

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CSI PROPERTIES LIMITED 資本策略地產有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：497)

須予披露交易 成立合營公司

成立合營公司

董事會欣然宣佈，於二零二二年一月二十八日，本公司的間接全資附屬公司Ultimate Solution與合營夥伴及合營公司就合營公司的成立、管理及營運訂立股東協議。同日，合營公司(作為買方)與本公司及中渝置地(作為買方的擔保人)等訂約方就收購事項訂立買賣協議。根據買賣協議，收購事項已同時於簽訂買賣協議時完成。在成立合營公司方面，本公司提供了多項擔保以支持收購事項的進行。合營公司將不再為本公司的附屬公司，其財務業績亦將不會綜合計入本集團的財務報表內。

上市規則的涵義

由於本公司根據股東協議及多項擔保向合營公司作出的承擔總額所涉的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故訂立股東協議及提供多項擔保構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守該章項下的股東批准規定。

* 僅供識別

1. 成立合營公司

董事會欣然宣佈，於二零二二年一月二十八日，Ultimate Solution與合營夥伴及合營公司就合營公司的成立、管理及營運訂立股東協議。於本公告日期，Ultimate Solution持有兩(2)股普通合營公司股份，合營夥伴則持有六(6)股無投票權合營公司股份及兩(2)股普通合營公司股份。

股東協議的主要條款概列如下：

日期：二零二二年一月二十八日

訂約方：

1. Ultimate Solution
2. 合營夥伴
3. 合營公司

合營公司的
成立目的及業務：

合營公司的成立目的及業務主要為(i)收購目標公司(即物業擁有人的全部已發行股本的持有人)全部已發行股本的40%；(ii)透過目標公司(作為合營公司的夥伴)參與目標公司及物業擁有人的業務；及(iii)從事Ultimate Solution與合營夥伴可能相互協定的其他業務。

資本承擔：

為了提供就完成收購事項而言所需的啟動資金，於簽訂股東協議後，Ultimate Solution及合營夥伴已安排向合營公司分別墊付最多為244,000,000港元及976,000,000港元的股東貸款，有關墊付金額乃等同於彼等各自於合營股份的權益比例。本公司從其內部資源中撥出資金，以支付其就墊付予合營公司的股東貸款所承擔的部分。

Ultimate Solution及合營夥伴各自亦已同意促使其控股公司(即本公司及中渝置地)為任何向合營公司及/或物業擁有人授出任何貸款融資(以作為收購該物業的融資或再融資資金)的銀行提供該等控股公司各別可能需要的擔保。

- 董事會代表權：** 合營公司的董事會由最多四(4)名合營公司董事組成，其中Ultimate Solution及合營夥伴各自有權提名並委任兩(2)名合營公司董事。於本公告日期，Ultimate Solution及合營夥伴各自己提名兩(2)名合營公司董事。合營公司的董事會主席無權投第二票或決定票，且須由合營公司董事以簡單多數票選出。
- 投票安排：** 每股普通合營公司股份將賦予持有人在合營公司的股東會議上或就任何股東決議案投一票。
- 所有無投票權合營公司股份均不具有在合營公司的任何股東會議上投票或就股東決議案投票的權利。
- 轉讓合營公司股份及股東貸款的限制：** 受限於股東協議的條款及條件，除有關條款及條件另行允許的情況外，Ultimate Solution及合營夥伴不得轉讓、銷售、按揭、抵押或以其他方式處置彼等各自持有的合營公司股份或其各自給予合營公司的股東貸款，或使該等合營公司股份或股東貸款負有產權負擔。
- 股息及分派政策：** 所有可供分派的溢利將按合營公司的股東各自於已發行合營公司股份總數中的權益比例，以派發股息的方式分派予合營公司股東。

於本公告日期，Ultimate Solution及合營夥伴所持有的合營公司股份分別賦權Ultimate Solution及合營夥伴分享合營公司的20%及80%經濟利益(或分攤合營公司所產生的20%及80%虧損)，而彼等所持有的普通股則賦權彼等各自行使合營公司的50%投票權。合營公司將不再為本公司的附屬公司，其財務業績亦將不會綜合計入本集團的財務報表內。

2. 買賣協議及收購事項

於二零二二年一月二十八日，於簽訂股東協議後，合營公司(作為買方)與本公司及中渝置地(作為買方的擔保人)等訂約方就收購事項訂立買賣協議，當中主要條款概列如下：

- 日期： 二零二二年一月二十八日
- 訂約方：
- (i) Smart Launch，作為賣方
 - (ii) 許先生，作為賣方的擔保人
 - (iii) 合營公司，作為買方
 - (iv) 本公司，作為買方的擔保人
 - (v) 中渝置地，作為買方的擔保人
- 合營公司擬收購的資產： 根據買賣協議，合營公司擬收購的資產為銷售股份及銷售貸款。銷售股份佔目標公司於買賣協議日期及買賣協議完成時全部已發行股本的40%。銷售貸款指目標公司於買賣協議完成時結欠世茂香港管理有限公司的所有貸款及其他款項(不論本金、利息或其他)，金額約為1,001,413,000港元。
- 代價： 合營公司於買賣協議完成時就買賣銷售股份及銷售貸款支付的代價約為1,046,997,000港元(經買賣協議的條款及條件所調整)，該代價乃按照買賣協議的條款及條件並參考目標公司及物業擁有人自緊隨二零二一年十二月三十一日之後一日起至二零二二年一月二十八日止期間的未經審核管理賬目而釐定，並將因應該等管理賬目於買賣協議完成後所完成的審核結果予以調整。
- 完成後的溢利分享安排： 待該物業的所有單位售畢後，倘該物業所有單位的平均銷售價超過每平方呎70,000港元，Smart Launch將有權按買賣協議所釐定收取目標公司所得淨溢利的40%中的30%。
- 買賣協議擔保： 本公司及中渝置地各自訂立買賣協議，並作為合營公司的擔保人各別向Smart Launch擔保合營公司全面、妥善及準時地履行其於買賣協議中的所有支付義務。
- 完成： 買賣協議的簽訂及完成已同時進行。

3. 目標股東協議

於二零二二年一月二十八日，待買賣協議完成後，本公司亦與中渝置地、合營公司、Smart Launch、許先生（作為Smart Launch的擔保人）、目標公司及其現有間接股東（即英皇及明發）共同簽立了守約契據。

經守約契據修改及／或補充的目標股東協議的主要條款概列如下：

目標公司的成立目的及業務：	目標公司的唯一業務為持有所有由物業擁有人持有的全部已發行股本，而物業擁有人的唯一業務為持有及開發該土地，使其變為可供銷售或租賃的該物業。
目標公司及物業擁有人的資金來源：	目標公司的股東同意從銀行及／或金融機構獲取貸款，以資助該土地的土地收購成本以及項目成本（包括在該土地上開發建築物的成本），並按其各自於目標公司的股權比例，向有關銀行及／或金融機構各別提供擔保。倘該等借款不足以彌補所有相關成本，按照目標股東協議的條款及條件，目標公司的股東須按其各自於目標公司的權益比例提供股東貸款。
合營公司給予的契諾：	合營公司承諾，除僅向Smart Launch施加的任何個人義務及Smart Launch所提供的任何保證，以及Smart Launch於守約契據日期前作出的任何先前的違反或不遵守目標股東協議的情況外，合營公司自守約契據日期起在所有方面遵守及履行目標股東協議的所有條款並受其約束，猶如其等同於目標股東協議項下的Smart Launch而獲指名為目標股東協議的訂約方一樣。

- 目標股東協議擔保：** 本公司及中渝置地各自承諾，除Smart Launch的擔保人於守約契據日期前作出的任何先前的違反或不遵守目標股東協議的情況外，本公司及中渝置地自守約契據日期起在所有方面遵守及履行目標股東協議的所有條款並受其約束，猶如彼等各自等同於目標股東協議項下的Smart Launch的擔保人而獲指名為目標股東協議的訂約方一樣。本公司及中渝置地於目標股東協議項下的支付義務或支付責任將分別按20:80的比例各別擔保。
- 董事會代表權：** 英皇及合營公司各自將有權提名兩(2)名董事，明發將有權提名一(1)名董事。
- 轉讓股份及股東貸款的限制：** 受限於目標股東協議的條款及條件，除非獲其他目標公司股東事先書面同意，否則目標公司股東不得銷售、轉讓或以其他方式處置目標公司的股份或目標公司獲給予的股東貸款，或就該等股份或股東貸款設立任何質押或留置權。
- 股息及分派政策：** 按照目標股東協議的條款及條件，目標公司須於(i)發出與開發該物業有關的轉讓同意書或佔用許可證與(ii)發出與該土地及該物業有關的合約完成證明書(兩者以較早者為準)後六(6)個月期間內，以及於其後每六(6)個月，向目標公司的股東派發或分派所有溢利。

4. 銀行擔保

於二零二二年一月二十八日，待買賣協議完成後，本公司亦向香港上海滙豐銀行有限公司提供了一項銀行擔保，以保證物業擁有人於銀行提供予物業擁有人的若干貸款融資(本金額為2,230,000,000港元)及一項循環貸款融資(本金額為100,000,000港元)項下所承擔的最多8%義務獲得履行。本公司於銀行擔保項下的擔保義務乃基於Ultimate Solution在物業擁有人的間接權益而釐定。

5. 進行交易的理由及裨益

物業發展是本集團的其中一項主要業務活動。合營公司將主要從事收購事項以及目標公司及物業擁有人的業務，投資於合營公司能夠使本集團進一步涉足香港的物業發展及投資市場，符合本集團的業務發展策略。

買賣協議完成後，合營公司成為目標公司的股東，目標公司由合營公司、Optimistic Horizon Limited (英皇的全資附屬公司) 及Easycrest Limited (明發的全資附屬公司) 分別擁有40%、40%及20%。目標公司的管理及營運以及目標公司股東的權利及義務均受目標股東協議的條款及條件所限。目標公司透過物業擁有人間接持有該物業。

股東協議的條款(包括有關普通合營公司股份及無投票權合營公司股份的條款)及多項擔保的條款乃經公平磋商釐定，當中已計及中渝置地在發展及投資物業的豐富經驗，以及本集團的目前可用財務資源。董事認為，股東協議及多項擔保的條款屬公平合理，並符合本公司及本公司股東的整體利益。

6. 有關ULTIMATE SOLUTION及本集團的資料

Ultimate Solution為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。其主要從事投資控股。

本公司為一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要從事物業發展及投資以及證券投資業務。

7. 有關其他訂約方的資料

(1) 中渝置地及合營夥伴

中渝置地為一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1224)。中渝置地集團的主要業務為物業發展及投資，以及財務投資。

合營夥伴為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為中渝置地的間接全資附屬公司。其主要從事投資控股。

(2) 合營公司

合營公司於二零二一年十一月二十三日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，普通合營公司股份由Ultimate Solution擁有50%及合營夥伴擁有50%。由於合營公司為一家新成立的公司，本公告並無任何關於合營公司的財務資料或過往資料可供披露。合營公司的成立目的及業務已於「1.成立合營公司」一段中提述。

(3) 許先生及Smart Launch

許先生為世茂集團控股有限公司的主席及董事，該公司的已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：813）。

Smart Launch為一家於英屬處女群島註冊成立的公司，由許先生間接全資擁有。於買賣協議完成前，其主要從事對目標公司的投資控股。

(4) 英皇及明發

英皇為一家於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：163）。英皇為一家投資控股公司，其附屬公司主要於大中華地區及海外從事物業投資、物業發展及酒店業務。Optimistic Horizon Limited為英皇的間接全資附屬公司。

明發為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：846）。明發為一家投資控股公司，其附屬公司主要於中華人民共和國從事物業發展、物業投資及酒店營運。Easycrest Limited為明發的全資附屬公司。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，以下各方均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方：

- (1) 合營夥伴、中渝置地及其控股股東；
- (2) Smart Launch及其最終實益擁有人許先生；
- (3) Optimistic Horizon Limited、英皇及其控股股東；及
- (4) Easycrest Limited、明發及其控股股東。

8. 上市規則的涵義

由於本公司根據股東協議及多項擔保向合營公司作出的承擔總額所涉的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故訂立股東協議及提供多項擔保構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守該章項下的股東批准規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議收購(i)目標公司全部已發行股本的40%及(ii)目標公司結欠世茂香港管理有限公司的股東貸款；
「銀行擔保」	指	本公司根據日期為二零二二年一月二十八日的擔保契據向香港上海滙豐銀行有限公司提供的擔保；
「董事會」	指	董事會；
「中渝置地」	指	中渝置地控股有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1224)；
「中渝置地集團」	指	中渝置地及其附屬公司；
「本公司」	指	資本策略地產有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：497)；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「守約契據」	指	本公司、中渝置地、合營公司、Smart Launch、許先生、目標公司、英皇及明發就目標股東協議而簽立並經Optimistic Horizon Limited及Easycrest Limited分別作為英皇及明發的代理人所確認的日期為二零二二年一月二十八日的解除責任及守約契據；

「董事」	指	本公司董事；
「英皇」	指	英皇集團(國際)有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：163)；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「多項擔保」	指	買賣協議擔保、目標股東協議擔保及銀行擔保；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「合營公司」	指	Land Magic Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，並為一家根據股東協議的條款所管理的合營公司；
「合營公司董事」	指	合營公司的董事；
「合營夥伴」	指	Rapid Joy Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，由中渝置地間接全資擁有；
「合營公司股份」	指	無投票權合營公司股份及／或普通合營公司股份；
「該土地」	指	於土地註冊處註冊為鄉郊建屋地段第1198號的整塊或整幅土地；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「明發」	指	明發集團(國際)有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：846)；
「許先生」	指	許榮茂先生；
「無投票權合營公司股份」	指	合營公司的無投票權股份，具有合營公司組織章程大綱所載的權利並受其限制；

「普通合營公司股份」	指	合營公司的普通股份；
「該物業」	指	於香港壽臣山道西15號的該土地上建成的物業；
「物業擁有人」	指	傑懋有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其直接持有該物業；
「銷售貸款」	指	目標公司於買賣協議完成時結欠世茂香港管理有限公司的本金、利息及其他款項及債務的全數；
「銷售股份」	指	Smart Launch向合營公司出售的四(4)股目標公司普通股，佔目標公司於買賣協議日期及買賣協議完成時全部已發行股本的40%；
「股東協議」	指	Ultimate Solution、合營夥伴及合營公司就合營公司而訂立日期為二零二二年一月二十八日的股東協議；
「Smart Launch」	指	Smart Launch Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由許先生間接全資擁有；
「買賣協議」	指	合營公司(作為買方)、本公司及中渝置地(作為買方的擔保人)、Smart Launch(作為賣方)及許先生(作為賣方的擔保人)就收購事項而訂立日期為二零二二年一月二十八日的買賣協議；
「買賣協議完成」	指	買賣協議落實完成；
「買賣協議擔保」	指	按「2.買賣協議及收購事項」一段所述，本公司根據買賣協議提供的擔保；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	Superb Land Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為物業擁有人的直屬控股公司；

「目標股東協議」	指	英皇、Smart Launch、明發、許先生及目標公司就目標公司的成立、管理及營運而訂立日期為二零一四年六月九日的股東協議(經上述各訂約方所訂立日期為二零一四年十二月一日的補充協議所修改及修訂，並經Optimistic Horizon Limited及Easycrest Limited分別作為英皇及明發的代理人所確認)；
「目標股東協議擔保」	指	按「3.目標股東協議」一段所述，本公司依據守約契據所提供的擔保；
「Ultimate Solution」	指	Ultimate Solution Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
資本策略地產有限公司
公司秘書
簡士民

香港，二零二二年一月二十八日

於本公告日期，本公司執行董事為鍾楚義先生(主席)、簡士民先生、周厚文先生、方文彬先生、何樂輝先生及梁景賢先生；而本公司獨立非執行董事為鄭毓和先生、林家禮博士、石禮謙先生(GBS, JP)及盧永仁博士(JP)。