

---

## 此 乃 要 件 請 即 處 理

---

閣下如對本通函之任何方面或應採取之行動**有任何疑問**，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如**已售出或轉讓**名下所有資本策略地產有限公司股份，應立即將本通函及代表委任表格交予買主或受讓人或經手買賣之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或受讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



資 本 策 略

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)

### 主要交易

### 出售得智有限公司之權益

---

資本策略地產有限公司謹訂於二零一零年八月二十日下午四時三十分假座香港中環夏慤道12號美國銀行中心地庫B27舖舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第30至31頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按代表委任表格所印列之指示填妥表格，並盡快將表格交回本公司之香港股份過戶登記分處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，惟無論如何最遲須於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會並於會上投票。

二零一零年八月四日

---

# 目錄

---

	頁次
<b>釋義</b> .....	1
<b>董事會函件</b> .....	5
緒言 .....	5
背景 .....	6
行使換股權 .....	7
本集團的資料 .....	8
曉輝的資料 .....	8
得智集團的資料 .....	8
進行轉換之理由及利益 .....	9
轉換之財務影響 .....	10
股東特別大會 .....	10
推薦建議 .....	11
<b>附錄一 — 本集團之其他資料</b> .....	12
<b>附錄二 — 估值報告書</b> .....	15
<b>附錄三 — 一般資料</b> .....	20
<b>股東特別大會通告</b> .....	30

---

## 釋義

---

本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	日期為二零二零年六月二十九日之公告，內容有關(其中包括)認購期權及轉換；
「董事會」	指	董事會；
「認購期權」	指	Capital Strategic根據買賣協議以獲支付1.00港元之代價向曉輝授出之期權，據此曉輝可要求Capital Strategic按認購期權價格向曉輝出售認購期權股份；
「認購期權價格」	指	每股認購期權股份7.80港元；
「認購期權股份」	指	Capital Strategic實益持有之兩股無投票權股份；
「Capital Strategic」	指	Capital Strategic Ventures Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司及本公司之全資附屬公司；
「華人置業」	指	華人置業集團，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市，股份代號為127；
「本公司」	指	資本策略地產有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市；
「轉換」	指	在股東(根據上市規則須放棄投票者除外)通過普通決議案所規限下，得智贖回無投票權股份及將該等無投票權股份轉換為普通股，比率為一股無投票權股份可轉換為一股普通股；
「換股權」	指	根據股東協議授予無投票權股份持有人之權利，以要求得智進行轉換；

---

## 釋義

---

「可換股票據」	指	二零一一年可換股票據、二零一二年可換股票據I及二零一二年可換股票據II；
「二零一一年可換股票據」	指	尚未償還本金額合共為70,500,000港元之1.5%可換股票據，可按每股股份0.313港元(可予調整)兌換為本公司股份，於二零一一年到期；
「二零一二年可換股票據I」	指	尚未償還本金額合共為23,600,000港元之2%可換股票據，可按每股股份0.429港元(可予調整)兌換為本公司股份，於二零一二年到期；
「二零一二年可換股票據II」	指	尚未償還本金額合共為78,000,000港元之4%可換股票據，可按每股股份0.25港元(可予調整)兌換為本公司股份，於二零一二年到期；
「董事」	指	本公司之董事；
「得智」	指	得智有限公司，於英屬處女群島註冊成立之公司，於最後實際可行日期為本公司之附屬公司；
「得智集團」	指	得智、躍譽及上海新茂；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「曉輝」	指	曉輝有限公司，於英屬處女群島註冊成立之公司及華人置業之全資附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	就董事經一切合理查詢後所知、所悉及所信，獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之人士；

---

## 釋義

---

「最後實際可行日期」	指	二零一零年八月二日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「貸款協議」	指	於二零一零年三月十七日躍譽作為借款方及香港一間持牌銀行作為貸款方，就最高達895,000,000港元之貸款額訂立之貸款協議；
「無投票權股份」	指	得智股本中每股面值1.00美元的股份，該等股份就得智股息之權利及於清盤時償還繳足資本及分派盈餘資產之優先權和比例與普通股享有同等地位，但其持有人無權於得智之股東會議上投票；
「普通股」	指	得智股本中每股面值1.00美元之普通股；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「該物業」	指	位於中國上海淮海路商圈中央太倉路233號之樓宇（稱為新茂大廈），包括一棟商業樓宇，總建築面積為43,335.55平方米；
「認沽期權」	指	曉輝根據買賣協議以獲支付1.00港元之代價向Capital Strategic授出之期權，據此，Capital Strategic可要求曉輝按認沽期權價格向Capital Strategic購買認沽期權股份；
「認沽期權價格」	指	每股認沽期權股份7.80港元；
「認沽期權股份」	指	Capital Strategic實益持有之五股普通股；

---

## 釋義

---

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「買賣協議」	指	於二零零九年十二月十八日Capital Strategic與曉輝就(其中包括)買賣得智之三股無投票權股份訂立之協議；
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零一零年八月二十日下午四時三十分假座香港中環夏慤道12號美國銀行中心地庫B27舖舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准轉換；
「上海新茂」	指	上海新茂房地產開發有限公司，於中國註冊成立之公司，為躍譽之全資附屬公司；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.008港元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「股東協議」	指	Capital Strategic、曉輝及得智之間日期為二零一零年一月十二日的股東協議，當中載列Capital Strategic及曉輝就得智及其附屬公司之各項有關權利和義務；
「躍譽」	指	躍譽有限公司，於香港註冊成立之公司及得智之全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「%」	指	百分比。



資本策略

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)

執行董事：

鍾楚義先生 (主席)

簡士民先生

周厚文先生

黃宗光先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

獨立非執行董事：

黃森捷拿督

林家禮博士

鄭毓和先生

主要營業地點：

香港

中環

夏慤道12號

美國銀行中心

3203室

敬啟者：

## 主要交易

### 出售得智有限公司之權益

#### 緒言

本公司於二零一零年六月二十九日宣告(其中包括)，曉輝已於二零一零年六月二十九日就所有無投票權股份(相當於得智已發行股本總額之50%)行使根據股東協議向無投票權股份持有人授出之換股權。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

鑒於轉換所適用之一項或以上百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於75%，故此行使構成上市規則第14.06(3)條之本公司主要交易。因此，完成轉換須遵守上市規則之申報、公佈及獲取股東批准之規定。據董事所知，概無股東於轉換中擁有任何重大利益，故概無股東須就批准轉換之決議案在股東特別大會上放棄投票。

本通函旨在載列有關轉換之詳情及召開股東特別大會之通告，會上將向股東提呈一項決議案，以批准轉換。

### 背景

得智乃於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，而本公司及華人置業各自透過該公司間接持有該物業之50%權益。得智之法定股本分為普通股及無投票權股份。按照得智之組織章程大綱及細則，無投票權股份就得智股息之權利及於清盤時歸還繳足資本及分派盈餘資產之優先權和比例與普通股享有同等地位，但無投票權股份之持有人無權於得智之股東會議上投票。

根據日期為二零零九年十二月十八日之買賣協議，曉輝以現金代價23.40港元向Capital Strategic購入三股無投票權股份(相當於得智已發行股本總額之30%)。當買賣協議於二零零九年十二月十八日訂立時，得智為一間沒有資產之空殼公司，而釐定3股無投票權股份之代價的基準為得智無投票權股份之面值。於二零一零年六月二十九日，該公司因根據買賣協議授出之認購期權獲行使，以現金代價15.60港元向Capital Strategic購入其餘兩股無投票權股份(相當於得智已發行股本總額之20%)。認購期權之行使價亦於買賣協議當日及於相同情況下釐定，而曉輝行使認購期權所支付之價格純粹根據合約條款，有關合約條款乃於成功收購該物業之權益之前進行磋商。根據買賣協議，曉輝亦向Capital Strategic授出認沽期權，該認沽期權須取決於曉輝是否行使認購期權，行使期限為Capital Strategic完成向曉輝轉讓認購期權股份當日(即二零一零年六月二十九日)起至該日後180日屆滿當日(包括首尾兩日)。倘Capital Strategic行使認沽期權及認沽期權股份之買賣得以完成，得智將不再是本公司之共同控制實體及將會成為華人置業之間接全資附屬公司。

得智分別結欠曉輝及Capital Strategic之未償還股東貸款約為487,600,000港元，即彼等按照股東協議之條款依比例向得智所作墊款。

---

## 董事會函件

---

為應付躍譽間接收購該物業(已於二零一零年四月一日完成)之資金及躍譽所需之營運資金，躍譽已於二零一零年三月十七日根據貸款協議獲得最高達895,000,000港元之貸款額。就此而言，本公司已就貸款協議按照於躍譽之權益比例向貸款銀行提供最高約達626,500,000港元之擔保，華人置業則就貸款協議按照於躍譽之權益比例向貸款銀行提供最高約達268,500,000港元之擔保。本公司及華人置業提供擔保之金額將予調整，以反映彼等於得智之間接股權比例，而本公司之擔保將相應降低至447,500,000港元。

於最後實際可行日期，已悉數提取貸款額。

股東協議亦規定，無投票權股份之持有人可行使換股權，屆時，待股東(根據上市規則須放棄投票者(如有)除外)通過普通決議案後，得智將贖回無投票權股份及按一股無投票權股份對一股普通股之比率轉換為一股普通股。

### 行使換股權

於二零一零年六月二十九日，曉輝行使根據股東協議向無投票權股份持有人授出之換股權，故此待股東(根據上市規則須放棄投票者(如有)除外)通過普通決議案後，得智將贖回曉輝持有之所有五股無投票權股份及轉換為將由曉輝持有之五股普通股。

於最後實際可行日期，得智之已發行股本分別由本公司之全資附屬公司Capital Strategic持有50%(以五股普通股代表)及華人置業之全資附屬公司曉輝持有50%(以五股無投票權股份代表)。根據上市規則，由於Capital Strategic繼續持有得智之100%投票權，故得智為本公司附屬公司。

於完成轉換後，得智全部已發行股本將僅包括普通股，而得智將由Capital Strategic持有50%(以五股普通股代表)及曉輝持有50%(以五股普通股代表)。得智將因此而不再是本公司附屬公司，以及得智集團之財務業績將不再於本集團之綜合財務報表內綜合列賬，並且得智集團將隨即作為本集團之共同控制實體列賬。因此，根據上市規則，完成轉換構成視作出售附屬公司。

待取得股東批准後，轉讓方會生效。

---

## 董事會函件

---

### 本集團的資料

本集團主要從事物業投資及證券投資。Capital Strategic為投資控股公司。

### 曉輝的資料

據董事所知，曉輝為投資控股公司及華人置業之間接全資附屬公司，而按照華人置業所發表之公開資料，華人置業主要從事物業投資及發展、經紀、證券投資、借貸及化妝品分銷和貿易業務，其股份於聯交所上市，股份代號為127。

據董事經一切合理查詢後所知、所悉及所信，除持有五股無投票權股份外，於最後實際可行日期，曉輝、華人置業、其控股股東及華人置業控股股東之最終實益股東為獨立第三方。

### 得智集團的資料

得智乃於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，其唯一資產為躍譽之全部已發行股本，而躍譽乃於香港註冊成立之投資控股公司，其唯一資產為上海新茂之全部註冊資本。

上海新茂乃於中國註冊成立之公司及該物業之登記擁有者，而該物業乃其唯一重大資產。該物業位於上海淮海路商圈中央，包括一棟二十層高之甲級寫字樓大廈連同地下之商業範圍及三層地庫之泊車位，總建築面積為43,335.55平方米。寫字樓範圍目前租予國際及企業租戶，租用率超過93%。該物業之收購已於二零一零年四月一日完成。

---

## 董事會函件

---

得智及躍譽按照香港公認會計原則和慣例編製之未經審核綜合財務報表，

- (a) 二零零九年五月十三日(得智註冊成立日期)至二零一零年三月三十一日(財政年度年結日)止期間之除稅前及後虧損淨額為3,400,000港元；及
- (b) 於二零一零年三月三十一日，總資產及總負債分別約為1,850,500,000港元及1,853,900,000港元，因此負債淨額約為3,400,000港元。

上海新茂的收購已於二零一零年四月一日完成。因此，上海新茂的財務業績並無包括於上列得智及躍譽的財務資料內。下文獨立呈列上海新茂的財務資料。

上海新茂按照中國公認會計原則和慣例編製之經審核財務報表，

- (a) 截至二零零九年十二月三十一日止財政年度之除稅前及後純利分別約為人民幣58,000,000元及約人民幣43,500,000元；
- (b) 截至二零零八年十二月三十一日止財政年度之除稅前及後純利分別約為人民幣61,100,000元及約人民幣44,300,000元；及
- (c) 於二零零九年十二月三十一日，其總資產及總負債分別約為人民幣658,900,000元及約人民幣378,900,000元，因此資產淨值約為人民幣280,000,000元。

本集團及上海新茂之會計準則的主要差異為截至二零零九年十二月三十一日止財政年度內該物業之價值於上海新茂之財務報表內按成本減去折舊入賬，而物業權益於本集團之財務報表內則按照公平值列賬。

---

## 董事會函件

---

### 進行轉換之理由及利益

訂立買賣協議致使與華人置業達成戰略合作關係之基礎，而根據買賣協議授出認購期權及認沽期權讓本公司藉著按比例減少股東貸款及調整就貸款協議所提供之企業擔保，增強本集團之財務狀況。根據股東協議授出換股權亦讓本公司及華人置業進一步增強本公司與華人置業之間的戰略合作關係。

### 轉換之財務影響

於最後實際可行日期，得智之已發行股本分別由本公司之全資附屬公司Capital Strategic持有50% (以五股普通股代表) 及華人置業之全資附屬公司曉輝持有50% (以五股無投票權股份代表)。

待股東 (根據上市規則須放棄投票者 (如有) 除外) 通過普通決議案後，於完成轉換時，得智全部已發行股本將僅包括普通股，而得智將由Capital Strategic持有50% (以五股普通股代表) 及曉輝持有50% (以五股普通股代表)。得智將因此而不再是本公司附屬公司，以及得智集團之財務業績將不再於本集團之綜合財務報表內綜合列賬。因此，根據上市規則，完成轉換構成視作出售附屬公司。本集團目前無意出售該五股普通股。

繼本公司日期為二零一零年六月二十九日之公佈，董事會謹此澄清由於行使換股權時概無任何應付代價，故本集團預期轉換不會產生重大盈虧。由於轉換之緣故，得智集團將不再於本集團之綜合財務報表綜合列賬，而得智集團將隨即作為本集團之共同控制實體列賬。本集團之資產將減少約1,791,400,000港元及本集團之負債將減少約1,791,400,000港元。本集團之資產淨值將保持不變。

---

## 董事會函件

---

### 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第30至31頁。隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。於股東特別大會上將提呈一項決議案，以批准轉換。

無論股東能否出席股東特別大會，務請股東按代表委任表格所印列之指示填妥表格，並盡快將表格交回本公司之香港股份過戶登記分處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，惟無論如何最遲須於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願出席股東特別大會並於會上投票。

### 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議之條款(包括行使認購期權及授出認沽期權)以及轉換乃符合本集團及股東整體之利益，並且按照誠屬公平合理之正常商業條款進行。於認沽期權獲行使時，本公司將遵照上市規則之適用規定。

謹請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

及列位可換股票據持有人 參照

承董事會命  
資本策略地產有限公司  
執行董事  
簡士民

二零一零年八月四日

**1. 債務****借貸**

於二零一零年六月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還借貸約為4,536,600,000港元。借貸總額包括(i)有抵押銀行借貸4,037,800,000港元，及(ii)無抵押借貸約498,800,000港元，當中包括來自一間聯營公司之借貸約400,000港元、來自一間共同控制實體之借貸約400,000港元及來自若干附屬公司非控股股東之借款約498,000,000港元。

有抵押銀行貸款由本集團於二零一零年六月三十日之總賬面值約為6,766,300,000港元之資產(包括物業、廠房及設備、預付租賃款項、持作銷售物業及短期銀行存款)抵押。

所有借貸均無按本集團基準作出擔保。

**債務證券**

於二零一零年六月三十日營業時間結束時，本集團有賬面值約170,800,000港元之可換股票據債務部份，其未行使總本金額約為172,100,000港元。

**或然負債**

於二零一零年六月三十日營業時間結束時，本集團就授予聯營公司約為84,800,000港元之銀行信貸向銀行作出之擔保而具有或然負債。

**免責聲明**

除上文或本文其他部份所載者，以及集團內負債外，本集團概無於二零一零年六月三十日營業時間結束時尚未償還之任何已發行或流通在外之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、質押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債，亦無任何協議以發行上述各項。

外幣款項已按照二零一零年六月三十日營業時間結束時適用之概約匯率換算為港元金額。

## 2. 營運資金

董事認為，在無意料之外之情況下，經考慮轉換之財務影響及本集團可動用財務資源後，於轉換完成後餘下集團將有足夠營運資金應付當前及未來最少十二個月之需要。

## 3. 本集團之財務和經營前景

本集團主要從事證券及物業投資，並集中於香港及上海之優質物業。

於本財政年度，物業市場非常波動。上半年，全球金融市場仍在金融海嘯帶來之傷害中復元，市場不明朗因素亦使物業市場氣氛受到影響。然而，憑藉多國政府推出刺激方案以穩定市場，物業市場自二零零九年第三季以來一直迅速復甦。措施所致之低息環境及充裕流動資金均對物業價格及成交量帶來正面影響。

於截至二零一零年三月三十一日止財務年度，管理層採取措施，通過出售某些並無產生收入之資產以保留現金及降低資本性開支，確保有足夠流動資金應付潛在負債。已出售之資產包括位於大潭之B屋、上環蘇杭街之地盤、位於中環史丹利街30及30A號及上環豫泰商業大廈之兩幢商業大樓，以變現資本收益及積極尋求新投資機會。

位於尖沙咀厚福街及銅鑼灣開平道(擁有25%權益)之建設項目進展順利，兩幢樓宇均目標於二零一零年最後一季完成。開平道1號之預租推廣已開始並取得主要國際品牌及餐飲經營商之良好反應。位於厚福街8號之獨特商業綜合大樓將會成為結合零售及休閒之綜合大樓。集團近期收購了位於厚福街樓宇旁邊之g.i. mall(位於加連威老道一個潮流購物商場)。收購事項預期於二零一零年最後一季完成，而管理層目前正就兩幢樓宇之潛在協同效力進行研究。

位於跑馬地藍塘道豪宅之裝修工程應於年內較後期完成。該等設計獨特而優雅之高尚住宅應會受到市場歡迎。

位於灣仔及尖沙咀黃金地段之香港租賃物業，為本集團帶來穩定租金收入及經營現金流量，佔用率超過90%。

截至二零一零年三月三十一日財政年度內，本集團增加其於上海之業務，預期上海物業所帶來之租金貢獻會於未來一年有所增加。

盛邦國際大廈為一棟位於上海虹口區四川北路，佔地57,000平方米之商業及零售綜合大樓，已於二零零九年第三季開始營運。零售業務極受歡迎，更吸引到知名國際及本地品牌(包括C&A、肯德基、新旺茶餐廳及85 Degree C)。出租辦公室進展順利，而租金已隨著上海辦公室市場整體復甦而有所改善。

於二零零九年九月，本集團完成收購上海靜安區最繁華購物區之一主題購物街四季坊，其坐落於南京西路地鐵站上蓋。自二零零九年最後一季接管該物業以來，本集團之資產管理團隊全心全意地實施策略性租戶動遷工作，並成功引進多個國際知名零售及餐飲租戶，例如麥當勞、Krispy Kreme及Urban Outfitters。

我們於上海加大資源及業務後，有信心能夠將物業重置模式之成功在中國重現。

#### 4. 重大不利轉變

截至最後實際可行日期為止，董事並不察覺本集團之財務或業務狀況自二零一零年三月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核財務報表之結算日)以來曾出現任何重大不利轉變。

**香港辦事處：**

香港灣仔軒尼詩道288號

英皇集團中心21樓01室

電話：(852) 2810 7337

傳真：(852) 2810 6337

**北京辦事處：**

北京朝陽區

朝外大街乙6號朝外SOHO A1016

電話：(86) 10-5900 2918

傳真：(86) 10-5900 2926

電郵：info@norton-app.com 網址：www.norton-app.com

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國（「中國」）上海盧灣區太倉路233號之新茂大廈之估值

茲遵照資本策略地產有限公司（以下統稱「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）對吾等之指示，為於中華人民共和國（「中國」）之標題所述物業權益進行估值。吾等證實曾進行視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對物業權益於二零一零年六月三十日（「估值日」）之價值之意見，以作公開文件用途。

### 估值基準

吾等之估值乃吾等對市值的意見。所謂市值，就吾等所下之定義而言，乃指「物業經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易之估計款額。」

吾等在估值過程中，已假設擁有者對物業權益具有有效及可強制執行之業權，而該等物業權益可自由轉讓，亦有自由及不受干擾之權利於整段土地使用年期內使用該等物業權益，惟須先付清年度土地使用費及所有必要之應付地價／購買代價。

**估值方法**

吾等對物業權益進行估值時乃採用投資法，並考慮現時之租金收入及租約期滿後之潛在租金水平(或在適用情況下，採用直接比較法，並參照於有關市場上可供比較之銷售憑證)。

**估值假設**

吾等之估值乃假設擁有者在公開市場出售物業，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以提高物業權益之價值。此外，吾等在估值時並無考慮有關或影響出售物業之任何選擇權或優先購買權，亦無假設在任何形式之強制出售情況。

吾等進行估值時，並無考慮物業所欠負之任何抵押、按揭或金額，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業之物業權益並不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

**業權調查**

吾等已獲提供物業之業權文件摘要副本，並依賴 貴集團法律顧問大成律師事務所(「中國法律顧問」)就物業權益業權所給予之中國法律建議。就吾等之估值而言，吾等已假設吾等所估值之物業權益擁有合法和可予強制執行之業權。

**限制條件**

吾等已視察物業之外部，並在可能情況下亦視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故未能呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損毀。吾等亦無測試任何設施。

吾等並無進行實地測量，以查證物業之地盤／樓面面積是否正確，惟已假設吾等獲提供之文件所示之地盤／建築面積乃屬正確無誤。隨附估值證書所載之全部尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供之文件所載之資料呈列，故此僅為約數。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納吾等所獲提供有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租賃概況、地盤和建築面積及在辨別物業中之所有其他相關事宜之意見。

吾等無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實及準確性。吾等亦獲 貴集團告知所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料達致知情見解，且吾等無理由懷疑曾被隱瞞任何重大資料。

吾等之估值已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則中第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會（「HKIS」）刊發之香港測量師學會物業估值準則（第一版）所載之所有規則。

### 備註

除另有說明者外，吾等估值時之所有金額均以港元列出。吾等估值時採用之概約匯率為1港元兌人民幣0.87元，與估值當日之現行匯率相若。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港  
中環  
夏慤道12號  
美國銀行中心3203室  
資本策略地產有限公司  
董事會 台照

代表  
**普敦國際評估有限公司**

董事  
**王明坤**  
MRICS、MHKIS、註冊專業測量師(G.P.)

二零一零年八月四日

附註： 王明坤先生為註冊專業測量師，在香港及中國之物業估值方面有逾18年經驗。

## 估值證書

於二零一零年  
六月三十日  
現狀下之資本值

物業	概況及年期	租用詳情	現狀下之資本值																		
位於中國上海 盧灣區 太倉路233號之 新茂大廈	<p>新茂大廈為一幢建於三層高地庫之20層商業大廈，佔地面積約4,998平方米，約於二零零五年前後落成。</p> <p>該物業之總建築面積約為43,335.55平方米。詳細之建築面積細分呈列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>層數*</th> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B1-B3</td> <td>地庫停車場 (126個車位)</td> <td>9,365.68</td> </tr> <tr> <td>1樓</td> <td>附屬設施</td> <td>15.66</td> </tr> <tr> <td>1樓</td> <td>零售</td> <td>499.22</td> </tr> <tr> <td>2樓至25樓</td> <td>寫字樓</td> <td>33,454.99</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>總計：</b></td> <td><b>43,335.55</b></td> </tr> </tbody> </table>	層數*	用途	概約建築面積 (平方米)	B1-B3	地庫停車場 (126個車位)	9,365.68	1樓	附屬設施	15.66	1樓	零售	499.22	2樓至25樓	寫字樓	33,454.99	<b>總計：</b>		<b>43,335.55</b>	<p>該物業目前根據多份租約租用，大部份年期介乎1至4年，最後一份租約將於二零一四年九月三十日屆滿，每月租金總額約為人民幣9,533,808元(不包括管理及服務費)。</p>	<p>2,528,000,000港元 (100%權益)</p>
層數*	用途	概約建築面積 (平方米)																			
B1-B3	地庫停車場 (126個車位)	9,365.68																			
1樓	附屬設施	15.66																			
1樓	零售	499.22																			
2樓至25樓	寫字樓	33,454.99																			
<b>總計：</b>		<b>43,335.55</b>																			

\* 並無第4、13、14、23及24層。

該物業已獲授之土地使用權自二零零二年四月二十六日至二零五二年四月二十五日止，為期50年，作綜合用途(包括商業、寫字樓及酒店等)。

附註：

### 第I節：業權文件

- 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零六年一月二十三日出具之房地產所有權證【滬房地盧字(2006)第000398號】，該物業總建築面積43,335.55平方米之業權歸屬於上海新茂房地產開發有限公司，自二零零二年四月二十六日至二零五二年四月二十五日止，為期50年，作綜合用途(包括商業、寫字樓及酒店等)。

**第II節：公司背景**

2. 根據日期為二零一零年五月五日之營業執照第310000400187580號(市局)，上海新茂房地產開發有限公司已經成立，經營期自一九九八年一月十九日至二零四八年一月十八日止，為期50年。業務範圍包括於標的地點內開發、興建、出售、租賃及管理商業／娛樂設施。

**第III節：其他**

3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問所出具之該物業的法律意見，當中包括下列資料：
- a) 該物業之土地使用權由上海新茂房地產開發有限公司合法擁有，該公司於取得承按揭方之同意後，有權依法轉讓、租賃、按揭或出售建於其上之物業和樓宇之土地使用權；
  - b) 上海新茂房地產開發有限公司已經正式註冊成立及擁有十足法團權力和合法身份經營營業執照內列明的業務；及
  - c) 該物業受到以中國工商銀行股份有限公司上海市南匯支行作為收益人之按揭所規限。

## 1. 責任聲明

本通函內所提供有關本集團資料之詳情乃遵照上市規則而提供，而本公司董事對此共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在一切重大方面乃屬準確完整及並無誤導或欺詐成份，且本通函並無遺漏其他事項，致使本通函內任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 董事權益

### (A) 董事權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部及上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉），以及須根據證券及期貨條例第352條而存置之登記冊所記錄之權益及淡倉如下：

(i) 於股份之好倉：

董事姓名	權益性質	本公司/ 相聯法團名稱	所持股份數目 (附註1)	衍生工具權益	股權總額之 概約百分比 (%)
鍾楚義（「鍾先生」） (附註2)	實益擁有人	本公司	2,678,552,062股(L)		32.81
				194,366,867股(L)	2.38
	受控制法團 之權益	本公司	2,675,507,062股(L)		32.77
				194,366,867股(L)	2.38

附註：

- (1) 「L」代表於有關證券之好倉。
- (2) 鍾先生為2,678,552,062股股份(即鍾先生個人權益3,045,000股及Earnest Equity Limited(「Earnest Equity」)持有之法團權益2,675,507,062股股份)以及Earnest Equity所持有關於二零一一年可換股票據及二零一二年可換股票據I之衍生工具權益194,366,867股股份之實益擁有人。Earnest Equity之全部已發行股本由Digisino Assets Limited(「Digisino」)以鍾先生創立之一個全權信託之受託人身份持有，鍾先生與其配偶及子女目前為該全權信託之受益人。此外，Digisino之全部已發行股本由鍾先生持有，而Digisino及Earnest Equity皆為鍾先生全資擁有及控制之法團。因此，鍾先生被視為於Earnest Equity或Digisino所持有任何股份或股本衍生工具中擁有權益。

本公司執行董事兼主席鍾先生亦為Digisino及Earnest Equity之董事。

(ii) 於股本衍生工具之相關股份之好倉：

- (a) 於最後實際可行日期，本公司根據本公司於二零零一年六月十三日(「二零零一年購股權計劃」)及二零零二年八月二十六日(「二零零二年購股權計劃」)採納之購股權計劃，有下列由本公司董事所持有可認購股份之尚未行使購股權：

董事	購股權計劃	授出日期	經調整 行使價 (港元)	行使期	於最後實際 可行日期 尚未行使 之購股權數目
簡士民	二零零一年	二零零一年 八月三十日	0.1061	二零零一年 八月三十日 至二零一一年 六月十二日	24,534,562
	二零零二年	二零零二年 九月二十三日	0.0884	二零零二年 九月二十三日 至二零一二年 八月二十五日	19,785,938
周厚文	二零零一年	二零零一年 八月三十日	0.1061	二零零一年 八月三十日 至二零一一年 六月十二日	5,302,631
	二零零二年	二零零二年 九月二十三日	0.0884	二零零二年 九月二十三日 至二零一二年 八月二十五日	19,785,938
黃宗光	二零零二年	二零零七年 十月三日	0.3198	二零零七年 十月三日 至二零一二年 八月二十五日	25,326,000 (附註1)

附註1：

根據二零零二年購股權計劃可予行使之購股權數目設有限制，於授出日期起計(直到授出日期後五年止)每十二個月期間，各獲授人可行使(a)該等已授出之購股權總數20%及(b)於過往期間累計之任何未行使限額兩者之總和，惟須取得本公司主席書面同意，方可行使超出該限額之購股權。

獲授人已就每份獲授之購股權支付代價1港元。

- (b) 鍾先生亦於Earnest Equity所持有關於二零一一年可換股票據和二零一二年可換股票據I之衍生工具權益194,366,867股股份中擁有權益。Earnest Equity之全部已發行股本由Digisino以鍾先生創立之一全權信託之受託人身份持有，鍾先生與其配偶及子女目前為該全權信託之受益人。此外，Digisino之全部已發行股本由鍾先生持有，而Digisino及Earnest Equity皆為鍾先生全資擁有及控制之法團。因此，鍾先生被視為於Earnest Equity或Digisino所持有任何股份或股本衍生工具中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部及上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)，以及須根據證券及期貨條例第352條而存置之登記冊所記錄之權益及淡倉。

**(B) 股東權益**

於最後實際可行日期，據董事及本公司主要行政人員所知，下列人士（不包括董事或本公司主要行政人員）於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有任何類別股本（附有在任何情況下均可於本集團任何成員公司之股東大會上投票之權利）面值10%或以上權益。

*(i) 本公司*

股東名稱	權益性質	所持股份數目 (附註1)	衍生工具權益	股權概約 百分比 (%)
Digisino Assets Limited (附註2)	受控制法團 之權益	2,675,507,062股(L)	— 194,366,867股(L)	32.77 2.38
Earnest Equity Limited (附註2)	實益擁有人	2,675,507,062股(L)	— 194,366,867股(L)	32.77 2.38
Third Avenue Management LLC	投資經理 (附註3)	569,238,500股(L)	—	6.97
Third Avenue Real Estate Opportunities Management LLC	受控制法團 之權益 (附註3)	569,238,500股(L)	—	6.97
Cheah Capital Management Limited	受控制法團 之權益 (附註4)	566,861,416股(L)	—	6.94
謝清海	設立全權信託的人士 (附註4)	566,861,416股(L)	—	6.94
Cheah Company Limited	受控制法團 之權益 (附註4)	566,861,416股(L)	—	6.94

股東名稱	權益性質	所持股份數目 (附註1)	衍生工具權益	股權概約 百分比 (%)
Heng Sang Bank Trustee International Limited	信託人 (附註4)	566,861,416股(L)	—	6.94
杜巧賢	未足十八歲子女或 配偶之權益 (附註4)	566,861,416股(L)	—	6.94
Value Partners Group Limited	受控制法團 之權益 (附註4)	566,861,416股(L)	—	6.94
Value Partners Limited	投資經理 (附註4)	566,861,416股(L)	—	6.94
Lehman Brothers Holdings Inc.	受控制法團 之權益 (附註5)	450,820,000股(L)	—	5.52
鄧普頓資產管理有限公司	投資經理	117,000,000股(L)	— 312,000,000股(L)	1.43 3.82

附註：

- (1) 「L」代表於有關證券之好倉。
- (2) Earnest Equity Limited (「Earnest Equity」) 持有之2,675,507,062股及194,366,867股股份乃關於Earnest Equity所持有二零一一年可換股票據及二零一二年可換股票據I之衍生工具權益。Digisino Assets Limited (「Digisino」) 持有Earnest Equity全部已發行股本，因此，Digisino被視為於Earnest Equity所持有任何股份及股本衍生工具中擁有權益。
- (3) Third Avenue Management LLC及Third Avenue Real Estate Opportunities Management LLC持有之569,238,500股股份為同一批股份。
- (4) Cheah Capital Management Limited、謝清海、Cheah Company Limited、Hang Seng Bank Trustee International Limited、杜巧賢、Value Partners Group Limited及Value Partners Limited持有之566,861,416股股份為同一批股份。
- (5) Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited (清盤中) 分別由LBCCA Holdings I LCC.及LBCCA Holdings II LCC.各擁有50%權益，而該兩間公司則同時為Lehman Brothers Holdings Inc.之全資附屬公司。

(ii) 本集團其他成員公司：

附屬公司名稱	股東名稱	股權概約 百分比
Keen Expert Limited	Duncanson Services Limited	20%
Favor Great Limited	Dragonwing International Limited	40%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員並不知悉有任何人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司之股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有任何類別股本(附有在任何情況下均可於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之權利)面值10%或以上權益。

於最後實際可行日期：—

- (i) 董事概無於二零一零年三月三十一日(即本集團最近期公佈之經審核帳目之編製日期)以來本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或本集團建議收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (ii) 除上文披露鍾先生於可換股票據之權益外，概無董事於本集團任何成員公司所訂立與本集團業務有重大關係而於最後實際可行日期仍然生效之任何合約或安排中擁有重大權益。

### 3. 服務合約

於最後實際可行日期，各董事概無與本公司或本集團任何其他成員公司訂立任何服務協議（不包括於一年內到期或可由本公司在一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之合約）。

### 4. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁程序，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無面臨任何待決或可能提出之重大訴訟或索償。

### 5. 競爭權益

於最後實際可行日期，各董事及其聯繫人概無被視為於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益，不包括董事及其聯繫人獲委任代表本公司及／或本集團利益之業務。

### 6. 重大合約

以下乃本集團於最後實際可行日期前兩年內訂立且屬或可屬重大之合約（並非於本集團所進行或擬進行之日常業務過程中訂立之合約）：—

- (1) 於二零零九年五月二十二日有關Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited（清盤中）、Paul Jeremy Brough、Edward Simon Middleton（杜艾迪）及Patrick Cowley（侯柏特）作為Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited（清盤中）之共同及各別清盤人，與本公司及資本策略（中國）有限公司所訂立之貸款購買協議，內容有關樂富國際有限公司向Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited（清盤中）購買未償還金額約為430,000,000港元之有期貸款融資，代價為236,500,000港元；
- (2) 於二零零九年五月二十五日有關本公司與結好證券有限公司就本公司以認購價每股供股股份0.078港元按所持有每20股股份獲發9股供股股份之基準發行不少於2,223,253,574股供股股份及不多於2,332,371,678股供股股份所訂立之包銷協議；

- (3) 於二零零九年五月二十五日有關本公司、Prime Pacific Investments Limited與Chan Ting Lai就以總代價43,750,000港元贖回本金總額62,500,000港元之二零一一年可換股票據所訂立之合約；
- (4) 於二零零九年五月二十五日有關本公司與Prime Pacific Investments Limited、Dumazulu Limited、Cheer Selection Ltd.、Skytop Technology Limited及Hyde Park Group Limited就以總代價221,776,000港元贖回本金總額331,300,000港元之二零一二年可換股票據I所訂立之合約；
- (5) 於二零零九年九月二十五日有關本公司與Credit Suisse (Hong Kong) Limited就以總代價28,782,000港元贖回本金總額35,100,000港元之二零一二年可換股票據I所訂立之合約；
- (6) 於二零零九年十一月十六日有關本公司與Templeton Strategic Emerging Markets Fund III, LDC就認購二零一二年可換股票據II所訂立之認購協議；
- (7) 於二零零九年八月二十七日有關中銀國際亞洲有限公司(「配售代理」)、Earnest Equity Limited與本公司就本公司委任配售代理以每股配售股份0.245港元之價格配售1,000,000,000股股份(「配售股份」)所訂立之配售協議；
- (8) 買賣協議；及
- (9) 股東協議。

## 7. 專家之資格及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議之專家的資格：

名稱	資歷
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
普敦國際評估有限公司	獨立專業估值師

德勤•關黃陳方會計師行及普敦國際評估有限公司已就本通函之刊行發出書面同意書，同意以通函刊發之形式及涵義引述彼等名稱及轉載彼等出具之報告或函件，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行期，上列各專家並沒有擁有：

- (a) 自二零一零年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之結算日期)以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產之任何直接或間接權益；及
- (b) 本集團任何成員公司之任何股權，亦無權(不論可依法強制執行與否)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

## **8. 一般資料**

- (i) 本公司之公司秘書為簡士民先生，彼於一九九三年畢業於英國牛津大學Wadham College，並為香港執業律師。
- (ii) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (iii) 本公司之香港主要營業地點為香港中環夏慤道12號美國銀行中心3203室。
- (iv) 本公司之股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (v) 本通函之內容概以英文版本為準。

**9. 備查文件**

下列文件由本通函日期起計至股東特別大會日期為止之期間內於本公司辦事處，地址為香港中環夏慤道12號美國銀行中心3203室可供查閱：—

- (i) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (ii) 本附錄三第6段所披露之重大合約；
- (iii) 本公司截至二零零九年三月三十一日及二零一零年三月三十一日止兩個年度之年報；
- (iv) 本附錄三第7段「專家之資格及同意書」所述之同意書；
- (v) 普敦國際評估有限公司之估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (vi) 德勤•關黃陳方會計師行就本通函所載之債務聲明及營運資金充裕度所刊發之告慰書；及
- (vii) 本通函。

# 股東特別大會通告



資本策略

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)

茲通告資本策略地產有限公司謹訂於二零一零年八月二十日下午四時三十分假座香港中環夏慤道12號美國銀行中心地庫B27舖舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過下列將提呈之普通決議案(不論有否修訂)：—

## 普通決議案

### 「動議

- (a) 批准根據本公司日期為二零一零年八月四日之通函內所述由Capital Strategic Ventures Limited、曉輝有限公司及得智有限公司訂立之股東協議，按照向得智有限公司之無投票權股份(「無投票權股份」)持有人所授出之換股權，將無投票權股份轉換(「轉換」)為得智有限公司之普通股；及
- (b) 授權本公司董事實行轉換，包括代表本公司進行彼等全權酌情認為必要或適當的所有該等行動及事宜，並簽署所有該等文件、協議或契據，以使轉換及據此擬進行的安排生效。」

承董事會命  
資本策略地產有限公司  
公司秘書  
簡士民

二零一零年八月四日

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

附註：

1. 隨附大會適用之代表委任表格。
2. 凡有資格出席本公司大會及投票之本公司股東均有權委任代表出席，並於需要投票表決時代其投票。於點票方式表決時可以個人(或倘若股東為法人團體，則由其正式授權代表)或代表投票。持有兩股或多於兩股股份的股東可委任一名或以上的代表代表其於股東大會上投票。受委任代表毋須為股東。
3. 代表委任表格必須由委任者或其之書面授權人士簽署。倘委任者為法人團體，則代表委任表格必蓋上公司印鑑，或由公司負責人或正式獲授權之授權人簽署。
4. 代表委任表格及已簽署之授權書或其他授權文件(如有此等文件)或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，必須在大會或其任何續會或投票(視乎情況而定)舉行前48小時，送交本公司於香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道中183號合和中心17樓1712-1716號舖，方屬有效。股東在交回代表委任表格以委任代表後，仍可親身出席大會，並在會上投票，在該等情況下，用作委任代表之文件將被視為已被撤銷。
5. 如屬本公司股份之聯名持有人，則任何一位該等持有人均可就有關股份親身或委派代表於大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者。惟倘超過一位聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有在股東名冊上就聯名持有股份排名首位之持有人方有權就有關股份投票。
6. 於本通告日期，鍾楚義先生(主席)、簡士民先生、周厚文先生及黃宗光先生為本公司執行董事；而黃森捷拿督、林家禮博士及鄭毓和先生為本公司獨立非執行董事。