

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，概不對任何就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責任。

本公告僅供參考，並不構成邀請或要約收購、購買或認購證券的建議，或邀請訂立上述行動的協議，亦不被視作邀請任何收購、購買或認購任何證券的建議。

本公告並不構成或組成於美國購買或認購證券的任何要約或招攬的一部份。本公告所述的票據未曾亦將不會根據一九三三年美國證券法（經修訂）（「證券法」）或美國任何州份或其他司法權區的證券法例登記，除根據證券法的登記規定獲豁免登記或不受證券法的登記規定及適用的州份或地方證券法例所規限的交易外，概不可在美國境內發售或出售。本公告並不會直接或間接於或向美國（包括其領土及屬地、美國任何州份及哥倫比亞地區）派發。



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)

公 告

發行於二零一八年到期的150,000,000美元6.50%有擔保票據

茲提述本公司於二零一三年一月八日就票據發行刊發的公告。

董事會欣然宣佈，於二零一三年一月九日，本公司及ESL（本公司的全資附屬公司）與JP 摩根及美銀美林（各自為聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人）就發行票據訂立認購協議。

票據發行的估計所得款項淨額（扣除包括佣金及估算發售開支後）將約為147,600,000美元。ESL將把整筆所得款項淨額轉借予本公司及／或較大集團的其他成員公司，再由其運用所得款項淨額作未來的商業及／或住宅物業投資以及較大集團的一般營運資金。

* 僅供識別

本公司已獲得原則上批准將票據在新加坡交易所上市。新加坡交易所對本公告作出或陳述的聲明或意見準確性概不負責。票據獲准納入新加坡交易所的正式上市名單，不應視為ESL、本公司、較大集團或票據之投資亮點。

認購協議須待本公告所述的先決條件達成及／或獲豁免後方告完成。此外，認購協議可在若干情況下終止。進一步資料請參閱下文「認購協議」一節。

由於認購協議不一定完成，股東及有意投資人士於買賣股份時務請審慎行事。

認購協議

日期

二零一三年一月九日

認購協議的訂約方

- (a) ESL（作為票據的發行人）；
- (b) 本公司（作為票據的擔保人）；及
- (c) JP摩根及美銀美林（作為票據發行的聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人）。

根據及按照認購協議的規定，聯席牽頭經辦人個別而非共同同意自行或安排他人認購債券並支付票據本金總額。

ESL及本公司同意就聯席牽頭經辦人有關發行票據支付包銷佣金。另外，ESL同意按私人銀行客戶所購買票據的本金額，向若干私人銀行支付佣金。認購協議規定，ESL及本公司須就聯席牽頭經辦人因發售及出售票據所產生損失而承擔的若干責任作出彌償。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，各聯席牽頭經辦人均為本公司及其關連人士的獨立第三方。

票據及有關擔保未曾亦將不會根據證券法登記及不可在美國境內發售、出售或交付。票據將僅依據證券法項下的S規例於離岸交易中在美國境外發售及出售。除香港法例證券及期貨條例（第571章）及根據該條例作出的任何規則所界定的「專業投資者」外，票據概不會在香港向公眾人士發售，亦不會配售予本公司任何關連人士。

認購協議的先決條件

聯席牽頭經辦人認購票據並支付相關款項的責任須待以下條件達成後方可作實，其中包括：

- (a) 簽立並交付保證契據、契約書與代理協議；
- (b) 於截止日期出具及致聯席牽頭經辦人(按各自認可的形式)的法律意見；
- (c) 本公司獨立核數師以獲聯席牽頭經辦人認可的形式向聯席牽頭經辦人發出的保證書，日期為認購協議日期及截止日期；
- (d) 自認購協議日期起至截止日期（包括該日）止，聯席牽頭經辦人認為，ESL、本公司或其任何附屬公司的財務狀況或盈利、業務或業務前景並無出現任何對發行票據或就此提供擔保關係重大的不利變動，或合理地有可能涉及不利變動的任何發展；
- (e) 於截止日期，聯席牽頭經辦人獲新加坡交易所原則上批准票據上市後，票據會於新加坡交易所上市及獲准買賣；及
- (f) 應聯席牽頭經辦人可能的合理要求（格式及內容獲聯席牽頭經辦人信納）而簽立並交付（視情況而定）與認購協議及發行票據有關的任何其他證明書或文件。

聯席牽頭經辦人或會酌情豁免達成認購協議先決條件所述任何條件。

認購協議的終止

於截止日期及向ESL支付發行債券的所得款項淨額前，聯席牽頭經辦人可在下列情況下隨時向ESL及本公司發出終止通知：

- (i) ESL或本公司於認購協議內作出的任何聲明及保證於認購協議日期或視為複述該等聲明及保證的任何日期屬或證實確屬失實或不正確；
- (ii) ESL或本公司未能履行其各自於認購協議項下的任何責任；
- (iii) 任何先決條件於截止日期時未能達成或獲聯席牽頭經辦人豁免；
- (iv) 自認購協議日期以來，聯席牽頭經辦人認為出現國家或國際金融、政治或經濟狀況或貨幣匯率或外匯管制方面的轉變，而其認為很可能嚴重損害票據發售及分銷的成功或票據於二級市場的買賣；

- (v) 英國、美國、中國、香港、百慕達或英屬處女群島的商業銀行業務、證券交收或結算服務全面暫停或中斷，或任何英國、美國、中國、香港、百慕達或英屬處女群島當局全面暫停或中止商業銀行業務、證券交收或結算服務，而很可能嚴重損害票據發售及分銷的成功或票據於二級市場的買賣；
- (vi) 自認購協議日期以來，(i) 證券於紐約證券交易所、倫敦證券交易所、聯交所、新加坡交易所、上海股票交易所或深圳股票交易所，或任何其他證券交易所或場外交易市場全面暫停買賣或遭受重大限制，或(ii)美國或歐洲或香港的商業銀行或證券交收及結算服務嚴重中斷，而很可能嚴重損害票據發售及分銷的成功或票據於二級市場的買賣或(iii) 除於有關票據發售的公告刊發後不超過一個營業日的任何暫停買賣外，本公司證券在聯交所暫停買賣；
- (vii) ESL或本公司撤回最終發售通函或不進行票據發行事項；或
- (viii) 已發生與票據有關的發售通函所述很可能嚴重損害票據成功發售或分銷的任何事件或一連串事件（包括但不限於任何本地、國家或國際爆發災害、敵對行為、暴動、武裝衝突、恐怖活動、天災或流行病，或前述各項逐步擴大）。

票據之主要條款

提呈發售之票據

在完成須達成之若干條件所規限下，ESL將發行本金總額為150,000,000美元的票據。除根據有關條款提前贖回外，票據將於二零一八年一月十六日（「到期日」）到期。到期時，票據將按其本金金額付還。

發行價

票據的發行價將為本金額的100%。

利息

票據自二零一三年一月十六日（「發行日期」）起按年利率6.50%計息，並須於每半年於各年之一月十六日及七月十六日（各為「付息日期」）到期後支付。

票據地位及擔保

票據將構成ESL的直接、一般、無條件、非後償及無抵押責任，彼此之間一直享有同等地位，並無任何優先權或優先次序，並至少與ESL所有其他現時及將來的無抵押非後償責任享有同等地位（強制性及一般適用的法律條文可能賦予優先地位的有關責任除外）。

本公司將於保證契據內就ESL不時應就票據須妥善及準時支付全部款項給予無條件及不可撤回保證。該保證將構成本公司的直接、一般、無條件、非後償及無抵押責任，彼此之間一直享有同等地位，並無任何優先權或優先次序，並至少與本公司所有其他現時及將來的無抵押責任享有同等地位（強制性及一般適用的法律條文可能賦予優先地位的有關責任除外）。

選擇性贖回

ESL可於任何時間，向票據持有人、登記處及財務代理發出不少於30天但不多於60天之通知（將不可撤回），按全面贖回價連同截至就贖回訂定的日期止的應付利息贖回全部（而非部份）票據。

因控制權變動贖回

於控制權出現變動後的任何時間，任何票據持有人均有權選擇要求ESL按本金額的101%連同截至控制權變動沽出日期（不包括該日）的應計利息贖回其持有的全部（而非部分）票據。

違約事件

倘發生違約事件（例如並無付款、ESL或本公司違反若干責任、交叉違約、清盤及其他），票據將可能即時到期並須按其本金額連同應計利息付還。

有關本公司及票據發行的理由

本公司為一間投資控股公司，主要從事物業重新定位及投資。本公司的附屬公司主要於香港及中國從事物業提升及發展以及物業投資。董事會認為，建議票據發行實為適時補充其未來物業投資所需資金的契機。董事會相信，建議票據發行將進一步提升本集團形象及進入國際債務資本市場的能力，為本集團日後發展提供支持。

票據發行的完成取決於市況及投資者興趣。倘票據完成發行，ESL將把整筆所得款項淨額轉借予本公司及／或較大集團的其他成員公司，再由其運用所得款項淨額作未來的商業及／或住宅物業投資以及較大集團的一般營運資金。

上市

本公司已獲得原則上批准將票據在新加坡交易所上市。新加坡交易所對本公告作出或陳述的聲明或意見準確性概不負責。票據獲准納入新加坡交易所的正式上市名單不應視為ESL、本公司、較大集團或票據之投資亮點。

釋義

本公告中，除文義另有規定外，下列詞語含義如下：

- 「代理協議」 指 本公司、ESL、過戶登記處、財務代理及花旗銀行倫敦分行（作為過戶代理及付款代理）將約於截止日期訂立的財務代理協議
- 「美銀美林」 指 美林國際，票據發行的其中一名聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人
- 「控制權變動」 指 於以下情況下發生時：
- (i) 控股股東：
 - (A) 不再直接或間接持有本公司已發行股本中最少30%的表決權；或
 - (B) 不再是本公司的最大單一股東；或
 - (ii) 本公司與任何其他人士（控股股東除外）合併或併入任何其他人士（控股股東除外）或出售或轉讓其全部或絕大部分資產予任何其他人士（控股股東除外），除非合併、兼併、出售或轉讓將使控股股東：
 - (A) 直接或間接持有本公司已發行股本中最少30%的表決權（若屬合併或兼併）或繼承實體（若屬出售或轉讓）；及
 - (B) 成為本公司之最大單一股東（若屬合併或兼併）或繼承實體（若屬出售或轉讓）

「控制權變動沽出日期」	指	控制權變動後30日屆滿後起計第14日，或（若較遲）ESL、過戶登記處及財務代理向票據持有人發出有關通知當日後30日
「截止日期」	指	二零一三年一月十六日
「本公司」	指	資本策略地產有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	鍾先生及下列人士的總股權： (i) 鍾先生的任何繼承人、產業、直系子孫（或其配偶）、配偶或父母及／或其聯營公司（定義見上市規則）；或 (ii) 任何信託、法團、合夥或其他實體，而當中的直接或間接受益人、股權持有人、合夥人、擁有人或人士為鍾先生或受鍾先生控制及／或上文(i)段所指之其他人士
「契約書」	指	ESL於截止日期或前後簽立的契約書
「保證契據」	指	本公司將於截止日期或前後簽立的保證契據
「決策代理」	指	具國際性聲譽的獨立投資銀行，由ESL及本公司委聘，以履行與票據有關的若干職能
「董事」	指	本公司董事
「ESL」	指	Estate Sky Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司及本公司的全資附屬公司
「最終發售通函」	指	就票據發行編製，日期將為認購協議當日的最終發售通函
「財務代理」	指	Citicorp International Limited
「全球票據證券」	指	將代表票據的全球證券
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「擔保」	指	本公司就ESL不時應就票據妥為及準時支付的全部款項給予的無條件及不可撤回擔保
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「持有人」或「票據持有人」	指	當時就有關票據名列登記冊（或若屬聯名持有，則為排名首位者）的人士
「香港」	指	中國香港特別行政區
「計息期」	指	由發行日期或付息日期開始（包括該日）至緊隨付息日期或（視情況而定）到期日（不包括該日）後當日止各期間
「JP摩根」	指	J.P. Morgan Securities plc，票據發行的其中一名聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人
「聯席牽頭經辦人」	指	JP摩根及美銀美林
「較大集團」	指	本公司、其附屬公司、聯營公司及共同控制實體不時作為整體的統稱
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「全面贖回價」	指	就各票據而言，(a) 有關票據的本金額，或（如較高）(b) 相當於有關票據本金額現值的金額，連同由就贖回訂定的相關日期至到期日止的相關計息期內應付利息的現值，在各情況下，以半年複息基準（假設每年360日，由12個月、每月30日組成，且如屬不完整月份，則為所經過的實際日數），按經調整美國國庫券利率加0.50%，折現至有關贖回日期，全部均由決策代理釐定
「鍾先生」	指	鍾楚義先生
「票據」	指	由本公司無條件及不可撤回地擔保的於二零一八年到期150,000,000美元6.50%有擔保票據
「票據發行」	指	由ESL發行票據
「人士」	指	就控制權變動及控股股東而言，包括任何個人、公司、法團、商號、合夥、合營、承擔、協會、組織、信託、國家或國家機構（在各情況下均不論是否屬獨立法人團體）

「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「登記冊」	指	就英國境外之票據而言之登記冊
「過戶登記處」	指	Citigroup Global Markets Deutschland AG
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.008港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「新加坡交易所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	ESL、本公司、JP摩根及美銀美林就票據發行訂立日期為二零一三年一月九日的協議
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土及屬地以及受其司法管轄權影響的所有地方
「美元」	指	美元，美國法定貨幣

承董事會命
資本策略地產有限公司
執行董事
公司秘書
簡士民

香港，二零一三年一月九日

於本公告日期，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。