

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之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)

主要變現事項
涉及建議出售
(A) 酒店資產及營運者
及
(B) 商用物業

恢復買賣

臨時買賣協議

於二零一七年一月六日（交易時段後），賣方（本公司的直接全資附屬公司）與買方就出售本集團於目標集團的全部權益訂立臨時買賣協議，而目標集團持有本集團於(i) J Plus 酒店物業及J Plus 酒店營運者；(ii) 邊寧頓物業；及(iii) 敬誠店舖的全部權益。

誠如本公告所披露，根據臨時買賣協議，本集團就銷售事項所獲代價的總金額為現金1,700,000,000港元（可予調整）。

銷售事項須待（其中包括）按照上市規則獲得股東批准，方可完成。根據臨時買賣協議，目前合共持有已發行股份約45.94%的控股股東已承諾將於股東特別大會上就批准臨時買賣協議及據此擬進行的交易的決議案投贊成票。

* 僅供識別

股東特別大會

根據上市規則第14章，完成該等物業的銷售事項構成本集團的主要交易，須於股東特別大會上獲得股東批准，方可作實。

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准臨時買賣協議及據此擬進行的交易。本公司將刊發一份通函，其中將載有（其中包括）臨時買賣協議及據此擬進行交易的其他詳情以及上市規則所規定的其他資料。預期該通函將於二零一七年二月一日或之前連同上市規則所規定的股東特別大會通告刊發。

恢復買賣

應本公司要求，股份已於二零一七年一月九日（星期一）上午九時正起暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請於二零一七年一月十日（星期二）上午九時正起恢復股份買賣。

緒言

於二零一七年一月六日（交易時段後），賣方（本公司的直接全資附屬公司）與買方就出售本集團於目標集團的全部權益訂立臨時買賣協議，而目標集團持有本集團於J Plus 酒店物業及J Plus 酒店營運者、邊寧頓物業及敬誠店舖的權益。下文載列臨時買賣協議的主要條款。

臨時買賣協議

日期及訂約各方

日期為二零一七年一月六日的臨時買賣協議的訂約方為Beham Capital Limited（作為賣方）、Compass Times International Limited（作為買方）及本公司（作為賣方的保證方，以保證賣方適當及準時履行於臨時買賣協議下的責任）。

賣方為本集團的全資中間控股公司及目標公司的唯一實益股東。賣方的主要業務為投資控股，擁有目標公司。

根據買方所提供的資料和確認，並且經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人為本公司及其關連人士的獨立第三方。

涉及的資產

賣方已有條件地同意出售及轉讓銷售股份及銷售貸款，總代價為現金1,700,000,000港元。

銷售股份及銷售貸款代表目標公司的全部已發行股本及目標公司結欠賣方的全部股東貸款。

目標公司為目標集團下列成員公司100%已發行股本及所結欠全部股東貸款的直接擁有人：

- (i) 飛宇控股有限公司，為J Plus 酒店物業在香港的登記擁有人；
- (ii) 資策酒店管理有限公司（將易名為J Plus Hotel Limited），為J Plus 酒店物業所經營J Plus 酒店之相關酒店牌照的持有人及經營J Plus 酒店之僱員的僱主；
- (iii) Digital Option Limited、High Supreme Limited 及繞明有限公司，為邊寧頓物業在香港的登記擁有人；及
- (iv) Smart Kept Limited，為敬誠店舖在香港的登記擁有人。

代價

根據臨時買賣協議，銷售股份及銷售貸款的代價為1,700,000,000港元，可參照目標集團的流動資產、應計項目及其他負債而作出下列調整：

- (i) 代價須加上於完成時目標集團下列各項的總和：(a) 給予公用機構的按金及／或預付款項，以及有關該等物業的地稅及差餉，(b) 欠付少於60日的所有第三方應收款項及(c) 全部銀行存款（「**流動資產**」）；及
- (ii) 須自所得餘額扣減於完成時：(a) 目標集團各成員公司就任何未償還行政及經營支出和開支（包括臨時買賣協議所訂明結欠僱員的任何未償還薪酬及J Plus 酒店營運者僱傭相關福利撥備）的任何應計款項（「**應計項目**」）及(b) 目標集團各成員公司的任何其他負債（銷售貸款及目標集團成員公司之間結欠的任何公司間結餘除外）（不論是否實際或或然，包括各成員公司全部須付稅項的撥備，但不包括就任何該等物業之任何價值升幅或收益的任何遞延稅項）（「**其他負債**」）。

調整將初步根據由賣方所編製目標公司於完成當日的未經審核綜合資產負債表（「**完成賬目**」）所示流動資產、應計項目及其他負債的金額而作出，該賬目須於完成前不少於七個營業日交付予買方。賣方亦須促使完成賬目須於完成後20日內交由臨

時買賣協議所指定的會計師行進行審核。倘未經審核完成賬目所示流動資產、應計項目及其他負債的相關金額與經審核完成賬目所示者並不相同，將根據經審核完成賬目對代價進行調整，以反映將由賣方或買方支付（視情況而定）的有關差額。

代價將以下列方式償付：

- (i) 買方須於簽訂臨時買賣協議時支付現金50,000,000港元作為初步按金及代價的部分付款（「初步按金」）；
- (ii) 買方須於二零一七年一月二十六日或於簽訂正式買賣協議（定義及提述見下文）時（以較早者為準）支付現金120,000,000港元作為進一步按金及代價的部分付款，該按金連同初步按金將由賣方的律師作為持份者收取及持有，以待完成銷售事項；
- (iii) 於完成時，買方須以現金向賣方支付代價的餘額（調整前，見下文）；及
- (iv) 買方或賣方（視情況而定）須於上述核數師交付經審核完成賬目後的五個營業日內支付對代價所作調整的金額。

代價乃賣方與買方考慮到該等物業的市場價值及因應目標集團上述流動資產、應計項目及其他負債於完成時所作調整，於公平磋商後釐定。

董事認為，代價乃公平合理，並且符合本公司及其股東整體的利益。

先決條件

臨時買賣協議下的銷售事項須待達成下列各項，方為完成：

- (i) 完全遵照上市規則，在股東特別大會上取得股東批准及實行臨時買賣協議及據此擬進行交易的所須批准；
- (ii) 除非買方以書面豁免，賣方須按照《物業轉易及財產條例》（第219章）第13及13A條證明及顯示目標集團各自的成員公司對該等物業的相關部分擁有良好業權，於各情況下免除一切產權負擔及現存租約，以及任何該等物業的現存法律押記及出租轉讓書（如有）（將於完成時解除），以及不會就任何現存使用或允許使用任何該等物業及／或任何違法或未經許可改動或其結構提出業權反對；及

(iii) 除非買方以書面豁免，賣方於臨時買賣協議所載的任何保證並無任何重大違反。

於本公告日期，上述先決條件概未達成或獲豁免。

完成

在達成上列先決條件所規限下，有關事項須於二零一七年三月三十一日或於股東特別大會上取得股東批准之日後的第三個營業日（以較後者為準）完成。

於完成時，本集團將不再持有目標集團的任何權益，而目標集團將不再為本公司的附屬公司。

正式買賣協議

臨時買賣協議具有法律約束力。賣方及買方須真誠磋商並且盡彼等各自的一切合理努力，以於二零一七年一月二十六日或之前（或臨時買賣協議的訂約各方可能書面協定的其他日期）就買賣訂立正式協議（「正式買賣協議」），有關協議須根據該協議所載列的主要條款，包含與該協議所擬進行交易相類似的慣常條款、保證及陳述。

倘訂約各方最終經過合理努力後並未訂立正式買賣協議，臨時買賣協議將繼續具有十足效力和作用。

目標集團的資料

目標公司（為本公司的間接全資附屬公司）為於英屬處女群島註冊成立的有限責任投資控股公司。目標公司的全資附屬公司分別為下列該等物業的直接登記擁有人：

1. J Plus 酒店物業

地址及擁有人： 香港伊榮街1號，由飛宇控股有限公司擁有。

描述： 其包括一幢25層高綜合樓宇，於一九八八年建成。地下及1樓專作商業用途；2樓為設備層；用作經營J Plus 酒店的3樓至24樓專作住宅用途。其設有合共56間客房，總建築面積約為44,678平方呎（4,150.66平方米）。

2. 邊寧頓物業

- 地址及擁有人：
- (a) 香港邊寧頓街14號地下A部分及閣樓A部分，由 Digital Option Limited 擁有；
 - (b) 香港邊寧頓街14號地下B、C及D部分（包括後面的天井）及閣樓的B及C部分，由 High Supreme Limited 擁有；及
 - (c) 香港邊寧頓街14號1樓、2樓及3樓以及天台，由繞明有限公司擁有。

描述：其包括地下4個部分；閣樓；及一幢於一九五一年建成的4層高物業高層的3個住宅單位。總實用面積約為2,754平方呎（255.85平方米）。

3. 敬誠店舖

地址及擁有人：香港敬誠街3號敬誠閣地下4號舖連同其天井，由 Smart Kept Limited 擁有。

描述：其包括一幢於一九八八年建成的24層高綜合樓宇地下的一個店舖單位，其地下及1樓專作零售用途，而高層設有住宅單位。其實用面積約為640平方呎（59.46平方米），天井約36平方呎（3.34平方米）。

目標集團其餘成員公司資策酒店管理有限公司（將易名為 J Plus Hotel Limited）為 J Plus 酒店之相關酒店牌照的持有人及經營 J Plus 酒店之僱員的僱主。資策酒店管理有限公司本身並不擁有物業權益。

下文載列目標集團截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個財政年度的財務資料：

	截至三月三十一日止財政年度	
	二零一五年 千港元 未經審核	二零一六年 千港元 未經審核
收益	38,005	36,330
除稅前虧損淨額	(12,909)	(346)
除稅後虧損淨額	(14,575)	(346)

於二零一六年九月三十日，目標集團的未經審核之淨資產（不包括銷售貸款及未償還銀行貸款（將於完成時透過股東貸款之墊支轉讓予買方的部分銷售貸款而償還））約為600,000,000港元。

上述財務資料乃按照香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則而編製。

銷售事項的財務影響

根據目標集團於二零一六年九月三十日的未經審核管理賬目，預期本集團自銷售事項帶來的估計除稅前出售收益將約為1,090,000,000港元，惟須待有關年度的本集團財務報表之審核確定。銷售事項的估計除稅前出售收益主要源自代價金額並經考慮該等物業於二零一六年九月三十日的賬面值，並經扣減銷售事項應佔的估計直接交易成本和開支，惟未計及稅項影響。

銷售事項的理由及利益

本公司認為，銷售事項為本公司變現其投資並從中獲利的良機。所套回的現金將增強本集團的財務和流動資金狀況以及其現金流量。董事亦認為，此乃本集團變現其於該等物業之權益的合適時機。

銷售事項的所得款項淨額擬用作本集團的一般營運資金。

考慮到銷售事項的性質及所達致的利益，董事認為臨時買賣協議的條款為公平合理，並且符合本公司及其股東整體的利益。

其他資料

(1) 本公司

本公司為於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司的主要活動包括在香港、澳門及中國進行物業投資、重新定位及發展。

(2) 賣方

賣方為於英屬處女群島註冊成立的有限公司及本公司的直接全資附屬公司。

賣方的主要業務活動為投資控股。

(3) 買方

買方為於英屬處女群島註冊成立的有限公司。根據本公司作出的查詢，買方的主要業務活動為投資控股。

上市規則的涵義

涉及銷售事項的該等物業中，只有J Plus酒店物業記錄為本集團的部分物業、廠房及設備，邊寧頓物業及敬誠店舖為持作出售物業。

就全數該等物業彙總所計算的百分比率最高介乎25%至75%。根據上市規則第14章，完成該等物業的銷售事項作為一項主要交易，須於股東特別大會上獲得股東批准，方可作實。

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准臨時買賣協議及據此擬進行的交易。本公司將刊發一份通函，其中將載有（其中包括）臨時買賣協議及據此擬進行交易的其他詳情以及上市規則所規定的其他資料。預期該通函將於二零一七年二月一日或之前連同上市規則所規定的股東特別大會通告刊發。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或其任何緊密聯繫人於臨時買賣協議及據此擬進行的交易中擁有任何重大權益，以及概無股東須於股東特別大會上就有關臨時買賣協議的決議案放棄投票。

根據臨時買賣協議，目前合共持有已發行股份約45.94%的控股股東已承諾將於股東特別大會上就批准臨時買賣協議及據此擬進行的交易的決議案投贊成票。

恢復買賣

應本公司要求，股份已於二零一七年一月九日（星期一）上午九時正起暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請於二零一七年一月十日（星期二）上午九時正起恢復股份買賣。

釋義

「董事會」	指	董事會
「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，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	按照臨時買賣協議完成銷售及購買銷售股份及銷售貸款
「先決條件」	指	本公告所載完成的先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	鍾楚義先生（持有3,045,000股股份或本公司之股權約0.03%）及 Earnest Equity Limited（持有4,608,367,062股股份或本公司之股權約45.91%），而 Earnest Equity Limited 由鍾楚義先生間接全資擁有
「代價」	指	根據臨時買賣協議買方須就銷售事項向賣方支付的總代價1,700,000,000港元（可予調整）
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「J Plus 酒店」	指	以「J Plus Hotel by yoo」品牌經營的酒店業務

「J Plus 酒店物業」	指	香港伊榮街1號，該址經營J Plus 酒店，而其登記擁有人為目標公司的全資附屬公司飛宇控股有限公司
「J Plus 酒店營運者」	指	資策酒店管理有限公司（將易名為J Plus Hotel Limited），為目標公司的全資附屬公司以及J Plus 酒店之相關酒店牌照的持有人及經營J Plus 酒店之僱員的僱主
「敬誠店舖」	指	香港敬誠街3號敬誠閣地下4號舖連同其天井，其登記擁有人為目標公司的全資附屬公司Smart Kept Limited
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	由聯交所營運的聯交所主板（不包括期權市場），乃獨立於聯交所創業板，並與其並行運作
「百分比率」	指	就銷售事項按照上市規則第14.07條所載計算的百分比率
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括台灣、香港及中華人民共和國澳門特別行政區
「臨時買賣協議」	指	賣方、買方及本公司（作為賣方的保證方）就買賣銷售股份及銷售貸款訂立日期為二零一七年一月六日的臨時買賣協議
「該等物業」	指	J Plus 酒店物業、邊寧頓物業及敬誠店舖的統稱

「買方」	指	Compass Times International Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司及臨時買賣協議下的買方
「邊寧頓物業」	指	<p>位於香港邊寧頓街14號的下列物業之統稱：</p> <p>(a) 地下A部分及閣樓A部分，其登記擁有人為 Digital Option Limited；</p> <p>(b) 地下B、C及D部分（包括後面的天井）及閣樓的B及C部分，其登記擁有人為 High Supreme Limited；及</p> <p>(c) 1樓、2樓及3樓以及天台，其登記擁有人為繞明有限公司，</p> <p>而該等公司為目標公司的全資附屬公司；</p>
「銷售事項」	指	賣方根據臨時買賣協議向買方出售銷售股份及銷售貸款
「銷售貸款」	指	目標公司結欠賣方的全部股東貸款，根據臨時買賣協議將由賣方轉讓予買方
「銷售股份」	指	賣方根據臨時買賣協議將向買方出售的目標公司全部已發行股份
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准臨時買賣協議及據此擬進行的交易
「股份」	指	本公司的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Uttermost Holdings 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

「目標集團」	指	本公告所載的目標公司及其全資附屬公司
「賣方」	指	Beham Capital Limited，本公司的直接全資附屬公司及作為臨時買賣協議下的賣方
「%」	指	百分比

承董事會命
資本策略地產有限公司
公司秘書
陳雪君

香港，二零一七年一月九日

於本公告日期，鍾楚義先生（主席）、簡士民先生、周厚文先生及方文彬先生為本公司執行董事；而林家禮博士、鄭毓和先生及盧永仁博士為本公司獨立非執行董事。