

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，概不對任何因本公告全部或任何部分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、購買或認購本公告所述證券的建議，或邀請訂立上述事項的協議，亦不被視作邀請任何收購、購買或認購任何證券的建議。

本公告並非亦不擬作為於美國出售本公司證券的要約或購買本公司證券的要約邀請。本公告所述的證券及有關擔保未曾亦將不會根據美國證券法或美國任何州份或其他司法權區的證券法例登記，除根據美國證券法的登記規定獲豁免登記或不受美國證券法的登記規定及適用的州份及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。本公告所述的證券將依據美國證券法下的S規例僅於離岸交易中在美國境外發售及出售。本公告及當中所載資料並不會直接或間接於或向美國派發。本公告所述的證券將不會在美國提呈公開發售。除香港法例證券及期貨條例(第571章)所界定的「專業投資者」及根據該條例作出的任何規則外，本公告所述的證券概不會在香港向公眾人士發售。



## 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

#### 發行將由本公司擔保的200,000,000美元5.75%高級永續資本證券

茲提述本公司於二零一七年九月十三日就資本證券發行刊發的公告。

董事會欣然宣佈，於二零一七年九月十三日，本公司及ESL(本公司的全資附屬公司)與星展銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、J.P. Morgan Securities plc、UBS AG香港分行、尚乘資產管理有限公司、招商證券(香港)有限公司、工銀國際證券有限公司及泛海證券有限公司(各自為聯席牽頭經辦人)就資本證券發行訂立認購協議。

\* 僅供識別

資本證券發行的估計所得款項淨額（扣除包銷佣金及估算發售開支後）將約為197,000,000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，再用作較大集團債務的再融資及較大集團的一般營運資金。

本公司已獲取將資本證券在新加坡交易所上市的原則上批准。新加坡交易所對本公告內作出或陳述的聲明或意見的準確性概不負責。資本證券獲准納入新加坡交易所的正式上市名單及於新加坡交易所的資本證券報價不應視為ESL、本公司、較大集團或資本證券的投資亮點。本公司並無亦不擬申請資本證券於香港上市。

認購協議須待該協議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「認購協議」一節。

由於認購協議可能亦可能不會完成，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

二零一七年九月十三日

### 認購協議的訂約方

- (a) ESL（作為資本證券的發行人）；
- (b) 本公司（作為資本證券的擔保人）；及
- (c) 星展銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、J.P. Morgan Securities plc、UBS AG香港分行、尚乘資產管理有限公司、招商證券（香港）有限公司、工銀國際證券有限公司及泛海證券有限公司（作為資本證券發行的聯席牽頭經辦人）。

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促使他人認購資本證券並支付資本證券的本金總額。

ESL及本公司同意就資本證券發行向聯席牽頭經辦人支付包銷佣金。另外，ESL同意按私人銀行客戶所購買資本證券的本金額，向若干私人銀行支付佣金。認購協議規定，ESL及本公司將就聯席牽頭經辦人因發售及出售資本證券所產生損失而承擔的特定責任作出彌償。

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。

資本證券及有關擔保未曾亦將不會根據美國證券法登記及不可在美國境內發售、出售或交付。資本證券將依據美國證券法下的S規例僅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，資本證券概不會在香港向公眾人士發售。

### 認購協議的先決條件

聯席牽頭經辦人認購資本證券並支付相關款項的責任須待以下（其中包括）條件達成後方可作實：

- (a) 簽立並交付擔保契據、契約書與代理協議；
- (b) 向聯席牽頭經辦人（於各情況下按彼等接納的形式）發出日期為交割日期的法律意見；
- (c) 本公司獨立核數師按聯席牽頭經辦人接納的形式向聯席牽頭經辦人發出日期為認購協議日期及交割日期的信心保證書；
- (d) 自認購協議日期起至交割日期（包括該日）止，聯席牽頭經辦人認為，ESL、本公司或其任何各自附屬公司的財務狀況或盈利、業務狀況或業務前景並無出現任何對資本證券發行或就此提供擔保具重大關連的不利變動，或合理地有可能涉及不利變動的任何發展；
- (e) 於交割日期，聯席牽頭經辦人獲新加坡交易所原則上批准資本證券於新加坡交易所上市；及
- (f) 應聯席牽頭經辦人合理要求（形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）與認購協議及資本證券發行有關的任何其他證明書或文件。

聯席牽頭經辦人可酌情豁免認購協議的先決條件中所列明的任何條件。

## 認購協議的終止

於交割日期向ESL支付資本證券發行的所得款項淨額前，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被證實屬失實或不正確；
- (ii) ESL或本公司未能履行其各自於認購協議下的任何責任；
- (iii) 於交割日期有任何先決條件並未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變動，而彼等認為可能嚴重損害資本證券發售及分銷的成功或資本證券於二級市場的買賣；
- (v) 英國、美國、中國、香港、百慕達或英屬處女群島的商業銀行活動、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活動、證券交收或結算服務，而可能嚴重損害資本證券發售及分銷的成功或資本證券於二級市場的買賣；
- (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、上海證券交易所或深圳證券交易所，或任何其他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、歐洲、香港或中國的商業銀行或證券交收或結算服務嚴重中斷，或(iii) 除於有關發售資本證券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及本公司撤回最終發售通函或不進行資本證券發行；或
- (viii) 已發生與資本證券有關的發售通函內所述可能嚴重損害資本證券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、國內或國際爆發或擴大災害、敵對行為、暴動、武裝衝突、恐怖活動、天災或流行病）。

## 資本證券的主要條款

### 提呈發售的資本證券

在完成須達成的若干條件所規限下，ESL將發行本金總額為200,000,000美元的資本證券。資本證券並無到期日。

### 發行價

資本證券的發行價將為本金額的100%。

### 分派

在資本證券的條款及條件所規限下，資本證券賦予於交割日期起按適用分派率（定義見下文）收取分派（各自為一項「分派」）之權利，於每半年期末於每年三月二十日及九月二十日（各自為一個「分派付款日」）支付。

在根據資本證券的條款及條件作出任何調增所規限下，適用於資本證券的分派率（「分派率」）將為：

- (i) 自交割日期（包括該日）至二零二二年九月二十日（不包括該日）（「首個贖回日」）為每年5.75%；及
- (ii) 其後就首個贖回日（包括該日）及其後每個重設日（包括該日）至緊接之後的重設日（不包括該日）止期間（各自為一個「重設期」），為相關重設分派率，

惟在各情況下，假如發生控制權變動或債務違約事件，倘ESL選擇不於相關事件後30天內贖回資本證券，則資本證券當時適用的現行分派率將每年提高3.00%，自下個分派付款日（或倘相關事件於之前最近一個分派付款日之前發生，則為該分派付款日）生效。分派率的最高總增幅為3.00%。

倘根據上文所述於發生控制權變動或債務違約事件下增加分派後，有關控制權變動或債務違約事件獲糾正、補救、不再適用或不再持續，則於通知持有人及財務代理後，分派率將每年調低3.00%，自緊隨通知當日後的下一個分派付款日起生效，惟分派率的最高總降幅為3.00%。

## 可選擇的延遲分派

ESL可全權酌情於預定分派付款日前不多於20個但不少於五個營業日向持有人及付款代理發出通知，選擇將原預定於該分派付款日支付的分派延遲至下個分派付款日，惟於截至該預定分派付款日前一天止三個月內發生強制分派付款事件（定義見資本證券的條款及條件）除外。ESL或本公司對未償還分派（包括任何欠付分派及任何額外分派金額（定義見下文））的任何部分付款將由所有未償還資本證券的持有人按比例攤分。

各筆欠付分派須承擔利息，猶如分派構成資本證券本金額按分派率累計，而欠付分派涉及的有關利息款額（「額外分派金額」）將根據資本證券之條款及條件的條件4到期及應付。

倘ESL根據資本證券的條款及條件有效地選擇不支付分派，其無責任於任何分派付款日支付任何分派（包括任何欠付分派及任何額外分派金額），任何未有支付分派不構成ESL就資本證券之違約或本公司就資本證券擔保之違約。

就此延遲的任何分派須承擔利息，猶如分派構成資本證券本金額按分派率累計。倘符合前述通知規定，ESL可進一步延遲任何欠付分派。ESL就延遲分派及欠付分派的次數並無任何限制。

## 延遲情況下之限制

倘於任何分派付款日，因上述延遲分派之原因而並無於該日悉數支付預定的全部分派款項，ESL及本公司不得：

- (A) 就其任何次級責任或（按比例進行者除外）其同等責任宣派或支付任何酌情股息、分派或作出任何其他酌情付款，及將促使不會就該等責任作出酌情股息、分派或其他酌情付款，惟該限制不適用於就僱員福利計劃或關於僱員、高級人員、董事或顧問福利的類似安排而宣派、支付或作出的款項；或
- (B) 酌情以任何代價贖回、削減、註銷、購回或購入其任何次級責任或其同等責任，惟該限制不適用於ESL或本公司就其任何同等責任按比例將其交換為任何同等責任或就任何同等責任交換為次級責任，或就僱員福利計劃或關於僱員、高級人員、董事或顧問福利的類似安排而購回或另行購入任何證券；

於各情況下除非及直至(i) ESL或本公司已悉數償付全部未償還的欠付分派；或(ii) 透過持有人的特別決議案（定義見代理協議）而獲准如此行事。

### **資本證券地位及擔保**

資本證券將構成ESL的直接、一般、無抵押、無條件及非後償責任，互相之間具有同等地位，並無任何優先次序，並至少與ESL所有其他現時及將來的無抵押及非後償責任具有同等地位（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）。

本公司將於擔保契據內就ESL應就資本證券妥善及準時支付全部款項給予無條件及不可撤回擔保。該擔保將構成本公司的直接、一般、無抵押、無條件及非後償責任，至少與本公司所有其他現時及將來的無抵押責任具有同等地位（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）。

### **可選擇的贖回**

ESL可隨時向持有人發出不少於30天但不多於60天的通知（有關通知將不可撤回），按本金額連同截至首個贖回日或首個贖回日後的任何分派付款日止的應計分派贖回全部（而非部分）資本證券。

### **因權益會計處理事件贖回**

於發生權益會計處理事件後，ESL可選擇於分派付款日（為首個贖回日）或之前按本金額的101%，及於分派付款日（為首個贖回日）後按本金額（於各情況下連同截至該日止的應計分派）贖回資本證券。

### **因控制權變動贖回**

於發生控制權變動後，ESL可選擇於分派付款日（為首個贖回日）或之前按本金額的101%，及於分派付款日（為首個贖回日）後按本金額（於各情況下連同截至該日止的應計分派）贖回資本證券。

### **因債務違約事件贖回**

於發生債務違約事件後，ESL可選擇於分派付款日（為首個贖回日）或之前按本金額，及按本金額連同截至就贖回訂明之日止所累計的分派贖回資本證券。

## 贖回最低未償還金額

倘原已發行的資本證券（包括任何根據資本證券的條款及條件於之後發行並與資本證券合併為一個系列的資本證券）中至少90%的本金額已獲贖回或購回並註銷，ESL可隨時選擇向持有人、過戶登記處及財務代理發出不少於30天但不多於60天的通知（有關通知將不可撤回），按本金額連同截至就贖回訂明之日止所累計的分派（包括任何欠付分派及任何額外分派金額）贖回全部（而非部分）資本證券。

## 本公司及進行資本證券發行的理由

本公司為一間投資控股公司，主要從事物業發展、重新配置及投資。本公司的主要附屬公司主要於香港、中國及澳門從事物業價值提升、發展以及物業投資。董事會認為，資本證券發行為本集團增補資金，以於未來有利時進行物業投資。董事會相信，資本證券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，藉以支持本集團日後發展。

## 所得款項建議用途

資本證券發行的完成取決於是否達成若干條件。倘資本證券發行完成，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，再用作較大集團債務的再融資及較大集團的一般營運資金。

## 上市

本公司已獲取將資本證券在新加坡交易所上市的原則上批准。新加坡交易所對本公告作出或陳述的聲明或意見的準確性概不負責。資本證券獲准納入新加坡交易所的正式上市名單及於新加坡交易所的資本證券報價不應視為ESL、本公司、較大集團或資本證券的投資亮點。

## 釋義

於本公告內，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、付款代理及計算代理）將於交割日期或前後訂立的財務代理協議
「欠付分派」	指	根據資本證券之條款及條件的條件4(e)之任何延遲分派
「董事會」	指	董事會
「計算代理」	指	花旗銀行倫敦分行
「資本證券」	指	由本公司無條件及不可撤回地擔保的200,000,000美元5.75%高級永續資本證券
「資本證券發行」	指	ESL發行資本證券
「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（除緊隨控股股東就私人配售本公司現有股份（當中，於相關配售協議日期起14個曆日內以發行本公司新股份予控股股東的方式進行先舊後新配售，而將予發行的本公司有關新股份數額等於控股股東出售的本公司股份數額且於有關先舊後新配售後控股股東並無獲取任何出售所得款項淨額）而暫時出售本公司股份後的14個曆日期間外）；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),除非該合併、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至少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) 成為本公司的最大單一股東(若屬合併或兼併)或繼承實體(若屬出售或轉讓)

「交割日期」	指	二零一七年九月二十日
「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	具上市規則所賦予的涵義
「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/或其任何聯營公司(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及/或上文(i)段所指的其他人士控制

「契約書」	指	ESL 將於交割日期或前後簽立的契約書
「擔保契據」	指	本公司將於交割日期或前後簽立的擔保契據
「董事」	指	本公司董事
「權益會計處理事件」	指	倘因香港財務報告準則或就本公司綜合財務報表而言可取代香港財務報告準則的任何其他會計準則（「相關會計準則」）作出任何變動或修訂，資本證券及／或擔保根據相關會計準則不得或再不可作為本公司的「權益」入賬
「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	就資本證券發行而編製，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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保」	指	本公司就ESL不時應就資本證券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	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「持有人」	指	當時就有關資本證券名列登記冊的人士（或倘屬聯名持有，則為排名首位者）

「香港」	指	中國香港特別行政區
「債務」	指	<p data-bbox="647 255 1439 338">任何人士為或就下列用途籌借款項所產生的任何債務，包括（但不限於）：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="647 394 1439 477">(i) 根據任何承兌信貸融資以承兌方式籌集的款項；</li> <li data-bbox="647 533 1289 566">(ii) 根據任何票據購買融通籌集的款項；</li> <li data-bbox="647 622 1439 752">(iii) 根據適用法律及公認會計原則被視為融資或資本租賃的租賃或租購合約所涉及的任何責任款項；</li> <li data-bbox="647 808 1439 891">(iv) 任何資產或服務購買價格（延遲超過60日期間支付）所涉及的任何責任款項；及</li> <li data-bbox="647 947 1439 1032">(v) 根據任何其他交易（包括但不限於任何遠期買賣協議）籌集並具有商業借貸效果的款項</li> </ul>
「債務違約事件」	指	<p data-bbox="647 1088 1066 1122">發生一項或多項下列事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="647 1178 1439 1308">(i) ESL、本公司或其各自任何附屬公司的任何債務未能在到期時或（視情況而定）在任何原來適用的寬限期內償付；</li> <li data-bbox="647 1364 1439 1648">(ii) 任何該等債務在其列明的到期日前變為（或變為可被宣佈為）到期及應付，惟並非基於ESL、本公司或（視情況而定）相關附屬公司或（倘並無發生違約事件（無論如何描述））任何有權獲償該等債務的人士選擇而變為到期及應付者；或</li> </ul>

(iii) ESL、本公司或其各自任何附屬公司未能在原來適用的寬限期內支付其根據任何債務的任何擔保應付的任何到期款項；前提是上文(i)分段及／或(ii)分段所述的債務金額及／或根據上文(iii)分段所述的任何擔保應付的金額，個別或合共超過10,000,000美元（或任何其他貨幣的等值金額）

「初步息差」	指	4.005%
「聯席牽頭經辦人」	指	星展銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、J.P. Morgan Securities plc、UBS AG 香港分行、尚乘資產管理有限公司、招商證券（香港）有限公司、工銀國際證券有限公司及泛海證券有限公司
「次級責任」	指	(a) 就ESL而言，(i) 根據香港財務報告準則ESL符合資格作為權益的任何類別股本（包括優先股），(ii) 由ESL發行或訂立的任何工具或證券或ESL的其他責任，而其地位（或被表述的地位）次於ESL於資本證券下的責任，及(iii) 由ESL擔保的任何證券或其他責任，而ESL於相關擔保下所負責任的地位（或被表述的地位）次於ESL於資本證券下的責任，及(b) 就本公司而言，(i) 根據香港財務報告準則本公司符合資格作為權益的任何類別股本（包括優先股），(ii) 由本公司發行或訂立的任何工具或證券或本公司的其他責任，而其地位（或被表述的地位）次於本公司於資本證券下擔保的責任，及(iii) 由本公司擔保的任何證券或其他責任，而本公司於相關擔保下所負責任的地位（或被表述的地位）次於本公司於資本證券下擔保的責任

「較大集團」	指	本公司、其附屬公司、聯營公司及合營企業不時作為整體的統稱
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「鍾先生」	指	鍾楚義先生
「同等責任」	指	(a) 就ESL而言，由ESL發行、訂立或擔保的任何工具或證券，而其地位（或被表述的地位）藉着其條款或法律運作與資本證券具有相等地位，及(b) 就本公司而言，由本公司發行、訂立或擔保的任何工具或證券，而其地位（或被表述的地位）藉着其條款或法律運作與資本證券的擔保具有相等地位
「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、企業、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律實體）
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「登記冊」	指	資本證券於英國境外的登記冊
「過戶登記處」	指	Citigroup Global Markets Deutschland AG
「重設日」	指	首個贖回日及首個贖回日後屆滿五（或五的倍數）年的各日

「重設分派率」	指	就任何相關重設期而言，為(x)就該重設期的美國國庫券基準利率（定義見資本證券的條款及條件），(y)初步息差及(z)遞升利率的總和
「重設期」	指	由首個贖回日（包括該日）及其後每個重設日（包括該日）至緊接之後的重設日（不包括該日）止期間
「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
「遞升利率」	指	3.00%
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	ESL、本公司及聯席牽頭經辦人就資本證券發行訂立日期為二零一七年九月十三日的協議
「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	美國法定貨幣美元
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法（經修訂）

承董事會命  
資本策略地產有限公司  
公司秘書  
陳雪君

香港，二零一七年九月十四日

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、周厚文先生及方文彬先生，而本公司獨立非執行董事為林家禮博士、鄭毓和先生及盧永仁博士。