

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對任何因本公佈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。

本公佈僅供參考，並不構成邀請或要約收購、購買或認購本公佈所述證券的建議，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。

本公佈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。本公佈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。本公佈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。本公佈及當中所載資料並不會直接或間接於或向美國派發。本公佈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，本公佈所述的證券概不會在香港向公眾人士發售及本公佈所述的證券概不會配售予本公司關連人士。



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)

公佈
建議增加發行

* 僅供識別

建議發行將由本公司擔保的額外新票據

茲提述本公司日期為二零二五年五月十四日之公佈，內容有關(其中包括)新票據發行。除本公佈另有界定者外，本公佈所用詞彙與該公佈所界定者具有相同涵義。

ESL(本公司的全資附屬公司)建議發行年期為三年的額外新票據。除發行價、交割日期及ESL須於指定日期贖回金額外，額外新票據的條款及條件與新票據相同。額外新票據於發行後將與新票據合併為單一系列，因而根據新票據的條款及條件構成進一步發行票據。就建議額外新票據發行而言，ESL及本公司將向若干機構投資者提供發售通函，當中載有關於本集團近期的企業及財務資料，包括風險因素、資本化及債務資料、ESL的描述及本集團的描述。在向機構投資者提供該等近期資料約同一時間，該等資料的摘要可於本公司網站 www.csigroup.hk 瀏覽。

額外新票據發行的完成取決於市況及投資者興趣。倘發行額外新票據，ESL將所得款項淨額用作或轉借予本公司及／或本集團的其他成員公司用作再融資或償還若干債務(包括但不限於為發行人贖回二零二五年票據項下所有未償還款項(根據要約未予購回的部分)進行再融資)。

本公司將申請讓額外新票據在新加坡交易所上市。新加坡交易所對本公佈作出或陳述的任何聲明或意見的準確性概不負責。額外新票據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獲准之額外新票據報價不應視為ESL、本公司、較大集團或額外新票據的投資亮點。本公司並無亦不擬申請額外新票據於香港上市。

由於截至本公佈日期，尚未訂立有關建議額外新票據發行的具約束力協議，因此建議額外新票據發行未必會完成。本公司投資者及股東在買賣本公司證券時務請審慎行事。倘認購協議獲簽訂，本公司將刊發有關建議額外新票據發行的進一步公佈。

建議發行將由本公司擔保的額外新票據

ESL (本公司的全資附屬公司) 建議就年期為三年的額外新票據進行國際發售。除發行價、交割日期及ESL須於指定日期贖回金額外，額外新票據的條款及條件與新票據相同。額外新票據於發行後將與新票據合併為單一系列，因而根據新票據的條款及條件構成進一步發行票據。

根據建議額外新票據發行將予發行的任何額外新票據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。額外新票據將僅依據美國證券法項下的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)所界定的「專業投資者」及根據該條例作出的任何規則外，額外新票據概不會在香港向公眾人士發售，根據建議額外新票據發行將予發行之額外新票據亦不會配售予本公司任何關連人士。

額外新票據發行的理由

本公司為一間投資控股公司，主要從事物業發展、重新定位及投資。本公司的主要附屬公司主要於香港、中國及澳門從事物業優化、發展及物業投資。董事會認為，建議額外新票據發行代表本集團積極管理資產負債表負債及優化債務結構的承諾。董事會相信，建議額外新票據發行將進一步改善其進入國際債務資本市場的能力，支持本集團日後發展。

建議所得款項用途

額外新票據發行的完成取決於市況及投資者興趣。倘落實進行額外新票據發行，ESL將所得款項淨額用作或轉借予本公司及／或本集團的其他成員公司用作再融資或償還若干債務(包括但不限於為發行人贖回二零二五年票據項下所有未償還款項(根據要約未予購回的部分)進行再融資)。

一般事項

由於截至本公佈日期，尚未訂立有關建議額外新票據發行的具約束力協議，因此建議額外新票據發行未必會完成。本公司投資者及股東在買賣本公司證券時務請審慎行事。倘認購協議獲簽訂，本公司將刊發有關建議額外新票據發行的進一步公佈。

本公佈所包含的相同資訊由ESL在新加坡交易所上同步發佈。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「二零二五年票據」	指	ESL於二零二一年七月二十一日發行，並由本公司無條件及不可撤回地擔保於二零二五年到期之300,000,000美元5.45%有擔保票據(ISIN：XS2360202829；通用代碼：236020282)
「額外新票據」	指	由ESL發行並由本公司無條件及不可撤回地擔保的額外美元無抵押及非後償票據，其於發行後將與新票據合併為單一系列，因而根據新票據的條款及條件構成進一步發行票據
「額外新票據發行」	指	由ESL發行額外新票據
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	資本策略地產有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「ESL」	指	Estate Sky Limited，根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司及本公司的全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保」	指	本公司妥為及準時支付ESL不時應就額外新票據及新票據的全部款項給予的無條件及不可撤回擔保
「香港」	指	中國香港特別行政區

「較大集團」	指	本公司、其附屬公司、聯營公司及合營企業不時的統稱
「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
「要約」	指	根據本公司日期為二零二五年五月十四日之收購要約備忘錄所載條款並在其條件規限下，本公司以現金要約購買有效遞交的二零二五年票據
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門及台灣
「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、本公司及香港上海滙豐銀行有限公司擬就額外新票據發行訂立的協議
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法（經修訂）
「美元」	指	美國法定貨幣美元

承董事會命
資本策略地產有限公司
公司秘書
鄧煒傑

香港，二零二五年九月二十二日

於本公佈日期，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、何樂輝先生、梁景賢先生及鍾宛彤女士；本公司非執行董事為盧慶雄先生（葉浩宏先生作為其替任董事）；而本公司獨立非執行董事為石禮謙先生（GBS, JP）、盧永仁博士（JP）及翟廸強先生。