

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及本公告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)

公告

**增加發行－將由本公司擔保的
於二零二八年到期的50,000,000美元10.50%有擔保票據**

* 僅供識別

茲提述本公司日期為二零二五年五月十四日及二零二五年九月二十二日之公告，內容有關(其中包括)ESL於二零二五年五月二十一日發行於二零二八年到期的150,000,000美元10.50%有擔保票據，以及ESL於二零二五年九月二十九日發行於二零二八年到期的50,000,000美元10.50%有擔保票據，後者在發行後已與前者合併及構成單一系列，因而構成本金總額為200,000,000美元的單一系列(「新票據」)。本公告所提述之「額外新票據」乃指ESL將發行並由本公司作出無條件及不可撤回擔保的額外美元無抵押及非後償票據，額外新票據於發行後，將與新票據合併及構成單一系列，因而根據新票據的條款及條件構成進一步發行票據，且本公告所有相應定義詞彙均須據此詮釋。除本公告所界定者外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

董事會欣然宣佈，於二零二六年五月二十一日，本公司及ESL(本公司的全資附屬公司)與香港上海滙豐銀行有限公司(為獨家全球協調人、獨家牽頭經辦人及獨家賬簿管理人)就額外新票據發行訂立認購協議。

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及構成單一系列，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。

額外新票據發行的所得款項總額(扣除包銷佣金及估算發售開支前)將為50,875,000美元，不包括自二零二六年五月二十一日(包括該日)起至額外新票據交割日期(但不包括該日)止的應計利息。ESL將把所得款項淨額全數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)。

本公司已獲新加坡交易所原則上批准額外新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任何聲明或意見準確性概不負責。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之投資亮點。本公司並無亦不擬申請額外新票據於香港上市。

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

二零二六年五月二十一日

認購協議的訂約方

- (a) ESL (作為額外新票據的發行人)；
- (b) 本公司 (作為額外新票據的擔保人)；及
- (c) 香港上海滙豐銀行有限公司 (作為額外新票據發行的獨家全球協調人、獨家牽頭經辦人及獨家賬簿管理人)。

根據及按照認購協議的規定，獨家全球協調人、獨家牽頭經辦人及獨家賬簿管理人同意自行或促使他人認購額外新票據並支付本金總額。

ESL及本公司同意就額外新票據發行向獨家全球協調人、獨家牽頭經辦人及獨家賬簿管理人支付包銷佣金。認購協議規定，ESL及本公司將就獨家全球協調人、獨家牽頭經辦人及獨家賬簿管理人因發售及出售額外新票據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，獨家全球協調人、獨家牽頭經辦人及獨家賬簿管理人均為本公司及其關連人士的獨立第三方。

根據額外新票據發行將予發行之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，額外新票據概不會在香港向公眾人士發售，根據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。

認購協議的先決條件

獨家全球協調人、獨家牽頭經辦人及獨家賬簿管理人認購額外新票據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) 獨家全球協調人、獨家牽頭經辦人及獨家賬簿管理人(於各情況下按彼接納的形式)發出日期為額外新票據交割日期的法律意見；
- (c) 自認購協議日期起至額外新票據交割日期(包括該日)止，獨家全球協調人、獨家牽頭經辦人及獨家賬簿管理人認為，ESL、本公司或彼等各自任何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額外新票據發行或就此提供擔保具重大關連的不利變動，或合理可能涉及不利變動的任何發展；
- (d) 於額外新票據交割日期，獨家全球協調人、獨家牽頭經辦人及獨家賬簿管理人獲新加坡交易所原則上批准額外新票據於新加坡交易所上市的證明；及
- (e) 應獨家全球協調人、獨家牽頭經辦人及獨家賬簿管理人可能合理要求(形式及內容獲獨家全球協調人、獨家牽頭經辦人及獨家賬簿管理人信納)而簽立並交付(視情況而定)與認購協議或額外新票據發行有關的任何其他憑證或文件。

獨家全球協調人、獨家牽頭經辦人及獨家賬簿管理人可酌情豁免達成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

於額外新票據交割日期向ESL支付額外新票據發行的所得款項前，獨家全球協調人、獨家牽頭經辦人及獨家賬簿管理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) 於額外新票據交割日期有任何先決條件並未達成或獲獨家全球協調人、獨家牽頭經辦人及獨家賬簿管理人豁免；
- (iv) 自認購協議日期以來，獨家全球協調人、獨家牽頭經辦人及獨家賬簿管理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額外新票據發售及分銷的成功或額外新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，而可能嚴重損害額外新票據發售及分銷的成功或額外新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)除於有關發售額外新票據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額外新票據發行；或

(viii) 已發生與額外新票據有關的發售通函內所述可能嚴重損害額外新票據成功提呈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的災害、敵對行為、暴動、武裝衝突、恐怖活動、天災或流行病)。

額外新票據之主要條款

於本節「額外新票據之主要條款」中，凡提述「新票據」，應詮釋為ESL於二零二五年五月二十一日發行的150,000,000美元於二零二八年到期的10.50%有擔保票據、ESL於二零二五年九月二十九日發行的50,000,000美元於二零二八年到期的10.50%有擔保票據以及額外新票據的統稱。

提呈發售之額外新票據

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，將與新票據合併及構成單一系列，因而根據新票據的條款及條件構成進一步發行票據。

在完成須達成之若干條件所規限下，ESL將發行本金總額為50,000,000美元的額外新票據。除根據有關條款提前贖回外，新票據將於二零二八年五月二十一日到期。到期時，新票據將按其本金額付還。

發行價

額外新票據的發行價將為本金額的101.75%附加相當於自二零二六年五月二十一日(包括該日)起至額外新票據交割日期(但不包括該日)止的應計利息的金額。

利息

額外新票據自二零二六年五月二十九日(即額外新票據交割日期)起按年利率10.50%計息，並由二零二六年十一月二十一日開始，須於每半年於各年之五月二十一日及十一月二十一日到期時支付。

新票據地位及擔保

新票據將構成ESL的直接、一般、無條件、非後償及(在新票據之條款及條件中條件3.1所規限下)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)。

本公司將於擔保契據內就ESL不時應就新票據須妥善及準時支付的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、無條件、非後償及(在新票據之條款及條件中條件3.1所規限下)無抵押責任，至少一直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)。

不抵押保證

只要任何新票據尚未贖回：

- (a) ESL或本公司均不得，而本公司亦須促使其任何重大附屬公司(任何上市附屬公司除外)不得以其全部或任何部分現有或未來承諾、資產或收益(包括未催繳資本)設立或允許其存續任何抵押權益，作為任何相關債務(定義見新票據的條款及條件)的抵押或該等相關債務的擔保；及
- (b) ESL或本公司均不得，而本公司亦須促使其任何附屬公司不得直接或間接就其持有的任何特定資產的任何部分或單位設立、招致、承擔或允許存在任何性質的留置權(許可留置權(定義見新票據的條款及條件)除外)，

而不(i)同時或在此之前以與之同等及按比例的方式為新票據提供擔保，或(ii)為新票據提供通過票據持有人的特別決議案可能批准的有關其他抵押。

ESL於指定日期贖回

ESL將於二零二六年十一月二十一日及二零二七年五月二十一日，按本金總額37,500,000美元贖回新票據，在各情況下，連同截至指定贖回日期(但不包括該日)的累計及未付利息(如有)，並按比例減少各新票據本金額的方式贖回。

ESL選擇贖回

ESL可於二零二七年五月二十一日或其後的任何時間按將予贖回新票據本金額之103%，連同選擇贖回通知中訂明的指定贖回日期的應計及未付利息贖回全部或部分新票據。

因控制權變動贖回

於控制權出現變動後的任何時間，任何新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）的應計利息贖回其於控制權變動沽出日期持有的全部（而非部分）新票據。

違約事件

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

本公司及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、發展以及物業投資。董事會認為，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，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。

額外新票據發行的完成取決於若干條件的滿足。倘額外新票據發行完成，ESL將把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）。

上市

本公司已獲新加坡交易所原則上批准額外新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任何聲明或意見準確性概不負責。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之投資亮點。

一般事項

本公告所包含的相同資訊由ESL在新加坡交易所上同步發佈。

釋義

本公告內，除文義另有規定外，下列詞語含義如下：

「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	ESL將發行並由本公司作出無條件及不可撤回擔保的本金金額為50,000,000美元的額外無抵押及非後償票據，於發行後，將與新票據合併並構成單一序列，因而根據新票據的條款及條件構成進一步發行票據
「額外新票據交割日期」	指	二零二六年五月二十九日
「額外新票據發行」	指	由ESL發行額外新票據
「代理協議」	指	本公司、ESL、過戶登記處、財務代理及Citibank, N.A.倫敦分行（作為過戶代理及付款代理）訂立日期為二零二五年五月二十一日的財務代理協議（經日期為二零二五年九月二十九日的補充財務代理協議及進一步補充財務代理協議（各自由協議各方訂立）修訂及補充），且進一步補充財務代理協議將於額外新票據交割日期或前後簽立
「董事會」	指	董事會

「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)

「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
「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	具有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將於額外新票據交割日期或前後簽立的契約書
「擔保契據」	指	本公司將於額外新票據交割日期或前後簽立的擔保契據
「董事」	指	本公司董事
「ESL」／「發行人」	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	就額外新票據發行而編製，日期為認購協議當日的最終發售通函
「財務代理」	指	Citicorp International Limited
「總額票據憑證」	指	將代表額外新票據的總額票據憑證

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保」	指	本公司就ESL不時應就額外新票據及新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	當時就有關新票據名列登記冊的人士（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
「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
「新票據」	指	ESL發行的於二零二八年到期的200,000,000美元10.50%有擔保票據（包括ESL於二零二五年五月二十一日發行於二零二八年到期的150,000,000美元10.50%有擔保票據，以及ESL於二零二五年九月二十九日發行於二零二八年到期的50,000,000美元10.50%有擔保票據，後者在發行後已與前者合併及構成單一系列，因而構成本金總額為200,000,000美元的單一系列），並由本公司作出無條件及不可撤回擔保
「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

「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	額外新票據及新票據於英國境外的登記冊
「過戶登記處」	指	Citibank, N.A.倫敦分行
「新加坡交易所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.016港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「獨立全球協調人、 獨立牽頭經辦人及 獨立賬簿管理人」	指	香港上海滙豐銀行有限公司
「特定資產」	指	<p>以下各項：</p> <p>(a) 中國上海靜安區吳江路169號1至2層、7層（廊道）及石門一路333弄1號地庫1層「四季坊」購物商場；</p> <p>(b) 中國上海黃浦區馬當路222弄「華府天地商場」1至6號1層、2層及地庫1層；</p> <p>(c) 香港九龍佐敦彌敦道241及243號「香港體檢中心」；</p> <p>(d) 香港中環閣麟街48號「FOCO」；</p> <p>(e) 香港半山山頂道10號「山頂道8-12號」B座；及</p> <p>(f) 香港新界上水粉錦公路333號「華第」的92%權益（不包括粉錦公路333C號）</p>

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	ESL、本公司與獨家全球協調人、獨家牽頭經辦人及獨家賬簿管理人就額外新票據發行訂立日期為二零二六年五月二十一日的認購協議
「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
「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
鄧焯傑

香港，二零二六年五月二十一日

於本公告日期，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、鍾宛彤女士及葉采得先生；非執行董事為盧慶雄先生（葉浩宏先生作為其替任董事）；而獨立非執行董事為石禮謙先生（*GBS, JP*）、盧永仁博士（*JP*）、翟迪強先生及葉家祺先生。