

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)

(認股權證股份代號：2612)

須予披露交易 出售投資資產

出售事項

董事會謹此宣佈，於二零二六年五月十五日(交易時間後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此(i)賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買銷售股份，其佔目標公司已發行股本之49.9%；及(ii)賣方已有條件同意將銷售股東貸款轉讓予買方，總代價為29,940,000澳元(相當於約170,658,000港元)(可能按下文所述予以調整)。

完成後，賣方於目標公司之股權將由56.06%減少至6.16%。

上市規則之涵義

由於就出售事項按上市規則第14.07條計算所得之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超逾5%但全部低於25%，出售事項構成上市規則第14章項下之本公司須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及股東批准規定。

* 僅供識別

緒言

董事會謹此宣佈，於二零二六年五月十五日(交易時間後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此(i)賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買銷售股份，其佔目標公司已發行股本之49.9%；及(ii)賣方已有條件同意將銷售股東貸款轉讓予買方，總代價為29,940,000澳元(相當於約170,658,000港元)(可能按下文所述予以調整)。

於本公告日期，賣方持有目標公司已發行股本之56.06%。完成後，賣方於目標公司之股權將由56.06%減少至6.16%。於本公告日期、緊接完成前及緊隨完成後，目標公司並非本公司之附屬公司。因此，目標公司之財務業績、資產及負債目前並無(於完成後亦將繼續不會)綜合併入本集團之賬目。

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期： 二零二六年五月十五日(交易時間後)

訂約方： (i) 賣方，為本公司之間接全資附屬公司；

(ii) AIP Aggregator；及

(iii) AIP Amber。

(AIP Aggregator及AIP Amber統稱為「買方」)

出售事項之主體內容： 賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買銷售股份，其由4,990股目標公司普通股組成。

銷售股份佔目標公司全部已發行股本之49.9%。

銷售股東貸款： 就買賣銷售股份而言，賣方亦已有條件同意根據於完成時訂立之轉讓契據，將賣方於銷售股東貸款之所有賣方權利、業權、權益及利益轉讓予買方。

代價及支付條款： 出售事項之總代價為29,940,000澳元（相當於約170,658,000港元），惟可能按下文所述予以調整。

買方須於完成時透過銀行轉賬向賣方支付代價全額。

代價可能須按相等於自二零二五年十二月三十一日起至完成日（包括該日）止就銷售股份已派付或作出之所有分派之總和之金額予以下調。於本公告日期，於二零二五年十二月三十一日後並無宣派或派付任何分派。

先決條件： 完成須待下列條件（「條件」）達成（或視情況豁免）後，方可作實：

- (i) 符合下列任一情況：(a)買方已收到由澳洲聯邦國庫部長（「國庫部長」）或其代表根據澳洲聯邦《一九七五年外國收購和接管法》（「外國收購和接管法」）發出之書面通知，當中聲明或示明聯邦政府不反對買方收購銷售股份（不論是無條件，或買方在合理行事下可接受之條件，惟國庫部長所施加之任何慣常稅務條件除外）；或(b)於買方或其代表根據外國收購和接管法向國庫部長發出建議收購銷售股份之通知後，國庫部長再已不能根據外國收購和接管法第3部第2分部就買方建議收購銷售股份一事作出命令；

- (ii) 就出售事項而言：(a)其他股東各自就賣方根據買賣協議向買方出讓銷售股份及轉讓銷售股東貸款所提供之書面同意；及(b)其他股東各自就其可能擁有之任何優先購買權、優先承購權、跟售權及／或任何其他權利(不論該等權利是否來自目標公司之組織章程文件、與目標公司有關之現有股東協議或其他來源)所作出之放棄聲明，在各情況下均維持有效且未被撤銷；
- (iii) (a)目標公司所投資之相關信託之受託人；及(b)該相關信託之其他單位持有人之受託人已就賣方根據買賣協議出讓銷售股份予買方一事提供書面同意，且該等同意維持有效及未被撤銷；
- (iv) (a)澳洲聯邦銀行就賣方根據買賣協議出讓銷售股份及轉讓銷售股東貸款予買方所提供之書面同意；及(b)澳洲聯邦銀行就根據融資協議及一般擔保協議可能擁有之所有來自出售事項之權利及補救所作出之放棄聲明，在各情況下維持有效且未被撤銷；及
- (v) 賣方根據買賣協議所作出之若干陳述及保證(該等陳述及保證以「重大」為限)在各方面均屬真實及準確且並無誤導成分，而賣方所作出之所有其他相關陳述及保證在所有重大方面均屬真實及準確且並無誤導成分。

買方可完全或部分豁免所有或任何條件。

倘(a)任何條件(上述條件(v)除外)未於最後截止日期或之前達成或獲豁免；或(b)上述條件(v)未於全部其他條件達成或獲豁免之日前達成或獲豁免(或雖已達成，但於完成前未能持續成立(除非獲豁免))，則買方有權終止買賣協議。

最後截止日期為買賣協議日期起計滿三個月之日，其可由任何訂約方延長三個月（須符合買賣協議所載之若干條件），或由訂約各方以書面形式另行協定日期。於本公告日期，概無任何條件已獲達成或豁免。

完成： 完成將於完成日期發生。完成時將落實（其中包括）：

- (i) 銷售股份由賣方出讓予買方；及
- (ii) 銷售股東貸款根據轉讓契據由賣方轉讓予買方。

緊隨完成後，賣方將持有目標公司已發行股本之6.16%，而買方將合共持有目標公司已發行股本之49.9%。

代價之基準

代價乃經賣方與買方公平磋商後按一般商業條款釐定，當中考慮（其中包括）：

- (i) 賣方就銷售股份繳付之歷史實繳股本；
- (ii) 銷售股東貸款之未償還本金額；
- (iii) 該等物業及整體布里斯本寫字樓市場之表現；
- (iv) 布里斯本寫字樓市場之近期可比較交易，以及隱含資本化率；及
- (v) 下文「進行出售事項之理由及裨益」一段所載其他因素。

有關目標公司之資料

目標公司為一間於二零一九年三月在英屬處女群島註冊成立之有限公司。其主要從事投資控股，其主要業務活動為透過持有若干單位信託之多數單位，對該等物業進行投資。於本公告日期，賣方持有目標公司已發行股本之56.06%。

以下載列目標公司截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止財政年度之財務資料，乃摘錄自根據香港財務報告準則編製之目標公司未經審核財務報表：

	截至 二零二五年 十二月三十一日 止財政年度 港元	截至 二零二四年 十二月三十一日 止財政年度 港元
收益	無	無
除稅前淨溢利／(虧損)	無	無
除稅後淨溢利／(虧損)	無	無
	於二零二五年 十二月三十一日 港元	於二零二四年 十二月三十一日 港元
總資產	429,758,450.26	429,758,450.26
總負債	429,680,015.46	429,680,015.46
資產淨值	78,434.80	78,434.80

於二零二六年三月三十一日，根據目標公司之未經審核財務報表，目標公司之資產淨值約為78,434.80港元。

出售事項之財務影響及所得款項用途

於本公告日期，賣方持有目標公司已發行股本之56.06%。完成後，賣方於目標公司之股權將由56.06%減少至6.16%。於本公告日期、緊接完成前及緊隨完成後，目標公司並非本公司之附屬公司。因此，目標公司之財務業績、資產及負債目前並無(於完成後亦將繼續不會)綜合併入本集團之賬目。

因進行出售事項，預期本集團將確認虧損合共約3,665,000港元，此乃參考本集團應收之代價29,940,000澳元(相當於約170,658,000港元)與銷售股份及銷售股東貸款於二零二六年三月三十一日之賬面總值約174,323,000港元之間的差額而估計得出。

股東及潛在投資者應注意，上述數字僅供參考。本集團將就出售事項所錄得之實際收益或虧損金額將須經本集團核數師審閱及最終審核。本集團預計將自出售事項收取所得款項淨額約29,933,000澳元（相當於約170,618,000港元）（經扣除相關交易成本）。本集團目前擬使用出售事項所得款項作一般營運資金用途。

進行出售事項之理由及裨益

本集團於目標公司之權益（該公司間接持有位於澳洲布里斯本之該等物業（包括於一九七六年及一九八二年落成之辦公大樓）屬於本集團主要市場以外之非核心投資。董事會一直持續監察該項投資之表現及澳洲商業物業市場之狀況。董事會注意到，近期澳洲寫字樓市場正面臨挑戰。董事會亦注意到，利率上升、通脹壓力持續以及全球經濟前景之不確定性，持續對澳洲商業物業市場之前景構成壓力。因此，董事會對澳洲商業物業市場之短期至中期前景，以及目標公司投資價值之展望並不樂觀，特別是考慮到該等物業之特徵及定位，以及布里斯本寫字樓市場之競爭態勢。

儘管預期出售事項將以低於本集團歷史淨投資成本之價格完成，且本集團預計將因出售事項而錄得虧損，惟董事會認為，出售事項仍為本集團提供了適時機會，可在當前市場環境下變現對目標公司之投資並實現價值，從而避免價值出現進一步倒退之風險。

出售事項所得款項淨額將加強本集團之現金狀況，並為本集團提供額外財務靈活性，以便將資金投向一般營運資金或其他投資／業務機會。

鑑於上文所述，董事認為，買賣協議及出售事項之條款按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

有關本集團及賣方之資料

本集團主要從事物業發展及投資業務，以及證券投資業務。

賣方為一間在英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。賣方主要從事投資控股。

有關買方之資料

AIP Aggregator及AIP Amber各自為一間在新加坡註冊成立之有限公司，主要從事投資控股，並以投資基金形式營運及由Aquilus管理。

Aquilus為一間總部位於新加坡之資產管理公司，專長於亞太地區私募股權及房地產市場之二級市場投資，目前代表全球機構投資者管理大量資產。

據董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，買方及Aquilus均為獨立第三方。

上市規則之涵義

由於就出售事項按上市規則第14.07條計算所得之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超逾5%但全部低於25%，出售事項構成上市規則第14章項下之本公司須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及股東批准規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「AIP Aggregator」	指	AIP SFII Aggregator Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立之有限公司；
「AIP Amber」	指	AIP Amber I Holdco Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立之有限公司；
「Aquilus」	指	Aquilus Investment Partners Pte Ltd，一間於新加坡註冊成立之有限公司；
「澳元」	指	澳洲元，澳洲法定貨幣；
「董事會」	指	董事會；

「營業日」	指	英屬處女群島、香港及新加坡商業銀行開門進行一般銀行業務之日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「本公司」	指	資本策略地產有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：497)；
「完成」	指	根據買賣協議及轉讓契據之條款及條件完成出售事項；
「完成日期」	指	全部條件按照買賣協議達成或獲豁免之日起(不包括該日)滿5個營業日之日，或訂約各方可能書面協定之有關其他日期；
「代價」	指	買方根據買賣協議就銷售股份及銷售股東貸款應付賣方之總代價29,940,000澳元(相當於約170,658,000港元)，其可予調整；
「轉讓契據」	指	賣方、買方及目標公司就轉讓銷售股東貸款而將於完成日期訂立之轉讓契據；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議及轉讓契據向買方出售銷售股份及轉讓銷售股東貸款；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「其他股東」	指	截至買賣協議日期之目標公司現有股東（賣方除外）；
「該等物業」	指	兩項分別位於澳洲昆士蘭布里斯本239 George Street及15 Adelaide Street之物業，總地盤面積約為2,544平方米，其由淨可出租寫字樓空間約35,649平方米及157個汽車停車位組成；
「買方」	指	AIP Aggregator及AIP Amber；
「買賣協議」	指	賣方、AIP Aggregator及AIP Amber就（其中包括）買賣銷售股份及轉讓銷售股東貸款而訂立日期為二零二六年五月十五日之股份買賣協議；
「銷售股東貸款」	指	目標公司結欠賣方之本金總額為39,005,307澳元之免息股東貸款，其將根據轉讓契據轉讓予買方；
「銷售股份」	指	4,990股目標公司普通股，佔目標公司全部已發行股本之49.9%；
「賣方」	指	Trade Sector Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司；
「股份」	指	本公司股本中之普通股；
「股東」	指	股份持有人；

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	符合上市規則對「附屬公司」之定義之任何實體，而複數附屬公司亦應據此詮釋；
「目標公司」	指	Action Soar Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
資本策略地產有限公司
公司秘書
鄧煒傑

香港，二零二六年五月十五日

就本公告而言，貨幣換算(如適用)所用之匯率為1.00澳元兌5.70港元。該匯率僅供參考，並不代表任何澳元或港元金額已經、原可或可能按該匯率兌換。

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。