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)

補充公告

須予披露交易
成立合營公司

謹此提述本公司日期為二零二二年一月二十八日有關成立合營公司的須予披露交易的公告(「**該公告**」)。除文義另有界定者外，本公告所採用的詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

繼該公告後，本公司謹此提供額外資料及列出以下為目標公司及物業擁有人(「**目標集團**」)分別於截至二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止財政年度按綜合基準的若干主要財務資料摘要：

	截至十二月三十一日止財政年度	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(經審核)
收益	**–**	–
除税前虧損淨額	**(71,660)**	(171)
除税後虧損淨額	**(71,660)**	(171)

* *僅供識別*

根據目標集團於二零二二年一月一日起至二零二二年一月二十八日止期間的未經審核綜合財務報表(「**財務報表**」),目標集團於二零二二年一月二十八日的未經審核綜合負債淨額約為86,138,000港元,主要來自籌備推出待售物業而產生的營銷開支及利息開支。目標集團於二零二二年一月二十八日的經調整未經審核綜合資產淨值(不包括目標集團到期及結欠的股東貸款)約為2,417,000,000港元(「**經調整資產淨值**」)。該物業由15棟豪華獨立式住宅組成,於買賣協議日期已全部竣工。

資本承諾及收購事項代價的基準

誠如該公告所披露,於簽訂股東協議後,Ultimate Solution及合營夥伴已安排向合營公司分別墊付最多為244,000,000港元及976,000,000港元的股東貸款,有關墊付金額乃等同於彼等各自於合營股份的權益比例。就合營公司的總資本承擔1,220,000,000港元主要參考收購事項的已付代價及合營公司持續經營所需的額外資金緩衝而釐定。

收購事項的已付代價約為1,046,997,000港元,包括(i)銷售股份約45,584,000港元;及(ii)銷售貸款約1,001,413,000港元,較合營公司應佔經調整資產淨值輕微溢價。

代價乃由合營公司與Smart Launch按一般商業條款經公平原則磋商後釐定,並主要參考財務報表所披露目標集團的資產及負債(綜合目標集團未經審核綜合負債淨額的原因),並計及(i)該物業於買賣協議日期已全面竣工並即將準備出售,為本集團加快投資回報帶來時間及成本效益;(ii)目標集團的目的及業務;(iii)於合營公司將予收購的目標集團的實際權益;(iv)本集團透過合營公司進一步參與香港物業發展及投資的機會;及(v)於相關時間的物業市場氣氛。有鑑於此,董事認為收購事項的代價屬公平合理,並符合本公司及本公司股東的整體利益。

該公告所載的所有其他資料維持不變並就所有目的而言持續有效，而本公告乃對該公告的補充，應與該公告一併閱讀。

承董事會命
資本策略地產有限公司
公司秘書
簡士民

香港，二零二二年三月二十二日

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、方文彬先生、何樂輝先生及梁景賢先生；而本公司獨立非執行董事為鄭毓和先生、林家禮博士、石禮謙先生(GBS, JP)及盧永仁博士(JP)。