

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之內容概不負責，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任何責任。

SKYOCHEAN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

天洋國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：593)

二零一三年度之全年業績公佈

主席報告

本人欣然提呈天洋國際控股有限公司(前稱Allied Overseas Limited)(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績公佈。

財務業績

於回顧年度，本集團錄得收入約142.5百萬港元，較二零一二年約153.9百萬港元減少7.4%。收入減少由於二零一二年下半年關閉兩間護老中心所致。本集團年度純利由二零一二年的約96.0百萬港元，下跌至二零一三年的約28.8百萬港元。年度盈利水平下降乃主要源於二零一三年透過損益按公平值列賬之金融工具的公平值虧損約10.3百萬港元，相比二零一二年錄得公平值收益約54.3百萬港元。倘剔除金融工具公平值變動，則本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的除稅前溢利將約為40.6百萬港元(二零一二年：42.6百萬港元)。

本公司擁有人應佔每股基本盈利為13.4港仙(二零一二年：46.7港仙)。

本集團一直留意各種潛在商機及收購目標，替代二零一零年十月售出的醫療服務業務。誠如本公司與天洋投資控股有限公司(「天洋投資」)於二零一三年十二月三十日刊發之聯合公佈所披露，本公司於二零一三年十二月三十日完成收購天葉控股有限公司及其附屬公司(「天葉集團」，持有發展作出售之物業)，並從事新業務範疇—物業發展業務。我們將繼續評估任何獲確定之商機。鑑於上述情況，本公司董事會(「董事會」或「董事」)已決定不建議派發末期股息。

鳴謝

本人謹此向本集團全體員工致謝，感激彼等年內的辛勤努力。本人亦向投資者、業務伙伴及本公司股東（「股東」）致謝，感激彼等多年來對集團的支持和信任。本人十分有信心，本集團將繼續壯大，為我們服務的顧客創造重大價值，從而締造巨大的股東價值。本人期望於來年與各位共同見證更理想的發展。

本集團業績

董事會謹此提呈本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合業績連同上一財政年度之比較數字。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入	5	142,507	153,940
透過損益按公平值列賬之金融工具之公平值 (虧損)收益		(10,266)	54,285
其他收入	6	5,916	4,131
員工成本		(49,898)	(56,317)
已確認開支之存貨變動		(3,378)	(3,516)
折舊		(1,188)	(1,151)
其他開支		(53,360)	(54,462)
除稅前溢利	7	30,333	96,910
所得稅開支	8	(1,529)	(920)
年內溢利及全面收入總額		<u>28,804</u>	<u>95,990</u>
每股盈利		港仙	港仙
基本	10	<u>13.4</u>	<u>46.7</u>
攤薄		<u>12.2</u>	<u>38.9</u>

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,870	2,100
商譽		1,358	1,358
透過損益按公平值列賬之金融資產		568,444	626,449
		<u>573,672</u>	<u>629,907</u>
流動資產			
發展中待售物業及其他存貨		1,693,133	3,320
貿易應收款項	11	1,571	1,074
其他應收款項、按金及預付款項		28,842	23,674
透過損益按公平值列賬之金融資產		14,821	–
銀行抵押存款		13,932	13,811
銀行結餘及現金		530,319	906,901
		<u>2,282,618</u>	<u>948,780</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項及應計款項	12	776,078	16,231
遞延收入		660	451
應繳稅項		2,331	891
來自關連公司的貸款—一年內到期		310,342	–
		<u>1,089,411</u>	<u>17,573</u>
流動資產淨值		<u>1,193,207</u>	<u>931,207</u>
總資產減流動負債		<u>1,766,879</u>	<u>1,561,114</u>
非流動負債			
透過損益按公平值列賬之金融負債		–	8,012
來自關連公司的貸款—一年後到期		182,279	–
資產淨值		<u>1,584,600</u>	<u>1,553,102</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		22,298	20,431
儲備		1,562,302	1,532,671
權益總計		<u>1,584,600</u>	<u>1,553,102</u>

附註：

1. 一般資料

本集團之主要業務包括提供護老服務、分銷醫療設備、金融工具投資及物業發展。

綜合財務報表乃以本公司的功能貨幣港元呈報。

本公司之英文名稱由Allied Overseas Limited改為SkyOcean International Holdings Limited，並已採納天洋國際控股有限公司為本公司第二名稱，由二零一四年二月二十一日起生效。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

(a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 – 於二零一三年一月一日首次生效

本集團於本年度已首次應用下列香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布且與本集團編製綜合財務報表有關的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號的修訂 香港財務報告準則的修訂本	其他全面收益項目之呈報 二零零九年至二零一一年週期 香港財務報告準則之年度改進 披露—抵銷金融資產及金融負債 綜合財務報表、共同安排及 於其他實體的披露：過渡指引
香港財務報告準則第7號的修訂 香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號的修訂	僱員福利 獨立財務報表 於聯營公司及合營公司的投資 綜合財務報表 共同安排 於其他實體的披露
香港會計準則第19號(於二零一一年修訂) 香港會計準則第27號(於二零一一年修訂) 香港會計準則第28號(於二零一一年修訂) 香港財務報告準則第10號 香港財務報告準則第11號 香港財務報告準則第12號 香港財務報告準則第13號 香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第20號	公平值計量 於露天礦場生產階段的剝採成本

除下述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或於該等綜合財務報表中載列之披露資料造成重大影響。

香港財務報告準則第13號－公平值計量

本集團在本年度首次採用了香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號是規範公平值計量和有關公平值計量的披露的單一框架。香港財務報告準則第13號的適用範圍較廣。香港財務報告準則第13號的公平值計量要求適用於其他香港財務報告準則要求或允許進行公平值計量或公平值計量披露的金融工具項目和非金融工具項目，但不適用於香港會計準則第17號－租賃範圍內的以股份為基礎的支付交易以及與公平值計量類似但並非公平值的計量(例如，用於計量存貨的可變現淨值、或用於減值評估的使用價值)。

香港財務報告準則第13號將公平值定義為：市場參與者之間在計量日在主要(或最有利)市場上進行的有序交易中，按當前市場狀況出售一項資產所收到的價格(或倘釐定負債的公平值，則轉移一項負債所支付的價格)。香港財務報告準則第13號規定的公平值是指平倉價，無論該價格是直接可觀察的，還是用其他估值技術估計得出的。同時，香港財務報告準則第13號包含廣泛的披露要求。

香港財務報告準則第13號要求採用未來適用法應用。根據香港財務報告準則第13號的過渡性規定，本集團未針對二零一二年比較期間提供香港財務報告準則第13號所要求的任何新的披露。除額外披露外，採用香港財務報告準則第13號未對綜合財務報表中所確認的金額構成任何重大影響。

對香港會計準則第1號的修訂：其他綜合收益項目的列報

本集團採用了對香港會計準則第1號的修訂：其他綜合收益項目的列報。採納香港會計準則第1號的修訂後，本集團的「綜合收益表」改名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」改名為「損益表」。對香港會計準則第1號的修訂保留了可在一份單一報表中、或在兩份單獨的連貫報表中列報損益和其他綜合收益的選擇。此外，對香港會計準則第1號的修訂要求在其他全面收益分部作出更多披露，致使其他綜合收益項目可分為兩類：(1)其後將不會重新分類至損益的項目；及(2)若滿足特定條件，其後將可能重分類至損益的項目。與其他綜合收益項目相關的所得稅也應按相同基礎進行分攤－有關修訂並未變更以稅前或稅後基礎列示其他綜合收益項目的選擇。有關修訂已予追溯應用，而其他綜合收益項目的列報也進行了修改以反映這一變更。除上述列報變更外，採用對香港會計準則第1號的修訂未對損益、其他綜合收益和綜合收益總額產生任何影響。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第19號的修訂	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第32號的修訂	金融資產和金融負債的互相抵銷 ¹
香港會計準則第36號的修訂	非金融資產之可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號的修訂	衍生工具之更替及對沖會計之延續 ¹
香港財務報告準則的修訂	二零一零年至二零一二年週期之 香港財務報告準則年度改進 ⁴
香港財務報告準則的修訂	二零一一年至二零一三年週期之 香港財務報告準則年度改進 ²
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號的修訂	香港財務報告準則第9號之 強制生效日期及過渡披露 ³
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號的修訂	投資實體 ¹
香港財務報告準則第9號 香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第21號	金融工具 ³ 徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或以後開始的年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或以後開始的年度期間生效

³ 可供應用—強制性生效日期將於香港財務報告準則第9號的尚待確實階段落實後釐定

⁴ 於二零一四年七月一日或以後開始的年度期間生效，並具有少數例外情況

董事預期應用該等新訂／經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

3. 編製基準

綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表亦包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例適用之規定披露。

除透過損益按公平值列賬之金融資產及及金融負債以公平值計量外，綜合財務報表乃於每個報告期末根據歷史成本基準編製，詳情載於下文會計政策。

歷史成本一般基於用作交換貨品或服務之代價之公平值計算。

公平值為於計量日市場參與者於有序交易中出售資產將收取或轉讓負債支付之價格，不論該價格是否可直接觀察或使用其他估值方法估計。於估計資產或負債之公平值時，本集團考慮該資產或負債的特點，若市場參與者於計量日定價資產或負債時考慮這些特點。公平值於本綜合財務報表作計量及／或披露是按此基準釐定，除非屬於香港財務報告準則第2號內之以股份基礎給付交易、屬於香港會計準則第17號內之租賃交易及計量與公平值有些相似，但並非公平值，例如香港會計準則第2號內的可變現淨值或香港會計準則第36號內的使用值。

此外，根據公平值計量之輸入變數的可觀察程度及其對整體公平值計量之重要性分為第一、第二或第三層，以作財務報告之用，敘述如下：

- 第一層的輸入值指個體能於計量日在活躍市場上得到相同的資產或負債的標價(未予調整)；
- 第二層的輸入值指除包含在第一層的標價以外，可直接或間接觀察得到的資產或負債的輸入變數；及
- 第三層的輸入值指資產或負債不可觀察得到的輸入數據。

4. 分類資料

向本集團執行董事(即主要經營決策者(「主要經營決策者」))呈報以供作出資源分配及評估分類表現之資料集中於所交付或提供之貨品及服務類型。

根據香港財務報告準則第8條，本集團之可申報及經營分類為：(i)護老服務；(ii)醫療設備分銷；(iii)投資於金融工具；及(iv)物業發展。於二零一三年，本集團收購供銷售的在建物業，因而構成本集團新的可申報及營運分類。供銷售的在建物業位於中華人民共和國(「中國」)。另外，向主要營運決策者提供之內部報告架構已於二零一三年六月三十日後修訂。根據經修訂內部報告，「投資於金融工具」名稱下之可申報及經營分類乃從「企業及其他分類中」分拆出來，而餘下項目則納入「企業及其他」分類，並與未分配項目相關，亦已重新呈報為未分配項目。據此，先前年度之比較數字已重列，以與本年度之呈報一致。

有關本集團可報告分類的資料載列如下：

	護理服務		醫療設備分銷		投資於金融工具		物業發展		對銷		綜合	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
來自外來客戶之收入	84,368	93,922	3,695	4,616	45,741	41,653	-	-	-	-	133,804	140,191
分類間收入*	132	144	-	-	-	-	-	-	(132)	(144)	-	-
其他收入及收益/(虧損)	5,199	3,842	137	96	(9,724)	54,478	-	-	-	-	(4,388)	58,416
可報告分類收入	<u>89,699</u>	<u>97,908</u>	<u>3,832</u>	<u>4,712</u>	<u>36,017</u>	<u>96,131</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(132)</u>	<u>(144)</u>	<u>129,416</u>	<u>198,607</u>
可報告分類業績	<u>4,497</u>	<u>598</u>	<u>(2,846)</u>	<u>(3,895)</u>	<u>33,169</u>	<u>96,101</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>34,820</u>	<u>92,804</u>
未分配收入											8,741	13,749
未分配開支											(13,228)	(9,643)
除稅前溢利											30,333	96,910
所得稅開支											(1,529)	(920)
年內溢利											<u>28,804</u>	<u>95,990</u>

* 此等數字不包括於此等綜合財務報表其他部份所述之收入內，並在綜合賬目時對銷。

收入(包括若干銀行利息收入)及開支(包括若干員工薪酬、若干折舊及若干其他經營開支)並非直接與各分類業務有關。

	護理服務		醫療設備分銷		投資於金融工具		物業發展		綜合	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
可報告分類資產	30,910	26,011	7,145	8,968	627,231	666,413	1,702,907	-	2,368,193	701,392
未分配資產	-	-	-	-	-	-	-	-	488,097	877,295
總資產	<u>30,910</u>	<u>26,011</u>	<u>7,145</u>	<u>8,968</u>	<u>627,231</u>	<u>666,413</u>	<u>1,702,907</u>	<u>-</u>	<u>2,856,290</u>	<u>1,578,687</u>
可報告分類負債	(12,628)	(10,513)	(431)	(815)	(14)	(8,024)	(1,252,907)	-	(1,265,980)	(19,352)
應繳稅項	(74)	(31)	-	-	(2,257)	(860)	-	-	(2,331)	(891)
未分配負債	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,379)	(5,342)
總負債	<u>(12,702)</u>	<u>(10,544)</u>	<u>(431)</u>	<u>(815)</u>	<u>(2,271)</u>	<u>(8,884)</u>	<u>(1,252,907)</u>	<u>-</u>	<u>(1,271,690)</u>	<u>(25,585)</u>

包括公司資產(包括若干銀行結餘及現金、若干預付款項、按金及其他應收款項)及公司負債(包括若干其他應付款項及應計款項)。

	護老服務		醫療設備分銷		投資於金融工具		物業發展		未分配		綜合	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
折舊	767	672	247	336	-	-	-	-	174	143	1,188	1,151
陳舊存貨撥備	-	-	679	-	-	-	-	-	-	-	679	-
其他應收款項呆賬撥備	-	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20
貿易應收款項呆賬撥備	60	133	-	-	-	-	-	-	-	-	60	133
出售物業、廠房及設備之 虧損淨額	12	273	296	-	-	-	-	-	-	3	308	276
資本開支	<u>1,654</u>	<u>846</u>	<u>165</u>	<u>151</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14</u>	<u>392</u>	<u>1,833</u>	<u>1,389</u>

本集團所有收入均來自位於香港之業務及客戶。本集團在香港及中華人民共和國(「中國」)分別有572,235,000港元(二零一二年: 629,907,000港元)及1,437,000港元(二零一二年: 零)之非流動資產。

護老服務分類的最大外來客戶佔本集團收入24.4%(二零一二年: 22.4%)。

5. 收入

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
提供以下服務之收入:		
— 護老服務	84,368	93,922
— 醫療設備分銷	3,695	4,616
金融工具投資收入:		
— 透過損益按公平值列賬之金融資產之利息及 其他投資收入	43,844	41,415
— 銀行存款之利息收入	10,600	13,987
	<u>142,507</u>	<u>153,940</u>

6. 其他收入

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行利息收入	34	60
管理費	542	193
租金收入	588	363
補貼收入(附註)	4,376	3,113
其他	376	402
	<u>5,916</u>	<u>4,131</u>

附註：補貼收入是因護老服務業務分部下提供之腦退化症患者服務、療養院服務及輔助醫療服務而獲政府授出。獲發之補貼收入與其相關成本對銷。就該等補貼，概無尚未達成之條件，亦無任何或然項目。所獲之補貼收入若仍未有相關支出須要承擔，則會計入綜合財務狀況表下之遞延收入項目。

7. 本年度溢利

本年度溢利經扣除(計入)下列各項：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
核數師酬金		
本年度	961	280
過往年度(超額撥備)撥備不足	(78)	16
	<u>883</u>	<u>296</u>
出售物業、廠房及設備之虧損	308	276
經營租賃付款關於		
已租賃物業	26,242	31,140
設備	61	52
	<u>26,303</u>	<u>31,192</u>
匯兌虧損淨額	2,802	76
貿易應收款項呆賬撥備	60	133
其他應收款項呆賬撥備	-	20
	<u>-</u>	<u>20</u>
員工成本，包括董事酬金		
薪金及其他福利成本	48,195	54,247
退休福利成本	1,703	2,070
	<u>49,898</u>	<u>56,317</u>

8. 所得稅開支

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本期稅項		
香港利得稅：		
本年度	1,582	920
過往年度超額撥備	(53)	—
	<u>1,529</u>	<u>920</u>

香港利得稅乃就兩個年度之估計應課稅溢利按16.5%稅率計算。

9. 股息

應計入本年度的股息

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
末期股息每股普通股份零 (二零一二年：18.5港仙)	—	37,798
特別股息每股普通股份零 (二零一二年：21.5港仙)	—	43,927
購回股份導致之股息撥回	—	(328)
二零一二年末期及特別股息撥備不足	7,468	—
	<u>7,468</u>	<u>81,397</u>

已支付股息

二零一二年末期股息每股普通股18.5港仙 (二零一一年：17.4港仙)	37,798	35,727
二零一二年特別股息每股普通股21.5港仙 (二零一一年：2.6港仙)	43,927	5,338
二零一二年末期及特別股息撥備不足	7,468	—
	<u>89,193</u>	<u>41,065</u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度的擬派末期及特別股息於本年度已獲批准，其顯示為截至二零一三年十二月三十一日止年度之保留溢利撥款。

10. 基本及攤薄每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
盈利		
就計算每股基本及攤薄盈利之本年度溢利	<u>28,804</u>	<u>95,990</u>
	二零一三年 千股	二零一二年 千股
股份數目		
就計算每股基本及攤薄盈利之加權平均股數	215,010	205,598
關於認股權證之攤薄潛在普通股之影響	<u>21,103</u>	<u>41,392</u>
就計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數	<u>236,113</u>	<u>246,990</u>

11. 貿易應收款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貿易應收款項	1,888	1,331
減：呆賬撥備	<u>(317)</u>	<u>(257)</u>
	<u>1,571</u>	<u>1,074</u>

護老服務客戶一般需要預繳費用。醫療設備分銷類的貿易應收款項，一般有30日之信貸期。本集團並無向業務相關客戶收取利息。本集團設有信貸政策，高級管理層會持續監察風險及檢討逾期結餘。

以下為報告期末貿易應收款項之賬齡分析(扣除呆賬撥備)，根據發票日期作出：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期至30日	1,142	653
31至60日	349	326
61至90日	60	74
91至180日	20	21
	<u>1,571</u>	<u>1,074</u>

12. 貿易及其他應付款項及應計款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貿易應付款項	751,920	1,103
其他應付款項、應計款項及已收按金	<u>24,158</u>	<u>15,128</u>
	<u>776,078</u>	<u>16,231</u>

貿易應付款項根據發票日期之賬齡為0至90日。

財務回顧

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得收入約142.5百萬港元，較二零一二年約153.9百萬港元減少7.4%。收入減少主要由於二零一二年下半年關閉兩間護老中心所致。本集團本年度純利由二零一二年約96.0百萬港元，下跌至二零一三年的約28.8百萬港元。年內盈利水平下跌，主要源於二零一三年透過損益按公平值列賬之金融工具的公平值虧損約10.3百萬港元，相比二零一二年之公平值收益約54.3百萬港元。倘剔除金融工具公平值變動，則本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的除稅前溢利將約為40.6百萬港元(二零一二年：42.6百萬港元)。

業務回顧及展望

物業發展

自本公司於二零一零年出售其醫療服務業務，本公司一直不斷尋找新商機。誠如本公司與天洋投資於二零一三年十二月三十日刊發之聯合公佈所披露，本公司於二零一三年十二月三十日以現金代價450百萬港元，完成收購天葉集團，繼而從事新業務範疇－物業發展業務。

天葉集團持有之「天洋城4代」，為城市綜合項目(「該項目」)，將發展成為多用途城市綜合體，集商業、辦公室、公寓、旅遊、文化、飲食、娛樂及購物於一身，附設購物中心、商業區、特色主題遊樂場、辦公室、飲食區及公寓單位。該項目位於遷安市，西至燕山大路，東至豐慶路，南至惠昌大街，北至惠興大街，由五幅地塊組成，總土地面積約202,000平方米。於二零一三年十二月三十一日及本公佈日期，該項目第一期包括兩幅地塊，總土地面積約106,000平方米，規劃總建築面積約163,000平方米，將建成六座商業大廈，現正進行開發。待獲發竣工證後，預期於二零一四年第二季進行該項目第一期的最後檢驗，並於二零一四年年底開展銷售。

「天洋城4代」第二及第三期分別包含一幢及兩幢商用／公寓樓宇，其將分別於二零一四年及二零一六年開始發展。董事會將審閱市場需求及市況，確定適當的發展時間表。

在中國經濟迅速發展的推動下，城鎮化步伐加快，城鎮居民家庭人均可支配年收入持續上升，中國物業需求近年來均呈現正面增長趨勢，然而，仍不時面對各種因素帶來的困境。本公司認為，只要管理得宜，中國物業發展業務具有潛力可持續帶來利潤。本公司發展作銷售之物業位於遷安市，距離北京約200公里。該地區屬發展中的工業區，預計人口持續增加。然而，在所有業務當中，指述業務面臨各種風險，其中包括可能成本超支、市場低迷及政府政策變動等。本集團將委任具有中國物業發展業務相關經驗及專業知識之人士擔任本集團高級管理層，負責管理該等風險。

於金融工具之投資

本集團持有之債券相關投資由二零一二年十二月三十一日約626.4百萬港元減至二零一三年十二月三十一日約568.4百萬港元。有關組合之利息及投資收入為43.8百萬港元，較二零一二年約41.4百萬港元增長5.9%。債券相關投資減少主要由於公平值虧損及發行人贖回若干債券所致。本集團之債券投資受惠於美國二零一二年之貨幣寬鬆政策，而於二零一三年美國之貨幣政策搖擺不定，令本集團債券價值波動。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之主要投資包括對18間香港及海外上市公司發行之債券投資約531.1百萬港元及對投資基金投資約37.3百萬港元。

除本公司日期為二零一二年三月十六日之公佈披露之FKP票據，所有本集團之債券相關投資均以美元計值。本集團已訂立遠期外匯合約，以對沖以澳元計值之FKP票據的外匯風險。於二零一四年一月，本集團行使認沽權，按面值贖回FKP票據並終止遠期外匯合約。

本集團將於二零一四年內對其投資組合進行詳細審閱，包括於適合機會來臨時重新調整本集團資源。

護老服務－善頤

善頤目前經營四間護老院，有934個宿位，當中約350個宿位是根據社會福利署改善買位計劃（「改善買位計劃」）簽訂合約的宿位。

善頤之營業額由二零一二年約93.9百萬港元，減至二零一三年約84.4百萬港元。減幅主要由於租約重續問題而於二零一二年最後一季關閉兩間護老院所致。

善頤之分部收益由二零一二年約0.6百萬港元，增至二零一三年約4.5百萬港元，原因是油麻地永發護老院於二零一二年第二季結業，入住率增加及政府補貼收入增加。

儘管二零一三年是豐收的一年，本集團護老服務之經營環境仍挑戰重重。善頤面對勞工及租金成本上漲的困難。個人護理員的供應持續短缺。本集團兩間護老院於二零一三年下半年更新租約，租金分別上調20%及37.5%。法定最低工資由28港元提高至30港元，於二零一三年五月一日生效。租金上漲加上員工成本增加的全年影響收窄本集團的持續經營毛利，因為本集團不大可能將成本增幅全數轉嫁院友。

於二零一四／一五年財政預算案（「預算案」）中，香港政府將繼續提高改善買位計劃下的宿位補貼，並分配額外資金購買更多改善買位計劃下的宿位。預算案亦提及將研究引入長者住宿護理服務券的可行性。政府已撥款約800百萬港元於二零一五年至二零一六年的三年期間分階段發行合共3,000張住宿護理服務券。

醫療及美學設備分銷－凌睿科技（「凌睿科技」）

凌睿科技的收入由二零一二年約4.6百萬港元，減少至二零一三年約3.7百萬港元，經營虧損由二零一二年約3.9百萬港元，縮減至二零一三年約2.8百萬港元。雖然虧損縮減，凌睿科技的銷售額增長仍不如理想，因為其並無可產生經常性收入的產品。

凌睿科技正探索社區醫療設備、裝置及供應品的銷售機會。

財務資源及流動資金

於二零一三年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益為1,584.6百萬港元，較二零一二年十二月三十一日增加31.5百萬港元。截至二零一三年十二月三十一日止十二個月，本公司已回購及註銷1,618,000股普通股，總代價(連開支)約為9.6百萬港元。

本集團之現金及銀行結餘為544.3百萬港元(二零一二年：920.7百萬港元)。有關跌幅乃主要由於按現金代價450百萬港元收購天葉集團所致，該收購事項已於二零一三年十二月三十日完成。本集團之目標為確保有足夠資金應付短期及較長期流動資金之需要。

為提高股東回報，本集團投資債券代替銀行存款。本集團購入的債券以特定期限或永續形式發行，可於各自的到期日贖回，或在適用情況下於指定通知日期要求贖回。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的債券相關投資總值為568.4百萬港元(二零一二年：626.4百萬港元)。該等債券相關投資歸類為透過損益按公平值列賬之金融資產。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團已確認利息及其他投資收入約43.8百萬港元，及透過損益按公平值列賬之金融投資的公平值淨虧損約10.3百萬港元。

於二零一三年十二月三十一日，本集團流動比率為2.1，乃根據流動資產約22.8億港元及流動負債約10.9億港元計算。於二零一三年十二月三十一日，本集團的資產負債比率約為0.8，乃根據總負債約12.7億港元及總權益約15.8億港元計算。

於二零一三年十二月三十一日，本集團擁有淨現金水平，並擁有足夠資金，可支付所有未償還負債，以及滿足其營運資金需求。

貨幣及財務風險管理

本集團現金及銀行結餘乃主要以港元或美元定值。短期定期存款的存款期不一，介乎一日至三個月不等，視乎本集團當時的現金需要而定，並按相關短期存款利率賺取利息。

本集團透過損益按公平值列賬之金融資產及其產生的利息及投資收入以美元或澳元定值。由於港元與美元掛鈎，本集團認為與美元相關的外匯風險並不重大，因此無須運用任何金融工具作對沖之用。本集團已訂立遠期外匯合約，以對沖以澳元定值之投資及收入的外匯風險，惟該合約已於本集團於二零一四年一月行使認沽權以贖回FKP票據後終止。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團已抵押13.9百萬港元(二零一二年：13.8百萬港元)作為獲授銀行融資擔保。

於二零一三年十二月三十一日，本集團所持有賬面值1,330.0百萬港元之發展中待售物業已抵押予銀行，作為一間關連公司獲授銀行融資之擔保，詳情於本公司及天洋投資於二零一三年十月三十日聯合刊發的公佈中披露。

或然負債

- (a) 根據日期為二零一零年十月八日的股份銷售協議，本公司及Cautious Base同意出售已售出集團的全部權益。本集團已簽訂稅項契約，以就並未於二零一零年十一月三十日的已售出集團期末賬目內作出撥備的已售出集團於完成出售事項前的稅項負債，向買方作出彌償保證。根據稅項契約索償的有效期為完成起計七年。目前本集團相信，因上述事項而招致負債的可能性不大。
- (b) 於二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日，本集團涉及若干訴訟及申索，惟由於認為其導致帶有重大經濟利益的資源流出的機會甚低，故並無作詳細披露。

重大收購及出售附屬及聯營公司

截至二零一三年十二月三十一日止年度，除收購天葉集團外，本集團並無進行重大收購或出售附屬及聯營公司事項。

管理層及僱員

於二零一三年十二月三十一日，本集團共有約391名僱員(包括全職及兼職)。總僱員成本約為49.9百萬港元(截至二零一二年十二月三十一日止年度：56.3百萬港元)。本集團根據行業慣例、僱員個人及本集團之表現為僱員提供具競爭力之薪酬組合及酌情花紅。本集團亦十分重視僱員培訓及發展，為他們提供培訓課程及持續進修機會。

股息

董事會已議決不建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一二年：末期股息每股18.5港仙及特別股息每股21.5港仙)。

暫停辦理股份及認股權證過戶登記

釐定出席本公司即將舉行之股東週年大會(「二零一四年股東週年大會」)並於會上投票的資格

二零一四年股東週年大會預訂於二零一四年六月十二日(星期四)舉行。為釐定股東出席二零一四年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將由二零一四年六月十日(星期二)至二零一四年六月十二日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理本公司股份及認股權證過戶登記，在此期間本公司股份及認股權證之轉讓手續將不予辦理。股東為符合資格出席二零一四年股東週年大會及於會上投票，須於二零一四年六月九日(星期一)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓)(由二零一四年三月三十一日起，香港皇后大道東183號合和中心22樓)辦理股份過戶登記手續。

企業管治守則之遵守

於截至二零一三年十二月三十一日止年度及直至本公佈日期，除下列摘要之若干偏離行為外，本公司已應用及一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)之原則及適用之守則條文：

守則條文B.1.2及C.3.3

企業管治守則之守則條文B.1.2及C.3.3規定薪酬委員會及審核委員會在職權範圍方面應最低限度包括相關守則條文所載之該等特定職責。

本公司已採納之薪酬委員會(「薪酬委員會」)之職權範圍乃遵照企業管治守則之守則條文B.1.2之規定，惟薪酬委員會僅會就執行董事(不包括高級管理人員)(而非守則條文所述之執行董事及高級管理人員)之薪酬待遇向董事會提出建議除外。

本公司已採納之審核委員會(「審核委員會」)之職權範圍已遵守守則條文C.3.3之規定，惟審核委員會(i)應就委聘外聘核數師提供非核數服務之政策作出建議(而非守則條文所述之執行)；(ii)僅具備有效能力監察(而非守則條文所述之確保)管理層已履行其職責建立有效之內部監控系統；及(iii)僅能促進(而非守則條文所述之確保)內部及外部核數師的協作，並檢查(而非守則條文所述之確保)內部核數職能是否獲得足夠資源。

有關上述偏離行為之理由載於本公司截至二零一三年十二月三十一日止財政年度年報(「二零一三年年報」)之企業管治報告內。董事會已於回顧年度內檢討薪酬委員會及審核委員會之職權範圍，並認為其應繼續根據本公司採納及修訂之相關職權範圍運作。董事會將最少每年檢討該等職權範圍一次，並在其認為需要時作出適當更改。

守則條文A.2.1

守則條文A.2.1訂明，主席及行政總裁之角色應有所區分，並不應由一人同時兼任。

自董事會主席周政先生於二零一四年一月二十七日獲委任為本公司行政總裁以來，出現偏離此守則條文之情況。董事會認為此安排適合本公司，因為，周政先生於中國物業發展行業的經驗豐富，加上彼熟知本集團的物業發展經營及業務。董事會相信，董事會由經驗豐富及高資歷人士(包括三名獨立非執行董事)組成，足以確保董事會運作之權力及權責平衡。

有關本公司於回顧年度內之企業管治常規之詳情，將會於二零一四年四月寄發予股東之本公司二零一三年年報之企業管治報告內列載。

審核委員會之審閱

審核委員會已與本公司管理層審閱本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之全年業績。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

本初步公佈所載有關本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及其相關附註的數字，已獲得本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行同意該等數字乃本年度本集團經審核綜合財務報表所呈列的數額。德勤•關黃陳方會計師行就此執行之相關工作並不構成按香港會計師公會所頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則而進行的鑒證業務約定，因此德勤•關黃陳方會計師行亦不會就此初步公佈作出具體保證。

購買、出售或贖回證券

除本公司於下文披露於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)購買其本身之股份外，本公司及其任何附屬公司概無於截至二零一三年十二月三十一日止年度內於聯交所購買、出售或贖回本公司之任何股份。

月份	回購股份數目	每股購買代價		已付
		最高價 (港元)	最低價 (港元)	代價總額 (扣除開支前) (港元)
四月	46,000	5.60	5.60	257,600
五月	<u>1,572,000</u>	5.90	5.60	<u>9,264,380</u>
	<u>1,618,000</u>			<u>9,521,980</u>

代表董事會
天洋國際控股有限公司
主席
周政

香港，二零一四年三月二十日

於本公佈日期，董事會由執行董事周政先生(主席兼行政總裁)、周金女士、劉力先生及陳德光先生，以及獨立非執行董事李澤雄先生、孟曉蘇博士及阮觀通先生組成。