

香港交易及結算所有限公司和香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）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，並明確表示概不會就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



華人策略控股有限公司

Chinese Strategic Holdings Limited

（於百慕達註冊成立之有限公司）

（股份代號：8089）

## 截至二零一三年十二月三十一日止年度 業績公佈

### 聯交所創業板（「創業板」）的特色

創業板的定位，乃為相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險的公司提供一個上市的市場。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。創業板的較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他資深投資者。由於在創業板上市的公司屬新興性質，在創業板買賣的證券可能會較在聯交所主板買賣的證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣的證券會有高流通量的市場。

本公佈包括之資料乃遵照聯交所《創業板證券上市規則》（「創業板上市規則」）之規定而提供有關華人策略控股有限公司（「本公司」）之資料。本公司各董事（「董事」）願就本公佈共同及個別承擔全部責任，並作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信：本公佈所載之資料在各重大方面均屬準確完整，且沒有誤導或欺詐成份，及並無遺漏其他事項致使本公佈或其所載任何陳述產生誤導。

本公佈將自刊發日期起刊載於創業板網址 [www.hkgem.com](http://www.hkgem.com) 「最新公司公告」頁寄存最少七天及刊載於本公司網址 [www.chinesestrategic.com](http://www.chinesestrategic.com) 內。

華人策略控股有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）公佈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經審核綜合業績，連同二零一二年度之經審核數字之比較如下：

## 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 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>			
營業額	3	<b>94,078</b>	155,335
收入	3	<b>10,755</b>	14,616
銷售成本		<b>(226)</b>	(135)
毛利		<b>10,529</b>	14,481
其他收入及收益	4	<b>2,281</b>	6,378
行政費用		<b>(46,443)</b>	(47,719)
投資物業公平值增加（減少）淨額		<b>2,700</b>	(107)
持作買賣投資公平值變動所產生（虧損）收益		<b>(13,423)</b>	7,255
出售持作買賣投資之收益		<b>20,284</b>	85
解除確認可換股工具指定為按公平值 透過損益列賬之財務資產之淨虧損		-	(18,934)
可換股工具指定為按公平值透過損益列賬 之財務資產之公平值變動所產生收益		<b>10,020</b>	4,742
衍生財務資產／負債之公平值變動所產生收益（虧損）		<b>2,299</b>	(3,217)
解除確認衍生財務負債所產生收益		<b>4,567</b>	-
出售附屬公司收益		-	2,749
於聯營公司之權益減值虧損		-	(1,475)
應收貸款減值虧損	10	<b>(11,238)</b>	(29,544)
應收貸款減值虧損撥回		<b>2,015</b>	-
視作出售於聯營公司部份權益之虧損		<b>(8,453)</b>	-
應佔合營企業溢利		<b>6,528</b>	12,706
融資成本	5	<b>(1,309)</b>	(2,664)
除稅前虧損	6	<b>(19,643)</b>	(55,264)
所得稅（支出）抵免	7	<b>(1,561)</b>	646
本年度來自持續經營業務之虧損		<b>(21,204)</b>	(54,618)
<b>已終止經營業務</b>			
本年度來自已終止經營業務之溢利		-	464
本年度虧損		<b>(21,204)</b>	(54,154)

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>其他全面收入（開支）</b>		
<i>可能於其後重新分類至損益之項目：</i>		
換算海外業務產生之匯兌差額	3,709	(212)
出售海外業務後計入損益之累計收益重新分類調整	-	492
可供出售財務資產之公平值收益	8,093	4,013
應佔合營企業匯兌儲備	4,291	23
	<u>16,093</u>	<u>4,316</u>
本年度其他全面收入，扣除所得稅		
本年度全面開支總額	<u>(5,111)</u>	<u>(49,838)</u>
本公司擁有人應佔本年度（虧損）溢利		
來自持續經營業務	(22,415)	(56,976)
來自已終止經營業務	-	464
	<u>(22,415)</u>	<u>(56,512)</u>
本公司擁有人應佔本年度虧損		
非控股權益應佔本年度來自持續經營業務之溢利	1,211	2,358
	<u>(21,204)</u>	<u>(54,154)</u>
以下人士應佔全面收入（開支）總額：		
本公司擁有人	(7,117)	(52,200)
非控股權益	2,006	2,362
	<u>(5,111)</u>	<u>(49,838)</u>
每股基本及攤薄虧損	8	
來自持續經營及已終止經營業務	<u>(3.32港仙)</u>	<u>(8.36港仙)</u>
來自持續經營業務	<u>(3.32港仙)</u>	<u>(8.43港仙)</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 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
機器及設備		9,033	10,938
投資物業		219,964	209,157
於聯營公司之權益		41,725	50,178
於合營企業之權益		146,761	135,942
會所債券		2,690	2,690
可供出售財務資產		32,904	22,921
		<u>453,077</u>	<u>431,826</u>
<b>流動資產</b>			
應收貸款	10	48,459	133,952
可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產		66,612	41,441
預付款項、按金及其他應收賬款		105,853	115,131
持作買賣之投資		170,831	117,399
衍生財務資產		2,014	–
銀行結餘及現金		38,050	43,363
		<u>431,819</u>	<u>451,286</u>
<b>流動負債</b>			
預提費用及其他應付賬款		22,509	14,190
稅項		9,493	8,210
銀行借款		29,731	30,210
衍生財務負債		–	4,567
		<u>61,733</u>	<u>57,177</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>370,086</u>	<u>394,109</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>823,163</u>	<u>825,935</u>

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非流動負債		
應付債券	10,000	10,000
遞延稅項	22,525	21,536
	<u>32,525</u>	<u>31,536</u>
資產淨值	<u>790,638</u>	<u>794,399</u>
股本及儲備		
股本	676	676
儲備	765,275	771,042
	<u>765,951</u>	<u>771,718</u>
非控股權益	24,687	22,681
權益總額	<u>790,638</u>	<u>794,399</u>

# 綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔								非控股 權益	總計	
	股本	股份溢價	實繳盈餘	購股權 儲備	投資重估 儲備	認股權證 儲備	匯兌儲備	累計虧損			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零一二年一月一日	676	2,901,300	7,914	3,590	1,312	3,300	13,363	(2,107,537)	823,918	20,319	844,237
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(56,512)	(56,512)	2,358	(54,154)
本年度其他全面收入：	-	-	-	-	4,013	-	299	-	4,312	4	4,316
本年度其他全面收入（開支）總額	-	-	-	-	4,013	-	299	(56,512)	(52,200)	2,362	(49,838)
認股權證屆滿	-	-	-	-	-	(3,300)	-	3,300	-	-	-
於二零一二年十二月三十一日	676	2,901,300	7,914	3,590	5,325	-	13,662	(2,160,749)	771,718	22,681	794,399
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(22,415)	(22,415)	1,211	(21,204)
本年度其他全面收入	-	-	-	-	8,093	-	7,205	-	15,298	795	16,093
本年度其他全面收入（開支）總額	-	-	-	-	8,093	-	7,205	(22,415)	(7,117)	2,006	(5,111)
發行認股權證	-	-	-	-	-	1,350	-	-	1,350	-	1,350
於二零一三年十二月三十一日	<u>676</u>	<u>2,901,300</u>	<u>7,914</u>	<u>3,590</u>	<u>13,418</u>	<u>1,350</u>	<u>20,867</u>	<u>(2,183,164)</u>	<u>765,951</u>	<u>24,687</u>	<u>790,638</u>

附註：

## 1. 一般資料

本公司於二零零零年二月二十五日根據百慕達一九八一年公司法在百慕達註冊成立為獲豁免有限責任公司。其股份自二零零零年五月十八日起於聯交所創業板上市。本公司註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，其主要營業地點為香港中環德輔道中54-58號軟庫中心2樓。

本公司為一間投資控股公司。綜合財務報表以港幣（「港幣」）呈列，而港幣為本公司之功能貨幣。

## 2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

在本年度，本集團應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂之香港財務報告準則（包括香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」）。

香港財務報告準則之修訂	二零一二年頒發之二零零九年至二零一一年週期之香港財務報告準則年度改進
香港會計準則第1號之修訂	呈列其他全面收入項目
香港財務報告準則第7號之修訂	披露－財務資產與財務負債之抵銷
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號之修訂	綜合財務報表、共同安排及於其他實體之權益披露：過渡指引
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）	僱員福利
香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營企業之投資
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本

除下文所述者外，於本年度採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本財政年度或以往財政年度之表現及狀況及／或本綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

### 香港會計準則第1號之修訂呈列其他全面收入項目

本集團已應用香港會計準則第1號之修訂呈列其他全面收入項目。於採納香港會計準則第1號之修訂後，本集團之「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」。此外，香港會計準則第1號之修訂規定須於其他全面收益部分中作出額外披露，致使其他全面收益項目分成兩個類別：(a)其後將不會重新分類至損益之項目；及(b)當符合特定條件時，其後可能會重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配－該等修訂本並無更改以除稅前或扣除稅項後之方式呈列其他全面收益項目之選擇。此等修訂已追溯應用，故其他全面收益項目之呈列乃經修訂以反映變動。除上述呈列方式之變動外，應用香港會計準則第1號之修訂並無對損益、其他全面收益及全面收益總額構成任何影響。

## 香港財務報告準則第7號之修訂披露 – 財務資產與財務負債之抵銷

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第7號之修訂披露 – 財務資產與財務負債之抵銷。香港財務報告準則第7號之修訂規定實體須披露有關以下項目的資料：

- a) 已根據香港會計準則第32號金融工具：呈列抵銷的已確認金融工具；及
- b) 受具有可強制性執行的統一淨額結算協議或類似協議所規限的已確認金融工具，無論有關金融工具是否已根據香港會計準則第32號抵銷。

香港財務報告準則第7號之修訂已予追溯應用。由於本集團於報告期間並無任何抵銷協議，應用該等修訂對綜合財務報表內的披露或確認的金額並無造成重大影響。

## 有關綜合入賬、共同安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

於本年度，本集團首次應用一系列有關綜合入賬、共同安排、聯營公司及披露之五項準則，包括香港財務報告準則第10號綜合財務報表、香港財務報告準則第11號共同安排、香港財務報告準則第12號於其他實體之權益披露、香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）獨立財務報表及香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）於聯營公司及合資公司之投資，連同關於過渡指引之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號之修訂本。

香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）僅涉及獨立財務報表，故並不適用於本集團。

應用此等準則的影響載列如下。

### 應用香港財務報告準則第10號的影響

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表中，關於綜合財務報表之部份及香港（準則詮釋委員會）（「香港（準則詮釋委員會）」）詮釋第12號綜合入賬 – 特殊目的實體。香港財務報告準則第10號更改控制權之定義，致使投資者於下列情況下且僅於下列情況下對被投資者擁有控制權：(a)對被投資者之權力，(b)參與被投資者之運作所得或有權獲得之浮動回報，及(c)運用其對被投資者之權力，以影響投資者回報之能力。投資者必須全部符合這三項標準，方對被投資者擁有控制權。控制權先前定義為有權規管實體的財務及經營政策以從其業務中獲益。香港財務報告準則第10號已加入額外指引，以解釋投資者何時對被投資者擁有控制權。

本公司董事已於首次應用香港財務報告準則第10號日期（即二零一三年一月一日）根據香港財務報告準則第10號所載控制權之新定義及相關指引評估本集團是否對其非全資附屬公司擁有控制權。本公司董事認為其對所有附屬公司擁有控制權，故應用香港財務報告準則第10號對本集團之綜合財務報表並無重大影響。

### 應用香港財務報告準則第11號之影響

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營企業之權益，以及相關香港常設詮釋委員會 – 詮釋第13號共同控制實體 – 合營企業之非貨幣性投入所載之指引已納入香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）。香港財務報告準則第11號訂明由兩個或以上團體擁有共同控制權之共同安排應如何分類及入賬。根據香港財務報告準則第11號，共同安排僅分為兩類 – 合營業務及合營企業。根據香港財務報告準則第11號對共同安排的分類須考慮該等安排的結構、法律形式、訂約各方協定的安排合約條款及其他相關事實及情況後，基於訂約各方於共同安排的權利及責任而釐定。合營業務乃於擁有共同控制權的各方（即共同經營者）享有該安排的有關資產及承擔該安排的負債的共同安排。合營企業乃擁



有共同控制權的各方（即合營方）享有該安排資產淨值的共同安排。過往，香港會計準則第31號有三類共同安排－共同控制實體、共同控制業務及共同控制資產。根據香港會計準則第31號對共同安排的分類主要基於該安排的法定形式（例如透過個別實體確立的共同安排分類為共同控制實體）而釐定。

本公司董事已根據香港財務報告準則第11號的規定審閱及評估本集團於共同安排之投資的分類。董事認為應用香港財務報告準則第11號不會對本集團共同安排會計處理法產生任何變動。

#### **應用香港財務報告準則第12號之影響**

香港財務報告準則第12號於其他實體之權益披露：交易指引為一項新的披露準則，適用於在附屬公司、共同安排、聯營公司及／或未經綜合結構性實體中擁有權益之實體。整體而言，應用香港財務報告準則第12號使綜合財務報表之披露更廣泛。

#### **香港財務報告準則第13號公平值計量**

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號設立有關公平值計量及公平值計量披露的單一指引。香港財務報告準則第13號的範圍廣泛：香港財務報告準則第13號公平值計量要求應用於金融工具項目及非金融工具項目，而其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露，惟香港財務報告準則第2號以股份支付範圍內以股份支付的交易、香港會計準則第17號租賃範圍內的租賃交易及類似公平值但並非公平值計量（例如就計量存貨而言的可變現淨值或就減值評估而言的使用價值）除外。

香港財務報告準則第13號將資產的公平值界定為以現時市況的情況下，於計量日在主要（或最有利）市場之有序交易中，市場參與者出售一項資產所收的價格（或轉讓一項負債須支付之價格）。根據香港財務報告準則第13號，公平值為退出價格（不論該價格是否可以直接觀察或使用另一種估值方法估計）。此外，香港財務報告準則第13號包括載列更詳盡披露之要求。

香港財務報告準則第13號要求按未來適用法應用。根據香港財務報告準則第13號之過渡條文，本集團並無就二零一二年比較期間，作出香港財務報告準則第13號所規定之任何新披露。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號並無對綜合財務報表所確認之金額產生任何重大影響。

#### **香港會計準則第19號僱員福利（二零一一年經修訂）**

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第19號僱員福利（二零一一年經修訂）及相關的相應修訂。

香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）改變界定福利計劃及終止福利的會計處理方式。最重大的變動與界定福利責任及計劃資產的會計處理方式有關。香港會計準則規定於界定福利責任及計劃資產的公平值出現轉變時予以確認，及因此取消香港會計準則第19號過往版本允許的「緩衝區法」，並加速確認過往服務成本。所有精算估值盈虧須即時透過其他全面收入確認，以令於綜合財務狀況表確認的淨退休金資產或負債可反映計劃虧絀或盈餘的全面價值。此外，香港會計準則第19號過往版本所用的計劃資產利息成本及預期回報會以「淨利息」金額取代，該金額根據香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）以貼現率方式計算界定福利負債或資產的淨額。

香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）的應用對綜合財務報表並無任何重大影響，乃由於本集團並無任何界定福利計劃。

本集團並無提早應用以下已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則之修訂	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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則之修訂	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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	財務工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡性披露 <sup>3</sup>
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號之修訂	投資實體 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號之修訂	財務資產與財務負債之抵銷 <sup>1</sup>
香港會計準則第36號之修訂	非財務資產之可收回金額披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具更替及對沖會計法之延續 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會－詮釋第21號	徵費 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用。

<sup>2</sup> 除下文所披露者外，於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用。

<sup>3</sup> 香港財務報告準則第9號（二零一三年十二月經修訂）對香港財務報告準則第9號之強制生效日期作出修訂。強制生效日期並未於香港財務報告準則第9號中列明，但將於未完成階段獲最終決定後釐定。然而，已允許應用香港財務報告準則第9號。

<sup>4</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用。

本公司董事預期，除下文所述者外，應用新訂及經修訂之香港財務報告準則並無對本集團之業績及財務狀況造成任何重大影響。

### 香港財務報告準則第9號財務工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引進財務資產之分類及計量。香港財務報告準則第9號其後於二零一零年修訂，加入有關財務負債分類及計量以及終止確認之規定，以及於二零一三年修訂，加入對沖會計之新規定（令致實體可於財務報表中妥為反映彼等之風險管理）。

香港財務報告準則第9號之主要規定如下：

- 屬於香港會計準則第39號財務工具：確認及計量範圍內的所有已確認財務資產其後按攤銷成本或公平值計量，特別是就以業務模式持有以收取合約現金流為目的之債務投資，及純粹為支付本金及未償還本金之利息而擁有合約現金流之債務投資，則一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後報告期間結束時按其公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回之選擇，於其他全面收入中呈列權益性投資（並非持作買賣）公平值之其後變動，惟只有股息收入通常於損益中確認。
- 就指定為按公平值透過損益列賬之財務負債之計量而言，香港財務報告準則第9號規定，因該負債信貸風險變動而產生之財務負債公平值變動金額於其他全面收入中呈列，除非在其他全面收入中確認負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益上之會計錯配。因財務負債信貸風險變動而產生之財務負債公平值變動其後不會重新分類至損益。過往，根據香港會計準則第39號，指定為按公平值透過損益列賬之財務負債公平值變動全部金額於損益中呈列。

香港財務報告準則第9號引入新模式，更切合公司於對沖彼等所承受財務及非財務風險時就風險管理活動進行之對沖會計。作為以原則為基準之方法，香港財務報告準則第9號關注風險部分是否可識別及計量，而並不區分金融項目及非金融項目。有關新模式亦讓實體可使用就風險管理目的於內部編製之資料作為對沖會計之基礎。根據香港會計準則第39號，符合及遵守香港會計準則第39號之規定應用僅為會計目的而設計之計量乃屬必要。新模式亦包括合資格條件，惟有關條件乃基於有關對沖關係強度之經濟評估。有關條件可以風險管理數據釐定。由於該模式可減少僅就會計目的須進行之分析量，故相比香港會計準則第39號之對沖會計而言，其可減少執行成本。

香港財務報告準則第9號的生效日期雖仍未確定，但允許提前應用。

董事預期於日後採納香港財務報告準則第9號可能對本集團財務資產及財務負債所呈報之金額會造成重大影響。就本集團之財務資產而言，目前未能就有關影響作出合理的估計，直至完成詳細審閱為止。因被指定為按公平值計入損益之財務負債之信貸風險有所變動而導致的財務負債公平值變動。

### **香港會計準則第32號之修訂財務資產與財務負債之抵銷**

香港會計準則第32號之修訂澄清現時與抵銷規定有關的應用問題。特別是，該修訂澄清「現時可合法行使抵銷權」及「變現及結算同時發生」的含義。

香港會計準則第32號之修訂於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提前應用，且須追溯採用。

本公司董事預期，應用香港會計準則第32號之修訂不會導致未來須作出更多與抵銷財務資產與財務負債有關的披露。

### **香港會計準則第36號非財務資產可收回金額之披露之修訂**

香港會計準則第36號之修訂規定當根據公平值減出售成本計算減值資產的可回收金額時，須披露更多有關公平值計量之資料。倘可收回金額為公平值減出售成本，則實體應完整披露為資產公平值或現金產生單位計量進行分類的公平值計量等級。本公司須對公平值計量等級的第二層級及第三層級作出額外披露：

- 描述用於計量公平值減出售成本的估值技術。倘估值技術出現任何變動，則應同時披露事實及原因；
- 管理層釐定公平值減出售成本時所依據的每一項主要假設；
- 倘使用現值技術計量公平值減出售成本，則須披露當前及過往計量所使用的折讓率。

香港會計準則第36號之修訂於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提前應用（惟須同時應用香港財務報告準則第13號），且須追溯採用。

本公司董事預期，應用香港會計準則第36號之修訂不會導致須對非財務資產的減值評估作出額外披露。

### 3. 營業額、收入及分類呈報

#### 營業額

營業額指本年度內租金收入；出售持作買賣投資所得款項淨額；以及提供貸款融資之利息收入總和。以下為本集團來自持續經營業務之營業額分析：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
租金收入	2,835	1,830
出售持作買賣投資所得款項淨額	83,340	140,804
提供貸款融資之利息收入	7,903	12,701
	<u>94,078</u>	<u>155,335</u>

#### 分類資料

就資源分配及評估分類表現而向執行董事（為首席營運決策者）匯報的資料，主要關於已交付或已提供的貨物或服務種類。在達致本集團的呈報分類時，並無總體呈列首席營運決策者識別之經營分類。

具體而言，本集團根據香港財務報告準則第8號來自持續經營業務之呈報及經營分類如下：

1. 物業投資 – 投資於物業以賺取租金收入為目的
2. 證券買賣 – 證券買賣及來自持作買賣投資之股息收入
3. 貸款融資 – 提供融資服務

有關電腦電話業務（包括租賃電訊設備和電腦電話系統設備，並提供諮詢及維修服務）之經營分類已於截至二零一二年十二月三十一日止年度終止。下文呈報之截至二零一二年十二月三十一日止年度之分類資料並不包括該等已終止經營業務之任何金額。

#### 分類收入及業績

以下為本集團按呈報及經營分類劃分來自持續經營業務之收入及業績分析：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
分類收入		
– 物業投資	2,835	1,830
– 貸款融資	7,903	12,701
– 來自持作買賣投資之股息收入	17	85
	<u>10,755</u>	<u>14,616</u>

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>分類溢利(虧損)</b>		
– 物業投資	3,786	8,111
– 證券買賣	1,914	5,925
– 貸款融資	(10,626)	(28,373)
	<b>(4,926)</b>	<b>(14,337)</b>
未分配企業開支	(24,122)	(28,506)
未分配企業收入	2,281	6,378
解除確認可換股工具指定為按公平值透過 損益列賬之財務資產之淨虧損	–	(18,934)
可換股工具指定為按公平值透過損益列賬之 財務資產公平值變動產生之收益	10,020	4,742
出售附屬公司收益	–	2,749
衍生財務資產／負債之公平值變動所產生收益(虧損)	2,299	(3,217)
解除確認衍生財務資產所產生之收益	4,567	–
於聯營公司之權益減值虧損	–	(1,475)
視作出售於聯營公司部份權益之虧損	(8,453)	–
融資成本	(1,309)	(2,664)
除稅前虧損	<b>(19,643)</b>	<b>(55,264)</b>

經營分類之會計政策與本集團之會計政策相同。分類溢利／虧損指每個分類應佔之溢利／虧損，而並無獲分配中央行政費用、董事薪酬、解除確認可換股工具指定為按公平值透過損益列賬之財務資產之淨虧損、可換股工具指定為按公平值透過損益列賬之財務資產公平值變動產生之收益、出售附屬公司收益、可供出售金融資產之減值虧損、於聯營公司之權益減值虧損、視作出售於聯營公司部份權益之虧損、解除確認產生之收益及衍生財務資產／負債公平值變動所產生之收益及虧損、解除確認衍生負債產生之收益以及融資成本。此乃向首席營運決策者報告以進行資源分配及業績評估之方法。

### 分類資產及負債

以下為按呈報及經營分類劃分之本集團資產及負債分析：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>分類資產</b>		
– 物業投資	381,405	371,798
– 證券買賣	172,591	159,539
– 貸款融資	49,183	119,738
分類資產總值	<b>603,179</b>	<b>651,075</b>
未分配企業資產	<b>281,717</b>	<b>232,037</b>
綜合資產	<b>884,896</b>	<b>883,112</b>
<b>分類負債</b>		
– 物業投資	10,418	3,924
– 證券買賣	3,458	2,192
– 貸款融資	821	835
分類負債總額	<b>14,697</b>	<b>6,951</b>
未分配企業負債	<b>79,561</b>	<b>81,762</b>
綜合負債	<b>94,258</b>	<b>88,713</b>

為了監察分類業績及在分類之間分配資源：

- 所有資產分配至經營分類，惟可供出售財務資產、若干機器及設備、會所債券、就收購潛在投資已付按金、可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產、衍生財務資產、銀行結餘及現金以及若干其他應收賬款除外；及
- 所有負債分配至經營分類，惟若干其他應付賬款及預提費用、應付債券、銀行借款、衍生財務負債、稅項及遞延稅項除外。

## 其他分類資料

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	物業投資 港幣千元	證券買賣 港幣千元	貸款融資 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
在計算來自持續經營業務之分類溢利或虧損或分類資產中計入之金額					
機器及設備折舊	212	-	147	2,156	2,515
添置機器及設備及投資物業	4,241	-	-	27	4,268
應收貸款減值虧損	-	-	11,238	-	11,238
應收貸款減值虧損撥回	-	-	(2,015)	-	(2,015)
應佔合營企業溢利	(6,528)	-	-	-	(6,528)
公平值虧損／(收益)					
投資物業	(2,700)	-	-	-	(2,700)
持作買賣投資	-	13,423	-	-	13,423
出售持作買賣投資之收益	-	(20,284)	-	-	(20,284)

定期向首席營運決策者提供但在計算來自持續經營業務之分類溢利或虧損或分類資產時並無包括在內之金額：

可換股工具指定按公平值透過 損益列賬之財務資產公平值 變動所產生收益	-	(10,020)	-	-	(10,020)
衍生財務資產／負債公平值變動 所產生收益	-	2,299	-	-	2,299
解除確認衍生財務負債產生的 收益	-	(4,567)	-	-	(4,567)
利息收入	-	(1,203)	(4)	(267)	(1,474)
融資成本	-	702	-	607	1,309
所得稅支出	278	1,268	-	15	1,561

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	物業投資 港幣千元	證券買賣 港幣千元	貸款融資 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
在計算來自持續經營業務之分類溢利或虧損或分類資產中計入之金額					
機器及設備折舊	94	–	147	2,357	2,598
添置機器及設備及投資物業	59,844	–	–	425	60,269
撇銷機器及設備虧損	–	–	–	598	598
應收貸款減值虧損	–	–	29,544	–	29,544
出售附屬公司收益	–	–	–	(2,749)	(2,749)
應佔合營企業溢利	(12,706)	–	–	–	(12,706)
公平值虧損／(收益)					
投資物業	107	–	–	–	107
持作買賣投資	–	(7,255)	–	–	(7,255)
出售持作買賣投資之收益	–	(85)	–	–	(85)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

定期向首席營運決策者提供但在計算來自持續經營業務之分類溢利或虧損或分類資產時並無包括在內之金額：

可換股工具指定按公平值透過 損益列賬之財務資產的 公平值收益	–	(4,742)	–	–	(4,742)
衍生財務負債公平值變動 所產生虧損	–	–	–	3,217	3,217
解除確認可換股工具指定為 按公平值透過損益列賬 之財務資產之虧損	–	18,934	–	–	18,934
利息收入	(3)	(15)	(82)	(5,918)	(6,018)
融資成本	–	434	–	2,230	2,664
所得稅抵免	(646)	–	–	–	(646)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

## 地區資料

本集團之營運位於中國及香港。

有關本集團來自外部客戶之持續經營業務收入之資料按經營所在地區呈列。有關本集團非流動資產之資料按資產所在地呈列：

	來自外部客戶之收入		非流動資產	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
香港	10,111	13,978	135,005	139,934
中國	644	638	285,168	268,971
	<u>10,755</u>	<u>14,616</u>	<u>420,173</u>	<u>408,905</u>

附註：非流動資產不包括有關財務工具之非流動資產。

## 有關主要客戶之資料

於相應年度來自對本集團總收入貢獻超過10%的客戶之收入如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
客戶A <sup>1</sup>	2,142	1,586
客戶B <sup>2</sup>	2,010	2,022
客戶C <sup>2</sup>	1,907	3,071
	<u>6,059</u>	<u>6,679</u>

<sup>1</sup> 來自貸款融資及物業投資之收入

<sup>2</sup> 來自貸款融資之收入

## 4. 其他收入及收益

本集團之其他收入及收益分析如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
持續經營業務		
銀行利息收入	46	30
應收承兌票據之利息	185	5,030
其他利息收入	79	958
可換股工具利息	1,164	–
其他	807	360
	<u>2,281</u>	<u>6,378</u>

## 5. 融資成本

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
持續經營業務		
利息：		
銀行貸款	702	434
應付承兌票據	–	1,887
應付債券	607	343
	<u>1,309</u>	<u>2,664</u>



## 6. 除稅前虧損

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
除稅前虧損已扣除／(計入) 下列項目：		
<b>持續經營業務</b>		
員工成本，包括董事酬金：		
薪酬及津貼	21,243	19,144
退休福利計劃供款	656	490
	<u>21,899</u>	<u>19,634</u>
核數師酬金	770	730
機器及設備折舊	2,515	2,598
撇銷機器及設備虧損	—	598
根據經營租約之最低租金付款	4,398	4,365
可供出售財務資產減值	110	150
租金收入總額	(2,835)	(1,830)
減：開支(已計入銷售成本)	226	135
租金收入淨額	<u>(2,609)</u>	<u>(1,695)</u>

## 7. 所得稅支出(抵免)

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>		
本年度稅項：		
香港	1,283	1,717
遞延稅項	278	(2,363)
	<u>1,561</u>	<u>(646)</u>

截至二零一三及二零一二年十二月三十一日止年度之香港利得稅乃按估計應課稅溢利之16.5%計算。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及《企業所得稅法實施條例》，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司之稅率為25%。

## 8. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本公司擁有人應佔本年度虧損 減：	(22,415)	(56,512)
本年度來自已終止經營業務之溢利	-	464
	<u>(22,415)</u>	<u>(56,976)</u>
	二零一三年	二零一二年

### 股份數目

用以計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>675,814,000</u>	<u>675,814,000</u>
------------------------	--------------------	--------------------

由於本公司購股權及非上市認股權證之個別行使價高於本公司股份於二零一三年及二零一二年的平均市價，以及可認購股份之本公司期權之個別行使價高於本公司股份於二零一三年之平均市價，因此計算每股攤薄虧損時，並無假設本公司購股權、非上市認股權證及可認購可換股債券之期權獲行使。

## 9. 股息

年內並無支付或建議派發任何股息，自報告期期末以來亦無建議派發任何股息（二零一二年：無）。

## 10. 應收貸款

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
源自貸款融資業務之應收貸款：		
有抵押應收貸款	206,121	205,593
無抵押應收貸款	73,796	125,154
減：已確認減值虧損	<u>(237,947)</u>	<u>(228,724)</u>
	<u>41,970</u>	<u>102,023</u>
其他應收貸款：		
應收承兌票據	-	14,801
應收前附屬公司款項	151,980	151,980
向聯營公司墊款	6,489	17,128
其他無抵押應收貸款	<u>3,823</u>	<u>3,823</u>
	<u>162,292</u>	<u>187,732</u>
減：已確認減值虧損	<u>(155,803)</u>	<u>(155,803)</u>
	<u>6,489</u>	<u>31,929</u>
	<u>48,459</u>	<u>133,952</u>

源自貸款融資業務之應收有抵押貸款以上市股票、由上市公司發行之可換股債券、非上市股份及位於香港之物業作為抵押，並按固定年利率8%至14%（二零一二年：8%至14%）計息。

源自貸款融資業務之應收無抵押貸款按8%至14%不等之固定年利率（二零一二年：5%至14%）計息。概無應收無抵押貸款由獨立第三方擔保（二零一二年：港幣51,416,000元）。

承兌票據為無抵押、按本金額以年利率2%計息，已於二零一三年十二月三十一日止年度償還。

應收一間前附屬公司款項及其他無抵押應收貸款為無抵押、免息及須於要求時償還。

向一間聯營公司之墊款為無抵押、按年利率6%計息，須於二零一三年七月三十一日償還，於截至二零一三年十二月三十一日止年度，該墊款延遲至二零一四年九月三十日償還。

下表列示於報告期期末時根據支用貸款日期劃分之應收貸款餘額（經扣除累計減值虧損）之賬齡分析：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
超過3個月但少於6個月	5,118	—
超過6個月但少於12個月	—	23,970
超過12個月	43,341	109,982
	<u>48,459</u>	<u>133,952</u>

應收貸款中所包括的本集團向客戶及承兌票據持有人提供之貸款融資於有關貸款協議所列明之到期日到期償還。

已逾期但未減值之應收貸款之賬齡分析如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
超過3個月但少於6個月	—	14,096
超過6個月但少於12個月	22,079	—
	<u>22,079</u>	<u>14,096</u>

本集團之應收貸款結餘包括賬面總值為港幣22,079,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣14,096,000元），於二零一三年十二月三十一日經已逾期但無減值，故本集團並無作減值撥備。本集團持有於聯交所上市之公司之證券作為該等結餘之抵押品。由於信貸質素並無重大改變，而且結餘被認為可全數收回，故管理層認為並無必要就該等結餘作出進一步減值。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，於綜合損益表及其他全面收益表中確認應收貸款減值虧損為港幣11,238,000元（二零一二年：港幣29,544,000元）。該應收貸款減值與已逾期之應收貸款有關，在管理層採取行動與借款人談判以出售相關可變賣的抵押品，並就該等逾期結欠款項或發出令狀提出起訴後，評估全數應收款項均不可收回。

本集團持有若干在聯交所上市之股本證券，於二零一三年十二月三十一日之公平值為港幣47,576,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣51,672,000元），作為有抵押應收貸款之抵押品。

於報告期內應收貸款之累計減值虧損變動如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一月一日	384,527	354,983
已確認減值虧損	11,238	29,544
已撥回減值虧損	(2,015)	—
	<u>393,750</u>	<u>384,527</u>
於十二月三十一日	<u>393,750</u>	<u>384,527</u>

於二零一三年十二月三十一日確認之減值虧損包括於減值前賬面值為港幣393,750,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣384,527,000元）之個別已減值應收貸款。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

本集團主要從事物業投資、證券買賣及貸款融資業務。截至二零一三年十二月三十一日止年度本集團之營業額較上一個財政年度減少39.4%至港幣94,078,000元。

### 物業投資

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團透過出租物業錄得租金收入約港幣2,835,000元（二零一二年：約港幣1,830,000元），及投資物業公平值變動所產生之收益約港幣2,700,000元（二零一二年：虧損約港幣107,000元）。

於二零一三年十二月三十一日，根據與本集團無關連之獨立專業估值師行於二零一三年十二月三十一日所作之估值，本集團在香港及中國大陸持有作投資用途之物業，公平值合共約為港幣219,964,000元（二零一二年：約港幣209,157,000元）。

### 證券買賣

截至二零一三年十二月三十一日止年度證券買賣業務之分部營業額為港幣83,340,000元（二零一二年：約港幣140,804,000元）。本集團錄得持作買賣投資的公平值變動虧損約港幣13,423,000元（二零一二年：收益約港幣7,255,000元）及出售持作買賣投資之收益約港幣20,284,000元（二零一二年：約港幣85,000元）；以及可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產的公平值變動收益約港幣10,020,000元（二零一二年：約港幣4,742,000元）。

於二零一三年十二月三十一日，本集團擁有持作買賣投資約港幣170,831,000元（二零一二年：約港幣117,399,000元），以及可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產約港幣66,612,000元（二零一二年：約港幣41,441,000元）。

## 貸款融資

年內，貸款融資業務為本集團帶來利息收入約港幣7,903,000元（二零一二年：約港幣12,701,000元），較上年度減少約37.8%。截至二零一三年十二月三十一日止年度，應收貸款減值虧損錄得約港幣11,238,000元（二零一二年：約港幣29,544,000元）。

## 財務回顧

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約港幣94,078,000元（二零一二年：約港幣155,335,000元），較上一個財政年度減少約39.4%。營業額減少主要由於證券買賣業務成交量下降。

截至二零一三年十二月三十一日止年度之行政費用約為港幣46,443,000元（二零一二年：約港幣47,719,000元），較上一個財政年度減少2.7%。

截至二零一三年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔虧損合共約為港幣22,415,000元（二零一二年：約港幣56,512,000元）。截至二零一三年十二月三十一日止年度之每股基本虧損為港幣3.32仙（二零一二年：港幣8.36仙）。

## 展望

香港及中國大陸物業市場於政府過往數年採取眾多措施後逐漸冷卻。董事會仍對香港及中國大陸物業長期投資前景充滿信心。此外，董事會積極於本地及中國大陸市場以外地區物色物業投資商機。茲提述本公司日期為二零一四年二月二十七日之公佈，內容有關於天寧島（北馬利安納群島聯邦三個主要島嶼之一）（美國之有人居住島嶼）之建議物業投資。董事會將以本集團及其股東的利益不時審慎檢討及調整投資物業組合。

儘管證券買賣業務於年內錄得顯著之出售持作買賣投資之收益，預計香港股市將持續波動。本集團將於投資策略方面保持審慎態度。

鑒於信貸市場近期之不穩定性，管理層對實施放貸政策及貸款政策採取保守策略。

本集團將於管理其財務資源及探求拓展至其他業務分部之可行性的投資策略方面繼續採取積極審慎之態度。

## 於合營企業之權益

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團於合營企業長沙賽格發展有限公司（「長沙賽格」）之投資表現理想且穩定。本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度應佔長沙賽格之業績約為港幣6,528,000元（二零一二年：港幣12,706,000元）。長沙賽格資產淨值約港幣238,615,000元（二零一二年：約港幣218,580,000元）。

長沙賽格主要從事租賃辦公室物業及物業投資。本集團一直就營運及發展，與業務夥伴深圳賽格股份有限公司（一間於深圳證券交易所上市之公司）及長沙賽格其他股東緊密合作。

## 集資活動

於二零一三年五月二十七日，本公司與富通證券有限公司（作為配售代理）訂立配售協議，據此，配售代理有條件同意以每份認股權證港幣0.01元之發行價按盡力基準向不少於六名獨立承配人配售最多135,000,000份認股權證。每股認購股份之認購價為港幣0.20元（可予調整）。配售之所得款項總額及所得款項淨額分別約為港幣1,350,000元及港幣1,074,200元，相當於每份認股權證淨發行價約港幣0.008元。假設認股權證所附認購權獲悉數行使，則預期將籌得約港幣28,350,000元。所得款項淨額合共約港幣28,074,200元（以淨認購價每份認股權證港幣0.208元計算）。配售之所得款項淨額已用作本集團一般營運資金。於二零一三年六月六日，已完成配售135,000,000份認股權證。有關詳情載於本公司日期為二零一三年五月二十七日及二零一三年六月六日之公佈。

本公司於二零一二年六月二十一日已按溢價每份期權港幣50,000元配售27份期權。於每份期權獲行使後，期權持有人有權按認購價港幣1,000,000元認購本公司本金額為港幣1,000,000元之可換股債券。假設27份期權獲悉數行使，則期權持有人有權按認購價港幣27,000,000元合共認購本公司本金額為港幣27,000,000元之可換股債券。可換股債券可按每股兌換股份港幣0.20元轉換為135,000,000股本公司新股份。有關詳情已載於本公司日期為二零一二年五月三十日及二零一二年七月二十三日之公佈。期權行使權已於二零一三年六月三十日失效。

## 流動資金及財務資源

本集團主要以股東權益、內部產生之現金流量及附息銀行借款為其營運提供資金。

於二零一三年十二月三十一日，本集團有現金及現金等值物約港幣38,050,000元（二零一二年：約港幣43,363,000元）及附息銀行借款約港幣29,731,000元（二零一二年：港幣30,210,000元）。

於二零一三年十二月三十一日，資本負債比率（負債總額對資產總額）為10.7%（二零一二年：10.0%）。

## 資本架構

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，本公司之已發行股本為港幣675,814元，分為675,814,000股每股面值港幣0.001元之股份。

## 資本承擔

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無任何資本承擔（二零一二年：無）。

## 或然負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債（二零一二年：無）。

## 資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團賬面總值為港幣77,700,000元之投資物業已抵押予銀行，作為本集團獲授信貸融資的抵押（二零一二年：港幣76,300,000元）。

## 重大投資

除本公佈內披露者外，本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無任何其他重大投資（二零一二年：無）。

## 匯價波動風險及有關對沖

本集團之賬目呈報貨幣單位為港幣（「港幣」），而本集團大部份銷售、應收賬款及開支主要以港幣、美元（「美元」）或人民幣（「人民幣」）列值。港幣緊貼美元浮動。雖然回顧年內港幣兌人民幣之匯率持續貶值，董事認為本集團並無面對任何重大外幣匯兌風險。本集團並無採用對沖或其他同類工具。然而，董事將不斷監察本集團之匯兌風險，並在有需要時執行外幣對沖措施。

## 重大收購及出售

於二零一三年一月十一日，本集團以現金代價港幣21,000,000元出售百齡國際（控股）有限公司所發行本金額為港幣20,000,000元之可換股債券。有關出售之詳情載於本公司日期為二零一三年一月十一日之公佈。

於二零一三年一月三十日，本集團與添美企業（集團）有限公司（「添美企業」）、黃志濤先生（作為擔保人）訂立認購協議，內容有關透過促使銀行向添美企業及／或其附屬公司授出及提供港幣8,000,000元之信貸融資之方式，認購添美企業本金額為港幣8,000,000元之可換股債券，該信貸融資將由本公司之非全資附屬公司所持有物業之抵押契據作抵押。有關認購之進一步詳情載於本公司日期為二零一三年一月三十日之公佈。已於二零一三年十月二日透過終止銀行信貸融資及解除物業按揭發出可換股債券贖回通知。

於二零一三年二月二十二日，本公司全資附屬公司Top Status International Limited（「Top Status」）認購中國農業生態有限公司（「中國農業生態」）所發行本金額為港幣34,500,000元之可換股債券（「可換股債券」），可按初步換股價港幣0.01元認購最多3,450,000,000股換股股份，相當於中國農業生態經發行換股股份擴大後之已發行股本約54.06%。認購本金額為港幣34,500,000元之可換股債券已於二零一三年四月三十日完成。有關認購事項之詳情載於本公司日期為二零一三年二月二十二日、二零一三年三月十九日及二零一三年四月三十日之公佈。

於二零一三年八月二日，Top Status訂立協議出售由中國農業生態發行之可換股債券，現金代價為港幣40,000,000元。出售事項構成本公司一項重大關連交易，須經本公司獨立股東於二零一四年一月八日舉行之股東特別大會上批准。交易已於二零一四年一月八日完成。交易之詳情載於本公司日期分別為二零一三年八月二日、二零一三年九月十三日、二零一三年十月十一日、二零一三年十一月八日、二零一三年十一月二十九日、二零一三年十二月十二日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月八日之公佈以及本公司日期為二零一三年十二月十八日之通函。

於二零一三年十二月三十一日，本公司之全資附屬公司Major Premium Limited（「認購方」）、富通金融（控股）有限公司（「富通金融」）與富通金融之全資附屬公司FT Investment Management Limited（「FT Investment」）訂立結算契據（「結算契據」）。根據結算契據，FT Investment及富通金融向認購人表示同意將必美宜集團有限公司之72,500,000股股份完全轉讓及出讓予認購方，以悉數及最終結算及償付應付及拖欠認購方之金額。詳情載於本公司日期為二零一一年十一月一日及二零一四年一月二日之公佈。

除上文所披露者外，本集團並無其他構成創業板上市規則項下關連交易之重大關聯方交易。

## 報告期後事項

於二零一四年二月六日，本集團同意認購香港建屋貸款有限公司（「建屋貸款」）（一間於聯交所上市之公司，股份代號：145）本金額為港幣43,200,000元之可換股債券。假設可換股債券附帶之換股權按初步換股價每股轉換股份港幣0.135元獲悉數行使，將可配發及發行最多320,000,000股轉換股份，相當於建屋貸款現有已發行股本約56.08%。詳情載於本公司日期為二零一四年二月七日之公佈。

於二零一四年一月九日，本公司全資附屬公司Gain Millennia Limited（「承租人」）與Hong Kong Entertainment (Overseas) Investments Limited（「出租人」）、Mega Stars Overseas Limited（「MSOL」）及Tinian Dynasty Investments Limited（「TDIL」）訂立一項租賃協議（「租賃協議」），據此，作為北馬裏亞納群島邦（「CNMI」）天寧島上各幅土地（「該土地」）的牽頭承租人，出租人已有條件地同意，於土地租約（「土地租約」，於二零一五年五月十八日屆滿）年期內，將該土地，連同土地上的Tinian Dynasty Hotel & Casino（「Hotel and Casino」），出租予承租人，而承租人已同意接受土地租約，代價為港幣1,000,000,000元，其中港幣300,000,000元以現金支付及港幣700,000,000元以承兌票據支付。此外，根據租賃協議條款及條件，承租人已同意在hotel & casino租約（「Hotel & Casino租約」，於二零二四年三月三十一日屆滿）年期內，將Hotel and Casino轉租回予出租人，而出租人已有條件同意向承租人承接Hotel & Casino租約，年費用為港幣1



元，作為Hotel & Casino租約之租金。於二零一四年一月九日，承租人亦與出租人、MSOL（為第一擔保人）及TDIL（為第二擔保人）訂立收入分配協議（「收入分配協議」），據此，出租人已同意向承租人分配及分派，而擔保人已共同及個別促使出租人向承租人分配及分派自收入償還開始日期起根據收入分配協議，由出租人之Hotel and Casino所產生並記錄於其管理賬目的收入之一定比例中的所有權權益及利益。詳情載於本公司日期為二零一四年二月十一日之公佈。

## 僱員資料及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團在香港和中國大陸共僱有員工65名（二零一二年：56名）。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團共支付約港幣21,899,000元（二零一二年：約港幣19,634,000元）之員工成本（包括董事酬金）。

董事之薪酬由薪酬委員會建議，並由董事會根據本公司股東於本公司股東週年大會之授權，參考各董事之技能、知識及對本公司事務的投入時間而批准。並無董事參與彼等各自薪酬之釐定。

僱員之薪酬包括基本薪金及按公司及彼等個人於年內表現釐定的花紅。本集團向合資格僱員提供具競爭力的酬金組合，包括醫療及退休福利。除基本薪金外，考慮到市況以及公司和個人於年內表現等因素，執行董事及僱員亦可獲得酌情花紅。

## 訴訟

有關於本集團之訴訟，本公司之全資附屬公司德榮財務有限公司（「德榮」，在香港從事放債業務之公司）已就其對有關借款人提起之五(5)項索償接獲判決，同時對另一名借款人提出索償。德榮已成功要求一名借款人支付部分判定債務，及將就執行及所有上述索償的進一步行動尋求法律意見。

同時，誠如先前所報告，本公司與King Perfection Limited已獲得另一項案件之判決，惟其中一名判定債務人已清盤。本公司與King Perfection Limited將就其他行動尋求法律意見。

於二零一三年四月二十六日，香港特別行政區高等法院發出傳訊令狀，向本公司（作為第二被告）及本公司前全資附屬公司（作為第一被告）索償（其中包括）總金額人民幣5,188,732,500元。根據相關法律意見，本公司已於二零一三年七月三十一日申請撤銷傳訊令狀載列對本公司之聲稱索償。

本公司將於適當或必要時公佈或披露訴訟事宜之進展及／或判決結果。

## 企業管治守則

除下列偏離外，於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司已遵守聯交所創業板證券上市規則（「創業板上市規則」）企業管治守則及企業管治報告（附錄15）（「企業管治守則」）所載之企業管治常規之守則條文：

根據企業管治守則第A.2.1條之守則條文，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司並無委任董事會主席或行政總裁，及本公司自二零一四年一月一日起委任林國興先生為本公司主席以填補空缺。董事會將不時檢討當前架構及委任具備適當知識、技能及經驗的候選人為本公司主要行政人員。

根據企業管治守則第A.2.7條之守則條文，董事會主席應每年最少一次與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行會議，而在會上毋須執行董事出席。由於本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無董事會主席，因此並無就此舉行有關會議。

## 董事之證券交易

本公司一直按照不遜於創業板上市規則第5.48至5.67條所載交易必守標準條文，就董事進行證券交易採納操守守則（「操守守則」）。經本公司作出特定查詢後，所有董事確認彼等於截至二零一三年十二月三十一日止年度已完全遵守操守守則。

## 購買、出售或贖回股份

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 合規顧問

聯交所創業板上市委員會（「創業板上市委員會」）於二零一三年三月四日刊發新聞稿，以指示（其中包括）本公司按持續基準委任聯交所信納之獨立合規顧問（「合規顧問」），以於兩年期間內就遵守創業板上市規則向其進行諮詢。

因此，本公司已按持續基準委任粵海証券有限公司（「**粵海證券**」）及普頓資本有限公司（「**普頓資本**」）為合規顧問，以分別於二零一三年四月二十三日起至二零一三年八月十二日止及於二零一三年九月十一日起至二零一四年二月一日止期間就遵守創業板上市規則向彼等進行諮詢。由於粵海証券及普頓資本出現人事變動，該等委任已終止。於創業板上市委員會批准將委任新合規顧問延期至二零一四年三月十四日，本公司已根據聯交所之指示及滿意之方式按持續基準委任創僑國際有限公司為新合規顧問，任期由二零一四年三月六日起至二零一五年十一月五日止二十個月。

普頓資本（作為本公司於二零一三年十二月三十一日之合規顧問）確認根據創業板上市規則第6A.32條，於二零一三年十二月三十一日，普頓資本連同其董事、僱員或聯繫人士（定義見創業板上市規則）概無於本公司或本集團任何成員公司之股本中擁有權益（包括期權或可認購有關證券的權利）。

## 審核委員會

本公司已成立審核委員會（「**審核委員會**」），並遵照創業板上市規則以書面訂明職權範圍。於本公佈日期，審核委員會由全體獨立非執行董事組成，分別為袁慧敏女士、王展望先生及周傅傑先生。袁慧敏女士為審核委員會主席。審核委員會之主要職責為審閱本公司之年報及財務報表、中期報告及季度報告，並就該等報告向董事會提供意見。

審核委員會已審閱本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及年度業績，並就此提供意見。

承董事會命  
華人策略控股有限公司  
主席兼執行董事  
林國興

香港，二零一四年三月二十六日

於本公佈日期，本公司執行董事為林國興先生，太平紳士（主席）及陳瑞常女士；及獨立非執行董事為袁慧敏女士、王展望先生及周傅傑先生。