

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）

截至二零一四年十二月三十一日止年度 業績公佈

聯交所創業板（「創業板」）之特色

創業板之定位，乃為相比起其他在聯交所上市之公司帶有較高投資風險之公司提供一個上市之市場。有意投資之人士應了解投資於該等公司之潛在風險，並應經過審慎周詳之考慮後方作出投資決定。創業板之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。由於在創業板上上市之公司屬新興性質，在創業板買賣之證券可能會較在聯交所主板買賣之證券承受較大之市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣之證券會有高流通量之市場。

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站www.hkgem.com「最新公司公告」頁寄存最少七天及刊載於本公司網站www.chinesestrategic.com內。

華人策略控股有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零一三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

截至二零一四年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
|----------------------------------|----|------------------------|-----------------|
| 營業額 | 3 | <u>150,483</u> | <u>94,078</u> |
| 收入 | 3 | 8,430 | 10,755 |
| 銷售成本 | | <u>(256)</u> | <u>(226)</u> |
| 毛利 | | 8,174 | 10,529 |
| 其他收入及收益 | 5 | 2,335 | 2,281 |
| 行政費用 | | (85,975) | (46,333) |
| 投資物業公平值變動淨額 | | 7,400 | 2,700 |
| 持作買賣投資公平值變動 | | 3,313 | (13,423) |
| 出售持作買賣投資之（虧損）收益 | | (19,012) | 20,284 |
| 可換股工具指定按公平值透過損益列賬之 財務資產之公平值變動 | | 101,110 | 10,020 |
| 衍生財務資產／負債之公平值變動 | | (3,870) | 2,299 |
| 解除確認衍生財務負債產生之收益 | | – | 4,567 |
| 出售可供出售財務資產之收益 | | 1,892 | – |
| 可供出售財務資產確認之減值虧損 | | – | (110) |
| 應收貸款確認之減值虧損 | 11 | – | (11,238) |
| 其他應收賬款確認之減值虧損 | | (9,268) | – |
| 應收貸款確認之減值虧損撥回 | 11 | 25,658 | 2,015 |
| 視作出售於聯營公司部份權益之收益（虧損） | | 36,862 | (8,453) |
| 應佔合營企業溢利 | | <u>16,185</u> | <u>6,528</u> |
| 經營溢利（虧損） | | 84,804 | (18,334) |
| 融資成本 | 6 | <u>(24,656)</u> | <u>(1,309)</u> |
| 除稅前溢利（虧損） | | 60,148 | (19,643) |
| 所得稅支出 | 8 | <u>(3,913)</u> | <u>(1,561)</u> |
| 本年度溢利（虧損） | 7 | <u>56,235</u> | <u>(21,204)</u> |

| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
|--|---------------|---------------|
|--|---------------|---------------|

其他全面（開支）收入

可能於其後重新分類至損益之項目：

| | | |
|----------------|-------|-------|
| 換算海外業務產生之匯兌差額 | (693) | 3,709 |
| 可供出售財務資產之公平值收益 | 6,850 | 8,093 |
| 應佔合營企業匯兌儲備 | (783) | 4,291 |

| | | |
|-----------------|-------|--------|
| 本年度其他全面收入，扣除所得稅 | 5,374 | 16,093 |
|-----------------|-------|--------|

| | | |
|---------------|--------|---------|
| 本年度全面收入（開支）總額 | 61,609 | (5,111) |
|---------------|--------|---------|

以下人士應佔本年度溢利（虧損）：

| | | |
|--------|--------|----------|
| 本公司擁有人 | 55,542 | (22,415) |
| 非控股權益 | 693 | 1,211 |

| | | |
|--|--------|----------|
| | 56,235 | (21,204) |
|--|--------|----------|

以下人士應佔全面收入（開支）總額：

| | | |
|--------|--------|---------|
| 本公司擁有人 | 61,061 | (7,117) |
| 非控股權益 | 548 | 2,006 |

| | | |
|--|--------|---------|
| | 61,609 | (5,111) |
|--|--------|---------|

每股盈利（虧損）

10

| | | |
|--------|---------|-----------|
| 基本（港仙） | 港幣8.22仙 | 港幣(3.32)仙 |
|--------|---------|-----------|

| | | |
|--------|---------|-----------|
| 攤薄（港仙） | 港幣7.32仙 | 港幣(3.32)仙 |
|--------|---------|-----------|

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

| | 附註 | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
|----------------------------|----|----------------|----------------|
| 非流動資產 | | | |
| 機器及設備 | | 8,921 | 9,033 |
| 預付租金付款－非即期部份 | | 20,719 | — |
| 投資物業 | | 226,538 | 219,964 |
| 於聯營公司之權益 | | — | 41,725 |
| 於合營企業之權益 | | 162,163 | 146,761 |
| 會所債券 | | 2,690 | 2,690 |
| 可供出售財務資產 | | 41,646 | 32,904 |
| | | <u>462,677</u> | <u>453,077</u> |
| 流動資產 | | | |
| 應收貸款及利息 | 11 | 9,316 | 48,459 |
| 可換股工具指定按公平值透過 損益列賬之財務資產 | | 150,626 | 66,612 |
| 預付款項、按金及其他應收賬款 | | 190,289 | 105,853 |
| 預付租金付款 | | 388 | — |
| 持作買賣之投資 | | 231,742 | 170,831 |
| 衍生財務資產 | | — | 2,014 |
| 銀行結餘及現金 | | 17,303 | 38,050 |
| | | <u>599,664</u> | <u>431,819</u> |
| 流動負債 | | | |
| 預提費用及其他應付賬款 | | 51,761 | 22,509 |
| 借款 | | 109,367 | 29,731 |
| 衍生財務負債 | | 3,156 | — |
| 稅項負債 | | 10,002 | 9,493 |
| | | <u>174,286</u> | <u>61,733</u> |

| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| 流動資產淨值 | <u>425,378</u> | <u>370,086</u> |
| 資產總值減流動負債 | <u>888,055</u> | <u>823,163</u> |
| 非流動負債 | | |
| 應付債券 | 10,000 | 10,000 |
| 遞延稅項負債 | <u>25,788</u> | <u>22,525</u> |
| | <u>35,788</u> | <u>32,525</u> |
| 資產淨值 | <u><u>852,267</u></u> | <u><u>790,638</u></u> |
| 股本及儲備 | | |
| 股本 | 676 | 676 |
| 儲備 | <u>826,336</u> | <u>765,275</u> |
| 本公司擁有人應佔權益 | <u>827,012</u> | 765,951 |
| 非控股權益 | <u>25,255</u> | <u>24,687</u> |
| 權益總額 | <u><u>852,267</u></u> | <u><u>790,638</u></u> |

附註

綜合權益變動表
截至二零一四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 港幣千元 |
|------------------|------------|--------------|--------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------|--------------|------------|------------|---------------------|
| | 股本 港幣千元 | 股份溢價 港幣千元 | 實繳盈餘 港幣千元 | 購股權 儲備 港幣千元 | 投資 重估儲備 港幣千元 | 認股 權證儲備 港幣千元 | 匯兌儲備 港幣千元 | 累計虧損 港幣千元 | 總計 港幣千元 | 總計 港幣千元 | |
| 於二零一三年一月一日 | 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)溢利 | - | - | - | - | - | - | - | (22,415) | (22,415) | 1,211 | (21,204) |
| 本年度其他全面收入 | - | - | - | - | - | - | 2,914 | - | 2,914 | 795 | 3,709 |
| 可能於其後重新分類至損益之項目： | - | - | - | - | - | - | - | - | 8,093 | - | 8,093 |
| 換算海外業務產生之匯兌差額 | - | - | - | - | 8,093 | - | - | - | - | - | - |
| 可供出售財務資產之公平值收益 | - | - | - | - | - | - | 4,291 | - | 4,291 | - | 4,291 |
| 應佔合營企業匯兌儲備 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 本年度全面收入(開支)總額 | - | - | - | - | 8,093 | - | 7,205 | - | 15,298 | 795 | 16,093 |
| 發行認股權證 | - | - | - | - | - | - | 7,205 | (22,415) | (7,117) | 2,006 | (5,111) |
| 於二零一三年十二月三十一日 | 676 | 2,901,300 | 7,914 | 3,590 | 13,418 | 1,350 | 20,867 | (2,183,164) | 765,951 | 24,687 | 790,638 |

本公司擁有人應佔

| | 股本 港幣千元 | 股份溢價 港幣千元 | 實繳盈餘 港幣千元 | 購股權 儲備 港幣千元 | 投資 重估儲備 港幣千元 | 認股 權證儲備 港幣千元 | 匯兌儲備 港幣千元 | 累計虧損 港幣千元 | 總計 港幣千元 | 非控股 權益 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|--|------------|--------------|--------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------|--------------|------------|-------------------|------------|
| 於二零一四年一月一日 | 676 | 2,901,300 | 7,914 | 3,590 | 13,418 | 1,350 | 20,867 | (2,183,164) | 765,951 | 24,687 | 790,638 |
| 本年度溢利 | - | - | - | - | - | - | - | 55,542 | 55,542 | 693 | 56,235 |
| 本年度其他全面(開支)收入 可能於其後重新分類至損益之項目： 換算海外業務產生之匯兌差額 可供出售財務資產之公平值收益 應佔合營企業匯兌儲備 | - | - | - | - | - | - | (548) | - | (548) | (145) | (693) |
| | - | - | - | - | 6,850 | - | - | - | 6,850 | - | 6,850 |
| | - | - | - | - | - | - | (783) | - | (783) | - | (783) |
| | - | - | - | - | 6,850 | - | (1,331) | - | 5,519 | (145) | 5,374 |
| 本年度全面收入(開支)總額 | - | - | - | - | 6,850 | - | (1,331) | 55,542 | 61,061 | 548 | 61,609 |
| 收購附屬公司 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 20 | 20 |
| 於二零一四年十二月三十一日 | 676 | 2,901,300 | 7,914 | 3,590 | 20,268 | 1,350 | 19,536 | (2,127,622) | 827,012 | 25,255 | 852,267 |

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。

本公司之主要業務為投資控股。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」）及香港會計準則（「香港會計準則」）

在本年度，本集團首次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及香港會計準則。

| | |
|--|-----------------|
| 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（二零一一年）之修訂 | 投資實體 |
| 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36號之修訂 | 非財務資產可收回金額之披露 |
| 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 |
| 香港(IFRIC*) – 詮釋第21號 | 徵費 |

* *IFRIC*指國際財務報告詮釋委員會

除下文所述者外，於本年度應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則對本集團本年度及以往年度之財務表現及狀況及／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（二零一一年）投資實體之修訂

本集團已於本年度首次應用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**投資實體**之修訂。香港財務報告準則第10號之修訂對投資實體作出界定，並規定符合投資實體定義之呈報實體不得綜合其附屬公司，而是於綜合及獨立財務報表中透過損益按公平值計量其附屬公司。

為符合投資實體資格，呈報實體須：

- 自一名或以上投資者獲得資金，藉以向彼等提供投資管理服務；
- 向其投資者承諾，其經營宗旨是投資資金僅用於資本增值、投資收益或結合兩者之回報；及
- 按公平值基準計量及評估其絕大部分投資之表現。

香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號已作出相應修訂，以引入對投資實體之新披露規定。

由於本公司並非投資實體（根據二零一四年一月一日香港財務報告準則第10號所載標準評估），應用該等修訂不會對本集團綜合財務報表內之披露或確認之金額產生影響。

香港會計準則第32號財務資產與財務負債之抵銷之修訂

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第32號財務資產與財務負債抵銷之修訂。香港會計準則第32號之修訂澄清有關財務資產與財務負債之抵銷之規定。特別是，修訂澄清「目前擁有抵銷之合法可強制執行權利」及「同時變現及結清」之含義。

由於本集團無任何財務資產及財務負債合資格用於抵銷，應用該等修訂不會對本集團綜合財務報表內之披露或確認之金額產生影響。

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

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第36號非財務資產之可收回金額披露之修訂。香港會計準則第36號之修訂就倘獲分配商譽或具有無限定使用年期之其他無形資產之現金產生單位（「現金產生單位」）並無出現減值或減值撥回時，取消就有關現金產生單位可收回金額作出披露之規定。此外，修訂亦對資產之可收回金額或按公平值減出售成本計量之現金產生單位引入適用之額外披露規定。該等新披露包括公平值級別、主要假設及所使用之估值技巧，這與香港財務報告準則第13號公平值計量所規定作出之披露一致。

應用該等修訂不會對本集團綜合財務報表之披露產生重大影響。

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及香港會計準則。

| | |
|--------------------------------|---|
| 香港會計準則第19號之修訂（二零一一年） 年度改進項目 | 界定福利計劃：僱員供款 ² 二零一零年至二零一二年 週期之年度改進 ¹ |
| 年度改進項目 | 二零一一年至二零一三年 週期之年度改進 ² |
| 年度改進項目 | 二零一二年至二零一四年 週期之年度改進 ³ |
| 香港財務報告準則第14號 | 監管遞延賬戶 ⁴ |
| 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂 | 投資者與其聯營公司或合資 公司之間之資產出售或投入 ³ |
| 香港財務報告準則第11號之修訂 | 收購合資經營權益之會計處理 ³ |
| 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂 | 澄清折舊及攤銷之可接受方式 ³ |
| 香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂 | 農業：生產性植物 ³ |
| 香港會計準則第27號之修訂 | 獨立財務報表之權益法 ³ |
| 香港財務報告準則第15號 | 客戶合約收益 ⁵ |
| 香港財務報告準則第9號 | 財務工具 ⁶ |

- 1 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效（具有有限例外），可提早應用。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 於二零一六年一月一日或之後開始之首個年度香港財務報告準則財務報表生效，可提早應用。
- 5 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用。
- 6 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用。

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之新規定。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，以及於二零一三年進一步修訂，加入一般對沖會計之新規定。於二零一四年頒佈之香港財務報告準則第9號之另一個經修訂版本主要加入a)財務資產之減值規定；及b)藉為若干簡單債務工具引入透過「按公平值列賬並於其他全面收益內處理」計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

香港財務報告準則第9號之主要規定載列如下：

- 屬於香港會計準則第39號*財務工具：確認及計量*範圍內之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。於目的為同時收回合約現金流及出售財務資產之業務模式中持有之債務工具，以及財務資產合約條款令於特定日期產生之現金流純為支付本金及未償還本金利息之債務工具，按公平值列賬並於其他全面收益內處理之方式計量。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。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。
- 就財務資產減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式需要實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等信貸虧損之預期變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。
- 新一般對沖會計法規定保留三類對沖會計法。然而，該會計法向可作對沖會計之交易類別引入更大靈活度，尤其是擴闊合資格作為對沖工具之工具類別及可作對沖會計之非金融項目之風險分部之類別。此外，效用測試已獲重整及取代「經濟關係」之原則，且毋須追溯評估對沖效用，亦已引入有關實體風險管理活動之披露規定。

本公司董事（「董事」）預期於日後應用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及財務負債而言，目前難以就有關影響作出合理估計，直至完成詳細審閱為止。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂：澄清折舊及攤銷之可接受方式

香港會計準則第16號之修訂禁止實體就物業、廠房及設備使用以收益為基礎之折舊法。香港會計準則第38號引入可推翻之前設，即收益並非無形資產攤銷之合適基準。有關前設更可於以下兩個有限情況被推翻：

- (a) 於無形資產以計算收益之方式代表時；或
- (b) 於其能顯示無形資產之收益與其經濟利益假設有緊密關係時。

有關修訂採用未來適用法應用於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間。現時，本集團分別就其廠房及設備以及無形資產採用直線法進行折舊及攤銷。董事認為，直線法為反映有關資產之經濟效益內在消耗之最適當方法，因此，董事預計應用香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之該等修訂將不會對本集團綜合財務報表產生重大影響。

香港會計準則第19號之修訂 – 界定福利計劃：僱員供款

香港會計準則第19號之修訂澄清實體應如何根據供款是否取決於僱員提供服務之年期而將僱員或第三方向界定福利計劃作出之供款入賬。

倘供款與服務年期無關，實體可將供款按所提供相關服務期間服務成本減少予以確認，或以預測單位積累方式將其歸屬於僱員之服務期間；而倘供款與服務年期有關，則實體須將其歸屬於僱員之服務期間。

董事預計，應用香港會計準則第19號之該等修訂不會對本集團綜合財務報表產生重大影響，因為本集團並無任何界定福利計劃。

香港會計準則第27號之修訂 – 獨立財務報表之權益法

該等修訂允許實體於其獨立財務報表中根據以下各項確認於附屬公司、合資公司及聯營公司之投資：

- 按成本
- 根據香港財務報告準則第9號金融工具（或香港會計準則第39號金融工具：尚未採納香港財務報告準則第9號之實體之確認及計量），或
- 採用香港會計準則第28號於聯營公司及合資公司之投資所述之權益法。

會計方法須根據投資類型選取。

該等修訂亦澄清，當母公司不再為投資實體時或成為投資實體時，其須自地位變動之日起確認相關變動。

除香港會計準則第27號之修訂外，香港會計準則第28號亦作出相應修訂，以避免與香港財務報告準則第10號綜合財務報表之潛在衝突及香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則亦作出相應修訂。

董事預計，應用香港會計準則第27號之該等修訂將不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂 – 投資者與其聯營公司或合資公司之間之資產出售或投入

香港會計準則第28號之修訂：

- 有關實體與其聯營公司或合資公司所進行交易產生之盈虧之規定已修訂為僅與不構成一項業務之資產有關。
- 引入一項新規定，即實體與其聯營公司或合資公司所進行涉及構成一項業務之資產之下遊交易產生之盈虧須於投資者之財務報表悉數確認。
- 增加一項規定，即實體需考慮於獨立交易中出售或注入之資產是否構成一項業務及是否應入賬列為一項單一交易。

香港財務報告準則第10號之修訂：

- 全面盈虧確認之一般要求之例外情況已納入香港財務報告準則第10號，以控制在與聯營公司或合資公司（以權益法列賬）之交易中並無包含業務之附屬公司之虧損。
- 所引入之新指引要求從該等交易中所得盈虧於母公司損益賬確認且僅以非相關投資者於該聯營公司或合資公司之權益為限。類似地，按於成為聯營公司或合資公司（以權益法列賬）之任何前附屬公司所保留之投資公平值重新計量所得盈虧於母公司損益賬確認且僅以非相關投資者於新聯營公司或合資公司之權益為限。

董事預計，應用香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之該等修訂將不會對本集團綜合財務報表有重大影響。

香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進

香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進包括多項香港財務報告準則之若干修訂，概述如下。

香港財務報告準則第2號之修訂(i)更改了「歸屬條件」及「市場條件」之釋義；及(ii)加入先前載於「歸屬條件」定義項下之「履行條件」及「清償條件」之定義。香港財務報告準則第2號之修訂對於授出日期為二零一四年七月一日或之後以股份為基礎之付款交易生效。

香港財務報告準則第3號之修訂澄清分類為資產或負債之或然代價應按各報告日期之公平值計量，不論或然代價是否屬於香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號範圍之金融工具或非財務資產或負債。公平值變動（計量期間調整除外）應於損益確認。香港財務報告準則第3號之修訂對收購日期為二零一四年七月一日或之後之業務合併生效。

香港財務報告準則第8號之修訂(i)規定實體就經營分部應用匯總準則時披露管理層作出之判斷，包括所匯總經營分部之概況及於釐定經營分部是否具有「類似經濟特點」所評估之經濟指標；及(ii)澄清可報告分部資產總額與實體資產之對賬僅應於分部資產是定期提供給首席營運決策者之情況下方予提供。

該等修訂對香港財務報告準則第13號結論之基礎澄清頒佈香港財務報告準則第13號及對香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號之隨後修訂並無除去按其發票金額計量沒有指定利率及沒有貼現（如貼現影響不大）之短期應收款項及應付款項之能力。由於該等修訂並無包含有效日期，故其被認為即時生效。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂除去當物業、廠房及設備或無形資產進行重估時涉及累計折舊／攤銷會計處理被認為之前後矛盾。修訂後準則澄清總賬面值按與重估資產賬面值一致之方式調整，而累計折舊／攤銷指總賬面值與經考慮累計減值虧損後賬面值之間之差額。

香港會計準則第24號之修訂澄清向報告實體提供主要管理人員服務之管理實體乃報告實體之有關連人士。因此，報告實體應將就提供主要管理人員服務已付或應付管理實體之服務費用披露為關連方交易。然而，並無規定須披露有關薪酬組成部分。

董事預計，應用該等修訂將不會對本集團綜合財務報表有重大影響。

香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進

香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進包括對多項香港財務報告準則之若干修訂，概述如下。

香港財務報告準則第3號之修訂澄清，準則並不適用於合營安排本身之財務報表中就設立所有類別合營安排之會計處理。

香港財務報告準則第13號之修訂澄清，投資組合之範圍（除按淨額基準計量一組財務資產及財務負債之公平值外）包括屬於香港會計準則第39號或香港財務報告準則第9號之範圍並據此入賬之所有合約，即使該等合約未符合香港會計準則第32號項下財務資產或財務負債之定義。

香港會計準則第40號之修訂澄清，香港會計準則第40號與香港財務報告準則第3號並非互不相容，可能需要同時應用兩項準則。因此，收購投資物業之實體必須確認是否：

- (a) 物業符合香港會計準則第40號項下投資物業之定義；及
- (b) 交易符合香港財務報告準則第3號項下業務合併之定義。

董事預計，應用該等修訂將不會對本集團綜合財務報表有重大影響。

香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進

香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進包括對各項香港財務報告準則之若干修訂，概述如下。

香港財務報告準則第5號之修訂於內文引入了對實體將資產（或出售組別）從持作銷售重新分類為持作向擁有人分銷（反之亦然）或持作分銷終止入賬之具體指引。可能應用該等修訂。

香港財務報告準則第7號之修訂提供額外指引以澄清服務合約於資產轉移中是否持續牽涉（就有關資產轉移所要求之披露而言）並澄清對所有中期期間並無明確要求抵銷披露（已於二零一一年十二月頒佈並於二零一三年一月一日或之後開始之期間生效之香港財務報告準則第7號之修訂披露－財務資產及財務負債之抵銷引入）。然而，披露或需載入簡明中期財務報表，以遵從香港會計準則第34號中期財務報告。

香港會計準則第19號之修訂澄清優質公司債券（用於估計退休後福利之貼現率）應按與將予支付福利相同之貨幣發行。該等修訂會導致按貨幣層面評估之優質公司債券之市場深度。該等修訂從首次應用修訂之財務報表所呈列最早比較期間期初起應用。所引致之任何初步調整應於該期間期初於保留盈利內確認。

香港會計準則第34號之修訂釐清有關香港會計準則第34號要求於中期財務報告內其他部分但於中期財務報表外呈列之資料之規定。該等修訂要求該資料從中期財務報表以交叉引用方式併入中期財務報告其他部分（按與中期財務報表相同之條款及時間提供予使用者）。

董事預計，應用該等修訂將不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

3. 營業額及收入

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。以下為本集團之營業額分析：

| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
|----------------|----------------|---------------|
| 租金收入 | 2,757 | 2,835 |
| 出售持作買賣投資所得款項淨額 | 142,054 | 83,340 |
| 提供貸款融資之利息收入 | 5,672 | 7,903 |
| | <u>150,483</u> | <u>94,078</u> |

收入

收入指本年度內租金收入、提供貸款融資之利息收入以及來自持作買賣投資之股息收入總和。以下為本集團之收入分析：

| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
|---------------|---------------|---------------|
| 租金收入 | 2,757 | 2,835 |
| 提供貸款融資之利息收入 | 5,672 | 7,903 |
| 來自持作買賣投資之股息收入 | 1 | 17 |
| | <u>8,430</u> | <u>10,755</u> |

4. 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

分類收入及業績

以下為本集團按呈報及經營分類劃分之收入及業績分析：

| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
|--|---------------|-----------------|
| 分類收入 | | |
| 物業投資 | 2,757 | 2,835 |
| 證券買賣 | 1 | 17 |
| 貸款融資 | 5,672 | 7,903 |
| | <u>8,430</u> | <u>10,755</u> |
| 分類溢利(虧損) | | |
| 物業投資 | 19,594 | 3,786 |
| 證券買賣 | (34,821) | 1,914 |
| 貸款融資 | 27,739 | (10,626) |
| | <u>12,512</u> | <u>(4,926)</u> |
| 未分配企業開支 | (56,769) | (24,122) |
| 未分配企業收入 | 2,335 | 2,281 |
| 可換股工具指定按公平值透過損益列賬之 財務資產之公平值變動(「透過損益列賬之公平值」) | 101,110 | 10,020 |
| 衍生財務資產／負債之公平值變動 | (3,870) | 2,299 |
| 解除確認衍生財務負債所產生之收益 | – | 4,567 |
| 視作出售於聯營公司部份權益之收益(虧損) | 36,862 | (8,453) |
| 出售可供出售財務資產之收益 | 1,892 | – |
| 其他應收賬款確認之減值虧損 | (9,268) | – |
| 融資成本 | (24,656) | (1,309) |
| | <u>60,148</u> | <u>(19,643)</u> |

上文呈報之分類收入乃來自外部客戶之收入。本年度並無分類間銷售(二零一三年：無)。

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、可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值變動、視作出售於聯營公司部份權益之收益(虧損)、解除確認衍生財務資產／負債所產生之收益、衍生財務資產／負債之公平值變動、其他應收賬款確認之減值虧損及融資成本。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：

| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
|-------------|------------------|----------------|
| 分類資產 | | |
| — 物業投資 | 401,831 | 381,405 |
| — 證券買賣 | 232,774 | 172,591 |
| — 貸款融資 | 9,566 | 49,183 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 分類資產總值 | 644,171 | 603,179 |
| 未分配企業資產 | 418,170 | 281,717 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 綜合資產 | 1,062,341 | 884,896 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| 分類負債 | | |
| — 物業投資 | 10,147 | 10,418 |
| — 證券買賣 | 3,209 | 3,458 |
| — 貸款融資 | 3,510 | 821 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 分類負債總值 | 16,866 | 14,697 |
| 未分配企業負債 | 193,208 | 79,561 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 綜合負債 | 210,074 | 94,258 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

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、預付租賃款項、於聯營公司之權益、會所債券、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預付款項、按金及其他應收賬款除外；及
- 所有負債分配至經營分類，惟若干預提費用及其他應付賬款、應付債券、若干借款、衍生財務負債、稅項負債及遞延稅項負債除外。

其他分類資料

截至二零一四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 | 201 | - | 122 | 2,326 | 2,649 |
| 添置機器及設備 | 3 | - | - | 2,745 | 2,748 |
| 應收貸款確認之減值虧損撥回 | - | - | (25,658) | - | (25,658) |
| 應佔合營企業溢利 | (16,185) | - | - | - | (16,185) |
| 公平值收益： | | | | | |
| - 投資物業 | (7,400) | - | - | - | (7,400) |
| - 持作買賣投資 | - | (3,313) | - | - | (3,313) |
| 撇銷機器及設備之虧損 | - | - | 211 | - | 211 |
| 出售持作買賣投資之虧損 | - | 19,012 | - | - | 19,012 |
| | <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 | | | | | |
| 之公平值變動 | - | (101,110) | - | - | (101,110) |
| 衍生財務資產／負債之 | | | | | |
| 公平值變動 | - | 3,870 | - | - | 3,870 |
| 視作出售於聯營公司 | | | | | |
| 部份權益之收益 | - | (36,862) | - | - | (36,862) |
| 出售可供出售財務資產之收益 | - | - | - | (1,892) | (1,892) |
| 預付租賃款項之攤銷 | - | - | - | 235 | 235 |
| 其他應收賬款確認之減值虧損 | 9,268 | - | - | - | 9,268 |
| 出售機器及設備之收益 | - | - | - | (240) | (240) |
| 利息收入 | - | (1) | - | (53) | (54) |
| 融資成本 | 4,100 | 20,556 | - | - | 24,656 |
| | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> |

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 |
| 應收貸款確認之減值虧損 | – | – | 11,238 | – | 11,238 |
| 應收貸款確認之減值虧損撥回 | – | – | (2,015) | – | (2,015) |
| 應佔合營企業溢利 | (6,528) | – | – | – | (6,528) |
| 公平值(收益)虧損： | | | | | |
| – 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 | – | (10,020) | – | – | (10,020) |
| 衍生財務資產／負債公平值變動 | – | (2,299) | – | – | (2,299) |
| 解除確認衍生財務 | | | | | |
| 負債產生的收益 | – | (4,567) | – | – | (4,567) |
| 視作出售於聯營公司 | | | | | |
| 部份權益之虧損 | – | 8,453 | – | – | 8,453 |
| 利息收入 | – | (1,203) | (4) | (267) | (1,474) |
| 融資成本 | – | 702 | – | 607 | 1,309 |

地區資料

本集團之營運位於中國、香港及北馬利安納群島聯邦（「北馬利安納群島聯邦」）。

有關本集團來自外部客戶之收入之資料按經營所在地區呈列。有關本集團非流動資產（不包括有關財務工具）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 | |
|-----------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
| 香港 | 8,048 | 10,111 | 99,268 | 135,005 |
| 中國 | 382 | 644 | 301,044 | 285,168 |
| 北馬利安納群島聯邦 | — | — | 20,719 | — |
| | 8,430 | 10,755 | 421,031 | 420,173 |

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：

| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
|------------------|------------------|------------------|
| 客戶A ¹ | 1,032 | 2,142 |
| 客戶B ² | 不適用 ⁴ | 2,010 |
| 客戶C ² | 不適用 ⁴ | 1,907 |
| 客戶D ² | 2,917 | 不適用 ⁴ |
| 客戶E ² | 969 | 不適用 ⁴ |
| 客戶F ³ | 965 | 不適用 ⁴ |
| | 5,883 | 6,059 |

¹ 來自截至二零一四年十二月三十一日止年度之物業投資及二零一三年十二月三十一日止年度之貸款融資及物業投資之收入

² 來自貸款融資之收入

³ 來自物業投資之收入

⁴ 相應收入並未佔本集團於各年總收入之10%以上。

5. 其他收入及收益

本集團之其他收入及收益分析如下：

| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| 銀行利息收入 | 54 | 46 |
| 應收承兌票據之利息 | - | 185 |
| 其他利息收入 | - | 79 |
| 償還應收貸款之收益 | 1,201 | - |
| 出售廠房及設備之收益 | 240 | - |
| 可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產之利息 | - | 1,164 |
| 佣金收入 | 320 | - |
| 其他 | 520 | 807 |
| | <u>2,335</u> | <u>2,281</u> |

6. 融資成本

| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
|------|---------------|---------------|
| 利息： | | |
| 銀行借款 | 672 | 702 |
| 其他貸款 | 23,384 | - |
| 應付債券 | 600 | 607 |
| | <u>24,656</u> | <u>1,309</u> |

7. 年內溢利（虧損）

| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
|------------------|----------------|----------------|
| 年內溢利（虧損）已扣除（計入）： | | |
| 員工成本，包括董事酬金： | | |
| 薪酬及津貼 | 30,017 | 21,243 |
| 退休福利計劃供款 | 787 | 656 |
| | <u>30,804</u> | <u>21,899</u> |
| 核數師酬金 | 720 | 770 |
| 機器及設備折舊 | 2,649 | 2,515 |
| 預付租賃款項攤銷 | 235 | — |
| 撇銷機器及設備虧損 | 211 | — |
| 根據經營租約之最低租金付款 | 5,980 | 4,398 |
| 開發成本 | 7,800 | — |
| 法律及專業費用 | 11,927 | 2,582 |
| 顧問費用 | 8,212 | 5,470 |
| 租金收入總額 | (2,757) | (2,835) |
| 減：開支（已計入銷售成本） | 256 | 226 |
| 租金收入淨額 | <u>(2,501)</u> | <u>(2,609)</u> |

8. 所得稅支出

| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
|--------|---------------|---------------|
| 本年度稅項： | | |
| 香港 | 509 | 1,283 |
| 遞延稅項 | <u>3,404</u> | <u>278</u> |
| | <u>3,913</u> | <u>1,561</u> |

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度之香港利得稅均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》，中國附屬公司之稅率為25%。

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（二零一三年：無）。

10. 每股盈利（虧損）

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄溢利（虧損）乃根據以下數據計算：

| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
|-----------------------|----------------|-----------------|
| 溢利（虧損） | | |
| 本公司擁有人應佔本年度盈利（虧損） | <u>55,542</u> | <u>(22,415)</u> |
| | 二零一四年 千股 | 二零一三年 千股 |
| 股份數目 | | |
| 計算每股基本盈利（虧損）的普通股加權平均數 | 675,814 | 675,814 |
| 潛在攤薄普通股的影響： | | |
| 非上市認股權證 | <u>82,638</u> | <u>—</u> |
| 計算每股攤薄盈利（虧損）的普通股加權平均數 | <u>758,452</u> | <u>675,814</u> |

由於本公司購股權之各自的行使價及可換股債券之換股價高於本公司股份截至二零一四年十二月三十一日止年度之平均市價，因此截至二零一四年十二月三十一日止年度計算每股攤薄盈利時，並無假設本公司購股權及可認購可換股債券之期權獲行使。

由於假設該等購股權、非上市認股權證及可認購可換股債券之期權對截至二零一三年十二月三十一日止年度具有反攤薄影響，因此截至二零一三年十二月三十一日止年度計算每股攤薄虧損時，並無計入本公司購股權、非上市認股權證及可認購可換股債券之期權。

11. 應收貸款及應收利息

| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
|-------------------------|---------------------|----------------------|
| 源自貸款融資業務之應收貸款及應收利息： | | |
| 有抵押應收貸款及應收利息 | 157,037 | 206,121 |
| 無抵押應收貸款及應收利息 | 64,568 | 73,796 |
| 減：已確認累計減值虧損 | (212,289) | (237,947) |
| | <u>9,316</u> | <u>41,970</u> |
| 其他應收貸款： | | |
| 應收前附屬公司款項 | 151,980 | 151,980 |
| 向中國農業生態有限公司（「中國農業生態」）墊款 | - | 6,489 |
| 其他無抵押應收貸款 | - | 3,823 |
| | <u>151,980</u> | <u>162,292</u> |
| 減：已確認累計減值虧損 | (151,980) | (155,803) |
| | <u>-</u> | <u>6,489</u> |
| | <u><u>9,316</u></u> | <u><u>48,459</u></u> |

源自貸款融資業務之應收有抵押貸款及利息以上市股票、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12%（二零一三年：8%至14%）計息。

於二零一四年十二月三十一日，源自貸款融資業務之應收無抵押貸款按固定年利率10%至14%（二零一三年：8%至14%）計息。

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。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，向本公司一間聯營公司－中國農業生態之墊款為無抵押、按年利率6%計息，須於二零一三年七月三十一日償還，且該墊款延遲至二零一四年九月三十日償還。但該墊款已於二零一四年三月三十日獲提前償還。

下表列示於各報告期末根據支用貸款日期劃分之應收貸款及利息餘額（經扣除累計減值虧損）之賬齡分析：

| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
|-------------|---------------|---------------|
| 少於3個月 | 3,797 | — |
| 超過3個月但少於6個月 | — | 5,118 |
| 超過12個月 | 5,519 | 43,341 |
| | <u>9,316</u> | <u>48,459</u> |

應收貸款及利息中所包括的本集團向客戶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。

已逾期但無減值之應收貸款及利息之賬齡分析如下：

| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
|--------------|---------------|---------------|
| 少於3個月 | 5,350 | — |
| 超過3個月但少於6個月 | 169 | — |
| 超過6個月但少於12個月 | — | 22,079 |
| | <u>5,519</u> | <u>22,079</u> |

本集團之應收貸款及利息結餘包括賬面總值為約港幣5,519,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣22,079,000元），於二零一四年十二月三十一日經已逾期但無減值，本集團並無就此作減值撥備。本集團持有上市證券作為該等結餘之抵押品。管理層相信，由於信貸質素並無重大改變，而且結餘被認為可全數收回，因此毋須作進一步減值。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，在綜合損益及其他全面收益表中並無確認應收貸款及利息減值虧損（二零一三年：港幣11,238,000元）。該應收貸款及利息減值與已逾期之應收貸款及利息有關，在管理層採取行動與借款人談判以出售相關抵押品及／或就該等逾期結欠款項發出令狀提出起訴後，評估全數相關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，於二零一四年十二月三十一日之公平值為約港幣14,720,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣47,576,000元），作為有抵押應收貸款及利息之抵押品。

於報告期內應收貸款及利息之累計減值虧損變動如下：

| | 二零一四年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 |
|----------|-----------------------|-----------------------|
| 於一月一日 | 393,750 | 384,527 |
| 已確認減值虧損 | - | 11,238 |
| 已撥回減值虧損 | (25,658) | (2,015) |
| 撤銷 | (3,823) | - |
| | <hr/> | <hr/> |
| 於十二月三十一日 | <u>364,269</u> | <u>393,750</u> |

於二零一四年十二月三十一日，已確認之減值虧損包括減值前賬面值為約港幣364,269,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣393,750,000元）之個別已減值應收貸款及利息。

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。截至二零一四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增加60%至港幣150,483,000元。

物業投資

截至二零一四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2,757,000元（二零一三年：約港幣2,835,000元）。投資物業公平值變動所產生之收益約港幣7,400,000元（二零一三年：約港幣2,700,000元）。

於二零一四年十二月三十一日，根據與本集團無關連之獨立專業估值師行於二零一四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之公平值總額約港幣226,538,000元（二零一三年：約港幣219,964,000元）。

證券買賣

截至二零一四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142,054,000元（二零一三年：約港幣83,340,000元）。本集團錄得持作買賣投資之公平值變動收益約港幣3,313,000元（二零一三年：虧損約港幣13,423,000元）及出售持作買賣投資之虧損約港幣19,012,000元（二零一三年：收益約港幣20,284,000元）；以及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收益約港幣101,110,000元（二零一三年：約港幣10,020,000元）。

於二零一四年十二月三十一日，本集團擁有持作買賣投資約港幣231,742,000元（二零一三年：約港幣170,831,000元），以及可換股工具指定為按公平值透過損益列賬之財務資產約港幣150,626,000元（二零一三年：約港幣66,612,000元）。

貸款融資

截至二零一四年十二月三十一日止年度，貸款融資業務為本集團帶來利息收入約港幣5,672,000元（二零一三年：約港幣7,903,000元），減少約28%。截至二零一四年十二月三十一日止年度，並無確認應收貸款減值虧損（二零一三年：約港幣11,238,000元）。與之相對，錄得應收貸款減值虧損撥回港幣25,658,000元（二零一三年：約港幣2,015,000元）。

財務回顧

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團之營業額為港幣150,483,000元（二零一三年：約港幣94,078,000元），增加60%。營業額增加主要由於證券買賣業務成交量增加。

截至二零一四年十二月三十一日止年度之行政費用約為港幣85,975,000元（二零一三年：約港幣46,333,000元），較上一個財政年度增加86%。費用增加主要由於辦公室租金及員工成本以及諮詢及專業服務費增加所致，其中大部分乃因有關於北馬利安納群島聯邦天寧島之潛在投資及於北馬利安納群島聯邦塞班島之賭場度假村開發商牌照之申請而產生。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利合共約為港幣55,542,000元（二零一三年：虧損約港幣22,415,000元）。年內溢利主要由於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之收益所致。截至二零一四年十二月三十一日止年度之每股基本盈利約為港幣8.22仙（二零一三年：每股基本虧損約港幣3.32仙）。

展望

新的按揭緊縮措施於二零一五年二月生效後，對住宅物業市場的蓬勃發展略有抑制。而香港的物業市場或將保持淡靜。董事會將不時審慎檢討投資物業組合以確保本公司及其股東的利益。

由於美國加息及中國大陸降息速度的不確定性，預期股票市場將持續波動。本集團將對其投資策略保持審慎。

貸款融資業務仍然面臨困難，加之客戶群相對薄弱，預期其收益將面臨壓力。

面對全球經濟的不穩定性，新的一年充滿挑戰。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之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

截至二零一四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」）之投資表現平穩。本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度應佔長沙賽格之業績約為港幣16,185,000元（二零一三年：約港幣6,528,000元）。長沙賽格資產淨值約為港幣267,137,000元（二零一三年：約港幣238,615,000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）及長沙賽格之其他股東緊密合作。

集資活動

於二零一四年六月十八日，本公司與作為配售代理之富強證券有限公司（「配售代理」）訂立一項期權配售協議，據此，本公司已有條件同意配售而配售代理有條件同意按盡力基準促成不少於六名獨立承配人認購最多130份期權（「期權」），溢價為每份期權港幣10,000元。於二零一四年六月二十七日，完成將期權悉數配售予承配人。配售之所得款項總額及所得款項淨額分別約為港幣1,300,000元及港幣918,000元，導致每份期權之淨配售價約為港幣7,000元。配售之所得款項淨額港幣918,000元已用作本集團營運開支。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元認購本金額為港幣1,000,000元之可換股債券（「可換股債券」）。假設所有130份期權均獲行使，則期權持有人有權按總認購價港幣130,000,000元合共認購本金額為港幣130,000,000元之可換股債券。可換股債券可按每股兌換股份換股價港幣1元轉換為本公司130,000,000股新股份。有關詳情載列於本公司日期分別為二零一四年六月十八日及二零一四年六月二十八日之公佈。

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借款為其營運提供資金。

本集團有現金及現金等值物約港幣17,303,000元（二零一三年十二月三十一日：約港幣38,050,000元）及付息借款約港幣109,367,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣29,731,000元）。

於二零一四年十二月三十一日，資本負債比率（負債總額對資產總值）約為20%（二零一三年十二月三十一日：約11%）。

資本架構

於二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日，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

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔（二零一三年十二月三十一日：無）。

或然負債

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債（二零一三年十二月三十一日：無）。

資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，賬面總值為港幣245,533,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣77,700,000元）之投資物業、若干持作買賣投資及可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值已抵押予銀行及其他金融機構，作為本集團獲授信貸融資之抵押。

重大投資

除本公佈內披露者外，本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度並無任何其他重大投資（二零一三年：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輕微升值，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

於二零一四年一月九日，本公司全資附屬公司Gain Millennia Limited（「Gain Millennia」）與Hong Kong Entertainment (Overseas) Investments Limited（「HKE」）、Mega Stars Overseas Limited及Tinian Dynasty Investments Limited訂立一項租賃協議（「租賃協議」），據此，作為北馬利安納群島聯邦天寧島上各幅土地（「該土地」）之牽頭承租人，HKE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之Tinian Dynasty Hotel & Casino（「Dynasty Hotel」）出租予Gain Millennia，而Gain Millennia已同意自HKE接管土地租約。詳情載於本公司日期分別為二零一四年二月十一日、二零一四年二月二十七日、二零一四年四月三日及二零一四年四月十五日之公佈。

於二零一四年二月六日，本公司全資附屬公司Sina Winner Investment Limited同意認購香港建屋貸款有限公司（「香港建屋貸款」）（一間於聯交所上市之公司，股份代號：145）之本金額為港幣43,200,000元之可換股債券。假設可換股債券附帶之換股權按每股轉換股份初步換股價港幣0.135元獲悉數行使，將可配發及發行合共320,000,000股轉換股份。詳情載於本公司日期為二零一四年二月七日之公佈。該認購事項已於二零一四年二月十七日完成。

於二零一四年四月九日，Gain Millennia與Well Target Limited（「Well Target」）訂立框架協議（經日期為二零一四年六月五日之第一項補充框架協議及日期為二零一四年六月二十七日之第二項補充框架協議修訂及補充），據此，Well Target擬促使一間新公司發行可換股票據，而Gain Millennia擬認購該等可換股票據。假設可換股票據附帶之換股權獲悉數行使，約佔發行人經擴大已發行股本之60%。詳情載於本公司日期分別為二零一四年四月九日、二零一四年四月十五日、二零一四年五月二十二日、二零一四年六月五日及二零一四年六月二十八日之公佈。

於二零一四年四月二十一日，本公司非全資附屬公司Marianas Stars Entertainment, Inc.（「MSE」）已遞交北馬利安納群島聯邦賭場度假村開發商牌照申請。於二零一四年八月一日，MSE接獲北馬利安納群島聯邦博彩委員會(Commonwealth Lottery Commission)函件，表示其已決定不再考慮申請。詳情載於本公司日期分別為二零一四年四月二十二日、二零一四年五月八日、二零一四年五月十日、二零一四年五月十六日、二零一四年六月十九日、二零一四年六月二十日、二零一四年六月三十日、二零一四年七月四日、二零一四年七月二十五日、二零一四年七月二十八日及二零一四年八月一日之公佈。

於二零一四年五月二十三日，本公司全資附屬公司Magic Perfection Global Limited（作為承讓人）訂立(i)一項Tinian Realty International Co.（「TRI」）股份之轉讓，據此，轉讓人以50,000美元之代價轉讓TRI之全部已發行股本；及(ii)一項貸款轉讓契據，據此，承讓人收購轉讓人於TRI債務之全部權益，代價為100,000美元。在轉讓前，TRI於二零一四年五月十九日與一名獨立第三方訂立地面土地租約，同意租用及租賃位於北馬利安納群島聯邦天寧島之一幅土地。詳情載於本公司日期為二零一四年五月二十三日之公佈。

於二零一四年七月十七日，Gain Millennia（「優先代理」）與HKE及Well Target（作為擔保人）訂立代理協議，據此，HKE同意委託優先代理且優先代理亦接受委託以（其中包括）於北馬利安納群島聯邦天寧島就Dynasty Hotel之客房提供代理服務（「代理協議」）。委託事項自二零一四年七月十七日起開始生效。然而，於二零一四年十二月九日，優先代理與HKE及Well Target訂立結算契據，據此，訂約方同意HKE於代理協議終止後向優先代理退還租賃預付款港幣151,638,010元（「租賃預付款」）。詳情載於本公司日期為二零一四年七月十八日、二零一四年十月八日、二零一四年十二月十七日、二零一五年一月八日及二零一五年三月三日之公佈。

於二零一四年七月十七日，本公司全資附屬公司華人旅遊（控股）有限公司與陳建松先生（「賣方」）訂立一項買賣協議（經日期為二零一四年十月八日之補充協議及日期為二零一五年一月五日之第二份補充協議修訂及補充），據此，華人旅遊（控股）有限公司同意收購且賣方同意出售東來旅遊有限公司之1,520,000股股份（即其全部已發行股本之38%），代價為港幣380,000元。詳情載於本公司日期為二零一四年七月十八日、二零一四年十月八日及二零一五年一月五日之公佈。截至本公佈日期，該交易尚未完成。

於二零一四年八月二十六日，Gain Millennia與HKE、Well Target及Fortune (HK) Consulting Limited（「Fortune」）訂立一項框架協議，據此，HKE將於Dynasty Hotel所在土地之租賃期內將Dynasty Hotel分租、轉租或再許可予Fortune所確定之一位或多位投資者（「潛在投資者」），總款額為港幣1,000,000,000元。潛在投資者將有意獲得Gain Millennia根據代理協議向HKE支付租賃預付款項，或授予HKE同等金額之一筆貸款。於其完成後，Gain Millennia亦將有意促使旅客前往Dynasty Hotel住宿，而Gain Millennia有權獲得每位旅客所花費總金額之1%作為回報。截至本公佈日期，尚未訂立正式協議。詳情載於本公司日期為二零一四年八月二十七日及二零一四年十月八日之公佈。

報告期後事項

於二零一五年一月十二日，本公司與配售代理訂立配售協議（經日期為二零一五年二月二十三日之補充配售協議修訂及補充），據此，本公司已有條件同意配售而配售代理已有條件同意按盡力基準促使不少於六名獨立承配人認購最多135份期權，溢價為每份期權港幣60,000元。於每份期權獲行使後，期權持有人有權按認購價港幣1,400,000元認購本金額為港幣1,400,000元之可換股債券。假設所有135份期權均獲行使，則期權持有人有權按認購價港幣189,000,000元認購合共本金額為港幣189,000,000元之可換股債券。可換股債券可按每股兌換股份兌換價港幣1.40元進行轉換。詳情載於本公司日期為二零一五年一月二十日及二零一五年二月二十六日之公佈內。

於二零一五年二月十五日，Tinian Entertainment Co., Ltd. (「TEC」，本公司之全資附屬公司) 與HKE訂立初步及臨時經營協議，據此，HKE有意向TEC出租，而TEC有意向HKE租用租賃物業(包括Dynasty Hotel及相關資產)，租用費約為港幣133,000,000元。詳情載於本公司日期為二零一五年二月二十三日之公佈內。

僱員資料及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團在香港和中國大陸共僱有員工68名(二零一三年十二月三十一日：65名)。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團共支付約港幣30,804,000元(二零一三年：約港幣21,899,000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之投入時間而批准。概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之酌情花紅。本集團向合資格僱員提供具競爭力之酬金組合，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之表現等因素，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，並已成功要求數名借款人支付部分判定債務，且德榮將就可能進一步執行的情況尋求法律意見。德榮正對另一名借款人提出索償，並將就有關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將就進一步行動尋求法律意見。

就本公司作為第二被告之訴訟事宜而言，原告已於二零一四年五月十三日修改其索償書。據法律顧問告知，本公司已作出相關申請，包括申請駁回原告對索償書作出之有關修訂以及(倘有關修訂已獲法庭允許)刪除經修訂之索償書內容。

本公司將於適當或必要時公佈或披露訴訟事宜之進展及／或其結果。

向實體墊款

於二零一四年四月十一日及二零一四年五月二十一日，本集團分別向Well Target 支付款項港幣8,000,000元及港幣27,000,000元，作為可換股票據之進一步按金。詳情載於本公司日期為二零一四年五月二十二日、二零一四年六月五日、二零一四年六月二十八日及二零一四年七月十八日之公佈內。隨後，該筆金額於與HKE 簽立代理協議後悉數用於結算及償付租金預付款項。於二零一四年十二月九日，根據結算契據之安排，租金預付款項由HKE向Gain Millennia償付。代理協議及結算契據之詳情於上文「重大收購及出售」一節中披露。於二零一四年十二月三十一日，應收HKE之款項約為港幣151,638,000元。

企業管治常規

除下列偏離外，於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司已遵守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，主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。林國興先生已獲委任為董事會主席，自二零一四年一月一日起生效。董事會將繼續不時檢討當前架構，並將委任具備適當知識、技能及經驗之人選（如物色到）擔任本公司之行政總裁。

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之條文，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，所有董事確認彼等已於截至二零一四年十二月三十一日止年度完全遵守操守守則。

購買、出售或贖回股份

於截至二零一四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、出售或贖回本公司之任何上市證券。

董事資料披露

根據創業板上市規則第17.50A(1)條，董事資料之變動如下：

林國興先生已辭任聯交所創業板上市公司國藝娛樂文化集團有限公司（股份代號：8228）副主席及非執行董事，自二零一四年七月十一日起生效，並已辭任聯交所上市公司必美宜集團有限公司（股份代號：379）獨立非執行董事，自二零一四年十二月三十一日起生效。

陳瑞常女士已退任聯交所上市公司必美宜集團有限公司（股份代號：379）執行董事，自二零一四年六月十一日起生效。

莫贊生先生已獲委任為聯交所上市公司友川集團控股有限公司（股份代號：1323）非執行董事，自二零一四年八月二十七日起生效。

袁慧敏女士已獲委任為聯交所創業板上市公司泰盛國際（控股）有限公司（股份代號：8103）獨立非執行董事，自二零一四年四月三日起生效。彼後於二零一四年十二月三十日辭任。

合規顧問

創僑國際有限公司（「創僑國際」）（作為本公司於二零一四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，於二零一四年十二月三十一日，創僑國際連同其董事、僱員或聯繫人（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任何股本中擁有權益（包括期權或可認購有關證券之權利）。

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方式訂明職權範圍。於本公佈日期，審核委員會由全體獨立非執行董事組成，即袁慧敏女士、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，以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二零一四年十二月三十一日之經審核綜合財務報表及年度業績，並已就此提供意見。

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，二零一五年三月十二日

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）、陳瑞常女士及莫贊生先生；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。