

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)

## 須予披露交易 出售物業以清償債務

於二零一九年八月三十日（交易時段後），本公司與永安心財務有限公司（「永安心」）（統稱「訂約方」）訂立結算契據（「結算契據」），據此，訂約方同意本公司向永安心轉讓物業之所有權利、所有權、利益、權益及產權，代價為港幣3,557,486.40元，另加現金支付未償還本金港幣3,557,486.40元自二零一九年三月一日至二零一九年八月三十日產生之利息共計港幣267,541.00元，並補償永安心產生之法律費用港幣128,513.00元。根據結算契據之條款，永安心將於其後提交撤銷訴訟文書，終止訴訟。

由於有關出售事項之最高適用百分比率（定義見GEM上市規則）高於5%但低於25%，根據GEM上市規則第19章，出售事項構成本公司一項須予披露交易，須遵守GEM上市規則通告及公佈規定。

茲提述華人策略控股有限公司（「本公司」）日期為二零一九年六月二十四日關於申索之公佈（「該公佈」）。除另有界定者外，本公佈所用詞彙與該公佈所界定者具有相同涵義。

於二零一九年八月三十日（交易時段後），本公司與永安心財務有限公司（「永安心」）（統稱「訂約方」）訂立結算契據（「結算契據」），據此，訂約方同意本公司向永安心轉讓物業之所有權利、所有權、利益、權益及產權，代價為港幣3,557,486.40元，另加現金支付未償還本金港幣3,557,486.40元自二零一九年三月一日至二零一九年八月三十日產生之利息共計港幣267,541.00元，並補償永安心產生之法律費用港幣128,513.00元。根據結算契據之條款，永安心將於其後提交撤銷訴訟文書，終止訴訟。

## 結算契據

結算契據主要條款概述如下：

### 日期

二零一九年八月三十日（交易時段後）

### 訂約方

債務人： 本公司

債權人： 永安心財務有限公司

### 結算之主要條款

1. 於簽署結算契據後，債務人須：

- (a) 現金支付未償還本金港幣3,557,486.40元自二零一九年三月一日至二零一九年八月三十日產生之利息共計港幣267,541.00元以及永安心產生之法律費用港幣128,513.00元以補償債權人就訴訟及結算契據產生之費用；
- (b) 促使抵押人簽署有關完成按代價港幣3,557,486.40元向債權人或LBI（由債權人決定）（根據物業所在地之法例）合法轉讓物業之所有權利、所有權、利益、權益及產權（「轉讓」）之所有必要文件（包括轉讓文件（如適用）），代價將由債務人支付予抵押人或以債務人與抵押人協定之其他方式結算，而該等方式不附帶對於債權人或LBI之申索權或追償權；

- (c) 向債權人提供有關物業之所有權契據、所有權證、土地租約及文件（包括轉讓文件（如適用））之原件（在債權人未獲得該等文件之情況下），並（如適用）向物業所在地之相關政府機構／部門呈交所有必要的文件（包括遵守與轉讓有關之所有其他法規與程序之文件）以使轉讓及產權變生效；
- (d) 支付或促使抵押人支付所有與轉讓有關之應付稅款並向債權人提供有關付款之書面證明；及
- (e) 向債權人提供Thompson Law Office, LLC.以債權人為收件人出具之法律意見，確認根據物業所在地之法例：
  - (i) 轉讓為合法有效且具效力；
  - (ii) 轉讓業已完成且債權人已登記為物業之所有人；
  - (iii) 轉讓將不會影響債權人於結算契據違約事件發生後收回債務餘下部分之權利；
  - (iv) 抵押人及／或債權人應付有關轉讓之所有稅款均已悉數繳付；
  - (v) 根據土地租約，LBI為物業之法定及實益擁有人，享有作為物業所有人之所有權利，包括僅為其自身利益擁有、開發或以其他方式出售或處置物業的權利；及
  - (vi) 日期為二零一五年五月十八日之土地租約首次修訂及日期為二零一五年六月一日之土地租約第二次修訂已於塞班聯邦登記處(the Commonwealth Recorder's Office, Saipan)登記；

該法律意見將以債權人可接受之格式與內容呈現。

2. 待債務人根據上文第1項妥善履行其責任後，

- (a) 債權人須於結算契據日期後七日內呈交撤銷訴訟文書，終止訴訟；及

- (b) 除非發生結算契據所訂明之違約事件，否則債權人不得向債務人及／或債務或債務任何部分之任何其他人士採取任何法律行動。
3. 緊隨債務人根據上文第1項妥善履行責任後，債務之本金應減少港幣3,557,486.40元。
  4. 於債務人或任何人士違背其有關結算契據的責任後，視為債務人違約事件（「違約」）。
  5. 違約發生後，屆時未償還之全部債務餘額將即時到期且應由債務人支付，且債權人有權立即向債務人及／或任何其他人士提起法律訴訟或採取任何其他行動以收回債務。

### 有關物業之資料

物業為位於北馬利安納群島聯邦天寧島第044 T 02號地段之地塊，包括一幅私人地塊，總地盤面積約53,722平方米。物業之土地使用權為租用業權，獲授年期自二零一四年五月十九日起為期55年。於本公佈日期，物業處於空置狀態。

### 代價

物業之轉讓由訂約方協定，代價為港幣3,557,486.40元。代價由債權人與債務人根據一般商業條款公平磋商後釐定，並參考（其中包括）(i)本公司結欠債權人之未償還款項；(ii)本公司之財務狀況；及(iii)本集團委聘之獨立專業物業估值師進行之物業於二零一九年七月三十一日之初步估值1,850,000美元。

## 有關訂約方之資料

### 有關本公司之資料

本集團主要從事物業投資、證券買賣、貸款融資及買賣業務。

### 有關債權人之資料

債權人為一家於香港註冊成立之公司，主要從事融資業務。

就董事作出一切合理查詢後所知、盡悉及確信，永安心財務有限公司及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

### 出售事項之財務影響

於出售事項完成後，債權人須解除債務港幣3,557,486.40元。出售事項預期將錄得除稅前虧損約港幣15,625,883元，乃根據代價港幣3,557,486.40元與截至二零一八年十二月三十一日物業之經審核賬面值港幣19,113,640元之間之差額、二零一九年一月一日至二零一九年八月三十日期間之折舊港幣258,784元及與出售事項有關之開支（包括法律費用及專業費用港幣328,513元）計算，於本公佈日期記入本集團賬目。該金額為估計計算及僅供說明之用。與出售事項有關之實際收益或虧損將於轉讓完成後作出評估及須經審核，並將受物業價值之影響及作出進一步調整，包括將物業從抵押人轉讓至債權人可能產生的稅項。

### 出售事項之理由及裨益

於訂立結算契據前，董事已考慮下列主要因素：

- (i) 於二零一九年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金為港幣7,914,000元。待償清之債務港幣3,557,486.40元佔本集團銀行結餘及現金之44.95%。通過出售物業，本集團可在無需耗用大量現金結餘之情況下解決法律訴訟。

- (ii) 於訂立結算契據之前，本公司一直在物色可能購買物業之任何潛在買家。但由於物業之地理位置、開發潛力、開發資金需求以及資產流動性，本公司未能覓得合適買家。因此，本公司與債權人協定將物業之代價定為港幣3,557,486.40元，較物業於二零一九年七月三十一日之估值1,850,000美元折讓約75.35%。

(註：於本公佈內，美元按1.00美元兌港幣7.80元之概約匯率兌換為港幣，以供說明用途)

- (iii) 董事會認為該訴訟之和解可令本公司在未來集中精力與資源發展本集團之業務。
- (iv) 董事會認為本集團之財務狀況、業務及營運不會受到重大不利影響。

經計及上述因素，董事認為根據結算契據出售物業以避免債權人提起進一步法律訴訟為本集團之最佳可行方案。

因此，董事認為(i)出售事項之條款屬公平合理；(ii)出售事項之條款屬一般商業條款；及(iii)出售事項符合本公司及股東之整體利益。

## **GEM上市規則之涵義**

### **須予披露交易**

由於有關出售事項之最高適用百分比率（定義見GEM上市規則）高於5%但低於25%，根據GEM上市規則第19章，出售事項構成本公司一項須予披露交易，須遵守GEM上市規則通告及公佈規定。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，所用詞彙具有以下涵義：

「訴訟」	指	於二零一九年六月二十一日，債權人向債務人發起二零一九年訴訟，訴訟案號為HCA 1114
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	華人策略控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於GEM上市
「北馬利安納群島聯邦」	指	北馬利安納群島聯邦
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	出售物業
「GEM」	指	香港聯合交易所有限公司GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「土地租約」	指	Judith D. Cruz (作為出租人) 與抵押人 (作為承租人) 就物業訂立之日期為二零一四年五月十九日之土地租約，年期自二零一四年五月十九日至二零六九年五月十八日止為期55年 (經由日期為二零一五年五月十八日之土地租約第一次修訂以及日期為二零一五年六月一日之土地租約第二次修訂所修訂)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「LBI」	指 Legacy Billion International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股權由合法及實益擁有債權人全部已發行股權的同一人士合法及實益擁有
「抵押人」	指 Tinian Realty International Co.，本公司之全資附屬公司，為一家於北馬利安納群島聯邦註冊成立之有限公司，為土地租約項下之承租人及物業抵押項下物業法定及實益擁有人
「物業」	指 Judith D. Cruz (作為出租人)與Tinian Realty International Co. (作為承租人及抵押人)訂立日期為二零一四年五月十九日之土地租約項下第044 T 02號地段之不動產，面積約為53,722平方米 (詳見第044 T 00號圖／地籍圖，其原件於一九八四年八月二十二日於塞班聯邦登記處(the Commonwealth Recorder's Office, Saipan)記錄於第84-1697號文件下，並於二零一四年六月二日於塞班聯邦登記處(the Commonwealth Recorder's Office, Saipan)登記為第14-0935號文件)，連同與其相關之所有裝修、附屬物及地役權，及其租金、爭議及溢利並包括其任何部分
「物業抵押」	指 抵押人就物業以債權人為受益人作出之日期為二零一七年三月一日之抵押，用以擔保相關債務，其中包括債務人結欠債權人之債務
「股東」	指 股份不時之持有人
「股份」	指 本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股

「港幣」 指 港幣，香港法定貨幣

「美元」 指 美元，美國法定貨幣

「%」 指 百分比

股東及本公司潛在投資者務請注意，訴訟全面及最終解決須待結算契據履行且未發生結算契據指定之違約事件後方可作實，概不保證債務清償將會完成。因此，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

承董事會命  
華人策略控股有限公司  
主席  
林國興

香港，二零一九年八月三十日

於本公佈日期，執行董事為陳瑞常女士及莫贊生先生；非執行董事為林國興先生，太平紳士（主席）；及獨立非執行董事為袁慧敏女士、周傅傑先生及林兆昌先生。

本公佈包括之資料乃遵照GEM上市規則而提供有關本公司之資料。本公司董事願就本公佈共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本公佈所載之資料在各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成份；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於GEM網站[www.hkgem.com](http://www.hkgem.com)之「最新上市公司公告」頁最少寄存七日及刊載於本公司網站[www.chinesestrategic.com](http://www.chinesestrategic.com)內。