

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)

有關須予披露交易 出售物業以清償債務 之補充公佈

茲提述華人策略控股有限公司（「本公司」）日期為二零一九年八月三十日之公佈（「該公佈」），內容有關出售物業以清償債務（構成本公司須予披露交易）。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。

本公司董事（「董事」）會（「董事會」）謹此提供有關出售事項之若干額外資料。

董事會所考慮之因素

(i) 位置因素－近年來受極端天氣嚴重打擊

天寧島為一座位於太平洋的島嶼，夏季受颱風影響。然而，由於近年來的極端天氣變化，颱風造成的破壞對該島造成嚴重打擊。自二零一五年以來，北馬利安納群島聯邦（天寧島構成其中一部分）已遭受多次颱風。誠如本集團先前所披露，於二零一五年中期，天寧島遭受強烈熱帶氣旋襲擊且天寧島的國際機場及其他基礎設施遭到嚴重破壞，此後，該島到訪遊客大幅減少。Tinian Dynasty Hotel & Casino（「渡假酒店」）的娛樂場暫停營業且該酒店最終於二零一六年三月關閉。

颱風已對北馬利安納群島聯邦的水電供應等基礎設施以及房屋及酒店造成破壞。第五級超強颱風玉兔於二零一八年十月席捲北馬利安納群島聯邦，造成被居民稱為彼等所遭遇最嚴重的風暴破壞。據報道，其亦為一九三五年以來美國最嚴重的風暴，對北馬利安納群島聯邦（包括天寧島）造成大規模破壞。儘管自玉兔重創天寧島及塞班島已過去半年時間，重建工作仍在進行中。

超強颱風每年持續肆虐天寧島乃阻礙在天寧島進行任何潛在投資的主要原因之一，原因是建設及重建的時間及成本帶有高度不確定性。

(ii) 開發潛力的因素－北馬利安納群島聯邦的最近期城市規劃

根據北馬利安納群島聯邦公共土地部於二零一八年一月三十一日頒佈的人口預測總體規劃（「**總體規劃**」），倘因軍事或自然緊急情況致使關島的設施無法使用，則天寧島可能成為備用軍事機場。美國國防部已承諾改善民用及旅遊用途以及軍事用途的港口及機場設施。然而，馬利安納觀光局仍預計軍用噴氣式飛機的噪音將對天寧島的旅遊業造成負面影響並可能失去該島北部三分之二的主要旅遊景點。商業及軍事航班之間的計劃外衝突亦可能對旅遊業造成負面影響。

根據馬利安納觀光局的最近期可獲得遊客到訪統計數據，北馬利安納群島聯邦的遊客人數由二零一八財政年度的507,116名遊客減少32.9%至二零一九財政年度的340,327名遊客。

(iii) 開發資金需求因素－新勞務政策

根據總體規劃，北馬利安納群島聯邦的酒店行業尤其依賴外來勞工，超過百分之八十的工人來自北馬利安納群島聯邦或美國境外。然而，於二零一九年一月，美國總統 Donald Trump 政府宣佈，由於北馬利安納群島聯邦獲取工人的特別簽證計劃遭濫用，來自菲律賓的工人將不再合資格參與該計劃。該項新實施的政策妨礙了在去年遭受毀滅性颱風的美國太平洋地區塞班島及天寧島的重建。塞班島及天寧島位於加利福尼亞州以西5,000英里以外，使得該等島嶼難以吸引美國內陸的工人。反而，北馬利安納群島聯邦長久以來依賴周邊國家（特別是中國及菲律賓）的外來人口，而來自美國的勞工成本遠高於亞洲國家的勞工成本。

上文所述的新勞務政策抬高了勞工成本，阻礙了潛在投資者在天寧島酒店及／或娛樂場的發展，繼而將會損害北馬利安納群島聯邦旅遊業。

(iv) 物業流動性因素

物業毗鄰渡假酒店所處地塊，因此，於渡假酒店營業時，本公司認為，倘渡假酒店的業務營運持續增長，則物業將擁有商業發展潛力。然而，渡假酒店最終於二零一六年三月關閉。

本公司已對天寧島的近期土地交易進行研究。然而，並無過多資料可提供有意義的參考。估值師（定義見下文）經參考估值報告（定義見下文）的工作，採納兩種相對可靠的可比較資料。

本公司已致力於物色物業的潛在買家，但並未成功。由於開發物業（概無任何形式的既有基礎設施）可能需要巨大的資本投資，外加渡假酒店關閉，因此，本公司僅接獲一名獨立第三方有關物業的非正式口頭要約，金額介乎港幣3百萬元至港幣4百萬元（待第三方完成進一步盡職調查後進一步磋商）。

經考慮該公佈所披露的原因及上述因素，董事認為，出售事項乃通過變現物業價值以減輕本集團負債的最佳選項，且符合本公司及股東的整體利益。

物業之價值

物業於二零一九年六月三十日的未經審核賬面值約為港幣18,920,000元。於二零一九年七月三十一日，獨立估值師對物業進行初步估值，而定稿之估值報告（「估值報告」）於二零一九年八月十六日由獨立估值師簽署並發出。根據估值報告，物業於二零一九年七月三十一日之價值為1,850,000美元。

估值報告之資料

估值報告乃由方程評估有限公司（「估值師」）編製。

(i) 估值方法

估值師乃採用直接比較法，在參考相關市場可得之可資比較銷售交易後對物業權益進行估值，並假設物業權益在其現況下可即時交吉出售。

直接比較法乃基於替代原則，對可資比較物業實際銷售所能實現的價格及／或叫價進行比較。已對類似大小、規模、性質、特點及位置之可資比較物業進行分析，並仔細權衡各物業之所有相關優點及缺點，以達至公平的市值對比。

(ii) 估值假設

估值乃假設賣方在市場出售物業權益時，並無受惠於可能影響物業權益價值的遞延條款合約、回租、合資經營、管理協議或任何類似安排。

估值師之估值並無考慮所估物業權益的任何抵押、按揭或所結欠金額，及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，估值師假設該等物業概無附帶可影響其價值的任何繁重的產權負擔、限制及支銷。

估值師依賴本公司就諸如年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事項所提供的資料。

估值師並無進行細緻測量，以核實物業面積的準確性，惟假設所獲提供予本公司的業權文件及正式地盤圖則所載的面積均準確無誤。所有文件及合約均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。估值師並無進行實地量度。

經本公司徵詢估值師及參閱估值報告所披露資料，估值乃基於直接比較法編製，因此估值師在編製估值報告時並未明確考慮上述董事會所考慮之因素。

承董事會命
華人策略控股有限公司
主席
林國興

香港，二零一九年十月十一日

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。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內。