

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。



長城環亞控股有限公司*

GREAT WALL PAN ASIA HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：583)

截至二零一七年十二月三十一日止年度 之全年業績公告

全年業績

長城環亞控股有限公司*（「本公司」）董事會（「董事會」或「董事」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合全年業績，連同去年之比較數字如下：

綜合資產負債表

	附註	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	3	5,309	2,460
投資物業	4	1,781,500	1,560,500
於聯營公司之投資		2,607	3,011
可供出售之金融資產	5	1,196	—
		<u>1,790,612</u>	<u>1,565,971</u>
流動資產			
應收款項	6	8,986	3,707
預付費用、按金及其他應收款項	7	1,445,002	15,546
現金及銀行結餘		118,561	129,455
		<u>1,572,549</u>	<u>148,708</u>
總資產		<u><u>3,363,161</u></u>	<u><u>1,714,679</u></u>

綜合資產負債表（續）

	附註	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		1,814	1,574
來自中間控股公司之貸款	8	1,439,513	—
		<u>1,441,327</u>	<u>1,574</u>
流動負債			
應付中間控股公司款項		—	3,059
應付同系附屬公司款項		—	2
應付聯營公司款項		1,054	2,228
其他應付款項及應計負債	9	24,149	23,357
即期所得稅負債		6,527	5,505
		<u>31,730</u>	<u>34,151</u>
總負債		<u>1,473,057</u>	<u>35,725</u>
權益			
資本及儲備			
股本	10	156,775	156,775
儲備		1,733,329	1,522,179
		<u>1,890,104</u>	<u>1,678,954</u>
總權益		<u>1,890,104</u>	<u>1,678,954</u>
總權益及負債		<u>3,363,161</u>	<u>1,714,679</u>

綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務			
收益	2	122,953	91,707
其他收入		322	740
生產成本		(5,184)	(5,030)
租金及設施		(12,212)	(5,044)
折舊及攤銷		(1,656)	(1,887)
其他經營開支		(59,531)	(48,282)
投資物業公平值收益		221,000	118,100
持續經營業務之經營盈利		265,692	150,304
財務(成本)／收入淨額		(3,805)	1,002
應佔聯營公司虧損		(404)	(1,339)
出售可供出售之金融資產收益		—	27,062
出售持作待售資產收益		—	30,089
出售一家附屬公司收益		—	104,218
持續經營業務之除所得稅前盈利		261,483	311,336
所得稅開支	11	(12,325)	(3,617)
持續經營業務之全年盈利		249,158	307,719
已終止經營業務			
已終止經營業務之全年盈利	12	—	1,408,732
全年盈利		249,158	1,716,451

綜合全面收益表（續）

截至十二月三十一日止年度
 二零一七年 二零一六年
 港幣千元 港幣千元
 （經重列）

其他全面收入／（虧損）

不可其後重新分類至損益之項目：

從租賃土地及樓宇轉撥至

投資物業時確認之公平值收益

-	307,948
-	307,948

其後可／已重新分類至損益之項目：

可供出售之金融資產之公平值收益

出售時解除之可供出售之金融資產之

公平值虧損

綜合賬目時產生之匯兌差額

出售持作待售資產及於一家聯營公司之

部份權益時解除之匯兌差額

出售於附屬公司之權益時

解除之儲備

-	8,248
-	(18,616)
1,563	(1,230)
-	10,170
-	(4,337)
1,563	(5,765)

全年其他全面收入（除稅後）

1,563	302,183
-------	---------

全年全面收入總額

250,721	2,018,634
----------------	------------------

綜合全面收益表（續）

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
附註		
應佔盈利：		
持續經營業務	249,158	307,719
已終止經營業務	—	1,407,641
本公司股東	249,158	1,715,360
非控制性權益 — 已終止經營業務	—	1,091
	249,158	1,716,451
應佔全面收入總額：		
持續經營業務	250,721	614,391
已終止經營業務	—	1,403,152
本公司股東	250,721	2,017,543
非控制性權益 — 已終止經營業務	—	1,091
	250,721	2,018,634
每股盈利	13	
持續經營業務	15.89港仙	19.64港仙
已終止經營業務	—	89.85港仙
基本	15.89港仙	109.49港仙
持續經營業務	15.89港仙	19.64港仙
已終止經營業務	—	89.83港仙
攤薄	15.89港仙	109.47港仙

綜合權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔						總額 港幣千元	非控制性 權益 港幣千元	總權益 港幣千元
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	合併儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元			
於二零一七年一月一日結餘 (如前呈報)	156,775	50,382	310,841	-	334,454	786,908	1,639,360	-	1,639,360
收購事項 (附註1(c))	-	-	-	30,560	(1,078)	10,112	39,594	-	39,594
於二零一七年一月一日結餘 (經重列)	156,775	50,382	310,841	30,560	333,376	797,020	1,678,954	-	1,678,954
全面收入									
本年度盈利	-	-	-	-	-	249,158	249,158	-	249,158
其他全面收入	-	-	-	-	1,563	-	1,563	-	1,563
全面收入總額	-	-	-	-	1,563	249,158	250,721	-	250,721
與股東之交易									
收購附屬公司	-	-	-	(39,571)	-	-	(39,571)	-	(39,571)
與股東之交易總額	-	-	-	(39,571)	-	-	(39,571)	-	(39,571)
於二零一七年十二月三十一日結餘	<u>156,775</u>	<u>50,382</u>	<u>310,841</u>	<u>(9,011)</u>	<u>334,939</u>	<u>1,046,178</u>	<u>1,890,104</u>	<u>-</u>	<u>1,890,104</u>
於二零一六年一月一日結餘 (如前呈報)	156,106	41,126	803,234	-	36,632	2,280,857	3,317,955	56,534	3,374,489
收購事項 (附註1(c))	-	-	-	15,000	-	(3,067)	11,933	-	11,933
於二零一六年一月一日結餘 (經重列)	156,106	41,126	803,234	15,000	36,632	2,277,790	3,329,888	56,534	3,386,422
全面收入									
本年度盈利	-	-	-	-	-	1,715,360	1,715,360	1,091	1,716,451
其他全面收入	-	-	-	-	302,183	-	302,183	-	302,183
全面收入總額	-	-	-	-	302,183	1,715,360	2,017,543	1,091	2,018,634
與股東之交易									
收購附屬公司	-	-	-	15,560	-	-	15,560	-	15,560
以股權支付之僱員酬金福利	-	-	-	-	2	-	2	-	2
已宣派及已付之股息及現金付款 (附註14)	-	-	(492,393)	-	-	(3,201,571)	(3,693,964)	(21,920)	(3,715,884)
行使購股權後已發行股份	669	9,256	-	-	-	-	9,925	-	9,925
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	(35,705)	(35,705)
轉撥	-	-	-	-	(5,441)	5,441	-	-	-
與股東之交易總額	669	9,256	(492,393)	15,560	(5,439)	(3,196,130)	(3,668,477)	(57,625)	(3,726,102)
於二零一六年十二月三十一日結餘	<u>156,775</u>	<u>50,382</u>	<u>310,841</u>	<u>30,560</u>	<u>333,376</u>	<u>797,020</u>	<u>1,678,954</u>	<u>-</u>	<u>1,678,954</u>

財務報表附註

1. 編製基準及會計政策

(a) 編製基準

本財務報表乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。本財務報表乃根據歷史成本常規法編製，惟投資物業及可供出售之金融資產乃按重估值列賬。

(b) 會計政策之變動及披露

本集團採納之新訂及經修訂準則

以下與本集團有關之現有準則之修訂於二零一七年一月一日開始之財政年度首次強制性採納。

香港會計準則第12號「所得稅」之修訂、香港會計準則第7號「現金流量表」之修訂及香港財務報告準則第12號「其他實體之權益披露」之修訂。

上述修訂對本集團而言並不重大。

(c) 應用共同控制下之業務合併

收購附屬公司

於二零一七年十月六日，本公司（「買方」）透過其全資附屬公司完成向中國長城資產（國際）控股有限公司（「賣方」）（本公司之中間控股公司）收購長城環亞資產管理有限公司（「第一收購公司」）（連同其各附屬公司，統稱「第一收購集團」）及長城環亞融資有限公司（「第二收購公司」）（連同第一收購集團，統稱「已收購集團」）（「收購事項」）各自之全部已發行股本。第一收購集團及第二收購公司之收購事項代價分別為38,701,969港元及868,834港元。該等代價已於二零一七年十月六日以現金結付。

於綜合財務報表錄得的收購事項代價為收購事項於完成日期的公平值。

於收購事項完成後，已收購集團已成為本公司的全資附屬公司。第一收購公司為一家根據香港法律註冊成立之有限公司，並獲香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）授權進行香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）項下第1類（證券交易）（受若干條件限制）、第4類（就證券提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動。第二收購公司為一家根據香港法律註冊成立之有限公司，並獲證監會授權進行證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動。

由於本公司為賣方的間接附屬公司，收購事項以共同控制下之業務合併入賬。因此，本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表（連同比較數字）乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」中所訂明的合併會計原則而編製，猶如已收購集團自其首次由賣方控制的最早日期起已與本集團合併。

1. 編製基準及會計政策 (續)

(c) 應用共同控制下之業務合併 (續)

收購附屬公司 (續)

以下為已收購集團共同控制下之業務合併對本集團之綜合全面收益表及綜合財務狀況表所產生影響的對賬。

綜合全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	本集團 (共同控制下 之業務 合併前) 港幣千元	已收購集團 共同控制下 之業務合併 的影響 港幣千元	合併 港幣千元
持續經營業務 收益	57,158	34,549	91,707
直接營運成本	(41,971)	(17,532)	(59,503)
稅前盈利	294,295	17,041	311,336
所得稅收益 / (開支)	245	(3,862)	(3,617)
持續經營業務之全年盈利	294,540	13,179	307,719
已終止經營業務 已終止經營業務之全年盈利	1,408,732	–	1,408,732
全年盈利	1,703,272	13,179	1,716,451
以下各項應佔： 本公司擁有人 非控制性權益	1,702,181 1,091	13,179 –	1,715,360 1,091
	1,703,272	13,179	1,716,451

綜合全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	本集團 (共同控制下 之業務 合併前) 港幣千元	已收購集團 共同控制下 之業務合併 的影響 港幣千元	合併 港幣千元
收益	61,325	61,628	122,953
直接營運成本	(39,433)	(38,828)	(78,261)
稅前盈利	238,653	22,830	261,483
所得稅開支	(7,973)	(4,352)	(12,325)
全年盈利	230,680	18,478	249,158
以下各項應佔： 本公司擁有人	230,680	18,478	249,158

1. 編製基準及會計政策 (續)

(c) 應用共同控制下之業務合併 (續)

收購附屬公司 (續)

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	本集團 (共同控制下 之業務 合併前) 港幣千元	已收購 集團共同 控制下之 業務合併 的影響 港幣千元	調整 港幣千元 (附註)	合併 港幣千元
投資物業	1,560,500	–	–	1,560,500
預付費用、按金及其他應收款項	9,700	5,846	–	15,546
現金及銀行結餘	88,387	41,068	–	129,455
其他負債減資產	(19,227)	(7,320)	–	(26,547)
總資產減負債	<u>1,639,360</u>	<u>39,594</u>	<u>–</u>	<u>1,678,954</u>
股本	156,775	30,560	(30,560)	156,775
合併儲備	–	–	30,560	30,560
其他儲備	695,677	(1,078)	–	694,599
保留盈利	786,908	10,112	–	797,020
本公司擁有人應佔權益	<u>1,639,360</u>	<u>39,594</u>	<u>–</u>	<u>1,678,954</u>
總權益	<u>1,639,360</u>	<u>39,594</u>	<u>–</u>	<u>1,678,954</u>

1. 編製基準及會計政策 (續)

(c) 應用共同控制下之業務合併 (續)

收購附屬公司 (續)

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	本集團 (共同控制 下之業務 合併前) 港幣千元	已收購 集團共同 控制下之 業務合併 的影響 港幣千元	調整 港幣千元 (附註)	合併 港幣千元
投資已收購集團	39,571	–	(39,571)	–
投資物業	1,781,500	–	–	1,781,500
應收款項	6,433	2,553	–	8,986
預付費用、按金及其他應收款項	1,444,723	279	–	1,445,002
現金及銀行結餘	59,697	58,864	–	118,561
來自中間控股公司之貸款	(1,439,513)	–	–	(1,439,513)
其他負債減資產	(22,371)	(2,061)	–	(24,432)
總資產減負債	<u>1,870,040</u>	<u>59,635</u>	<u>(39,571)</u>	<u>1,890,104</u>
股本	156,775	30,560	(30,560)	156,775
合併儲備	–	–	(9,011)	(9,011)
其他儲備	695,677	485	–	696,162
保留盈利	<u>1,017,588</u>	<u>28,590</u>	<u>–</u>	<u>1,046,178</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>1,870,040</u>	<u>59,635</u>	<u>(39,571)</u>	<u>1,890,104</u>
總權益	<u>1,870,040</u>	<u>59,635</u>	<u>(39,571)</u>	<u>1,890,104</u>

附註：該等調整為抵銷投資成本的調整。有關差額已於綜合權益變動表中的合併儲備入賬。

本集團於年內並無因共同控制下之業務合併對任何實體的淨資產及盈利或虧損淨額作出任何其他重大調整以達致會計政策的一致性。

2. 收益及分部資料

主要經營決策者已被確定為本集團行政總裁（「行政總裁」），彼審閱本集團之內部報告以評估表現及分配資源。本公司管理層已根據此等報告釐定營運分部。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團有物業投資及金融服務兩個可報告分部，而於截至二零一六年十二月三十一日止年度，其有三個可報告分部：報章、雜誌及物業投資。

物業投資分部在香港擁有多項商業及工業物業。物業投資分部透過出租其物業獲得收益。

金融服務分部持有從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）（受若干條件限制）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動之牌照。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，報章分部從事出版《南華早報》、《星期日南華早報》以及相關印刷及電子刊物。其收益主要來自廣告及報章銷售。雜誌分部從事出版多本中文及英文雜誌以及相關印刷及電子刊物。其收益來自廣告及雜誌銷售。報章及雜誌分部均被分類為已終止經營業務。由於銷售媒體業務已於二零一六年四月五日完成，故報章及雜誌分部於二零一六年之收益及經營業績僅包括其於二零一六年一月一日至二零一六年四月五日期間的業績。

主要經營決策者根據除稅後損益衡量營運分部之表現。本集團認為，除稅後損益之計量原則與計量本集團財務報表內之相應金額所用者一致。因此，除稅後損益用作報告分部之損益。

營運分部之會計政策與重大會計政策概要所述者相同，惟於一家聯營公司損益之權益乃根據分部損益已收或應收之股息入賬，而該權益於本集團之綜合財務報表以權益法入賬。

本集團之可報告分部乃提供不同產品及服務之策略性業務單位。由於各業務要求不同之市場推廣策略，各可報告分部乃個別管理。可報告分部之間之交易按公平原則基準列賬。

2. 收益及分部資料 (續)

二零一七年的收益包括物業投資及金融服務分部之收益。

二零一六年的持續經營及已終止經營業務收益包括來自本集團當時所有可報告分部 (包括報章及雜誌 (直上文所述出售媒體業務日期止)、物業投資及金融服務) 之收益以及對本集團之收益及損益之貢獻低於個別披露門檻金額之其他分部收益。截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度之持續經營及已終止經營業務總收益分別為122,953,000港元及302,318,000港元。其他分部主要包括本公司產生的開支。

本集團大體上所有業務均以香港為基地，而根據可報告分部劃分之分部資料如下：

(a) 可報告分部損益

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	持續經營業務			總計 港幣千元
	物業投資 港幣千元	金融服務 港幣千元	其他 港幣千元	
外界客戶之收益	<u>61,325</u>	<u>61,628</u>	<u>-</u>	<u>122,953</u>
可報告及其他分部 盈利/(虧損)	<u>261,208</u>	<u>18,478</u>	<u>(30,124)</u>	<u>249,562</u>
財務收入/(成本)淨額	11	30	(3,846)	(3,805)
折舊及攤銷	(279)	(363)	(1,014)	(1,656)
所得稅	(7,973)	(4,352)	-	(12,325)

截至二零一六年十二月三十一日止年度 (經重列)

	持續經營業務 (經重列)				已終止經營業務				總計 港幣千元 (經重列)
	物業投資 港幣千元	金融服務 港幣千元	其他 港幣千元	小計 港幣千元 (經重列)	報章 港幣千元	雜誌 港幣千元	其他 港幣千元	小計 港幣千元	
分部總收益	57,844	34,549	-	92,393	152,739	58,254	1,762	212,755	305,148
分部間之收益	(686)	-	-	(686)	(21)	(2,064)	(59)	(2,144)	(2,830)
外界客戶之收益	<u>57,158</u>	<u>34,549</u>	<u>-</u>	<u>91,707</u>	<u>152,718</u>	<u>56,190</u>	<u>1,703</u>	<u>210,611</u>	<u>302,318</u>
可報告及其他分部 盈利/(虧損)	<u>258,318</u>	<u>13,179</u>	<u>7,594</u>	<u>279,091</u>	<u>(18,149)</u>	<u>5,342</u>	<u>(313)</u>	<u>(13,120)</u>	<u>265,971</u>
財務收入	-	24	978	1,002	507	-	-	507	1,509
折舊及攤銷	(1,552)	(335)	-	(1,887)	-	-	-	-	(1,887)
所得稅	245	(3,862)	-	(3,617)	(1,343)	(930)	-	(2,273)	(5,890)

2. 收益及分部資料 (續)

(b) 可報告分部資料

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	持續經營業務			總計 港幣千元
	物業投資 港幣千元	金融服務 港幣千元	其他 港幣千元	
資本開支	4,302	203	-	4,505

截至二零一六年十二月三十一日止年度 (經重列)

	持續經營業務 (經重列)				已終止經營業務			小計 港幣千元	總計 港幣千元 (經重列)
	物業投資 港幣千元	金融服務 港幣千元	其他 港幣千元	小計 港幣千元 (經重列)	報章 港幣千元	雜誌 港幣千元	其他 港幣千元		
資本開支	<u>1,778</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,778</u>	<u>7,352</u>	<u>2,119</u>	<u>-</u>	<u>9,471</u>	<u>11,249</u>

(c) 可報告分部損益與全年盈利對賬表

	截至十二月三十一日止年度			總計 港幣千元 (經重列)
	二零一七年	二零一六年		
	持續經營 業務總額 港幣千元	持續 經營業務 港幣千元 (經重列)	已終止 經營業務 港幣千元	
可報告分部盈利 / (虧損)	279,686	271,497	(12,807)	258,690
其他分部 (虧損) / 盈利	(30,124)	7,594	(313)	7,281
	249,562	279,091	(13,120)	265,971
對賬項目：				
分部間交易之對銷	-	(122)	122	-
根據權益會計法應佔				
聯營公司虧損	(404)	(1,339)	(1)	(1,340)
出售持作待售資產收益	-	30,089	-	30,089
出售已終止經營業務收益	-	-	1,421,731	1,421,731
	(404)	28,628	1,421,852	1,450,480
全年盈利	249,158	307,719	1,408,732	1,716,451

3. 物業、機器及設備

	電腦設備 港幣千元	辦公室設備 港幣千元	辦公室傢俱 港幣千元	租賃物業 改善工程 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一七年一月一日 (如前呈報)					
成本	2,122	2,467	203	-	4,792
累積折舊及減值虧損	(2,110)	(1,417)	(137)	-	(3,664)
於二零一七年一月一日之賬面淨值 (如前呈報)	12	1,050	66	-	1,128
收購已收購集團	-	234	145	953	1,332
於二零一七年一月一日之賬面淨值 (經重列)	<u>12</u>	<u>1,284</u>	<u>211</u>	<u>953</u>	<u>2,460</u>
年初賬面淨值 (經重列)	12	1,284	211	953	2,460
添置	-	391	610	3,504	4,505
折舊	(12)	(340)	(105)	(1,199)	(1,656)
年末賬面淨值	<u>-</u>	<u>1,335</u>	<u>716</u>	<u>3,258</u>	<u>5,309</u>
於二零一七年十二月三十一日					
成本	2,122	3,182	1,009	4,721	11,034
累積折舊及減值虧損	(2,122)	(1,847)	(293)	(1,463)	(5,725)
於二零一七年十二月三十一日之賬面淨值	<u>-</u>	<u>1,335</u>	<u>716</u>	<u>3,258</u>	<u>5,309</u>

4. 投資物業

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
於一月一日	1,560,500	1,923,400
轉撥自物業、機器及設備	-	404,000
公平值收益	221,000	118,100
出售一家附屬公司	-	(885,000)
於十二月三十一日	<u>1,781,500</u>	<u>1,560,500</u>

5. 可供出售之金融資產

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
按市值 中華人民共和國非上市基金之投資	<u>1,196</u>	<u>-</u>

6. 應收款項

本集團給予其客戶的平均信用期限為一日至六十日，應收款項之賬齡分析如下：

	二零一七年		二零一六年	
	結餘	百分比	結餘	百分比
	港幣千元	%	港幣千元	%
即期	6,170	68.6%	1,544	41.7%
逾期少於三十日	553	6.2%	1,006	27.1%
逾期三十一日至六十日	553	6.2%	1,157	31.2%
逾期六十一日至九十日	855	9.5%	—	—
逾期多於九十日	855	9.5%	—	—
總計	<u>8,986</u>	<u>100.0%</u>	<u>3,707</u>	<u>100.0%</u>

7. 預付費用、按金及其他應收款項

於二零一七年十二月三十一日，結餘主要包括就投資合營公司已付按金1,435,668,000港元。

於二零一七年十一月二十八日，GWPA Property I Holding Limited (「GWPA Property」) (本公司之全資附屬公司) 就成立合營公司與其他投資者訂立股東協議 (已於二零一八年二月十五日修訂及重訂)，據此GWPA Property已同意認購合營公司A類普通股之29.9%。GWPA Property同意注入之注資總額 (除下文所述墊款外) 最多為3,192,000,000港元，而於本公告日期，GWPA Property實際支付合營公司注資額為3,123,382,161港元。合營集團已協定收購包括分佈於香港的17項多元化商業物業以及購物中心、商場及停車場的組合資產 (「組合資產」)。GWPA Property已於二零一八年二月二十二日完成合營公司投資。合營集團於二零一八年二月二十八日完成收購組合資產。

於上述股東協議項下，GWPA Property亦同意向合營公司提供免息及不多於743,000,000港元之墊款，以作為授出認購選擇權之代價，據此，GWPA Property有權行使有關選擇權向合營集團購買持有組合資產其中一項資產之權益的相關中間控股公司的所有股權，而於本公告日期，GWPA Property實際向合營公司提供的墊款額為725,051,488港元。

管理層認為GWPA Property投資合營公司為於一家聯營公司之投資。

8. 來自中間控股公司之貸款

如附註7所述，於年內，中國長城資產 (國際) 控股有限公司 (一家中間控股公司) 同意提供不超過4,130,000,000港元的貸款融資，以為本集團投資於一家合營公司提供資金。於二零一七年十二月三十一日，本集團已提取1,435,668,000港元。

來自中間控股公司之貸款以港元計值，利率為香港銀行同業拆息利率加1.9%，並須於二零二二年十一月前全數償還。本公司董事認為貸款乃按一般商業條款訂立。貸款之賬面值與其公平值相若。

9. 其他應付款項及應計負債

結餘主要包括預收一名租戶租金約810,000港元(二零一六年: 810,000港元)、已收租戶按金約11,962,000港元(二零一六年: 11,379,000港元)及應計負債10,128,000港元(二零一六年經重列: 9,581,000港元)。

10. 股本

	二零一七年		二零一六年	
	股數	金額 港幣千元	股數	金額 港幣千元
法定：				
每股面值0.10港元之普通股	<u>5,000,000,000</u>	<u>500,000</u>	<u>5,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：				
年初結餘	1,567,745,596	156,775	1,561,057,596	156,106
根據購股權計劃發行之股份 (附註)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,688,000</u>	<u>669</u>
年末結餘	<u>1,567,745,596</u>	<u>156,775</u>	<u>1,567,745,596</u>	<u>156,775</u>

附註：

根據本集團之僱員購股權計劃，於截至二零一六年十二月三十一日止年度6,688,000份購股權獲行使，從而導致相同數目之股份獲發行，現金所得款項為9,924,992港元。由於媒體業務於二零一六年四月五日出售予Alibaba Investment Limited，所有剩餘購股權於當日失效，而於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，該計劃下概無尚未行使的購股權。

11. 所得稅開支

香港利得稅乃以年內估計應課稅盈利按16.5%(二零一六年: 16.5%)稅率撥備。中國企業所得稅乃以年內於中國營運之附屬公司的盈利按25%稅率撥備。

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
即期所得稅		
— 香港利得稅	12,009	7,450
— 中國企業所得稅	-	2,895
— 上年度撥備不足	76	-
遞延所得稅		
— 遞延稅項開支/(收益)	<u>240</u>	<u>(6,728)</u>
	<u>12,325</u>	<u>3,617</u>

12. 已終止經營業務

於二零一六年四月五日出售媒體業務後，出售實體（包括SCMP Newspapers Limited、SCMP Publications Limited、SCMP.com Limited、SCMP Retailing Limited、SCMP.com Holdings Limited及其各附屬公司）（「已出售公司」）之業績連同出售之相關收益已於截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表中呈列為已終止經營業務。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度綜合財務報表內處理之已終止經營業務之業績連同出售之相關收益概述如下：

(a) 對已終止經營業務之業績分析如下：

	附註	二零一六年 港幣千元
收益	2	210,611
其他收入		353
員工成本		(137,731)
生產原料成本		(35,148)
租金及設施		(6,405)
折舊及攤銷		—
廣告及宣傳		(8,028)
其他經營開支		<u>(34,884)</u>
已終止經營業務之經營虧損		(11,232)
財務收入淨額		507
應佔聯營公司虧損		<u>(1)</u>
已終止經營業務之除所得稅前虧損		(10,726)
所得稅開支		<u>(2,273)</u>
		(12,999)
出售附屬公司之盈利	12(b)	<u>1,421,731</u>
已終止經營業務之全年盈利		<u><u>1,408,732</u></u>

12. 已終止經營業務（續）

(b) 出售附屬公司

	附註	港幣千元
於二零一六年四月五日之已出售淨資產：		
無形資產		176,630
物業、機器及設備		406,024
界定利益計劃之資產		56,328
於聯營公司之權益		319
可供出售之金融資產		11
物業、機器及設備之已付按金		1,077
存貨		14,849
應收款項		229,574
預付費用、按金及其他應收款項		24,349
可收回稅項		1,800
現金及銀行結餘		92,252
貿易應付款項及應計負債		(157,447)
應付一家聯營公司款項		(955)
預收訂閱費		(30,780)
非控制性股東之貸款		(2,240)
遞延所得稅負債		(63,266)
非控制性權益		(35,705)
		<hr/>
		712,820
匯兌儲備		(4,341)
投資重估儲備		4
		<hr/>
		708,483
出售產生之開支		3,094
		<hr/>
		711,577
現金代價		2,133,308
		<hr/>
出售附屬公司之盈利	12(a)	<u>1,421,731</u>

有關出售附屬公司之淨現金流入分析如下：

	港幣千元
現金代價	2,133,308
出售現金及銀行結餘	(92,252)
現期出售產生之開支	(3,094)
	<hr/>
出售附屬公司之淨現金流入	<u>2,037,962</u>

13. 每股盈利

每股基本盈利乃根據年內股東應佔持續經營業務之盈利249,158,000港元(二零一六年經重列：307,719,000港元)及年內1,567,745,596股加權平均已發行股份(二零一六年：1,566,739,535股已發行股份)計算。截至二零一六年十二月三十一日止年度之每股基本盈利亦根據股東應佔已終止經營業務盈利1,407,641,000港元計算。

每股攤薄盈利以假設因行使根據本公司之購股權計劃授出之所有尚未行使的購股權而產生之所有可攤薄的潛在普通股被兌換後，根據經調整之已發行普通股的加權平均股數計算。根據未行使購股權所附之認購權的貨幣價值，計算按公平值(根據本公司股份之最近期市價釐定)可購入之股份數目。根據上述所計算之股份數目，對假設購股權已被行使而需發行之股份數目作比較。鑒於媒體業務已於二零一六年四月五日出售予Alibaba Investment Limited，所有剩餘購股權於當日失效，而自該日起概無尚未行使的購股權。因此，於二零一七年內並無潛在攤薄普通股。

截至二零一六年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利乃根據年內1,566,739,535股已發行股份加權平均已發行股份加上倘根據本公司之購股權計劃授出之所有尚未行使購股權已獲行使，視作將予發行之234,372股加權平均股份計算。

14. 股息及現金付款

特別現金付款合共2,499,499,000港元，已於二零一六年四月自本公司的保留盈利及繳入盈餘中支取。

分別為975,922,000港元及195,027,000港元之特別現金股息已於二零一六年十月自本公司的保留盈利中支取。

董事會已議決不宣派或建議宣派截至二零一七年十二月三十一日止年度之任何中期股息或末期股息。

管理層討論及分析

本集團之經營業績

本集團截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度之綜合經營業績如下：

(百萬港元，百分比及每股金額除外)	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年	二零一六年	變動百分比 (經重列)
持續經營業務			
收益	123.0	91.7	34%
生產成本	(5.2)	(5.0)	4%
租金及設施	(12.2)	(5.0)	**
其他經營開支	(59.5)	(48.3)	23%
未計折舊及攤銷之經營成本	(76.9)	(58.3)	32%
折舊及攤銷	(1.7)	(1.9)	(11%)
經調整經營盈利 [^]	44.4	31.5	41%
其他收入	0.3	0.7	(57%)
投資物業公平值收益	221.0	118.1	87%
經營盈利	265.7	150.3	77%
財務(成本)／收入淨額	(3.8)	1.0	**
應佔聯營公司虧損	(0.4)	(1.3)	(69%)
出售可供出售之金融資產收益	—	27.1	**
出售持作待售資產收益	—	30.1	**
出售一家附屬公司收益	—	104.2	**
所得稅開支	(12.3)	(3.6)	**
持續經營業務之全年盈利	249.2	307.8	(19%)
已終止經營業務			
已終止經營業務之全年虧損	—	(13.0)	**
出售已終止經營業務收益	—	1,421.7	**
已終止經營業務之全年盈利	—	1,408.7	**
全年盈利	249.2	1,716.5	(85%)
非控制性權益－已終止經營業務	—	(1.1)	**
股東應佔盈利	249.2	1,715.4	(85%)
每股盈利(港仙)	15.9	109.5	(85%)

[^] 經調整經營盈利界定為未計其他收入及投資物業公平值收益之經營盈利

** 表示變動超過100%

截至二零一七年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利為249.2百萬港元，其中包括投資物業公平值收益221.0百萬港元。比較相應年度，股東應佔盈利為1,715.4百萬港元，其中包括出售媒體業務收益1,421.7百萬港元、投資物業公平值收益118.1百萬港元、出售可供出售之金融資產收益27.1百萬港元、出售持作待售資產收益30.1百萬港元以及出售一家附屬公司收益104.2百萬港元。倘撤除上述特殊項目，截至二零一七年十二月三十一日止年度之股東應佔淨盈利為28.2百萬港元，較二零一六年的14.2百萬港元增長98.6%。儘管員工成本由於業務擴張而增加，淨盈利增加乃主要由於年內產生之金融服務分部收益與同期相比有所增長。

收益

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，按業務分部及集團整體之綜合收益如下：

(百萬港元，百分比除外)	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年	二零一六年	變動百分比 (經重列)
持續經營業務			
物業投資	61.3	57.8	6%
金融服務	61.7	34.5	79%
分部間收益	—	(0.6)	**
收益總額	<u>123.0</u>	<u>91.7</u>	<u>34%</u>

** 表示變動超過100%

營運分部之財務回顧

隨著本集團於年內完成收購兩家持牌法團，本集團之可呈報及營運分部如下：

- (a) 物業投資分部包括投資於具租金收入潛力之商業及工業物業；及
- (b) 金融服務分部包括提供資產管理及企業融資服務（證監會第1、4、6、9類牌照的受規管活動），以及一項基金之直接投資。

物業投資

(百萬港元，百分比除外)	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年	二零一六年	變動百分比
收益 (包括分部間收益**)	61.3	57.8	6%
經調整的未計利息、稅項、折舊及攤銷之盈利 [^]	49.5	23.2	113%
經調整經營盈利	48.2	21.7	122%
分部盈利 [#]	<u>261.2</u>	<u>258.3</u>	<u>1%</u>

** 二零一七年並無分部間收益及二零一六年分部間收益為0.6百萬港元。

[^] 經調整的未計利息、稅項、折舊及攤銷之盈利界定為來自持續經營業務之未計利息、稅項、折舊及攤銷、其他收入及投資物業公平值收益之盈利及於二零一六年來自出售 *Coastline International Limited* 之收益。

[#] 包括投資物業公平值收益221.0百萬港元 (二零一七年) 及118.1百萬港元 (二零一六年)。

物業投資分部收益按年增加約6%，由於與現有租戶重續租賃協議後每月租金收入增加，令位於美國銀行中心及高輝工業大廈之投資物業產生較高的租金收入。

由於經調整的未計利息、稅項、折舊及攤銷之盈利及經營盈利有所增長，與二零一六年相比，二零一七年的物業利潤率已呈現復甦。二零一六年較低的利潤率主要由於二零一六年有一次性的交易開支所致。

本集團之投資物業組合包括位於美國銀行中心、愉景樓、高輝工業大廈及海景大廈之若干樓層。於二零一六年出售媒體業務完成後，愉景樓被重新分類為投資物業。

二零一七年之投資物業重估收益為221百萬港元，而二零一六年則為118.1百萬港元。重估收益乃主要由位於美國銀行中心之投資物業貢獻約132百萬港元及位於愉景樓之投資物業貢獻約45百萬港元。

本集團之投資物業於二零一七年十二月三十一日由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司（其持有認可的相關專業資格，且最近曾對所估值的投資物業之地點及種類進行估值）重新估值。所有投資物業乃就其目前最有效及最佳方式使用。重估收益或虧損於收益表以「投資物業公平值收益或虧損」列賬。辦公室大廈及工業物業的公平值乃使用收入資本化計算。年內，估值法並無變動。

金融服務

(百萬港元，百分比除外)	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年	二零一六年	變動百分比 (經重列)
收益	61.6	34.5	79%
經調整的未計利息、稅項、 折舊及攤銷之盈利 [^]	23.2	17.4	33%
經調整經營盈利	22.8	17.0	34%
分部盈利	18.5	13.2	40%

[^] 經調整的未計利息、稅項、折舊及攤銷之盈利界定為未計利息、稅項、折舊及攤銷及其他收入。

來自資產管理的收益約為35.9百萬港元（二零一六年：22.2百萬港元，增幅為62%），而所錄得的企業融資服務費用約為25.7百萬港元（二零一六年：12.3百萬港元，增幅為108%）。金融服務收入增加乃主要由於本集團自二零一七年起擴大並專注於金融服務業務，儘管本集團因僱用更多專業人士致使員工成本及其他相關營運成本增加，進而導致利潤率較去年同期輕微減少。

流動資金及資本來源

(百萬港元，百分比除外)	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年	二零一六年	變動百分比 (經重列)
現金及銀行結餘	118.6	129.5	(8%)
股東資金	1,890.1	1,679.0	13%
流動比率 [#]	4.31	4.35	(1%)
資產負債比率	41.1%	無	不適用

[#] 為避免比率波動及誤差，計算流動比率時，已排除已付按金約1,435百萬港元。

本集團持有之現金及銀行結餘主要以港元持有。本集團並無重大外匯折算波動風險。本集團一直維持穩健之現金狀況，並預期其現金及現金等值，以及經營產生之現金，足以應付營運資金需要。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值總額約118.6百萬港元，相比於二零一六年十二月三十一日為129.5百萬港元。本集團於二零一七年十二月三十一日之資產負債比率為41.1%（於二零一六年十二月三十一日：無），乃按債務總額（包括來自中間控股公司之貸款）減現金及銀行結餘除以本公司之總權益計算。借貸增加源自作為拓展本集團業務用途的來自中間控股公司之貸款金額1,435.7百萬港元。於二零一七年十二月三十一日，本集團無抵押股東貸款之未償還本金為1,435.7百萬港元（於二零一六年十二月三十一日：零）。本集團積極地定期檢討並視乎經濟狀況之變化調整其資本架構。

就本集團旗下持有證監會牌照之法團而言，本集團已確保各持牌法團均保持足以支持業務經營之流動資金水平，並預留足夠緩衝以於業務活動可能轉趨頻繁而引致流動資金需求上升時亦能應付自如。於二零一七年，所有持牌附屬公司一直遵守證券及期貨（財政資源）規則項下流動資金規定。

經營活動

截至二零一七年十二月三十一日止年度，經營活動產生現金淨額為33.8百萬港元，二零一六年經營活動所用之現金淨額則為10.0百萬港元。經營現金流增加乃由於年內產生之經營業務收益增加所致。

投資活動

年內投資活動所用現金淨額為1,480.9百萬港元，而二零一六年產生現金淨額則為3,213.3百萬港元。該現金流出主要歸因於二零一七年就收購兩家持牌法團所用現金39.6百萬港元及就建議投資合營公司所用的1,435.7百萬港元，而二零一六年則就出售媒體業務產生現金2,038.0百萬港元及就出售Coastline International Limited之974.6百萬港元，以及本集團自可供出售之金融資產銷售所得款項156.0百萬港元所致。

年內資本開支為4.5百萬港元，而二零一六年則為11.0百萬港元。基本上，資本開支因本公司現時之辦公室所產生。

融資活動

融資活動產生現金淨額為1,435.7百萬港元，而二零一六年所用現金淨額則為3,695.9百萬港元。年內，本集團向本公司中間控股公司收取1,435.7百萬港元貸款，而二零一六年向本公司股東派付股息則為3,694.0百萬港元。

僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團共有20名員工。因應本集團業務持續擴展，其薪酬待遇理念乃為其僱員提供發揮所長及發展之機會，且與集團之業務策略及價值相輔相成。

本集團的薪酬福利政策（其乃根據市場水平及法定規則制訂）旨在肯定員工之優秀表現、激勵及獎勵員工達成業務績效目標、挽留及吸納出色人才並確保與業務利益一致，從而提升股東價值。此外，亦向合資格僱員提供其他員工福利，如醫療保險、身體檢查計劃、強制性公積金計劃及租住房屋津貼計劃。

本集團之員工招聘及晉升主要乃按個人工作效績、相關經驗及彼等在所屬職位之發展潛能及表現而定。

展望

透過本集團管理層及各個營運團隊的努力，本集團專注於發展其現有業務，並於二零一七年取得可觀的進展，收益及經營盈利均錄得顯著增長，為我們的未來發展奠定紮實的基礎。

展望將來，在競爭激烈、複雜且不斷變化的宏觀經濟環境下，本集團計劃達成穩定的業務增長，並致力追求成功。在承諾透過促進其投資業務及持牌業務的協同互動以達成業務規模及業務範圍持續成長的同時，本集團將繼續審慎周全地識別合適的投資及業務發展機會，以物色有潛力項目及收購優質資產，並於維持我們穩健之現金狀況下確保持續盈利能力。

董事會相信，憑藉我們豐富的市場經驗、清晰的戰略願景及確證的執行能力，本集團將繼續加強其競爭力及盈利能力，為我們的股東創造豐厚的投資回報。

企業管治

董事會及本公司管理層一直致力履行本集團對股東之責任。本集團視提升及維護股東權益為我們的首要任務及成功要訣之一。

董事會相信良好企業管治水平對本集團而言屬不可或缺之框架，以保障股東利益以及提升企業價值、制定其業務策略及政策，以及提升其透明度及問責程度。

董事會認為，截至二零一七年十二月三十一日止年度的期間內，除下文所闡述偏離守則條文第A.2.1條外，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四《企業管治守則》（「企業管治守則」）所載之原則及守則條文。本公司亦在適用及可行情況下遵守企業管治守則內所載之若干建議最佳常規。

本公司之二零一七年年報中將載有詳盡之企業管治報告，當中載述本集團之管治架構，及闡釋如何應用企業管治守則之條文。

守則條文第A.2.1條

自二零一六年十一月九日起，本公司董事會主席兼行政總裁之角色由我們的執行董事歐鵬先生擔任。儘管根據企業管治守則守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任，惟由歐先生兼任主席及行政總裁乃符合本公司及其股東整體之最佳利益。本公司認為，歐先生兼任兩職可更有效帶領董事會及管理層，並可更專注於制定業務策略，以及實行目標及政策。由富經驗及才能之人士組成之高級管理層與董事會，可確保權力與權限之間有所制衡。此架構獲本公司完善的企業管治架構及內部監控政策支援。

審核委員會

本公司訂有書面職權範圍的審核委員會於一九九八年成立。審核委員會現時成員包括兩名獨立非執行董事胡展雲先生（審核委員會主席）及宋敏博士，以及非執行董事黃虎先生。審核委員會成員大部份為獨立非執行董事，其中胡展雲先生及宋敏博士具備適當的專業資格以及會計及相關財務管理專長。本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審核綜合全年業績已由審核委員會審閱，審核委員會認為，該等全年業績乃遵照適用會計準則及規定以及上市規則而編製，並已作出充份披露。

薪酬委員會

本公司訂有書面職權範圍的薪酬委員會於二零零零年成立。薪酬委員會現時成員包括兩名獨立非執行董事宋敏博士（薪酬委員會主席）及孫明春博士，以及執行董事孟雪峰先生。薪酬委員會於年內曾舉行一次會議。

提名委員會

本公司訂有書面職權範圍的提名委員會於二零零五年成立。提名委員會現時成員包括一名執行董事歐鵬先生（提名委員會主席）及兩名獨立非執行董事宋敏博士及孫明春博士。提名委員會於年內曾舉行一次會議。

遵守標準守則及公司指引

董事會已採納上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為本公司董事進行證券交易之操守準則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事均已確認彼等於截至二零一七年十二月三十一日止整個年度及截至本公告日期期間一直遵守標準守則載列之規定標準。

就可能得知本公司未公佈內幕消息之本公司相關僱員所進行之證券交易，本公司已根據企業管治守則之守則條文第A.6.4條，採納不比標準守則寬鬆之書面指引（「公司指引」）。本公司於進行合理查詢後，知悉並無本公司相關僱員不遵守標準守則或公司指引之事宜。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一七年十二月三十一日止年度期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

末期股息

董事會議決不建議派發任何截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一六年：無）。

二零一八年度股東週年大會（「二零一八年度股東週年大會」）

本公司二零一八年度股東週年大會將於二零一八年六月十五日舉行。本公司將在切實可行情況下盡快向本公司股東寄發載有關於二零一八年度股東週年大會之進一步詳情以及其他事項之通函。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東有權出席將於二零一八年六月十五日（星期五）舉行之二零一八年度股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由二零一八年六月十一日（星期一）至二零一八年六月十五日（星期五）（包括首尾兩日）期間暫停辦理本公司任何股份過戶登記手續。為符合資格出席二零一八年度股東週年大會並於會上投票，所有填寫及簽署妥當的股份過戶文件連同有關股票必須於二零一八年六月八日（星期五）下午四時三十分前送交本公司在香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，以辦理登記手續。

於聯交所網站及本公司網站發佈全年業績

本全年業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.gwpaholdings.com)。本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度報告載有上市規則附錄十六所規定的資料，將於適當時間寄發予股東，並刊載於聯交所及本公司網站。

羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

本集團的核數師羅兵咸永道會計師事務所同意本業績公告所載本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合資產負債表、綜合全面收益表及相關附註所列數字，與本年度本集團之經審核綜合財務報表所呈列的數額相符。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則項下而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對本全年業績公告作出任何保證。

承董事會命
長城環亞控股有限公司*
主席
歐鵬

香港，二零一八年三月二十六日

於本公告日期，本公司董事會由執行董事歐鵬先生及孟雪峰先生；非執行董事黃虎先生及呂佳女士；以及獨立非執行董事宋敏博士、孫明春博士及胡展雲先生組成。

* 僅供識別