

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)

- (1) 截至二零一八年十二月三十一日止年度之全年業績公告
- (2) 採納股息政策
- (3) 執行董事辭任
- (4) 委任非執行董事
- (5) 調任非執行董事為執行董事
- (6) 董事會主席及行政總裁之變更
- 及
- (7) 董事會委員會組成之變更

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」）截至二零一八年十二月三十一日止年度（「二零一八年財政年度」）之經審核綜合全年業績，連同去年（「二零一七年財政年度」）之比較數字如下：

綜合資產負債表

	附註	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	3	4,073	5,309
投資物業	4	3,791,800	1,781,500
於聯營公司之投資	5	3,405,706	2,607
按公平值計入損益的金融資產	6	1,141	—
可供出售之金融資產		—	1,196
受限制現金		9,199	—
應收貸款	7	115,903	—
		<u>7,327,822</u>	<u>1,790,612</u>

綜合資產負債表（續）

	附註	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
流動資產			
應收款項	8	3,064	8,986
預付費用、按金及其他應收款項	9	12,765	1,445,002
現金及銀行結餘		169,593	118,561
		<u>185,422</u>	<u>1,572,549</u>
總資產		<u>7,513,244</u>	<u>3,363,161</u>
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		1,913	1,814
其他應付款項及應計負債	12	125,262	3,845
來自中間控股公司之貸款	10	3,915,009	1,435,668
銀行借貸	11	893,529	–
		<u>4,935,713</u>	<u>1,441,327</u>
流動負債			
應付中間控股公司款項		91	–
應付聯營公司款項		958	1,054
其他應付款項及應計負債	12	52,664	24,149
即期所得稅負債		1,432	6,527
銀行借貸	11	49,792	–
		<u>104,937</u>	<u>31,730</u>
總負債		<u>5,040,650</u>	<u>1,473,057</u>
權益			
資本及儲備			
股本	13	156,775	156,775
儲備		2,315,819	1,733,329
總權益		<u>2,472,594</u>	<u>1,890,104</u>
總權益及負債		<u>7,513,244</u>	<u>3,363,161</u>

綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收益	2	144,874	122,953
其他收入		2,375	322
生產成本		(5,232)	(5,184)
租金及設施		(17,461)	(12,212)
折舊	3	(2,004)	(1,656)
其他經營開支		(69,585)	(59,531)
投資物業公平值收益		400,561	221,000
經營盈利		453,528	265,692
財務成本淨額	14	(143,674)	(3,805)
應佔聯營公司盈利／(虧損)		279,717	(404)
除所得稅前盈利		589,571	261,483
所得稅開支	15	(6,116)	(12,325)
全年盈利		583,455	249,158
其他全面(虧損)／收入			
其後可／已重新分類至損益之項目：			
綜合賬目時產生之匯兌差額		(965)	1,563
全年其他全面(虧損)／收入(除稅後)		(965)	1,563
全年全面收入總額		582,490	250,721
應佔盈利：			
本公司股東		583,455	249,158
應佔全面收入總額：			
本公司股東		582,490	250,721
每股盈利	16		
基本		37.22港仙	15.89港仙
攤薄		37.22港仙	15.89港仙

綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔						總權益 港幣千元
	股本 港幣千元	儲備					
		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	
於二零一八年一月一日結餘	156,775	50,382	310,841	(9,011)	334,939	1,046,178	1,890,104
全面收入							
本年度盈利	-	-	-	-	-	583,455	583,455
其他全面虧損	-	-	-	-	(965)	-	(965)
全面收入總額	-	-	-	-	(965)	583,455	582,490
於二零一八年 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>333,974</u>	<u>1,629,633</u>	<u>2,472,594</u>
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
收購事項 (附註1(c))	-	-	-	30,560	(1,078)	10,112	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
全面收入							
本年度盈利	-	-	-	-	-	249,158	249,158
其他全面收入	-	-	-	-	1,563	-	1,563
全面收入總額	-	-	-	-	1,563	249,158	250,721
與股東之交易							
收購附屬公司	-	-	-	(39,571)	-	-	(39,571)
與股東之交易總額	-	-	-	(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>

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，並經重估投資物業及按公平值計入損益的金融資產作出修訂。

(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二零一八年一月一日開始之財政年度首次強制性採納。

本集團已採納香港財務報告準則第15號－「客戶合約收入」的規定及多項準則之詮釋及修訂，且對本集團的綜合財務報表並無構成重大影響。

主要會計政策概要

下文闡述為落實香港財務報告準則第9號以取代現有香港會計準則第39號政策而新訂或經重大修訂的會計政策。對沖會計的會計政策基本不變，故不再贅述。

(a) 按攤銷成本計量之金融工具

持作收取合約現金流並包含於指定日期產生純屬本金及利息款項之合約條款的金融資產，例如大部份同業及客戶貸款及墊款以及部份債務證券乃按攤銷成本計量。此外，大部份金融負債乃按攤銷成本計量。此等金融資產於初次確認時的賬面值包括任何直接應佔交易成本。倘初次公平值低於墊支現金額，例如於部份槓桿融資及銀團貸款活動之情況下，除非貸款出現減值，有關差異會被遞延並於貸款期間透過確認利息收入予以確認。

本集團可能就指定期間按固定合約年期承諾包銷貸款。當有關貸款承諾產生之貸款預期將持作交易用途，該貸款承諾乃記錄作衍生工具。當本集團擬持有有關貸款，該貸款承諾則列入下文載列之減值計算中。

(b) 按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）計量之金融資產

透過持有及出售以收取合約現金流並包含於指定日期產生純屬本金及利息款項之合約條款的金融資產，乃按公平值計入其他全面收益計量。此主要包括債務證券，其於本集團訂立購買合約安排之交易日期確認，並一般於出售或贖回時撤銷確認。其於初次確認後按公平值重新計量，而有關變動（除相關減值、利息收入及外匯之收益或虧損外）乃計入其他全面收益確認，直至該資產被出售為止。於出售時，計入其他全面收益之累積收益或虧損乃於收益表確認為「金融投資之收益減虧損」。下文列載減值計算的按公平值計入其他全面收益計量之金融資產，而減值於損益內確認。

1. 編製基準及會計政策 (續)

(b) 會計政策之變動及披露 (續)

本集團採納之新訂及經修訂準則 (續)

主要會計政策概要 (續)

(c) 按公平值計量而公平值變動列賬計入其他全面收益之股本證券

本集團持有投資以作產生資本回報以外用途之業務促進及其他類似投資之股本證券的公平值變動皆列賬計入其他全面收益。撤銷確認此等股本證券而產生之收益或虧損不會轉撥至損益。於其他情況下，股本證券按公平值於損益表列賬計量 (不包括於損益內確認的股息收入)。

(d) 指定以公平值列賬之金融工具

倘符合下列一項或以上之準則，金融工具 (除持作交易用途外) 可歸為此類別並指定於初次確認後不得撤回：

- 使用有關指定可消除或大幅減低會計錯配；
- 當一組金融資產及負債或一組金融負債按已記錄在案的風險管理或投資策略根據公平值基準進行管理及評估其表現；及
- 當金融負債包含一項或以上非密切連繫嵌入衍生工具。

指定金融資產於本集團與交易對手訂立合約時 (一般於交易日) 確認，並一般於現金流權利屆滿或轉移時撤銷確認。指定金融負債於本集團與交易對手訂立合約時 (一般於結算日期) 確認，並一般於償清時撤銷確認。其後之公平值變動於收益表確認為「以公平值計量之金融工具收益淨額」。

(e) 衍生工具

衍生工具指自股票、利率或其他指數等相關項目之價格產生價值之金融工具。衍生工具於首次確認及其後按公平值計量。衍生工具於其公平值為正數時分類為資產，或於其公平值為負數時分類為負債。此包括獨立而言符合衍生工具之定義並符合從主體合約中分拆的金融負債之嵌入衍生工具。

(f) 攤銷成本及按公平值計入其他全面收益之金融資產減值

預期信貸虧損 (「**預期信貸虧損**」) 會就客戶貸款及墊款、以攤銷成本持有之其他金融資產確認。於首次確認時，須對可能於未來12個月內 (當剩餘年限少於12個月時或就更短期內) 發生的違約事件所產生的預期信貸虧損 (「**12個月預期信貸虧損**」) 作出減值準備。倘若有關金融工具之信貸風險大幅上升，須對其預期年限內所有可能發生的違約事件而產生的預期信貸虧損作出準備 (或撥備)。已確認12個月預期信貸虧損的金融資產屬「第1階段」；被視為信貸風險重大增加的金融資產屬「第2階段」；而有客觀證據出現減值而被視為已違約或其他信貸減值的金融資產屬「第3階段」。

1. 編製基準及會計政策 (續)

(b) 會計政策之變動及披露 (續)

本集團採納之新訂及經修訂準則 (續)

主要會計政策概要 (續)

(f) 攤銷成本及按公平值計入其他全面收益之金融資產減值 (續)

預期信貸虧損計量

信貸風險的評估及預期信貸虧損的估計乃按公正及概率加權基準而進行，並納入所有與評估有關的可得資料，包括過往事件、目前狀況及合理可靠的未來事件預測及於報告日期的經濟狀況。此外，預期信貸虧損的估計應計及貨幣時間價值。

本集團採納香港財務報告準則第9號

香港財務報告準則第9號闡述金融資產及金融負債之分類、計量及終止確認並引入對沖會計法之新規則以及金融資產新減值模式。下文披露採納香港財務報告準則第9號對本集團之影響。

由可供出售金融資產重新分類至按公平值計入損益 (「按公平值計入損益」)

金融資產	香港會計準則 第39號之 原有計量方式	香港財務報告 準則第9號之 新計量分類	於二零一七年	於二零一八年	對綜合 損益表的影響 港幣千元	對綜合全面 收益表的影響 港幣千元
			十二月三十一日 香港會計準則 第39號項下之 原有賬面值 港幣千元	一月一日 根據香港財務 報告準則第9號 釐定的新賬面值 港幣千元		
按公平值計入 損益的金融資產	可供出售金融資產	按公平值計入 損益的金融資產	1,196	1,196	-	-

於二零一七年十二月三十一日，本集團於投資基金之可供出售投資不符合分類為按公平值計入其他全面收益 (「按公平值計入其他全面收益」) 或按攤銷成本分類的條件，而該公平值為1,196,000港元的投資於二零一八年一月一日被重新分類至按公平值計入損益 (「按公平值計入損益」) 的金融資產。該投資按其於二零一七年十二月三十一日的近期交易成本計量，因此，於二零一八年一月一日，上述重新分類概無任何公平值收益／虧損將自可供出售之金融資產儲備轉撥至保留盈利。

1. 編製基準及會計政策 (續)

(b) 會計政策之變動及披露 (續)

尚未採納之新訂準則及詮釋

與本集團有關之新訂準則、修訂及詮釋已頒佈，惟於二零一八年一月一日開始之財政年度尚未生效，且未提早採納。

適用於二零一九年一月一日或以後開始之會計期間。

香港財務報告準則第16號「租賃」

在經營及融資租賃之間的差異遭取消的情況下，香港財務報告準則第16號將導致近乎所有租約均須於資產負債表中確認。根據新訂準則，以資產(租賃項目的使用權)及金融負債繳納租金均獲確認，惟短期及低值租賃不在此列。

出租人之會計處理將不會有重大變動。

該準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。於報告日期，本集團的不可撤銷經營租賃承擔為40,204,000港元。然而，本集團尚未確定因此等承擔而須就未來付款確認某項資產及負債的程度，及此將如何影響本集團的盈利及現金流量的分類。

部份承擔可能因短期及低值租賃之例外情況而得到豁免，而部份承擔可能涉及不符合香港財務報告準則第16號項下租賃的安排。

該準則於二零一九年一月一日或之後開始的年度報告期間內的首個中期期間強制採納。於本階段，本集團不擬於其生效日期前採納該項準則。本集團作為出租人的業務並不重大，因此，管理層預期不會對財務報表產生重大影響。

1. 編製基準及會計政策 (續)

(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」)各自之全部已發行股本(「收購事項」)。

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。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之綜合財務報表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。

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。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司已完成收購Patrol Hall 12 Limited及其全資附屬公司頂煌有限公司。有關詳情，請參閱附註18。

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。

截至二零一八年及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。

物業投資分部在香港擁有多項零售、商業及工廈。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。其亦自貸款投資取得利息收益。如附註1所載列，本集團採納合併會計法於收購事項完成後確認已收購集團。據此，截至二零一七年十二月三十一日止年度內之分部資料亦納入金融服務分部作為其中一個可報告分部。

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主要會計政策概要所述者相同，惟於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（如有）按公平原則基準列賬。

本集團二零一八年財政年度及二零一七年財政年度的收益包括物業投資及金融服務分部之收益。截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度之收益分別為144,874,000港元及122,953,000港元。

2. 收益及分部資料 (續)

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	物業投資 港幣千元	金融服務 港幣千元	總計 港幣千元
外界客戶之收益	<u>92,413</u>	<u>52,461</u>	<u>144,874</u>
可報告分部盈利	<u>422,870</u>	<u>13,881</u>	<u>436,751</u>
財務成本淨額	(20,573)	(3,628)	(24,201)
折舊	(248)	(382)	(630)
所得稅	<u>(4,640)</u>	<u>(1,476)</u>	<u>(6,116)</u>

截至二零一七年十二月三十一日止年度 (經重列)

	物業投資 港幣千元	金融服務 港幣千元	總計 港幣千元
外界客戶之收益	<u>61,325</u>	<u>61,628</u>	<u>122,953</u>
可報告分部盈利	<u>261,208</u>	<u>18,478</u>	<u>279,686</u>
財務收入淨額	11	30	40
折舊	(279)	(363)	(642)
所得稅	<u>(7,973)</u>	<u>(4,352)</u>	<u>(12,325)</u>

(b) 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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
可報告分部盈利	<u>436,751</u>	<u>279,686</u>
對賬項目：		
根據權益會計法應佔聯營公司盈利／(虧損)	279,717	(404)
收購一家聯營公司財務成本 (附註)	(119,463)	(3,846)
其他企業及庫務活動	<u>(13,550)</u>	<u>(26,278)</u>
全年盈利	<u>583,455</u>	<u>249,158</u>

附註：119,463,000港元 (二零一七年：3,846,000港元) 之財務成本未分配至以上可報告分部乃由於該財務成本為就收購一家聯營公司而產生。詳情請參閱附註5及10。

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	車輛 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一八年一月一日之 賬面淨值	-	1,335	716	3,258	-	5,309
收購附屬公司 (附註18)	14	14	-	-	-	28
添置	-	90	48	80	717	935
折舊	(3)	(316)	(120)	(1,529)	(36)	(2,004)
撇銷	-	(179)	(16)	-	-	(195)
於二零一八年十二月三十一日 之賬面淨值	<u>11</u>	<u>944</u>	<u>628</u>	<u>1,809</u>	<u>681</u>	<u>4,073</u>
於二零一八年十二月三十一日 成本	2,137	1,968	956	4,801	717	10,579
累積折舊及減值虧損	(2,126)	(1,024)	(328)	(2,992)	(36)	(6,506)
於二零一八年十二月三十一日 之賬面淨值	<u>11</u>	<u>944</u>	<u>628</u>	<u>1,809</u>	<u>681</u>	<u>4,073</u>
		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 (二零一七年 十二月三十一日)		<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

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於一月一日	1,781,500	1,560,500
收購附屬公司 (附註18)	1,608,921	—
資本化開支	818	—
公平值收益	400,561	221,000
	<u>3,791,800</u>	<u>1,781,500</u>
於十二月三十一日	<u>3,791,800</u>	<u>1,781,500</u>

如附註18中所披露，截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團完成收購間接持有葵芳廣場之Patrol Hall 12 Limited。

5. 於聯營公司之投資

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於一月一日	2,607	3,011
於一家聯營公司之投資	3,123,382	—
應佔聯營公司盈利／(虧損)	279,717	(404)
	<u>3,405,706</u>	<u>2,607</u>
於十二月三十一日	<u>3,405,706</u>	<u>2,607</u>

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Everwell City Limited (「Everwell City」) 與其他投資者訂立股東協議 (已分別於二零一八年二月十五日及二零一八年四月十二日修訂及重訂)，據此GWPA Property已同意認購Everwell City A類普通股之29.9%。Everwell City參與招標並已中標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、零售店及停車場的組合資產 (「組合資產」)。

根據上述股東協議，GWPA Property亦同意向Everwell City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有權向合營集團收購間接擁有一項組合資產的一間附屬公司，且GWPA Property向Everwell City提供的該免息墊款實際金額為725,051,488港元。

本集團已於二零一八年二月二十二日完成向Everwell City資本出資，且GWPA Property支付予Everwell City的實際出資額為3,123,382,161港元，其由本公司之中間控股公司之貸款撥付。Everwell City已於二零一八年二月二十八日完成收購組合資產。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司已於二零一八年五月行使認購選擇權並完成收購Patrol Hall 12 Limited及其附屬公司 (其主要資產為葵芳廣場)。從Everwell City收購附屬公司之詳情請參閱附註1及附註18。

於二零一七年十二月三十一日，結餘為於一家聯營公司Dymocks Franchise Systems (China) Limited (「Dymocks」) 之投資，其曾營運書店。

5. 於聯營公司之投資（續）

主要聯營公司之財務資料概要（續）

財務資料概要對賬表

	二零一八年 港幣千元	
歸屬於權益持有人之資本及儲備	782,891	
本集團之股權（附註(a)）	35.78%	
本集團應佔歸屬於權益持有人之資本及儲備（附註(b)）	<u>280,118</u>	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應付聯營公司款項	<u>958</u>	<u>1,054</u>

結餘為應付Dymocks及其直接控股公司款項，其為無抵押及免息。

附註：

(a) 於二零一八年四月十二日，Everwell City的其中一名現有股東已向一名新投資者出售其於Everwell City的部份權益。由於監管原因，新投資者須直接收購Everwell City每家相關香港附屬公司之部份權益，本集團於該等香港附屬公司的權益因此遭到攤薄。為促成新投資者進行收購，本集團於Everwell City的股權比例已相應調整，且本集團於Everwell City的權益已增加至35.78%，務求令本集團於收購後於相關香港附屬公司及相關資產的實際經濟權益維持在約29.9%。即使經該調整，Everwell City現有股東的投票權比例維持不變。

(b) 來自Everwell City的應佔盈利包括：

1. 自二零一八年二月二十二日至二零一八年四月十一日的應佔盈利為29.9%；
2. 自二零一八年四月十二日至二零一八年六月三十日的應佔盈利為35.78%，

然而即使股權增加，本集團來自Everwell City的各相關香港附屬公司之實際應佔盈利仍維持於約29.9%。

6. 按公平值計入損益的金融資產

二零一八年
港幣千元

按市值

中華人民共和國非上市基金之投資

1,141

隨著香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日生效，該投資已由可供出售金融資產重新分類至按公平值計入損益的金融資產。請參閱附註1(b)。

下表列載公平值架構下以第3級公平值計量年初結餘至年末結餘的對賬：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
年初結餘	1,196	–
收購	–	1,196
匯兌差額	(55)	–
年末結餘	<u>1,141</u>	<u>1,196</u>
於二零一八年十二月三十一日第3級投資 未變現虧損變動	<u>55</u>	<u>–</u>

上述投資已於二零一八年十二月三十一日按公平值計量，並分類為公平值架構下第3級公平值計量。

	第1級 港幣千元	第2級 港幣千元	第3級 港幣千元	總計 港幣千元
按公平值計入損益的金融資產				
投資一項投資基金	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,141</u>	<u>1,141</u>

於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度內概無分級轉換。

第3級公平值計量項下的按公平值計入損益的金融資產為於本公司全資附屬公司深圳長城環亞國際股權投資基金管理有限公司擁有之有限合夥之投資，且並非於活躍市場交易。董事認為，由於該投資於接近年末購入，故近期交易價格為於有限合夥之投資於報告期末的公平值。

7. 應收貸款

於二零一八年十二月三十一日，應收貸款115,903,000港元指於二零二六年一月二十二日到期的1,500萬美元（「美元」）的第二留置權貸款。應收貸款按倫敦銀行同業拆息加年利率8%計息。應收貸款之賬面值與其公平值相若。於二零一七年十二月三十一日概無應收貸款。就取得預期信貸虧損，本公司董事已行使彼等之判斷並考慮多項因素，如違責風險承擔金額、違責或然率及違責損失率。於二零一八年十二月三十一日，應收貸款之預期信貸虧損為797,000港元，於截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表內確認。

8. 應收款項

截至報告期末，應收款項之賬齡分析如下：

	二零一八年		二零一七年	
	結餘 港幣千元	百分比 %	結餘 港幣千元	百分比 %
即期	2,226	72.6%	6,170	68.6%
逾期少於三十日	236	7.7%	553	6.2%
逾期三十一日至六十日	119	3.9%	553	6.2%
逾期六十一日至九十日	103	3.4%	855	9.5%
逾期多於九十日	380	12.4%	855	9.5%
總計	<u>3,064</u>	<u>100.0%</u>	<u>8,986</u>	<u>100.0%</u>

以下為於報告日期已逾期但未出現減值之應收款項之賬齡分析：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
逾期少於三十日	236	553
逾期三十一日至六十日	119	553
逾期六十一日至九十日	103	855
逾期多於九十日	380	855
已逾期但未出現減值之應收款項總額	<u>838</u>	<u>2,816</u>

已逾期但未出現減值之應收款項指本集團根據以往經驗認為可悉數收回之結餘。

本年度減值撥備的變動情況如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於一月一日	-	-
已作出減值撥備	300	-
無法收回而撇銷的賬目	(300)	-
於十二月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>

9. 預付費用、按金及其他應收款項

於二零一八年十二月三十一日，結餘主要為租金之已付按金5,106,000港元及水電與管理費按金3,346,000港元。

於二零一七年十二月三十一日，如於附註5之詳情，結餘主要包括就投資聯營公司已付按金1,435,668,000港元。於二零一七年十一月二十八日，GWPA Property就成立合營公司與其他投資者訂立股東協議（已分別於二零一八年二月十五日及二零一八年四月十二日修訂及重訂），據此GWPA Property已同意認購合營公司A類普通股之29.9%。按金於其後計入於一家聯營公司之投資。詳情請參閱附註5及18。

10. 來自中間控股公司之貸款

如附註5所述，於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，中國長城資產（國際）控股有限公司（一家中間控股公司）（「長城國際」）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聯營公司提供資金。於二零一八年十二月三十一日，本集團已提取3,848,434,000港元（二零一七年：1,435,668,000港元）。來自中間控股公司之貸款以港元計值，年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。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，長城國際進一步同意提供不超過8,557,300美元（相等於約66,576,000港元）的貸款融資。於二零一八年十二月三十一日，本集團已提取8,557,300美元（其相等於約66,576,000港元）。貸款以美元計值，年利率為3.5%，並須於二零二六年二月前全數償還。

本公司董事認為該等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。

11. 銀行借貸

	二零一八年 港幣千元
非即期	
銀行貸款 (附註(a))	893,529
即期	
銀行貸款 (附註(b))	49,792
	<u>943,321</u>

附註：

- (a) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本集團已收購一間附屬公司（現存一項銀行貸款891,308,000港元）。貸款以港元計值。貸款之實際利率為3.26%並須於二零二一年前全數償還。於二零一八年十二月三十一日，本集團之未提取銀行融資約為35,000,000港元。於二零一八年十二月三十一日，本集團已向借款人抵押公平值為1,680,000,000港元之投資物業及9,199,000港元之受限制現金，作為銀行貸款之抵押品。
- (b) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本集團已提取一項美元貸款6,400,000美元（其相等於49,792,000港元）。貸款之實際利率為3.96%並須於一年內全數償還。於二零一八年十二月三十一日，該項銀行融資已全部動用。
- (c) 除上述(a)之未提取之銀行融資外，於二零一八年十二月三十一日，本集團有本金額300,000,000港元之尚未提取之銀行融資。

銀行借貸之賬面值與其公平值相若，並以以下貨幣計值：

	二零一八年 港幣千元
港元	893,529
美元	49,792
	<u>943,321</u>

於二零一七年十二月三十一日，本集團概無銀行借貸結餘。

12. 其他應付款項及應計負債

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應付利息	125,463	3,845
其他應付款項及應計費用	22,574	10,129
預收租金	18,739	810
已收租戶按金	9,950	11,962
其他	1,200	1,248
	<u>177,926</u>	<u>27,994</u>
呈列為：		
非流動部份	125,262	3,845
流動部份	<u>52,664</u>	<u>24,149</u>
	<u>177,926</u>	<u>27,994</u>

13. 股本

	二零一八年		二零一七年	
	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：				
期初及期末結餘	<u>1,567,745,596</u>	<u>156,775</u>	<u>1,567,745,596</u>	<u>156,775</u>

14. 財務成本淨額

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
財務成本／(收入)		
－來自中間控股公司之貸款之利息支出 (附註10)	121,416	3,846
－銀行貸款利息支出 (附註11)	19,906	—
－貸款安排費用	2,504	—
－銀行利息收入	<u>(152)</u>	<u>(41)</u>
	<u>143,674</u>	<u>3,805</u>

15. 所得稅開支

香港利得稅乃以年內估計應課稅盈利按16.5%（二零一七年：16.5%）稅率撥備。中國企業所得稅稅率為25%（二零一七年：25%）。於中國經營的附屬公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得虧損，故無須繳納中國企業所得稅。

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
即期所得稅		
— 香港利得稅	6,017	12,009
— 上年度撥備不足	—	76
遞延所得稅		
— 遞延稅項開支	99	240
	<u>6,116</u>	<u>12,325</u>

16. 每股盈利

每股基本盈利乃根據年內股東應佔之盈利583,455,000港元（二零一七年：249,158,000港元）及年內1,567,745,596股加權平均已發行股份（二零一七年：已發行1,567,745,596股股份）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。於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，概無尚未行使的購股權。因此，於二零一八年及二零一七年內並無潛在攤薄普通股。

17. 股息

董事會議決不宣派任何中期股息，亦不建議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度之任何末期股息（二零一七年：無）。

18. 業務合併

如附註5所載列，根據股東協議，GWPA Property獲授認購選擇權（「選擇權」）以收購組合資產的其中一項。於二零一八年五月十一日，GWPA Property行使選擇權購買銷售股份（即Patrol Hall 12 Limited（「Patrol Hall 12」）之全部已發行股份）及銷售貸款（即Patrol Hall 12結欠之全部股東貸款）。GWPA Property已指定長城環亞置業投資有限公司（本公司之全資附屬公司）於完成時承購銷售股份及銷售貸款。購買價725,051,488港元於二零一八年六月十三日（「完成日期」）藉抵銷Everwell City結欠GWPA Property之尚未償還墊款725,051,488港元支付。於二零一八年六月十三日，本集團完成收購Patrol Hall 12及其直接擁有葵芳廣場之全資附屬公司頂煌有限公司。

由於以上收購事項，於行使選擇權後，本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度於綜合全面收益表中確認收益1,513,351港元。

18. 業務合併（續）

收購附屬公司

	二零一八年 港幣千元
現金代價	725,051
選擇權之變現收益	1,513
投資成本總額	726,564
減：Patrol Hall 12於完成日期之資產淨值	1,513
於完成日期Patrol Hall 12應付直接控股公司款項	725,051

(a) 於完成日期收購之資產淨值之公平值詳情如下：

	二零一八年 港幣千元
投資物業	1,608,921
物業、機器及設備	28
受限制現金	7,115
現金及銀行結餘	3,617
應收款項	1,057
應計費用	(2,964)
向租戶收取之預先付款	(1,237)
Patrol Hall 12應付直接控股公司款項	(725,051)
借款	(891,308)
其他資產	1,335
所收購之可識別資產淨值	1,513

附註：

- (1) 自完成日期至二零一八年十二月三十一日期間，已收購業務為本集團貢獻收益35,000,000港元及淨盈利68,482,000港元。
- (2) 收購相關成本840,000港元於截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表以其他經營開支入賬。

(b) 有關收購事項之淨現金流出分析：

	二零一八年 港幣千元
收購代價	725,051
現金及銀行結餘	(3,617)
受限制現金	721,434
收購事項產生之淨現金流出	(714,319)

管理層討論及分析

本集團之經營業績

本集團截至二零一八年及二零一七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		
	二零一八年	二零一七年	變動百分比
收益	144.9	123.0	18%
生產成本	(5.2)	(5.2)	—
租金及設施	(17.5)	(12.2)	43%
其他經營開支	(69.6)	(59.5)	17%
未計折舊之經營成本	(92.3)	(76.9)	20%
折舊	(2.1)	(1.7)	24%
經調整經營盈利 [^]	50.5	44.4	14%
其他收入	2.4	0.3	**
投資物業公平值收益	400.6	221.0	81%
經營盈利	453.5	265.7	71%
財務成本淨額	(143.7)	(3.8)	**
應佔聯營公司盈利／(虧損)	279.7	(0.4)	**
所得稅開支	(6.1)	(12.3)	(50%)
全年盈利	583.4	249.2	**
股東應佔盈利	583.4	249.2	**
每股盈利(港仙)	37.2	15.9	**

[^] 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%。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，股東應佔盈利為583.4百萬港元，其中包括投資物業公平值收益400.6百萬港元。相較而言，股東於相應年度應佔盈利為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。不計入投資物業之重估收益，截至二零一八年十二月三十一日止年度股東應佔淨盈利為182.8百萬港元，較二零一七年的28.2百萬港元增長548.2%。淨盈利增加乃主要由於於二零一八年應佔聯營公司盈利279.7百萬港元所致。

收益

截至二零一八年及二零一七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		
	二零一八年	二零一七年	變動百分比
物業投資	92.4	61.3	51%
金融服務	52.5	61.7	(15%)
收益總額	<u>144.9</u>	<u>123.0</u>	<u>18%</u>

營運分部之財務回顧

本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度之可呈報及營運分部如下：

- 物業投資分部包括投資於具租金收入之零售店、鮮活街市、辦公大樓、工廈及泊車位；及
- 金融服務分部包括提供資產管理及企業融資服務（獲香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）授權從事第1、4、6及9類的受規管活動），以及一項貸款投資。

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		
	二零一八年	二零一七年	變動百分比
收益	92.4	61.3	51%
經調整的未計利息、稅項、折舊及攤銷之盈利 [^]	47.8	49.5	(3%)
經調整經營盈利	47.5	48.2	(1%)
分部盈利 [#]	<u>422.9</u>	<u>261.2</u>	<u>62%</u>

[^] 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、其他收入及投資物業公平值收益之盈利。

[#] 包括二零一八年投資物業公平值收益400.6百萬港元及二零一七年投資物業公平值收益221.0百萬港元。

二零一八年物業投資分部之收益為92.4百萬港元，而二零一七年則為61.3百萬港元。該增加乃主要由於自二零一八年六月收購葵芳廣場後，來自葵芳廣場之收益約35.0百萬港元。然而，由於愉景樓自二零一八年四月一日因前租賃協議到期後一直空置，導致沒有產生任何租金收入。

股東應佔盈利增加乃主要由於投資物業公平值收益增加。不計入投資物業公平值收益及稅務影響，經調整經營盈利輕微下降0.7百萬港元，乃主要由於收購葵芳廣場而產生的若干一次性開支所致。

於本公告日期，本集團於香港之多元化投資物業組合包括葵芳廣場、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。

二零一八年之投資物業重估收益為400.6百萬港元，而二零一七年則為221.0百萬港元。重估收益乃主要由位於美國銀行中心之投資物業錄得收益約187.0百萬港元及位於愉景樓之投資物業錄得收益約100.0百萬港元所致。

本集團之投資物業於二零一八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及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（其皆持有獲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。重估收益或虧損於綜合全面收益表以「投資物業公平值收益或虧損」列賬。辦公大樓、零售店、鮮活街市、泊車位及工廈的公平值乃使用收入資本化方法計算。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		
	二零一八年	二零一七年	變動百分比
收益	52.5	61.6	(15%)
經調整的未計利息、稅項、折舊 及攤銷之盈利 [^]	19.4	23.2	(16%)
經調整經營盈利	19.1	22.8	(16%)
分部盈利	13.9	18.5	(25%)

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

二零一八年來自資產管理服務的收益約為31.6百萬港元（二零一七年：35.9百萬港元，降幅為12%），而二零一八年所錄得的企業融資服務費用約為10.5百萬港元（二零一七年：25.7百萬港元，降幅為59%）。金融服務收入下降乃主要由於資產管理的收益及企業融資服務收入下降，惟部分由應收貸款之利息收入10.4百萬港元抵銷所致。

分佔聯營公司盈利

本集團於二零一八年二月完成於一家合營公司Everwell City Limited (連同其附屬公司統稱「合營集團」) 之投資。於合營公司的投資反映本集團於合營集團的權益。合營集團擁有分佈於香港的16項多元化商業物業以及購物中心、廣場及停車場，包括長亨商場、啟業商場、錦泰商場、李鄭屋商場、安定商場、石籬商場一期及二期、大窩口商場、慈正商場、友愛商場、雍盛商場、葵盛東商場、麗閣商場、利安商場、順天邨之商舖與停車場、青衣商場及現崇山商場。二零一八年，本集團分佔聯營公司盈利約280.2百萬港元。此理想成績證明該投資能提升本集團的盈利能力，有助我們的未來發展。

流動資金及資本來源

本集團之主要流動資金來源為來自物業投資及金融服務業務之經常性現金流量。本集團於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日之財務狀況如下：

(百萬港元，百分比除外)	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一七年	變動百分比
現金及銀行結餘	169.6	118.6	43%
股東資金	2,472.6	1,890.1	31%
流動比率 [#]	1.77	4.31	(59%)
資產負債比率	65.5%	41.1%	59%

[#] 於二零一七年十二月三十一日之餘額約1,435百萬港元為投資合營公司的已付按金，其後於二零一八年二月底以一家聯營公司之投資入賬，並於計算流動比率時排除。

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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值總額約169.6百萬港元，相比於二零一七年十二月三十一日為118.6百萬港元。本集團於二零一八年十二月三十一日之資產負債比率為65.5% (於二零一七年十二月三十一日：41.1%)，乃按債務總額 (包括來自中間控股公司之貸款及銀行借貸) 減現金及銀行結餘除以本公司已動用資本總額計算。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3,915.0百萬港元及銀行借貸金額943.3百萬港元。於二零一八年十二月三十一日，本集團無抵押股東貸款之未償還本金為3,915.0百萬港元 (於二零一七年十二月三十一日：1,435.7百萬港元)。於二零一八年十二月三十一日，本集團有尚未提取之銀行融資約335.0百萬港元 (於二零一七年十二月三十一日：無)，及本集團於二零一八年十二月三十一日之未償還銀行借貸約943.3百萬港元 (於二零一七年十二月三十一日：無)。本集團積極地定期檢討並視乎經濟狀況及業務拓展需求之變化調整其流動資金及財務資源。

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。於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，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。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團公平值約為1,680百萬港元之一項投資物業及受限制現金9.2百萬港元（於二零一七年十二月三十一日：無）已抵押作為銀行授予本集團之按揭貸款之抵押品。

經營活動

截至二零一八年十二月三十一日止年度，經營活動產生現金淨額為1,507.4百萬港元，二零一七年經營活動產生之現金淨額則為33.8百萬港元。經營現金流增加乃由於年內產生之經營業務收益增加以及預付費用、按金及其他應收款項減少所致。

投資活動

截至二零一八年十二月三十一日止年度，投資活動所用之現金淨額為3,965.2百萬港元，而二零一七年投資活動所用之現金淨額則為1,480.9百萬港元。該現金流出主要用於於聯營公司之投資3,123.4百萬港元及收購業務及附屬公司714.3百萬港元。

融資活動

截至二零一八年十二月三十一日止年度，融資活動產生之現金淨額為2,508.9百萬港元，而二零一七年融資活動產生之現金淨額則為1,435.7百萬港元。年內，本集團向本公司中間控股公司收取2,479.3百萬港元貸款，而二零一七年則收取1,435.7百萬港元。

僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團共有21名員工（二零一七年十二月三十一日：20名）。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物業投資及金融服務兩個主營業務分部，並於二零一八年財政年度取得可觀的進展，總資產、經營盈利及全年盈利均錄得顯著增長，為我們的未來發展奠定更扎實的基礎。

國家經濟保持穩定，經濟增長韌性增強，但當前仍面臨的內外部形勢錯綜複雜，特別是中美貿易戰升級後帶來很多的不確定性因素，給我們帶來了前所未有的嚴峻挑戰。面對此等挑戰，本公司董事會及管理層將充份發揮及全面運用本集團擁有的牌照之功能，並將繼續以審慎的態度、周全的計劃，積極地抓緊投資機會，於維持穩健的現金狀況下努力為我們的股東爭取最佳回報。

目前，本集團之投資物業繼續為我們帶來穩定收入來源。隨著港珠澳大橋落成及廣深港高鐵通車後，本集團之投資物業將從中受惠。

展望未來，在競爭激烈、複雜且不斷變化的宏觀經濟環境下，本集團將抓緊國家「粵港澳大灣區」戰略部署的發展機遇，依托控股股東中國長城資產管理股份有限公司（「中國長城資產」）的雄厚資源，透過結合境內外資本市場，進一步深化協同效應，積極拓展國內業務，充分發揮本集團作為中國長城資產集團唯一境外上市平台的角色。

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而言屬不可或缺。

董事會認為，於截至二零一八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條及第A.2.7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。

本公司之二零一八年年度報告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 – 主席與行政總裁的角色

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前任執行董事歐鵬先生同時擔任，直至彼於二零一九年三月十五日辭任上述職務為止。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，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，歐先生兼任兩職有助於統一指令，建構強而有力、明確及更有領導能力的董事會及管理層，並使其更致力專注於制定業務策略，以及實行目標及政策。高級管理層與董事會由富經驗及才能之人士組成，富有開放及合作精神，可達成權力與問責之間的平衡。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。自陳澤南先生及黃虎先生於二零一九年三月十五日分別獲委任為董事會主席及行政總裁後，本公司自該日起遵守企業管治守則守則條文第A.2.1條所載之規定。

守則條文第A.2.7條 – 主席與非執行董事（包括獨立非執行董事）之間的會議

於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度生效的守則條文第A.2.7條規定董事會主席應至少每年與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行一次沒有執行董事出席的會議。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，縱使因董事會主席及非執行董事（包括獨立非執行董事）的行程緊密，無法為董事會主席與非執行董事（包括獨立非執行董事）之間在其他執行董事不在場的情況下安排正式會議，然而，非執行董事及獨立非執行董事可隨時與董事會主席直接溝通，就本公司事務向主席表達意見及交流觀點，因此，本公司認為已有足夠渠道讓主席及非執行董事（包括獨立非執行董事）討論本公司事務。

審核委員會

本公司訂有書面職權範圍（於二零一八年八月修訂）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劉艷女士（審核委員會主席）及宋敏博士，以及非執行董事陳澤南先生。審核委員會成員大部份為獨立非執行董事，其中劉艷女士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。審核委員會於年內曾舉行三次會議。

本集團截至二零一八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，並認為此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（於二零一七年三月修訂）的薪酬委員會於二零零零年成立，其大部份成員為獨立非執行董事。薪酬委員會現時由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組成。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（於二零一七年三月修訂）的提名委員會於二零零五年成立，其大部份成員為獨立非執行董事。提名委員會現時由一名非執行董事陳澤南先生（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組成。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二零一八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所載的規定標準。

就可能得知本公司未公佈內幕消息之本公司有關僱員所進行之證券交易，本公司已根據企業管治守則守則條文第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，知悉並無本公司有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

截至二零一八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、出售或贖回任何本公司上市證券。

末期股息

董事會議決不建議派付任何截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一七年：無）。

二零一九年度股東週年大會（「二零一九年度股東週年大會」）

本公司二零一九年度股東週年大會將於二零一九年六月二十一日（星期五）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二零一九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二零一九年六月二十一日（星期五）舉行之二零一九年度股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由二零一九年六月十七日（星期一）至二零一九年六月二十一日（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。為符合資格出席二零一九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二零一九年六月十四日（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)。本公司截至二零一八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本公司股東，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二零一八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。

採納股息政策

董事會於二零一九年三月十五日批准並採納本公司之股息政策（「股息政策」），旨在列明於建議或宣派股息時，本公司應維持足夠現金儲備，以應付其資金需求、未來增長以及其股權價值。

根據股息政策，本公司並無任何預設股息分派比率。當考慮宣派或建議派發股息時，董事會應考慮以下因素：

- (i) 實際及預期財務表現；
- (ii) 保留盈餘及可供分派儲備；
- (iii) 營運資本需求、資本開支需求及未來擴展計劃；

- (iv) 流動資金狀況；
- (v) 股東權益；
- (vi) 整體經濟狀況及本集團業務的經濟週期；
- (vii) 任何派付股息的限制；及
- (viii) 其他可能對本集團業務或財務表現及狀況產生影響的內在或外在因素，以及董事會可能認為相關的其他因素。

根據本公司的公司細則及所有適用規則及規例，以及股息政策中所述的因素，董事會可全權酌情建議或不建議尋求股東批准派發任何末期股息；及宣派或不宣派任何其他股息予股東，包括但不限於中期及／或特別股息。

董事會將持續檢討其股息政策，並保留其唯一及絕對酌情權隨時更新、修訂及／或修改股息政策。股息政策不構成本公司須於任何指定期間派付任何特定金額股息之具法律約束力的承諾。

歐鵬先生辭任執行董事、董事會主席、行政總裁及提名委員會主席

本公司董事會宣佈，歐鵬先生辭任本公司執行董事、董事會主席、行政總裁及提名委員會主席，全部均自二零一九年三月十五日起生效。

歐先生於二零一六年十一月五日獲委任為執行董事及提名委員會主席，並於二零一六年十一月九日獲委任為董事會主席及行政總裁，彼因已終止受聘於本公司控股股東中國長城資產（國際）控股有限公司（「長城國際」）而辭任上述職務。

歐先生已確認，彼與董事會並無任何意見分歧，亦無任何有關其辭任的其他事宜須敦請本公司股東垂注。

董事會謹藉此機會向歐先生於其任期內為董事會、本公司及本公司股東作出的寶貴貢獻致以謝忱。

委任陳澤南先生為非執行董事、董事會主席、提名委員會主席及審核委員會成員

董事會欣然宣佈委任陳澤南先生為本公司非執行董事、董事會主席、提名委員會主席及審核委員會成員，全部均自二零一九年三月十五日起生效。

陳先生的簡歷載列如下：

陳澤南先生，56歲，生於廣東省潮州市，經濟學研究生畢業，高級經濟師。一九七九年起參加金融工作，至今擁有金融行業40年經驗。歷任中國農業銀行（「農行」）潮州分行副行長、機關黨委副書記；中國長城資產廣州辦事處資金財務處處長、黨委委員、副總經理、紀委書記、黨委副書記、黨委書記、總經理；廣州中長信投資管理有限公司董事、董事長；二零一五年二月起任中國長城資產運營總監，二零一八年一月起任長城國際董事、董事長。

陳先生已與本公司訂立委任函，據此，彼獲委任為非執行董事，初步任期為三年，自二零一九年三月十五日開始，除非根據上述委任函予以終止。根據本公司之公司細則，彼須於本公司下次股東大會上輪值退任及膺選連任。

於本公告日期，陳先生概無於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之任何股份或相關股份或任何債權證中擁有記錄於根據證券及期貨條例第XV部第352條規定備存之登記冊，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

陳先生並無就擔任非執行董事、董事會主席、提名委員會主席及審核委員會成員而向本公司提供的服務從本集團收取任何董事袍金／酬金。

除上文所披露者外，於本公告日期，陳先生(i)於過往三年並無在任何其證券於香港或海外任何證券市場上市的公眾公司擔任任何董事職務；(ii)目前並無擔任本公司或其附屬公司的任何其他職位；(iii)與任何其他董事、高級管理層或主要股東或控股股東並無任何關係；及(iv)並無擁有其他主要任命及專業資格。

除上文所披露資料外，於本公告日期，根據上市規則第13.51(2)(h)條至第13.51(2)(v)條的任何規定，並無任何與陳先生有關而須予披露之其他資料，亦無有關委任陳先生的任何其他事項須敦請本公司股東垂注。

董事會謹此歡迎陳先生加入董事會。

調任非執行董事為執行董事，委任行政總裁及終止出任審核委員會成員

本公司董事會亦謹此宣佈，本公司非執行董事黃虎先生已獲調任為執行董事及獲委任為行政總裁，並終止出任審核委員會成員，全部均自二零一九年三月十五日起生效。

黃先生的簡歷載列如下：

黃虎先生，55歲，生於海南省樂東縣，研究生畢業。一九八三年八月起參加金融工作，一九九八年獲得高級經濟師職稱，擁有長江商學院工商管理碩士學位，曾經赴美國、英國、德國及日本考察和學習進修金融資產管理和投資銀行業務。彼於二零一六年十一月五日至二零一九年三月十五日期間出任本公司非執行董事及審核委員會成員。彼隨後於二零一九年三月十五日獲調任為執行董事及獲委任為行政總裁。黃先生曾經於一九八三年八月至一九九五年十月任農行廣東省分行人事處幹部科副科長、科長、人事處處長助理、副處長（主持全面工作）；一九九五年十月至一九九六年十月任農行廣東省江門市分行副行長、黨組成員兼江門市外海支行行長；一九九六年十月至一九九八年六月任農行廣州分行黨委委員、廣州穗西支行行長黨組書記；一九九八年六月至一九九九年十二月任農行廣東省韶關市分行行長黨組書記；一九九九年十二月至二零零七年一月任長城廣州辦事處副總經理、黨委委員兼紀委書記；二零零七年一月至二零一四年一月任中國長城資產管理股份有限公司海口辦事處總經理、黨委書記；二零一四年一月至今，黃先生擔任長城融資擔保有限公司監事及監事長，同期兼任長城新盛信託有限責任公司監事及監事會副主席；二零一五年五月至今擔任長城國富置業有限公司董事；二零一五年六月至今擔任長城國際董事。

黃先生已與本公司訂立重續委任函，據此，彼獲調任為執行董事，任期為三年，自二零一九年三月十五日開始，除非根據上述委任函予以終止。根據本公司之公司細則，彼須於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任。

於本公告日期，黃先生概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份或相關股份或任何債權證中擁有記錄於根據證券及期貨條例第XV部第352條規定備存之登記冊，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

黃先生有權就擔任執行董事而向本公司提供的服務從本集團收取董事袍金每年200,000港元。黃先生將不會就擔任本公司行政總裁收取任何酬金。黃先生的酬金經由董事會參考彼於本公司的職務及職責以及本公司之薪酬政策而釐定，並須由薪酬委員會不時檢討。彼の酬金乃涵蓋於本公司發出的重續委任函及其後經由董事會批核之任何修訂。

除上文所披露者外，於本公告日期，黃先生(i)於過往三年並無在任何其證券於香港或海外任何證券市場上市的公眾公司擔任任何董事職務；(ii)目前並無擔任本公司或其附屬公司的任何其他職位；(iii)與任何其他董事、高級管理層或主要股東或控股股東並無任何關係；及(iv)並無擁有其他主要任命及專業資格。

除上文所披露資料外，於本公告日期，根據上市規則第13.51(2)(h)條至第13.51(2)(v)條的任何規定，並無任何與黃先生有關而須予披露之其他資料，亦無有關調任黃先生的任何其他事項須敦請本公司股東垂注。

董事會及董事會委員會成員組合

本公司董事會及董事會委員會成員組合於二零一八年度內及截至本公告日期作出下列變動：

- 於二零一八年十一月二十六日，胡展雲先生辭任本公司獨立非執行董事及審核委員會主席，而劉艷女士獲委任為本公司獨立非執行董事及審核委員會主席。
- 於二零一九年三月十五日，歐鵬先生辭任本公司執行董事、董事會主席、行政總裁及提名委員會主席。
- 於二零一九年三月十五日，陳澤南先生獲委任為本公司非執行董事、董事會主席、提名委員會主席及審核委員會成員。

- 於二零一九年三月十五日，黃虎先生獲調任為本公司執行董事及獲委任為行政總裁，並退任審核委員會成員職務。

承董事會命
長城環亞控股有限公司*
主席
陳澤南

香港，二零一九年三月十五日

於本公告日期，本公司董事會由執行董事黃虎先生及孟雪峰先生；非執行董事陳澤南先生及呂佳女士；以及獨立非執行董事宋敏博士、孫明春博士及劉艷女士組成。

* 僅供識別