

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)

### 截至二零一九年六月三十日止六個月 之中期業績公告

#### 中期業績

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」) 截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零一八年同期之未經審核比較數字如下：

#### 簡明綜合資產負債表

於二零一九年六月三十日

(連同於二零一八年十二月三十一日之比較數字)

		(未經審核) 二零一九年 六月三十日 港幣千元	(經審核) 二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
	附註		
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	4	3,365,750	3,791,800
於聯營公司之投資	5	3,739,676	3,405,706
按公平值計入損益的金融資產	6	1,137	1,141
物業、機器及設備	3	631,749	4,073
使用權資產	7	29,212	—
應收貸款	8	115,904	115,903
受限制現金	13	9,605	9,199
		<b>7,893,033</b>	<b>7,327,822</b>

\* 僅供識別

## 簡明綜合資產負債表(續)

於二零一九年六月三十日

(連同於二零一八年十二月三十一日之比較數字)

	附註	(未經審核) 二零一九年 六月三十日 港幣千元	(經審核) 二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
<b>流動資產</b>			
應收中間控股公司之款項	9	1,398	–
應收聯營公司款項	5	213	–
預付費用、按金及其他應收款項	11	15,364	12,765
流動可收回稅項		4,259	–
應收款項	10	7,245	3,064
現金及銀行結餘		170,421	169,593
		<b>198,900</b>	<b>185,422</b>
<b>總資產</b>			
		<b>8,091,933</b>	<b>7,513,244</b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
來自中間控股公司之貸款	12	3,915,009	3,915,009
銀行借貸	13	895,412	893,529
租賃負債	15	20,368	–
遞延所得稅負債	18	2,017	1,913
其他應付款項及應計負債	14	191,498	125,262
		<b>5,024,304</b>	<b>4,935,713</b>
<b>流動負債</b>			
應付中間控股公司款項		37	91
應付聯營公司款項	5	–	958
銀行借貸	13	44,346	49,792
租賃負債	15	8,092	–
即期所得稅負債		1,453	1,432
其他應付款項及應計負債	14	54,001	52,664
		<b>107,929</b>	<b>104,937</b>
<b>總負債</b>			
		<b>5,132,233</b>	<b>5,040,650</b>
<b>權益</b>			
<b>資本及儲備</b>			
股本	16	156,775	156,775
儲備		2,802,925	2,315,819
<b>總權益</b>			
		<b>2,959,700</b>	<b>2,472,594</b>
<b>總權益及負債</b>			
		<b>8,091,933</b>	<b>7,513,244</b>

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

(連同截至二零一八年六月三十日止六個月之比較數字)

	附註	(未經審核)	
		截至六月三十日止六個月 二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收益	2	83,751	64,070
其他收入		65	2,279
折舊	3及7	(10,012)	(1,020)
其他經營開支		(36,824)	(37,128)
投資物業公平值收益	4	196,658	204,763
經營盈利		233,638	232,964
財務成本淨額	17	(85,738)	(57,263)
應佔聯營公司盈利	5	341,445	120,061
除所得稅前盈利		489,345	295,762
所得稅開支	18	(2,169)	(6,270)
期內盈利		487,176	289,492
其他全面虧損			
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		(70)	(152)
期內其他全面虧損(除稅後)		(70)	(152)
期內全面收入總額		487,106	289,340
應佔盈利：			
本公司股東		487,176	289,492
應佔全面收入總額：			
本公司股東		487,106	289,340

## 簡明綜合全面收益表(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

(連同截至二零一八年六月三十日止六個月之比較數字)

		(未經審核)	
	附註	截至六月三十日止六個月 二零一九年	二零一八年
每股盈利			
基本	19	<u>31.07港仙</u>	<u>18.47港仙</u>
攤薄		<u>31.07港仙</u>	<u>18.47港仙</u>
股息	20	<u>-</u>	<u>-</u>

# 簡明綜合中期財務資料附註

## 1. 編製基準及會計政策

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料(「中期財務資料」)乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之規定而編製。

此中期財務資料應與根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製之本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表一併閱讀。

除下文所述者外，編製此中期財務資料所採用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所採用者一致。

中期所得稅乃按預期年度總盈利所適用之稅率累計。

管理層須於編製中期財務資料時，作出影響會計政策之應用以及資產及負債、收入及開支之呈報金額之判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

管理層於編製本簡明綜合中期財務資料時就應用本集團之會計政策所作出之重大判斷，以及關鍵會計估計及判斷，與截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所適用者相同，惟採納截至二零一九年十二月三十一日止財政年度生效的香港財務報告準則修訂除外。

### **本集團採納之新訂及經修訂準則**

多項新訂或經修訂準則適用於本報告期間，且本集團因採納香港財務報告準則第16號「租賃」而須變更其會計政策並進行追溯調整。

採納該租賃準則及新訂會計政策的影響披露如下。其他準則對本集團的會計政策概無任何影響，亦不須任何追溯調整。

### **會計政策之變動**

本附註闡明採納香港財務報告準則第16號「租賃」對本集團簡明綜合財務報表的影響，及披露下列已於二零一九年一月一日起應用的新訂會計政策。

本集團已於二零一九年一月一日起追溯採納香港財務報告準則第16號，惟按載於準則中的特定過渡性條文項下所允許，並未重列二零一八年報告期間的比較數字。因此，新訂租賃規則產生的重新分類及調整於二零一九年一月一日的期初綜合資產負債表中確認。

## 1. 編製基準及會計政策(續)

### 採納香港財務報告準則第16號時確認之調整

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團根據香港會計準則第17號「租賃」的原則將先前分類為「經營租賃」的租賃確認為租賃負債。該等負債按租賃付款餘額的現值計量，並使用承租人截至二零一九年一月一日的增量借款利率進行貼現。於二零一九年一月一日應用於該等租賃負債的加權平均承租人增量借款利率為3.43%。

該等租賃負債的重新計量於緊接初始應用日期二零一九年一月一日後被確認為對相關使用權資產的調整。

	二零一九年 港幣千元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	36,424
使用承租人於初始應用日期的增量借款利率進行貼現	<u>34,868</u>
於二零一九年一月一日確認的租賃負債	<u><u>34,868</u></u>
其中：	
流動租賃負債	12,204
非流動租賃負債	<u>22,664</u>
	<u><u>34,868</u></u>

與下列資產類別有關的已確認使用權資產：

	二零一九年 六月三十日 港幣千元	二零一九年 一月一日 港幣千元
物業	<u>29,212</u>	<u>37,148</u>
使用權資產總額	<u><u>29,212</u></u>	<u><u>37,148</u></u>

於二零一九年一月一日，使用權資產按相等於租賃負債之金額(包括本集團拆除及移除相關資產時將產生成本之估計2,280,000港元)計量。

於二零一九年一月一日，會計政策變動影響下列資產負債表的項目：

- 使用權資產 – 增加37,148,000港元
- 租賃負債 – 增加34,868,000港元
- 撥備 – 增加2,280,000港元

對於二零一九年一月一日的儲備的淨影響為無。

## 1. 編製基準及會計政策(續)

### (i) 對分部披露及每股盈利的影響

截至二零一九年六月三十日止期間，可報告分部淨盈利及分部資產因會計政策變動而已變動。

下列分部受政策變動影響：

	可報告 分部淨盈利 港幣千元	分部資產 港幣千元
物業投資	(357)	24,523
金融服務	-	-
	<u>(357)</u>	<u>24,523</u>

因採納香港財務報告準則第16號，本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之每股盈利自31.19港仙減少至31.07港仙。

### (ii) 應用之可行權宜方法

於初始應用香港財務報告準則第16號時，本集團已使用該準則所允許的下列可行權宜方法：

- 對擁有合理類似特徵之租賃組合使用單一折現率
- 倘合約包含延長或終止租賃的選擇權，使用事後方式釐定租賃期。

本集團租賃各種辦公室及樓宇。租賃合約通常為一至三年的固定期限。

直至二零一八年十二月三十一日，物業租賃分類為經營租賃。經營租賃支付之付款(經扣除自出租人收取之任何激勵措施)於出租期內以直線法自損益扣除。

自二零一九年一月一日起，租賃確認為使用權資產，並於租賃資產可供本集團使用之日確認相應負債。每筆租賃付款乃分配至負債及財務成本。財務成本於租賃期內於損益扣除，以於各期間之負債剩餘結餘上，產生一項一致之定期利率。使用權資產乃按資產可使用年期及租賃期(以較短者為準)以直線法折舊。

租賃產生的資產及負債初始按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃期反映承租人行使該選擇權終止租賃)。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以折現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的增量借款利率，即承租人在類似條款及條件的類似經濟環境中借入獲得類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

使用權資產按成本計量，包括下列：

- 租賃負債的初始計量金額，及
- 修復成本。

## 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，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。

截至二零一九年及二零一八年六月三十日止期間，本集團有物業投資及金融服務兩個可報告分部。

物業投資分部擁有在香港之多項零售、商業及工業物業。物業投資分部透過出租其物業獲得收益。

金融服務分部主要持有可進行香港法例第571章之證券及期貨條例（「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）、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。

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最為一致。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截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中重大會計政策概要及上述附註1所述者相同。

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。

截至二零一九年六月三十日止六個月及截至二零一八年六月三十日止六個月之收益包括物業投資及金融服務分部之收益。截至二零一九年六月三十日止六個月及二零一八年六月三十日止六個月之收益分別為83,751,000港元及64,070,000港元。

截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月之分部資料如下：

### (a) 可報告分部損益

#### 截至二零一九年六月三十日止六個月

	物業投資 港幣千元	(未經審核) 金融服務 港幣千元	總計 港幣千元
外界客戶之收益	60,056	23,695	83,751
可報告分部淨盈利	<u>215,224</u>	<u>3,693</u>	<u>218,917</u>

#### 截至二零一八年六月三十日止六個月

	物業投資 港幣千元	(未經審核) 金融服務 港幣千元	總計 港幣千元
外界客戶之收益	32,923	31,147	64,070
可報告分部淨盈利	<u>223,914</u>	<u>12,112</u>	<u>236,026</u>



## 2. 收益及分部資料(續)

### (b) 可報告分部損益對賬表

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
可報告分部淨盈利	218,917	236,026
對賬項目：		
根據權益會計法應佔聯營公司盈利	341,445	120,061
收購一家聯營公司財務成本(附註)	(65,081)	(53,303)
其他企業及庫務活動	<u>(8,105)</u>	<u>(13,292)</u>
期內盈利	<u><u>487,176</u></u>	<u><u>289,492</u></u>

附註：65,081,000港元(二零一八年六月三十日：53,303,000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12。

### 3. 物業、機器及設備

	(未經審核)						總計 港幣千元
	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	樓宇 港幣千元	車輛 港幣千元	
於二零一九年一月一日之賬面淨值	11	944	628	1,809	-	681	4,073
添置	2	-	-	-	-	-	2
重新分類(附註(a))	-	-	-	-	629,750	-	629,750
折舊	(2)	(127)	(58)	(767)	(1,050)	(72)	(2,076)
於二零一九年六月三十日之賬面淨值	<u>11</u>	<u>817</u>	<u>570</u>	<u>1,042</u>	<u>628,700</u>	<u>609</u>	<u>631,749</u>
於二零一九年六月三十日							
成本	2,139	1,968	956	4,801	629,750	717	640,331
累積折舊	(2,128)	(1,151)	(386)	(3,759)	(1,050)	(108)	(8,582)
於二零一九年六月三十日之賬面淨值	<u>11</u>	<u>817</u>	<u>570</u>	<u>1,042</u>	<u>628,700</u>	<u>609</u>	<u>631,749</u>

附註(a)：於二零一九年五月一日，美國銀行中心20樓及21樓之部分連同一個停車場車位自投資物業被重新分類至於二零一九年六月三十日簡明綜合資產負債表中的物業、機器及設備，其乃由於業主佔用該物業有關部分作為本集團之總辦事處。有關詳情，請參閱附註4。

	(未經審核)					總計 港幣千元
	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		
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21)	14	14	-	-		28
添置	2	90	39	61		192
折舊	(1)	(190)	(65)	(764)		(1,020)
撇銷	-	(175)	(14)	-		(189)
於二零一八年六月三十日之賬面淨值	<u>15</u>	<u>1,074</u>	<u>676</u>	<u>2,555</u>		<u>4,320</u>
於二零一八年六月三十日						
成本	2,138	1,969	947	4,782		9,836
累積折舊	(2,123)	(895)	(271)	(2,227)		(5,516)
於二零一八年六月三十日之賬面淨值	<u>15</u>	<u>1,074</u>	<u>676</u>	<u>2,555</u>		<u>4,320</u>

#### 4. 投資物業

	(未經審核) 二零一九年 六月三十日 港幣千元	(經審核) 二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
於二零一九年／二零一八年一月一日	<b>3,791,800</b>	1,781,500
重新分類至物業、機器及設備(附註3)	<b>(629,750)</b>	-
收購附屬公司(附註21)	-	1,608,921
資本化開支	<b>7,042</b>	818
公平值收益	<b>196,658</b>	400,561
	<b>3,365,750</b>	<b>3,791,800</b>
於二零一九年六月三十日／二零一八年十二月三十一日	<b>3,365,750</b>	<b>3,791,800</b>

- (a) 於二零一九年三月八日，新利輝發展有限公司及新利成發展有限公司(均為本公司的全資附屬公司，並持有美國銀行中心若干辦公室單位及停車場車位作為投資物業)均自中間控股公司中國長城資產(國際)控股有限公司(「長城國際」)接獲要約函件，提出由二零一九年五月一日至二零二一年十二月三十一日租賃上述物業的一部份。餘下物業由二零一九年五月一日起作為業主佔用物業使用，並因而自投資物業重新分類至物業、機器及設備。
- (b) 如附註21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。葵芳廣場自二零一九年三月起進行裝修，其中鮮活街市將改造成零售店(「葵芳改造」)，改造於本中期財務資料的批准日期尚未竣工。葵芳改造的總成本為21,000,000港元且其中11,100,000港元於截至二零一九年六月三十日止期間產生。葵芳改造仍在進行中而改造成本9,900,000港元已於二零一九年六月三十日投放。
- (c) 本集團之投資物業已由獨立專業估值師評估，以確定該等物業於二零一九年六月三十日之公平值。本集團已採納有關估值，並相應確認公平值收益196,658,000港元(二零一八年六月三十日：204,763,000港元)。管理層用於估計投資物業公平值之主要假設及估值基準與截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所應用者一致，除租金比率及資本化比率外。租金乃根據零售店每平方呎54.0港元至每平方呎85.0港元(二零一八年六月三十日：每平方呎59.0港元至每平方呎110.0港元)、鮮活街市為無(二零一八年六月三十日：每平方呎41.0港元)、每個停車場車位3,326.0港元(二零一八年六月三十日：每個停車場車位3,148.0港元)、辦公大樓每平方呎33.7港元至每平方呎106.5港元(二零一八年六月三十日：每平方呎36.0港元至每平方呎95.5港元)及工廈每平方呎13.3港元至每平方呎31.0港元(二零一八年六月三十日：每平方呎12.5港元至每平方呎28.0港元)的近期租金預測。倘其他變數維持不變，則租金越低，公平值也越低。

於二零一九年六月三十日，採用收入資本化方法估值的零售店、停車場車位、辦公大樓及工廈使用2.50%至3.75%(於二零一八年六月三十日：2.50%至3.75%)的資本化比率。倘其他變數維持不變，則比率越高，公平值也越低。

該等投資物業已於二零一九年六月三十日按公平值架構之第3級公平值計量(二零一八年六月三十日：第3級)，而公平值據此分類。期內概無計量投資物業公平值所用的公平值架構的分級轉換。

## 5. 於聯營公司之投資

	(未經審核) 二零一九年 六月三十日 港幣千元	(經審核) 二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
於二零一九年／二零一八年一月一日	<b>3,405,706</b>	2,607
於一家聯營公司之投資	-	3,123,382
應佔聯營公司盈利	<b>341,445</b>	279,717
來自一家聯營公司的股息	<b>(7,475)</b>	-
	<b>3,739,676</b>	<b>3,405,706</b>

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、二零一八年四月十二日及二零一九年三月十三日修訂及重訂)，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、商場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持有組合資產其中一項資產的相關附屬公司，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於二零一八年二月二十八日完成收購組合資產。

本公司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21。

### 主要聯營公司之財務資料概要

下文載列Everwell City於二零一九年六月三十日之財務資料概要，其乃以權益法入賬。董事認為，Everwell City對本集團而言屬重大。

### 資產負債表概要

	(未經審核)	
	二零一九年 六月三十日 港幣千元	二零一八年 六月三十日 港幣千元
非流動資產	<b>25,490,402</b>	23,740,874
流動資產	<b>323,221</b>	148,451
非流動負債	<b>(23,483,834)</b>	(23,396,422)
流動負債	<b>(272,460)</b>	(90,511)
	<b>2,057,329</b>	<b>402,392</b>

## 5. 於聯營公司之投資(續)

### 主要聯營公司之財務資料概要(續)

#### 全面收益表概要

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收益	463,047	287,200
期內盈利及全面收入總額	<u>936,323</u>	<u>336,960</u>

#### 財務資料概要對賬表

	(未經審核)	
	二零一九年 六月三十日 港幣千元	二零一八年 六月三十日 港幣千元
歸屬於權益持有人之淨盈利	957,216	336,260
本集團之股權(附註(a))	35.78%	35.78%
本集團應佔歸屬於權益持有人之淨盈利(附註(b))	<u>342,492</u>	<u>120,061</u>
	(未經審核) 二零一九年 六月三十日 港幣千元	(經審核) 二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
應收/(應付)聯營公司款項	<u>213</u>	<u>(958)</u>

結餘為應收/(應付) Dymocks Franchise Systems (China) Limited 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起的應佔盈利為 35.78%，

如附註(a)所述，即使於 Everwell City 的股權增加，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

	(未經審核) 二零一九年 六月三十日 港幣千元	(經審核) 二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
按市值		
中華人民共和國非上市基金之投資	<u>1,137</u>	<u>1,141</u>

上述投資已於二零一九年六月三十日按公平值計量，並分類為公平值架構下第3級公平值。

按公平值計入損益的金融資產	(未經審核)			總計 港幣千元
	第1級 港幣千元	第2級 港幣千元	第3級 港幣千元	
投資一項投資基金	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,137</u>	<u>1,137</u>

於截至二零一九年六月三十日止期間及截至二零一八年十二月三十一日止年度內概無分級轉換。

第3級(二零一八年十二月三十一日：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。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團向有限合夥貢獻人民幣1,000,000元，佔該有限合夥股權0.03%。

## 7. 使用權資產

下列為於二零一九年一月一日及二零一九年六月三十日本集團之使用權資產及由於採納香港財務報告準則第16號的期內變動。有關詳情請參閱附註1：

	(未經審核) 二零一九年 六月三十日 港幣千元
於二零一九年一月一日之結餘	37,148
折舊	<u>(7,936)</u>
於二零一九年六月三十日之結餘	<u>29,212</u>

## 8. 應收貸款

於二零一九年六月三十日，應收貸款115,904,000港元(二零一八年十二月三十一日：115,903,000港元)指到期日為二零二六年一月二十二日的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。就取得預期信貸虧損(「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。於二零一九年六月三十日及於二零一八年十二月三十一日，應收貸款之預期信貸虧損分別為796,000港元及797,000港元，1,000港元差額已於截至二零一九年六月三十日止期間之綜合全面收益表內確認。

## 9. 應收中間控股公司之款項

於二零一九年六月三十日，應收中間控股公司之款項1,398,000港元指就截至二零一九年六月三十日止期間自中間控股公司長城國際之應收租賃款項。該公司由二零一九年五月一日起租賃本集團擁有的美國銀行中心若干辦公室單位之一部份及停車場車位。有關詳情，請參閱附註4。

## 10. 應收款項

截至報告期末，應收款項之賬齡分析如下：

	(未經審核)		(經審核)	
	二零一九年六月三十日	二零一八年十二月三十一日	二零一八年十二月三十一日	
	結餘	百分比	結餘	百分比
	港幣千元	%	港幣千元	%
即期	2,268	31.3	2,226	72.6
逾期少於三十日	3,606	49.8	236	7.7
逾期三十一日至六十日	1,106	15.3	119	3.9
逾期六十一日至九十日	130	1.8	103	3.4
逾期多於九十日	135	1.8	380	12.4
總計	<u>7,245</u>	<u>100.0</u>	<u>3,064</u>	<u>100.0</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。

## 11. 預付費用、按金及其他應收款項

於二零一九年六月三十日，結餘主要為租金之已付按金5,106,000港元(二零一八年十二月三十一日：5,106,000港元)及水電與管理費按金3,594,000港元(二零一八年十二月三十一日：3,346,000港元)。

## 12. 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，長城國際(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。於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團已提取3,848,434,000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。

於截至二零一八年六月三十日止六個月內，長城國際已進一步同意提供不超過8,557,300美元(相等於66,576,000港元)的貸款融資。於二零一九年六月三十日及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，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。

### 13. 銀行借貸

	(未經審核) 二零一九年 六月三十日 港幣千元	(經審核) 二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
非即期		
銀行貸款 (附註(a))	895,412	893,529
即期		
銀行貸款 (附註(b))	44,346	49,792
	<u>939,758</u>	<u>943,321</u>

附註：

- (a) 於截至二零一八年六月三十日止六個月內，本集團已收購一家附屬公司(現存一項銀行貸款891,308,000港元)。貸款以港元計值並須於二零二一年前全數償還。截至二零一九年六月三十日止六個月，貸款之實際利率為3.50%(截至二零一八年六月三十日止六個月：2.86%)。於二零一九年六月三十日，本集團之未提取銀行融資約為35,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：35,000,000港元)。於二零一九年六月三十日，本集團已向借款人抵押公平值為1,813,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：1,680,000,000港元)之投資物業及9,605,000港元之受限制現金(二零一八年十二月三十一日：9,199,000港元)，作為銀行貸款之抵押品。
- (b) 於截至二零一八年六月三十日止六個月期間內，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)且該貸款於二零一九年二月一日已全數償還。於二零一九年二月一日，本集團與該銀行訂立一項補充函件將貸款融資的償還期限延長至二零二零年二月一日。於截至二零一九年六月三十日止六個月內，本集團已償還700,000美元(其相等於5,446,000港元)。截至二零一九年六月三十日止六個月，貸款之實際利率為4.34%(截至二零一八年六月三十日止六個月：3.77%)。於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，概無尚未提取之銀行融資。
- (c) 除上述(a)之未提取之銀行融資外，於二零一九年六月三十日，本集團有本金額300,000,000港元之尚未提取之銀行融資(二零一八年十二月三十一日：300,000,000港元)。

銀行借貸之賬面值與其公平值相若，並以下列貨幣計值：

	(未經審核) 二零一九年 六月三十日 港幣千元	(經審核) 二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
港元	895,412	893,529
美元	44,346	49,792
	<u>939,758</u>	<u>943,321</u>



## 14. 其他應付款項及應計負債

	(未經審核) 二零一九年 六月三十日 港幣千元	(經審核) 二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
應付利息	193,143	125,463
其他應付款項及應計費用	20,746	22,574
預收租金	16,721	18,739
已收租戶按金	14,364	9,950
其他	525	1,200
	<u>245,499</u>	<u>177,926</u>
呈列為：		
非流動部份	191,498	125,262
流動部份	54,001	52,664
	<u>245,499</u>	<u>177,926</u>

## 15. 租賃負債

下列為本集團租賃負債(於二零一九年一月一日及二零一九年六月三十日)及由於採納香港財務報告準則第16號的期內變動。有關詳情請參閱附註1：

	(未經審核) 二零一九年 六月三十日 港幣千元
於二零一九年一月一日之結餘	34,868
利息支出	552
租賃付款	<u>(6,960)</u>
於二零一九年六月三十日之結餘	<u>28,460</u>
呈列為：	
非流動部份	20,368
流動部份	8,092
	<u>28,460</u>

## 16. 股本

	(未經審核) 二零一九年六月三十日		(經審核) 二零一八年十二月三十一日	
	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>

## 17. 財務成本淨額

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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12)	66,236	54,082
－銀行貸款利息支出(附註13)	16,936	2,757
－租賃負債利息支出	592	-
－安排費用	2,105	471
－銀行利息收入	(131)	(47)
	<u>85,738</u>	<u>57,263</u>

## 18. 所得稅開支

香港利得稅乃以期內估計應課稅盈利按16.5%(二零一八年:16.5%)稅率撥備。

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
即期所得稅		
香港利得稅	2,065	6,202
遞延所得稅		
遞延稅項開支	104	68
	<u>2,169</u>	<u>6,270</u>

遞延所得稅負債之變動如下：

	(未經審核)	(經審核)
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於一月一日	1,913	1,814
本期間／年度自盈利扣除	104	99
於六月三十日／十二月三十一日	<u>2,017</u>	<u>1,913</u>

## 19. 每股盈利

每股基本盈利乃根據股東應佔之盈利487,176,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：289,492,000港元)及期內1,567,745,596股加權平均已發行股份(截至二零一八年六月三十日止六個月：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，與假設購股權已被行使而需發行之股份數目作比較。於二零一九年及二零一八年六月三十日，概無尚未行使的購股權。因此，於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月內並無潛在攤薄普通股。

## 20. 股息

董事會議決不宣派截至二零一九年六月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

董事會議決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。

## 21. 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及其直接持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六月三十日止六個月於簡明綜合全面收益表中確認收益1,513,351港元。

### 收購附屬公司

	(未經審核) 二零一八年 六月三十日 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
	-

## 21. 業務合併(續)

(a) 於完成日期收購之資產淨值之公平值詳情如下：

	(未經審核) 二零一八年 六月三十日 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
	<hr/>
所收購之可識別資產淨值	<u><u>1,513</u></u>

附註：

- (1) 自完成日期起至二零一八年六月三十日期間，已收購業務已為本集團貢獻收益5,034,000港元及淨盈利21,271,000港元。
- (2) 收購相關成本840,000港元於截至二零一八年六月三十日止六個月的綜合全面收益表列入其他經營開支。

(b) 有關收購事項之淨現金流出分析：

	(未經審核) 二零一八年 六月三十日 港幣千元
收購代價	725,051
減：現金及銀行結餘	<u>(3,617)</u>
	721,434
減：受限制現金	<u>(7,115)</u>
收購事項產生之淨現金流出	<u><u>714,319</u></u>

## 管理層討論及分析

### 本集團之經營業績

本集團截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月之綜合經營業績如下：

(百萬港元，百分比及每股金額除外)	截至六月三十日 止六個月		變動百分比
	二零一九年	二零一八年	
收益	83.8	64.1	30.7%
折舊	(10.0)	(1.0)	**
其他經營開支	(36.8)	(37.1)	(0.8%)
經調整經營盈利 <sup>^</sup>	37.0	26.0	42.3%
其他收入	-	2.2	(100.0%)
投資物業公平值收益	196.7	204.8	(4.0%)
經營盈利	233.7	233.0	0.3%
財務成本淨額	(85.7)	(57.3)	49.6%
應佔聯營公司盈利	341.4	120.1	**
除所得稅前盈利	489.4	295.8	65.4%
所得稅開支	(2.2)	(6.3)	(65.1%)
期內盈利	<u>487.2</u>	<u>289.5</u>	<u>68.3%</u>
股東應佔盈利	<u>487.2</u>	<u>289.5</u>	<u>68.3%</u>
每股盈利(港仙)	<u>31.1</u>	<u>18.5</u>	<u>68.1%</u>

<sup>^</sup> 該金額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%。

截至二零一九年六月三十日止六個月股東應佔盈利為487.2百萬港元，較截至二零一八年六月三十日止六個月之股東應佔盈利289.5百萬港元增長68.3%。按1,567,745,596股加權平均已發行股份，截至二零一九年六月三十日止六個月每股盈利為31.1港仙（截至二零一八年六月三十日止六個月：按已發行股份1,567,745,596股為18.5港仙）。

不計入於截至二零一九年六月三十日止六個月投資物業之重估收益196.7百萬港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：204.8百萬港元），截至二零一九年六月三十日止六個月股東應佔盈利為290.5百萬港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：84.7百萬港元），增長243.0%。盈利增長乃主要由於截至二零一九年六月三十日止六個月應佔聯營公司盈利約為341.4百萬港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：120.1百萬港元）所致。

## 業務回顧

本集團主要從事運營兩個分部，即物業投資分部及金融服務分部。

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的優異業績乃主要歸因於物業投資分部的貢獻。本集團於香港持有多元化的投資物業組合，包括葵芳廣場，以及位於美國銀行中心、愉景樓、高輝工業大廈及海景大廈之若干樓層。另一方面，本集團亦參與合營集團（定義見下文）的投資，該合營集團於香港擁有多元化的物業組合，故分佔相當大份額的聯營公司盈利。上述於合營集團投資之詳情已載於「管理層討論及分析」一節「應佔聯營公司盈利」一段。本集團繼續憑藉如二零一八年度報告中概述的投資物業組合多元化的成功策略。此策略已於二零一九年上半年取得成效而我們有信心此策略將持續取得成功，以為我們的股東帶來可持續回報。

本集團亦經營金融服務分部，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），以及貸款投資。誠如於下文「金融服務」一段內敘述更多有關詳情，儘管受二零一八年下半年及二零一九年上半年金融市場動盪影響，本集團於截至二零一九年六月三十日止期間金融服務分部產生的收入跟上年同期相比下降，本集團將如二零一八年度報告中所概述，繼續探索及抓住發展金融服務分部的機會。

## 營運分部之財務回顧

本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月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之零售店、辦公大樓、工廈及停車場車位；及
- (b) 金融服務分部包括提供資產管理及企業融資服務（獲證監會授權從事第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)	截至六月三十日 止六個月		變動百分比
	二零一九年	二零一八年	
收益	60.1	32.9	82.7%
經調整的未計利息、稅項、折舊及攤銷之盈利 <sup>^</sup>	40.7	25.8	57.8%
折舊	(3.7)	(0.1)	**
經調整經營盈利	37.0	25.7	44.0%
投資物業公平值收益及其他收入 <sup>***</sup>	199.4	204.8	(2.6%)
財務成本淨額	(18.3)	(2.5)	**
所得稅開支	(2.9)	(4.1)	(29.3%)
股東應佔盈利 <sup>#</sup>	<u>215.2</u>	<u>223.9</u>	<u>(3.9%)</u>

<sup>^</sup> 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。

<sup>#</sup> 包括截至二零一九年六月三十日止六個月投資物業公平值收益196.7百萬港元及截至二零一八年六月三十日止六個月投資物業公平值收益204.8百萬港元。

\*\* 表示變動超過100%。

\*\*\* 其他收入為本公司全資附屬公司租賃美國銀行中心20樓及21樓之一部分予一家中間控股公司所賺取之租金收入。

二零一九年上半年物業投資分部之收益為60.1百萬港元，而二零一八年上半年則為32.9百萬港元。該增加乃主要由於截至二零一九年六月三十日止六個月來自葵芳廣場之收益約32.7百萬港元，而由於該收購事項僅於二零一八年六月完成，二零一八年上半年之收益僅為5.0百萬港元。由於自二零一九年五月一日起將本集團於美國銀行中心之物業若干樓層之一部分重新分類至業主佔用物業，故截至二零一九年六月三十日止期間來自美國銀行中心之收益較二零一八年上半年的13.7百萬港元減少至11.9百萬港元。

物業投資分部股東應佔盈利輕微下降乃主要由於投資物業公平值收益輕微下降。不計入投資物業公平值收益及其他收入，經調整經營盈利增加約11.3百萬港元，乃主要由於期內收益增加所致。

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。二零一九年上半年之投資物業公平值收益為196.7百萬港元，而二零一八年上半年則為204.8百萬港元。

本集團之投資物業於二零一九年六月三十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。重估收益或虧損於簡明綜合全面收益表以「投資物業公平值收益或虧損」列賬。辦公大樓、零售店、停車場車位及工廈的公平值乃使用收入資本化方法計算。期內，估值法並無變動。

## 金融服務

(百萬港元，百分比除外)	截至六月三十日止六個月		
	二零一九年	二零一八年	變動百分比
收益	23.7	31.1	(23.8%)
經調整的未計利息、稅項、折舊及攤銷之盈利 <sup>^</sup>	5.2	15.9	(67.3%)
折舊	(0.2)	(0.2)	-
經調整經營盈利	5.0	15.7	(68.2%)
財務成本淨額	(2.1)	(1.4)	(50.0%)
所得稅抵免／(開支)	0.8	(2.2)	**
股東應佔盈利	3.7	12.1	(69.4%)

\*\* 表示變動超過100%。

<sup>^</sup> 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、折舊及其他收入之盈利。

二零一九年上半年來自資產管理服務的收益約為17.1百萬港元（二零一八年六月三十日：16.6百萬港元）。二零一九年上半年的企業融資服務費用約為0.5百萬港元（二零一八年六月三十日：10.2百萬港元）。二零一九年上半年來自貸款投資之收益約為6.1百萬港元（二零一八年六月三十日：4.3百萬港元）。金融服務收入減少乃主要由於企業融資服務項下項目數目較二零一八年上半年減少。



## 應佔聯營公司盈利

於聯營公司之投資為本集團於合營公司Everwell City Limited (連同其附屬公司統稱「合營集團」) 的股權。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。二零一九年上半年，本集團應佔聯營公司盈利約341.4百萬港元(二零一八年六月三十日：120.1百萬港元)。此理想成績證明於合營集團的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。本集團於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日之財務狀況如下：

(百萬港元，百分比除外)	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日	變動百分比
現金及銀行結餘	170.4	169.6	0.5%
股東資金	2,959.7	2,472.6	19.7%
流動比率	1.84	1.77	4.0%
資產負債比率	61.3%	65.5%	(6.4%)

本集團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，足以應付其營運資金需要。

於二零一九年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘總額約170.4百萬港元，相比於二零一八年十二月三十一日為169.6百萬港元。本集團於二零一九年六月三十日之資產負債比率為61.3% (於二零一八年十二月三十一日：65.5%)，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。於二零一九年六月三十日，本集團無抵押股東貸款之未償還本金為3,915.0百萬港元 (於二零一八年十二月三十一日：3,915.0百萬港元)。於二零一九年六月三十日，本集團有尚未提取之銀行融資約335.0百萬港元 (於二零一八年十二月三十一日：335.0百萬港元)，及本集團於二零一九年六月三十日之未償還銀行借貸約939.8百萬港元 (於二零一八年十二月三十一日：943.3百萬港元)。本集團積極地定期檢討及管理其流動資金及財務資源並視乎經濟狀況及業務拓展需求之變化作出調整。

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。於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月內，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

於二零一九年六月三十日，本集團公平值約為1,813.0百萬港元之一項投資物業及受限制現金9.6百萬港元(於二零一八年十二月三十一日：公平值約為1,680.0百萬港元之投資物業及受限制現金9.2百萬港元)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

截至二零一九年六月三十日止六個月，經營活動產生之現金淨額為28.9百萬港元，而截至二零一八年六月三十日止六個月經營活動產生之現金淨額則為1,460.4百萬港元。經營現金流減少乃主要由於截至二零一八年六月三十日止六個月的上個期間預付費用、按金及其他應收款項減少所致。

## 投資活動

截至二零一九年六月三十日止六個月，投資活動產生之現金淨額為0.2百萬港元，而截至二零一八年六月三十日止六個月所用之現金淨額為3,961.7百萬港元。截至二零一九年六月三十日止六個月，投資活動產生之現金淨額為0.2百萬港元，由於添置投資物業所用之7.0百萬港元現金由來自一家聯營公司的股息收入所產生之7.5百萬港元現金抵銷所致。投資現金流量增加主要由於截至二零一八年六月三十日止六個月的上個期間內現金流量乃用作於一家聯營公司投資3,123.4百萬港元及收購業務及附屬公司721.4百萬港元，而於截至二零一九年六月三十日止六個月期間內並無如此巨額投資或收購所致。

## 融資活動

截至二零一九年六月三十日止六個月，融資活動所用之現金淨額為28.1百萬港元，而截至二零一八年六月三十日止六個月產生之現金淨額為2,529.5百萬港元。截至二零一九年六月三十日止六個月，融資現金流量減少主要由於期內支付利息15.7百萬港元，而於截至二零一八年六月三十日止六個月的上個期間，本公司從其中間控股公司收取2,479.3百萬港元之股東貸款。

## 僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團共有15名員工(二零一八年六月三十日：25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。

## 中期股息

董事會議決不宣派截至二零一九年六月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

## 展望

鑒於全球宏觀經濟狀況，本財政期間充滿挑戰。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及持續升溫且曠日持久的中美貿易摩擦帶來很多的不確定性因素，削弱了金融市場的投資氣氛，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，本集團的投資物業繼續為我們帶來穩定的收入來源。於本財政期間，經本集團對其商業資產葵芳廣場進行部分升級改造後，本集團成功實現其租戶組合多元化並提升租賃業務表現。

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，截至二零一九年六月三十日止六個月的期間內，除下文所闡述偏離守則條文第A.1.7條及於二零一九年一月一日至二零一九年三月十五日期間偏離守則條文第A.2.1條外，本公司一直遵守上市規則附錄十四《企業管治守則》（「**企業管治守則**」）所載之適用原則及守則條文。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。

### 守則條文第A.1.7條

企業管治守則守則條文第A.1.7條規定，若有大股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為重大的利益衝突，有關事項應以舉行董事會會議（而非書面決議案）方式處理。在交易中本身及其緊密聯繫人均沒有重大利益的獨立非執行董事應出席有關的董事會會議。截至二零一九年六月三十日止六個月，董事會於二零一九年三月八日以傳閱書面決議案的方式代替舉行董事會會議，以批准有關建議向其控股股東長城國際租賃本集團於美國銀行中心之物業若干樓層的一部分的持續關連交易，其中本公司控股股東提名的若干董事被視為於其中擁有重大權益。然而，董事（包括獨立非執行董事）認為有關建議租賃及其項下擬進行交易屬公平合理，按照一般商業條款或更佳條款進行且乃在本公司的日常業務中訂立並符合本公司及本公司股東的整體利益。此外，黃虎先生（即本公司董事及長城國際之董事）已根據公司細則及上市規則就批准建議租賃及其項下擬進行交易之相關董事會書面決議案放棄表決。於正式簽署書面決議案前，相關董事亦已通過電子方式討論該等事項，且董事會認為採納書面決議案有助於並大大提升其營運效率。儘管如此，董事會將不時檢討其董事會會議安排以確保採取適當安排以遵守企業管治守則項下規定。

## 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。

## 審核委員會及中期財務報表之審閱

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。審核委員會現時由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組成。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。

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務資料已由審核委員會審閱，並認為此等中期業績乃遵照適用會計準則及規定及上市規則而編製，並已作出充分披露。此外，本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表亦已由本集團外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港審閱準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。羅兵咸永道會計師事務所之審閱報告載於將寄發予本公司股東之二零一九年中期報告內。

## 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。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。

## 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。其成員大部份為獨立非執行董事。提名委員會現時由一名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。

## 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之《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二零一九年六月三十日止六個月內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

截至二零一九年六月三十日止六個月期間，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。

## 於聯交所網站及本公司網站發佈中期業績

本中期業績公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.gwpaholdings.com](http://www.gwpaholdings.com))。本公司截至二零一九年六月三十日止六個月的中期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。

承董事會命  
長城環亞控股有限公司\*  
主席  
陳澤南

香港，二零一九年八月二十八日

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