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**」)截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合全年業績，連同截至二零一八年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合資產負債表

	附註	**二零一九年十二月三十一日** *港幣千元*	二零一八年十二月三十一日 *港幣千元*
資產			
非流動資產			
投資物業	*4*	**3,351,200**	3,791,800
於聯營公司之投資	*5*	**3,811,900**	3,405,706
按公平值計入損益的金融資產	*6*	**1,116**	1,141
物業、機器及設備	*3*	**631,807**	4,073
使用權資產	*7*	**21,986**	-
應收貸款	*8*	**-**	115,903
受限制現金	*12*	**10,226**	9,199
		7,828,235	7,327,822

* *僅供識別*

綜合資產負債表(續)

	附註	二零一九年 十二月三十一日 *港幣千元*	二零一八年 十二月三十一日 *港幣千元*
流動資產			
應收聯營公司款項	*5*	**65**	–
預付費用、按金及其他應收款項	*10*	**16,848**	12,765
流動可收回稅項		**889**	–
應收款項	*9*	**3,740**	3,064
現金及銀行結餘		**182,255**	169,593
		203,797	185,422
總資產		**8,032,032**	7,513,244
負債			
非流動負債			
來自中間控股公司之貸款	*11*	**3,848,434**	3,915,009
銀行借貸	*12*	**897,285**	893,529
租賃負債	*14*	**17,952**	–
遞延所得稅負債		**3,610**	1,913
其他應付款項及應計負債	*13*	**254,549**	125,262
		5,021,830	4,935,713
流動負債			
應付中間控股公司款項		**–**	91
應付聯營公司款項	*5*	**–**	958
銀行借貸	*12*	**–**	49,792
租賃負債	*14*	**4,712**	–
即期所得稅負債		**3,591**	1,432
其他應付款項及應計負債	*13*	**42,727**	52,664
		51,030	104,937
總負債		**5,072,860**	5,040,650
權益			
資本及儲備			
股本	*15*	**156,775**	156,775
儲備		**2,802,397**	2,315,819
總權益		**2,959,172**	2,472,594
總權益及負債		**8,032,032**	7,513,244

綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度 二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收益	*2*	**168,345**	144,874
其他收入		**151**	2,375
生產成本		**–**	(5,232)
租金及設施		**(13,559)**	(17,461)
折舊	*3及7*	**(20,914)**	(2,004)
其他經營開支		**(63,962)**	(69,585)
投資物業公平值收益	*4*	**169,192**	400,561
經營盈利		**239,253**	453,528
財務成本淨額	*16*	**(173,399)**	(143,674)
應佔聯營公司盈利	*5*	**427,393**	279,717
除所得稅前盈利		**493,247**	589,571
所得稅開支	*17*	**(6,296)**	(6,116)
全年盈利		**486,951**	583,455
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兑差額		**(373)**	(965)
全年其他全面虧損（除稅後）		**(373)**	(965)
全年全面收入總額		**486,578**	582,490
應佔盈利：			
本公司股東		**486,951**	583,455
應佔全面收入總額：			
本公司股東		**486,578**	582,490
每股盈利	*18*		
基本		**31.06港仙**	37.22港仙
攤薄		**31.06港仙**	37.22港仙

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔						
		儲備					
	股本	股份溢價	繳入盈餘	合併儲備	其他儲備	保留盈利	總權益
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*
於二零一九年一月一日結餘	**156,775**	**50,382**	**310,841**	**(9,011)**	**333,974**	**1,629,633**	**2,472,594**
全面收入							
全年盈利	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**486,951**	**486,951**
其他全面虧損	**–**	**–**	**–**	**–**	**(373)**	**–**	**(373)**
全面收入總額	**–**	**–**	**–**	**–**	**(373)**	**486,951**	**486,578**
於二零一九年十二月三十一日結餘	**156,775**	**50,382**	**310,841**	**(9,011)**	**333,601**	**2,116,584**	**2,959,172**
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							
全年盈利	–	–	–	–	–	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	156,775	50,382	310,841	(9,011)	333,974	1,629,633	2,472,594

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，並如下文進一步說明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。

本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團於二零一九年一月一日起首次對其年度報告期間採用以下準則及修訂：

- 香港財務報告準則第16號「租賃」
- 詮釋第23號所得稅處理的不確定性。

本集團因採納香港財務報告準則第16號而更改其會計政策。本集團選擇追溯採納新訂規定，惟已確認於二零一九年一月一日首次採納新訂準則的累計影響。有關詳情於附註1(b)披露。上述其他修訂對過往期間確認的金額概無任何影響，且預計不會對當前或未來期間造成重大影響。

本集團尚未採納之新訂準則及詮釋

若干新訂會計準則及詮釋已頒佈但並非於二零一九年十二月三十一日報告期間強制生效，且並未獲本集團提前採納。預計該等準則於當前或未來報告期間及於可預見之將來交易並不會對本集團造成重大影響。

(b) 會計政策之變動及披露

本附註闡明採納香港財務報告準則第16號「租賃」對本集團綜合財務報表的影響，及披露下列已自二零一九年一月一日起應用的新訂會計政策。

本集團已自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)

(b) 會計政策之變動及披露(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折現。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折現	**34,868**
於二零一九年一月一日確認的租賃負債	**34,868**
其中：	
流動租賃負債	**12,204**
非流動租賃負債	**22,664**
	34,868

與下列資產類別有關的已確認使用權資產：

	二零一九年 十二月三十一日 *港幣千元*	二零一九年 一月一日 *港幣千元*
物業	**21,986**	37,148
使用權資產總額	**21,986**	37,148

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。

1. 編製基準及會計政策(續)

(b) 會計政策之變動及披露(續)

採納香港財務報告準則第16號時確認之調整(續)

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。

(i) 對分部披露的影響

截至二零一九年十二月三十一日止年度，可報告分部淨盈利及分部資產均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	分部資產
	港幣千元	*港幣千元*
物業投資	**(677)**	**21,986**
金融服務	**–**	**–**
	(677)	**21,986**

1. 編製基準及會計政策(續)

(b) 會計政策之變動及披露(續)

採納香港財務報告準則第16號時確認之調整(續)

(ii) 應用之實際權宜方法

於首次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實際權宜方法：

- 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，使用事後分析釐定租賃期。

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，物業租賃乃分類為經營租賃。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自損益扣除，以於各年度之負債剩餘結餘上，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(「**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。

物業投資分部擁有在香港之多項零售、商業物業及工廈。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。其亦從貸款投資中賺取利息收入。

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。

本集團截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度的收益包括物業投資及金融服務分部之收益。截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度之收益分別為168,345,000港元及144,874,000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

截至二零一九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	**120,884**	**47,461**	**168,345**
可報告分部盈利	**200,174**	**6,893**	**207,067**
財務成本淨額	**(38,602)**	**(3,329)**	**(41,931)**
折舊	**(9,406)**	**(637)**	**(10,043)**
所得稅開支	**(6,256)**	**(40)**	**(6,296)**

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	92,413	52,461	144,874
可報告分部盈利	422,870	13,881	436,751
財務成本淨額	(20,573)	(3,628)	(24,201)
折舊	(248)	(382)	(630)
所得稅開支	(4,640)	(1,476)	(6,116)

(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	
	二零一九年 ***港幣千元***	二零一八年 *港幣千元*
可報告分部盈利	**207,067**	436,751
對賬項目：		
根據權益會計法應佔聯營公司盈利	**427,393**	279,717
收購一家聯營公司財務成本*(附註)*	**(131,240)**	(119,463)
其他企業及庫務活動	**(16,269)**	(13,550)
全年盈利	**486,951**	583,455

附註： 131,240,000港元(二零一八年：119,463,000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11。

3. 物業、機器及設備

	電腦設備	辦公室設備	辦公室傢俱	租賃物業改善工程	樓宇	車輛	總計
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*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**	**494**	**149**	**3,737**	**–**	**–**	**4,382**
重新分類*(附註(a))*	**–**	**–**	**–**	**–**	**629,750**	**–**	**629,750**
折舊	**(5)**	**(306)**	**(118)**	**(1,628)**	**(4,198)**	**(143)**	**(6,398)**
於二零一九年十二月三十一日之賬面淨值	**8**	**1,132**	**659**	**3,918**	**625,552**	**538**	**631,807**
於二零一九年十二月三十一日							
成本	**2,139**	**2,462**	**1,105**	**8,538**	**629,750**	**717**	**644,711**
累積折舊及減值虧損	**(2,131)**	**(1,330)**	**(446)**	**(4,620)**	**(4,198)**	**(179)**	**(12,904)**
於二零一九年十二月三十一日之賬面淨值	**8**	**1,132**	**659**	**3,918**	**625,552**	**538**	**631,807**

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。

	電腦設備	辦公室設備	辦公室傢俱	租賃物業改善工程	車輛	總計
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*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20)*	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	11	944	628	1,809	681	4,073
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	11	944	628	1,809	681	4,073

4. 投資物業

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	*港幣千元*
於一月一日	**3,791,800**	1,781,500
重新分類至物業、機器及設備*(附註(a))*	**(629,750)**	–
收購附屬公司*(附註(b))*	**–**	1,608,921
資本化開支	**19,958**	818
公平值收益	**169,192**	400,561
於十二月三十一日	**3,351,200**	3,791,800

(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分。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20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，改造已於二零一九年十二月三十一日竣工。

5. 於聯營公司之投資

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	*港幣千元*
於一月一日	**3,405,706**	2,607
於一家聯營公司之投資	**–**	3,123,382
應佔聯營公司盈利	**427,393**	279,717
來自一家聯營公司的股息	**(7,474)**	–
來自一家聯營公司的貸款償還	**(13,725)**	–
於十二月三十一日	**3,811,900**	3,405,706

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、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。

5. 於聯營公司之投資(續)

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20。

(a) Everwell City

主要聯營公司之財務資料概要

下文載列Everwell City於二零一九年十二月三十一日之財務資料概要，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

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	*港幣千元*
非流動資產	**25,865,417**	24,316,855
流動資產	**275,969**	277,003
非流動負債	**(23,548,603)**	(23,432,142)
流動負債	**(261,096)**	(224,885)

全面收益表概要

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	*港幣千元*
收益	**921,816**	737,358
全年盈利及全面收入總額	**1,165,605**	783,590

財務資料概要對賬表

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	*港幣千元*
歸屬於權益持有人之淨盈利	**1,186,498**	783,472
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))*	**424,529**	280,326

(b) Dymocks

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	*港幣千元*
應收／(應付)聯營公司款項	**65**	(958)

5. 於聯營公司之投資(續)

結餘為應收／(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的部分權益。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分權益，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維持於約29.9%。

6. 按公平值計入損益的金融資產

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	*港幣千元*
按市值		
中華人民共和國非上市基金之投資	**1,116**	1,141

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：

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	*港幣千元*
年初結餘	**1,141**	1,196
匯兑差額	**(25)**	(55)
年末結餘	**1,116**	1,141
於二零一九年及二零一八年十二月三十一日		
第3級投資未變現虧損變動	**25**	55

上述投資已於二零一九年及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	**第2級**	**第3級**	**總計**
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*
按公平值計入損益的金融資產				
於投資基金之投資	–	–	1,116	1,116

於截至二零一九年及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，按行使贖回選擇權產生之已折現預期所得款項的投資賬面值(二零一八年：投資成本)為於有限合夥之投資於報告期末的公平值。

於二零一九年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十二月三十一日本集團使用權資產及由於採納香港財務報告準則第16號的年度變動。有關詳情請參閱附註1：

	二零一九年
	港幣千元
於二零一九年一月一日結餘	**37,148**
折舊*(附註(a))*	**(15,162)**
於二零一九年十二月三十一日結餘	**21,986**

附註(a)： 截至二零一九年十二月三十一日止年度，附註1(b)中的拆除費用撥備2,280,000港元已以1,710,000港元之金額悉數結清。超額撥備646,000港元已透過扣除綜合全面收益表內的折舊開支撥回。

8. 應收貸款

於二零一九年十二月三十一日，已償還所有應收貸款。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。

9. 應收款項

截至報告期末，應收款項之賬齡分析如下：

	二零一九年		二零一八年	
	結餘	**百分比**	結餘	百分比
	港幣千元	*%*	*港幣千元*	*%*
即期	**2,227**	**59.5%**	2,226	72.6%
逾期少於三十日	**918**	**24.6%**	236	7.7%
逾期三十一日至六十日	**319**	**8.5%**	119	3.9%
逾期六十一日至九十日	**200**	**5.4%**	103	3.4%
逾期多於九十日	**76**	**2.0%**	380	12.4%
總計	**3,740**	**100.0%**	3,064	100.0%

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：

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	*港幣千元*
逾期少於三十日	**918**	236
逾期三十一日至六十日	**319**	119
逾期六十一日至九十日	**200**	103
逾期多於九十日	**76**	380
已逾期但未出現減值應收款項總額	**1,513**	838

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。

9. 應收款項(續)

本年度減值撥備的變動情況如下：

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	*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	–	–

本集團認為應收款項、按金及其他應收款項乃為自初步確認(「**第1階段**」)以來，信貸風險並無顯著增加之金融工具，並認為因交易對手有強大能力在短期內履行合同義務，因此於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日的應收款項、按金及其他應收款項的違責或然率趨近於零。因此，由於任何此類減值對本集團而言均不重大，故並無根據12個月預期信貸虧損確認虧損撥備。

10. 預付費用、按金及其他應收款項

於二零一九年十二月三十一日，結餘主要為租金之已付按金5,106,000港元(於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3,625,000港元(於二零一八年十二月三十一日：3,346,000港元)。

有關信貸風險管理，請參閱附註9。

11. 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聯營公司提供資金。於二零一九年十二月三十一日，本集團已提取3,848,434,000港元(於二零一八年十二月三十一日：3,848,434,000港元)。來自長城國際之貸款以港元計值，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。截至二零一九年十二月三十一日止年度，由於附註8所述的應收貸款已由債務人向本集團償還，故該貸款8,557,300美元(相當於約66,576,000港元)已由本集團向長城國際全數償還。

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。

12. 銀行借貸

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	*港幣千元*
非即期		
銀行貸款*(附註(a))*	**897,285**	893,529
即期		
銀行貸款*(附註(b))*	**–**	49,792
	897,285	943,321

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。截至二零一九年十二月三十一日止年度之貸款實際利率為3.74%(截至二零一八年十二月三十一日止年度：3.26%)並須於二零二一年前全數償還。於二零一九年及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。於二零一九年十二月三十一日，本集團已向借款人抵押公平值為1,832,000,000港元(於二零一八年十二月三十一日：1,680,000,000港元)之投資物業及10,226,000港元(於二零一八年十二月三十一日：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)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。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團已全數償還貸款。截至二零一九年十二月三十一日止年度之貸款實際利率為3.70%(截至二零一八年十二月三十一日止年度：3.96%)。於二零一九年十二月三十一日，本集團之未提取銀行融資為50,000,000港元。

(c) 除上述附註12(a)項及(b)項之未提取銀行融資外，於二零一八年十二月三十一日，本集團有本金額300,000,000港元之未提取銀行融資。於二零一九年十月十一日，本集團與另一間銀行訂立一份協議，並獲得本金額為100,000,000港元之額外銀行融資。因此，於二零一九年十二月三十一日，本集團有本金總額400,000,000港元(於二零一八年十二月三十一日：300,000,000港元)之未提取銀行融資。

銀行借貸之賬面值與其公平值相若，並以下列貨幣計值：

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	*港幣千元*
港元	**897,285**	893,529
美元	**–**	49,792
	897,285	943,321

13. 其他應付款項及應計負債

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	*港幣千元*
應付利息	**256,210**	125,463
其他應付款項及應計費用	**17,974**	22,574
預收租金	**14,789**	18,739
已收租戶按金	**7,136**	9,950
其他	**1,167**	1,200
	297,276	177,926
呈列為：		
非流動部分	**254,549**	125,262
流動部分	**42,727**	52,664
	297,276	177,926

14. 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十二月三十一日)及由於採納香港財務報告準則第16號的年度變動。有關詳情請參閱附註1：

	二零一九年
	港幣千元
於二零一九年一月一日結餘	**34,868**
利息支出	**994**
租賃付款	**(13,198)**
於二零一九年十二月三十一日結餘	**22,664**
呈列為：	
非流動部分	**17,952**
流動部分	**4,712**
	22,664

15. 股本

	二零一九年		二零一八年	
	股數	**金額**	股數	金額
		港幣千元		*港幣千元*
法定：				
每股面值0.10港元之普通股	**5,000,000,000**	**500,000**	5,000,000,000	500,000
已發行及繳足：				
期初及期末結餘	**1,567,745,596**	**156,775**	1,567,745,596	156,775

16. 財務成本淨額

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	*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11)*	**133,085**	121,416
－ 銀行貸款利息支出*(附註12)*	**35,351**	19,906
－ 貸款安排費用	**4,090**	2,504
－ 租賃負債利息支出	**1,070**	-
－ 銀行利息收入	**(197)**	(152)
	173,399	143,674

17. 所得稅開支

香港利得稅乃以年內估計應課稅盈利按16.5%(二零一八年：16.5%)稅率撥備。中國企業所得稅稅率為25%(二零一八年：25%)。於中國經營的附屬公司於截至二零一九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。

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	*港幣千元*
即期所得稅		
－ 香港利得稅	**5,694**	6,017
－ 上年度超額撥備	**(1,095)**	–
遞延所得稅		
－ 遞延稅項開支	**1,697**	99
	6,296	6,116

18. 每股盈利

每股基本盈利乃根據年內股東應佔之盈利486,951,000港元(二零一八年：583,455,000港元)及年內1,567,745,596股加權平均已發行股份(二零一八年：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攤薄的潛在普通股被兑換後，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可得市價釐定)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十二月三十一日，概無尚未行使的購股權。因此，於二零一九年及二零一八年內並無潛在攤薄普通股。

19. 股息

董事會議決不宣派任何中期股息或建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度之任何末期股息(二零一八年十二月三十一日：無)。

20. 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中確認收益1,513,351港元。

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

20. 業務合併(續)

收購附屬公司(續)

(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列入其他經營開支。

(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)
	721,434
受限制現金	(7,115)
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

本集團截至二零一九年及二零一八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		
	二零一九年	二零一八年	變動百分比
收益	**168.4**	144.9	16%
生產成本	**–**	(5.2)	(100%)
租金及設施	**(13.6)**	(17.5)	(22%)
其他經營開支	**(64.0)**	(69.6)	(8%)
未計折舊之經營成本	**(77.6)**	(92.3)	(16%)
折舊	**(20.9)**	(2.1)	**
經調整經營盈利^	**69.9**	50.5	38%
其他收入	**0.2**	2.4	(92%)
投資物業公平值收益	**169.2**	400.6	(58%)
經營盈利	**239.3**	453.5	(47%)
財務成本淨額	**(173.4)**	(143.7)	21%
應佔聯營公司盈利	**427.4**	279.7	53%
所得稅開支	**(6.3)**	(6.1)	3%
全年盈利	**487.0**	583.4	(17%)
股東應佔盈利	**487.0**	583.4	(17%)
每股盈利(港仙)	**31.1**	37.2	(17%)

^ *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%。*

截至二零一九年十二月三十一日止年度股東應佔盈利為487.0百萬港元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利583.4百萬港元下跌約17%。按1,567,745,596股加權平均已發行股份，截至二零一九年十二月三十一日止年度每股盈利為31.1港仙(截至二零一八年十二月三十一日止年度：按已發行股份1,567,745,596股為37.2港仙)。

不計入於截至二零一九年十二月三十一日止年度投資物業之重估收益169.2百萬港元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：400.6百萬港元)，截至二零一九年十二月三十一日止年度股東應佔淨盈利為317.8百萬港元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：182.8百萬港元)，跟上年相比增長135.0百萬港元或73.9%。股東應佔淨盈利(不包括重估收益)增長乃主要由截至二零一九年十二月三十一日止年度應佔聯營公司盈利產生之經營盈利貢獻約427.4百萬港元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：279.7百萬港元)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十二月三十一日止年度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「有關於一家聯營公司之重大投資及應佔一家聯營公司盈利」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)。誠如於下文「金融服務」一段內敘述更多有關詳情，儘管受二零一九年金融市場動盪影響，本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度的金融服務分部產生的收益跟上年度相比下降，本集團將繼續探索及抓住發展金融服務分部的機會。

收益

截至二零一九年及二零一八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：

	截至十二月三十一日止年度		
(百萬港元，百分比除外)	**二零一九年**	二零一八年	變動百分比
物業投資	**120.9**	92.4	31%
金融服務	**47.5**	52.5	(10%)
收益總額	**168.4**	144.9	16%

營運分部之財務回顧

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度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）。

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**		
	二零一九年	二零一八年	變動百分比
收益	**120.9**	92.4	31%
經調整的未計利息、稅項、折舊及攤銷之盈利^	**74.2**	47.8	55%
折舊	**(9.4)**	(0.3)	**
經調整經營盈利	**64.8**	47.5	36%
投資物業公平值收益及其他收入	**180.3**	400.6	(55%)
財務成本淨額	**(38.6)**	(20.6)	87%
所得稅開支	**(6.3)**	(4.6)	37%
股東應佔盈利#	**200.2**	422.9	(53%)

^ *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。*

包括二零一九年投資物業公平值收益169.2百萬港元及二零一八年投資物業公平值收益400.6百萬港元。

** *表示變動超過100%。*

截至二零一九年十二月三十一日止年度之物業投資分部收益為120.9百萬港元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度則為92.4百萬港元。該增加乃主要由於自二零一八年六月收購葵芳廣場後，於截至二零一九年十二月三十一日止年度來自葵芳廣場之收益約為69.3百萬港元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度則為35.0百萬港元。

物業投資分部股東應佔盈利下降乃主要由於截至二零一九年十二月三十一日止年度之投資物業公平值收益減少。不計入投資物業公平值收益及稅務影響，經調整經營盈利增加17.3百萬港元，乃主要由於葵芳廣場產生之收益增加所致。

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。

截至二零一九年十二月三十一日止年度之投資物業重估收益為169.2百萬港元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度則為400.6百萬港元。截至二零一九年十二月三十一日止年度重估收益乃主要由葵芳廣場之公平值增加貢獻收益約132.1百萬港元及位於美國銀行中心若干樓層之公平值增加貢獻收益約43.8百萬港元。

本集團之投資物業於二零一九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、停車場車位及工廈的公平值乃使用收入資本化方法計算。估值方法於年內並無變動。

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**		
	二零一九年	二零一八年	變動百分比
收益	**47.5**	52.5	(10%)
經調整的未計利息、稅項、折舊及攤銷之盈利^	**10.9**	19.4	(44%)
折舊	**(0.6)**	(0.3)	100%
經調整經營盈利	**10.3**	19.1	(46%)
財務成本淨額	**(3.4)**	(3.6)	(6%)
所得稅抵免	**–**	(1.6)	(100%)
股東應佔盈利	**6.9**	13.9	(50%)

^ *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。*

二零一九年度來自資產管理服務的收益約為36.6百萬港元(二零一八年：31.6百萬港元，跟上年相比增加16%)。二零一九年度的企業融資服務費用約為1.1百萬港元(二零一八年：10.5百萬港元，跟上年相比減少90%)。二零一九年度來自貸款投資的收益約為9.8百萬港元(二零一八年：10.4百萬港元，跟上年相比減少6%)。金融服務分部產生的收益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減少導致企業融資服務產生的收益減少所致。

有關於一家聯營公司之重大投資及應佔一家聯營公司盈利

於一家聯營公司之重大投資指本集團於合營公司Everwell City Limited(連同其附屬公司統稱「**合營集團**」)之35.78%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。於二零一八年的初期投資為3,123.4百萬港元。於二零一九年十二月三十一日，投資的公平值為3,806.9百萬港元，約佔本集團總資產的47.4%。二零一九年，本集團自合營集團分佔一家聯營公司盈利約424.5百萬港元(二零一八年：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。本集團目前擬將上述於合營集團的股權持作長期投資。

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分部之經常性現金流量。本集團於二零一九年十二月三十一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)	**二零一九年十二月三十一日**	二零一八年十二月三十一日	變動百分比
現金及銀行結餘	**182.3**	169.6	7%
股東資金	**2,959.2**	2,472.6	20%
流動比率	**3.99**	1.77	**
資產負債比率	**60.7%**	65.5%	(7%)

*** 表示變動超過100%。*

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，足以應付營運資金需要。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值總額約182.3百萬港元，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十二月三十一日之資產負債比率為60.7%（於二零一八十二月三十一日：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。資產負債比率下降是由於隨著債務人向本集團償還應收貸款後償還部分來自中間控股公司之貸款及銀行借貸分別為66.6百萬港元及49.8百萬港元導致借貸減少所致。於二零一九年十二月三十一日，本集團無抵押股東貸款之未償還本金為3,848.4百萬港元（於二零一八年十二月三十一日：3,915.0百萬港元）。於二零一九年十二月三十一日，本集團有尚未提取之銀行融資約485.0百萬港元（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十二月三十一日之未償還銀行借貸約897.3百萬港元（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

於二零一九年十二月三十一日，本集團公平值約為1,832.0百萬港元之一項投資物業（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10.2百萬港元（於二零一八年十二月三十一日：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

截至二零一九年十二月三十一日止年度，經營活動產生之現金淨額為67.7百萬港元，而二零一八年經營活動產生之現金淨額則為1,507.4百萬港元。經營現金流入減少乃主要由於截至二零一九年十二月三十一日止年度之預付款項、按金及其他應收款項增加4.1百萬港元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度之該等結餘則減少1,433.6百萬港元所致。

投資活動

截至二零一九年十二月三十一日止年度，投資活動產生之現金淨額為112.7百萬港元，而二零一八年投資活動所用之現金淨額則為3,965.2百萬港元。該現金流入主要由債務人向本集團償還應收貸款116.7百萬港元及來自一家聯營公司的貸款償還13.7百萬港元所產生，並已扣除投資物業之資本化開支20.0百萬港元。

融資活動

截至二零一九年十二月三十一日止年度，融資活動所用之現金淨額為167.6百萬港元，而二零一八年融資活動產生之現金淨額則為2,508.9百萬港元。年內，已償還來自本公司中間控股公司之貸款66.6百萬港元、銀行借貸49.8百萬港元及利息38.0百萬港元。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團共有19名員工(於二零一八年十二月三十一日：21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

鑒於全球宏觀經濟狀況，管理層預期二零二零財政年度將充滿挑戰。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。持續緊張的中美貿易摩擦、緩解無期的本地社會政治事件及近期爆發的新型冠狀病毒疫情，均帶來很多的不確定性因素，削弱了金融市場的投資氣氛並加劇市場對二零二零年經濟增長之憂慮，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本集團的競爭優勢，以穩健的步伐推動核心業務表現，以及繼續以審慎的態度、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。於二零一九財政年度，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。

本公司預期有關資產及業務的營運表現，以及投資物業公平值變動的估算將暫時受到影響，惟管理層相信，當前疫情及紛爭不久將獲解決，故對香港長遠經濟前景仍然充滿信心。

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，於截至二零一九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.1.7條、第A.2.1條(於二零一九年一月一日至二零一九年三月十五日期間)以及第F.1.2條以外，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所載的若干建議最佳常規。

本公司之二零一九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.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。截至二零一九年十二月三十一日止年度，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。

守則條文第F.1.2條

根據企業管治守則守則條文第F.1.2條規定，委任公司秘書事宜應透過董事會會議討論，並應是舉行董事會會議而非書面決議處理。本公司現任公司秘書乃經全體董事於二零一九年十月以簽署書面決議案方式批准通過其委任。在上述委任獲得通過前，全體董事均已獲知會就建議委任事項逐一提出徵詢意見，而彼等並無任何反對意見，故此，本公司認為毋須就批准上述委任事項而舉行董事會會議。

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分為獨立非執行董事，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。

本集團截至二零一九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兩次會議。

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

截至二零一九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發截至二零一九年十二月三十一日止年度之任何末期股息(截至二零一八年十二月三十一日止年度：無)。

二零二零年度股東週年大會(「二零二零年度股東週年大會」)

本公司二零二零年度股東週年大會將於二零二零年六月十八日(星期四)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(其中包括)有關二零二零年度股東週年大會之進一步詳情之通函。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東有權出席將於二零二零年六月十八日(星期四)舉行之二零二零年度股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由二零二零年六月十二日(星期五)至二零二零年六月十八日(星期四)(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。為符合資格出席二零二零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二零二零年六月十一日(星期四)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)。本公司截至二零一九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全年業績公告所載本集團截至二零一九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
陳澤南

香港，二零二零年三月十八日

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*