

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分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)

截至二零二零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」) 截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合全年業績，連同截至二零一九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

		二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
	附註	港幣千元	港幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業	4	3,183,500	3,351,200
於聯營公司之投資	5	3,869,478	3,811,900
按公平值計入損益的金融資產	6	—	1,116
物業、機器及設備	3	531,765	631,807
使用權資產	7	16,913	21,986
遞延稅項資產		104	—
受限制現金	11	—	10,226
		7,601,760	7,828,235

* 僅供識別

綜合資產負債表(續)

	附註	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
流動資產			
應收聯營公司款項	5	161	65
預付費用、按金及其他應收款項	9	11,439	16,848
流動可收回稅項		2,340	889
應收款項	8	4,360	3,740
受限制現金	11	6,226	—
現金及銀行結餘		212,537	182,255
		<u>237,063</u>	<u>203,797</u>
總資產		<u><u>7,838,823</u></u>	<u><u>8,032,032</u></u>
負債			
非流動負債			
來自中間控股公司之貸款	10	3,848,434	3,848,434
銀行借貸	11	—	897,285
租賃負債	13	12,994	17,952
遞延所得稅負債		6,975	3,610
其他應付款項及應計負債	12	386,149	254,549
		<u>4,254,552</u>	<u>5,021,830</u>
流動負債			
銀行借貸	11	901,032	—
租賃負債	13	4,958	4,712
即期稅項負債		540	3,591
其他應付款項及應計負債	12	37,047	42,727
		<u>943,577</u>	<u>51,030</u>
總負債		<u><u>5,198,129</u></u>	<u><u>5,072,860</u></u>
權益			
資本及儲備			
股本	14	156,775	156,775
儲備		2,483,919	2,802,397
總權益		<u><u>2,640,694</u></u>	<u><u>2,959,172</u></u>
總權益及負債		<u><u>7,838,823</u></u>	<u><u>8,032,032</u></u>

綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收益	2	130,239	168,345
其他收入		109	151
租金及設施		(13,318)	(13,559)
折舊	3及7	(12,524)	(20,914)
物業、機器及設備減值	3	(92,884)	–
其他經營開支		(49,455)	(63,962)
投資物業公平值(虧損)/收益	4	(170,576)	169,192
經營(虧損)/盈利		(208,409)	239,253
財務成本淨額	15	(160,929)	(173,399)
應佔聯營公司盈利	5	57,578	427,393
除所得稅前(虧損)/盈利		(311,760)	493,247
所得稅開支	16	(7,820)	(6,296)
全年(虧損)/盈利		(319,580)	486,951
其他全面收入/(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		1,102	(373)
全年其他全面收入/(虧損)(除稅後)		1,102	(373)
全年全面(虧損)/收入總額		(318,478)	486,578
應佔(虧損)/盈利：			
本公司權益持有人		(319,580)	486,951
應佔全面(虧損)/收入總額：			
本公司權益持有人		(318,478)	486,578
歸屬於本公司權益持有人之			
每股(虧損)/盈利	17		
全年基本		(20.38港仙)	31.06港仙
全年攤薄		(20.38港仙)	31.06港仙

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔						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	
於二零二零年一月一日結餘	156,775	50,382	310,841	(9,011)	333,601	2,116,584	2,959,172
全面(虧損)/收入							
全年虧損	-	-	-	-	-	(319,580)	(319,580)
其他全面收入	-	-	-	-	1,102	-	1,102
全面虧損總額	-	-	-	-	1,102	(319,580)	(318,478)
於二零二零年十二月三十一日 結餘	<u>156,775</u>	<u>50,382</u>	<u>310,841</u>	<u>(9,011)</u>	<u>334,703</u>	<u>1,797,004</u>	<u>2,640,694</u>
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/(虧損)							
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	<u>156,775</u>	<u>50,382</u>	<u>310,841</u>	<u>(9,011)</u>	<u>333,601</u>	<u>2,116,584</u>	<u>2,959,172</u>

財務報表附註

1. 編製基準及會計政策

(a) 編製基準

該等綜合財務報表乃根據所有適用之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。該等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之金融資產作出修訂。

編製此等綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製截至二零一九年十二月三十一日止年度之本集團綜合財務報表所採用者一致，惟採納截至二零二零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

本集團於二零二零年一月一日起首次對其年度報告年度採用以下準則及修訂：

- 重大的定義 – 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號（修訂）
- 業務的定義 – 香港財務報告準則第3號（修訂）
- 利率基準改革 – 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂）
- 經修訂財務報告概念框架
- 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進
- 與新型冠狀病毒肺炎相關租金優惠 – 香港財務報告準則第16號（修訂）及利率基準改革 – 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂）。

上述修訂對過往期間確認的金額沒有任何影響，且預計不會對當前或未來期間造成重大影響。

尚未採納之新訂準則及詮釋

若干新會計準則及詮釋已頒佈但並非於二零二零年十二月三十一日報告期間強制生效且未獲本集團提前採納。該等準則於當前或未來報告期間及於可預見將來之交易並不預期會對實體造成重大影響。

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。

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的兩個可報告分部為物業投資及金融服務。

物業投資分部擁有在香港之多項零售、商業及工廈以及停車場車位。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，除稅後損益用於報告分部之損益。

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為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。可報告分部之間的交易(如有)按公平原則基準列賬。

本集團截至二零二零年及二零一九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。截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度之收益分別為130,239,000港元及168,345,000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

截至二零二零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>104,102</u>	<u>26,137</u>	<u>130,239</u>
可報告分部(虧損)/盈利	<u>(237,832)</u>	<u>1,239</u>	<u>(236,593)</u>
財務(成本)/收入淨額	(29,504)	97	(29,407)
折舊	(11,485)	(322)	(11,807)
物業、機器及設備減值	(92,821)	-	(92,821)
所得稅開支	<u>(6,573)</u>	<u>(1,247)</u>	<u>(7,820)</u>

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

(b) 可報告分部損益與全年(虧損)/盈利對賬表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
可報告分部(虧損)/盈利	<u>(236,593)</u>	<u>207,067</u>
對賬項目：		
根據權益會計法應佔聯營公司盈利	57,578	427,393
收購一家聯營公司財務成本(附註)	(131,600)	(131,240)
其他企業及庫務活動	(8,965)	(16,269)
全年(虧損)/盈利	<u>(319,580)</u>	<u>486,951</u>

附註：131,600,000港元(二零一九年：131,240,000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	樓宇 港幣千元	車輛 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二零年一月一日之賬面淨值	8	1,132	659	3,918	625,552	538	631,807
添置	-	-	-	293	-	-	293
減值(附註(a))	-	(63)	-	-	(92,821)	-	(92,884)
折舊	(6)	(244)	(111)	(649)	(6,298)	(143)	(7,451)
於二零二零年十二月三十一日 之賬面淨值	<u>2</u>	<u>825</u>	<u>548</u>	<u>3,562</u>	<u>526,433</u>	<u>395</u>	<u>531,765</u>
於二零二零年十二月三十一日 成本	2,139	2,402	1,105	5,327	629,750	717	641,440
累積折舊及減值虧損	(2,137)	(1,577)	(557)	(1,765)	(103,317)	(322)	(109,675)
於二零二零年十二月三十一日 之賬面淨值	<u>2</u>	<u>825</u>	<u>548</u>	<u>3,562</u>	<u>526,433</u>	<u>395</u>	<u>531,765</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	樓宇 港幣千元	車輛 港幣千元	總計 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(b))	-	-	-	-	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	<u>8</u>	<u>1,132</u>	<u>659</u>	<u>3,918</u>	<u>625,552</u>	<u>538</u>	<u>631,807</u>
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	<u>8</u>	<u>1,132</u>	<u>659</u>	<u>3,918</u>	<u>625,552</u>	<u>538</u>	<u>631,807</u>

附註：(a) 減值虧損與美國銀行中心20樓及21樓之部分連同一個停車場車位於二零二零年十二月三十一日之公平值少於賬面值相關。物業成本下降至其可收回款項537,750,000港元，乃根據物業公平值減出售成本釐定(考慮到新型冠狀病毒的影響)。採用之主要估值數據為每平方呎97港元至98港元及2.75%之資本化比率，乃由獨立專業估值師釐定。獨立專業估值師採用收入資本化方法為物業於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日的價值進行估值。全部金額已於截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表內確認。

(b) 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及本公司日期為二零一九年四月四日之通函。

4. 投資物業

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於一月一日	3,351,200	3,791,800
重新分類至物業、機器及設備 (附註(a))	-	(629,750)
資本化開支	2,876	19,958
公平值(虧損)/收益	(170,576)	169,192
	<u>3,183,500</u>	<u>3,351,200</u>
於十二月三十一日	<u>3,183,500</u>	<u>3,351,200</u>

(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。物業的餘下部分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) 本集團投資物業已由獨立專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(二零一九年：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)評估，以確定該等物業於二零二零年十二月三十一日之公平值。本集團已採納有關估值，並相應確認公平值虧損170,576,000港元(二零一九年十二月三十一日：公平值收益169,192,000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二零一九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。租金比率乃根據零售店每平方呎32.2港元*至每平方呎55.0港元(二零一九年十二月三十一日：每平方呎55.0港元至每平方呎85.0港元*)、辦公大樓每平方呎32.2港元*至每平方呎98.0港元(二零一九年十二月三十一日：每平方呎30.7港元*至每平方呎100.5港元)、工廈每平方呎10.0港元至每平方呎29.7港元(二零一九年十二月三十一日：每平方呎13.3港元至每平方呎31.0港元)及每個停車場車位3,326.0港元(二零一九年十二月三十一日：每個停車場車位3,326.0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。於二零二零年十二月三十一日，採用收入資本化方法估值的零售店、辦公大樓、工廈及停車場車位使用2.75%至3.90%(於二零一九年十二月三十一日：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。該等投資物業已於二零二零年十二月三十一日按公平值架構之第3級公平值計量(二零一九年十二月三十一日：第3級)，而公平值據此分類。年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。

* 愉景樓由零售店及辦公大樓組成。於二零一九年十二月三十一日，零售店部分及辦公大樓部分由戴德梁行有限公司進行個別估值，並分別採用每平方呎85.0港元及每平方呎30.7港元的租金比率(「個別法」)。於二零二零年十二月三十一日，零售店部分及辦公大樓部分的公平估價由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司以合併法計算，並採用單一租金比率每平方呎32.2港元(「合併法」)。於二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，愉景樓的公平值分別為550百萬港元及468百萬港元。管理層認為，由個別法變更至合併法對有關物業的公平估值並無重大影響。

5. 於聯營公司之投資

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於一月一日	3,811,900	3,405,706
應佔聯營公司盈利	57,578	427,393
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	<u>3,869,478</u>	<u>3,811,900</u>

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日，結餘包括於Everwell City Limited (「**Everwell City**」) 及Dymocks Franchise Systems (China) Limited (「**Dymocks**」) 之投資。Everwell City持有商業物業以及購物中心、廣場及停車場，而Dymocks則作為書店營運。

(a) Everwell City

主要聯營公司之財務資料概要

下文載列Everwell City於二零二零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

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動資產	26,401,304	25,865,417
流動資產	363,290	275,969
非流動負債	(23,872,628)	(23,548,603)
流動負債	(370,431)	(261,096)

全面收益表概要

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收益	912,329	921,816
全年盈利及全面收入總額	<u>158,656</u>	<u>1,165,605</u>

財務資料概要對賬表

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
歸屬於權益持有人之淨盈利	158,656	1,186,498
本集團之股權	35.78%	35.78%
本集團應佔歸屬於權益持有人之淨盈利 (附註(i))	<u>56,767</u>	<u>424,529</u>

(b) Dymocks

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應收聯營公司款項	<u>161</u>	<u>65</u>

5. 於聯營公司之投資(續)

結餘為應收Dymocks及其直接控股公司款項。其為無抵押及免息。

附註：

(i) 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

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
按市值		
中華人民共和國(「中國」)非上市基金之投資	-	1,116

下表載列公平值架構下以第3級公平值計量年初結餘至年末結餘的對賬：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
年初結餘	1,116	1,141
匯兌差額	154	(25)
出售	(1,270)	-
年末結餘	-	1,116
於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的 第3級投資未變現虧損變動	-	(25)

上述投資已於二零一九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				
於投資基金之投資	-	-	1,116	1,116

於截至二零二零年及二零一九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深圳長城環亞國際股權投資基金管理有限公司(一家於中國註冊的有限公司並為本公司全資附屬公司)擁有之有限合夥之投資，且並非於活躍市場交易。於二零一九年十二月三十一日，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為於有限合夥之投資於報告年度末的公平值。於二零一九年十二月三十一日，本集團向有限合夥注資人民幣1,000,000元，相當於有限合夥之0.03%之股權。於二零二零年八月，該投資已到期並悉數退出，而267,000港元的變現收益於綜合全面收益表已確認。

7. 使用權資產

以下為年內本集團使用權資產的變動。

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於一月一日結餘	21,986	37,148
折舊 (附註(a))	(5,073)	(15,162)
於十二月三十一日結餘	<u>16,913</u>	<u>21,986</u>

於二零二零年十二月三十一日止年度，租賃現金流出總額為5,416,000港元(二零一九年：13,198,000港元)。

附註(a)：截至二零一九年十二月三十一日止年度，拆除費用撥備2,280,000港元已以1,710,000港元解除。因此，截至二零一九年十二月三十一日止年度，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. 應收款項

截至報告年度末，應收款項之賬齡分析如下：

	二零二零年		二零一九年	
	結餘 港幣千元	百分比 %	結餘 港幣千元	百分比 %
即期	2,605	59.7	2,227	59.5
逾期少於三十日	1,578	36.2	918	24.6
逾期三十一日至六十日	117	2.7	319	8.5
逾期六十一日至九十日	1	0.1	200	5.4
逾期多於九十日	59	1.3	76	2.0
總計	<u>4,360</u>	<u>100.0</u>	<u>3,740</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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
逾期少於三十日	1,578	918
逾期三十一日至六十日	117	319
逾期六十一日至九十日	1	200
逾期多於九十日	59	76
已逾期但未出現減值之應收款項總額	<u>1,755</u>	<u>1,513</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。

8. 應收款項(續)

本年度減值撥備之變動情況如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於一月一日	-	-
已作出減值撥備	41	-
無法收回而撇銷的賬目	(41)	-
	<hr/>	<hr/>
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，因此於二零二零年及二零一九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。

9. 預付費用、按金及其他應收款項

於二零二零年十二月三十一日，結餘主要為水電及管理費按金3,697,000港元(於二零一九年十二月三十一日：3,625,000港元)及免租應收款項5,345,000港元(於二零一九年十二月三十一日：5,452,000港元)。於二零二零年十二月三十一日，概無租金之按金(於二零一九年十二月三十一日：5,106,000港元)。

有關信貸風險管理，請參閱附註8。

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，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。於二零二零年十二月三十一日，本集團已提取3,848,434,000港元(於二零一九年十二月三十一日：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，該貸款8,557,300美元(相等於約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。

11. 銀行借貸

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動		
銀行貸款 (附註(a))	-	897,285
即期		
銀行貸款 (附註(a))	<u>901,032</u>	<u>-</u>
	<u>901,032</u>	<u>897,285</u>

附註：

- (a) 貸款以港元計值並須於二零二一年二月前全數償還。截至二零二零年十二月三十一日止年度的貸款之實際利率為2.84% (截至二零一九年十二月三十一日止年度：3.74%)。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團之未提取銀行融資約為35,000,000港元。於二零二零年十二月三十一日，本集團已向借款人抵押公平值為1,840,000,000港元 (二零一九年十二月三十一日：1,832,000,000港元) 之投資物業及6,226,000港元之受限制現金 (二零一九年十二月三十一日：10,226,000港元)，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，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悉數償還。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內，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的貸款之實際利率為3.70%。於二零二零年及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(a)項及(b)項之未提取銀行融資外，於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團有本金額400,000,000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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
港元	<u>901,032</u>	<u>897,285</u>
	<u>901,032</u>	<u>897,285</u>

12. 其他應付款項及應計負債

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應付利息	386,938	256,210
已收租戶按金	19,042	18,608
其他應付款項及應計費用	12,953	17,974
預收租金	3,106	3,317
其他	1,157	1,167
	<u>423,196</u>	<u>297,276</u>
呈列為：		
非流動部分	386,149	254,549
流動部分	37,047	42,727
	<u>423,196</u>	<u>297,276</u>

13. 租賃負債

以下為年內本集團租賃負債的變動：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於一月一日結餘	22,664	34,868
利息支出	704	994
租賃付款	(5,416)	(13,198)
	<u>17,952</u>	<u>22,664</u>
於十二月三十一日結餘		
呈列為：		
非流動部分	12,994	17,952
流動部分	4,958	4,712
	<u>17,952</u>	<u>22,664</u>

14. 股本

	二零二零年 股數	金額 港幣千元	二零一九年 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>

15. 財務成本淨額

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 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)	131,600	133,085
－銀行貸款利息支出(附註11)	24,840	35,351
－貸款安排費用	4,081	4,090
－租賃負債利息支出	704	1,070
－銀行利息收入	(296)	(197)
	<u>160,929</u>	<u>173,399</u>

16. 所得稅開支

香港利得稅乃以年內估計應課稅盈利按16.5%(二零一九年：16.5%)稅率撥備。中國企業所得稅稅率為25%(二零一九年：25%)。於中國經營的附屬公司於截至二零二零年及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。

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
即期所得稅		
－香港利得稅	4,486	5,694
－上年度超額撥備	(41)	(1,095)
遞延所得稅		
－遞延稅項開支	3,375	1,697
	<u>7,820</u>	<u>6,296</u>

17. 每股(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利乃根據年內股東應佔之虧損319,580,000港元(截至二零一九年十二月三十一日止年度股東應佔之盈利：486,951,000港元)及年內1,567,745,596股加權平均已發行股份(二零一九年：1,567,745,596股已發行股份)計算。

每股攤薄(虧損)／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，對假設購股權已被行使而需發行之股份數目作比較。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，概無尚未行使的購股權。因此，於二零二零年及二零一九年內並無潛在攤薄普通股。

本公司購股權計劃已於二零二零年五月二十三日屆滿。

18. 股息

董事會議決不宣派任何中期股息或建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度之任何末期股息(二零一九年十二月三十一日：無)。

19. 結算日後事項

於二零二零年十二月三十一日，本集團有銀行借貸901,656,556港元，並須於二零二一年二月二十八日前悉數償還。於二零二一年二月二十二日，本公司的中間控股公司長城國際同意提供本集團一筆901,656,556港元的定期貸款，以償還上述未償還銀行借貸。來自長城國際的貸款以港元計值，年利率為香港銀行同業拆息利率加1.4%，並須於二零二二年二月初前悉數償還。請參閱附註11。

管理層討論及分析

本集團之經營業績

本集團截至二零二零年及二零一九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		
	二零二零年	二零一九年	變動百分比
收益	130.2	168.4	(23%)
租金及設施	(13.3)	(13.6)	(2%)
其他經營開支	(49.4)	(64.0)	(23%)
未計折舊及減值之經營成本	(62.7)	(77.6)	(19%)
物業、機器及設備減值	(92.9)	—	**
折舊	(12.5)	(20.9)	(40%)
經調整經營(虧損)/盈利 [^]	(37.9)	69.9	**
其他收入	0.1	0.2	(50%)
投資物業公平值(虧損)/收益	(170.6)	169.2	**
經營(虧損)/盈利	(208.4)	239.3	**
財務成本淨額	(160.9)	(173.4)	(7%)
應佔聯營公司盈利	57.5	427.4	(87%)
所得稅開支	(7.8)	(6.3)	24%
全年(虧損)/盈利	(319.6)	487.0	**
權益持有人應佔(虧損)/盈利	(319.6)	487.0	**
每股(虧損)/盈利(港仙)	(20.4)	31.1	**

[^] 經調整經營(虧損)/盈利界定為未計其他收入及投資物業公平值(虧損)/收益之經營(虧損)/盈利。

** 表示變動超過100%。

截至二零二零年十二月三十一日止年度權益持有人應佔虧損為319.6百萬港元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度之權益持有人應佔盈利487.0百萬港元下跌約165.6%。按1,567,745,596股加權平均已發行股份，截至二零二零年十二月三十一日止年度每股虧損為20.4港仙(截至二零一九年十二月三十一日止年度每股盈利：按已發行股份1,567,745,596股為31.1港仙)。截至二零二零年十二月三十一日止年度虧損乃主要由於投資物業的公平值虧損、應佔聯營公司盈利大幅減少及物業、機器及設備出現減值開支所致。

不計入於截至二零二零年十二月三十一日止年度投資物業之重估虧損170.6百萬港元(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)，截至二零二零年十二月三十一日止年度權益持有人應佔淨虧損為149.0百萬港元(截至二零一九年十二月三十一日止年度權益持有人應佔淨盈利：317.8百萬港元)，跟上年相比減少466.8百萬港元或146.9%。由盈轉虧乃主要由於(i)截至二零二零年十二月三十一日止年度應佔聯營公司盈利大幅減少至約57.5百萬港元(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：427.4百萬港元)，乃因本集團一家聯營公司之投資物業公平值重估收益增長放緩；及(ii)新型冠狀病毒疫情爆發使商業物業價格長期下跌，因此本集團已就物業、機器及設備(「物業、機器及設備」)計提減值撥備92.8百萬港元所致。

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，以及位於中環美國銀行中心、銅鑼灣愉景樓、油塘高輝工業大廈及北角海景大廈之若干樓層。另一方面，本集團亦參與合營集團(定義見於本公告第22頁的「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)的投資，該合營集團於香港擁有多元化的物業組合。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。

新型冠狀病毒疫情於世界各地爆發，重創了全球經濟和商業活動，加上持續緊張的中美貿易摩擦，香港房地產市場(尤其是商業物業市場)遭受雙重打擊，面對前所未有的挑戰。截至二零二零年十二月三十一日止年度，為支持租戶，本集團根據個別租戶之情況提供租金優惠3.6百萬港元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：無)。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團收益下降23%至130.2百萬港元，並錄得股東應佔虧損319.6百萬港元(二零一九年十二月三十一日：股東應佔盈利487.0百萬港元)，乃由於房地產市場表現急劇惡化所致。

新型冠狀病毒疫情爆發對房地產市場及本集團及其聯營公司持有的投資物業公平值造成不利影響，導致本集團投資物業公平值錄得大幅虧損170.6百萬港元(二零一九年十二月三十一日：收益169.2百萬港元)，及本集團應佔聯營公司盈利大幅下降至57.5百萬港元(二零一九年十二月三十一日：應佔聯營公司盈利427.4百萬港元)。自二零一九年十二月三十一日起，投資物業公平估值的估算不確定性及判斷水平因新型冠狀病毒疫情的經濟影響而有所上升。於二零二零年十二月三十一日，資本化率介乎2.75%至3.90%之間(於二零一九年十二月三十一日：介乎2.50%至3.75%之間)，用於本集團擁有的投資物業之收入資本化法。倘其他變數維持不變，則比率越高，公平值也越低。於二零二零年十二月三十一日，租金每平方呎10.0港元至每平方呎98.0港元及每個停車場車位3,326.0港元(於二零一九年十二月三十一日：每平方呎13.3港元至每平方呎100.5港元及每個停車場車位3,326.0港元)分別用於投資物業及停車場車位的收入資本化法。在其他變數維持不變之情況下，則租金越低，公平值越低。鑒於新型冠狀病毒疫情於未來對房地產市場將造成的影響仍不明朗，管理層將對估值進行定期審閱。

經進一步討論新型冠狀病毒之不利影響後，由於新型冠狀病毒疫情爆發已導致商業物業價格持續下跌，因此本集團已就物業、機器及設備計提減值撥備92.8百萬港元。

由於重估虧損屬非現金性質，而且本集團持有之投資物業及於合營集團之投資乃長期投資項目以獲取穩定及經常性租金收入，故管理層認為此不會對本集團之營運現金流產生重大影響。

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暫時受到影響，管理層相信，當前疫情不久將能圓滿解決，故對香港長遠經濟前景仍然充滿信心。本集團將繼續憑藉如二零一九年度報告中概述的投資物業組合多元化的成功策略，且我們有信心此策略將持續取得成功，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，儘管受二零二零年金融市場動盪影響，本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度的金融服務分部產生的收入跟上年度相比下降，本集團將繼續探索及抓住發展金融服務分部的機會。

收益

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，按業務分部及本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		
	二零二零年	二零一九年	變動百分比
物業投資	104.1	120.9	(14%)
金融服務	26.1	47.5	(45%)
收益總額	<u>130.2</u>	<u>168.4</u>	<u>(23%)</u>

營運分部之財務回顧

本集團於截至二零二零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		
	二零二零年	二零一九年	變動百分比
收益	104.1	120.9	(14%)
經調整的未計利息、稅項、折舊及攤銷之盈利 [^]	56.4	74.2	(24%)
折舊	(11.5)	(9.4)	22%
物業、機器及設備減值	(92.8)	–	**
經調整經營(虧損)/盈利	(47.9)	64.8	**
投資物業公平值(虧損)/收益及其他收入	(153.9)	180.3	**
財務成本淨額	(29.5)	(38.6)	(24%)
所得稅開支	(6.5)	(6.3)	3%
股東應佔(虧損)/盈利 [#]	<u>(237.8)</u>	<u>200.2</u>	<u>**</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、減值、折舊、其他收入及投資物業公平值收益/虧損之盈利。

[#] 包括截至二零二零年十二月三十一日止年度投資物業公平值虧損170.6百萬港元及截至二零一九年十二月三十一日止年度投資物業公平值收益169.2百萬港元。

** 表示變動超過100%。

截至二零二零年十二月三十一日止年度物業投資分部之收益為104.1百萬港元，而截至二零一九年十二月三十一日止年度則為120.9百萬港元。該減少乃主要由於愉景樓外牆的戶外廣告牌產生的收益減少所致。

物業投資分部股東應佔虧損乃主要由於截至二零二零年十二月三十一日止年度之投資物業公平值虧損所致。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得經調整經營虧損約47.9百萬港元，而截至二零一九年十二月三十一日止年度經調整經營盈利則約為64.8百萬港元，乃主要由於確認物業、機器及設備出現的減值開支所致。

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、中環美國銀行中心、銅鑼灣愉景樓(包括外牆的戶外廣告牌)、油塘高輝工業大廈及北角海景大廈之若干樓層。

截至二零二零年十二月三十一日止年度之投資物業重估虧損為170.6百萬港元，而截至二零一九年十二月三十一日止年度之重估收益則為169.2百萬港元。截至二零二零年十二月三十一日止年度之重估虧損乃主要由位於愉景樓及美國銀行中心若干樓層之公平值分別減少貢獻虧損約82百萬港元及67.5百萬港元。

本集團之投資物業於二零二零年十二月三十一日由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(二零一九年十二月三十一日：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。零售店、辦公大樓、工廈及停車場車位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		
	二零二零年	二零一九年	變動百分比
收益	26.1	47.5	(45%)
經調整的未計利息、稅項、折舊 及攤銷之盈利 [^]	2.7	10.9	(75%)
折舊	(0.3)	(0.6)	(50%)
經調整經營盈利	2.4	10.3	(77%)
財務成本淨額	0.1	(3.4)	**
所得稅抵免	(1.3)	–	**
權益持有人應佔盈利	<u>1.2</u>	<u>6.9</u>	<u>(83%)</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、折舊及其他收入之盈利。

** 表示變動超過100%。

截至二零二零年十二月三十一日止年度來自資產管理服務的收益約為25.7百萬港元(二零一九年十二月三十一日：36.6百萬港元，跟上年相比減少30%)。截至二零二零年十二月三十一日止年度的企業融資服務費用約為0.2百萬港元(二零一九年十二月三十一日：1.1百萬港元，跟上年相比減少82%)。截至二零二零年十二月三十一日止年度並無來自貸款投資的收益(二零一九年十二月三十一日：9.8百萬港元，跟上年相比減少100%)。金融服務收入減少乃主要由於二零一九年償還應收貸款投資及企業融資服務項下項目數目較二零一九年減少所致。

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

於聯營公司之重大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」) 之35.78%之股權。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。於二零二零年十二月三十一日，投資公平值為3,863.7百萬港元(二零一九年十二月三十一日：3,806.9百萬港元)，佔本集團於二零二零年十二月三十一日之總資產約49.3%(二零一九年十二月三十一日：47.4%)。二零二零年，本集團自合營集團分佔一家聯營公司盈利約56.8百萬港元(截至二零一九年十二月三十一日止年度分佔盈利：424.5百萬港元)。本集團於二零二零年分佔聯營公司盈利減少，此乃由於受二零二零年爆發的新型冠狀病毒疫情構成前所未有的極端市況影響，導致合營集團之投資物業(由商業物業所組成)公平值收益增長放緩。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業務之經常性現金流量。本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之財務狀況如下：

(百萬港元，百分比除外)	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日	變動百分比
現金及銀行結餘	212.5	182.3	17%
股東資金	2,640.7	2,959.2	(11%)
流動比率	0.25	3.99	(94%)
資產負債比率	63.2%	60.7%	4%

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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘總額約212.5百萬港元，相比於二零一九年十二月三十一日為182.3百萬港元。本集團於二零二零年十二月三十一日之資產負債比率為63.2%（於二零一九年十二月三十一日：60.7%），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（「淨負債」），除以本公司已動用資本總額計算。已動用資本總額等於淨負債及股東資金之總和。資產負債比率微幅上升乃主要由於投資物業公平值減少導致股東資金減少所致。於二零二零年十二月三十一日，本集團無抵押股東貸款之未償還本金為3,848.4百萬港元（於二零一九年十二月三十一日：3,848.4百萬港元）。於二零二零年十二月三十一日，本集團有尚未提取之銀行融資約485.0百萬港元（於二零一九年十二月三十一日：485.0百萬港元），及本集團於二零二零年十二月三十一日之未償還銀行借貸約901.0百萬港元（於二零一九年十二月三十一日：897.3百萬港元）。誠如附註19所披露，本集團已於二零二一年二月透過長城國際提供的一筆定期貸款償還銀行借貸。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二零二零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

於二零二零年十二月三十一日，本集團公平值約為1,840.0百萬港元之一項投資物業（於二零一九年十二月三十一日：公平值約為1,832.0百萬港元之投資物業）及受限制現金6.2百萬港元（於二零一九年十二月三十一日：受限制現金10.2百萬港元）已抵押作為銀行授予本集團之按揭貸款之抵押品。詳情請參閱附註11。

經營活動

截至二零二零年十二月三十一日止年度，經營活動產生現金淨額為59.4百萬港元，二零一九年經營活動產生之現金淨額則為67.7百萬港元。經營現金流入減少乃主要由於截至二零二零年十二月三十一日止年度之收益減少所致。

投資活動

截至二零二零年十二月三十一日止年度，投資活動產生之現金淨額為2.4百萬港元，而二零一九年投資活動產生之現金淨額則為112.7百萬港元。該投資現金流入減少乃主要由於二零一九年債務人向本集團一次性償還應收貸款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。

融資活動

截至二零二零年十二月三十一日止年度，融資活動所用之現金淨額為31.5百萬港元，而二零一九年融資活動所用之現金淨額則為167.6百萬港元。該融資現金流出減少乃主要由於一次性償還來自本公司中間控股公司之貸款66.6百萬港元及銀行借貸49.8百萬港元。

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團共有21名員工（於二零一九年十二月三十一日：19名）。因應本集團業務將持續擴展，其薪酬待遇理念乃為其僱員提供發揮所長及發展之機會，且與本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定）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、強制性及自願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

鑒於新型冠狀病毒疫情爆發對全球宏觀經濟狀況產生的不確定性，管理層預期二零二一財政年度將充滿挑戰。

新型冠狀病毒疫情不僅影響香港的社會經濟狀況，亦同時影響全球。持續緊張的中美貿易摩擦及新型冠狀病毒疫情的爆發，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經濟前景之憂慮，給我們帶來了前所未有的嚴峻挑戰。儘管如此，本集團整體財務及業務狀況維持穩健。

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。

本公司認為有關資產及業務的營運表現，以及投資物業公平值變動暫時受到影響，惟管理層相信，當前疫情不久將能圓滿解決，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，於截至二零二零年十二月三十一日止年度的整個期間，除下文所闡述偏離守則條文第A.2.7條及第E.1.2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。

本公司之二零二零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.2.7條

企業管治守則守則條文第A.2.7條規定主席應至少每年與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席的會議。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，因香港新型冠狀病毒疫情之情況導致行程安排困難，無法為董事會主席與獨立非執行董事在沒有其他董事出席的情況下安排正式會議。然而，獨立非執行董事可隨時與董事會主席直接溝通及討論，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溝通渠道讓主席及獨立非執行董事在沒有其他董事出席的情況下討論本公司事務。

守則條文第E.1.2條

企業管治守則守則條文第E.1.2條規定（其中包括）董事會主席應出席股東週年大會。鑑於新型冠狀病毒疫情及香港特別行政區政府所頒佈的法規，當時在任之董事會主席陳澤南先生並無出席本公司於二零二零年六月十八日舉行的股東週年大會。為確保與本公司股東的有效溝通，出席股東週年大會的董事根據公司細則推選執行董事兼副行政總裁孟雪峰先生代表主席主持股東週年大會，以回答出席股東之相關提問。本公司的外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所亦出席股東週年大會。

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，以及非執行董事呂佳女士。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。審核委員會於截至二零二零年十二月三十一日止年度內曾舉行三次會議。

本集團截至二零二零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，以及一名執行董事孟雪峰先生組成。薪酬委員會於截至二零二零年十二月三十一日止年度內曾舉行一次會議。

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。提名委員會現時成員包括一名執行董事黃虎先生(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。提名委員會於截至二零二零年十二月三十一日止年度內曾舉行一次會議。

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二零二零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

截至二零二零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二零二零年十二月三十一日止年度之任何末期股息(截至二零一九年十二月三十一日止年度：無)。

二零二一年度股東週年大會(「二零二一年度股東週年大會」)

本公司二零二一年度股東週年大會將於二零二一年六月十六日(星期三)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二零二一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二零二一年六月十六日(星期三)舉行之二零二一年度股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由二零二一年六月九日(星期三)至二零二一年六月十六日(星期三)(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。為符合資格出席二零二一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二零二一年六月八日(星期二)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)。本公司截至二零二零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二零二零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
黃虎

香港，二零二一年三月九日

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