

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)

截至二零二一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」) 宣佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零二零年同期之未經審核比較數字如下：

簡明綜合資產負債表

於二零二一年六月三十日

(連同於二零二零年十二月三十一日之比較數字)

		(未經審核) 二零二一年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二零年 十二月三十一日 千港元
資產			
非流動資產			
投資物業	4	3,219,500	3,183,500
於聯營公司之投資	5	4,304,907	3,869,478
物業、機器及設備	3	528,031	531,765
使用權資產	6	14,376	16,913
遞延稅項資產		104	104
		<u>8,066,918</u>	<u>7,601,760</u>

* 僅供識別

簡明綜合資產負債表(續)

於二零二一年六月三十日

(連同於二零二零年十二月三十一日之比較數字)

	附註	(未經審核) 二零二一年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二零年 十二月三十一日 千港元
流動資產			
應收中間控股公司之款項	7	8,387	-
應收聯營公司款項	5	209	161
預付費用、按金及其他應收款項	9	12,013	11,439
流動可收回稅項		1,577	2,340
應收款項	8	4,868	4,360
受限制現金		-	6,226
現金及銀行結餘		229,445	212,537
		<u>256,499</u>	<u>237,063</u>
總資產		<u>8,323,417</u>	<u>7,838,823</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
租賃負債	13	10,391	12,994
遞延所得稅負債	16	7,091	6,975
其他應付款項及應計負債	12	451,230	386,149
		<u>4,317,146</u>	<u>4,254,552</u>
流動負債			
應付中間控股公司款項		28	-
銀行借貸	11	-	901,032
來自中間控股公司之貸款	10	901,657	-
租賃負債	13	5,103	4,958
即期所得稅負債		103	540
其他應付款項及應計負債	12	46,187	37,047
		<u>953,078</u>	<u>943,577</u>
總負債		<u>5,270,224</u>	<u>5,198,129</u>
權益			
資本及儲備			
股本	14	156,775	156,775
儲備		2,896,418	2,483,919
總權益		<u>3,053,193</u>	<u>2,640,694</u>
總權益及負債		<u>8,323,417</u>	<u>7,838,823</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

(連同截至二零二零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 二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益	2	52,392	67,932
其他收入		49	58
折舊	3及6	(6,089)	(6,289)
其他經營開支		(30,202)	(28,685)
投資物業公平值收益／(虧損)	4	35,246	(84,570)
經營盈利／(虧損)		51,396	(51,554)
財務成本淨額	15	(73,431)	(82,690)
應佔聯營公司盈利／(虧損)	5	435,429	(82,448)
除所得稅前盈利／(虧損)		413,394	(216,692)
所得稅開支	16	(1,101)	(3,059)
期內盈利／(虧損)		412,293	(219,751)
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		206	(351)
期內其他全面收入／(虧損)(除稅後)		206	(351)
期內全面收入／(虧損)總額		412,499	(220,102)
應佔盈利／(虧損)：			
本公司股東		412,293	(219,751)
應佔全面收入／(虧損)總額：			
本公司股東		412,499	(220,102)

簡明綜合全面收益表(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

(連同截至二零二零年六月三十日止六個月之比較數字)

		(未經審核)	
		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二一年	二零二零年
每股盈利／(虧損)	17		
基本		<u>26.30港仙</u>	<u>(14.02港仙)</u>
攤薄		<u>26.30港仙</u>	<u>(14.02港仙)</u>

簡明綜合中期財務資料附註

1. 編製基準及會計政策

本集團截至二零二一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」）編製之截至二零二零年十二月三十一日止年度之本集團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截至二零二零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。

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。管理層在篩選及應用會計原則時須行使重要估計及判斷，有關估計及判斷須作持續評估並基於過往經驗及其他因素（包括於有關情況下相信為合理的未來事件預期）。投資物業公平值詳情請參閱附註4。

管理層於編製本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，與截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所應用者相同，惟採納截至二零二一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

多項會計準則之修訂適用於二零二一年一月一日或之後開始的年度報告期間以及當前報告期間：

- (a) 利率基準改革 – 第二階段 – 香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號（修訂）

採納該等修訂對本集團財務並無重大影響。

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，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。

截至二零二一年及二零二零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。

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二零二零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。

截至二零二一年六月三十日止六個月及截至二零二零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。截至二零二一年六月三十日止六個月及二零二零年六月三十日止六個月之收益分別為52,392,000港元及67,932,000港元。

截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月之分部資料如下：

2. 收益及分部資料(續)

(a) 可報告分部損益

截至二零二一年六月三十日止六個月

	(未經審核)		總計 千港元
	物業投資 千港元	金融服務 千港元	
外界客戶之收益	52,392	-	52,392
可報告分部淨盈利／(虧損)	<u>49,024</u>	<u>(3,005)</u>	<u>46,019</u>

截至二零二零年六月三十日止六個月

	(未經審核)		總計 千港元
	物業投資 千港元	金融服務 千港元	
外界客戶之收益	51,132	16,800	67,932
可報告分部淨(虧損)／盈利	<u>(71,661)</u>	<u>2,661</u>	<u>(69,000)</u>

(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 二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
可報告分部淨盈利／(虧損)	46,019	(69,000)
對賬項目：		
根據權益會計法應佔聯營公司盈利／(虧損)	435,429	(82,448)
收購一家聯營公司財務成本(附註)	(65,081)	(65,440)
其他企業及庫務活動	<u>(4,074)</u>	<u>(2,863)</u>
期內盈利／(虧損)	<u>412,293</u>	<u>(219,751)</u>

附註：截至二零二一年六月三十日止六個月之財務成本65,081,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：65,440,000港元)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。

4. 投資物業

	(未經審核) 二零二一年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二零年 十二月三十一日 千港元
於二零二一年／二零二零年一月一日	3,183,500	3,351,200
資本化開支	754	2,876
公平值收益／(虧損) (附註4(a))	35,246	(170,576)
於二零二一年六月三十日／二零二零年十二月三十一日	<u>3,219,500</u>	<u>3,183,500</u>

- (a) 本集團投資物業已由一名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評估，以確定該等物業於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日之公平值。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團已採納有關估值，並相應確認公平值收益35,246,000港元（截至二零二零年十二月三十一日止年度：公平值虧損170,576,000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二零二零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50.0港元至每平方呎56.0港元（二零二零年十二月三十一日：每平方呎32.2港元至每平方呎55.0港元）、每個停車場車位3,326.0港元（二零二零年十二月三十一日：每個停車場車位3,326.0港元）、辦公大樓每平方呎50.0港元至每平方呎98.0港元（二零二零年十二月三十一日：每平方呎32.2港元至每平方呎98.0港元）及工廈每平方呎10.0港元至每平方呎29.7港元（二零二零年十二月三十一日：每平方呎10.0港元至每平方呎29.7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。

於二零二一年六月三十日，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2.75%至3.90%（於二零二零年十二月三十一日：2.75%至3.90%）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。

該等投資物業已於二零二一年六月三十日按公平值架構之第3級公平值計量（二零二零年十二月三十一日：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) 二零二一年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二零年 十二月三十一日 千港元
於二零二一年／二零二零年一月一日	3,869,478	3,811,900
應佔聯營公司盈利	<u>435,429</u>	<u>57,578</u>
於二零二一年六月三十日／二零二零年十二月三十一日	<u><u>4,304,907</u></u>	<u><u>3,869,478</u></u>

主要聯營公司之財務資料概要

下文載列Everwell City Limited (「**Everwell City**」) 於二零二一年六月三十日及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

	(未經審核) 二零二一年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二零年 十二月三十一日 千港元
非流動資產	27,666,022	26,401,304
流動資產	605,904	363,290
非流動負債	(23,967,813)	(23,872,628)
流動負債	<u>(326,225)</u>	<u>(370,431)</u>
	<u><u>3,977,888</u></u>	<u><u>2,521,535</u></u>

全面收益表概要

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益	520,644	448,005
期內盈利／(虧損) 及全面收入／(虧損) 總額	<u><u>1,217,074</u></u>	<u><u>(232,820)</u></u>

5. 於聯營公司之投資(續)

財務資料概要對賬表

	(未經審核)	
	二零二一年 六月三十日 千港元	二零二零年 六月三十日 千港元
歸屬於權益持有人之淨盈利／(虧損)	1,217,074	(232,820)
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／(虧損)(附註(b))	<u>435,469</u>	<u>(83,303)</u>
	(未經審核)	(經審核)
	二零二一年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
應收聯營公司款項	<u>209</u>	<u>161</u>

結餘為應收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起的應佔盈利為35.78%，

誠如附註(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維持於約29.9%。

6. 使用權資產

以下為期內本集團使用權資產的狀況及變動：

	(未經審核) 二零二一年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二零年 十二月三十一日 千港元
於二零二一年／二零二零年一月一日結餘 折舊	16,913 (2,537)	21,986 (5,073)
於二零二一年六月三十日／ 二零二零年十二月三十一日結餘	<u>14,376</u>	<u>16,913</u>

7. 應收中間控股公司之款項

於二零二一年六月三十日，應收中間控股公司之款項8,387,000港元主要為截至二零二一年六月三十日止期間應收中間控股公司中國長城資產(國際)控股有限公司(「長城國際」)的租金收入。

8. 應收款項

於報告期末，應收款項之賬齡分析如下：

	(未經審核) 二零二一年六月三十日		(經審核) 二零二零年十二月三十一日	
	結餘 千港元	百分比 %	結餘 千港元	百分比 %
即期	727	14.9	2,605	59.7
逾期少於三十日	3,087	63.4	1,578	36.2
逾期三十一日至六十日	760	15.6	117	2.7
逾期六十一日至九十日	114	2.3	1	0.1
逾期多於九十日	180	3.8	59	1.3
總計	<u>4,868</u>	<u>100.0</u>	<u>4,360</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。

9. 預付費用、按金及其他應收款項

於二零二一年六月三十日，結餘主要為水電與管理費按金3,750,000港元(二零二零年十二月三十一日：3,697,000港元)及免租金應收款項5,656,000港元(二零二零年十二月三十一日：5,345,000港元)。

10. 來自中間控股公司之貸款

如附註5所述，於二零一七年，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。於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，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。

如附註11所述，於截至二零二一年六月三十日止期間內，長城國際亦同意提供本金為901,657,000港元的定期貸款，以償還本集團的未償還銀行借貸。期內，本集團已用901,657,000港元悉數結清銀行借貸。來自中間控股公司之貸款以港元計值，利息為香港銀行同業拆息利率加年息1.4%，並須於二零二二年二月全數償還。

本公司董事認為貸款乃按一般商業條款訂立。貸款之賬面值與彼等之公平值相若。

11. 銀行借貸

	(未經審核) 二零二一年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二零年 十二月三十一日 千港元
即期 銀行貸款(附註(a))	-	901,032
	<u>-</u>	<u>901,032</u>

附註：

- (a) 貸款以港元計值並已於二零二一年二月前全數償還。截至二零二一年六月三十日止六個月，貸款之實際利率為2.01%(截至二零二零年六月三十日止六個月：3.50%)。於二零二一年六月三十日，本集團之未提取銀行融資約為936,657,000港元(二零二零年十二月三十一日：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港元之投資物業及6,226,000港元之受限制現金，作為銀行貸款之抵押品。
- (b) 除上述(a)之未提取之銀行融資外，於二零二一年六月三十日，本集團有本金額100,000,000港元(二零二零年十二月三十一日：450,000,000港元)之尚未提取之銀行融資。

11. 銀行借貸(續)

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) 二零二一年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二零年 十二月三十一日 千港元
港元	-	901,032
	<u>-</u>	<u>901,032</u>

12. 其他應付款項及應計負債

	(未經審核) 二零二一年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二零年 十二月三十一日 千港元
應付利息	451,230	386,938
已收租戶按金	26,731	19,042
其他應付款項及應計費用	13,803	12,953
預收租金	4,456	3,106
其他	1,197	1,157
	<u>497,417</u>	<u>423,196</u>
呈列為：		
非流動部分	451,230	386,149
流動部分	<u>46,187</u>	<u>37,047</u>
	<u>497,417</u>	<u>423,196</u>

13. 租賃負債

以下為期內本集團租賃負債的狀況及變動：

	(未經審核) 二零二一年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二零年 十二月三十一日 千港元
於二零二一年／二零二零年一月一日結餘	17,952	22,664
利息支出	290	704
租賃付款	(2,748)	(5,416)
	<u>15,494</u>	<u>17,952</u>
於二零二一年六月三十日／二零二零年十二月三十一日結餘	<u>15,494</u>	<u>17,952</u>
呈列為：		
非流動部分	10,391	12,994
流動部分	5,103	4,958
	<u>15,494</u>	<u>17,952</u>

14. 股本

	(未經審核) 二零二一年六月三十日		(經審核) 二零二零年十二月三十一日	
	股數	金額 千港元	股數	金額 千港元
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

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
財務成本／(收入)		
－來自中間控股公司貸款之利息支出(附註10)	69,662	65,440
－銀行貸款利息支出(附註11)	2,786	15,065
－租賃負債利息支出	290	373
－安排費用	702	2,091
－銀行利息收入	(9)	(279)
	73,431	82,690

16. 所得稅開支

香港利得稅乃以期內估計應課稅盈利按16.5%(二零二零年：16.5%)稅率撥備。

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期所得稅		
香港利得稅	985	2,993
遞延所得稅		
遞延稅項開支	116	66
	1,101	3,059

遞延所得稅負債之變動如下：

	(未經審核)	(經審核)
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日	6,975	3,610
本期間／年度自盈利扣除	116	3,365
於六月三十日／十二月三十一日	7,091	6,975

17. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據截至二零二一年六月三十日止六個月股東應佔之盈利412,293,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月股東應佔之虧損：219,751,000港元)及期內1,567,745,596股加權平均已發行股份(截至二零二零年六月三十日止六個月：1,567,745,596股已發行股份)計算。

每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相同，因截至二零二一年六月三十日止六個月均無發行在外之潛在攤薄普通股(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

18. 股息

董事會議決不宣派截至二零二一年六月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

董事會議決不建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度之任何末期股息。

管理層討論及分析

本集團之經營業績

本集團截至二零二一年及二零二零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		
	二零二一年	二零二零年	變動百分比
收益	52.4	67.9	(22.8%)
折舊	(6.1)	(6.3)	(3.2%)
其他經營開支	(30.1)	(28.6)	5.2%
經調整經營盈利 [^]	16.2	33.0	(50.9%)
投資物業公平值收益／(虧損)	35.2	(84.6)	**
經營盈利／(虧損)	51.4	(51.6)	**
財務成本淨額	(73.4)	(82.7)	(11.2%)
應佔聯營公司盈利／(虧損)	435.4	(82.4)	**
除所得稅前盈利／(虧損)	413.4	(216.7)	**
所得稅開支	(1.1)	(3.0)	(63.3%)
期內盈利／(虧損)	<u>412.3</u>	<u>(219.7)</u>	**
股東應佔盈利／(虧損)	<u>412.3</u>	<u>(219.7)</u>	**
每股盈利／(虧損)(港仙)	<u>26.3</u>	<u>(14.0)</u>	**

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

** 表示變動超過100%。

截至二零二一年六月三十日止六個月股東應佔盈利為412.3百萬港元，較截至二零二零年六月三十日止六個月之股東應佔虧損219.7百萬港元大幅增加287.7%。按1,567,745,596股加權平均已發行股份，截至二零二一年六月三十日止六個月每股盈利為26.3港仙(截至二零二零年六月三十日止六個月之每股虧損：按已發行股份1,567,745,596股為14.0港仙)。截至二零二一年六月三十日止六個月盈利乃主要由於投資物業的公平值收益及應佔聯營公司盈利大幅增加所致。

不計入截至二零二一年六月三十日止六個月投資物業之重估收益35.2百萬港元(截至二零二零年六月三十日止六個月投資物業之重估虧損：84.6百萬港元)，截至二零二一年六月三十日止六個月股東應佔盈利為377.1百萬港元(截至二零二零年六月三十日止六個月股東應佔虧損：135.1百萬港元)，大幅增加379.1%。本集團中期業績轉虧為盈乃主要由於截至二零二一年六月三十日止六個月應佔聯營公司盈利約為435.4百萬港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：應佔聯營公司虧損82.4百萬港元)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。

本集團截至二零二一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。本集團於本期間的投資物業組合並無發生重大變化，並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(定義見本公告第23頁「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／(虧損)」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／(虧損)」一段。

二零二一年上半年，本集團投資物業業務繼續在不確定之經濟背景下取得良好進展。於此充滿挑戰的時期，本集團專注於維持其現有投資物業組合的穩定性，與租戶合作並完善其資產負債表。透過其多元化的物業組合，截至二零二一年六月三十日止六個月本集團之投資物業貢獻相對穩定的收入約52.4百萬港元，而去年同期則為51.1百萬港元。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團之收益減少22.8%至52.4百萬港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：67.9百萬港元)，乃由於金融服務分部收入減少所致，並錄得股東應佔盈利412.3百萬港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：股東應佔虧損219.7百萬港元)。

隨著二零二零年初爆發新型冠狀病毒疫情逐步受控，帶動香港物業市場復甦，本集團投資物業公平值截至二零二一年六月三十日止六個月錄得顯著收益約35.2百萬港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：公平值虧損84.6百萬港元）及截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團應佔聯營公司盈利大幅增加435.4百萬港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：應佔聯營公司虧損82.4百萬港元）。於二零二一年六月三十日，資本化率介乎2.75%至3.90%之間（於二零二零年十二月三十一日：介乎2.75%至3.90%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。於二零二一年六月三十日，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（於二零二零年十二月三十一日：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）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可能造成的影響仍不明朗，管理層將對估值進行定期審閱。

本集團繼續憑藉如其之前的年度報告中概述的投資物業組合多元化的成功策略。此策略已於二零二一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）。誠如於下文「金融服務」一段內敘述更多有關詳情，儘管受與中間控股公司訂立之資產管理協議到期及二零二一年上半年金融市場動盪的影響，本集團截至二零二一年六月三十日止六個月自金融服務分部產生的收入跟上年同期相比下降，本集團將如二零二零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。

收益

截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月，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)	截至六月三十日止六個月		
	二零二一年	二零二零年	變動百分比
物業投資	52.4	51.1	2.5%
金融服務	—	16.8	(100%)
收益總額	<u>52.4</u>	<u>67.9</u>	<u>(22.8%)</u>

營運分部之財務回顧

本集團於截至二零二一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）。

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
	二零二一年	二零二零年	
收益	52.4	51.1	2.5%
經調整的未計利息、稅項、折舊及攤銷之盈利 [^]	17.8	29.5	(39.7%)
折舊	(3.2)	(5.7)	(43.9%)
經調整經營盈利	14.6	23.8	(38.7%)
投資物業公平值收益／(虧損)及其他收入 ^{***}	43.6	(76.3)	**
財務成本淨額	(8.1)	(17.4)	(53.4%)
所得稅開支	(1.1)	(1.8)	(38.9%)
股東應佔盈利／(虧損) [#]	<u>49.0</u>	<u>(71.7)</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、折舊、其他收入及投資物業公平值收益／虧損之盈利。

[#] 包括截至二零二一年六月三十日止六個月投資物業公平值收益35.2百萬港元及截至二零二零年六月三十日止六個月投資物業公平值虧損84.6百萬港元。

** 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。

二零二一年上半年物業投資分部之收益為52.4百萬港元，而二零二零年上半年則為51.1百萬港元。該增加乃主要由於愉景樓外牆的戶外廣告牌產生的收益增加所致。

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、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。二零二一年上半年之投資物業公平值收益為35.2百萬港元，而二零二零年上半年之公平值虧損則為84.6百萬港元。本集團投資物業之估定價值增加乃由於因新型冠狀病毒疫情自二零二零年初爆發後逐步得到控制而香港房地產市場復甦所致。

本集團之投資物業於二零二一年六月三十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（二零二零年十二月三十一日：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		
	二零二一年	二零二零年	變動百分比
收益	–	16.8	(100%)
經調整的未計利息、稅項、折舊及攤銷之盈利 [^]	(3.0)	4.0	**
折舊	–	(0.2)	(100%)
經調整經營（虧損）／盈利	(3.0)	3.8	**
財務成本淨額	–	0.1	(100%)
所得稅開支	–	(1.2)	(100%)
股東應佔（虧損）／盈利	<u>(3.0)</u>	<u>2.7</u>	<u>**</u>

** 表示變動超過100%。

[^] 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。

二零二零年上半年來自資產管理服務及企業融資服務的收益分別約為16.6百萬港元及0.2百萬港元。二零二一年上半年並無來自資產管理服務及企業融資服務的收益，跟上年相比減少100%。金融服務收入減少乃主要由於二零二零年十月與中間控股公司訂立之資產管理協議到期及企業融資服務項下項目數目較二零二零年上半年減少所致。

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／(虧損)

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。於二零二一年六月三十日，投資公平值為4,299.1百萬港元(於二零二零年六月三十日：3,723.6百萬港元)，佔本集團於二零二一年六月三十日之總資產約51.7%(於二零二零年六月三十日：47.3%)。二零二一年上半年，本集團自合營集團分佔一家聯營公司盈利約435.5百萬港元(二零二零年上半年分佔虧損：83.3百萬港元)。本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月分佔聯營公司盈利，此乃主要由於因新型冠狀病毒疫情自二零二零年年初爆發後逐步得到控制而香港房地產市場復甦，導致合營集團之投資物業(由商業物業所組成)公平值重估收益增加。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。本集團於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日之財務狀況如下：

(百萬港元，百分比除外)	二零二一年	二零二零年	變動百分比
	六月三十日	十二月三十一日	
現金及銀行結餘	229.4	212.5	8.0%
股東資金	3,053.2	2,640.7	15.6%
流動比率	0.27	0.25	8.0%
資產負債比率	59.7%	63.2%	(5.5%)

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。

於二零二一年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘總額約229.4百萬港元，相比於二零二零年十二月三十一日為212.5百萬港元。本集團於二零二一年六月三十日之資產負債比率為59.7%（於二零二零年十二月三十一日：63.2%），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。資產負債比率微幅下降乃主要由於投資物業公平值收益增加導致股東資金增加所致。於二零二一年六月三十日，本集團無抵押股東貸款之未償還本金為4,750.1百萬港元（於二零二零年十二月三十一日：3,848.4百萬港元）。於二零二一年六月三十日，本集團有尚未提取之銀行融資約1,036.7百萬港元（於二零二零年十二月三十一日：485.0百萬港元），及本集團於二零二一年六月三十日概無未償還銀行借貸（於二零二零年十二月三十一日：901.0百萬港元）。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。於截至二零二一年及二零二零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及受限制現金6.2百萬港元已抵押作為銀行授予本集團之按揭貸款之抵押品。於二零二一年二月償還按揭貸款後，於二零二一年六月三十日本集團並無抵押任何資產。詳情請參閱本公告簡明綜合中期財務資料附註10及11。

經營活動

截至二零二一年六月三十日止六個月，經營活動產生之現金淨額為22.3百萬港元，而截至二零二零年六月三十日止六個月經營活動產生之現金淨額則為36.6百萬港元。經營現金流減少乃主要由於截至二零二一年六月三十日止六個月之收益減少所致。

投資活動

截至二零二一年六月三十日止六個月，投資活動所得之現金淨額為5.4百萬港元，而截至二零二零年六月三十日止六個月所用之現金淨額為0.9百萬港元。截至二零二一年六月三十日止六個月投資活動所得之現金淨額5.4百萬港元主要由於釋放受限制現金6.2百萬港元。截至二零二零年六月三十日止六個月，投資活動所用現金淨額0.9百萬港元主要由於投資物業之資本化開支0.9百萬港元所致。

融資活動

截至二零二一年六月三十日止六個月，融資活動所用之現金淨額為11.0百萬港元，而截至二零二零年六月三十日止六個月所用之現金淨額為18.8百萬港元。融資現金流量增加主要由於支付利息由截至二零二零年六月三十日止六個月的16.1百萬港元減少至截至二零二一年六月三十日止六個月的8.2百萬港元。

僱員及薪酬政策

於二零二一年六月三十日，本集團共有18名員工（於二零二零年六月三十日：20名員工）。因應本集團業務持續擴展，其薪酬待遇理念乃為其僱員提供發揮所長及發展之機會，且與集團之業務策略及價值相輔相成。

本集團的薪酬福利政策（其乃根據市場水平及法定規則制訂）旨在肯定員工之優秀表現、激勵及獎勵員工達成業務績效目標、挽留及吸納出色人才並確保與業務利益一致，從而提升股東價值。此外，亦向合資格僱員提供其他員工福利，如醫療保險、身體檢查計劃、強制性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績效、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二零二一年六月三十日止六個月之任何中期股息（截至二零二零年六月三十日止六個月：無）。

展望

二零二零年是新型冠狀病毒疫情爆發下充滿挑戰的一年。然而，全球經濟已於二零二一年上半年出現復甦跡象。隨著新型冠狀病毒疫苗接種的快速發展及普及以及對疫情的有效控制，新型冠狀病毒疫情的不利影響在許多發達國家已有所緩解。世界各地經濟(包括香港經濟)均顯示出復甦的跡象，香港政府統計處預測隨著全球商業環境的改善，香港經濟正走上復甦之路。香港經濟於二零二一年第二季度持續反彈，隨著社交距離規例放寬，商業活動復甦，本地生產總值同比增長7.5%。

面對此等挑戰，本公司董事會及管理層將充分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。董事會認為本集團的整體財務及業務狀況保持穩健。

目前，本集團的投資物業繼續為我們帶來穩定的收益來源。於回顧期內，本地經濟企穩，但復甦之路仍不明朗。整體而言，有正面跡象顯示經濟復甦將保持勢頭，而管理層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，依託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，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，於截至二零二一年六月三十日止六個月的整個期間內，除下文所闡述偏離守則條文第E.1.2條外，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載《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)董事會主席應邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(視何者適用而定)的主席出席股東週年大會。若有關委員會主席未能出席，董事會主席應邀請另一名委員會成員(或如該名委員會成員未能出席，則其適當委任的代表)出席大會。該等人士須在股東週年大會上回答提問。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，本公司審核委員會主席或成員並無出席本公司於二零二一年六月十六日舉行的股東週年大會(「**股東週年大會**」)。為確保與本公司股東的有效溝通，其他董事會成員(包括執行董事及提名委員會主席)已出席股東週年大會以回答出席股東之相關提問。本公司當時在任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。

審核委員會及中期財務資料之審閱

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。審核委員會目前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，以及非執行董事余先慶先生組成。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。

本集團截至二零二一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以及上市規則而編製，並已作出充分披露。此外，本集團截至二零二一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香港立信德豪會計師事務所有限公司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。香港立信德豪會計師事務所有限公司之審閱報告載於將寄發予本公司股東之二零二一年中期報告內。

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。薪酬委員會目前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，以及執行董事徐永樂先生組成。

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。提名委員會目前由執行董事王海先生（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二零二一年六月三十日止六個月整個期間及直至本公告日期止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

截至二零二一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)及本公司網站(www.gwpaholdings.com)。本公司截至二零二一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
王海

香港，二零二一年八月三十日

於本公告日期，本公司董事會由執行董事王海先生及徐永樂先生；非執行董事余先慶先生；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