

香港交易及結算所有限公司以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)

截至二零二一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」) 截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合全年業績，連同截至二零二零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

		二零二一年 十二月三十一日	二零二零年 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	3,282,500	3,183,500
於聯營公司之投資	5	4,561,304	3,869,478
物業、機器及設備	3	524,425	531,765
使用權資產	6	-	16,913
遞延稅項資產		104	104
		8,368,333	7,601,760

* 僅供識別

綜合資產負債表 (續)

	附註	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
流動資產			
應收聯營公司款項	5	209	161
應收中間控股公司款項	7	1,300	–
預付費用、按金及其他應收款項	9	21,753	11,439
流動可收回稅項		3,157	2,340
應收款項	8	2,705	4,360
受限制現金	11	–	6,226
現金及銀行結餘		329,571	212,537
		358,695	237,063
總資產			
		8,727,028	7,838,823
負債			
非流動負債			
來自中間控股公司之貸款	10	–	3,848,434
租賃負債	13	–	12,994
遞延所得稅負債		13,436	6,975
其他應付款項及應計負債	12	–	386,149
		13,436	4,254,552
流動負債			
來自中間控股公司之貸款	10	4,750,091	–
應付中間控股公司之款項		190	–
銀行借貸	11	–	901,032
租賃負債	13	1,820	4,958
即期稅項負債		101	540
其他應付款項及應計負債	12	560,499	37,047
		5,312,701	943,577
總負債			
		5,326,137	5,198,129
權益			
資本及儲備			
股本	14	156,775	156,775
儲備		3,244,116	2,483,919
總權益			
		3,400,891	2,640,694
總權益及負債			
		8,727,028	7,838,823

綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收益	2	120,448	130,239
其他收入及收益或虧損		781	109
租金及設施		(14,280)	(13,318)
折舊	3及6	(10,039)	(12,524)
物業、機器及設備以及使用權資產減值	3及6	(4,070)	(92,884)
其他經營開支		(48,939)	(49,455)
投資物業公平值收益／(虧損)	4	97,074	(170,576)
經營盈利／(虧損)		140,975	(208,409)
財務成本淨額	15	(146,382)	(160,929)
應佔聯營公司盈利	5	773,512	57,578
除所得稅前盈利／(虧損)		768,105	(311,760)
所得稅開支	16	(8,427)	(7,820)
全年盈利／(虧損)		759,678	(319,580)
其他全面收入			
其後可／已重新分類至損益之項目：			
綜合賬目時產生之匯兌差額		519	1,102
全年其他全面收入(除稅後)		519	1,102
全年全面收入／(虧損)總額		760,197	(318,478)
應佔盈利／(虧損)：			
本公司權益持有人		759,678	(319,580)
應佔全面收入／(虧損)總額：			
本公司權益持有人		760,197	(318,478)
歸屬於本公司權益持有人之			
每股盈利／(虧損)：			
全年基本	17	48.46港仙	(20.38港仙)
全年攤薄		48.46港仙	(20.38港仙)

綜合權益變動表

截至二零二一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	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	
於二零二一年一月一日結餘	156,775	50,382	310,841	(9,011)	334,703	1,797,004	2,640,694
全面收入							
全年盈利	-	-	-	-	-	759,678	759,678
其他全面收入	-	-	-	-	519	-	519
全面收入總額	-	-	-	-	519	759,678	760,197
於二零二一年十二月三十一日 結餘	<u>156,775</u>	<u>50,382</u>	<u>310,841</u>	<u>(9,011)</u>	<u>335,222</u>	<u>2,556,682</u>	<u>3,400,891</u>
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>

綜合財務報表附註

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，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

本集團於二零二一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：

- 利率基準改革—第二階段—香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號（修訂）
- 二零二一年六月三十日後與新型冠狀病毒相關之租金寬免—香港財務報告準則第16號（修訂）。

除香港財務報告準則第16號（修訂）二零二一年六月三十日後與新型冠狀病毒相關之租金寬免外，本集團概無提早應用任何於當前會計期間尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則。上述修訂對過往期間確認的金額並無任何影響，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二零二一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。

截至二零二一年及二零二零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分部。

物業投資分部持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評估營運分部之表現。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。儘管並無定期提供分部資產或負債予主要經營決策者或由其審閱，惟本公司每月均提供呈列本集團按附屬公司劃分的綜合資產負債表的更新資料以供評估。

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。

本集團截至二零二一年及二零二零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。截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度之收益分別為120,448,000港元及130,239,000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

截至二零二一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>119,148</u>	<u>1,300</u>	<u>120,448</u>
可報告分部盈利／(虧損)	<u>131,205</u>	<u>(5,167)</u>	<u>126,038</u>
財務成本淨額	(15,124)	(2)	(15,126)
折舊	(9,286)	(48)	(9,334)
物業、機器及設備以及使用權 資產減值	(4,070)	–	(4,070)
所得稅開支	<u>(8,427)</u>	<u>–</u>	<u>(8,427)</u>

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、機器及設備以及使用權 資產折舊	(92,821)	–	(92,821)
所得稅開支	<u>(6,573)</u>	<u>(1,247)</u>	<u>(7,820)</u>

2. 收益及分部資料(續)

(b) 可報告分部損益與全年盈利／(虧損)對賬表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
可報告分部盈利／(虧損)	<u>126,038</u>	<u>(236,593)</u>
對賬項目：		
根據權益會計法應佔聯營公司盈利	773,512	57,578
本集團投資於一家聯營公司之財務成本(附註)	(131,240)	(131,600)
其他企業及庫務活動	<u>(8,632)</u>	<u>(8,965)</u>
全年盈利／(虧損)	<u><u>759,678</u></u>	<u><u>(319,580)</u></u>

附註： 131,240,000港元(二零二零年：131,600,000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本集團投資一家聯營公司而產生。詳情請參閱附註5及10。

(c) 地理資料

本集團的業務位於香港及中華人民共和國(「中國」)。就本公告而言，中國不包括中國香港特別行政區。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度的收益全部產生自香港，分別為120,448,000港元及130,239,000港元。於二零二一年十二月三十一日，位於香港及中國的非流動資產(遞延稅項資產除外)總額分別為8,368,218,000港元(二零二零年十二月三十一日：7,601,638,000港元)及11,000港元(二零二零年十二月三十一日：18,000港元)。

(d) 有關主要客戶的資料

截至二零二一年十二月三十一日止年度，有一名客戶貢獻本集團收益逾10%(截至二零二零年十二月三十一日止年度：一名)。

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
於二零二一年一月一日之賬面 淨值	2	825	548	3,562	526,433	395	531,765
添置	-	75	3	56	-	-	134
撇銷	-	(208)	(154)	(33)	-	-	(395)
折舊	(1)	(148)	(82)	(408)	(6,297)	(143)	(7,079)
於二零二一年十二月三十一日 之賬面淨值	<u>1</u>	<u>544</u>	<u>315</u>	<u>3,177</u>	<u>520,136</u>	<u>252</u>	<u>524,425</u>
於二零二一年十二月三十一日 成本	18	1,330	637	5,303	629,750	717	637,755
累計折舊及減值虧損	(17)	(786)	(322)	(2,126)	(109,614)	(465)	(113,330)
於二零二一年十二月三十一日 之賬面淨值	<u>1</u>	<u>544</u>	<u>315</u>	<u>3,177</u>	<u>520,136</u>	<u>252</u>	<u>524,425</u>

3. 物業、機器及設備 (續)

	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)	-	(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
累計折舊及減值虧損	(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>

附註：截至二零二零年十二月三十一日止年度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，乃參考物業公平值減出售成本釐定(考慮到新型冠狀病毒之影響)。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之價值進行估值。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。

4. 投資物業

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於一月一日	3,183,500	3,351,200
公平值變動：		
—資本化開支	1,926	2,876
—公平值收益／(虧損)	97,074	(170,576)
於十二月三十一日	<u>3,282,500</u>	<u>3,183,500</u>

本集團按經營租賃出租其投資物業。租賃的初始期限通常為一至八年，其中有些附有續約選擇權，屆時所有條款都將重新協商。

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)評估，以確定該等物業於二零二一年十二月三十一日之公平值。本集團已採納有關估值，並相應確認公平值收益97,074,000港元(二零二零年十二月三十一日：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58.0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)、辦公大樓每平方呎50.0港元至每平方呎96.0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)、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)及每個停車場車位3,379.0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)的近期租金預測。倘其他變數維持不變，則租金越低，公平值越低。於二零二一年十二月三十一日，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2.65%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，公平值越低。該等投資物業已於二零二一年十二月三十一日按公平值架構之第3級公平值計量(二零二零年十二月三十一日：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。

5. 於聯營公司之投資

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於一月一日	3,869,478	3,811,900
應佔聯營公司盈利	773,512	57,578
來自一家聯營公司的股息	(67,095)	–
來自一家聯營公司的貸款償還	(14,591)	–
	<u>4,561,304</u>	<u>3,869,478</u>
於十二月三十一日	<u>4,561,304</u>	<u>3,869,478</u>

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日，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於二零二一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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
非流動資產	28,674,141	26,401,304
流動資產	545,844	363,290
非流動負債	(24,016,281)	(23,872,628)
流動負債	(315,703)	(370,431)
	<u>24,887,999</u>	<u>22,521,535</u>

全面收益表概要

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收益	1,075,258	912,329
全年盈利及全面收入總額	<u>1,977,653</u>	<u>158,656</u>

5. 於聯營公司之投資 (續)

(a) Everwell City (續)

主要聯營公司之財務資料概要 (續)

財務資料概要對賬表

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
歸屬於權益持有人之淨盈利	2,165,186	158,656
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>774,704</u>	<u>56,767</u>

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
歸屬於聯營公司權益持有人之淨資產	4,084,880	2,107,227
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資產 (附註(i))	1,461,570	753,966
股東貸款	3,095,063	3,109,654
賬面值	<u>4,556,633</u>	<u>3,863,620</u>

(b) Dymocks

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應收聯營公司款項	<u>209</u>	<u>161</u>

結餘為應收Dymocks及其直接控股公司款項。該等款項均為無抵押、免息、按要求償還及貿易性質。

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. 使用權資產

以下為年內本集團使用權資產的變動。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於一月一日結餘	16,913	21,986
租賃期重新評估的影響 (附註(a))	(9,883)	-
減值 (附註(b))	(4,070)	-
折舊	(2,960)	(5,073)
	<u> </u>	<u> </u>
於十二月三十一日結餘	<u> </u> -	<u> </u> 16,913

截至二零二一年十二月三十一日止年度，租賃現金流出總額為5,496,000港元（二零二零年：5,416,000港元）。

附註：

- (a) 於二零二一年七月三十一日，本集團與一名新承租人簽訂租賃協議，以租賃本集團的一處物業，該承租人在本集團的控制範圍內，並認為其對根據現有許可協議擁有使用權的相關資產的使用有影響。該情況的重大變動導致管理層重新評估是否合理確定不行使現有許可協議的終止選擇權。根據重新評估的日期，管理層決定於即將到來的選擇日（二零二二年四月三十日）行使終止選擇權。
- (b) 減值虧損與使用愉景樓外部一樓至三樓的許可權有關，其使用價值低於二零二一年七月三十一日的賬面值。該使用權資產的成本撇減至其可收回金額為零，此乃根據盈利預測透過使用價值釐定。因此，截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表內確認減值虧損4,070,000港元（二零二零年：無）。

7. 應收中間控股公司之款項

於二零二一年十二月三十一日，應收中間控股公司之款項1,300,000港元主要為於截至二零二一年十二月三十一日止年度應收本公司中間控股公司中國長城資產(國際)控股有限公司(「長城國際」)的諮詢收入。該款項為無抵押、免息、按要求償還及貿易性質。本公司將於結算日起十二個月內要求還款。

8. 應收款項

截至報告年度末，應收款項之賬齡分析如下：

	二零二一年		二零二零年	
	結餘	百分比	結餘	百分比
	港幣千元	%	港幣千元	%
即期	254	8.4	2,605	59.7
逾期少於三十日	2,060	68.3	1,578	36.2
逾期三十一日至六十日	211	7.0	117	2.7
逾期六十一日至九十日	4	0.2	1	0.1
逾期多於九十日	486	16.1	59	1.3
	3,015	100.0	4,360	100.0
減值撥備	(310)		—	
總計	2,705		4,360	

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：

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
逾期少於三十日	2,051	1,578
逾期三十一日至六十日	205	117
逾期六十一日至九十日	1	1
逾期多於九十日	194	59
已逾期但未出現減值之應收款項總額	2,451	1,755

8. 應收款項(續)

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。

年內減值撥備之變動如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於一月一日	-	-
已作出減值撥備	310	41
無法收回而撇銷的賬目	-	(41)
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	310	-

9. 預付費用、按金及其他應收款項

於二零二一年十二月三十一日，結餘主要為水電及管理費按金3,669,000港元(於二零二零年十二月三十一日：3,697,000港元)及免租應收款項15,028,000港元(於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

於二零一七年，中間控股公司長城國際已同意提供不超過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Everwell City提供資金。於二零二一年十二月三十一日，本集團已提取3,848,434,000港元(於二零二零年十二月三十一日：3,848,434,000港元)。來自長城國際之貸款以港元計值，無抵押，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償還。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，長城國際亦已同意提供本金額為901,657,000港元之定期貸款，以償還附註11所述之本集團尚未償還銀行借貸。年內本集團已使用901,657,000港元悉數結清銀行借貸。來自長城國際之貸款以港元計值，無抵押，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前償還。

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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
即期		
銀行貸款(附註(a))	-	901,032

附註：

- (a) 貸款以港元計值已於二零二一年二月全數償還。截至二零二一年十二月三十一日止年度的貸款之實際利率為2.01%（截至二零二零年十二月三十一日止年度：2.84%）。於二零二一年十二月三十一日，本集團並無未提取銀行融資（於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(a)項之未提取銀行融資外，於二零二零年十二月三十一日，本集團有本金額為450,000,000港元之未提取銀行融資。於二零二一年十二月三十一日，本集團並無未提取銀行融資。

銀行借貸之賬面值與其公平值相若，並以下列貨幣計值：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
港元	-	901,032

12. 其他應付款項及應計負債

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應付利息	517,389	386,938
已收租戶按金	26,554	19,042
其他應付款項及應計費用	9,968	12,953
預收租金	4,884	3,106
其他	1,704	1,157
	<u>560,499</u>	<u>423,196</u>
呈列為：		
非流動部分	-	386,149
流動部分	<u>560,499</u>	<u>37,047</u>
	<u>560,499</u>	<u>423,196</u>

13. 租賃負債

以下為年內本集團租賃負債的變動：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於一月一日結餘	17,952	22,664
利息支出	375	704
租賃付款	(5,496)	(5,416)
租賃期重新評估的影響(附註)	(11,011)	-
	<u>1,820</u>	<u>17,952</u>
於十二月三十一日結餘	<u>1,820</u>	<u>17,952</u>
呈列為：		
非流動部分	-	12,994
流動部分	<u>1,820</u>	<u>4,958</u>
	<u>1,820</u>	<u>17,952</u>

附註：

於二零二一年七月三十一日，管理層決定於即將到來的選擇日(二零二二年四月三十日)行使終止選擇權。進一步詳情請參閱附註6(a)。

14. 股本

	二零二一年十二月三十一日		二零二零年十二月三十一日	
	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	<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

	二零二一年	二零二零年
	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10)	142,549	131,600
—銀行借貸利息支出(附註11)	2,786	24,840
—貸款安排費用	714	4,081
—租賃負債利息支出	375	704
—銀行利息收入	(42)	(296)
	<u>146,382</u>	<u>160,929</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%（二零二零年：16.5%）稅率撥備。中國企業所得稅稅率為25%（二零二零年：25%）。於中國經營的附屬公司於截至二零二一年及二零二零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。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
即期所得稅		
—香港利得稅	2,453	4,486
—上年度超額撥備	(487)	(31)
遞延所得稅		
—遞延稅項開支	6,461	3,365
	<u>8,427</u>	<u>7,820</u>

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十二月三十一日止年度股東應佔之盈利759,678,000港元（截至二零二零年十二月三十一日止年度股東應佔之虧損：319,580,000港元）及年內1,567,745,596股加權平均已發行股份（二零二零年：1,567,745,596股已發行股份）計算。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，由於並無已發行的潛在攤薄普通股，因此每股攤薄盈利／（虧損）與每股基本盈利／（虧損）相同（截至二零二零年十二月三十一日止年度：無）。

18. 股息

董事會議決不宣派任何中期股息或建議派發截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度之任何末期股息。

19. 期後事項

於報告期後概無重大期後事項。

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		
	二零二一年	二零二零年	變動百分比
收益	120.4	130.2	(7.5%)
租金及設施	(14.3)	(13.3)	7.5%
其他經營開支	(48.9)	(49.4)	(1.0%)
未計折舊及減值之經營成本	(63.2)	(62.7)	0.8%
物業、機器及設備以及使用權資產減值	(4.1)	(92.9)	(95.6%)
折舊	(10.0)	(12.5)	(20.0%)
經調整經營盈利／(虧損) [^]	43.1	(37.9)	**
其他收入及收益或虧損	0.8	0.1	**
投資物業公平值收益／(虧損)	97.1	(170.6)	**
經營盈利／(虧損)	141.0	(208.4)	**
財務成本淨額	(146.4)	(160.9)	(9.0%)
應佔聯營公司盈利	773.5	57.5	**
所得稅開支	(8.4)	(7.8)	7.7%
全年盈利／(虧損)	759.7	(319.6)	**
權益持有人應佔盈利／(虧損)	759.7	(319.6)	**
每股盈利／(虧損) (港仙)	48.5	(20.4)	**

[^] 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%。

截至二零二一年十二月三十一日止年度權益持有人應佔盈利約為759.7百萬港元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度之權益持有人應佔虧損約319.6百萬港元大幅增加約337.7%。按1,567,745,596股加權平均已發行股份數計，截至二零二一年十二月三十一日止年度每股盈利為48.5港仙（截至二零二零年十二月三十一日止年度每股虧損：按已發行股份1,567,745,596股計為20.4港仙）。截至二零二一年十二月三十一日止年度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。

不計入於截至二零二一年十二月三十一日止年度投資物業之重估收益約97.1百萬港元（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：約170.6百萬港元），截至二零二一年十二月三十一日止年度權益持有人應佔淨盈利約為662.6百萬港元（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：約149.0百萬港元），同比大幅增加約811.6百萬港元或544.7%。本集團年度業績由虧轉盈乃主要由於截至二零二一年十二月三十一日止年度應佔聯營公司盈利大幅增加約773.5百萬港元（截至二零二零年十二月三十一日止年度：應佔聯營公司盈利約57.5百萬港元），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。本集團年內投資物業組合並無重大變化，並於香港持有多元化投資物業組合，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28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」一段）的投資，該合營集團於香港持有多元化物業組合。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。

二零二一年，本集團投資物業業務繼續於不確定經濟背景下逆勢取得良好進展。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，與租戶合作並改善其資產負債表。透過其多元化物業組合，截至二零二一年十二月三十一日止年度本集團之投資物業貢獻相對穩定的收入約119.1百萬港元，而截至二零二零年十二月三十一日止年度則為104.1百萬港元。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團之收益減少7.5%至120.4百萬港元（截至二零二零年十二月三十一日止年度：130.2百萬港元），乃由於金融服務分部收益減少所致，儘管如此，但本集團錄得權益持有人應佔盈利759.7百萬港元（截至二零二零年十二月三十一日止年度：權益持有人應佔虧損319.6百萬港元）。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，隨著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十二月三十一日止年度錄得顯著收益97.1百萬港元（截至二零二零年十二月三十一日止年度：公平值虧損170.6百萬港元）及截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團應佔聯營公司盈利大幅增加773.5百萬港元（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57.5百萬港元）。於二零二一年十二月三十一日，資本化率介乎2.65%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，公平值越低。於二零二一年十二月三十一日，租金每平方呎10.0港元至每平方呎96.0港元及每個停車場車位3,379.0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。倘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取得成效而我們有信心此策略將持續取得成功，繼續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，儘管受二零二一年金融市場動盪的影響，本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度自金融服務分部產生的收益較上年度同期下降，本集團將繼續探索及抓住發展金融服務分部的機會。

收益

截至二零二一年及二零二零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		
	二零二一年	二零二零年	變動百分比
物業投資	119.1	104.1	14.4%
金融服務	1.3	26.1	(95.0%)
收益總額	<u>120.4</u>	<u>130.2</u>	<u>(7.5%)</u>

營運分部之財務回顧

本集團於截至二零二一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		
	二零二一年	二零二零年	變動百分比
收益	119.1	104.1	14.4%
經調整的未計利息、稅項、折舊及 攤銷之盈利 [^]	54.3	56.4	(3.7%)
折舊	(9.2)	(11.5)	(20.0%)
物業、機器及設備以及使用權資產減值	(4.1)	(92.8)	(95.6%)
經調整經營盈利／(虧損)	41.0	(47.9)	**
投資物業公平值收益／(虧損) 及其他收入	113.8	(153.9)	**
財務成本淨額	(15.1)	(29.5)	(48.8%)
所得稅開支	(8.5)	(6.5)	30.8%
股東應佔盈利／(虧損) [#]	<u>131.2</u>	<u>(237.8)</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、減值、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十二月三十一日止年度投資物業公平值收益約97.1百萬港元及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約170.6百萬港元。

** 表示變動超過100%。

截至二零二一年十二月三十一日止年度物業投資分部之收益約為119.1百萬港元，而截至二零二零年十二月三十一日止年度則約為104.1百萬港元。該增加乃主要由於愉景樓的有關新租賃協議產生的收益增加所致。

物業投資分部股東應佔盈利乃主要由於截至二零二一年十二月三十一日止年度之投資物業公平值收益所致。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得經調整經營盈利約41.0百萬港元，而截至二零二零年十二月三十一日止年度經調整經營虧損則約為47.9百萬港元，乃主要由於確認截至二零二零年十二月三十一日止年度物業、機器及設備減值開支92.8百萬港元所致。

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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度之投資物業重估收益約為97.1百萬港元，而截至二零二零年十二月三十一日止年度之重估虧損則約為170.6百萬港元。截至二零二一年十二月三十一日止年度之重估收益乃主要由葵芳廣場及愉景樓若干樓層之公平值分別增加約90.1百萬港元及7.0百萬港元導致。本集團投資物業之估定價值增加乃由於香港房地產市場因新型冠狀病毒疫情於二零二一年下半年逐步得到控制而復甦所致。

本集團之投資物業於二零二一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。所有投資物業就其目前用途而言乃為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		
	二零二一年	二零二零年	變動百分比
收益	1.3	26.1	(95.0%)
經調整的未計利息、稅項、折舊及 攤銷之盈利 [^]	(5.1)	2.7	**
折舊	(0.1)	(0.3)	(66.7%)
經調整經營(虧損)／盈利	(5.2)	2.4	**
財務成本淨額	–	0.1	(100.0%)
所得稅抵免	–	(1.3)	(100.0%)
權益持有人應佔(虧損)／盈利	<u>(5.2)</u>	<u>1.2</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、折舊及其他收入之盈利。

** 表示變動超過100%。

截至二零二一年十二月三十一日止年度來自資產管理及諮詢服務的收益為1.3百萬港元(二零二零年十二月三十一日：25.7百萬港元，較上年同比減少94.9%)。截至二零二一年十二月三十一日止年度並無來自企業融資服務的收益(二零二零年十二月三十一日：0.2百萬港元，較上年同比減少100%)。金融服務收入銳減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二零二一年企業融資服務項下項目數目因金融市場動蕩而減少所致。

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。於二零二一年十二月三十一日，投資公平值為4,556.7百萬港元(二零二零年十二月三十一日：3,863.7百萬港元)，佔本集團於二零二一年十二月三十一日之總資產約52.2% (二零二零年十二月三十一日：49.3%)。二零二一年，本集團自合營集團分佔一家聯營公司盈利約774.7百萬港元(截至二零二零年十二月三十一日止年度分佔盈利：56.8百萬港元)。本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度分佔聯營公司盈利增加，乃主要由於香港房地產市場因新型冠狀病毒疫情於二零二一年下半年逐步得到控制而復甦，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 十二月三十一日	二零二零年 十二月三十一日	變動百分比
現金及銀行結餘	329.6	212.5	55.1%
股東資金	3,400.9	2,640.7	28.8%
流動比率	0.07	0.25	(72.0%)
資產負債比率	56.5%	63.2%	(10.6%)

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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘總額約329.6百萬港元，而於二零二零年十二月三十一日約為212.5百萬港元。本集團於二零二一年十二月三十一日之資產負債比率為56.5%（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、應付中間控股公司款項及銀行借貸）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。資產負債比率減少乃主要由於投資物業公平值收益導致股東資金增加所致。於二零二一年十二月三十一日，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）。於二零二一年十二月三十一日，本集團並無尚未提取之銀行融資（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十二月三十一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）。誠如綜合財務報表附註10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。於截至二零二零年及二零二一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借款後，本集團資產於二零二一年十二月三十一日概無抵押。詳情請參閱本公告綜合財務報表附註10及11。

經營活動

截至二零二一年十二月三十一日止年度，經營活動產生現金淨額為51.3百萬港元，二零二零年經營活動產生之現金淨額則為59.4百萬港元。經營現金流入減少乃主要由於截至二零二一年十二月三十一日止年度之收益減少所致。

投資活動

截至二零二一年十二月三十一日止年度，投資活動產生之現金淨額為85.9百萬港元，而二零二零年投資活動產生之現金淨額則為2.4百萬港元。投資現金流入增加乃主要由於於二零二一年來自一家聯營公司的股息收入67.1百萬港元及來自一家聯營公司的貸款償還14.6百萬港元。

融資活動

截至二零二一年十二月三十一日止年度，融資活動所用之現金淨額為20.3百萬港元，而二零二零年融資活動所用之現金淨額則為31.5百萬港元。融資現金流出減少乃主要由於已付利息由二零二零年的26.0百萬港元減少至二零二一年的15.0百萬港元。

僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團共有18名員工（於二零二零年十二月三十一日：21名）。因應本集團業務將持續增長，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

二零二一年是新型冠狀病毒疫情下充滿挑戰的又一年。儘管如此，全球經濟已於二零二一年出現復甦跡象。隨著新型冠狀病毒疫苗的快速發展及接種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（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6.4%。

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。於回顧年度內，本地經濟企穩，但復甦步伐仍不明朗。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，於截至二零二一年十二月三十一日止年度的整個期間，除下文所闡述偏離當時的守則條文第A.1.7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**」）當時的附錄十四《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。

本公司之二零二一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 (於二零二二年一月一日或以後開始的財政年度的經更新參考：
守則條文C.5.7)**

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董事會會議。因新型冠狀病毒，截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事會於二零二一年十月二十五日以傳閱書面決議案的方式代替舉行董事會會議，批准有關建議續訂向其控股股東長城國際出租本集團於美國銀行中心之物業若干樓層的一部分之租賃的持續關連交易，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）認為有關建議續訂租賃屬公平合理，按照一般商業條款或更佳條款進行且乃在本公司的一般及日常業務中訂立並符合本公司及股東的整體利益。此外，王海先生及徐永樂先生（為本公司董事及長城國際之董事）各自己根據公司細則及上市規則就批准建議續訂租賃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遵守企業管治守則項下規定。

**守則條文第E.1.2條 (於二零二二年一月一日或以後開始的財政年度的經更新參考：
守則條文F.2.2)**

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(視情形而定)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。鑑於香港特別行政區政府就抗疫所頒佈的法規,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(「二零二一年度股東週年大會」)。為確保與本公司股東的有效溝通,其他董事(包括執行董事及提名委員會主席)已出席二零二一年度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二零二一年度股東週年大會。

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,以及非執行董事余先慶先生。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。審核委員會於截至二零二一年十二月三十一日止年度內舉行了三次會議。

本集團截至二零二一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,並已作出充分披露。

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，其大部分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，以及一名執行董事徐永樂先生組成。薪酬委員會於截至二零二一年十二月三十一日止年度內舉行了一次會議。

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，其大部分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。提名委員會於截至二零二一年十二月三十一日止年度內舉行了一次會議。

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二零二一年十二月三十一日止整個年度及直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(於二零二二年一月一日或以後開始的財政年度的經更新參考：守則條文C.1.3)，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二零二一年十二月三十一日止年度之任何末期股息（截至二零二零年十二月三十一日止年度：無）。

二零二二年度股東週年大會（「二零二二年度股東週年大會」）

本公司二零二二年度股東週年大會將於二零二二年六月十六日（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關於二零二二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二零二二年六月十六日（星期四）舉行之二零二二年度股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由二零二二年六月十日（星期五）至二零二二年六月十六日（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。為符合資格出席二零二二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二零二二年六月九日（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)。本公司截至二零二一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。

香港立信德豪會計師事務所有限公司之工作範圍

本集團的核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司同意本全年業績公告所載本集團截至二零二一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。香港立信德豪會計師事務所有限公司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，因此香港立信德豪會計師事務所有限公司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*
主席及執行董事
王海

香港，二零二二年三月八日

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