

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)

截至二零二二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」）截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零二一年同期之未經審核比較數字如下：

簡明綜合資產負債表

於二零二二年六月三十日

(連同於二零二一年十二月三十一日之比較數字)

		(未經審核) 二零二二年 六月三十日 港幣千元	(經審核) 二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業	4	3,300,500	3,282,500
於聯營公司之投資	5	4,708,828	4,561,304
物業、機器及設備	3	520,908	524,425
使用權資產	6	-	-
遞延稅項資產	16	104	104
		<u>8,530,340</u>	<u>8,368,333</u>

* 僅供識別

簡明綜合資產負債表(續)

於二零二二年六月三十日

(連同於二零二一年十二月三十一日之比較數字)

	附註	(未經審核) 二零二二年 六月三十日 港幣千元	(經審核) 二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
流動資產			
應收中間控股公司之款項	7	7,362	1,300
應收聯營公司款項	5	17	209
預付費用、按金及其他應收款項	9	21,665	21,753
流動可收回稅項		2,083	3,157
應收款項	8	5,932	2,705
現金及銀行結餘		346,380	329,571
		383,439	358,695
持作出售之資產	10	16,752	–
總流動資產		400,191	358,695
總資產		8,930,531	8,727,028
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債	16	13,378	13,436
		13,378	13,436
流動負債			
應付中間控股公司款項		477	190
來自中間控股公司之貸款	11	4,750,091	4,750,091
租賃負債	13	–	1,820
即期稅項負債		100	101
其他應付款項及應計負債	12	628,306	560,499
		5,378,974	5,312,701
持作出售之負債	10	2	–
總流動負債		5,378,976	5,312,701
總負債		5,392,354	5,326,137
權益			
資本及儲備			
股本	14	156,775	156,775
儲備		3,381,402	3,244,116
總權益		3,538,177	3,400,891
總權益及負債		8,930,531	8,727,028

簡明綜合全面收益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

(連同截至二零二一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	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
收益	2	56,332	52,392
其他收入		475	49
折舊	3及6	(3,506)	(6,089)
租金及設施		(5,876)	(5,617)
其他經營開支		(20,907)	(24,585)
投資物業公平值收益	4	15,740	35,246
經營盈利		42,258	51,396
財務成本淨額	15	(72,077)	(73,431)
應佔聯營公司盈利	5	168,895	435,429
除所得稅前盈利		139,076	413,394
所得稅開支	16	(1,017)	(1,101)
期內盈利		138,059	412,293
其他全面(虧損)／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		(773)	206
期內其他全面(虧損)／收入(除稅後)		(773)	206
期內全面收入總額		137,286	412,499
應佔盈利：			
本公司權益持有人		138,059	412,293
應佔全面收入總額：			
本公司權益持有人		137,286	412,499
每股盈利	17		
基本		8.81港仙	26.30港仙
攤薄		8.81港仙	26.30港仙

簡明綜合中期財務資料附註

1. 編製基準及會計政策

本集團截至二零二二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**」)編製之截至二零二一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二零二一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，與截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所應用者相同，惟採納於截至二零二二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。

1. 編製基準及會計政策 (續)

本集團採納之經修訂準則

多項會計準則之修訂適用於二零二二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：

- 提述概念框架—香港財務報告準則第3號(修訂)
- 虧損合約—履行合約的成本—香港會計準則第37號(修訂)
- 物業、機器及設備—作擬定用途前的所得款項—香港會計準則第16號(修訂)
- 對香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進—香港財務報告準則(修訂)

採納該等修訂對本集團財務並無任何重大影響。

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。

截至二零二二年及二零二一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最為一致。因此，除稅後損益用作報告分部之損益。儘管並無定期提供分部資產或負債資料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簡明綜合資產負債表的更新資料以供評估。

2. 收益及分部資料 (續)

營運分部之會計政策與截至二零二一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，各可報告分部乃分開管理。可報告分部之間之交易(如有)按公平原則基準列賬。

截至二零二二年六月三十日止六個月及截至二零二一年六月三十日止六個月之收益包括物業投資分部及金融服務分部之收益。截至二零二二年六月三十日及二零二一年六月三十日止六個月之收益分別為56,332,000港元及52,392,000港元。

截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月之分部資料如下：

(a) 可報告分部損益

截至二零二二年六月三十日止六個月

	(未經審核)		
	物業投資	金融服務	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
外界客戶之收益	56,032	300	56,332
可報告分部淨盈利／(虧損)	<u>38,229</u>	<u>(2,002)</u>	<u>36,227</u>

截至二零二一年六月三十日止六個月

	(未經審核)		
	物業投資	金融服務	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
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>

2. 收益及分部資料(續)

(b) 可報告分部損益對賬表

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
可報告分部淨盈利	<u>36,227</u>	<u>46,019</u>
對賬項目：		
根據權益會計法應佔聯營公司盈利	168,895	435,429
收購一家聯營公司之財務成本(附註)	(65,081)	(65,081)
其他企業及庫務活動	<u>(1,982)</u>	<u>(4,074)</u>
期內盈利	<u><u>138,059</u></u>	<u><u>412,293</u></u>

附註： 截至二零二二年六月三十日止六個月之財務成本65,081,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：65,081,000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11。

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
於二零二二年一月一日之賬面淨值 (經審核)	1	544	315	3,177	520,136	252	524,425
折舊	-	(55)	(26)	(204)	(3,149)	(72)	(3,506)
重新分類為持作出售之資產 (附註10)	-	(10)	-	-	-	-	(10)
匯兌調整	-	(1)	-	-	-	-	(1)
於二零二二年六月三十日之 賬面淨值(未經審核)	<u>1</u>	<u>478</u>	<u>289</u>	<u>2,973</u>	<u>516,987</u>	<u>180</u>	<u>520,908</u>
於二零二二年六月三十日 成本	18	1,282	717	5,303	629,750	717	637,787
累計折舊及減值虧損	(17)	(804)	(428)	(2,330)	(112,763)	(537)	(116,879)
於二零二二年六月三十日之 賬面淨值(未經審核)	<u>1</u>	<u>478</u>	<u>289</u>	<u>2,973</u>	<u>516,987</u>	<u>180</u>	<u>520,908</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
於二零二一年一月一日之賬面淨值 (經審核)	2	825	548	3,562	526,433	395	531,765
添置	-	61	-	-	-	-	61
撇銷	-	(208)	(2)	(33)	-	-	(243)
折舊	(1)	(85)	(41)	(204)	(3,149)	(72)	(3,552)
於二零二一年六月三十日之 賬面淨值(未經審核)	<u>1</u>	<u>593</u>	<u>505</u>	<u>3,325</u>	<u>523,284</u>	<u>323</u>	<u>528,031</u>
於二零二一年六月三十日 成本	17	1,316	1,003	5,247	629,750	717	638,050
累計折舊及減值虧損	(16)	(723)	(498)	(1,922)	(106,466)	(394)	(110,019)
於二零二一年六月三十日之 賬面淨值(未經審核)	<u>1</u>	<u>593</u>	<u>505</u>	<u>3,325</u>	<u>523,284</u>	<u>323</u>	<u>528,031</u>

4. 投資物業

	(未經審核)	(經審核)
	二零二二年	二零二一年
	六月三十日	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
於二零二二年／二零二一年一月一日	3,282,500	3,183,500
公平值變動：		
—資本化開支	2,260	1,926
—公平值收益 (附註(a))	15,740	97,074
	<u>3,300,500</u>	<u>3,282,500</u>
於二零二二年六月三十日／二零二一年十二月三十一日	<u>3,300,500</u>	<u>3,282,500</u>

- (a) 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評估，以確定該等物業於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日之公平值。截至二零二二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15,740,000港元(截至二零二一年十二月三十一日止年度：公平值收益97,074,000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二零二一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48.5港元至每平方呎59.0港元(二零二一年十二月三十一日：每平方呎50.0港元至每平方呎58.0港元)、每個停車場車位3,379.0港元(二零二一年十二月三十一日：每個停車場車位3,379.0港元)、辦公大樓每平方呎48.5港元至每平方呎95.0港元(二零二一年十二月三十一日：每平方呎50.0港元至每平方呎96.0港元)及工廈每平方呎10.0港元至每平方呎29.7港元(二零二一年十二月三十一日：每平方呎10.0港元至每平方呎29.7港元)的近期租金估計。倘其他變數維持不變，則租金越低，公平值越低。

於二零二二年六月三十日，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2.65%至3.80%(於二零二一年十二月三十一日：2.65%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。

該等投資物業已於二零二二年六月三十日按公平值架構之第3級公平值計量(二零二一年十二月三十一日：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) 二零二二年 六月三十日 港幣千元	(經審核) 二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
於二零二二年／二零二一年一月一日	4,561,304	3,869,478
應佔聯營公司盈利	168,895	773,512
來自一家聯營公司的股息	(21,371)	(67,095)
來自一家聯營公司的貸款償還	-	(14,591)
	<u>4,708,828</u>	<u>4,561,304</u>
於二零二二年六月三十日／二零二一年十二月三十一日	<u>4,708,828</u>	<u>4,561,304</u>

主要聯營公司之財務資料概要

下文載列Everwell City Limited (「Everwell City」) 於二零二二年六月三十日及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

	(未經審核) 二零二二年 六月三十日 港幣千元	(經審核) 二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產	29,074,109	28,674,141
流動資產	755,773	545,844
非流動負債	(24,051,677)	(24,016,281)
流動負債	(381,390)	(315,703)
	<u>5,396,815</u>	<u>4,888,001</u>

全面收益表概要

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收益	557,008	520,644
期內盈利及全面收入總額	<u>472,849</u>	<u>1,217,074</u>

5. 於聯營公司之投資 (續)

主要聯營公司之財務資料概要 (續)

財務資料概要對賬表

	(未經審核)	
	二零二二年 六月三十日 港幣千元	二零二一年 六月三十日 港幣千元
歸屬於權益持有人之淨盈利	472,849	1,217,074
本集團之股權	<u>35.78%</u>	<u>35.78%</u>
本集團應佔歸屬於權益持有人之淨盈利 (附註(i))	<u>169,185</u>	<u>435,469</u>
	(未經審核)	(經審核)
	二零二二年 六月三十日 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
應收聯營公司款項	<u>17</u>	<u>209</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、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

以下為期內本集團使用權資產的狀況及變動：

	(未經審核) 二零二二年 六月三十日 港幣千元	(經審核) 二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
於二零二二年／二零二一年一月一日結餘	-	16,913
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)
	<hr/>	<hr/>
於二零二二年六月三十日／ 二零二一年十二月三十一日結餘	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

- (a) 於二零二一年七月三十一日，本集團簽訂租賃協議，向新承租人出租本集團控制範圍內的其中一項物業，並認為其對根據現有特許權協議擁有使用權的相關資產使用造成影響。該情況的重大變動令管理層須重新評估是否合理地確定不會行使現有特許權協議終止選擇權。根據重新評估日期，管理層決定於選擇權日期(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一樓至三樓外牆的特許權有關，於二零二一年七月三十一日，其使用價值低於賬面值。該使用權資產的成本已撇減至其可收回金額零，該金額乃根據預測利潤基於使用價值釐定。因此，於截至二零二一年十二月三十一日止年度綜合全面收益表確認減值虧損4,070,000港元。

7. 應收中間控股公司之款項

於二零二二年六月三十日，應收中間控股公司之款項7,362,000港元(二零二一年十二月三十一日：1,300,000港元)主要為截至二零二二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」)的租金收入及截至二零二一年十二月三十一日止年度應收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。

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)		(經審核)	
	二零二二年六月三十日		二零二一年十二月三十一日	
	結餘	百分比	結餘	百分比
	港幣千元	%	港幣千元	%
即期	2,297	35.4	254	8.4
逾期少於三十日	2,368	36.5	2,060	68.3
逾期三十一日至六十日	365	5.6	211	7.0
逾期六十一日至九十日	260	4.0	4	0.2
逾期多於九十日	1,204	18.5	486	16.1
	6,494	100.0	3,015	100.0
減值撥備	(562)		(310)	
總計	5,932		2,705	

已逾期但未出現減值之應收款項為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

於二零二二年六月三十日，結餘主要為水電與管理費按金3,692,000港元（於二零二一年十二月三十一日：3,669,000港元）及免租金應收款項15,274,000港元（於二零二一年十二月三十一日：15,028,000港元）。

10. 持作出售之資產及負債

於二零二二年五月十九日，董事會決議出售深圳長城環亞股權投資基金管理有限公司（「**深圳長城**」）的全部股權。深圳長城計劃從事企業諮詢服務。深圳長城的股權已通過深圳聯合產權交易所的公開掛牌程序提呈出售，其後與有意人士進行磋商。深圳長城應佔資產及負債（預計將於12個月內出售）已分類為持作出售的出售類別，並於簡明綜合資產負債表中單獨列示。預計出售所得款項淨額將超過相關資產及負債的賬面淨值，因此，並無確認減值虧損。

在報告期間結束後，於二零二二年七月五日，本公司的間接全資附屬公司長城環亞資產管理有限公司（「**長城資管**」）與買方（一名獨立第三方）訂立股權轉讓協議，據此，長城資管有條件同意出售，而買方有條件同意購買深圳長城的全部股權，代價為人民幣17,412,000元（相當於20,360,000港元）。詳情請參閱本公司日期為二零二二年七月五日之公告。

10. 持作出售之資產及負債 (續)

於二零二二年六月三十日，深圳長城分類為持作出售之資產及負債的主要類別如下：

	二零二二年 港幣千元
物業、機器及設備	10
預付費用、按金及其他應收款項	1
現金及銀行結餘	<u>16,741</u>
	<u>16,752</u>
應計費用及其他應付款項	1
應付稅項	<u>1</u>
	<u>2</u>

11. 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。於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，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償還。

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（「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前償還。

於二零二二年二月，長城國際同意提供一筆新的一年定期貸款，本金為901,657,000港元，年利率為香港銀行同業拆息利率加1.4%，並須於二零二三年二月前償還。

本公司董事認為貸款乃按一般商業條款訂立。貸款之賬面值與其公平值相若。

12. 其他應付款項及應計負債

	(未經審核) 二零二二年 六月三十日 港幣千元	(經審核) 二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
應付利息	582,470	517,389
已收租戶按金	26,710	26,554
其他應付款項及應計費用	14,688	9,968
預收租金	3,216	4,884
其他	1,222	1,704
	<u>628,306</u>	<u>560,499</u>
呈列為：		
非流動部分	-	-
流動部分	<u>628,306</u>	<u>560,499</u>
	<u>628,306</u>	<u>560,499</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) 二零二二年 六月三十日 港幣千元	(經審核) 二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
於二零二二年／二零二一年一月一日結餘	1,820	17,952
利息支出	12	375
租賃付款	(1,832)	(5,496)
租賃期重新評估的影響(附註)	-	(11,011)
於二零二二年六月三十日／ 二零二一年十二月三十一日結餘	-	1,820
呈列為：		
非流動部分	-	-
流動部分	-	1,820
	<u>-</u>	<u>1,820</u>

附註：

於二零二一年七月三十一日，管理層決定於選擇權日期(二零二二年四月三十日)行使終止選擇權。更多詳情請參閱附註6(a)。

14. 股本

	(未經審核) 二零二二年六月三十日		(經審核) 二零二一年十二月三十一日	
	股數	金額 港幣千元	股數	金額 港幣千元
法定：				
每股面值0.10港元之普通股	<u>5,000,000,000</u>	<u>500,000</u>	<u>5,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：				
期初及期末結餘	<u>1,567,745,596</u>	<u>156,775</u>	<u>1,567,745,596</u>	<u>156,775</u>

15. 財務成本淨額

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 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11)	72,147	69,662
—銀行貸款利息支出	—	2,786
—租賃負債利息支出	12	290
—貸款安排費用	19	702
—銀行利息收入	(101)	(9)
	72,077	73,431

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% (二零二一年：16.5%) 稅率撥備。

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
即期所得稅		
香港利得稅	1,075	985
遞延所得稅		
遞延稅項開支	(58)	116
	1,017	1,101

遞延稅項資產及遞延所得稅負債於有合法可執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且與同一稅務機關相關時予以抵銷。以下金額經適當抵銷後釐定，列示於簡明綜合資產負債表：

	(未經審核)	(經審核)
	二零二二年 六月三十日 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
	遞延稅項資產	104
遞延所得稅負債	(13,378)	(13,436)
	(13,274)	(13,332)

16. 所得稅開支(續)

遞延稅項資產／(遞延所得稅負債)之變動如下：

	加速稅項折舊	
	(未經審核)	(經審核)
	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
於一月一日	(13,332)	(6,871)
本期間／年度自盈利扣除	<u>58</u>	<u>(6,461)</u>
於六月三十日／十二月三十一日	<u><u>(13,274)</u></u>	<u><u>(13,332)</u></u>

17. 每股盈利

每股基本盈利乃根據截至二零二二年六月三十日止六個月權益持有人應佔之盈利138,059,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月權益持有人應佔之盈利：412,293,000港元)及期內1,567,745,596股已發行股份(截至二零二一年六月三十日止六個月：1,567,745,596股已發行股份)的加權平均數計算。

每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，因截至二零二二年六月三十日止六個月並無發行在外之潛在攤薄普通股(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

18. 股息

董事會議決不宣派截至二零二二年六月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

董事會議決不建議派發截至二零二一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

本集團截至二零二二年及二零二一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		
	二零二二年	二零二一年	變動百分比
收益	56.3	52.4	7.4%
折舊	(3.5)	(6.1)	(42.6%)
租金及設施	(5.9)	(5.6)	5.4%
其他經營開支	(20.8)	(24.5)	(15.1%)
經調整經營盈利 [^]	26.1	16.2	61.1%
其他收入	0.5	–	**
投資物業公平值收益	15.7	35.2	(55.4%)
經營盈利	42.3	51.4	(17.7%)
財務成本淨額	(72.1)	(73.4)	(1.8%)
應佔聯營公司盈利	168.9	435.4	(61.2%)
除所得稅前盈利	139.1	413.4	(66.4%)
所得稅開支	(1.0)	(1.1)	(9.1%)
期內盈利	<u>138.1</u>	<u>412.3</u>	<u>(66.5%)</u>
權益持有人應佔盈利	<u>138.1</u>	<u>412.3</u>	<u>(66.5%)</u>
每股盈利(港仙)	<u>8.8</u>	<u>26.3</u>	<u>(66.5%)</u>

[^] 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%。

截至二零二二年六月三十日止六個月權益持有人應佔盈利為138.1百萬港元，較截至二零二一年六月三十日止六個月之權益持有人應佔盈利412.3百萬港元下跌66.5%。按1,567,745,596股已發行股份的加權平均數計算，截至二零二二年六月三十日止六個月每股盈利為8.8港仙（截至二零二一年六月三十日止六個月之每股盈利：按已發行股份1,567,745,596股計算為26.3港仙）。截至二零二二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所致。

不計入截至二零二二年六月三十日止六個月投資物業之重估收益15.7百萬港元（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），截至二零二二年六月三十日止六個月權益持有人應佔盈利為122.4百萬港元（截至二零二一年六月三十日止六個月權益持有人應佔盈利：377.1百萬港元），同比減少67.5%。本集團中期業績減少乃主要由於截至二零二二年六月三十日止六個月應佔聯營公司盈利減少至約168.9百萬港元（截至二零二一年六月三十日止六個月：435.4百萬港元）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。

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的業績乃主要歸因於物業投資分部的貢獻。本集團於本期間內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25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。

二零二二年上半年，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，截至二零二二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56.0百萬港元，而去年同期則為52.4百萬港元。截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團之收益增加7.4%至56.3百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：52.4百萬港元)，乃由於物業投資分部收益增加所致，並錄得權益持有人應佔盈利138.1百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：權益持有人應佔盈利412.3百萬港元)。

由於受自二零二二年一月開始於香港爆發的第五波新型冠狀病毒疫情構成的不利市況影響，導致本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月的本集團投資物業公平值收益下跌55.4%至15.7百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：公平值收益35.2百萬港元)及截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團應佔聯營公司盈利下跌至168.9百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：435.4百萬港元)。於二零二二年六月三十日，本集團擁有的投資物業之收入資本化法採用的資本化比率介乎2.65%至3.80%之間(於二零二一年十二月三十一日：介乎2.65%至3.90%之間)。倘其他變數維持不變，則比率越高，公平值越低。於二零二二年六月三十日，投資物業及停車場車位的收入資本化法採用的租金分別為每平方呎10.0港元至每平方呎95.0港元及每個停車場車位3,379.0港元(於二零二一年十二月三十一日：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)。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。此策略已於二零二二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，由於二零二二年上半年企業融資服務項下項目數目增加，本集團截至二零二二年六月三十日止六個月自金融服務分部產生的收益跟上年同期相比增長，本集團將如二零二一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

截至二零二二年及二零二一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		
	二零二二年	二零二一年	變動百分比
物業投資	56.0	52.4	6.9%
金融服務	0.3	—	**
收益總額	<u>56.3</u>	<u>52.4</u>	<u>7.4%</u>

** 表示變動超過100%

營運分部之財務回顧

本集團於截至二零二二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
	二零二二年	二零二一年	
收益	56.0	52.4	6.9%
經調整的未計利息、稅項、折舊及 攤銷之盈利 [^]	26.0	17.8	46.1%
折舊	(3.2)	(3.2)	—
經調整經營盈利	22.8	14.6	56.2%
投資物業公平值收益及其他收入	23.6	43.6	(45.9%)
財務成本淨額	(7.2)	(8.1)	(11.1%)
所得稅開支	(1.0)	(1.1)	(9.1%)
權益持有人應佔盈利 [#]	<u>38.2</u>	<u>49.0</u>	<u>(22.0%)</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之盈利。

[#] 包括截至二零二二年六月三十日止六個月投資物業公平值收益15.7百萬港元及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。

** 表示變動超過100%。

二零二二年上半年物業投資分部之收益為56.0百萬港元，而二零二一年上半年則為52.4百萬港元。該增加乃主要由於與愉景樓有關的租賃協議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、油塘高輝工業大廈及北角海景大廈之若干樓層。二零二二年上半年之投資物業公平值收益為15.7百萬港元，而二零二一年上半年之公平值收益則為35.2百萬港元。本集團投資物業之評估價值增速放緩乃由於受自二零二二年一月開始於香港爆發的第五波新型冠狀病毒疫情構成的不利市況影響所致。

本集團之投資物業於二零二二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（於二零二一年十二月三十一日：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」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		
	二零二二年	二零二一年	變動百分比
收益	0.3	—	**
經調整的未計利息、稅項、折舊及攤銷之盈利 [^]	(2.0)	(3.0)	(33.3%)
折舊	—	—	—
經調整經營虧損	(2.0)	(3.0)	(33.3%)
財務成本淨額	—	—	—
所得稅開支	—	—	—
權益持有人應佔虧損	<u>(2.0)</u>	<u>(3.0)</u>	<u>(33.3%)</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。

二零二二年上半年來自企業融資服務的收益約為0.3百萬港元。二零二一年上半年並無來自企業融資服務的收益，跟上年同期相比大幅增加。金融服務收入增加乃主要由於企業融資服務項目數目較二零二一年上半年增加所致。

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%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。於二零二二年六月三十日，投資公平值為4,708.8百萬港元 (於二零二一年六月三十日：4,299.1百萬港元)，佔本集團於二零二二年六月三十日之總資產約52.7% (於二零二一年六月三十日：51.7%)。二零二二年上半年，本集團自合營集團分佔一家聯營公司盈利約168.9百萬港元 (二零二一年上半年：435.4百萬港元)。截至二零二二年六月三十日止六個月分佔本集團聯營公司盈利乃主要由於重估合營集團投資物業 (由商業物業組成) 之公平值收益。因自二零二二年一月以來香港爆發第五波新型冠狀病毒疫情導致不利市況，重估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。儘管市況恢復之路無法預計，但本集團目前擬將上述於合營集團的股權持作長期投資，以為股東獲得可持續回報。

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。本集團於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日之財務狀況如下：

(百萬港元，百分比除外)	二零二二年	二零二一年	變動百分比
	六月三十日	十二月三十一日	
現金及銀行結餘	346.4	329.6	5.1%
股東資金	3,538.2	3,400.9	4.0%
流動比率	0.07	0.07	-
資產負債比率	<u>55.5%</u>	<u>56.5%</u>	<u>(1.8%)</u>

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。

於二零二二年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘總額約346.4百萬港元，相比於二零二一年十二月三十一日為329.6百萬港元。本集團於二零二二年六月三十日之資產負債比率為55.5%（於二零二一年十二月三十一日：56.5%），乃按債務總額（包括來自中間控股公司之貸款及應付中間控股公司款項）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。於二零二二年六月三十日，本集團無抵押股東貸款之未償還本金為4,750.1百萬港元（於二零二一年十二月三十一日：4,750.1百萬港元）。於二零二二年六月三十日，本集團並無尚未提取之銀行融資（於二零二一年十二月三十一日：並無尚未提取之銀行融資）。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。於截至二零二二年及二零二一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

於二零二二年六月三十日及二零二一年六月三十日，本集團並無抵押任何資產。

經營活動

截至二零二二年六月三十日止六個月，經營活動產生之現金淨額為24.0百萬港元，而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則為22.3百萬港元。經營現金流增加乃主要由於截至二零二二年六月三十日止六個月的收益增加所致。

投資活動

截至二零二二年六月三十日止六個月，投資活動所得之現金淨額為19.2百萬港元，而截至二零二一年六月三十日止六個月所得之現金淨額為5.4百萬港元。截至二零二二年六月三十日止六個月投資活動所得之現金淨額19.2百萬港元主要由於來自一家聯營公司的股息收入21.4百萬港元。截至二零二一年六月三十日止六個月，投資活動所得現金淨額5.4百萬港元主要由於受限制現金6.2百萬港元獲解除所致。

融資活動

截至二零二二年六月三十日止六個月，融資活動所用之現金淨額為8.9百萬港元，而截至二零二一年六月三十日止六個月所用之現金淨額為11.0百萬港元。融資現金流出減少主要由於支付利息由截至二零二一年六月三十日止六個月的8.2百萬港元減少至截至二零二二年六月三十日止六個月的7.1百萬港元。

僱員及薪酬政策

於二零二二年六月三十日，本集團共有15名僱員（於二零二一年六月三十日：18名僱員）。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）旨在肯定僱員之優秀表現、激勵及獎勵僱員達成業務績效目標、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。

本集團之僱員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二零二二年六月三十日止六個月之任何中期股息（截至二零二一年六月三十日止六個月：無）。

展望

本公司預期二零二二財政年度將仍然是新型冠狀病毒疫情下充滿挑戰的一年。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。然而，近期新型冠狀病毒確診病例再現及財務狀況收緊對季度末的復甦勢頭產生了影響。

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。於回顧期間內，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，於截至二零二二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C.6.2及F.2.2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C.6.2條

根據企業管治守則守則條文第C.6.2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。由於持續的新型冠狀病毒疫情，本公司現任公司秘書乃以傳閱經全體董事於二零二二年四月正式簽署的書面決議案而非舉行董事會會議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。

守則條文第F.2.2條

企業管治守則守則條文第F.2.2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及成員並無出席本公司於二零二二年六月十六日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)。為確保與股東的有效溝通,其他董事會成員(包括主席、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。本公司外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司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。

本集團截至二零二二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,審核委員會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,本集團截至二零二二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二零二二年中期報告內。

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二零二二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C.1.3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

截至二零二二年六月三十日止六個月，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)。本公司截至二零二二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*
主席及執行董事
王海

香港，二零二二年八月三十日

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