

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)

### 截至二零一八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」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零一七年同期之未經審核比較數字如下：

#### 簡明綜合資產負債表

於二零一八年六月三十日

(連同於二零一七年十二月三十一日之比較數字)

		(未經審核) 二零一八年 六月三十日 港幣千元	(經審核) 二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	3	4,320	5,309
投資物業	4	3,595,200	1,781,500
於聯營公司之投資	5	3,246,050	2,607
可供出售之金融資產		—	1,196
按公平值計入損益的金融資產	6	1,186	—
受限制現金	11	7,115	—
應收貸款	7	116,649	—
		<u>6,970,520</u>	<u>1,790,612</u>

## 簡明綜合資產負債表（續）

於二零一八年六月三十日

（連同於二零一七年十二月三十一日之比較數字）

	附註	(未經審核) 二零一八年 六月三十日 港幣千元	(經審核) 二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
<b>流動資產</b>			
應收款項	8	3,665	8,986
應收中間控股公司之款項		5,549	—
預付費用、按金及其他應收款項	9	17,676	1,445,002
現金及銀行結餘		146,605	118,561
		<u>173,495</u>	<u>1,572,549</u>
<b>總資產</b>		<u><b>7,144,015</b></u>	<u><b>3,363,161</b></u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債		1,882	1,814
其他應付款項及應計負債	12	61,789	3,845
來自中間控股公司之貸款	10	3,915,009	1,435,668
銀行借貸	11	891,625	—
		<u>4,870,305</u>	<u>1,441,327</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計負債	12	30,575	24,149
應付聯營公司款項	5	1,054	1,054
即期所得稅負債		12,845	6,527
銀行借貸	11	49,792	—
		<u>94,266</u>	<u>31,730</u>
<b>總負債</b>		<u><b>4,964,571</b></u>	<u><b>1,473,057</b></u>
<b>淨資產</b>		<u><b>2,179,444</b></u>	<u><b>1,890,104</b></u>
<b>權益</b>			
<b>資本及儲備</b>			
股本	13	156,775	156,775
儲備		2,022,669	1,733,329
<b>股東資金及總權益</b>		<u><b>2,179,444</b></u>	<u><b>1,890,104</b></u>

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

(連同截至二零一七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  
二零一八年      二零一七年  
(經重列)  
港幣千元      港幣千元

	附註	港幣千元	港幣千元
收益	2	64,070	46,812
其他收入		2,279	93
折舊		(1,020)	(652)
其他經營開支		(37,128)	(29,791)
投資物業公平值收益	4	204,763	153,500
<b>經營盈利</b>		<b>232,964</b>	<b>169,962</b>
財務成本淨額	14	(57,263)	(4)
應佔聯營公司盈利／(虧損)	5	120,061	(278)
<b>除所得稅前盈利</b>		<b>295,762</b>	<b>169,680</b>
所得稅開支	15	(6,270)	(4,216)
<b>期內盈利</b>		<b>289,492</b>	<b>165,464</b>
<b>其他全面虧損</b>			
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		(152)	—
<b>期內其他全面虧損(除稅後)</b>		<b>(152)</b>	<b>—</b>
<b>期內全面收入總額</b>		<b>289,340</b>	<b>165,464</b>
<b>應佔盈利：</b>			
本公司股東		289,492	165,464
<b>應佔全面收入總額：</b>			
本公司股東		289,340	165,464



# 簡明綜合中期財務資料附註

## 1. 編製基準及會計政策

本集團截至二零一八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」）編製之截至二零一七年十二月三十一日止年度之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二零一七年十二月三十一日止年度之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。

管理層於編製本簡明綜合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，與截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所適用者相同，惟採納截至二零一八年十二月三十一日止財政年度生效的香港財務報告準則除外。

投資物業已由獨立專業估值師評估，以確定該等物業於二零一八年六月三十日之公平值。本集團已採納有關估值，並相應確認公平值收益204,763,000港元（二零一七年六月三十日：153,500,000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二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所適用者一致，除租金比率及資本化比率外。租金乃根據零售店、辦公大樓及工業物業近期分別為每平方呎110港元（二零一七年：每平方呎110港元）、每平方呎36港元至每平方呎95.5港元（二零一七年：每平方呎36港元至每平方呎92.8港元）及每平方呎12.5港元至每平方呎28港元（二零一七年：每平方呎12.5港元至每平方呎26.5港元）的租金估計。倘其他變數維持不變，則租金越低，公平值也越低。於二零一八年六月三十日，採用收入資本化方法估值的零售店、辦公大樓及工業物業使用2.50%至3.75%（二零一七年：2.75%至4%）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。期內收購之投資物業詳情請參閱附註4。

若干比較數字已重新分類，以符合期內之呈列。

### 本集團採納之新訂及經修訂準則

以下與本集團有關之現有準則之修訂於二零一八年一月一日開始之財政年度首次強制性採納。

- 香港財務報告準則第9號「金融工具」，及
- 香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」。

本集團已採納香港財務報告準則第15號－「客戶合約收入」的規定及多項準則之詮釋及修訂，且對本集團的簡明綜合財務報表並無構成重大影響。

下文披露有關採納香港財務報告準則第9號對本集團的影響。

## 1. 編製基準及會計政策 (續)

### 由可供出售重新分類至按公平值計入損益 (「按公平值計入損益」)

一項投資已由可供出售重新分類至按公平值計入損益的金融資產 (於二零一八年一月一日為1,196,000港元)。該投資按其於二零一七年十二月三十一日之近期交易成本計量，因此，於二零一八年一月一日，概無因該等重新分類導致保留盈利受到影響。

### 主要會計政策概要

下文闡述為落實香港財務報告準則第9號以取代現有香港會計準則第39號而新訂或經重大修訂的會計政策。對沖會計的會計政策基本不變，故不再贅述。以下政策將以二零一八年年報的後續政策實質上取代二零一七年年報中的現有政策：

#### (a) 按攤銷成本計量之金融工具

持作收取合約現金流並包含於指定日期產生純屬本金及利息款項之合約條款的金融資產，例如大部份同業及客戶貸款以及部份債務證券乃按攤銷成本計量。此外，大部份金融負債乃按攤銷成本計量。此等金融資產於初次確認時包括任何直接應佔交易成本在其賬面值。倘初次公平值低於墊支現金額，例如於部份槓桿融資及銀團貸款活動之情況下，除非貸款出現減值，有關差異會被遞延並於貸款期間透過確認利息收入以確認。

本集團可能就指定期間按固定合約年期承諾包銷貸款。當有關貸款承諾產生之貸款預期將持作交易用途，該貸款承諾乃記錄作衍生工具。當本集團擬持有有關貸款，該貸款承諾則列入下文載列之減值計算中。

#### (b) 按公平值計入其他全面收益 (「按公平值計入其他全面收益」) 計量之金融資產

透過持有及出售以收取合約現金流並包含於指定日期產生純屬本金及利息款項之合約條款的金融資產，乃按公平值計入其他全面收益計量。此主要包括債務證券，其於本集團訂立購買合約安排之交易日期確認，並一般於出售或贖回時撤銷確認。其於初次確認後按公平值重新計量，而有關變動 (除相關減值、利息收入及外匯之收益或虧損外) 乃計入其他全面收益確認，直至該資產被出售為止。於出售時，計入其他全面收益確認之累積收益或虧損乃於收益表確認為「金融投資之收益減虧損」。下文列載按公平值於其他全面收益計量之金融資產之減值計算及減值於損益內確認。

#### (c) 按公平值計量而公平值變動列賬計入其他全面收益之股本證券

本集團持有投資以作產生資本回報以外用途之業務促進及其他類似投資之股本證券的公平值變動皆列賬計入其他全面收益。撤銷確認此等股本證券而產生之收益或虧損不會轉撥至損益表。於其他情況下，股本證券按公平值於損益表列賬計量 (不包括於損益內確認的股息收入)。

## 1. 編製基準及會計政策 (續)

由可供出售重新分類至按公平值計入損益 (「按公平值計入損益」) (續)

### 主要會計政策概要 (續)

#### (d) 指定以公平值列賬之金融工具

倘符合下列一項或以上之準則，金融工具 (除持作交易用途外) 可歸為此類別並指定於初次確認後不得撤回：

- 使用有關指定可消除或大幅減低會計錯配；
- 當一組金融資產及負債或一組金融負債按已記錄在案的風險管理或投資策略根據公平值基準進行管理及評估其表現；及
- 當金融負債包含一項或以上非密切連繫嵌入衍生工具。

指定金融資產於本集團與交易對手訂立合約時 (一般於交易日) 確認，並一般於現金流權利屆滿或轉移時撤銷確認。指定金融負債於本集團與交易對手訂立合約時 (一般於結算日期) 確認，並一般於償清時撤銷確認。其後之公平值變動於收益表確認為「以公平值計量之金融工具收益淨額」。

#### (e) 衍生工具

衍生工具指自股票、利率或其他指數等相關項目之價格產生價值之金融工具。衍生工具於首次確認及其後按公平值計量。衍生工具於其公平值為正數時分類為資產，或於其公平值為負數時分類為負債。此包括獨立而言符合衍生工具之定義並符合從主體合約中分拆的金融負債之嵌入衍生工具。

#### (f) 攤銷成本及按公平值計入其他全面收益之金融資產減值

預期信貸虧損 (「**預期信貸虧損**」) 會就客戶貸款、以攤銷成本列賬之其他金融資產確認。於首次確認時，須對可能於未來12個月內 (當剩餘年限少於12個月時或就更短期內) 發生的違約事件所產生的預期信貸虧損 (「**12個月預期信貸虧損**」) 作出減值準備。倘若有關金融工具之信貸風險大幅上升，須對其預期年限內所有可能發生的違約事件而產生的預期信貸虧損作出準備 (或撥備)。已確認12個月預期信貸虧損的金融資產屬「第1階段」；被視為信貸風險重大增加的金融資產屬「第2階段」；而有客觀證據出現減值而被視為已違約或其他信貸減值的金融資產屬「第3階段」。

#### 預期信貸虧損計量

信貸風險的評估及預期信貸虧損的估計乃按公正及概率加權基準而進行，並納入所有與評估有關的可得資料，包括過往事件、目前狀況及合理可靠的未來事件預測及於報告日期的經濟狀況。此外，預期信貸虧損的估計應計及貨幣時間價值。

## 1. 編製基準及會計政策 (續)

### 尚未採納之新訂準則及詮釋

與本集團有關之新訂準則、修訂及詮釋已頒佈，惟於二零一八年一月一日開始之財政年度尚未生效，且未提早採納。

香港財務報告準則第16號「租賃」 適用於二零一九年一月一日或以後開始之會計期間

該準則於二零一九年一月一日或之後開始的年度報告期間內的首個中期期間強制採納。於本階段，本集團不擬於其生效日期前採納該項準則。

### 收購附屬公司

於二零一七年十月六日，本公司（「買方」）透過其全資附屬公司完成向中國長城資產（國際）控股有限公司（「賣方」）（本公司之中間控股公司）收購長城環亞資產管理有限公司（「第一收購公司」）（連同其各附屬公司，統稱「第一收購集團」）及長城環亞融資有限公司（「第二收購公司」）（連同第一收購集團，統稱「已收購集團」）（「收購事項」）各自之全部已發行股本。

於收購事項完成後，已收購集團已成為本公司的全資附屬公司。由於本公司為賣方的間接附屬公司，收購事項以共同控制下之業務合併入賬。因此，本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之簡明綜合財務資料（連同比較數字）乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」中所訂明的合併會計原則而編製，猶如已收購集團自其首次由賣方控制的最早日期起已與本集團合併。

以下為已收購集團共同控制下之業務合併對本集團之綜合全面收益表及綜合財務狀況表所產生影響的對賬。

### 簡明綜合全面收益表

截至二零一七年六月三十日止期間

	本集團 (共同控制下之 業務合併前) 港幣千元	已收購集團 共同控制下之 業務合併的影響 港幣千元	合併 港幣千元
收益	30,821	15,991	46,812
其他收入	64	29	93
折舊	(477)	(175)	(652)
其他經營開支	(13,563)	(16,228)	(29,791)
投資物業公平值收益	153,500	—	153,500
經營盈利	170,345	(383)	169,962
財務成本	—	(4)	(4)
應佔聯營公司虧損	(278)	—	(278)
除所得稅前盈利	170,067	(387)	169,680
稅項	(4,216)	—	(4,216)
期內盈利	<u>165,851</u>	<u>(387)</u>	<u>165,464</u>

## 1. 編製基準及會計政策 (續)

### 收購附屬公司 (續)

#### 綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	本集團 (共同控制下之 業務合併前) 港幣千元	已收購集團 共同控制下之 業務合併的影響 港幣千元	調整 (附註) 港幣千元	合併 港幣千元
於已收購集團之投資	39,571	–	(39,571)	–
投資物業	1,781,500	–	–	1,781,500
應收款項	6,433	2,553	–	8,986
預付費用、按金及其他應收款項	1,444,723	279	–	1,445,002
現金及銀行結餘	59,697	58,864	–	118,561
來自中間控股公司之貸款	(1,439,513)	–	–	(1,439,513)
其他負債減資產	(22,371)	(2,061)	–	(24,432)
	<u>1,870,040</u>	<u>59,635</u>	<u>(39,571)</u>	<u>1,890,104</u>
總資產減負債	<u>1,870,040</u>	<u>59,635</u>	<u>(39,571)</u>	<u>1,890,104</u>
股本	156,775	30,560	(30,560)	156,775
合併儲備	–	–	(9,011)	(9,011)
其他儲備	695,677	485	–	696,162
保留盈利	1,017,588	28,590	–	1,046,178
	<u>1,870,040</u>	<u>59,635</u>	<u>(39,571)</u>	<u>1,890,104</u>
股東資金及總權益	<u>1,870,040</u>	<u>59,635</u>	<u>(39,571)</u>	<u>1,890,104</u>

附註：該等調整為抵銷投資成本的調整。有關差額已於綜合權益變動表中的合併儲備入賬。

於截至二零一八年六月三十日止期間內，本公司已完成收購一家附屬公司Patrol Hall 12 Limited及其全資附屬公司頂煌有限公司。詳情請參閱附註18。

## 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。

截至二零一八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。

截至二零一七年六月三十日止期間（經重列），本集團有物業投資及金融服務兩個可報告分部。

物業投資分部在香港擁有多項零售、商業及工業物業。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。如附註1所載列，本集團採納合併會計法。據此，截至二零一七年六月三十日止期間內之分部資料亦納入金融服務分部作為其中一個可報告分部。

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二零一七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，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。

二零一七年及二零一八年的收益包括物業投資及金融服務分部之收益。截至二零一八年六月三十日止六個月及二零一七年六月三十日止六個月之收益分別為64,070,000港元及46,812,000港元（經重列）。

截至二零一八年及二零一七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

截至二零一八年六月三十日止六個月

	物業投資 港幣千元	(未經審核) 金融服務 港幣千元	總額 港幣千元
外界客戶之收益	32,923	31,147	64,070
可報告分部淨盈利	<u>223,914</u>	<u>7,804</u>	<u>231,718</u>

截至二零一七年六月三十日止六個月

	物業投資 港幣千元	(未經審核) (經重列) 金融服務 港幣千元	總額 港幣千元
外界客戶之收益	30,821	15,991	46,812
可報告分部淨盈利	<u>174,831</u>	<u>(387)</u>	<u>174,444</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	
	二零一八年	二零一七年
		(經重列)
	港幣千元	港幣千元
可報告分部淨盈利	231,718	174,444
對賬項目：		
根據權益會計法應佔聯營公司盈利／(虧損)	120,061	(278)
收購一家聯營公司財務成本 (附註)	(53,303)	—
其他企業及庫務活動	(8,984)	(8,702)
期內盈利	<u>289,492</u>	<u>165,464</u>

附註：53,303,000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

	(未經審核)				總計 港幣千元
	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	
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18)	14	14	-	-	28
添置	2	90	39	61	192
折舊	(1)	(190)	(65)	(764)	(1,020)
撤銷	-	(175)	(14)	-	(189)
	<u>15</u>	<u>1,074</u>	<u>676</u>	<u>2,555</u>	<u>4,320</u>
於二零一八年六月三十日之賬面淨值	<u>15</u>	<u>1,074</u>	<u>676</u>	<u>2,555</u>	<u>4,320</u>
於二零一八年六月三十日					
成本	2,138	1,969	947	4,782	9,836
累積折舊	(2,123)	(895)	(271)	(2,227)	(5,516)
	<u>15</u>	<u>1,074</u>	<u>676</u>	<u>2,555</u>	<u>4,320</u>
於二零一八年六月三十日之賬面淨值	<u>15</u>	<u>1,074</u>	<u>676</u>	<u>2,555</u>	<u>4,320</u>

	(未經審核) (經重列)				總計 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		
於二零一七年一月一日之賬面淨值		1,277	210	953	2,440
添置		340	610	3,504	4,454
折舊		(167)	(45)	(440)	(652)
匯兌差額		1	-	-	1
		<u>1,451</u>	<u>775</u>	<u>4,017</u>	<u>6,243</u>
於二零一七年六月三十日之賬面淨值		<u>1,451</u>	<u>775</u>	<u>4,017</u>	<u>6,243</u>
於二零一七年六月三十日					
成本		5,251	1,008	4,721	10,980
累積折舊		(3,800)	(233)	(704)	(4,737)
		<u>1,451</u>	<u>775</u>	<u>4,017</u>	<u>6,243</u>
於二零一七年六月三十日之賬面淨值		<u>1,451</u>	<u>775</u>	<u>4,017</u>	<u>6,243</u>

#### 4. 投資物業

	(未經審核) 二零一八年 六月三十日 港幣千元	(經審核) 二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
於一月一日之期初結餘	1,781,500	1,560,500
收購附屬公司 (附註18)	1,608,921	-
添置	16	-
公平值收益	204,763	221,000
	<u>3,595,200</u>	<u>1,781,500</u>
期末結餘	<u>3,595,200</u>	<u>1,781,500</u>

如附註18中所披露，截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團完成收購間接持有葵芳廣場之Patrol Hall 12 Limited。

與現有辦公大樓、零售店及工業物業相若，葵芳廣場的公平值亦使用收入資本化方法計算。葵芳廣場（包括零售店、鮮活街市及停車場）之資本化比率乃經管理層根據已估值之物業的風險組合諮詢估值師後估計而得。倘其他變數維持不變，則比率越高，公平值也越低。於二零一八年六月三十日，採用收入資本化方法估值的零售店、鮮活街市及停車場使用3.5%至3.75%的資本化比率。租金乃根據零售店、鮮活街市及停車場近期分別為每平方呎59港元、每平方呎41港元及每個泊車位3,148港元的租金估計。倘其他變數維持不變，則租金越低，公平值也越低。

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) 二零一八年 六月三十日 港幣千元	(經審核) 二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
於二零一八年／二零一七年一月一日	2,607	3,011
於一家聯營公司之投資	3,123,382	-
應佔聯營公司盈利／(虧損)	120,061	(404)
於二零一八年六月三十日／二零一七年十二月三十一日	<u>3,246,050</u>	<u>2,607</u>

## 5. 於聯營公司之投資（續）

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及二零一八年四月十二日修訂及重訂），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、商場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持有組合資產其中一項資產之權益的相關中間控股公司，且GWPA Property向Everwell City提供的該免息墊款實際金額為725,051,488港元。

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，其由本公司之直接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。

期內，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1及18。

於二零一七年十二月三十一日，結餘為於一家聯營公司Dymocks Franchise Systems (China) Limited（「**Dymocks**」）之投資，其曾營運書店。

### 主要聯營公司之財務資料概要

下文載列Everwell City於二零一八年六月三十日之財務資料概要，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)
	二零一八年
	六月三十日
	港幣千元
非流動資產	23,740,874
流動資產	148,451
非流動負債	(23,396,422)
流動負債	(90,511)
	<hr/>
	402,392
	<hr/> <hr/>

## 5. 於聯營公司之投資（續）

### 主要聯營公司之財務資料概要（續）

#### 全面收益表概要

	(未經審核) 二零一八年 六月三十日 港幣千元
收益	287,200
盈利及期內全面收入總額	<u>336,960</u>

#### 財務資料概要對賬表

	(未經審核) 二零一八年 六月三十日 港幣千元
歸屬於權益持有人之資本及儲備	336,260
本集團之股權 (附註(a))	35.78%

本集團應佔歸屬於權益持有人之資本及儲備 (附註(b)) 120,061

	(未經審核) 二零一八年 六月三十日 港幣千元	(經審核) 二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
應付聯營公司款項	<u>1,054</u>	<u>1,054</u>

結餘為應付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的部份權益。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份權益，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

(未經審核)  
二零一八年  
六月三十日  
港幣千元

按市值 中華人民共和國非上市基金之投資	<u><u>1,186</u></u>
------------------------	---------------------

上述投資已於二零一八年六月三十日分類為公平值架構之第3級公平值計量。

	(未經審核)			總計 港幣千元
	第1級 港幣千元	第2級 港幣千元	第3級 港幣千元	
按公平值計入損益的金融資產 基金投資	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,186</u>	<u>1,186</u>

於截至二零一八年六月三十日止期間及截至二零一七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，由於該投資於接近期末購入，故購買成本為於有限合夥之投資於報告期末的公平值。

## 7. 應收貸款

於二零一八年六月三十日，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。於二零一七年十二月三十一日概無應收貸款。

就取得預期信貸虧損，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。

於二零一八年六月三十日，應收貸款之預期信貸虧損為51,000港元，於期內之簡明綜合全面收益表內確認。

## 8. 應收款項

本集團給予其客戶的平均信用期限為一日至六十日，應收款項之賬齡分析如下：

	(未經審核)		(經審核)	
	二零一八年六月三十日	二零一七年十二月三十一日	二零一八年六月三十日	二零一七年十二月三十一日
	結餘	百分比	結餘	百分比
	港幣千元	%	港幣千元	%
即期	21	0.6	6,170	68.6
逾期少於三十日	2,736	74.7	553	6.2
逾期三十一日至六十日	15	0.3	553	6.2
逾期六十一日至九十日	21	0.6	855	9.5
逾期多於九十日	872	23.8	855	9.5
總計	<u>3,665</u>	<u>100.0</u>	<u>8,986</u>	<u>100.0</u>
減：減值撥備	<u>-</u>		<u>-</u>	
	<u>3,665</u>		<u>8,986</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。該等結餘部份由顧客之現金按金作為抵押。於二零一八年七月三十一日，應收款項約2,780,000港元已於其後結清。

## 9. 預付費用、按金及其他應收款項

於二零一七年十二月三十一日，如於附註5之詳情，結餘主要包括就投資合營公司已付按金1,435,668,000港元。於二零一七年十一月二十八日，GWPA Property就成立合營公司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及二零一八年四月十二日修訂及重訂），據此GWPA Property已同意認購合營公司A類普通股之29.9%。按金於其後計入於一家聯營公司之投資。詳情請參閱附註5及18。

於二零一八年六月三十日，結餘主要為租金之已付按金。

## 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，中國長城資產（國際）控股有限公司（一家中間控股公司）（「長城國際」）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合營公司提供資金。於二零一七年十二月三十一日，本集團已提取1,435,668,000港元。於二零一八年六月三十日，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。

於截至二零一八年六月三十日止六個月內，長城國際進一步同意提供不超過8,557,300美元（「美元」）（相等於66,576,000港元）的貸款融資。於二零一八年六月三十日，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，利率為3.5%，並須於二零二六年二月前全數償還。

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

(未經審核)  
二零一八年  
六月三十日  
港幣千元

非即期	
銀行貸款 (附註(a))	891,625
即期	
銀行貸款 (附註(b))	49,792
	<hr/>
	941,417
	<hr/> <hr/>

附註：

- (a) 於截至二零一八年六月三十日止六個月內，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。貸款之實際利率為2.86%並須於二零二一年前全數償還。於二零一八年六月三十日，本集團之未提取銀行融資約為35,000,000港元。於二零一八年六月三十日，本集團已向借款人抵押公平值為1,630,000,000港元之投資物業及7,115,000港元之受限制現金，作為銀行貸款之抵押品。
- (b) 於截至二零一八年六月三十日止六個月期間內，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)。貸款之實際利率為3.77%並須於一年內全數償還。於二零一八年六月三十日，概無未提取銀行融資。
- (c) 除上述(a)之未提取之銀行融資外，於二零一八年六月三十日，本集團有本金額300,000,000港元之尚未提取之銀行融資。

銀行借貸之賬面值與其公平值相若，並以以下貨幣計值：

(未經審核)  
二零一八年  
六月三十日  
港幣千元

港元	891,625
美元	49,792
	<hr/>
	941,417
	<hr/> <hr/>

於二零一七年十二月三十一日，本集團概無銀行借貸結餘。

## 12. 其他應付款項及應計負債

	(未經審核) 二零一八年 六月三十日 港幣千元	(經審核) 二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
應付利息	58,111	3,845
已收租戶按金	17,304	11,962
其他應付款項及應計費用	12,460	10,129
預收租金	4,248	810
其他	241	1,248
	<u>92,364</u>	<u>27,994</u>
呈列為：		
非流動部份	61,789	3,845
流動部份	30,575	24,149
	<u>92,364</u>	<u>27,994</u>

## 13. 股本

	(未經審核) 二零一八年六月三十日		(經審核) 二零一七年十二月三十一日	
	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>

## 14. 財務成本淨額

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零一八年	二零一七年 (經重列)
	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)	54,082	—
－銀行貸款利息支出 (附註11)	2,757	—
－安排費用	471	4
－銀行利息收入	(47)	—
	<u>57,263</u>	<u>4</u>

## 15. 所得稅開支

香港利得稅乃以期內估計應課稅盈利按16.5% (二零一七年：16.5%) 稅率撥備。

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零一八年	二零一七年 (經重列)
	港幣千元	港幣千元
即期所得稅		
香港利得稅	6,202	4,107
遞延所得稅		
遞延稅項開支	68	109
	<u>6,270</u>	<u>4,216</u>

遞延所得稅負債之變動如下：

	(未經審核) 二零一八年 港幣千元	(經審核) 二零一七年 港幣千元
於一月一日	1,814	1,574
本期間／年度自盈利扣除	68	240
於六月三十日／十二月三十一日	<u>1,882</u>	<u>1,814</u>

## 16. 每股盈利

每股基本盈利乃根據期內股東應佔之盈利289,492,000港元(二零一七年經重列：165,464,000港元)及期內1,567,745,596股加權平均已發行股份(二零一七年：1,567,745,596股已發行股份)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可攤薄的潛在普通股被兌換後，根據經調整之已發行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。於二零一八年及二零一七年六月三十日，概無尚未行使的購股權。因此，於截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月內並無潛在攤薄普通股。

## 17. 股息

董事會議決不宣派截至二零一八年六月三十日止六個月之任何中期股息(二零一七年六月三十日：無)。

董事會議決不建議派發截至二零一七年十二月三十一日止年度之任何末期股息。

## 18. 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及其直接持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，本集團於簡明綜合全面收益表中確認收益1,513,351港元。

## 18. 業務合併（續）

### 收購附屬公司

	(未經審核) 二零一八年 六月三十日 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
	—

(a) 於完成日期收購之資產淨值之公平值詳情如下：

	(未經審核) 二零一八年 六月三十日 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	<u>1,513</u>

附註：

- (1) 自完成日期至二零一八年六月三十日期間，已收購業務為本集團貢獻收益5,034,000港元及淨盈利21,271,000港元。
- (2) 收購相關成本840,000港元於截至二零一八年六月三十日止六個月的綜合全面收益表以其他經營開支入賬。

## 18. 業務合併（續）

### (b) 有關收購事項之淨現金流出分析：

	(未經審核) 二零一八年 六月三十日 港幣千元
收購代價	725,051
現金及銀行結餘	<u>(3,617)</u>
	721,434
受限制現金	<u>(7,115)</u>
收購事項產生之淨現金流出	<u><u>714,319</u></u>

## 管理層討論及分析

### 本集團之經營業績

本集團截至二零一八年及二零一七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		
	二零一八年	二零一七年	變動百分比
收益	64.1	46.8	37.0%
折舊	(1.0)	(0.6)	66.7%
其他經營開支	(37.1)	(29.7)	24.9%
經調整經營盈利 <sup>^</sup>	26.0	16.5	57.6%
其他收入	2.2	–	**
投資物業公平值收益	204.8	153.5	33.4%
經營盈利	233.0	170.0	37.1%
財務成本淨額	(57.3)	–	**
應佔聯營公司盈利／(虧損)	120.1	(0.3)	**
除所得稅前盈利	295.8	169.7	74.3%
所得稅開支	(6.3)	(4.2)	50.0%
期內盈利	<u>289.5</u>	<u>165.5</u>	<u>74.9%</u>
股東應佔盈利	<u>289.5</u>	<u>165.5</u>	<u>74.9%</u>
每股盈利(港仙)	<u>18.5</u>	<u>10.6</u>	<u>74.5%</u>

<sup>^</sup> 該金額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%

二零一八年上半年股東應佔盈利之金額為289.5百萬港元(二零一七年六月三十日(經重列):165.5百萬港元),增長74.9%。按1,567,745,596股加權平均已發行股份,每股盈利為18.5港仙(二零一七年六月三十日(經重列):按已發行股份1,567,745,596股為10.6港仙)。

不計入於二零一八年上半年投資物業之重估收益204.8百萬港元(二零一七年六月三十日(經重列):153.5百萬港元),截至二零一八年六月三十日止六個月股東應佔盈利為84.7百萬港元(二零一七年六月三十日(經重列):12百萬港元),增長605.8%。此增長乃主要由於二零一八年上半年應佔聯營公司盈利為約120.1百萬港元所致。

## 營運分部之財務回顧

本集團於截至二零一八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潛力之零售、商業及工業物業及泊車位;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),以及一項基金之直接投資。

## 物業投資

(百萬港元,百分比除外)	截至六月三十日止六個月		
	二零一八年	二零一七年	變動百分比
收益	32.9	30.8	6.8%
經調整的未計利息、稅項、折舊及攤銷之盈利 <sup>^</sup>	25.8	26.0	(0.8%)
折舊	(0.1)	(0.5)	(80%)
經調整經營盈利	25.7	25.5	0.8%
投資物業公平值收益	204.8	153.5	33.4%
財務成本淨額	(2.5)	-	**
所得稅開支	(4.1)	(4.2)	(2.4%)
股東應佔盈利	223.9	174.8	28.1%

<sup>^</sup> 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

二零一八年上半年物業投資分部之收益為32.9百萬港元,而二零一七年上半年則為30.8百萬港元。該輕微增加乃主要由於自二零一八年六月收購葵芳廣場後,來自葵芳廣場之收益約5.0百萬港元,但由於愉景樓自二零一八年四月一日因租賃協議到期後一直空置,導致沒有產生任何租金收入。

股東應佔盈利增加乃主要由於投資物業公平值收益增加。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0.2百萬港元，乃主要由於收益增加所致。

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，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。二零一八年上半年之投資物業重估收益為204.8百萬港元，而二零一七年上半年則為153.5百萬港元。

本集團之投資物業於二零一八年六月三十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、零售店及工業物業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		
	二零一八年	二零一七年	變動百分比
收益	26.8	16.0	67.5%
經調整的未計利息、稅項、折舊及攤銷之盈利 <sup>^</sup>	11.6	(0.2)	**
折舊	(0.2)	(0.2)	—
經調整經營盈利	11.4	(0.4)	**
財務成本淨額	(1.4)	—	**
所得稅開支	(2.2)	—	**
股東應佔盈利／(虧損)	<u>9.2</u>	<u>(0.4)</u>	<u>**</u>

\*\* 表示變動超過100%

<sup>^</sup> 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

二零一八年上半年來自資產管理服務的收益約為16.6百萬港元（二零一七年六月三十日（經重列）：14.8百萬港元），而二零一八年上半年所錄得的企業融資服務費用約為10.2百萬港元（二零一七年六月三十日（經重列）：1.2百萬港元）。金融服務收入增加乃主要由於應收貸款利息收入4.3百萬港元及企業融資服務項下項目數目之增加，而該增加源自本集團自二零一七年下半年起擴大並專注於金融服務業務所致。

## 分佔聯營公司盈利

本集團於二零一八年二月完成於一家合營公司Everwell City Limited (連同其附屬公司統稱「合營集團」) 之投資。於合營公司的投資反映本集團於合營集團的權益。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。二零一八年上半年，本集團分佔聯營公司盈利約120.1百萬港元。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。

## 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。本集團於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日之財務狀況如下：

(百萬港元，百分比除外)	二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十一日	變動百分比
現金及銀行結餘	146.6	118.6	23.6%
股東資金	2,179.4	1,890.1	15.3%
流動比率 <sup>#</sup>	1.84	4.31	(57.3%)
資產負債比率	68.3%	41.1%	66.2%

<sup>#</sup> 於二零一七年十二月三十一日之餘額約1,435百萬港元為投資合營公司的已付按金，其後於二零一八年二月底以一家聯營公司之投資入賬，並於計算流動比率時排除。

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。

於二零一八年六月三十日，本集團之現金及現金等值總額約146.6百萬港元，相比於二零一七年十二月三十一日為118.6百萬港元。本集團於二零一八年六月三十日之資產負債比率為68.3% (於二零一七年十二月三十一日：41.1%)，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。借貸增加源自作為拓展本集團業務用途的來自中間控股公司之貸款金額3,915.0百萬港元及銀行借貸金額941.4百萬港元。於二零一八年六月三十日，本集團無抵押股東貸款之未償還本金為3,915.0百萬港元 (於二零一七年十二月三十一日：1,435.7百萬港元)。於二零一八年六月三十日，本集團有尚未提取之銀行融資約335百萬港元 (於二零一七年十二月三十一日：無)，及本集團於二零一八年六月三十日之未償還銀行借貸約941.4百萬港元 (於二零一七年十二月三十一日：無)。本集團積極地定期檢討並視乎經濟狀況及業務拓展需求之變化調整其流動資金及財務資源。

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。於截至二零一八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

於二零一八年六月三十日，本集團公平值約為1,630百萬港元之一項投資物業及受限制現金7.1百萬港元（於二零一七年十二月三十一日：無）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

截至二零一八年六月三十日止六個月，經營活動產生現金淨額為1,460.4百萬港元，而截至二零一七年六月三十日止六個月經營活動產生之現金淨額則為8.3百萬港元（經重列）。經營現金流增加乃主要由於預付費用、按金及其他應收款項減少所致。

## 投資活動

截至二零一八年六月三十日止六個月，投資活動所用之現金淨額為3,961.7百萬港元，而截至二零一七年六月三十日止六個月所用之現金淨額為4.5百萬港元（經重列）。期內現金流量乃主要用作於一家聯營公司投資3,123百萬港元及收購業務及附屬公司721百萬港元。

## 融資活動

截至二零一八年六月三十日止六個月，融資活動產生之現金淨額為2,529.5百萬港元。期內，本公司已從其中間控股公司收取2,479.3百萬港元之股東貸款。截至二零一七年六月三十日止六個月之融資活動概無產生或所用現金。

## 僱員及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團共有25名員工（二零一七年六月三十日：5名）。因應本公司業務持續擴展，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。

## 中期股息

董事會議決不宣派截至二零一八年六月三十日止六個月之任何中期股息（二零一七年六月三十日：無）。

## 展望

本集團於二零一八年二月底完成於合營集團的投資，該合營集團擁有分佈於香港戰略位置之多座商業物業以及購物中心、廣場及停車場的多元化物業組合，並於本年六月從該物業組合完成收購並全資擁有葵芳廣場之物業權益，標誌本集團於香港獲得大型零售市場份額之新里程碑，成功進一步擴大本集團之物業投資業務，強化投資物業組合的多元化發展。與此同時，香港主要商業地段之價格創下歷史新高及市場租金水平持續增長，本集團的物業投資業務將繼續從中受益。

自本集團收購兩家持牌企業（該等企業均為根據證券及期貨條例獲准在香港從事第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）後，我們的綜合金融服務業務逐步走上穩健經營和高質量發展之路，為進一步拓展本集團收入來源提供了堅實之基礎。

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，特別是中美貿易戰升級後帶來很多的不確定性因素，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及全面運用本集團擁有的牌照之功能，並將繼續以審慎的態度、周全的計劃，積極地抓緊投資機會，可持續地發展物業投資及綜合金融服務兩個主營業務，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。

## 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本集團而言屬不可或缺之框架，以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。

董事會認為，於截至二零一八年六月三十日止六個月的期間內，除下文所闡述偏離守則條文第A.2.1條外，本公司一直遵守上市規則附錄十四《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。

## 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執行董事歐鵬先生同時擔任。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，並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。

## 審核委員會及中期財務報表之審閱

本公司訂有書面職權範圍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胡展雲先生（審核委員會主席）及宋敏博士，以及非執行董事黃虎先生。審核委員會成員大部份為獨立非執行董事，其中胡展雲先生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。

本集團截至二零一八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及上市規則而編製，並已作出充份披露。此外，本集團截至二零一八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羅兵咸永道會計師事務所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。羅兵咸永道會計師事務所之審閱報告載於將寄發予本公司股東之二零一八年年中期報告內。

## 薪酬委員會

本公司訂有書面職權範圍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。

## 提名委員會

本公司訂有書面職權範圍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。提名委員會現時由一名執行董事歐鵬先生（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《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二零一八年六月三十日止六個月內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

截至二零一八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。

## 於香港聯合交易所有限公司網站及本公司網站發佈中期業績

本中期業績公告刊載於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.gwpaholdings.com)。本公司截至二零一八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  
歐鵬

香港，二零一八年八月三十日

於本公告日期，本公司董事會由執行董事歐鵬先生及孟雪峰先生；非執行董事黃虎先生及呂佳女士；以及獨立非執行董事宋敏博士、孫明春博士及胡展雲先生組成。

\* 僅供識別