

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)

截至二零二五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」）截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零二四年同期之未經審核比較數字如下：

簡明綜合資產負債表

於二零二五年六月三十日

		(未經審核) 二零二五年 六月三十日 港幣千元	(經審核) 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
投資物業	4	3,378,300	3,469,900
於聯營公司之投資	5	5,336,512	5,425,218
物業、機器及設備	3	492,264	503,650
遞延稅項資產	15	104	104
		<u>9,207,180</u>	<u>9,398,872</u>

* 僅供識別

簡明綜合資產負債表 (續)

於二零二五年六月三十日

		(未經審核) 二零二五年 六月三十日 港幣千元	(經審核) 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
	附註		
流動資產			
應收款項	7	3,997	4,531
預付費用、按金及其他應收款項	8	7,111	10,502
應收中間控股公司之款項	6	5,133	162
已抵押銀行存款	9	12,427	12,419
現金及銀行結餘		247,859	209,268
		<u>276,527</u>	<u>236,882</u>
總資產		<u><u>9,483,707</u></u>	<u><u>9,635,754</u></u>
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債	15	18,229	18,227
其他應付款項及應計負債	11	1,165	1,532
		<u>19,394</u>	<u>19,759</u>
流動負債			
其他應付款項及應計負債	11	207,991	84,512
來自中間控股公司之貸款	10	5,610,000	4,760,000
銀行借貸	9	–	849,457
應付中間控股公司款項		2,925	1,401
即期稅項負債		6,039	3,217
		<u>5,826,955</u>	<u>5,698,587</u>
總負債		<u><u>5,846,349</u></u>	<u><u>5,718,346</u></u>

簡明綜合資產負債表 (續)

於二零二五年六月三十日

		(未經審核) 二零二五年 六月三十日 港幣千元	(經審核) 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
權益			
資本及儲備			
股本	12	156,775	156,775
儲備	13	<u>3,480,583</u>	<u>3,760,633</u>
總權益		<u><u>3,637,358</u></u>	<u><u>3,917,408</u></u>
總權益及負債		<u><u>9,483,707</u></u>	<u><u>9,635,754</u></u>

簡明綜合全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	(未經審核)	
		截至六月三十日止六個月 二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收益	2	58,215	60,948
其他收入以及收益或虧損		537	100
租金及設施		(4,973)	(5,462)
折舊	3	(2,877)	(3,414)
因將物業、廠房及設備轉為投資性房地產而產生的重估虧損		(12,409)	—
其他經營開支		(14,011)	(15,687)
投資物業公平值(虧損)/收益	4	(88,839)	78,789
經營(虧損)/盈利		(64,357)	115,274
財務成本淨額	14	(142,103)	(173,113)
應佔聯營公司(虧損)/盈利	5	(70,766)	64,866
除所得稅前(虧損)/盈利		(277,226)	7,027
所得稅開支	15	(2,824)	(2,509)
期內(虧損)/盈利		(280,050)	4,518
其他全面虧損			
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		—	(208)
全年其他全面虧損(除稅後)		—	(208)
期內全面(虧損)/收入總額		(280,050)	4,310

簡明綜合全面收益表 (續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

		(未經審核)	
		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
		港幣千元	港幣千元
附註			
應佔(虧損)／盈利：			
本公司權益持有人		<u>(280,050)</u>	<u>4,518</u>
應佔全面(虧損)／收入總額：			
本公司權益持有人		<u>(280,050)</u>	<u>4,310</u>
本公司權益持有人應佔每股(虧損)／			
盈利			
基本	16	<u>(17.86)港仙</u>	<u>0.29港仙</u>
攤薄		<u>(17.86)港仙</u>	<u>0.29港仙</u>

中期簡明綜合財務資料附註

1. 編製基準及會計政策

本集團截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務資料(「**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**」)之適用披露規定而編製。

此中期財務資料應與根據香港財務報告準則會計準則編製之本集團截至二零二四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本集團截至二零二四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。

本集團按持續經營基準編製中期簡明綜合財務報表。截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團錄得虧損280,050,000港元，截至當日，本集團流動負債淨額5,550,428,000港元。於二零二五年六月三十日，本集團流動負債包括來自中間控股公司的貸款5,610,000,000港元。

1. 編製基準及會計政策 (續)

鑒於流動負債淨額狀況及財務表現，董事於評估本集團是否有足夠的財務資源持續經營並在可預見的未來償還到期負債時，已仔細考慮本集團未來的流動資金及表現及其可用的資金來源。本集團一直在與中間控股公司及銀行積極溝通，以確保獲得必要的借貸及提供新融資，為本集團的資本開支及營運提供資金。

董事已編製本集團自本報告期末起十二個月期間的現金流量預測。經考慮營運所得的正現金流量、直至該等中期簡明綜合財務報表批准日期來自中間控股公司之充足貸款及銀行融資以及管理層調整其業務擴張步伐的能力，董事認為本集團將具備充足的營運資金以為其業務提供資金，並履行其到期的財務責任。因此，對持續經營假設產生重大疑問的重大不確定因素並不存在，且董事已作出判斷，合理預期本集團有足夠資源在可預見的未來經營。

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，與截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所應用者相同，惟採納於截至二零二五年十二月三十一日止財政年度生效的經修訂香港財務報告準則會計準則除外。

本集團採納之經修訂準則

會計準則之修訂適用於二零二五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：

- 缺乏可兌換性—香港會計準則第21號

採納香港財務報告準則會計準則修訂本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（「**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。

截至二零二五年及二零二四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。

金融服務分部主要從事香港法例第571章證券及期貨條例（「**證券及期貨條例**」）項下的受規管活動。

於本報告期，本集團獲發牌進行證券及期貨條例項下第9類（提供資產管理）受規管活動。然而，金融服務分部未產生任何收益（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。

主要經營決策者根據可報告分部損益評估營運分部之表現。本集團認為，可報告分部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，可報告分部損益用作於報告分部之損益。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二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表及上文附註1中重大會計政策資料相同。

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。

截至二零二五年及二零二四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

截至二零二五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	58,215	–	58,215
可報告分部淨(虧損)/盈利	<u>(89,422)</u>	<u>43</u>	<u>(89,379)</u>

截至二零二四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	60,948	–	60,948
可報告分部淨盈利/(虧損)	<u>86,310</u>	<u>(6,177)</u>	<u>80,133</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	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
可報告分部淨(虧損)/盈利	<u>(89,379)</u>	<u>80,133</u>
對賬項目：		
根據權益會計法應佔聯營公司(虧損)/盈利	(70,766)	64,866
就本集團投資一家聯營公司進行融資的 財務成本(附註)	(122,946)	(146,985)
其他企業及庫務活動	<u>3,041</u>	<u>6,504</u>
期內(虧損)/盈利	<u><u>(280,050)</u></u>	<u><u>4,518</u></u>

附註：截至二零二五年六月三十日止六個月之財務成本122,946,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：146,985,000港元)未分配至以上可報告分部乃由於該財務成本為就本集團投資一家聯營公司進行融資而產生。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
於二零二五年一月一日之							
賬面淨值(經審核)	-	297	158	1,951	501,244	-	503,650
折舊	-	(35)	(26)	(204)	(2,612)	-	(2,877)
轉撥自投資物業	-	-	-	-	239,400	-	239,400
轉撥至投資物業	-	-	-	-	(247,909)	-	(247,909)
於二零二五年六月三十日之							
賬面淨值(未經審核)	-	262	132	1,747	490,123	-	492,264
於二零二五年六月三十日							
成本	18	1,283	637	5,303	557,150	717	565,108
累計折舊及減值虧損	(18)	(1,021)	(505)	(3,556)	(67,027)	(717)	(72,844)
於二零二五年六月三十日之							
賬面淨值(未經審核)	-	262	132	1,747	490,123	-	492,264
於二零二四年一月一日之							
賬面淨值(經審核)	-	367	210	2,360	507,541	-	510,478
折舊	-	(35)	(26)	(204)	(3,149)	-	(3,414)
於二零二四年六月三十日之							
賬面淨值(未經審核)	-	332	184	2,156	504,392	-	507,064
於二零二四年六月三十日							
成本	18	1,283	637	5,303	629,750	717	637,708
累計折舊及減值虧損	(18)	(951)	(453)	(3,147)	(125,358)	(717)	(130,644)
於二零二四年六月三十日之							
賬面淨值(未經審核)	-	332	184	2,156	504,392	-	507,064

4. 投資物業

	(未經審核) 二零二五年 六月三十日 港幣千元	(經審核) 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
於二零二五年／二零二四年一月一日	3,469,900	3,328,900
公平值變動：		
—資本化開支	1,139	9,352
—公平值(虧損)／收益(附註(a))	(88,839)	131,648
—轉撥自物業、機器及設備	235,500	—
—轉撥至物業、機器及設備	(239,400)	—
於二零二五年六月三十日／ 二零二四年十二月三十一日	<u>3,378,300</u>	<u>3,469,900</u>

- (a) 本集團投資物業已由獨立專業估值師中誠達行資產評值顧問有限公司(「中誠達行」)評估，以確定該等物業於二零二五年六月三十日(於二零二四年十二月三十一日：中誠達行資產評值顧問有限公司)之公平值。截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團已採納有關估值，並相應確認公平值虧損88,839,000港元(截至二零二四年十二月三十一日止年度：公平值收益131,648,000港元)。除租金比率及資本化比率外，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二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所應用者一致。

租金比率乃根據零售店每平方呎62.0港元(二零二四年十二月三十一日：每平方呎63.9港元)、每個停車場車位3,312.6港元(二零二四年十二月三十一日：每個停車場車位3,312.6港元)、辦公大樓每平方呎44.0港元至每平方呎70.0港元(二零二四年十二月三十一日：每平方呎55.0港元至每平方呎71.0港元)及工廈每平方呎16.0港元至每平方呎24.0港元(二零二四年十二月三十一日：每平方呎16.0港元至每平方呎27.0港元)的近期租金估計。倘其他變數維持不變，則租金越低，公平值也越低。

於二零二五年六月三十日，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2.00%至5.00%(於二零二四年十二月三十一日：2.00%至5.00%)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。

該等投資物業已於二零二五年六月三十日按公平值架構之第3級公平值計量(二零二四年十二月三十一日：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。

- (b) 於二零二五年六月三十日，投資物業之賬面值2,108,000,000港元已就本集團之銀行融資作出抵押。進一步詳情載於中期簡明綜合財務資料附註9。

5. 於聯營公司之投資

	(未經審核) 二零二五年 六月三十日 港幣千元	(經審核) 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
於二零二五年／二零二四年一月一日	5,425,218	5,387,008
來自一家聯營公司的股息	(17,940)	(18,141)
應佔聯營公司(虧損)／盈利	<u>(70,766)</u>	<u>56,351</u>
於二零二五年六月三十日／ 二零二四年十二月三十一日	<u>5,336,512</u>	<u>5,425,218</u>

主要聯營公司之財務資料概要

下文載列Everwell City Limited (「**Everwell City**」) 於二零二五年六月三十日及二零二四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) 二零二五年 六月三十日 港幣千元	(經審核) 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產	32,073,403	32,108,379
流動資產	424,193	423,030
流動負債	(427,797)	(414,435)
非流動負債	<u>(24,575,279)</u>	<u>(24,325,493)</u>
	<u>7,494,520</u>	<u>7,791,481</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)

全面收益表概要

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
收益	635,545	634,625
期內(虧損)／盈利及全面(虧損)／收入總額	<u>(236,961)</u>	<u>215,774</u>

財務資料概要對賬表

	(未經審核)	
	二零二五年	二零二四年
	六月三十日	六月三十日
	港幣千元	港幣千元
全年(虧損)／盈利及全面(虧損)／收入總額	(236,961)	215,774
減：Everwell City附屬公司		
非控股權益應佔淨虧損／(盈利)	<u>39,180</u>	<u>(35,042)</u>
	<u>(197,781)</u>	<u>180,732</u>
本集團股權	<u>35.78%</u>	<u>35.78%</u>
本集團應佔歸屬於權益持有人之		
淨(虧損)／盈利(附註(i))	<u>(70,766)</u>	<u>64,666</u>

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. 應收中間控股公司之款項

於二零二五年六月三十日，應收中間控股公司之款項5,133,000港元(二零二四年十二月三十一日：162,000港元)主要為截至二零二五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」)的租金收入及按金以及截至二零二四年十二月三十一日止年度代中間控股公司支付的日常經營開支。該款項為無抵押、免息及按要求償還。

7. 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)	
	二零二五年		二零二四年	
	六月三十日		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	791	19.6	3,689	81.0
逾期少於三十日	2,219	54.9	734	16.1
逾期三十一日至六十日	680	16.8	105	2.3
逾期六十一日至九十日	108	2.7	—	—
逾期多於九十日	242	6.0	26	0.6
	4,040	100.0	4,554	100.0
減值撥備	(43)		(23)	
總計	3,997		4,531	

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. 預付費用、按金及其他應收款項

於二零二五年六月三十日，結餘主要為水電與管理費按金3,872,000港元(二零二四年十二月三十一日：3,782,000港元)及免租金應收款項3,239,000港元(二零二四年十二月三十一日：6,720,000港元)。

9. 銀行借貸

	(未經審核) 二零二五年 六月三十日 港幣千元	(經審核) 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
流動		
銀行貸款(附註(i))	—	849,457

附註：

- (i) 貸款以港元計值，年利率為香港銀行同業拆息加1.2%，並已於二零二五年五月二十三日悉數償還。於二零二五年六月三十日，本集團有可用的尚未提取之銀行融資850,000,000港元，為期5年，並已抵押其賬面值為2,108,000,000港元的投資物業及12,427,000港元的已抵押銀行存款予貸款人，作為銀行融資之抵押品。

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) 二零二五年 六月三十日 港幣千元	(經審核) 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
港元	—	849,457

10. 來自中間控股公司之貸款

於二零二四年十一月，長城國際與本公司達成協議，以修改及重組定期貸款的若干條款。新定期貸款的本金額為4,760,000,000港元，為期一年，年利率為香港銀行同業拆息利率加2%。新定期貸款以港元計值，無抵押，並須於二零二五年十一月償還。

於二零二五年五月，長城國際同意提供一筆新的一年定期貸款融資，本金額為900,000,000港元，年利率為香港銀行同業拆息利率加1.4%。截至二零二五年六月三十日，本公司自貸款融資提取850,000,000港元，用以償還到期銀行借款金額850,000,000港元。新貸款須於二零二六年五月償還。

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. 其他應付款項及應計負債

	(未經審核) 二零二五年 六月三十日 港幣千元	(經審核) 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
應付利息	165,936	42,232
已收租戶按金	24,231	26,171
其他應付款項及應計開支	13,205	13,585
預收租金	4,666	2,458
其他	1,118	1,598
	<u>209,156</u>	<u>86,044</u>
呈列為：		
非流動部分	1,165	1,532
流動部分	<u>207,991</u>	<u>84,512</u>
	<u>209,156</u>	<u>86,044</u>

12. 股本

	(未經審核)		(經審核)	
	二零二五年六月三十日		二零二四年十二月三十一日	
	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：				
每股面值0.10港元之普通股	<u>1,567,745,596</u>	<u>156,775</u>	<u>1,567,745,596</u>	<u>156,775</u>

13. 其他儲備

	資產		
	重估儲備	匯兌儲備	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二五年一月一日結餘(經審核)	334,065	(620)	333,445
綜合賬目時產生之匯兌差額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零二五年六月三十日結餘 (未經審核)	<u>334,065</u>	<u>(620)</u>	<u>333,445</u>
於二零二四年一月一日結餘(經審核)	334,065	(620)	333,445
綜合賬目時產生之匯兌差額	<u>—</u>	<u>(208)</u>	<u>(208)</u>
於二零二四年六月三十日結餘 (未經審核)	<u>334,065</u>	<u>(828)</u>	<u>333,237</u>

14. 財務成本淨額

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	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)	125,884	170,816
—銀行貸款利息支出(附註9)	18,194	4,108
—銀行利息收入	(1,975)	(1,811)
	<u>142,103</u>	<u>173,113</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%（二零二四年：16.5%）稅率撥備。

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
即期所得稅		
香港利得稅	2,822	2,505
遞延所得稅		
遞延稅項開支	<u>2</u>	<u>4</u>
	<u>2,824</u>	<u>2,509</u>

15. 所得稅開支(續)

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) 二零二五年 六月三十日 港幣千元	(經審核) 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
遞延稅項資產	104	104
遞延所得稅負債	<u>(18,229)</u>	<u>(18,227)</u>
	<u>(18,125)</u>	<u>(18,123)</u>

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) 二零二五年 港幣千元	(經審核) 二零二四年 港幣千元
於一月一日	(18,123)	(18,137)
本期間／年度自盈利(抵免)／扣除	<u>(2)</u>	<u>14</u>
於六月三十日／十二月三十一日	<u>(18,125)</u>	<u>(18,123)</u>

16. 每股盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據截至二零二五年六月三十日止六個月本公司權益持有人應佔之(虧損)/溢利280,050,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月權益持有人應佔之盈利：4,518,000港元)及期內1,567,745,596股已發行股份的加權平均數(截至二零二四年六月三十日止六個月：1,567,745,596股已發行股份)計算。

每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，因截至二零二五年六月三十日止六個月並無發行在外之潛在攤薄普通股(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

17. 股息

董事會議決不宣派截至二零二五年六月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

董事會議決不建議派發截至二零二四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

本集團截至二零二五年及二零二四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		
	二零二五年	二零二四年	變動百分比
收益	58.2	60.9	(4.4%)
折舊	(2.9)	(3.4)	(14.7%)
租金及設施	(5.0)	(5.5)	(9.1%)
因將物業、廠房及設備轉為投資性房地產而產生的重估虧損	(12.4)	—	**
其他經營開支	(14.0)	(15.6)	(10.3%)
經調整經營盈利 [^]	23.9	36.4	(34.3%)
其他收入	0.5	0.1	**
投資物業公平值(虧損)／收益	(88.8)	78.8	**
經營(虧損)／盈利	(64.4)	115.3	**
財務成本淨額	(142.1)	(173.1)	(17.9%)
應佔聯營公司(虧損)／盈利	(70.8)	64.8	**
除所得稅前(虧損)／盈利	(277.3)	7.0	**
所得稅開支	(2.8)	(2.5)	12.0%
期內(虧損)／盈利	(280.1)	4.5	**
權益持有人應佔(虧損)／盈利	(280.1)	4.5	**
每股(虧損)／盈利(港仙)	(17.9)	0.3	**

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

** 表示變動超過100%。

截至二零二五年六月三十日止六個月權益持有人應佔虧損為280.1百萬港元，較截至二零二四年六月三十日止六個月之權益持有人應佔盈利4.5百萬港元錄得顯著的盈轉虧。按1,567,745,596股已發行股份的加權平均數計算，截至二零二五年六月三十日止六個月每股虧損為17.9港仙（截至二零二四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0.3港仙）。截至二零二五年六月三十日止六個月虧損乃主要由投資物業的公平值虧損及應佔聯營公司虧損所致。

不計入截至二零二五年六月三十日止六個月投資物業之重估虧損88.8百萬港元（截至二零二四年六月三十日止六個月投資物業之重估收益：78.8百萬港元），截至二零二五年六月三十日止六個月權益持有人應佔虧損為191.3百萬港元（截至二零二四年六月三十日止六個月權益持有人應佔虧損：74.3百萬港元），同比增加157.5%。本集團中期虧損乃主要由於截至二零二五年六月三十日止六個月應佔聯營公司虧損約70.8百萬港元（截至二零二四年六月三十日止六個月應佔聯營公司盈利：64.8百萬港元）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。

本集團截至二零二五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損益」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損益」一段。

二零二五年上半年，本集團投資物業業務在不確定之經濟背景下面對種種挑戰。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，截至二零二五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58.2百萬港元，而去年同期則為60.9百萬港元。截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團之收益減少4.4%至58.2百萬港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：60.9百萬港元），乃由於物業投資分部收益減少所致，並錄得權益持有人應佔虧損280.1百萬港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：權益持有人應佔盈利4.5百萬港元）。

本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月的本集團投資物業公平值虧損為88.8百萬港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：公平值收益78.8百萬港元）及截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團應佔聯營公司虧損70.8百萬港元（截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團應佔聯營公司盈利：64.8百萬港元）。於二零二五年六月三十日，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2.00%至5.00%之間（於二零二四年十二月三十一日：介乎2.00%至5.00%之間）。倘其他變數維持不變，則比率越高，公平值越低。於二零二五年六月三十日，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16.0港元至每平方呎70.0港元及每個停車場車位3,312.6港元（於二零二四年十二月三十一日：每平方呎16.0港元至每平方呎71.0港元及每個停車場車位3,312.6港元）。在其他變數維持不變之情況下，租金越低，公平值越低。

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。此策略已於二零二五年上半年取得成效，我們有信心此策略日後將持續取得成功，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，包括提供資產管理服務（獲證監會發牌進行第9類受規管活動）。於下文「金融服務」一段內敘述更多有關金融服務分部表現的詳情，本集團將繼續探索及抓住集中發展金融服務分部的機會。

收益

截至二零二五年及二零二四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		
	二零二五年	二零二四年	變動百分比
物業投資	58.2	60.9	(4.4%)
金融服務	—	—	—
收益總額	<u>58.2</u>	<u>60.9</u>	<u>(4.4%)</u>

營運分部之財務回顧

本集團於截至二零二五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服務（獲證監會發牌進行第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		
	二零二五年	二零二四年	變動百分比
收益	58.2	60.9	(4.4%)
經調整的未計利息、稅項、折舊及攤銷之盈利 [^]	35.0	32.0	9.4%
折舊	(2.6)	(3.1)	(16.1%)
因將物業、廠房及設備轉為投資性房地產而產生的重估虧損	(12.4)	—	**
經調整經營盈利	20.0	28.9	(30.8%)
投資物業公平值(虧損)/收益及其他收入	(88.3)	86.2	**
財務成本淨額	(21.1)	(28.8)	(26.7%)
所得稅開支	(2.8)	(2.5)	12.0%
權益持有人應佔(虧損)/盈利 [#]	<u>(92.2)</u>	<u>83.8</u>	<u>**</u>

[^] 經調整的未計利息、稅項、折舊及攤銷之虧損/盈利界定為未計利息、稅項、折舊、資產重新分類虧損、其他收入及投資物業公平值虧損/收益之盈利。

[#] 包括截至二零二五年六月三十日止六個月投資物業公平值虧損88.8百萬港元及截至二零二四年六月三十日止六個月投資物業公平值收益78.8百萬港元。

** 表示變動超過100%。

二零二五年上半年物業投資分部之收益為58.2百萬港元，而二零二四年上半年則為60.9百萬港元。該減少乃主要由於與中環美國銀行中心若干樓層有關的新租賃協議產生的收益減少所致。

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。二零二五年上半年之投資物業公平值虧損為88.8百萬港元，而二零二四年上半年之公平值收益則為78.8百萬港元。本集團投資物業之評估價值減少乃由於二零二五年初香港房地產市場面臨的挑戰所致。

本集團之投資物業於二零二五年六月三十日由獨立專業合資格估值師中誠達行資產評值顧問有限公司(於二零二四年十二月三十一日：中誠達行資產評值顧問有限公司)(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。重估虧損／收益於簡明綜合全面收益表以「投資物業公平值虧損／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		
	二零二五年	二零二四年	變動百分比
收益	—	—	—
經調整的未計利息、稅項、折舊及攤銷之盈利 [^]	—	(6.2)	**
折舊	—	—	—
經調整經營虧損	—	(6.2)	**
財務收入淨額	—	—	—
所得稅開支	—	—	—
權益持有人應佔虧損	<u>—</u>	<u>(6.2)</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。

二零二五年及二零二四年上半年並無來自金融服務分部的收益。

有關於一家聯營公司之重大投資及應佔一家聯營公司損益

於一家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。於二零二五年六月三十日，投資公平值為5,336.5百萬港元(於二零二四年六月三十日：5,433.7百萬港元)，佔本集團於二零二五年六月三十日之總資產約56.27%(於二零二四年六月三十日：56.70%)。二零二五年上半年，本集團自合營集團分佔一家聯營公司虧損約70.8百萬港元(二零二四年上半年分佔一家聯營公司盈利：64.8百萬港元)。截至二零二五年六月三十日止六個月分佔本集團一家聯營公司虧損乃主要由於財務成本增加及重估虧損合營集團投資物業(由商業物業組成)，歸因於二零二五年初香港房地產市場面臨的挑戰。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。本集團於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日之財務狀況如下：

(百萬港元，百分比除外)	二零二四年		變動百分比
	二零二五年 六月三十日	十二月 三十一日	
現金及銀行結餘	247.9	209.3	18.4%
股東資金	3,637.4	3,917.4	(7.1%)
流動比率	0.05	0.04	25.0%
資產負債比率	59.6%	58.0%	2.8%

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。

於二零二五年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘總額約247.9百萬港元，而於二零二四年十二月三十一日為209.3百萬港元。本集團於二零二五年六月三十日之資產負債比率為59.6%（於二零二四年十二月三十一日：58.0%），乃按債務總額（包括來自中間控股公司之貸款、銀行借貸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。資產負債比率上升乃主要由於投資物業公平值虧損及分佔聯營公司虧損所致。於二零二五年六月三十日，本集團無抵押股東貸款之未償還本金為5,610.0百萬港元（於二零二四年十二月三十一日：4,760.0百萬港元）。於二零二五年六月三十日，本集團可用的尚未提取之銀行融資約850.0百萬港元（於二零二四年十二月三十一日：並無尚未提取之銀行融資），而於二零二五年六月三十日，本集團並無未償還銀行借貸（於二零二四年十二月三十一日：未償還銀行借貸約為850.0百萬港元）。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。

本集團已確保旗下持牌法團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。於截至二零二五年及二零二四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

於二零二五年六月三十日，本集團已抵押一項公平值約2,108.0百萬港元（二零二四年十二月三十一日：2,145.0百萬港元）的投資物業及12.4百萬港元（二零二四年十二月三十一日：12.4百萬港元）的銀行存款，作為本集團獲授銀行融資的抵押品。

經營活動

截至二零二五年六月三十日止六個月，經營活動產生之現金淨額為38.1百萬港元，而截至二零二四年六月三十日止六個月經營活動產生之現金淨額則為34.7百萬港元。該增加乃主要由於期內預付費用、按金及其他應收款項增加。

投資活動

截至二零二五年六月三十日止六個月，投資活動所得之現金淨額為18.8百萬港元，而截至二零二四年六月三十日止六個月投資活動所得之現金淨額為3.5百萬港元。截至二零二五年六月三十日止六個月投資活動所得之現金淨額18.8百萬港元主要由於來自一家聯營公司的股息收入17.9百萬港元所抵銷。截至二零二四年六月三十日止六個月投資活動所得之現金淨額3.5百萬港元，主要由於來自一家聯營公司的股息收入18.1百萬港元被已抵押銀行存款增加12.2百萬港元所抵銷。

融資活動

截至二零二五年六月三十日止六個月，融資活動所用之現金淨額為18.3百萬港元，而截至二零二四年六月三十日止六個月所用之現金淨額為79.5百萬港元。融資現金流出減少主要由於本報告期償還銀行借貸850百萬港元少於上期償還來自中間控股公司借貸900百萬港元所致。

僱員及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，本集團共有10名僱員（於二零二四年六月三十日：11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，且與我們之業務策略及價值相輔相成。

本集團的薪酬及福利政策（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二零二五年六月三十日止六個月之任何中期股息（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。

展望

二零二五年預期將成為本集團審慎穩定與策略性重新定位的時期。儘管香港經濟於二零二五年第二季持續穩健擴張，國內生產總值按年增長約3.1%，然受宏觀經濟前景不明朗及金融流動性緊絀影響，市場情緒趨於審慎，香港物業市場面臨日益嚴峻的挑戰，資產價格亦受制。儘管如此，本集團整體財務及業務狀況仍保持穩健，核心實力為本集團奠定抗逆基礎。

我們的展望以積極管理現有投資組合為核心，著重於保全資本、優化核心資產回報，並審慎探索符合股東利益的新機遇。

預期未來財政年度將持續面臨不確定性與逆風。為應對此等挑戰，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，積極把握投資機會，在維持穩健的現金狀況的同時努力為我們的股東創造豐厚回報。董事會認為本集團的整體財務及業務狀況保持穩健。

就全球宏觀經濟而言，本財政年度充滿挑戰及不確定性。雖然經濟有復甦跡象，但面臨的內外部形勢依然錯綜複雜。金融市場投資情緒的諸多不確定性給我們帶來了嚴峻的挑戰。

目前，本集團的投資物業繼續帶來穩定的收入來源以及透過資產增值創造價值。於本財政期間，本集團成功實現其租戶組合多元化並提升租賃業務表現。

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（國際）控股有限公司（「**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，確保可充分發揮本集團作為中國長城資產集團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本公司股東之責任。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，於截至二零二五年六月三十日止六個月的整個期間內，本公司一直遵守上市規則附錄C1《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。

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梅以和先生（審核委員會主席）及黎利華女士，以及非執行董事任志強先生組成。審核委員會成員大部份為獨立非執行董事，其中梅以和先生及黎利華女士具備適當的專業資格以及會計及相關財務管理專長。

本集團截至二零二五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，本集團截至二零二五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二零二五年中期報告內。

薪酬委員會

本公司訂有書面職權範圍（於二零二三年一月修訂）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黎利華女士（薪酬委員會主席）及解文斯博士，以及執行董事王作民先生組成。

提名委員會

本公司訂有書面職權範圍（於二零二五年六月修訂）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黎利華女士及梅以和先生組成。

遵守標準守則及公司指引

董事會已採納上市規則附錄C3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二零二五年六月三十日止六個月整個期間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

截至二零二五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。

上市規則的披露規定

除本公告所披露之外，於截至二零二五年六月三十日止六個月內，該等與上市規則附錄D2第46(3)段所載事項有關的本公司現有資料，與本公司二零二四年報的相關披露相比並無重大變動。

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)。本公司截至二零二五年六月三十日止六個月的中期報告載有上市規則附錄D2所規定的資料，將於適當時間寄發予本公司股東，並刊載於聯交所網站及本公司網站。

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，二零二五年八月二十九日

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王作民先生；本公司非執行董事任志強先生；以及本公司獨立非執行董事黎利華女士、梅以和先生及解文斯博士組成。

* 僅供識別