

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)

### 截至二零二四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」）截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核綜合全年業績，連同截至二零二三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

|              |   | 二零二四年<br>十二月三十一日<br>附註 | 二零二三年<br>十二月三十一日 |
|--------------|---|------------------------|------------------|
|              |   | 港幣千元                   | 港幣千元             |
| <b>資產</b>    |   |                        |                  |
| <b>非流動資產</b> |   |                        |                  |
| 投資物業         | 4 | 3,469,900              | 3,328,900        |
| 於聯營公司之投資     | 5 | 5,425,218              | 5,387,008        |
| 物業、機器及設備     | 3 | 503,650                | 510,478          |
| 遞延稅項資產       |   | 104                    | 104              |
|              |   | <u>9,398,872</u>       | <u>9,226,490</u> |

\* 僅供識別

## 綜合資產負債表 (續)

|                |      | 二零二四年<br>十二月三十一日<br>附註<br>港幣千元 | 二零二三年<br>十二月三十一日<br>港幣千元 |
|----------------|------|--------------------------------|--------------------------|
| <b>流動資產</b>    |      |                                |                          |
| 應收賬款           | 7    | 4,531                          | 6,179                    |
| 預付費用、按金及其他應收款項 | 8    | 10,502                         | 14,744                   |
| 流動可收回稅項        |      | -                              | 153                      |
| 應收中間控股公司之款項    |      | 162                            | 162                      |
| 已抵押銀行存款        | 9(c) | 12,419                         | -                        |
| 現金及銀行結餘        |      | 209,268                        | 232,523                  |
|                |      | <u>236,882</u>                 | <u>253,761</u>           |
| <b>總資產</b>     |      | <b><u>9,635,754</u></b>        | <b><u>9,480,251</u></b>  |
| <b>負債</b>      |      |                                |                          |
| <b>非流動負債</b>   |      |                                |                          |
| 遞延所得稅負債        |      | 18,227                         | 18,241                   |
| 其他應付款項及應計負債    | 11   | 1,532                          | 8,682                    |
|                |      | <u>19,759</u>                  | <u>26,923</u>            |
| <b>流動負債</b>    |      |                                |                          |
| 其他應付款項及應計負債    | 11   | 84,512                         | 72,602                   |
| 來自中間控股公司之貸款    | 10   | 4,760,000                      | 5,370,000                |
| 銀行借貸           | 9    | 849,457                        | -                        |
| 應付中間控股公司款項     |      | 1,401                          | 6,710                    |
| 即期稅項負債         |      | 3,217                          | 2,470                    |
|                |      | <u>5,698,587</u>               | <u>5,451,782</u>         |
| <b>總負債</b>     |      | <b><u>5,718,346</u></b>        | <b><u>5,478,705</u></b>  |

## 綜合資產負債表 (續)

|        |    | 二零二四年<br>十二月三十一日        | 二零二三年<br>十二月三十一日        |
|--------|----|-------------------------|-------------------------|
|        | 附註 | 港幣千元                    | 港幣千元                    |
| 權益     |    |                         |                         |
| 資本及儲備  |    |                         |                         |
| 股本     | 12 | 156,775                 | 156,775                 |
| 儲備     |    | <u>3,760,633</u>        | <u>3,844,771</u>        |
| 總權益    |    | <u>3,917,408</u>        | <u>4,001,546</u>        |
| 總權益及負債 |    | <u><u>9,635,754</u></u> | <u><u>9,480,251</u></u> |

## 綜合全面收益表

|                           | 附註 | 截至十二月三十一日止年度    |               |
|---------------------------|----|-----------------|---------------|
|                           |    | 二零二四年<br>港幣千元   | 二零二三年<br>港幣千元 |
| <b>收益</b>                 | 2  | <b>122,056</b>  | 121,782       |
| 其他收入以及收益或虧損               |    | 259             | 309           |
| 租金及設施                     |    | (11,701)        | (11,723)      |
| 折舊                        | 3  | (6,828)         | (6,937)       |
| 其他經營開支                    |    | (31,726)        | (34,643)      |
| 投資物業公平值收益                 | 4  | <b>131,648</b>  | 74,533        |
| <b>經營盈利</b>               |    | <b>203,708</b>  | 143,321       |
| 財務成本淨額                    | 13 | (338,948)       | (279,589)     |
| 應佔聯營公司盈利                  | 5  | <b>56,351</b>   | 426,300       |
| <b>除所得稅前(虧損)／盈利</b>       |    | <b>(78,889)</b> | 290,032       |
| 所得稅開支                     | 14 | (5,249)         | (5,182)       |
| <b>全年(虧損)／盈利</b>          |    | <b>(84,138)</b> | 284,850       |
| <b>其他全面(虧損)／收入</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              |    | —               | (243)         |
|                           |    | —               | (243)         |
| <b>全年其他全面(虧損)／收入(除稅後)</b> |    | —               | (243)         |
| <b>全年全面(虧損)／收入總額</b>      |    | <b>(84,138)</b> | 284,607       |

## 綜合全面收益表(續)

|                | 截至十二月三十一日止年度    |                |
|----------------|-----------------|----------------|
|                | 二零二四年           | 二零二三年          |
|                | 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>(84,138)</u> | <u>284,850</u> |
| 應佔全面(虧損)／收入總額： |                 |                |
| 本公司權益持有人       | <u>(84,138)</u> | <u>284,607</u> |
| 本公司權益持有人應佔每股   |                 |                |
| (虧損)／盈利        | 15              |                |
| 基本             | <u>(5.37)港仙</u> | <u>18.17港仙</u> |
| 攤薄             | <u>(5.37)港仙</u> | <u>18.17港仙</u> |

## 綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

|                 | 本公司權益持有人應佔     |               |                |                |                |                  | 總權益<br>港幣千元      |
|-----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
|                 | 股本<br>港幣千元     | 股份溢價<br>港幣千元  | 繳入盈餘<br>港幣千元   | 合併儲備<br>港幣千元   | 其他儲備<br>港幣千元   | 保留盈利<br>港幣千元     |                  |
| 於二零二四年一月一日結餘    | 156,775        | 50,382        | 310,841        | (9,011)        | 333,445        | 3,159,114        | 4,001,546        |
| <b>全面虧損</b>     |                |               |                |                |                |                  |                  |
| 全年虧損            | -              | -             | -              | -              | -              | (84,138)         | (84,138)         |
| 其他全面虧損          | -              | -             | -              | -              | -              | -                | -                |
| <b>全面虧損總額</b>   | -              | -             | -              | -              | -              | (84,138)         | (84,138)         |
| 於二零二四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>333,445</u> | <u>3,074,976</u> | <u>3,917,408</u> |
| 於二零二三年一月一日結餘    | 156,775        | 50,382        | 310,841        | (9,011)        | 333,688        | 2,874,264        | 3,716,939        |
| <b>全面收入</b>     |                |               |                |                |                |                  |                  |
| 全年盈利            | -              | -             | -              | -              | -              | 284,850          | 284,850          |
| 其他全面虧損          | -              | -             | -              | -              | (243)          | -                | (243)            |
| <b>全面收入總額</b>   | -              | -             | -              | -              | (243)          | 284,850          | 284,607          |
| 於二零二三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>333,445</u> | <u>3,159,114</u> | <u>4,001,546</u> |

## 附註

### 1. 重大會計政策資料

編製此等綜合財務報表所應用之重大會計政策列載如下。除另有列明外，此等會計政策已貫徹應用於所有呈報年度。

#### (a) 編製基準

此等綜合財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則會計準則編製。此等財務報表乃根據歷史成本常規法編製，並經重估投資物業修訂，詳情載於下文。

本集團按持續經營基準編製財務報表。於二零二四年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨額5,461,705,000港元。於二零二四年十二月三十一日，本集團的流動負債包括來自中間控股公司之貸款及銀行借貸4,760,000,000港元及849,457,000港元。

鑒於本集團的流動負債淨額狀況，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，並已考慮以下各項。

- (a) 於二零二四年十二月三十一日，本集團已取得香港一間持牌銀行提供的一筆承諾性未提取定期貸款融資，本金總額上限為850,000,000港元，還款日期為二零二四年四月二十六日後五年；

## 1. 重大會計政策資料 (續)

### (a) 編製基準 (續)

- (b) 本集團已獲中間控股公司發出承諾及支持函件(「承諾及支持函件」)，中間控股公司同意不要求本集團償還貸款及應付的相應利息及到期款項。此外，中間控股公司同意向本集團提供充足的資金，以令本集團能夠在自二零二四年十二月三十一日起計十二個月內按時履行所有到期負債及財務義務；及
- (c) 本集團實施成本節約措施，以維持本集團營運所需的充足現金流。

董事已編製本集團自報告期末起計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、直至該等財務報表批准日期來自中間控股公司之充足貸款及銀行借貸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。

### (i) 本集團採納之經修訂準則

本集團於二零二四年一月一日起首次對其年度報告年度採用以下準則修訂：

- 負債分類為流動或非流動—香港會計準則第1號(修訂)
- 附帶契諾的非流動負債—香港會計準則第1號(修訂)
- 供應商融資安排—香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂)



## 1. 重大會計政策資料 (續)

### (a) 編製基準 (續)

#### (i) 本集團採納之經修訂準則 (續)

- 售後租回交易中的租賃負債—香港財務報告準則第16號 (修訂)

本集團並無提前應用本會計期間尚未生效的任何新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則。

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。

#### (ii) 本集團尚未採納之新訂及經修訂準則及詮釋

若干新訂及經修訂會計準則及詮釋已頒佈但並非於二零二四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。除香港財務報告準則第18號外，本公司董事預期，應用該等新訂及經修訂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。

缺乏可兌換性—香港會計準則第21號 (修訂)<sup>1</sup>

金融工具分類及計量的修訂—香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號 (修訂)<sup>2</sup>

香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11卷<sup>2</sup>

財務報表的呈列及披露—香港財務報告準則第18號<sup>3</sup>

非公眾問責性附屬公司—香港財務報告準則第19號<sup>3</sup>

投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資—香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號 (修訂)<sup>4</sup>

依賴自然條件的電力合約—香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號 (修訂)<sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於待定日期或之後開始之年度期間生效

## 1. 重大會計政策資料 (續)

### (a) 編製基準 (續)

#### (ii) 本集團尚未採納之新訂及經修訂準則及詮釋 (續)

##### *財務報表的呈列及披露—香港財務報告準則第18號*

香港財務報告準則第18號將取代香港會計準則第1號財務報表的呈列。香港財務報告準則第18號對損益表中的呈列引入新的規定，包括指定總計及小計。

此外，實體須在損益表中將所有收入及開支分類為五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，其中前三類為新增類別。

其亦規定披露新定義的管理層定義的績效衡量指標、收入及開支小計，並納入基於主要財務報表及附註中已識別的「角色」對財務資料進行匯總及分類的新要求。

此外，香港會計準則第7號現金流量表已作出範圍狹窄之修訂，其包括將釐定採用間接法營運現金流量之起始點由「損益」改為「經營損益」，以及刪除有關股息及利息現金流量分類之選擇性。此外，若干其他準則亦作出相應修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂本於二零二七年一月一日或之後開始之報告期間生效，惟提早應用須予允許及必須披露。香港財務報告準則第18號將追溯應用。

本公司董事預期，應用香港財務報告準則第18號對本集團在可見未來的財務狀況及表現並無影響，但對綜合全面收益表的呈列將產生影響。

## 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。

截至二零二四年及二零二三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。

於二零二三年，本集團已停止進行證券及期貨條例項下的第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動。減少第1類及第4類受規管活動及撤銷第6類受規管活動的申請已提交證券及期貨事務監察委員會（「**證監會**」）。

證監會已根據證券及期貨條例第127(1)條同意減少本集團的第1類及第4類受規管活動，自二零二三年六月六日起生效。於二零二四年一月四日，證監會同意根據證券及期貨條例第195(1)(d)條撤銷本集團第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的牌照。

於本報告期間，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（二零二三年：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一致。因此，可報告分部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。

## 2. 收益及分部資料 (續)

營運分部之會計政策與重大會計政策資料所述者相同，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。

於年內確認之收益包括：

|                          | 二零二四年<br>港幣千元         | 二零二三年<br>港幣千元         |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 香港財務報告準則第16號範圍內的租賃產生的收益： |                       |                       |
| —租金收入                    | 111,787               | 111,989               |
| 香港財務報告準則第15號範圍內的收益：      |                       |                       |
| —服務費及收費                  | <u>10,269</u>         | <u>9,793</u>          |
|                          | <u><b>122,056</b></u> | <u><b>121,782</b></u> |

與租戶訂立之租賃協議內列明每月固定基本租金及若干支出之收回。按營業額分成之額外租金230,000港元(二零二三年：414,000港元)計入租金收入內。

提供服務所收取之服務費及如空調收入及管理費收入之收費乃於提供該等服務時按時間段予以確認。

## 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

截至二零二四年十二月三十一日止年度

|              | 物業投資<br>港幣千元   | 金融服務<br>港幣千元 | 總計<br>港幣千元     |
|--------------|----------------|--------------|----------------|
| 外界客戶之收益      | <u>122,056</u> | <u>-</u>     | <u>122,056</u> |
| 可報告分部盈利／(虧損) | <u>148,193</u> | <u>(46)</u>  | <u>148,147</u> |
| 投資物業的公平值收益   | 131,648        | -            | 131,648        |
| 財務(成本)／收入淨額  | (53,201)       | 173          | (53,027)       |
| 折舊           | (6,297)        | -            | (6,297)        |
| 所得稅開支        | <u>(5,213)</u> | <u>(36)</u>  | <u>(5,249)</u> |

截至二零二三年十二月三十一日止年度

|              | 物業投資<br>港幣千元   | 金融服務<br>港幣千元   | 總計<br>港幣千元     |
|--------------|----------------|----------------|----------------|
| 外界客戶之收益      | <u>121,782</u> | <u>-</u>       | <u>121,782</u> |
| 可報告分部盈利／(虧損) | <u>94,738</u>  | <u>(1,141)</u> | <u>83,597</u>  |
| 投資物業的公平值收益   | 74,533         | -              | 74,533         |
| 財務(成本)／收入淨額  | (54,551)       | 565            | (53,986)       |
| 折舊           | (6,299)        | (1)            | (6,300)        |
| 所得稅開支        | <u>(5,182)</u> | <u>-</u>       | <u>(5,182)</u> |

## 2. 收益及分部資料(續)

### (b) 可報告分部損益與全年盈利對賬表

|                               | 截至十二月三十一日止年度    |                |
|-------------------------------|-----------------|----------------|
|                               | 二零二四年<br>港幣千元   | 二零二三年<br>港幣千元  |
| 可報告分部盈利                       | <u>148,147</u>  | <u>83,597</u>  |
| 對賬項目：                         |                 |                |
| 根據權益會計法應佔聯營公司盈利               | 56,351          | 426,300        |
| 就本集團投資一家聯營公司進行融資的<br>財務成本(附註) | (289,344)       | (227,345)      |
| 其他企業及庫務活動                     | <u>708</u>      | <u>2,298</u>   |
| 全年(虧損)/盈利                     | <u>(84,138)</u> | <u>284,850</u> |

附註：289,344,000港元(二零二三年：227,345,000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本集團投資一家聯營公司進行融資而產生。

### (c) 地區資料

本集團於香港及中華人民共和國(「中國」)經營業務。「中國」一詞(就綜合財務報表而言)不包括中國香港特別行政區。

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度的收益全部產生自香港，分別為122,056,000港元及121,782,000港元。於二零二四年十二月三十一日，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9,398,768,000港元(二零二三年十二月三十一日：9,226,386,000港元)及零港元(二零二三年十二月三十一日：零港元)。

## 2. 收益及分部資料(續)

### (d) 有關主要客戶的資料

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，來自貢獻本集團總收益10%以上的主要客戶的收益如下：

|     | 二零二四年<br>港幣千元 | 二零二三年<br>港幣千元 |
|-----|---------------|---------------|
| 客戶A | 14,672        | 14,672        |
| 客戶B | <u>16,677</u> | <u>16,677</u> |

客戶A及B貢獻的收益來自物業投資分部。

### 3. 物業、機器及設備

|                         | 電腦設備<br>港幣千元 | 辦公室設備<br>港幣千元 | 辦公室傢俱<br>港幣千元 | 租賃物業<br>改善工程<br>港幣千元 | 樓宇<br>港幣千元     | 車輛<br>港幣千元 | 總計<br>港幣千元     |
|-------------------------|--------------|---------------|---------------|----------------------|----------------|------------|----------------|
| 於二零二四年一月一日之<br>賬面淨值     | -            | 367           | 210           | 2,360                | 507,541        | -          | 510,478        |
| 折舊                      | -            | (70)          | (52)          | (409)                | (6,297)        | -          | (6,828)        |
| 於二零二四年十二月<br>三十一日之賬面淨值  | <u>-</u>     | <u>297</u>    | <u>158</u>    | <u>1,951</u>         | <u>501,244</u> | <u>-</u>   | <u>503,650</u> |
| 於二零二四年<br>十二月三十一日<br>成本 | 18           | 1,283         | 637           | 5,303                | 629,750        | 717        | 637,708        |
| 累計折舊及減值虧損               | (18)         | (986)         | (479)         | (3,352)              | (128,506)      | (717)      | (134,058)      |
| 於二零二四年十二月<br>三十一日之賬面淨值  | <u>-</u>     | <u>297</u>    | <u>158</u>    | <u>1,951</u>         | <u>501,244</u> | <u>-</u>   | <u>503,650</u> |
|                         | 電腦設備<br>港幣千元 | 辦公室設備<br>港幣千元 | 辦公室傢俱<br>港幣千元 | 租賃物業<br>改善工程<br>港幣千元 | 樓宇<br>港幣千元     | 車輛<br>港幣千元 | 總計<br>港幣千元     |
| 於二零二三年一月一日之<br>賬面淨值     | -            | 445           | 262           | 2,769                | 513,838        | 109        | 517,423        |
| 折舊                      | -            | (70)          | (52)          | (409)                | (6,297)        | (109)      | (6,937)        |
| 撤銷                      | -            | (8)           | -             | -                    | -              | -          | (8)            |
| 於二零二三年十二月<br>三十一日之賬面淨值  | <u>-</u>     | <u>367</u>    | <u>210</u>    | <u>2,360</u>         | <u>507,541</u> | <u>-</u>   | <u>510,478</u> |
| 於二零二三年<br>十二月三十一日<br>成本 | 18           | 1,283         | 637           | 5,303                | 629,750        | 717        | 637,708        |
| 累計折舊及減值虧損               | (18)         | (916)         | (427)         | (2,943)              | (122,209)      | (717)      | (127,230)      |
| 於二零二三年十二月<br>三十一日之賬面淨值  | <u>-</u>     | <u>367</u>    | <u>210</u>    | <u>2,360</u>         | <u>507,541</u> | <u>-</u>   | <u>510,478</u> |



#### 4. 投資物業

|          | 二零二四年<br>港幣千元    | 二零二三年<br>港幣千元    |
|----------|------------------|------------------|
| 於一月一日    | 3,328,900        | 3,251,900        |
| 公平值變動：   |                  |                  |
| —資本化開支   | 9,352            | 2,467            |
| —公平值收益   | 131,648          | 74,533           |
| 於十二月三十一日 | <u>3,469,900</u> | <u>3,328,900</u> |

本集團以經營租賃出租其投資物業。租賃初步期限一般為一至四年，其中部分租賃具有續租選擇權，屆時重新洽商全部條款。

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，以確定該等物業於二零二四年十二月三十一日（於二零二三年十二月三十一日：第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及世邦魏理仕顧問香港有限公司）之公平值。本集團已採納有關估值，並相應確認公平值收益131,648,000港元（二零二三年十二月三十一日：公平值收益74,533,000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二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所應用者一致。該等投資物業已於二零二四年十二月三十一日按公平值架構之第3級（二零二三年十二月三十一日：第3級）計量公平值，而公平值處理方式據此分類。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。

#### 本集團銀行融資抵押

於二零二四年十二月三十一日，本集團於香港的投資物業約2,145百萬港元（二零二三年：無）已作抵押，作為本集團銀行融資的擔保（二零二三年：無）。

## 5. 於聯營公司之投資

|             | 二零二四年<br>港幣千元           | 二零二三年<br>港幣千元           |
|-------------|-------------------------|-------------------------|
| 於一月一日       | 5,387,008               | 4,960,708               |
| 來自一家聯營公司的股息 | (18,141)                | –                       |
| 應佔聯營公司盈利    | <u>56,351</u>           | <u>426,300</u>          |
| 於十二月三十一日    | <u><u>5,425,218</u></u> | <u><u>5,387,008</u></u> |

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日，結餘包括於Everwell City Limited (「Everwell City」) 及Dymocks Franchise Systems (China) Limited (「Dymocks」) 之投資。Everwell City於香港持有商業物業以及購物中心、廣場及停車場，而Dymocks則於香港作為書店營運。

### 重大聯營公司之財務資料概要

下文載列Everwell City於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

|       | 二零二四年<br>港幣千元       | 二零二三年<br>港幣千元       |
|-------|---------------------|---------------------|
| 非流動資產 | 32,108,379          | 31,794,777          |
| 流動資產  | 423,030             | 442,778             |
| 非流動負債 | (414,435)           | (10,482,549)        |
| 流動負債  | <u>(24,325,493)</u> | <u>(14,090,610)</u> |

### 全面收益表概要

|             | 二零二四年<br>港幣千元         | 二零二三年<br>港幣千元           |
|-------------|-----------------------|-------------------------|
| 收益          | 1,257,177             | 1,218,679               |
| 全年盈利及全面收入總額 | <u><u>187,085</u></u> | <u><u>1,425,215</u></u> |

## 5. 於聯營公司之投資 (續)

### 重大聯營公司之財務資料概要 (續)

#### 財務資料概要對賬表

|                               | 二零二四年<br>港幣千元    | 二零二三年<br>港幣千元    |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| 全年盈利及全面收入總額                   | 187,085          | 1,425,215        |
| 減：Everwell City附屬公司非控股權益應佔淨盈利 | <u>(30,152)</u>  | <u>(233,768)</u> |
|                               | <b>156,933</b>   | <b>1,191,447</b> |
| 本集團股權                         | 35.78%           | 35.78%           |
| 本集團應佔歸屬於權益持有人之淨盈利 (附註(i))     | <b>56,150</b>    | <b>426,300</b>   |
|                               | 二零二四年<br>港幣千元    | 二零二三年<br>港幣千元    |
| 歸屬於聯營公司權益持有人之資產淨值             | 6,512,297        | 6,405,506        |
| 本集團之股權                        | 35.78%           | 35.78%           |
| 本集團應佔歸屬於權益持有人之資產淨值 (附註(i))    | 2,330,155        | 2,291,945        |
| 股東貸款                          | 3,095,063        | 3,095,063        |
| 賬面值                           | <b>5,425,218</b> | <b>5,387,008</b> |

附註：

- (i) 本集團來自Everwell City於香港註冊成立的各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

該款項為無抵押、免息、按要求償還及貿易性質。本公司將於資產負債表日期起十二個月內要求還款。

## 7. 應收賬款

於報告年度末，應收賬款之賬齡分析如下：

|            | 二零二四年               |              | 二零二三年               |              |
|------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|
|            | 結餘<br>港幣千元          | 百分比<br>%     | 結餘<br>港幣千元          | 百分比<br>%     |
| 即期         | 3,689               | 81.0         | 5,118               | 82.2         |
| 逾期少於三十日    | 734                 | 16.1         | 982                 | 15.8         |
| 逾期三十一日至六十日 | 105                 | 2.3          | 39                  | 0.6          |
| 逾期六十一日至九十日 | -                   | -            | 1                   | 0.1          |
| 逾期多於九十日    | 26                  | 0.6          | 83                  | 1.3          |
|            | <u>4,554</u>        | <u>100.0</u> | <u>6,223</u>        | <u>100.0</u> |
| 減值撥備       | <u>(23)</u>         |              | <u>(44)</u>         |              |
| 總計         | <u><u>4,531</u></u> |              | <u><u>6,179</u></u> |              |

以下為於報告日期已逾期但未出現減值之應收賬款(扣除減值撥備)之賬齡分析：

|                | 二零二四年<br>港幣千元     | 二零二三年<br>港幣千元       |
|----------------|-------------------|---------------------|
| 逾期少於三十日        | 731               | 975                 |
| 逾期三十一日至六十日     | 99                | 38                  |
| 逾期六十一日至九十日     | -                 | -                   |
| 逾期多於九十日        | 12                | 48                  |
| 已逾期但未減值之應收賬款總額 | <u><u>842</u></u> | <u><u>1,061</u></u> |

已逾期之應收賬款指本集團根據以往經驗認為並無違約之結餘。

## 7. 應收賬款(續)

年內減值撥備之變動如下：

|            | 二零二四年<br>港幣千元 | 二零二三年<br>港幣千元 |
|------------|---------------|---------------|
| 於一月一日      | 44            | 560           |
| 已作出撥回撥備    | (21)          | (39)          |
| 無法收回而撇銷的賬目 | —             | (477)         |
|            | <u>23</u>     | <u>44</u>     |
| 於十二月三十一日   | <u>23</u>     | <u>44</u>     |

## 8. 預付費用、按金及其他應收款項

於二零二四年十二月三十一日，結餘主要為水電及管理費按金3,782,000港元(於二零二三年十二月三十一日：3,580,000港元)及免租應收款項6,720,000港元(於二零二三年十二月三十一日：11,048,000港元)。

## 9. 銀行借貸

|             | 二零二四年<br>港幣千元  | 二零二三年<br>港幣千元 |
|-------------|----------------|---------------|
| <b>流動</b>   |                |               |
| 銀行貸款(附註(a)) | <u>849,457</u> | <u>—</u>      |

附註：

- (a) 貸款以港元計值，年利率為香港銀行同業拆息加1.2%，並須於二零二五年四月前償還。
- (b) 於二零二四年十二月三十一日，本集團已取得另一筆尚未提取之銀行融資，詳情載於附註1(a)(a)。
- (c) 於二零二四年十二月三十一日，本集團已抵押其賬面值為2,145,000,000港元的投資物業及12,419,000港元的已抵押銀行存款予貸款人，作為銀行融資之抵押品。

## 9. 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：

|    | 二零二四年<br>港幣千元  | 二零二三年<br>港幣千元 |
|----|----------------|---------------|
| 港元 | <u>849,457</u> | <u>-</u>      |

## 10. 來自中間控股公司之貸款

於二零二三年十一月，中間控股公司中國長城資產(國際)控股有限公司(「長城國際」)已同意修改及重組若干現有定期貸款(「定期貸款A」)及累計應計利息，並提供一筆新的定期貸款A，本金額為4,470,000,000港元，為期一年，年利率為香港銀行同業拆息利率加2%，並已於二零二四年十一月償還。

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A(包括未償還本金及未償還利息)的若干條款。新定期貸款A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A以港元計值，無抵押，並已於二零二五年十一月償還。

於二零二二年二月，長城國際同意提供一筆新的定期貸款(「定期貸款B」)，本金額為901,657,000港元，為期一年，年利率為香港銀行同業拆息利率加1.4%，並已於二零二三年二月償還。

於二零二三年二月，在償還部分定期貸款B的1,657,000港元後，長城國際與本公司達成協議，以修改及重組定期貸款B的若干條款。經修訂定期貸款B的本金額為900,000,000港元，為期一年，年利率為香港銀行同業拆息利率加1.913%。定期貸款B以港元計值，無抵押，並已於二零二四年五月償還。

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

|             | 二零二四年<br>港幣千元 | 二零二三年<br>港幣千元 |
|-------------|---------------|---------------|
| 應付利息        | 42,232        | 38,637        |
| 已收租戶按金      | 26,171        | 26,827        |
| 其他應付款項及應計費用 | 13,585        | 10,942        |
| 預收租金        | 2,458         | 3,280         |
| 其他          | 1,598         | 1,598         |
|             | <u>86,044</u> | <u>81,284</u> |
| 呈列為：        |               |               |
| 非流動部分       | 1,532         | 8,682         |
| 流動部分        | 84,512        | 72,602        |
|             | <u>86,044</u> | <u>81,284</u> |

## 12. 股本

|                | 二零二四年十二月三十一日         |                | 二零二三年十二月三十一日         |                |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|
|                | 股數                   | 金額<br>港幣千元     | 股數                   | 金額<br>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. 財務成本淨額

|                         | 二零二四年<br>港幣千元  | 二零二三年<br>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) | 313,176        | 282,093        |
| —銀行借貸利息開支               | 29,476         | —              |
| —銀行利息收入                 | (3,704)        | (2,504)        |
|                         | <u>338,948</u> | <u>279,589</u> |

### 14. 所得稅開支

香港利得稅乃以年內估計應課稅盈利按16.5% (二零二三年：16.5%) 稅率撥備。

|          | 二零二四年<br>港幣千元 | 二零二三年<br>港幣千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 即期所得稅    |               |               |
| —香港利得稅   | 5,263         | 5,160         |
| —上年度超額撥備 | —             | (20)          |
| 遞延所得稅    |               |               |
| —遞延稅項開支  | (14)          | 42            |
|          | <u>5,249</u>  | <u>5,182</u>  |



#### 14. 所得稅開支(續)

除所得稅前(虧損)／盈利所產生之稅項與假若採用本公司及其附屬公司經營地點適用稅率計算所產生之理論性金額有所不同，詳情如下：

|                         | 二零二四年<br>港幣千元   | 二零二三年<br>港幣千元  |
|-------------------------|-----------------|----------------|
| 除所得稅前(虧損)／盈利            | <u>(78,889)</u> | <u>290,032</u> |
| 按稅率16.5%(二零二三年：16.5%)計算 | (13,017)        | 47,855         |
| 毋須課稅收入                  | (15,129)        | (7,312)        |
| 應佔聯營公司盈利之影響             | (9,298)         | (70,340)       |
| 未確認之稅項虧損                | 9,939           | 604            |
| 未能作出稅項扣減之開支             | 32,754          | 34,395         |
| 上年度超額撥備                 | —               | (20)           |
| 所得稅開支                   | <u>5,249</u>    | <u>5,182</u>   |

#### 15. 每股(虧損)／盈利

每股基本盈利乃根據截至二零二四年十二月三十一日止年度股東應佔之虧損84,138,000港元(截至二零二三年十二月三十一日止年度股東應佔之盈利：284,850,000港元)及年內1,567,745,596股加權平均已發行股份(二零二三年：1,567,745,596股已發行股份)計算。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，由於並無已發行的攤薄潛在普通股，因此每股攤薄(虧損)／盈利與每股基本(虧損)／盈利相同(截至二零二三年十二月三十一日止年度：無)。

#### 16. 股息

董事會議決不宣派截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月之任何中期股息，亦不建議派發截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度之任何末期股息。

#### 17. 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

本集團截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度之綜合經營業績如下：

|                      | 截至十二月三十一日止年度 |         |         |
|----------------------|--------------|---------|---------|
| (百萬港元，百分比及每股金額除外)    | 二零二四年        | 二零二三年   | 變動百分比   |
| 收益                   | 122.1        | 121.8   | 0.2%    |
| 租金及設施                | (11.7)       | (11.7)  | —       |
| 其他經營開支               | (31.8)       | (34.7)  | (8.4%)  |
| 未計折舊之經營成本            | (43.5)       | (46.4)  | (6.3%)  |
| 折舊                   | (6.8)        | (6.9)   | (1.4%)  |
| 經調整經營盈利 <sup>^</sup> | 71.8         | 68.5    | 4.8%    |
| 其他收入及收益或虧損           | 0.3          | 0.3     | —       |
| 投資物業公平值收益            | 131.6        | 74.5    | 76.6%   |
| 經營盈利                 | 203.7        | 143.3   | 42.1%   |
| 財務成本淨額               | (338.9)      | (279.6) | 21.2%   |
| 應佔聯營公司盈利             | 56.3         | 426.3   | (86.8%) |
| 所得稅開支                | (5.2)        | (5.1)   | 2.0%    |
| 全年(虧損)／盈利            | (84.1)       | 284.9   | **      |
| 權益持有人應佔(虧損)／盈利       | (84.1)       | 284.9   | **      |
| 每股(虧損)／盈利(港仙)        | (5.4)        | 18.2    | **      |

<sup>^</sup> 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%。

截至二零二四年十二月三十一日止年度權益持有人應佔虧損約為84.1百萬港元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度之權益持有人應佔盈利約284.9百萬港元減少約129.5%。按1,567,745,596股加權平均已發行股份計，截至二零二四年十二月三十一日止年度每股虧損為5.4港仙（截至二零二三年十二月三十一日止年度每股盈利：按已發行股份1,567,745,596股計為18.2港仙）。截至二零二四年十二月三十一日止年度的虧損乃主要由於二零二四年產生的財務成本增加及應佔聯營公司盈利減少所致。

不計入於截至二零二四年十二月三十一日止年度投資物業之重估收益約131.6百萬港元（截至二零二三年十二月三十一日止年度投資物業之重估收益：約74.5百萬港元），截至二零二四年十二月三十一日止年度權益持有人應佔淨虧損約為215.7百萬港元（截至二零二三年十二月三十一日止年度權益持有人應佔淨盈利：約210.4百萬港元），同比減少約426.1百萬港元或202.5%。本集團的虧損乃主要由於截至二零二四年十二月三十一日止年度有所增加的財務成本約338.9百萬港元（截至二零二三年十二月三十一日止年度：財務成本約為279.6百萬港元），乃由於本集團貸款的借貸成本所依據的香港銀行同業拆息利率（「**香港銀行同業拆息利率**」）上漲，以及截至二零二四年十二月三十一日止年度有所減少的應佔聯營公司盈利約56.3百萬港元（截至二零二三年十二月三十一日止年度：426.3百萬港元）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。

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的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。本集團亦參與合營集團（定義見本公告第34頁「有關於一家聯營公司投資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投資之重大投資及應佔一家聯營公司盈利」一段。

二零二四年，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，截至二零二四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流約122.1百萬港元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則為121.8百萬港元。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團之收益增加0.2%至122.1百萬港元（截至二零二三年十二月三十一日止年度：121.8百萬港元），乃由於物業投資分部收益增加所致，儘管如此，但本集團錄得權益持有人應佔虧損84.1百萬港元（截至二零二三年十二月三十一日止年度：權益持有人應佔盈利284.9百萬港元）。

本集團投資物業公平值收益截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得131.6百萬港元(截至二零二三年十二月三十一日止年度：公平值收益74.5百萬港元)及截至二零二四年十二月三十一日止年度，應佔本集團聯營公司盈利減少56.3百萬港元(截至二零二三年十二月三十一日止年度：應佔聯營公司盈利426.3百萬港元)。於二零二四年十二月三十一日，資本化率介乎2.00%至5.00%之間(於二零二三年十二月三十一日：介乎2.50%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。於二零二四年十二月三十一日，按收入資本化法計，投資物業及停車場車位採用的租金分別為每平方呎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(於二零二三年十二月三十一日：每平方呎10.0港元至每平方呎80.6港元及每個停車場車位3,502.0港元)，當中計及市場資料，並參考市場可得銷售數字。倘其他變數維持不變，則租金越低，公平值越低。鑒於加息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。

本集團繼續貫徹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。此策略已於二零二四年證實其成效，而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)。誠如下文「金融服務」一段所詳述，儘管截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度資產管理服務並無產生收益，但本集團將繼續探索及抓住發展金融服務分部的機會。

## 收益

截至二零二四年及二零二三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 |              |             |
|--------------|--------------|--------------|-------------|
|              | 二零二四年        | 二零二三年        | 變動百分比       |
| 物業投資         | 122.1        | 121.8        | 0.2%        |
| 金融服務         | —            | —            | —           |
| 收益總額         | <u>122.1</u> | <u>121.8</u> | <u>0.2%</u> |

## 營運分部之財務回顧

本集團於截至二零二四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) 金融服務分部包括根據證券及期貨條例提供資產管理服務（獲發牌進行第9類受規管活動）。

## 物業投資

| (百萬港元，百分比除外)                          | 截至十二月三十一日止年度 |             |              |
|---------------------------------------|--------------|-------------|--------------|
|                                       | 二零二四年        | 二零二三年       | 變動百分比        |
| 收益                                    | 122.1        | 121.8       | 0.2%         |
| 經調整的未計利息、稅項、折舊及<br>攤銷之盈利 <sup>^</sup> | 66.6         | 60.5        | 10.1%        |
| 折舊                                    | (6.3)        | (6.3)       | –            |
| 經調整經營盈利                               | 60.3         | 52.4        | 15.1%        |
| 投資物業公平值收益及其他收入                        | 146.3        | 89.0        | 64.4%        |
| 財務成本淨額                                | (53.2)       | (54.5)      | (2.4%)       |
| 所得稅開支                                 | (5.2)        | (5.1)       | 2.0%         |
| 權益持有人應佔盈利 <sup>#</sup>                | <u>148.2</u> | <u>83.6</u> | <u>77.3%</u> |

<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。

<sup>#</sup> 包括截至二零二四年十二月三十一日止年度投資物業公平值收益約131.6百萬港元及截至二零二三年十二月三十一日止年度投資物業公平值收益約74.5百萬港元。

截至二零二四年十二月三十一日止年度物業投資分部之收益約為122.1百萬港元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則約為121.8百萬港元。二零二四年及二零二三年的租金收入維持穩定。

物業投資分部股東應佔盈利增加乃主要由於截至二零二四年十二月三十一日止年度之投資物業公平值收益所致。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得經調整經營盈利約60.3百萬港元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度經調整經營盈利則約為52.4百萬港元，乃主要由於經營開支減少所致。

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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度之投資物業重估收益約為131.6百萬港元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度之重估收益約為74.5百萬港元。截至二零二四年十二月三十一日止年度之重估收益乃主要由於葵芳廣場之公平值增加約75.6百萬港元、愉景樓之若干樓層之公平值增加約51.0百萬港元、高輝工業大廈之若干樓層之公平值增加約13.0百萬港元以及海景大廈之若干樓層公平值減少約8.0百萬港元所致。本集團投資物業之估定價值增加乃由於二零二四年香港恢復正常經濟活動所致。

本集團之投資物業於二零二四年十二月三十一日由獨立專業合資格估值師中誠達行資產評估顧問有限公司(二零二三年十二月三十一日：第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司以及世邦魏理仕顧問香港有限公司)重新估值，中誠達行資產評估顧問有限公司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。本集團所有投資物業就其目前用途而言乃為以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法計算。估值方法於年內並無重大變動。



## 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 |              |           |
|---------------------------------------|--------------|--------------|-----------|
|                                       | 二零二四年        | 二零二三年        | 變動百分比     |
| 收益                                    | -            | -            | -         |
| 經調整的未計利息、稅項、折舊及<br>攤銷之盈利 <sup>^</sup> | <b>(0.2)</b> | (1.7)        | (88.2%)   |
| 折舊                                    | -            | -            | -         |
| 經調整經營虧損                               | <b>(0.2)</b> | (1.7)        | (88.2%)   |
| 財務收入淨額                                | <b>0.2</b>   | 0.6          | (66.7%)   |
| 所得稅抵免                                 | -            | -            | -         |
| 權益持有人應佔虧損                             | <b>-</b>     | <b>(1.1)</b> | <b>**</b> |

<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。

\*\* 表示變動超過100%。

於二零二三年終止證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動後，截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度並無來自金融服務分部的收益。

## 有關於一家聯營公司投資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。於二零二四年十二月三十一日，投資公平值為5,425.2百萬港元(二零二三年十二月三十一日：5,387.0百萬港元)，佔本集團於二零二四年十二月三十一日之總資產約56.3% (二零二三年十二月三十一日：56.8%)。二零二四年，本集團自合營集團應佔一家聯營公司盈利約56.3百萬港元(截至二零二三年十二月三十一日止年度應佔盈利：426.3百萬港元)。截至二零二四年十二月三十一日止年度應佔本集團一家聯營公司盈利乃主要由於重估合營集團投資物業(包括商業物業)之公平值收益，乃歸因於二零二四年初香港經濟持續復甦。儘管市況恢復之路無法預計，但本集團擬將上述於合營集團的股權持作長期投資，以為股東創造可持續回報。

## 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。本集團於二零二四年及二零二三年十二月三十一日之財務狀況如下：

|              | 二零二四年<br>十二月<br>三十一日 | 二零二三年<br>十二月<br>三十一日 | 變動百分比   |
|--------------|----------------------|----------------------|---------|
| (百萬港元，百分比除外) |                      |                      |         |
| 現金及銀行結餘      | 209.3                | 232.5                | (10.0%) |
| 股東資金         | 3,917.4              | 4,001.5              | (2.1%)  |
| 流動比率         | 0.04                 | 0.05                 | (20.0%) |
| 資產負債比率       | 58.0%                | 56.2%                | 3.2%    |

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。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘總額約209.3百萬港元，而於二零二三年十二月三十一日約為232.5百萬港元。本集團於二零二四年十二月三十一日之資產負債比率為58.0%（於二零二三年十二月三十一日：56.2%），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。資產負債比率增加乃主要由於融資架構重組令股東資金減少及銀行借貸增加所致。於二零二四年十二月三十一日，本集團無抵押股東貸款之未償還本金為4,760.0百萬港元（於二零二三年十二月三十一日：5,370.0百萬港元）。於二零二四年十二月三十一日，本集團並無尚未提取之銀行融資（於二零二三年十二月三十一日：概無未提取銀行融資），於二零二四年十二月三十一日，本集團的尚未償還銀行借貸為約850.0百萬港元（於二零二三年十二月三十一日：無）。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。於截至二零二四年及二零二三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**

於二零二四年十二月三十一日，本集團已抵押一項公平值約2,145.0百萬港元的投資物業及12.4百萬港元的銀行存款，作為本集團獲授按揭貸款的抵押品。

於二零二三年十二月三十一日，本集團資產概無抵押。

### **經營活動**

截至二零二四年十二月三十一日止年度，經營活動產生現金淨額為81.6百萬港元，二零二三年經營活動產生之現金淨額則為79.4百萬港元。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，經營現金流量增加乃主要由於應收賬款減少1.6百萬港元所致，而截至二零二三年十二月三十一日止年度有關結餘增加0.2百萬港元。

### **投資活動**

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，投資活動產生之現金淨額分別為74,000港元及37,000港元。

### **融資活動**

截至二零二四年十二月三十一日止年度，融資活動所用之現金淨額為104.9百萬港元，而二零二三年融資活動所用之現金淨額則為56.4百萬港元。現金流出乃主要由於二零二四年一間中間控股公司償還貸款900.0百萬港元、銀行借貸所得款項850.0百萬港元及已付利息53.9百萬港元所致。

## 僱員及薪酬政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團共有9名員工（於二零二三年十二月三十一日：12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（其乃根據市場條款及法定規則制定）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績效、相關經驗及彼等在所屬職位之發展潛能及表現而定。

## 展望

香港經濟於二零二四年持續復甦，自二零二三年初放寬邊境防疫措施後，預期二零二四年實際本地生產總值將增長2.5%。儘管經濟環境充滿挑戰及消費行為不斷轉變，但在戰略性佈局的社區商業資產組合的支持下，香港的經濟表現穩定。儘管如此，本集團的整體財務及業務狀況仍然穩健。

北上購物趨勢對我們構成嚴峻挑戰，但自二零二三年以來，尚未對我們的整個投資組合造成重大影響。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結構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，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，於截至二零二四年十二月三十一日止年度的整個期間，除下文所闡述偏離守則條文第C.5.7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**」）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。

本公司將刊發之二零二四年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C.5.7條

企業管治守則守則條文第C.5.7條，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的董事會會議。截至二零二四年十二月三十一日止年度，董事會於二零二四年十一月十四日以傳閱書面決議案的方式代替舉行董事會會議，以批准有關建議向其控股股東長城國際租賃本集團於美國銀行中心之物業20樓及一個停車位的持續關連交易，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）認為有關建議新租賃及其項下擬進行交易屬公平合理，按照一般商業條款或更佳條款進行，乃在本公司的日常業務中訂立並符合本公司及股東的整體利益。此外，王海先生及王作民先生（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新租賃及其項下擬進行交易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，相關董事亦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以遵守企業管治守則項下規定。



## 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，以及非執行董事任志強先生。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。審核委員會於截至二零二四年十二月三十一日止年度內舉行了三次會議。

本集團截至二零二四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，審核委員會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（於二零二三年一月修訂）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，以及一名執行董事王作民先生組成。薪酬委員會於截至二零二四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。提名委員會於截至二零二四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二零二四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

截至二零二四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二零二四年十二月三十一日止年度之任何末期股息(截至二零二三年十二月三十一日止年度：無)。

## 二零二五年度股東週年大會(「二零二五年度股東週年大會」)

本公司二零二五年度股東週年大會將於二零二五年六月十八日(星期三)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二零二五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二零二五年六月十八日(星期三)舉行之二零二五年度股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由二零二五年六月十二日(星期四)至二零二五年六月十八日(星期三)(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。為符合資格出席二零二五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二零二五年六月十一日(星期三)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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.gwpaholdings.com](http://www.gwpaholdings.com))。本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度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。

## 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已核對本全年業績公告所載本集團截至二零二四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、綜合權益變動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一致。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發表任何意見或保證結論。

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，二零二五年二月二十八日

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宋敏博士、孫明春博士及劉艷女士組成。

\* 僅供識別