

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函之任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的長城環亞控股有限公司\*之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委託書交予買主或受讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或受讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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)

(1)有關建議續訂租賃的  
持續關連交易  
及  
(2)重選董事  
及  
(3)股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



Lego Corporate  
Finance Limited  
力高企業融資有限公司

---

本通函所採用之詞彙與本通函第2至6頁「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

本通函載有(其中包括)董事會函件、獨立董事委員會函件、力高企業融資有限公司(作為獨立財務顧問)函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見)，均如本通函目錄頁所述。

長城環亞控股有限公司\*謹訂於二零二一年十二月二十八日(星期二)上午十時三十分假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心1室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函末部。股東特別大會所用之代表委託書亦已隨函附奉。該代表委託書亦刊載於聯交所(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司(<http://www.gwpaholdings.com>)之網站。

請參閱本通函第1頁有關為預防及控制新型冠狀病毒傳播將於股東特別大會上採取的措施。

不論閣下是否有意親身出席股東特別大會並於會上投票，務請盡早將隨附之代表委託書按其印列之指示填妥及簽署，並連同經簽署之授權書或其他已簽署之授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明真確之該授權書或授權文件副本交回，惟無論如何不得遲於二零二一年十二月二十六日(星期日)上午十時三十分(或倘股東特別大會押後舉行，則不得遲於已押後的股東特別大會指定舉行時間48小時前)送達本公司在香港之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17M樓。填妥及交回代表委託書後，閣下仍可按意願親自出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，而在此情況下，代表委託書將被視為已撤銷。

倘本通函之中英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。

\* 僅供識別

二零二一年十二月六日

---

## 目 錄

---

	頁次
股東特別大會的預防措施 .....	1
釋義 .....	2
董事會函件 .....	7
獨立董事委員會函件 .....	20
獨立財務顧問函件 .....	22
附錄 一 一般資料 .....	App-1
股東特別大會通告 .....	SGM-1
隨附文件 一 代表委託書	

---

## 股東特別大會的預防措施

---

鑒於新型冠狀病毒疫情持續以及預防及控制疫情傳播，本公司將於股東特別大會上實施下列預防措施以保障出席股東、員工及其他持份者免受感染的風險：

- (i) 倘股東已感染或懷疑感染新型冠狀病毒或曾與已感染或懷疑感染新型冠狀病毒的任何人士有密切接觸，股東不得出席股東特別大會。
- (ii) 每名股東、委任代表及其他出席者須於股東特別大會會場入口進行強制體溫檢查。任何體溫超過攝氏37.4度的人士可能被拒絕進入或要求離開股東特別大會會場。
- (iii) 所有出席者須於股東特別大會會場內全程佩戴外科口罩，並應盡可能與其他出席者保持安全距離。
- (iv) 在適用法律及規定允許的範圍內，任何不遵從以上措施的人士可能被拒進入或要求離開股東特別大會會場。
- (v) 股東特別大會將不會供應茶點以及公司禮品。

為了所有持份者的健康安全利益以及遵照預防及控制新型冠狀病毒疫情的指引，本公司謹此提醒所有股東，**無需就行使表決權而親身出席股東特別大會**。股東可簽署已填妥投票指示之代表委託書，以委任股東特別大會主席作為代表出席股東特別大會並就相關決議案投票以替代親身出席股東特別大會或其任何續會。

股東特別大會所用之代表委託書已隨函附奉。該代表委託書亦刊載於聯交所 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司 (<http://www.gwpaholdings.com>) 之網站。倘閣下並非註冊股東 (倘閣下通過銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司持有股份)，請直接向閣下的銀行、經紀或託管人 (視情況而定) 查詢以協助閣下委託委任代表。

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二零二一年十月二十五日之公告，內容有關建議續訂租賃；
「年度上限」	指	截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個財政年度各年度根據建議續訂租賃承租人應付業主的每月租金及服務費之最高金額；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「公司細則」	指	本公司經不時修訂之公司細則；
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義；
「開始日期」	指	建議續訂租賃將予開始之日，即二零二二年一月一日，惟須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實；
「本公司」	指	Great Wall Pan Asia Holdings Limited (長城環亞控股有限公司)*，一家於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於主板上市(股份代號：583)；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「現有租賃」	指	業主根據業主與承租人於二零一九年五月三十一日簽訂之兩份現有租賃協議就該等物業向承租人授出之租賃；
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司；

\* 僅供識別

---

## 釋 義

---

「GWPA Holding (BVI)」	指	Great Wall Pan Asia (BVI) Holding Limited，一家根據英屬維京群島法律註冊成立之有限公司，為承租人之直接全資附屬公司及本公司之控股股東；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事（包括宋敏博士、孫明春博士及劉艷女士）組成之獨立董事委員會，以就（其中包括）建議續訂租賃向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」	指	力高企業融資有限公司，一家可從事證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，並為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，以就（其中包括）建議續訂租賃及建議年度上限是否公平合理提供意見；
「獨立股東」	指	於建議續訂租賃中並無擁有權益之股東，不包括須根據上市規則及適用法律規定於股東特別大會上放棄表決之股東；
「業主1」	指	Sunny Bright Development Limited新利輝發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司；
「業主2」	指	Sunny Success Development Limited新利成發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司；
「業主」	指	統稱業主1及業主2；

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	二零二一年十二月一日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期；
「要約函」	指	承租人分別向業主1及業主2發出的不可撤銷要約函，提出將現有租賃續期三年；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「主板」	指	聯交所經營的證券交易所（不包括期權市場），其獨立於並與聯交所GEM並行運作；
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則；
「每月租金」	指	(i)就物業1A及物業1B而言，每曆月574,500.00港元，不包括差餉、地租及服務費；(ii)就物業2A及物業2B而言，每曆月577,500.00港元，不包括差餉、地租及服務費；
「該等物業」	指	物業1A、物業1B、物業2A及物業2B的統稱；
「物業1A」	指	美國銀行中心20樓的一部份，總實用面積約為6,028平方呎；
「物業1B」	指	美國銀行中心4樓停車場車位BA21；
「物業2A」	指	美國銀行中心21樓的一部份，總實用面積約為6,028平方呎；
「物業2B」	指	美國銀行中心4樓停車場車位BA22；

---

## 釋 義

---

「建議續訂租賃」	指	根據要約函所載主要條款，業主向承租人建議續訂租賃該等物業，惟須待獨立股東於股東特別大會上批准方可作實；
「服務費」	指	(i)就物業1A及物業1B而言，每歷月的空調及管理費現時為35,327.50港元，有關金額將按相關物業須不時交付予物業經理的實際服務費金額按比例作出調整；(ii)就物業2A及物業2B而言，每曆月的空調及管理費現時為35,327.50港元，有關金額將按相關物業須不時交付予物業經理的實際服務費金額按比例作出調整；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例（經不時修訂、補充或以其他方式修改）；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股；
「股東」	指	不時之股份持有人；
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零二一年十二月二十八日（星期二）上午十時三十分假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心1室舉行之股東特別大會或其任何續會，藉以考慮及酌情批准（其中包括）載於股東特別大會通告（載於本通函末部）內之建議決議案；
「平方呎」	指	平方呎；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

---

## 釋 義

---

「承租人」或  
「長城國際」 指 China Great Wall AMC (International) Holdings Company Limited 中國長城資產（國際）控股有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司及本公司之控股股東；及

「%」 指 百分比。





# 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)

執行董事

王海先生 (主席)

徐永樂先生 (行政總裁)

非執行董事

余先慶先生

獨立非執行董事

宋敏博士

孫明春博士

劉艷女士

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

總辦事處及

香港主要營業地點

香港

中環

夏慤道12號

美國銀行中心21樓

敬啟者：

(1)有關建議續訂租賃的  
持續關連交易  
及  
(2)重選董事  
及  
(3)股東特別大會通告

## 1. 緒言

### 建議續訂租賃

茲提述本公司日期為二零一九年三月八日之公告及本公司日期為二零一九年四月四日有關現有租賃之通函以及有關建議續訂租賃之該公告。根據日期為二零一九年五月三十一日之兩份現有租賃協議，業主1 (本公司間接全資附屬公司) 租賃物業1A及物

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

業1B予承租人，即長城國際(本公司控股股東)及業主2(本公司間接全資附屬公司)租賃物業2A及物業2B予承租人，租期自二零一九年五月一日開始至二零二一年十二月三十一日屆滿。

據公佈，於二零二一年十月二十五日，各業主均收到承租人的要約函，提出續訂現有租賃，自二零二二年一月一日開始至二零二四年十二月三十一日屆滿，為期三年。

於最後實際可行日期，由於承租人間接持有本公司約74.89%的股權，承租人為本公司的控股股東。因此，承租人為本公司的關連人士。據此，建議續訂租賃構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。建議續訂租賃須遵守上市規則第14A章的公告、通函、獨立股東批准、年度審核及申報規定。

本公司將召開股東特別大會，會上將提呈(其中包括)一項普通決議案以供獨立股東考慮及酌情批准建議續訂租賃(包括建議年度上限)。

本公司已成立獨立董事委員會，以就如何於股東特別大會上就批准建議續訂租賃(包括建議年度上限)之決議案投票，向獨立股東提供意見並作出推薦建議。本公司亦已委任力高企業融資有限公司為獨立財務顧問就上市規則第14A.45(1)至(4)條所載事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及建議，包括其對建議續訂租賃的條款是否公平合理及是否符合本公司及股東的整體利益的意見。

### 重選董事

另提述本公司日期為二零二一年八月二十日的公告，當中公佈(其中包括)委任王海先生為執行董事及董事會主席以及委任余先慶先生為非執行董事。根據本公司的公司細則第102(B)條，獲董事會委任以填補臨時空缺的王先生及余先生將留任直至彼等獲委任後舉行的本公司首次股東大會為止，並參與重選連任。王先生及余先生將退任並願意於股東特別大會上膺選連任。

於股東特別大會上，將提呈普通決議案以供股東考慮及酌情批准重選王先生為執行董事及余先生為非執行董事。

## 本通函目的

本通函旨在(a)向股東提供(其中包括)有關(i)建議續訂租賃及建議年度上限;及(ii)重選退任董事的所需資料; (b)尋求獨立股東批准建議續訂租賃及建議年度上限; (c)尋求股東批准重選退任董事; 及(d)依照上市規則向股東發出股東特別大會通告。

## 2. 建議續訂租賃的主要條款

日期為二零二一年十月二十五日的各份要約函所載的建議續訂租賃之主要條款彼此相似, 概述如下:

業主 : 業主1—Sunny Bright Development Limited新利輝發展有限公司, 一間於香港註冊成立之公司, 為本公司之間接全資附屬公司, 其主要業務活動為持有投資物業以供出租。

業主2—Sunny Success Development Limited新利成發展有限公司, 一間於香港註冊成立之公司, 為本公司之間接全資附屬公司, 其主要業務活動為持有投資物業以供出租。

承租人 : China Great Wall AMC (International) Holdings Company Limited中國長城資產(國際)控股有限公司, 一間於香港註冊成立之公司, 為本公司之控股股東。承租人之主要業務活動為放債、物業投資及金融資產投資。

該等物業 : 物業1A—美國銀行中心20樓的一部份, 實用面積約為6,028平方呎。

物業1B—美國銀行中心4樓停車場車位BA21。

物業2A—美國銀行中心21樓的一部份, 實用面積約為6,028平方呎。

---

## 董事會函件

---

物業2B－美國銀行中心4樓停車場車位BA22。

物業1A及物業2A作辦公室用途，而物業1B及物業2B作停車位之用。

每月租金 : 就物業1A及物業1B而言，每曆月574,500.00港元，不包括差餉、地租及服務費。

就物業2A及物業2B而言，每曆月577,500.00港元，不包括差餉、地租及服務費。

服務費 : 就物業1A及物業1B而言，每曆月的空調及管理費現時為35,327.50港元，有關金額將按相關物業須不時交付予物業經理的實際服務費金額按比例作出調整。

就物業2A及物業2B而言，每曆月的空調及管理費現時為35,327.50港元，有關金額將按相關物業須不時交付予物業經理的實際服務費金額按比例作出調整。

開始日期 : 建議續訂租賃將於業主接納承租人發出的建議續訂租賃要約後於開始日期(即二零二二年一月一日)開始。

根據上市規則第14A章，業主僅在獨立股東於股東特別大會上批准建議續訂租賃後，方可接受承租人的要約。倘批准未能於二零二一年十二月三十一日或之前(或業主與承租人於該日期之前透過書面協定的較晚日期)授出，則承租人的要約將自動失效。

建議續訂租賃期限 : 自開始日期起至二零二四年十二月三十一日屆滿(包括首尾兩日)。

免租期 : 承租人無權享有任何免租期。

承租人應付按金 : 就物業1A及物業1B而言，1,829,482.50港元。

就物業2A及物業2B而言，1,838,482.50港元。

根據承租人與業主就該等物業訂立的現有租賃協議條款，現由業主持有的租賃按金(金額為3,667,965.00港元)將於續訂租賃要約獲業主接納後，轉為上述承租人應向業主支付的按金，而業主須於要約獲接納後14個曆日內且無論如何於開始日期或之前，向承租人退還現有租賃按金的餘額525,480.00港元。

待獨立股東於股東特別大會上批准建議續訂租賃後，業主與承租人將以誠實信用之原則磋商並盡彼等合理努力訂立正式租賃協議，協議將包含要約函所載主要條款及訂約方互相協定的常見於具有類似性質交易的其他常規條款、條件、聲明及擔保。倘承租人因任何原因未簽立正式租賃協議，則業主與承租人所訂立的現有租賃協議的條款(即使與要約函所載主要條款不一致)將視為適用於並在作出必要的變更後加入租賃協議。

### 3. 歷史交易金額及歷史年度上限以及建議年度上限

截至二零一九年十二月三十一日止財政年度、截至二零二零年十二月三十一日止財政年度及截至二零二一年十二月三十一日止財政年度，現有租賃之年度上限分別為11,182,520.00港元、16,858,566.00港元及16,951,831.00港元。截至二零一九年十二月三十一日止財政年度、截至二零二零年十二月三十一日止財政年度及自二零二一年一月一日至二零二一年十月三十一日止期間，實際交易金額(包括承租人根據現有租賃已付／應付的每月租金及服務費)分別為11,182,520.00港元、16,773,780.00港元及13,978,150.00港元，均在／預期不超出現有租賃之各自年度上限範圍。

---

## 董事會函件

---

下表載列有關於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個財政年度各年度的建議續訂租賃的建議年度上限。每年的建議年度上限金額乃按承租人於各個財政年度應支付的每月租金及服務費(假設服務費自二零二三年一月一日及二零二四年一月一日開始每年增加10%)總額計算。

截至二零二二年 十二月三十一日止 財政年度的 建議年度上限	截至二零二三年 十二月三十一日止 財政年度的 建議年度上限	截至二零二四年 十二月三十一日止 財政年度的 建議年度上限
14,671,860.00港元	14,756,646.00港元	14,849,911.00港元

#### 4. 該等物業每月租金的釐定基準及建議續訂租賃的理由及裨益

要約函所載建議續訂租賃的條款(包括,尤其是每月租金及服務費)由業主與承租人經參考(其中包括)其他可比較的辦公室單位/停車場車位收取的現行每月租金後,經公平原則磋商後協定。本集團已委聘獨立物業估值師評估該等物業的公平市場租金。建議續訂租賃的每月租金乃與獨立物業估值師評估的指示性公開市場租金一致,其估計物業1A及物業2A分別為每平方呎約188.80港元及每平方呎約189.80港元,及物業1B及物業2B均為5,500.00港元。服務費為向業主償還的應付管理公司/物業經理的款項,以支付在建議續訂租賃期間就該等物業提供的管理服務及空調費用。

董事認為,建議續訂租賃的條款乃經公平磋商後按一般商業條款釐定。董事會認為,建議續訂租賃將向承租人收取與指示性公開市場租金相符的每月租金,從而為本集團持續帶來穩定的收入來源。此外,由於本集團自有物業美國銀行中心20樓及21樓每層的一半乃用作本集團的總辦事處,故本集團可通過將其未使用的辦公空間(即物業1A及物業2A)持續租賃予承租人並收取租金收入作為回報而受益。建議續訂租賃該等物業將確保本集團能獲取穩定的租金收入來源,而毋須因物色替代租戶而產生額外成本及開支,並確保在本集團總辦事處營運的業務不會受到干擾。鑒於上述裨益,董事會並不知悉訂立建議續訂租賃會對本集團造成任何不利影響。

董事(獨立非執行董事除外，其已組成獨立董事委員會，其意見載入本通函的獨立董事委員會函件中)認為建議續訂租賃的條款乃(i)經訂約各方按公平原則磋商後達成，(ii)屬公平合理，(iii)按一般商業條款或更佳條款，及於本集團日常及一般業務過程中訂立，及(iv)符合本公司及股東的整體利益。

## 5. 上市規則涵義

各業主均由本公司間接全資擁有。截至最後實際可行日期，由於承租人間接持有本公司約74.89%的股權，承租人為本公司的控股股東。因此，承租人為本公司的關連人士。據此，建議續訂租賃構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

根據使用建議續訂租賃的建議最高年度上限計算的建議續訂租賃之適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)(利潤比率除外)，建議續訂租賃不符合上市規則第14A.76(1)條或第14A.76(2)條所載之最低豁免水平交易，故須遵守上市規則第14A章的公告、通函、獨立股東批准、年度審核及申報規定。本公司將召開股東特別大會，會上將提呈(其中包括)一項普通決議案以供獨立股東審議及酌情批准建議續訂租賃(包括建議年度上限)。

同時身為承租人董事的執行董事王海先生及徐永樂先生已就有關審議建議續訂租賃及建議年度上限及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於建議續訂租賃及建議年度上限及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。

## 6. 本集團、業主及承租人的資料

本公司於一九九零年四月三十日在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司並於主板上市。本集團主要從事(i)物業投資業務及(ii)提供金融服務。

業主1(Sunny Bright Development Limited新利輝發展有限公司)，一間於香港註冊成立之有限公司，其主要業務活動為持有投資物業以供出租。

業主2 (Sunny Success Development Limited新利成發展有限公司)，一間於香港註冊成立之有限公司，其主要業務活動為持有投資物業以供出租。

承租人 (China Great Wall AMC (International) Holdings Company Limited中國長城資產 (國際) 控股有限公司)，一間於香港註冊成立之有限公司，其主要業務活動為放債、物業投資及金融資產投資。承租人由中國長城資產管理股份有限公司 (「中國長城資產」) 全資擁有，中國長城資產為一家從事廣泛綜合金融服務之金融集團 (包括不良資產業務、資產管理、銀行、證券、保險、信託、租賃、投資)，中華人民共和國四家主要國有金融資產管理企業之一及本公司之最終控股股東。

## 7. 重選董事

據公佈，於二零二一年八月二十日，本公司已分別委任王海先生為執行董事及董事會主席，以及余先慶先生為非執行董事。

根據公司細則第102(B)條，獲董事會委任以填補臨時空缺的王海先生及余先慶先生將留任至彼等獲委任後舉行的本公司首次股東大會，並可參與重選連任。兩位退任董事將退任並願意於股東特別大會上膺選連任。

於股東特別大會上，將提呈普通決議案以供股東考慮及酌情批准重選王海先生為執行董事及余先慶先生為非執行董事。王先生及余先生的詳情如下。

### (1) 王海先生

執行董事

王海先生，52歲，生於北京市，彼擁有清華大學工商管理碩士學位及高級會計師職稱。彼自二零二一年八月二十日起擔任本公司執行董事、董事會主席及提名委員會主席。王先生自一九九二年七月起參加金融工作，至今擁有金融行業29年經驗。彼曾於一九九二年七月至一九九九年十月期間歷任中國農業銀行北京分行營業部幹部、資金計劃部幹部、科員、副主任科員、主任科員；一九九九年十月至二零零七年三月期間歷任中國長城資產資金財務部資金營運處幹部、副處長、財務部經營計劃處副處長、財務部資金計劃處處長；二零零七年三月至二零一零年十一月期間歷任中國長城



---

## 董事會函件

---

資產瀋陽辦事處黨委委員、重大項目組組長、副總經理、紀委書記；二零一零年十一月至二零一四年一月期間歷任中國長城資產重點項目部副總經理、併購重組部副總經理；二零一四年一月至二零二一年六月期間出任長城(天津)股權投資基金管理有限責任公司總經理、董事長、黨委書記。彼曾於二零一一年十月至二零一四年十二月期間擔任湖南天一科技股份有限公司(股份代號：000908)(現稱湖南景峰醫藥股份有限公司，一家於深圳證券交易所上市的公司)的董事長。王先生自二零二一年六月起任長城國際總經理、董事。

王先生已與本公司訂立委任函，據此，彼獲委任為執行董事，初步任期為三年，自二零二一年八月二十日開始，除非根據上述委任函予以終止。根據公司細則，彼須於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任。

於最後實際可行日期，王先生概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份或相關股份或任何債權證中擁有記錄於根據證券及期貨條例第XV部第352條規定備存之登記冊，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

王先生有權就擔任執行董事而向本公司提供的服務從本集團收取董事袍金每年200,000港元。彼不會就擔任本公司董事會主席及提名委員會主席收取任何酬金。王先生的酬金經由董事會參考彼於本公司的職務及職責以及本公司之薪酬政策而釐定，並須由本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)不時檢討。彼の酬金乃涵蓋於本公司發出的委任函及其後經由董事會批核之任何修訂。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，王先生(i)於過往三年並無在任何其證券於香港或海外任何證券市場上市的公眾公司擔任任何董事職務；(ii)目前並無擔任本公司或其附屬公司的任何其他職位；(iii)與任何其他董事、高級管理層或主要股東或控股股東並無任何關係；及(iv)並無擁有其他主要任命及專業資格。

除上文所披露資料外，於最後實際可行日期，根據上市規則第13.51(2)(h)條至第13.51(2)(v)條的任何規定，並無任何與王先生有關而須予披露之其他資料，亦無任何其他事項須敦請股東垂注。

(2) 余先慶先生  
非執行董事

余先慶先生，49歲，生於安徽省安慶市，彼擁有中國科學院等離子體物理研究所工學碩士學位。彼自二零二一年八月二十日起擔任本公司非執行董事及審核委員會成員。余先生自一九九七年七月起參加金融工作，至今擁有金融行業24年經驗。彼曾於一九九七年七月至二零零零年二月期間任職中國農業銀行安徽省分行科技處幹部；二零零零年二月至二零一二年三月期間歷任中國長城資產合肥辦事處財務部副科長、科長、資產經營部副處長及業務拓展部高級經理；二零一二年三月至二零一五年三月期間歷任長城國融投資管理有限公司董事會秘書兼股權投資部總經理及業務審核辦公室主任；二零一五年三月至二零一八年二月期間出任中國長城資產機構協同部產品推廣二處高級經理。余先生自二零一八年二月起任中國長城資產子公司管理部子公司管理二處高級經理。

余先生已與本公司訂立委任函，據此，彼獲委任為非執行董事，初步任期為三年，自二零二一年八月二十日開始，除非根據上述委任函予以終止。根據公司細則，彼須於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任。

於最後實際可行日期，余先生概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份或相關股份或任何債權證中擁有記錄於根據證券及期貨條例第XV部第352條規定備存之登記冊，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

余先生並無就擔任本公司非執行董事及審核委員會成員而向本公司提供的服務從本集團收取任何董事袍金／酬金。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，余先生(i)於過往三年並無在任何其證券於香港或海外任何證券市場上市的公眾公司擔任任何董事職務；(ii)目前並無擔任本公司或其附屬公司的任何其他職位；(iii)與任何其他董事、高級管理層或主要股東或控股股東並無任何關係；及(iv)並無擁有其他主要任命及專業資格。

除上文所披露資料外，於最後實際可行日期，根據上市規則第13.51(2)(h)條至第13.51(2)(v)條的任何規定，並無任何與余先生有關而須予披露之其他資料，亦無任何其他事項須敦請股東垂注。

## 8. 股東特別大會、委任代表安排及暫停辦理股份過戶登記手續

召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁，股東特別大會謹訂於二零二一年十二月二十八日(星期二)上午十時三十分假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心1室舉行。隨函亦附奉股東特別大會所用之代表委託書。

於股東特別大會上，將提請股東或獨立股東(視情況而定)按股東特別大會通告所載條款考慮及酌情通過普通決議案以批准(i)建議續訂租賃及建議年度上限，(ii)重選王海先生為執行董事及(iii)重選余先慶先生為非執行董事。根據上市規則第13.39(4)條，所有將於股東特別大會上提呈之普通決議案將以投票方式表決。股東特別大會之投票結果將根據上市規則第13.39(5)條之規定方式公佈。

根據上市規則，涉及重大權益之股東及其聯繫人須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

由於GWPA Holding (BVI)為承租人之附屬公司，根據上市規則第14A章，GWPA Holding (BVI)被視為於建議續訂租賃中擁有重大權益及須於股東特別大會上就批准建議續訂租賃及建議年度上限之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，承租人透過GWPA Holding (BVI)間接持有合共1,174,018,094股股份(佔本公司已發行股本約74.89%)。

承租人及其持有本公司股份之全資附屬公司須於股東特別大會上就該決議案放棄投票。

不論閣下是否有意親身出席股東特別大會並於會上投票，務請盡早將隨附之代表委託書按其印列之指示填妥及簽署，並連同經簽署之授權書或其他已簽署之授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明真確之該授權書或授權文件副本交回，惟無論如何不得遲於二零二一年十二月二十六日(星期日)上午十時三十分(或倘股東特別大會押後舉行，則不得遲於已押後的股東特別大會指定舉行時間48小時前)送達本公司在香港

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17M樓。填妥及交回代表委託書後，閣下仍可按意願親自出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，而在此情況下，代表委託書將被視為已撤銷。

為確定有權出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二一年十二月二十一日(星期二)至二零二一年十二月二十八日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，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二零二一年十二月二十日(星期一)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1712-1716室，以辦理登記手續。

## 9. 推薦建議

宋敏博士、孫明春博士及劉艷女士均為獨立非執行董事。彼等並無於建議續訂租賃擁有任何權益。彼等已獲委任成立獨立董事委員會，以就建議續訂租賃及建議年度上限向獨立股東提供意見。獨立董事委員會就如何於股東特別大會上就批准建議續訂租賃(包括建議年度上限)之決議案投票向獨立股東提供之意見及推薦建議載於本通函獨立董事委員會函件。

力高企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，其就上市規則第14A.45(1)至(4)條所載事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議，包括其就建議續訂租賃之條款是否公平合理及是否符合本公司及股東之整體利益之意見，載於本通函獨立財務顧問函件。

董事(不包括已組成獨立董事委員會之獨立非執行董事，彼等之意見載於本通函獨立董事委員會函件中)認為建議續訂租賃之條款(包括建議年度上限)乃(i)經訂約各方按公平原則磋商後達成，(ii)屬公平合理，(iii)按一般商業條款或更佳條款及於本集團日常及一般業務過程中訂立，及(iv)符合本公司及其股東之整體利益。

與獨立董事委員會及獨立財務顧問之推薦建議一致，董事會建議獨立股東投票贊成載於股東特別大會通告內有關建議續訂租賃(包括建議年度上限)所提呈之普通決議案。

---

## 董事會函件

---

董事會認為，重選退任董事符合本公司及股東之整體最佳利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關重選王先生及余先生為董事之相關決議案。

### 10. 附加資料

務請閣下垂注本通函附錄所載列之附加資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
長城環亞控股有限公司\*  
主席及執行董事  
王海  
謹啟

二零二一年十二月六日

\* 僅供識別

以下為獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件全文，編製乃供載入本通函內。



**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)

敬啟者：

### 有關建議續訂租賃 之持續關連交易

吾等茲提述長城環亞控股有限公司\*於二零二一年十二月六日向其股東發出之通函（「通函」），本函件構成其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就建議續訂租賃及建議年度上限向閣下提供意見。力高企業融資有限公司亦已獲委聘為獨立財務顧問，以就上市規則第14A.45(1)至(4)條所載事宜向吾等及獨立股東提供意見，包括其就建議續訂租賃的條款是否公平合理及是否符合本公司及股東之整體利益之意見。獨立董事委員會成員概無於建議續訂租賃中擁有任何直接或間接利益。

吾等謹請閣下垂注構成通函一部份之董事會函件。

\* 僅供識別

---

## 獨立董事委員會函件

---

吾等已考慮力高企業融資有限公司所考慮之主要因素及理由以及其函件(構成通函之一部份)所載意見。在此基礎上，吾等致作為獨立股東之閣下之意見為，建議續訂租賃乃按一般商業條款並於本集團日常及一般業務過程中進行。吾等亦認為建議續訂租賃之條款及其項下交易以及建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准建議續訂租賃(包括建議年度上限)之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表

長城環亞控股有限公司\*

獨立董事委員會

獨立非執行董事

宋敏博士

孫明春博士

劉艷女士

謹啟

二零二一年十二月六日

\* 僅供識別

以下為獨立財務顧問所編製就建議續訂租賃(包括建議年度上限)致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。



敬啟者：

## 有關建議續訂租賃的 持續關連交易

### 緒言

茲提述吾等就建議續訂租賃(包括建議年度上限)獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關建議續訂租賃(包括建議年度上限)之詳情載於 貴公司日期為二零二一年十二月六日之通函(「通函」)中的 貴公司董事會函件(「董事會函件」)一節中，而本函件構成通函其中部份。除另有指明外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

據公佈，於二零二一年十月二十五日，各業主均收到承租人的要約函，提出續訂現有租賃，自二零二二年一月一日開始至二零二四年十二月三十一日屆滿，為期三年。

各業主均由 貴公司間接全資擁有。於最後實際可行日期，由於承租人間接持有 貴公司約74.89%的股權，承租人為 貴公司的控股股東。因此，承租人為 貴公司的關連人士。據此，建議續訂租賃(包括建議年度上限)構成上市規則第14A章項下 貴公司之持續關連交易。

根據使用建議續訂租賃的建議最高年度上限計算的建議續訂租賃之適用百分比率(利潤比率除外)，建議續訂租賃不符合上市規則第14A.76(1)條或第14A.76(2)條所載之最低豁免水準交易，故須遵守上市規則第14A章的公告、通函、獨立股東批准、年度審核及申報規定。



貴公司將召開股東特別大會，會上將提呈（其中包括）普通決議案以供獨立股東考慮及酌情批准建議續訂租賃（包括建議年度上限）。

根據上市規則，涉及重大權益之股東及其聯繫人須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。由於GWPA Holding (BVI)為承租人之附屬公司，根據上市規則第14A章，GWPA Holding (BVI)被視為於建議續訂租賃中擁有重大權益及須於股東特別大會上就批准建議續訂租賃及建議年度上限之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，承租人透過GWPA Holding (BVI)間接持有合共1,174,018,094股股份（佔 貴公司已發行股本約74.89%）。承租人及其持有 貴公司股份之全資附屬公司須於股東特別大會上就該決議案放棄投票。

### 獨立董事委員會

貴公司已成立由全體獨立非執行董事（即宋敏博士、孫明春博士及劉艷女士）組成之獨立董事委員會，就建議續訂租賃（包括建議年度上限）向獨立股東提供意見並作出推薦建議。

吾等（力高企業融資有限公司）已根據上市規則獲 貴公司委任為獨立財務顧問以就建議續訂租賃（包括建議年度上限）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就（其中包括）建議續訂租賃（包括建議年度上限）之條款是否公平合理、是否按一般商業條款訂立並符合 貴公司及獨立股東之整體利益，以及於股東特別大會上就相關決議案投票作出推薦建議。吾等獲委任為獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准。

於過往兩年內，除與建議續訂租賃（包括建議年度上限）有關之委聘外，吾等並無就提供其他會影響吾等獨立性之服務而受聘於 貴公司。於最後實際可行日期，除吾等就上述委聘向 貴公司提供服務而收取正常專業費用外，概無其他安排致使吾等將據此向 貴集團收取任何費用及／或利益。因此吾等認為該等關係不會影響吾等的獨立性。吾等並不知悉吾等與 貴集團、承租人或彼等各自之任何主要股東、董事或主要行政人員或彼等各自之任何聯繫人之間存在任何關係或利益，而可被合理地視為與吾等之獨立性有關。根據上市規則第13.84條，吾等具有獨立性，可就建議續訂租賃（包括建議年度上限）擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

## 吾等意見之基準

於制訂意見及推薦建議時，吾等已審閱（其中包括）貴公司日期為二零二一年十月二十五日之公告、由獨立物業估值師仲量聯行（「獨立估值師」）編製之該等物業的公平市場租金之評估報告（「估值報告」）、貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度報告（「二零二零年度報告」）及貴公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告（「二零二一年中期報告」）以及由貴公司管理層（「管理層」）所提供有關貴集團營運、財務狀況及前景之若干資料。吾等亦已(i)考慮吾等視為相關之其他資料、分析及市場數據；及(ii)就建議續訂租賃（包括建議年度上限）之條款以及貴集團之業務及未來前景與管理層進行口頭討論。吾等已採取合理措施，以確保吾等所獲之有關資料及陳述及向吾等作出之任何聲明（而吾等之意見乃基於有關資料、陳述及聲明而制訂）於截至本函件日期在所有重大方面均為真實、準確及完整，且如有任何重大變動，將盡快告知股東。

全體董事願就通函所載有關貴公司之資料共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，或遺漏任何其他事宜，致使通函內任何陳述有所誤導。吾等已假設通函所載或提述，或董事及管理層另行向吾等作出之所有有關陳述、資料、意見及聲明（彼等對其全權負責）於作出時均屬真實、準確及完整，並於最後實際可行日期在所有重大方面仍屬真實、準確及完整，且股東將獲告知通函所載資料之重大變動（如有）。吾等認為吾等已獲提供並已審閱所有目前可得資料及當前情況下可得的文件，以便吾等就建議續訂租賃（包括建議年度上限）達致知情意見，並具備充分理據信賴通函所載資料之準確性，以為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑任何重大資料遭董事或管理層隱瞞，或存在誤導、失實或不準確之處。然而，吾等並無就是次委聘對貴集團之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何獨立詳盡調查或審核。吾等之意見必然以於最後實際可行日期之財務、經濟、市場及其他實際狀況以及吾等所獲提供之資料為依據而作出。

本函件僅為獨立董事委員會及獨立股東有關彼等考慮建議續訂租賃(包括建議年度上限)提供資料而刊發。除供載入通函外，在未獲得吾等事先書面同意前，本函件之全部或部份內容不得被引用或轉述，本函件亦不得用作任何其他目的。

## 主要考慮因素及理由

就建議續訂租賃(包括建議年度上限)作出推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### 1. 訂立建議續訂租賃(包括建議年度上限)之理由及裨益

貴公司於一九九零年四月三十日在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司並於主板上市。貴集團主要從事(i)物業投資業務；及(ii)提供金融服務。

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，其向來是貴集團的主要收益來源，截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度各年及截至二零二一年六月三十日止六個月，有關業務佔貴集團收益總額比例極高，分別約為71.8%、約80.0%及100%。根據二零二零年度報告及二零二一年中期報告，儘管截至二零二零年十二月三十一日止年度分部所錄得的收益同比下降，但貴集團物業投資分部於截至二零二一年六月三十日止六個月期間繼續取得良好進展且期內貢獻收益約52.4百萬港元及盈利約49.0百萬港元，分別較去年同期溫和增長約2.5%並實現轉虧為盈。

根據吾等與管理層的討論，貴集團於二零一九年九月開始分別利用貴集團自有物業美國銀行中心20樓及21樓的各一半空間用作其後勤職能及核心業務職能，而根據業主與承租人於二零一九年訂立的現有租約，物業1A及物業2A未使用的空間(即美國銀行中心20樓及21樓的另外各一半空間)已租出予承租人。吾等已就此進一步向管理層查詢並獲悉在平衡貴集團現有業務規模及未來擴張及發展的空間需求以及貴集團在香港的員工規模後，預期貴集團將於近期繼續使用美國銀行中心20樓以及21樓的部份辦公空間。

因此，經考慮到(i)美國銀行中心20樓及21樓根據其現時情況的未使用空間；及(ii)在預期開始日期為二零二二年一月一日之情況下，建議續訂租賃應讓 貴集團於緊隨現有租約（應在物業投資分部（為 貴集團之主要收益來源）項下確認）屆滿後繼續獲得一個穩定之租金收入來源，而毋須因物色替代租戶而產生額外成本，並因此最終提升股東回報。吾等認為，訂立建議續訂租賃（包括建議年度上限）乃符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

## 2. 建議續訂租賃（包括建議年度上限）的主要條款

下文表1載列日期為二零二一年十月二十五日的各份要約函所載的建議續訂租賃（包括建議年度上限）之主要條款概要。

表1：建議續訂租賃（包括建議年度上限）之主要條款概要

業主 : 業主1—Sunny Bright Development Limited新利輝發展有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為 貴公司之間接全資附屬公司，其主要業務活動為持有投資物業以供出租。

業主2—Sunny Success Development Limited新利成發展有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為 貴公司之間接全資附屬公司，其主要業務活動為持有投資物業以供出租。

承租人 : China Great Wall AMC (International) Holdings Company Limited中國長城資產（國際）控股有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為 貴公司之控股股東。承租人之主要業務活動為放債、物業投資及金融資產投資。

---

## 獨立財務顧問函件

---

- 該等物業
- ：
- 物業1A－美國銀行中心20樓的一部份，實用面積約為6,028平方呎；
- 物業1B－美國銀行中心4樓停車場車位BA21；
- 物業2A－美國銀行中心21樓的一部份，實用面積約為6,028平方呎；及
- 物業2B－美國銀行中心4樓停車場車位BA22。
- 物業1A及物業2A作辦公室用途，而物業1B及物業2B作停車位之用。
- 每月租金
- ：
- 就物業1A及物業1B而言，每曆月574,500.00港元，不包括差餉、地租及服務費；及
- 就物業2A及物業2B而言，每曆月577,500.00港元，不包括差餉、地租及服務費。
- 服務費
- ：
- 就物業1A及物業1B而言，每曆月的空調及管理費現時為35,327.50港元，有關金額將按相關物業須不時交付予物業經理的實際服務費金額按比例作出調整；及
- 就物業2A及物業2B而言，每曆月的空調及管理費現時為35,327.50港元，有關金額將按相關物業須不時交付予物業經理的實際服務費金額按比例作出調整。
- 建議續訂租賃期限
- ：
- 自開始日期起至二零二四年十二月三十一日屆滿（包括首尾兩日）。

免租期 : 承租人無權享有任何免租期。

承租人應付按金 : 就物業1A及物業1B而言，1,829,482.50港元；及  
就物業2A及物業2B而言，1,838,482.50港元。

根據承租人與業主就該等物業訂立的現有租賃協議條款，現由業主持有的租賃按金（金額為3,667,965.00港元）將於續訂租賃要約獲業主接納後，轉為上述承租人應向業主支付的按金，而業主須於要約獲接納後14個曆日內且無論如何於開始日期或之前，向承租人退還現有租賃按金的餘額525,480.00港元。

評估建議續訂租賃主要條款（包括建議年度上限）之公平性及合理性時，吾等主要集中在評估每月租金及服務費之釐定，有關詳情分別於下文載列。

**(i) 每月租金釐定之評估**

管理層告知，承租人根據建議續訂租賃應付之每月租金乃由業主與承租人經參考由獨立估值師評估的該等物業公平市場租金經公平磋商後得出。

於評估每月租金的公平性及合理性時，除審閱估值報告外，吾等亦初步嘗試參考貴集團與獨立第三方於過去兩年內就租賃香港甲級辦公室及／或停車位訂立的所有可比協議。然而，吾等了解到於上述期間內貴集團並無訂立該等協議。因此，就評估而言，吾等已主要審閱估值報告，並與獨立估值師討論（其中包括）其經驗以及估值所採用之主要基準及假設。

根據吾等與獨立估值師之訪談，吾等了解到獨立估值師擁有對不同類型物業（包括場地、整幢物業、購物商場及用於不同用途的專用物業，如融資、併購、證券化、投資、差餉上訴、索賠、法院訴訟及租金審查用途）進行估值之經驗。特別是，根據吾等獲提供之資料，負責簽署估值報告之專業人士在房地產市場擁有超過19年之經驗。獨立估值師確認，於最後實際可行日期，其為 貴公司、承租人及其各自關連人士之獨立第三方。此外，吾等已審閱獨立估值師有關估值報告之委聘函條款，並獲悉其工作範圍對其所須提供之意見而言屬合適，且並不知悉任何可能對估值報告作出之保證造成不利影響之工作範圍局限。

於審閱過程中，吾等注意到該等物業之估值乃根據該等物業租出固定期限三年而無任何可影響其評估每月市場租金的負債、限制或開支之主要假設進行。市場租金不包括差餉、地租、管理費、使用費及其他開支，且該等物業以當前狀況或在沒有任何裝修情況下租出。獨立估值師告知，上述假設符合市場慣例。

在取得物業1A及物業2A之評估每月市場租金時，獨立估值師採用市場法，經參考其他可比物業之每月租金（「辦公物業可比數據」）。獨立估值師主要基於以下準則確定辦公物業可比數據：(a)該等物業乃(i)與物業1A及物業2A位於同一樓宇；(ii)辦公室用途；及(iii)於規模大小、樓層及／或觀景方面與物業1A及物業2A性質類似；及(b)相關租約的建議開始日期為緊接二零二一年九月三十日（「估值日期」）前約15個月內，經獨立估值師確認，其符合辦公物業評估的一般市場慣例。然後對辦公物業可比數據之單位租金水平作出調整以反映租約及／或相關物業與物業1A及物業2A相比在特徵方面之差異，如其規模大小及樓層。據獨立估值師確認，有關物業1A及物業2A之辦公物業可比數據乃符合彼等十分了解之詳盡公司清單上之相關公司之可比數據。

吾等注意到獨立估值師倚賴中原地產代理有限公司（「中原地產」）及香港土地註冊處作為辦公物業可比數據之租賃資料來源。根據其於一九七八年設立之官方網站（<https://hk.centanet.com/info/en/index>），中原地產為香港及中國的地產代理品牌，提供多個領域的房地產代理服務（包括住宅物業、商業物業、私有土地及停車位），以及提

供測量及估價等專業服務。香港土地註冊處(<https://www.landreg.gov.hk/>)為負責(其中包括)提供查冊及供應土地登記冊內的資料和相關記錄副本服務的政府部門。鑒於前述內容,吾等認為有關辦公物業可比數據之資料來源可靠,辦公物業可比數據屬公平合理。

另一方面,就物業1B及物業2B之評估每月市場租金而言,獨立估值師採用市場法,參考近期於市場上租出之可比停車位之每月租金(「**停車位可比數據**」)。獨立估值師基於以下準則確定停車位可比數據:(a)該等停車位與物業1B及物業2B位於同一樓宇;及(b)相關租約的開始日期為緊接估值日期前12個月內。據獨立估值師確認,停車位可比數據乃符合彼等十分了解之詳盡公司清單上之相關公司之可比數據。

據吾等了解,獨立估值師倚賴中原地產及CarparkHK.com (<https://www.carparkhk.com/>)作為停車位可比數據租賃資料之來源。根據吾等從公共領域進行之研究,CarparkHK.com已建立約十年,是一個網絡平台,擁有有關香港可供銷售及已交易停車位以及其租金的市場資料之數據庫。考慮到上述情況,吾等認為停車位可比數據之資料來源可靠,且停車位可比數據屬公平合理。

據獨立估值師確認,於評估該等物業之市場租金時,其已遵守香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則、皇家特許測量師學會頒佈之皇家特許測量師學會估值—全球標準及國際評估準則理事會頒佈之國際估值準則(二零二零年版)。於吾等審閱估值報告及與獨立估值師討論過程中,吾等並無發現導致吾等對估值所採納之主要基準及假設之公平性及合理性存疑之任何主要因素。

據獨立估值師告知,鑒於可獲得辦公物業可比數據及停車位可比數據之市場資料,市場法被認為屬進行該等物業每月市場租金估價之最合適方法。吾等已就是否曾考慮任何其他估值方法向獨立估值師作出進一步查詢,並被告知其他方法(如資產法及收入法)一般用於評估資本價值,因此不適用於評估市場租金。獨立估值師進一步告知,採用市場法對香港辦公物業及停車位之市場租金進行評估乃一般市場慣例。就此



而言，吾等已參考香港其他上市公司於最後實際可行日期前一個月內刊發之通函所載物業租金估值進行獨立研究。按盡力基準，吾等已確定一份兩相關估值（分別載於登輝控股有限公司於二零二一年十一月十八日及KFM金德控股有限公司於二零二一年十一月一日刊發之通函）公平、詳盡且具有代表性之清單，且吾等留意到與評估由香港其他上市公司擁有及／或將要收購之物業之市場租金有關之各項估值均已採納市場法。

基於上文所述，吾等認為得出該等物業之評估每月市場租金所採納之基準及方法屬公平合理。

根據估值報告，(a)辦公物業可比數據所採納之每月租金介乎每平方呎87.1港元至每平方呎116.9港元之間，及停車位可比數據所採納之每月租金介乎4,500.00港元至6,500.00港元之間；及(b)截至估值日期，物業1A、物業2A、物業1B及物業2B之評估每月市場租金分別為每平方呎約94.4港元、每平方呎約94.9港元、約5,500.00港元及約5,500.00港元。

於評估獨立估值師獲得之評估每月市場租金之公平性及合理性時，吾等曾嘗試通過參考由香港政府相關部門頒佈之官方數字對該等數字進行交叉核對。就根據辦公物業可比數據之平均租金計算之物業1A及物業2A之評估每月市場租金而言，經參考由香港政府差餉物業估價署(<https://www.rvd.gov.hk/>)於二零二一年十一月發佈之最新統計數據（「辦公物業官方數字」），分別為每平方呎約94.4港元及每平方呎約94.9港元之評估每月單位租金處於中區甲級辦公室於相應回顧期官方平均每月單位租金介乎每平方呎約88.7港元至每平方呎約109.3港元之範圍內。另一方面，按盡力基準，吾等未能識別由香港政府相關部門發佈之商業停車位任何相關官方租賃數據。儘管如上文所述，吾等已根據獨立估值師採納的相同選擇標準於中原地產及CarparkHK.com獨立進行搜索，並獲得相同詳盡的結果清單，包括全部具有相同相應市場資料的停車位可比數據。經考慮(i)物業1A及物業2A之評估每月單位租金處於相關辦公物業官方數字之範圍內；(ii)吾等根據獨立估值師採納的相同選擇標準及資料來源獨立進行搜索，獲得關

於停車位可比數據的相同詳盡的結果清單；(iii)採納市場法（經吾等獨立核證，該市場法已被香港其他上市公司採納以進行物業市場租金估值）評估該等物業之每月市場租金之適合性；(iv)獨立估值師於進行物業估值時豐富的經驗；及(v)吾等對本分節上文所載就估值所採納之基準及方法之公平性及合理性之評估之詳情，包括但不限於選擇標準、市場資料來源憑據及於識別各辦公物業可比較數據及停車位可比較數據時所採納搜索結果之詳盡性，吾等認為採納辦公物業可比較數據及停車位可比較數據，以及該等物業之評估每月市場租金屬公平合理。

根據建議續訂租賃之條款，(a)基於物業1A及物業2A各自之總實用面積約為6,028平方呎，並假設物業1B及物業2B各自之每月租金為5,500.00港元，則(i)物業1A及物業1B之每月租金總金額為每個曆月574,500.00港元，意味物業1A之每月租金約為每平方呎94.4港元；及(ii)物業2A及物業2B之每月租金總金額為每個曆月577,500.00港元，意味物業2A之每月租金約為每平方呎94.9港元。因此，經考慮每項該等物業之每月租金(a)在辦公物業可比數據或停車位可比數據（視情況而定）所採納每月租金之相應範圍內；及(b)等於相應之評估每月租金，吾等認為每月租金之釐定屬公平合理。

#### **(ii) 服務費釐定之評估**

根據要約函之條款，物業1A及物業1B以及物業2A及物業2B各自之服務費分別為每個曆月35,327.50港元，並將根據管理公司／物業經理於建議續訂租賃期限（預期於二零二二年一月一日開始）內向相關物業收取之實際服務費金額按比例調整。據管理層告知，承租人根據建議續訂租賃就物業1A及物業1B以及物業2A及物業2B應付之服務費金額每個曆月35,327.50港元乃由業主及承租人參考管理公司／物業經理於現有租賃期限就該等物業提供的管理服務向各業主收取的服務費及空調費用經公平磋商後得出。

就此而言，吾等已審閱相關物業經理發出之支付意見，該意見顯示二零二一年十月就美國銀行中心20樓、物業1B、美國銀行中心21樓及物業2B各自向業主收取之每月實際服務費。吾等注意到，根據建議續訂租賃之條款就以下物業收取之金額為每個曆月35,327.50港元之服務費：(a)就物業1A及物業1B而言，等於(i)就二零二一年十月該月收取物業1A按總實用面積約6,028平方呎計算之按比例服務費；及(ii)就二零二一年十月該月收取物業1B之服務費之合計；及(b)就物業2A及物業2B而言，等於(i)就二零二一年十月該月收取物業2A按總實用面積約6,028平方呎計算之按比例服務費；及(ii)就二零二一年十月該月收取物業2B之服務費之合計。

因此，經考慮(i)物業1A及物業1B以及物業2A及物業2B各自之服務費分別為每個曆月35,327.50港元乃參考相關管理公司／物業經理就二零二一年十月該月近期收取之實際服務費釐定；及(ii)服務費須根據管理公司／物業經理向相關物業收取之實際服務費金額按比例調整，吾等認為服務費之釐定屬公平合理。

**(iii) 承租人應付按金釐定之評估**

就承租人應付按金而言，吾等了解到承租人就(i)物業1A及物業1B；及(ii)物業2A及物業2B各自應付的按金相當於承租人應付的相應每月租金及服務費總和的三倍。根據吾等於公共領域進行的研究，地產代理監管局(<https://www.eaa.org.hk/>) (其為規管香港地產代理的實踐活動，提升行業內的誠信及專業能力，並促進地產代理從業者的培訓以提高其水平及狀況的法定機構)於二零一五年十一月發佈「安心租屋指南」，指明業主通常要求承租人支付一筆相當於一至三個月租金的按金作為擔保按金。考慮到承租人應付之按金在地產代理監管局建議的一至三個月租金的標準按金的相應範圍內，吾等認為承租人應付之按金(其為三個月的每月租金付款)及服務費的釐定屬公平合理。

鑒於上述情況，吾等認為建議續訂租賃的條款屬正常商業條款，屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

**3. 建議年度上限釐定之評估**

以下表2及表3概述(i)截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個財政年度之現有租賃之現有年度上限；(ii)截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度以及截至二零二一年十月三十一日止十個月 貴公司已收實際交易金額；及(iii)截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個財政年度各年之建議續訂租賃(包括建議年度上限)之建議年度上限。

**獨立財務顧問函件**

表2：現有租賃之現有年度上限及歷史交易金額概要

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 港元	自二零二零年 一月一日起至 二零二一年 十月三十一日 止期間 港元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 港元
現有租賃之 年度上限	11,182,520.00 (附註1)	16,858,566.00	-	16,951,831.00
歷史交易金額	11,182,520.00 (附註1)	16,773,780.00	13,978,150.00	-

附註1：截至二零一九年十二月三十一日止年度現有租賃之現有年度上限及歷史交易金額按於二零一九年五月一日開始之現有租賃之基準估算或計算。

表3：建議續訂租賃之建議年度上限概要

	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 港元
建議年度上限	14,671,860.00	14,756,646.00	14,849,911.00

參照董事會及管理層函件，各建議年度上限金額乃按(i)每月租金；及(ii)承租人在整個建議續訂租賃期限內於每個財政年度應付之每曆月服務費(假設服務費於自二零二二年一月一日開始之年度並無增加且服務費於自二零二三年一月一日及二零二四年一月一日開始之每個財政年度增加10%)總額計算。就此而言，吾等已審閱建議年度上限之計算，並注意到建議年度上限乃根據上述基準得出。

此外，吾等已就在釐定建議年度上限時，假設服務費於自二零二三年及二零二四年一月一日開始之每個財政年度增加10%之基準向管理層作出查詢。據管理層告知，管理公司／物業經理於二零一七年七月將美國銀行中心20樓、物業1B、美國銀行中心

21樓及物業2B各自每月服務費提高約4%，並於二零一九年四月提高約6%，而可能由於新型冠狀病毒疫情的爆發，於二零二零年及二零二一年迄今為止並無作出調整。就此而言，吾等已審閱當時物業經理發出之函件，確認於二零一七年及二零一九年作出上述調整。考慮到(i)於二零一七年及二零一九年上調該等物業之服務費；及(ii)香港新型冠狀病毒疫情整體好轉，吾等認為有理由在計算截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個財政年度各年之建議年度上限時將每年10%之浮動空間考慮在內，以計及在上述期間內該等物業服務費之任何潛在增長。

考慮到建議年度上限乃參考(i)每月租金及服務費，如先前在本函件「2.建議續訂租賃(包括建議年度上限)的主要條款」一節中所述，其釐定被視為屬公平合理；及(ii)於自二零二三年及二零二四年一月一日開始之每個財政年度之服務費可能增加10%(主要鑒於先前上調該等物業之服務費，此為合理之浮動空間)釐定，吾等認為建議年度上限之釐定屬公平合理。

#### 4. 上市規則之年度審核規定

根據上市規則，持續關連交易須符合(其中包括)以下年度審核規定：

- (a) 獨立非執行董事必須每年審閱持續關連交易並於年報中確認交易是否：
  - (i) 在上市發行人集團之日常及一般業務過程中訂立；
  - (ii) 按照一般商業條款或更佳條款訂立；及
  - (iii) 根據規管有關交易之協議訂立，條款屬公平合理，並且符合上市發行人股東之整體利益。
- (b) 貴公司核數師須致函上市發行人董事會，確認是否注意到任何事情，致使彼等認為持續關連交易：
  - (i) 並未獲上市發行人董事會批准；
  - (ii) 若交易涉及由上市發行人集團提供貨品或服務，在各重大方面並無按照上市發行人集團之定價政策進行；
  - (iii) 在各重大方面並無根據規管交易之相關協議訂立；及

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (iv) 超逾上限；及
- (c) 若獨立非執行董事及／或上市發行人核數師無法確認(a)段及／或(b)段分別所載之事項，上市發行人必須立即知會聯交所並刊發公告。

由於上市規則訂有上述針對持續關連交易之規定，吾等認為已採取足夠措施監察建議續訂租賃（包括建議年度上限），故獨立股東之利益將得到保障。

### 推薦建議

經考慮本函件所述因素及理由後，吾等認為建議續訂租賃乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行，而建議續訂租賃（包括建議年度上限）之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合 貴公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東及獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之相關決議案，以批准建議續訂租賃（包括建議年度上限）。

此致

長城環亞控股有限公司\*

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
力高企業融資有限公司  
董事總經理  
鄧振輝  
謹啟

二零二一年十二月六日

附註： 鄧振輝先生乃於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，並為力高企業融資有限公司之負責人員，可進行香港法例第571章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。彼於會計及投資銀行業擁有逾20年經驗。

\* 僅供識別

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則提供之詳情，旨在提供有關本集團之資料，董事就此共同及個別地承擔全部責任。各董事經作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 董事及最高行政人員之權益披露

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉），或記錄於本公司須根據證券及期貨條例第XV部第352條備存之登記冊，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

GWPA Holding (BVI)持有本公司約74.89%之股權。GWPA Holding (BVI)為承租人之全資附屬公司，而承租人則由中國長城資產全資擁有。執行董事王海先生及徐永樂先生亦為承租人之董事。非執行董事余先慶先生亦為中國長城資產之僱員。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為在本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的公司之董事或僱員。

## 3. 其他權益

於最後實際可行日期：

- (1) 概無董事於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日（即本集團編製最近期已刊發經審核綜合財務報表之日期）以來已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益；

- (2) 概無存續任何董事直接或間接地擁有重大權益並對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排；
- (3) 概無董事與本集團任何成員公司之間存在任何現有或建議訂立之服務合約（不包括不可在不作出賠償（法定賠償除外）之情況下於一(1)年內到期或可由僱主終止之合約）；及
- (4) 概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於任何對或可能對本集團業務直接或間接構成競爭之業務中擁有權益。

#### 4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉，自二零二零年十二月三十一日（即本集團編製最近期已刊發經審核綜合財務報表之日期）以來，本集團的財務或交易狀況出現任何重大不利變動。

#### 5. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見及／或報告之專家（「該專家」）的資格：

名稱	資格
力高企業融資有限公司	可從事證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團

該專家已就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所載之形式及涵義刊載其於本通函日期發出之函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，該專家：

- (a) 概無直接或間接於本集團任何成員公司擁有任何股權，且並無任何認購或指派他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法強制執行）；及
- (b) 概無於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日（即本集團編製最近期已刊發經審核綜合財務報表之日期）以來已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。



## 6. 一般事項

本通函及隨附代表委託書之英文版本將凌駕於中文版本。

## 7. 備查文件

要約函將於自本通函刊發日期起至股東特別大會日期(包括該日)止期間,於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.gwpaholdings.com>)可供查閱。



**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)

**股東特別大會通告**

茲通告長城環亞控股有限公司\*（「本公司」）謹訂於二零二一年十二月二十八日（星期二）上午十時三十分假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心1室舉行股東特別大會（「大會」），以考慮及酌情通過（無論有否修訂）以下決議案為本公司普通決議案：

**普通決議案**

1. 「動議批准根據要約函（定義見通函，註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別）所載條款訂立之建議續訂租賃（定義見本公司就建議續訂租賃而發出日期為二零二一年十二月六日之通函（「通函」）、其項下擬進行之交易及建議年度上限（定義見通函）；及授權本公司任何董事（「董事」），就要約函、建議續訂租賃及其項下擬進行之交易及建議年度上限，採取任何行動及親筆或蓋章批准、簽署、簽立任何協議、契據、文據及文件，及授權任何董事採取彼認為可使要約函、建議續訂租賃及其項下擬進行之交易及建議年度上限生效而言屬適宜、必要或合適之所有安排，及在符合及依據適用法律及法規情況下，對相關的非重大事項予以批准及作出符合本公司及其股東之整體利益之非重大更改、修訂、增補或豁免。」
2. 重選王海先生為執行董事。
3. 重選余先慶先生為非執行董事。

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，二零二一年十二月六日

\* 僅供識別

## 股東特別大會通告

附註：

1. 根據本公司之公司細則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），大會上之決議案將以投票方式進行表決（惟大會主席以誠實信用之原則決定容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決則除外），投票結果將根據上市規則於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）及本公司之網站刊登。
2. 凡有權出席上述通告召開之大會及於會上投票之任何本公司股東，均有權委派不超過兩名代表（須為個人）代其出席及投票。受委託代表毋須為本公司股東。
3. 委任代表文據必須由委任人或其正式書面授權之代表簽署，或倘委任人為一法團，則必須蓋上公司印章或由獲授權之行政人員或代理人簽署。
4. 如屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一位該等人士可就該等股份親自或委派代表在上述大會上投票，猶如彼為唯一有權投票之人士；惟若超過一位聯名股份持有人親自或委派代表出席大會，則出席者中只有在本公司之股東名冊上就該等股份排名較先之聯名股份持有人，方有權就有關股份在大會上投票。已身故之股東的多名遺囑執行人或遺產管理人將就此被視作有關股份之聯名持有人。
5. 隨函附上上述大會之代表委託書。填寫及簽署妥當之代表委託書連同經簽署之授權書或其他已簽署之授權文件（如有），或經由公證人簽署證明真確之該授權書或授權文件副本，不得遲於二零二一年十二月二十六日（星期日）上午十時三十分（或倘股東特別大會押後舉行，則不得遲於已押後的股東特別大會指定舉行時間48小時前）送達本公司在香港之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17M樓，方為有效。填妥及交回代表委託書後，本公司股東仍可按意願親自出席上述大會，並在會上投票，而在此情況下，委託代表文據將被視為已撤銷。
6. 為確定有權出席上述大會並於會上投票之資格，本公司將由二零二一年十二月二十一日（星期二）至二零二一年十二月二十八日（星期二）（包括首尾兩天）期間暫停辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格出席大會並於會上投票，所有填寫及簽署妥當之股份過戶文件連同有關股票必須於二零二一年十二月二十日（星期一）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1712-1716室，以辦理登記手續。
7. 根據上市規則第14A章，Great Wall Pan Asia (BVI) Holding Limited及其聯繫人須就第1項決議案放棄表決。
8. 除本大會通告另有所指外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二一年十二月六日之通函所界定者具有相同涵義。
9. 務請本公司股東細閱日期為二零二一年十二月六日致本公司股東之通函，當中載有本通告所載決議案之進一步資料。