
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)有關建議新租賃的 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



本通函所採用之詞彙與本通函第2至4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*謹訂於二零二四年十二月三十一日(星期二)上午十時正假座香港中環夏慤道12號美國銀行中心20樓2001-2002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。

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二零二四年十二月二十九日(星期日)上午十時正(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。

股東特別大會上將不會派發禮物或餅卡，亦不會提供茶點。

二零二四年十二月五日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件.....	19
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	

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	本公司日期為二零二四年十一月十四日之公告，內容有關建議新租賃；
「年度上限」	指	截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止三個財政年度各年根據建議新租賃承租人應付業主1的每月租金、政府差餉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相同涵義；
「開始日期」	指	建議新租賃將予開始之日，即二零二五年一月一日，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相同涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予之相同涵義；
「董事」	指	本公司董事；

* 僅供識別

釋 義

「現有租賃」	指	業主根據業主與承租人於二零二二年三月二十二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；
「政府」	指	香港特別行政區政府；
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司；
「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)建議新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)建議新租賃及建議年度上限是否公平合理提供意見；
「獨立股東」	指	於建議新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；

釋 義

「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	業主1及業主2的統稱；
「最後實際可行日期」	指	二零二四年十二月二日，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	承租人向業主1發出的不可撤銷要約函，提出租賃物業20F及物業1B，為期三年；
「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)，其獨立於聯交所GEM並與之並行運作；
「標準守則」	指	上市規則附錄C3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	就物業20F及物業1B而言，每曆月648,000.00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

「物業20F」	指	美國銀行中心20樓全層，總實用面積約為12,056平方呎；
「建議新租賃」	指	根據要約函所載主要條款，由業主1向承租人租賃物業20F及物業1B之建議新租賃，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	就物業20F及物業1B而言，每曆月的空調及管理費現時為81,685.00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，首尾兩筆款項將根據該月的天數按比例攤分；
「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	本公司謹訂於二零二四年十二月三十一日（星期二）上午十時正假座香港中環夏慤道12號美國銀行中心20樓2001-2002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；
「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，一間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)

王作民先生(行政總裁)

非執行董事

任志強先生

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)有關建議新租賃的
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

建議新租賃

茲提述有關現有租賃之本公司日期為二零二一年十月二十五日之公告及本公司日期為二零二一年十二月六日之通函以及有關建議新租賃之該公告。根據日期為二零二二年三月二十二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，租期自二零二二年一月一日開始至二零二四年十二月三十一日屆滿。

* 僅供識別

董事會函件

承租人不會於現有租賃於二零二四年十二月三十一日屆滿時續訂。據公佈，於二零二四年十一月十四日，業主1收到承租人的要約函，提出向業主1租賃物業20F及物業1B，自二零二五年一月一日開始至二零二七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，建議新租賃構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。建議新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新租賃（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新租賃（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，包括其對建議新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。

董事會函件

- 出租物業 : 物業20F—美國銀行中心20樓全層，總實用面積約為12,056平方呎；及
- 物業1B—美國銀行中心4樓停車場車位BA21。
- 物業20F作辦公室用途，而物業1B作停車之用。
- 每月租金 : 每曆月648,000.00港元，不包括政府差餉、地租及服務費，首尾兩筆款項將根據該月的天數按比例攤分。
- 服務費 : 每曆月的空調及管理費現時為81,685.00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，首尾兩筆款項將根據該月的天數按比例攤分。
- 政府差餉 : 目前為每曆月35,530.00港元，將根據政府不時就相關物業徵收的實際政府差餉金額按比例調整，首尾兩筆款項將根據該月的天數按比例攤分。
- 開始日期 : 建議新租賃將於業主1接納承租人發出的建議新租賃要約後於開始日期(即二零二五年一月一日)開始。

根據上市規則第14A章，業主1僅在獨立股東於股東特別大會上批准建議新租賃後，方可接納承租人的要約。倘批准未能於二零二四年十二月三十一日或之前(或業主1與承租人可能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。

董事會函件

- 建議新租賃期限：自開始日期起至二零二七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：2,189,055.00港元，為三個月的每月租金及三個月的服務費，須由承租人於業主1接納本要約後向業主1悉數支付。

根據承租人與業主1就物業1A及物業1B訂立的現有租賃協議條款，現由業主1持有的租賃按金(金額為1,829,482.50港元)將於業主1接納新租賃要約後作為承租人向業主1應支付的上述按金的部分付款自動扣除，而承租人應向業主1支付359,572.50港元，作為應付租賃按金的差額。

待獨立股東於股東特別大會上批准建議新租賃後，業主1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1與承租人所訂立的現有租賃協議的主要條款(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。倘若業主1與租戶之間對上述規定的適用有任何分歧，業主1善意作出的決定應具有決定性，並對所有各方具有約束力。

3. 現有租賃之歷史交易金額及歷史年度上限以及建議年度上限

截至二零二二年十二月三十一日止財政年度、截至二零二三年十二月三十一日止財政年度及截至二零二四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14,671,860.00港元、14,756,646.00港元及14,849,911.00港元。截至二零二二年十二月三十一日止財政年度、截至二零二三年十二月三十一日止財政年度及自二零二四年一月一日至二零二四年十一月三十日止期間，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14,671,860.00港元、14,671,860.00港元及13,449,205.00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二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止三個財政年度各年的建議新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(假設服務費自二零二五年四月一日、二零二六年四月一日及二零二七年四月一日開始每年增加10%)以及政府差餉(假設自二零二五年一月一日、二零二六年一月一日及二零二七年一月一日開始每年增加10%)總額計算。

截至二零二五年 十二月三十一日止 財政年度的 建議年度上限	截至二零二六年 十二月三十一日止 財政年度的 建議年度上限	截至二零二七年 十二月三十一日止 財政年度的 建議年度上限
9,298,733.00港元	9,451,006.00港元	9,618,506.00港元

4. 該等物業每月租金的釐定基準及建議新租賃的理由及裨益

要約函所載建議新租賃的條款(包括,尤其是每月租金及服務費)由業主1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仲量聯行企業評估及諮詢有限公司評估物業20F及物業1B的公平市場租金。獨立物業估值師擁有對不同類型物業進行估值之經驗,並由仲量聯行(Jones Lang LaSalle Incorporated)擁有,而仲量聯行的股份於紐約證券交易所上市(NYSE:JLL),且為《財富》500強企業之一,在全球80多個國家開展業務,擁有超過108,000名僱員。建議新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,估計物業20F為每平方呎約51.26港元及物業1B為5,000.00港元。承租人於建議新租賃期限內應支付的租金總值為28,368,245.00港元。服務費為向業主1償還的應付管理公司/物業經理的款項,以支付在建議新租賃期間就物業20F及物業1B提供的管理服務及空調費用。

董事會函件

獨立物業估值師在評估物業20F及物業1B的公開市場租金時，乃經參考下列停車場車位及辦公室單位可比較租金的每月租金，並以此作為考慮年度上限的基準：

可比較停車場車位：

序號	詳情	個案1	個案2	個案3
1	個案地址	位於香港 中環夏慤道12號 美國銀行中心的 停車場車位	位於香港 中環夏慤道12號 美國銀行中心的 停車場車位	位於香港 中環夏慤道12號 美國銀行中心的 停車場車位
2	租賃簽署日期	二零二四年四月	二零二三年十一月	二零二三年十一月
3	以港元計值的租金(每月)	5,000港元	5,000港元	5,000港元

可比較辦公室單位(「辦公物業可比數據」)：

序號	詳情	個案1	個案2	個案3	個案4	個案5
1	個案地址	香港中環夏慤道12號 美國銀行中心28樓4室	香港中環夏慤道12號 美國銀行中心30樓， 連同4個停車場車位	香港中環夏慤道12號 美國銀行中心11樓1-3室、 5-7室、18-22室	香港中環夏慤道12號 美國銀行中心28樓5-6室	香港中環夏慤道12號 美國銀行中心12樓3室
2	使用面積(平方呎)	689	12,493	5,518	1,890	486
3	租賃期限	二零二四年八月十六日至 二零二六年八月十五日	二零二四年六月十二日至 二零二五年六月十一日	二零二四年二月一日至 二零二六年一月三十一日	二零二四年六月一日至 二零二六年五月三十一日	二零二四年四月二十六日至 二零二六年四月二十五日
4	以港元計值的租金(每月)	54,000港元(假設扣除 地租及政府差餉後租金 為50,400港元)	650,000港元(假設扣除 4個停車場車位後租金 為630,000港元)	371,430港元	122,175港元(扣除 一個月免租期後租金 為117,084港元)	36,800港元
5	地租、政府差餉及 物業管理費	包括	不包括	不包括	不包括	不包括
6	租金(每月每平方呎)	73.1	50.9	67.3	61.9	75.7

辦公物業可比數據各自的有效實用面積每單位租金率乃根據各自的市場淨租金及有效實用面積(即剔除(如適用)估計附屬面積(包括但不限於廁所、大堂及走廊)後的實用面積)計算。此外，對辦公物業可比數據每有效實用面積單位租金水平作出調整，以反映租約及／或相關物業在規模大小及樓層等特徵方面的差異，以及與物業20F相比在交易日期方面的差異。根據由獨立物業估值師編製的估值報告，所有辦公物業可比數據每有效實用面積單位租金平均值約為每平方呎64.1港元，於二零二四年九月三十日，物業20F的市場租金估值約為618,000港元。按物業20F的總實用面積為12,056平方呎計算，有關市場租金估值相當於單位租金約每平方呎51.26港元。

董事會函件

董事認為，建議新租賃的條款乃經公平磋商後按一般商業條款釐定。由於物業1A、物業1B及物業2A將於現有租賃於二零二四年十二月三十一日屆滿後閒置，董事會認為，建議新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，從而繼續為本集團帶來穩定的收入來源。此外，由於美國銀行中心21樓整層擬用作本集團的總辦事處，故本集團將透過出租美國銀行中心20樓整層予承租人並收取租金收入作為回報而受益。建議新租賃亦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新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）認為建議新租賃的條款乃(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

業主1由本公司間接全資擁有。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，建議新租賃構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

根據使用建議新租賃的最高建議年度上限計算的建議新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），建議新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新租賃（包括建議年度上限）。

董事會函件

執行董事王海先生及王作民先生亦為承租人董事，因此彼等已就有關審議建議新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，概無董事於建議新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。

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，其主要業務活動為投資管理、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，於二零二四年八月二十日，本公司已分別委任王作民先生為執行董事以及任志強先生為非執行董事。

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作民先生及任志強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作民先生為執行董事及任志強先生為非執行董事。王先生及任先生各自的詳情如下。

董事會函件

(1) 王作民先生

執行董事

王作民先生，56歲，自二零二四年八月二十日起為執行董事及本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）成員。彼擁有中南財經大學金融學碩士學位及經濟師職稱。王先生自一九九零年七月起參加金融工作，至今擁有金融行業逾30年經驗。彼曾於一九九零年七月至二零零零年三月期間歷任，中國農業銀行春風分理處副主任、春風分理處主任、國貿支行信貸管理部主任。二零零零年三月至二零零八年七月期間歷任，中國長城資產管理公司深圳辦事處經營部幹部、副處長，投資銀行部副處長、處長，深圳長城國盛投資控股有限公司市場拓展部高級經理；二零零八年七月至二零二三年二月期間歷任，深圳辦事處總經理助理，深圳長城國盛投資控股有限公司副總經理，長城融資擔保有限公司副總經理、總經理，深圳分公司副總經理，長城國富置業有限公司監事長。王先生自二零二三年二月至二零二四年八月期間任長城國際副總經理。彼於二零二四年八月起任長城國際總經理。

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，自二零二四年八月二十日開始，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。

董事會函件

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，並根據委任函有權就本公司各財政年度收取酌情花紅。彼不會就擔任薪酬委員會成員收取任何酬金。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其他董事職務；(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其他關係；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) 任志強先生 非執行董事

任志強先生，42歲，畢業於香港大學，取得工商管理碩士學位，中國政法大學法學碩士學位。自二零一一年至二零一六年，先後擔任中國長城資產管理股份有限公司業務審核部主管及辦公室事務主管。自二零一七年起至二零二四年六月，先後擔任長城國際特殊資產部董事總經理、業務審核部(業務管理部)董事總經理、綜合管理部董事總經理、董事會秘書及投資銀行部董事總經理。於二零二一年四月至二零二一年七月，他曾擔任聯交所主板上市公司華商能源科技股份有限公司(前稱華商國際海洋能源科技控股有限公司)(股份代號：206)的非執行董事，並曾於二零二三年二月至二零二四年七月期間擔任聯交所主板上市公司青建國際控股有限公司(股份代號：1240)的非執行董事。任先生自二零二四年七月起任中國長城資產管理股份有限公司子公司管理部總經理助理。

董事會函件

任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，自二零二四年八月二十日開始，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，任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。

任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，任先生(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其他董事職務；(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其他關係；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，並無任何與任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二零二四年十二月三十一日（星期二）上午十時正假座香港中環夏慤道12號美國銀行中心20樓2001-2002室舉行。隨函亦附奉股東特別大會所用之代表委託書。

董事會函件

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)建議新租賃及建議年度上限，(ii)重選王作民先生為執行董事及(iii)重選任志強先生為非執行董事。

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)被視為於建議新租賃中擁有重大權益及須於股東特別大會上就批准建議新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Great Wall Pan Asia (BVI) Holding Limited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二零二四年十二月二十九日(星期日)上午十時正(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。

董事會函件

為確定有權出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二四年十二月二十三日(星期一)至二零二四年十二月三十一日(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二零二四年十二月二十日(星期五)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。彼等並無於建議新租賃擁有任何權益。彼等已獲委任成立獨立董事委員會，以就建議新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新租賃(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，包括其就建議新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(不包括王海先生及王作民先生，以及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)認為建議新租賃之條款(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(不包括王海先生及王作民先生)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新租賃(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任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

二零二四年十二月五日

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

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：

有關建議新租賃的 持續關連交易

吾等茲提述長城環亞控股有限公司*於二零二四年十二月五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，以就建議新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，包括其就建議新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新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,建議新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。吾等亦認為建議新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新租賃(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

二零二四年十二月五日

* 僅供識別

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問所編製載有其就建議新租賃(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：

持續關連交易 建議新租賃

緒言

茲提述吾等就建議新租賃(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,有關建議新租賃(包括建議年度上限)之詳情載於 貴公司日期為二零二四年十二月五日之通函(「**通函**」)中的董事會函件(「**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。

茲提述 貴公司日期為二零二四年十一月十四日之公告。該等物業目前受將於二零二四年十二月三十一日屆滿的現有租賃規限。承租人不會於現有租賃屆滿時續訂。於二零二四年十一月十四日,業主1收到承租人的要約函,提出向業主1租賃物業20F及物業1B,自二零二五年一月一日開始至二零二七年十二月三十一日屆滿,為期三年。

業主1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,建議新租賃構成上市規則第14A章項下 貴公司之持續關連交易。

獨立財務顧問函件

根據使用建議新租賃的最高建議年度上限計算的建議新租賃之適用百分比率（利潤比率除外），建議新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。貴公司將召開股東特別大會，會上將提呈普通決議案以供獨立股東考慮及酌情批准建議新租賃（包括建議年度上限）。

獨立董事委員會

獨立董事委員會已告成立，以就建議新租賃及建議年度上限向獨立股東提供意見。

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新租賃（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）建議新租賃（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，除與建議新租賃（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，可就建議新租賃（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。

獨立財務顧問函件

吾等意見之基準

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括) 貴公司日期為二零二四年十一月十四日之公告、由獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「獨立估值師」)編製之物業20F及物業1B於二零二四年九月三十日(「估值日期」)的公平市場租金之評估報告(「估值報告」)、 貴公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度報告及 貴公司截至二零二四年六月三十日止六個月之中期報告以及由 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)就建議新租賃(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，以確保吾等於達致意見時所倚賴之有關資料及陳述及向吾等作出之任何聲明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，以便吾等就建議新租賃(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。

獨立財務顧問函件

本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東於彼等考慮建議新租賃(包括建議年度上限)時參考而刊發。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

就建議新租賃(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. 訂立建議新租賃(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，截至二零二三年十二月三十一日止年度各年及截至二零二四年六月三十日止六個月，有關業務佔貴集團收益總額比例為100%。

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，物業20F及美國銀行中心21樓的各一半空間用作其後勤職能及核心業務職能，而當時未使用的物業1A及物業2A（即物業20F及美國銀行中心21樓的另外各一半空間）已根據與承租人於二零二一年訂立的現有租賃租出予承租人。根據管理層進一步說明，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，預期於現有租賃屆滿後，貴集團現時佔用物業1A的後勤辦公室功能及核心業務功能將遷往美國銀行中心21樓，以致整個21樓將由貴集團用作其總部，而物業20F將閒置。

獨立財務顧問函件

因此，考慮到(i)物業20F將於現有租賃屆滿後閒置，並基於 貴集團的發展計劃及情況；以及(ii)建議新租賃可使 貴集團於緊隨現有租賃(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，訂立建議新租賃(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. 建議新租賃(包括建議年度上限)的主要條款

於二零二四年十一月十四日，業主1收到承租人的要約函，提出向業主1租賃物業20F及物業1B，自二零二五年一月一日開始至二零二七年十二月三十一日屆滿，為期三年。誠如董事會函件所披露，根據要約函，承租人就物業20F及物業1B每曆月應付的每月租金、服務費及政府差餉(「政府差餉」)總額分別為648,000.0港元、81,685.0港元及35,530.0港元，承租人須支付按金(「按金」)。此外，據管理層告知，承租人每曆月應付的每月租金648,000.0港元包括物業20F的每月租金643,000.0港元及物業1B的每月租金5,000.0港元。有關要約函條款的進一步詳情，請參閱董事會函件「2.建議新租賃的主要條款」一節。

於評估建議新租賃主要條款(包括建議年度上限)之公平性及合理性時，吾等主要側重於評估每月租金、服務費、地租及政府差餉及按金之釐定，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，承租人根據建議新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物業20F及物業1B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，吾等主要審閱估值報告，並與獨立估值師討論(其中包括)其經驗及估值所採納之主要基準及假設。

獨立財務顧問函件

根據吾等與獨立估值師進行之訪問及獨立估值師之官方網站 (<https://www.jll.com.hk/>)，吾等了解到獨立估值師擁有對不同類型物業進行估值之經驗，並由仲量聯行(Jones Lang LaSalle Incorporated)擁有，而仲量聯行的股份於紐約證券交易所上市(NYSE: JLL)，且為《財富》500強企業之一，在全球80多個國家開展業務，擁有超過108,000名僱員。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為特許產業測量師，在中國、香港、東南亞、澳洲、美國及英國擁有超過25年的估值及諮詢經驗。獨立估值師確認，於最後實際可行日期，其為 貴公司、承租人及彼等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，且並不知悉任何工作範圍的限制可能對估值報告之保證程度造成不利影響。

於審閱過程中，吾等注意到估值乃根據（其中包括）物業20F及物業1B將以現有及空置狀態出租，租期為三年，以及市場租金不包括差餉、地租、管理費、水電費及其他開支等主要假設進行。獨立估值師告知，上述假設符合市場慣例。

誠如獨立估值師確認，在評估物業20F及物業1B的市場租金時，其已遵守香港測量師學會公佈的《香港測量師學會評估準則》、英國皇家特許測量師學會公佈的《RICS評估—全球標準》及國際評價準則委員會公佈的《國際評價標準》。在吾等審閱估值報告及與獨立估值師討論的過程中，吾等並無發現任何重大因素導致吾等懷疑估值所採納的主要基準及假設的公平性及合理性。

獨立財務顧問函件

據獨立估值師告知，考慮到可獲得可靠的市場證據，已採用市場法下的直接比較法對物業20F及物業1B的每月市場租金進行估值，此舉有助於進行有意義的比較，所需的主觀假設較少。獨立估值師亦表示，透過直接比較法對香港寫字樓及停車位的市場租金進行估值乃正常的市場慣例。吾等已進一步向獨立估值師查詢有否考慮任何其他估值方法，並獲告知其他方法如資產法及收入法一般用於評估資本價值，因此不適用於市場租金估值。

於評估物業1B的每月市場租金時，獨立估值師已參考市場上最近租出的可比較停車位的每月租金（「**停車位可比數據**」）。吾等了解到獨立估值師倚賴中原地產代理有限公司（「**中原地產**」，為估值實務中常用的參考來源）作為停車位可比數據之租賃資料來源。根據其官方網站 (<https://hk.centanet.com/info/en/index>)，中原地產於一九七八年成立，為香港及中國的地產代理品牌，擁有2,000間分行，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。鑒於前述內容，吾等認為有關停車位可比數據之資料來源可靠。

具體而言，獨立估值師基於以下標準確定三個停車位可比數據清單：(i)相關停車位位於美國銀行中心；(ii)僅考慮已成交的租賃交易；及(iii)相關交易日期處於緊接估值日期（包括該日）前12個月內。誠如獨立估值師確認，停車位可比數據乃根據上述選擇標準篩選出的相關可資比較數據之詳盡清單。考慮到(i)誠如之前所分析已採用可靠的停車位可比數據資料來源；(ii)停車位可比數據的相關停車位與物業1B同樣位於美國銀行中心；(iii)僅考慮已成交的租賃交易，因此所採用的相關租賃資料屬最終確定資料；(iv)所採用的審核期（即緊接估值日期（包括該日）前的12個月）屬合理的近期並足以反映最新的市場情況；及(v)停車位可比數據乃根據所採用的甄選標準識別而得出的詳盡清單，吾等認為停車位可比數據乃屬公平且具代表性。根據估值報告，於估值日期，物業1B的評估每月市場租金為5,000港元，與各停車位可比數據的每月市場租金一致。

獨立財務顧問函件

另一方面，於評估物業20F之每月市場租金時，獨立估值師已參考其他可比物業之每月租金（「辦公物業可比數據」）。獨立估值師倚賴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。基於吾等從公開領域進行的研究，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及相關記錄副本服務的政府部門。鑒於前述內容以及中原地產的經營規模及成立歷史，吾等認為有關辦公物業可比數據之資料來源可靠。

獨立估值師主要基於以下標準確定五個辦公物業可比數據清單：(i) 相關物業為位於美國銀行中心的辦公物業；(ii) 僅考慮在香港土地註冊處註冊的租賃交易；及(iii) 相關交易日期為緊接估值日期（包括當日）前12個月內。經獨立估值師確認，辦公物業可比數據為根據上述甄選標準識別之相關可比數據的詳盡清單。考慮到(i) 誠如之前所分析已採用可靠的辦公物業可比數據資料來源；(ii) 辦公物業可比數據的相關物業在性質及位置方面均與物業20F相同；(iii) 僅考慮已成交的租賃交易，因此所採用的相關租賃資料屬最終確定資料；(iv) 所採用的審核期（即緊接估值日期（包括該日）前的12個月）屬合理的近期並足以反映最新的市場情況；及(v) 辦公物業可比數據乃根據所採用的甄選標準識別而得出的詳盡清單，吾等認為辦公物業可比數據乃屬公平且具代表性。

獨立財務顧問函件

在確定辦公物業可比數據後，獨立估值師根據辦公物業可比數據各自的市場淨租金及有效實用面積計算各自的有效實用面積單位租金，其中有效實用面積指剔除（如適用）附屬面積的估計實用面積後的實用面積，附屬面積包括但不限於洗手間、大堂及走廊，被視為佔相關物業總實用面積約20%。吾等就此已向獨立估值師查詢，並了解到上述附屬面積的排除僅適用於涉及租賃美國銀行中心全層之其中一項辦公物業可比數據，其實用面積包括附屬面積。為進行盡職審查，吾等已審閱美國銀行中心的樓面平面圖及獨立估值師編製的計算，並注意到美國銀行中心全層的附屬面積與獨立估值師所採用的佔總實用面積20%相若。此外，對辦公物業可比數據每有效實用面積單位租金水平作出調整，以反映租約及／或相關物業在規模大小及樓層等特徵方面的差異，以及與物業20F相比在交易日期方面的差異。據獨立估值師確認，採用有效實用面積以及就每有效實用面積單位租金所作的上述調整均符合市場慣例。根據估值報告的相關工作，所有辦公物業可比數據每有效實用面積單位租金平均值約為每平方呎64.1港元。

據獨立估值師及管理層告知，物業20F的實用面積為12,056平方呎，包括其附屬面積的實用面積。因此，按物業20F的預期有效實用面積約9,645平方呎（不包括以總實用面積12,056平方呎的20%計算的附屬面積）及辦公物業可比數據的每有效實用面積單位租金平均值約為每平方呎64.1港元計算，於估值日期，物業20F的市場租金估值約為618,000港元。按物業20F的總實用面積為12,056平方呎計算，有關市場租金估值相當於單位租金約每平方呎51.26港元。

根據估值報告，物業20F及物業1B於估值日期之每月市場租金估值總額為623,000港元。考慮到承租人根據建議新租賃應付的物業20F及物業1B每月租金高於上述每月市場租金總額，吾等認為每月租金的釐定屬公平合理。

獨立財務顧問函件

(ii) 服務費釐定之評估

在評估服務費釐定的公平性及合理性時，吾等已審閱由相關物業經理發出的函件（「該函件」），該函件顯示自二零二四年四月一日起就物業20F及物業1B各自向業主1收取的每月服務費。吾等注意到，根據建議新租賃之條款就物業20F及物業1B收取之每個曆月81,685.0港元之服務費總額，等於該函件中顯示目前就物業20F及物業1B收取之每月服務費總和。

因此，考慮到(i)物業20F及物業1B每曆月的服務費金額為81,685.0港元，乃參考相關物業經理目前向業主1收取的實際每月服務費釐定；及(ii)服務費須根據物業經理不時向相關物業收取的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) 政府差餉釐定之評估

在評估政府差餉的公平性及合理性時，吾等已審閱香港政府差餉物業估價署於二零二四年十月發出的最新繳費通知書，該通知書顯示向業主1就物業20F及物業1B所要求的最新季度政府差餉。吾等注意到，根據建議新租賃之條款，就物業20F及物業1B而言，每個曆月的政府差餉金額為35,530.0港元，等於目前就物業20F及物業1B於二零二四年第四季度向業主1收取的平均每月服務費。

因此，經考慮(i)物業20F及物業1B每曆月的政府差餉金額為35,530.0港元，乃參考香港政府差餉物業估價署就二零二四年第四季度目前收取的平均每月服務費釐定；及(ii)政府差餉須根據香港政府不時向相關物業收取的實際政府差餉金額按比例調整，吾等認為政府差餉之釐定屬公平合理。

(iv) 按金釐定之評估

就按金而言，吾等了解到承租人就物業20F及物業1B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。為進行盡職審查，吾等已參考地產代理監管局 (<https://www.eaa.org.hk/>) 於二零二四年十一月最新修訂的報告「安心租屋指南」，該機構為規管香港地產代理實踐活動的法定機構，負責提升業內誠信及專業能力。如報告所建議，香港的業主一般要求租戶支付相當於一至三個月租金的按金作為保證金。考慮到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，吾等認為建議新租賃下承租人應付之按金（其為三個月的每月租金及服務費）的釐定屬公平合理。

鑒於上文所述，吾等認為建議新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

有關建議新租賃的建議年度上限截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止三個財政年度各年分別為9,298,733.0港元、9,451,006.0港元及9,618,506.0港元。

參照董事會函件及經向管理層查詢，建議年度上限乃按承租人於截至二零二七年十二月三十一日止三個年度各財政年度內應付的(i)每月租金；(ii)服務費（假設自二零二五年四月一日、二零二六年四月一日及二零二七年四月一日起每年增加10%）；及(iii)政府差餉（假設自二零二五年一月一日、二零二六年一月一日及二零二七年一月一日起每年增加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。

獨立財務顧問函件

此外，在評估自二零二五、二零二六年及二零二七年四月一日開始的每個財政年度服務費增加10%的預期是否公平合理時，吾等已審閱美國銀行中心物業經理分別於二零二二年三月、二零二三年三月及二零二四年二月發出的通知，並注意到有關物業20F及物業1B的每月服務費由物業經理自二零二二年、二零二三年及二零二四年四月一日起每年上調一次，幅度介乎每年4.8%至5.5%。考慮到物業20F及物業1B服務費的過往上調幅度，吾等認為自二零二五年、二零二六年及二零二七年四月一日起每年加入10%的緩衝以計及截至二零二七年十二月三十一日止三年內物業20F及物業1B服務費之任何潛在增長屬公平合理。

另一方面，在評估自二零二五年、二零二六年及二零二七年一月一日開始的每個財政年度政府差餉增加10%的預期是否公平合理時，吾等已審閱香港政府差餉物業估價署分別於二零二四年一月、二零二四年四月、二零二四年七月及二零二四年十月發出的相關繳費通知書，並注意到有關物業20F及物業1B的季度政府差餉自二零二四年第二季度起最後上調約9.1%。鑒於以上所述，吾等認為，自二零二五年、二零二六年及二零二七年一月一日開始，每年加入10%的緩衝以計及物業20F及物業1B的政府差餉在截至二零二七年十二月三十一日止三年內的任何潛在增長，乃屬公平合理。

考慮到建議年度上限乃參考(i)每月租金、服務費及政府差餉，如先前在本函件「2.建議新租賃(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)服務費於每個財政年度自二零二五年、二零二六年及二零二七年四月一日開始可能增加10%，以及政府差餉於每個財政年度自二零二五年、二零二六年及二零二七年一月一日開始可能增加10%（主要鑒於先前上調物業20F及物業1B之服務費及政府差餉，此乃合理緩衝），吾等認為建議年度上限之釐定屬公平合理。

獨立財務顧問函件

推薦建議

經考慮本函件所述因素及理由後，吾等認為建議新租賃乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行，而建議新租賃(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，以批准建議新租賃(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

二零二四年十二月五日

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25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，旨在提供有關發行人之資料，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王作民先生亦為承租人之董事。非執行董事任志強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二零二三年十二月三十一日（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（不包括於一(1)年內到期或可由僱主在不作出賠償（法定賠償除外）之情況下終止之合約）；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，自二零二三年十二月三十一日（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（由該專家作出以供載入本通函）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二零二三年十二月三十一日(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。

股東特別大會通告



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」) 謹訂於二零二四年十二月三十一日 (星期二) 上午十時正假座香港中環夏慤道12號美國銀行中心20樓2001-2002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 (定義見本公司就建議新租賃而發出日期為二零二四年十二月五日之通函 (「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新租賃 (定義見通函)、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」) 為使要約函、建議新租賃 (定義見通函) 及其項下擬進行之交易及建議年度上限生效或就其採取彼等認為屬適宜、必要或合適之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, 並作出一切有關安排, 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. 重選王作民先生為執行董事。
3. 重選任志強先生為非執行董事。

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, 二零二四年十二月五日

* 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，不得遲於二零二四年十二月二十九日（星期日）上午十時正（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，本公司將由二零二四年十二月二十三日（星期一）至二零二四年十二月三十一日（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二零二四年十二月二十日（星期五）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二零二四年十二月五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二零二四年十二月五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。