

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



長城環亞控股有限公司*

GREAT WALL PAN ASIA HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：583)

持續關連交易 建議新租賃

茲提述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，內容有關現有租賃。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。

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。承租人不曾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。

上市規則涵義

業主1由本公司間接全資擁有。於本公告日期，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建議最高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。本公司將召開股東特別大會，會上將提呈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）。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。

本公司已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。本公司亦已委任獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦建議。獨立董事委員會將在接獲並考慮獨立財務顧問的建議後，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。

寄發通函

載有(其中包括)有關建議新租賃的進一步資料、獨立董事委員會及獨立財務顧問的建議函件及上市規則規定的其他資料連同召開股東特別大會的通告之通函，將根據上市規則盡快寄發予股東。本公司預期將於二零二四年十二月五日或之前寄發通函及股東特別大會通告。

建議新租賃

茲提述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，內容有關現有租賃。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。

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。於現有租賃屆滿時，承租人將不會予以續訂。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。

建議新租賃的主要條款

日期為二零二四年十一月十四日的要約函所載的建議新租賃之主要條款概述如下：

業主： 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。

- 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投資管理、物業投資及金融資產投資。
- 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。

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。

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。

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12,226,550.00港元，均在／預期不超過現有租賃之各自年度上限內。

承租人於建議新租賃期限內應付的租金總值為28,368,245.00港元。

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度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

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、服務費及政府差餉）乃由業主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評估物業20F及物業1B的公平市場租值。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。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。

該等物業目前由本集團作為投資物業持有，以賺取租金收入。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，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。

董事（獨立非執行董事除外，其意見將在載入通函的獨立董事委員會函件中表述）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。

上市規則涵義

業主1由本公司間接全資擁有。於本公告日期，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建議最高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）。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。

宋敏博士、孫明春博士及劉艷女士為獨立非執行董事。彼等並無於建議新租賃中擁有任何權益。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。本公司亦已委任獨立財務顧問就上市規則第14A.45(1)至(4)條的事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦建議，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。獨立董事委員會將在接獲並考慮獨立財務顧問的建議後，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。

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中擁有任何重大權益。

載有（其中包括）有關建議新租賃的進一步資料、獨立董事委員會及獨立財務顧問的建議函件及上市規則規定的其他資料連同召開股東特別大會的通告之通函，將根據上市規則盡快寄發予股東。本公司預期將於二零二四年十二月五日或之前寄發通函及股東特別大會通告。

一般事項

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聯交所主板上市。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) 的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) 的主要業務活動為投資管理、物業投資及金融資產投資。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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；
「董事會」	指	董事會；
「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；
「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；

「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;
「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;
「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；
「每月租金」	指	就物業20F及物業1B而言，每曆月648,000.00港元，不包括政府差餉、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；
「物業20F」	指	美國銀行中心20樓，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	本公司將為獨立股東舉行及召開之股東特別大會，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）；
「平方呎」	指	平方呎；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「承租人」	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的控股股東。

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，二零二四年十一月十四日

於本公告日期，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