
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、專業會計師或其他獨立顧問。

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1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*謹訂於二零一九年四月三十日(星期二)下午三時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心2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上印列的指示填妥及簽署，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二零一九年四月二十八日(星期日)下午三時正(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。

如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

二零一九年四月四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	21
獨立財務顧問函件	23
附錄 一 一般資料	38
股東特別大會通告	SGM-1
隨附文件 – 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	本公司日期為二零一九年三月八日之公告，內容有關建議租賃；
「年度上限」	指	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各年於建議租賃有效期間承租人應付業主的每月租金及服務費之估計最高金額；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義；
「美國銀行物業」	指	本集團擁有的美國銀行中心的辦公室單位及停車位，包括美國銀行中心的20樓及21樓以及美國銀行中心4樓停車場車位BA21、BA22及BA23；
「董事會」	指	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	在獲獨立股東在股東特別大會上批准之規限下，建議租賃將予開始之日，即二零一九年五月一日；
「本公司」	指	Great Wall Pan Asia Holdings Limited (長城環亞控股有限公司)*，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，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；
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司；

釋 義

「GW 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，為長城國際之直接全資附屬公司；
「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）建議租賃及年度上限是否公平合理提供意見；
「獨立股東」	指	於建議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，其主要業務活動為持有投資物業以供出租；
「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，其主要業務活動為持有投資物業以供出租；
「業主」	指	業主1及業主2；

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零一九年四月二日，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	承租人分別向業主1及業主2發出的不可撤銷要約函，分別提出自業主1租賃物業1A及物業1B以及自業主2租賃物業2A及物業2B（視乎情況而定）；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「主板」	指	聯交所主板；
「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)有關物業1A及1B，每曆月662,580.00港元，不包括差餉、地租及服務費；及(ii)有關物業2A及2B，每曆月664,580.00港元，不包括差餉、地租及服務費；
「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；
「建議租賃」	指	根據要約函所載主要條款，業主向承租人建議授予物業租賃，惟須待獨立股東於股東特別大會上批准方可作實；

釋 義

「服務費」	指	(i)有關物業1A及1B，每曆月的空調及管理費為35,327.50港元，有關金額將按相關物業須交付予物業經理的實際服務費金額按比例作出調整；及(ii)有關物業2A及2B，每曆月的空調及管理費為35,327.50港元，有關金額將按相關物業須交付予物業經理的實際服務費金額按比例作出調整；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「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	本公司將於二零一九年四月三十日（星期二）下午三時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心2室舉行的本公司股東特別大會，大會通告載於本通函末部；
「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的控股股東。承租人的主要業務為放債、物業投資及金融資產投資；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

黃虎先生 (行政總裁)

孟雪峰先生 (副行政總裁)

非執行董事

陳澤南先生 (主席)

呂佳女士

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

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

總辦事處及

香港主要營業地點

香港

皇后大道中99號

中環中心

65樓6507-6510室

敬啟者：

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

緒言

建議租賃

茲提述有關建議租賃之該公告。

據公佈，於二零一九年三月八日，本公司全資附屬公司業主1及業主2均收到承租人，即China Great Wall AMC (International) Holdings Company Limited中國長城資產(國際)控股有限公司(本公司的控股股東)，的不可撤銷要約函，分別提出自業主1租賃物業1A及物業1B及自業主2租賃物業2A及物業2B。

董事會函件

由於承租人持有本公司約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，建議租賃構成上市規則第14A章項下之持續關連交易。建議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）普通決議案以供獨立股東考慮及酌情批准建議租賃（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)條的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

茲提述本公司日期為二零一八年十一月二十六日及二零一九年三月十五日的公告，當中公佈（其中包括）委任劉艷女士為獨立非執行董事及委任陳澤南先生為董事會主席及非執行董事。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陳先生及劉女士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。陳先生及劉女士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陳先生為非執行董事及劉女士為獨立非執行董事。

本通函目的

本通函旨在(a)向股東提供（其中包括）有關(i)建議租賃及建議年度上限的所需資料；及(ii)重選退任董事的所需資料；(b)尋求獨立股東批准建議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。

建議租賃的主要條款

日期為二零一九年三月八日的各份要約函所載的物業之建議租賃之主要條款彼此相似，現概述如下：

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有限公司，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有限公司，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有限公司及本公司的控股股東。承租人的主要業務活動為放債、物業投資及金融資產投資。

物業： 物業1A – 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 – 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，總實用面積約為6,028平方呎。

物業2B – 美國銀行中心4樓停車場車位BA22。

物業1A及物業2A擬作辦公室用途，而物業1B及物業2B擬作停車位之用。

每月租金： 有關物業1A及1B，每曆月662,580.00港元，不包括差餉、地租及服務費。

董事會函件

有關物業2A及2B，每曆月664,580.00港元，不包括差餉、地租及服務費。

服務費： 有關物業1A及1B，每曆月的空調及管理費為35,327.50港元，有關金額將按相關物業須交付予物業經理的實際服務費金額按比例作出調整。

有關物業2A及2B，每曆月的空調及管理費為35,327.50港元，有關金額將按相關物業須交付予物業經理的實際服務費金額按比例作出調整。

開始： 建議租賃將於業主接納承租人發出的建議租賃要約後於開始日期（即二零一九年五月一日）開始。

根據上市規則第14A章，業主僅在本公司獨立股東於股東特別大會上批准建議租賃後，方可接受承租人的要約。倘批准未能於二零一九年四月三十日或之前（或業主與承租人於該日期之前透過協商書面協定的較晚日期）授出，則承租人的要約將自動失效。

建議租賃期限： 從開始日期起至二零二一年十二月三十一日止（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： 有關物業1A及1B，2,093,722.50港元。

有關物業2A及2B，2,099,722.50港元。

要約函所載建議租賃的條款（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／停車位收取的現行月租後，經公平原則磋商後協定。

董事會函件

待獨立股東於股東特別大會上批准建議租賃後，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，協議將包含要約函的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，則業主與物業的最近前承租人所訂立的租賃協議的條款（即使與要約函的主要條款不一致）將視為適用於並在作出必要的變更後加入租賃協議。

年度上限

下表載列有關於截至二零一九年、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各年度的建議租賃的年度上限。每年的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（假設服務費自二零二零年一月一日及二零二一年一月一日開始每年增加10%）總額計算。

截至二零一九年 十二月三十一日止 財政年度的年度上限	截至二零二零年 十二月三十一日止 財政年度的年度上限	截至二零二一年 十二月三十一日止 財政年度的年度上限
11,182,520.00港元 [#]	16,858,566.00港元	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的建議年度上限乃按建議租賃將於二零一九年五月一日開始之假設估算。

建議租賃的理由及裨益

本集團現時總辦事處位於中環的若干辦公室單位，乃從第三方業主租賃。本集團已決定，於與美國銀行物業第三方承租人訂立的現有租賃協議到期後將其總辦事處遷至美國銀行中心20樓及21樓的自有物業。董事會認為，搬遷建議將(a)提供足夠的辦公空間，以滿足本集團的未來發展及／或擴張需求；(b)減少本集團未來租金開支增加的風險；(c)確保其營運的持續性。

在美國銀行物業中分配使用辦公空間的方式乃根據本集團的具體要求設定，其要求(a)將美國銀行物業的21樓分配予本集團的核心業務部門，在該樓層內設有會議室，以方便日常業務中的客戶會議；及(b)將美國銀行物業的第20樓分配予本集團的行政及

支援部門以及數據存儲。此設置的主要目的之一是使本集團能夠建立有效的職能分隔 (Chinese-wall) 安排，以更好地保護及管理屬於本集團及其客戶的機密資料及數據，包括本集團資產管理團隊的客戶。本集團的後台職能將位於與本集團業務部門 (包括資產管理團隊) 分開的不同樓層，日常處理商業敏感及個人資料。本集團於美國銀行物業21樓的內部辦公室亦將受到內置會議室區域周圍的物理障礙的充分保護，以便與外部訪客及客戶進行日常會議。

本公司控股股東長城國際於二零一八年八月或前後與本公司接洽，並表示有意在本集團目前擁有的美國銀行中心租用辦事處單位及停車場車位。在平衡本集團現有業務規模及未來擴張及發展的空間需求及本集團在香港的員工規模後，本集團釐定美國銀行物業20樓及21樓各僅有一半將可供租賃出。長城國際擁有將其業務職能與後台職能分隔的相同想法，隨後就租賃條款與本集團進行磋商，其載於要約函及於本節「建議租賃的主要條款」部份概述。董事會認為，租賃其剩餘辦公空間所賺取的租金將使本集團充分利用其資源以使本公司及其股東受益。

要約函所載建議租賃的條款 (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月租後，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的公平市場租值。建議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109.00港元及每平方呎約109.30港元，及物業1B及2B分別為5,580.00港元。服務費用為向業主償還的應付管理公司／物業管理的款項，以支付在建議租賃期間就物業提供的管理服務及空調費用。

董事認為建議租賃的條款乃經公平磋商後釐定，並按一般商業條款訂立。美國銀行物業 (包括物業) 目前由本集團持有作投資物業用途以賺取租金收入，並將在與第三方承租人訂立的現行租賃協議於二零一九年四月三十日屆滿後閒置。建議租賃將向承租人收取每月租金 (與指示性公開市場租金相符)，從而為本公司帶來穩定收入來源。此外，由於美國銀行中心20樓及21樓每層的一半將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租賃予承租人並收取租金收入作為回報而從建議租賃中受益。

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)符合本公司及其股東的整體利益。

如上文所披露，本集團目前向第三方業主租賃若干位於中環的若干辦公室單位作為總辦事處。本集團與第三方業主訂立的現行租賃協議將於二零一九年十二月三十一日屆滿。在美國銀行物業的現有第三方承租人在美國銀行物業的現行租賃協議於二零一九年四月三十日屆滿遷出後，將對美國銀行物業進行翻新工程以用作本集團的總辦事處之用，本集團計劃於二零一九年十月或前後將其總辦事處遷往美國銀行物業。於將其總辦事處搬往美國銀行物業後，本集團將根據與第三方業主的租賃協議的規定，在現行租賃協議於二零一九年十二月三十一日屆滿以交吉方式向第三方業主交付該等辦公室單位前在上述辦公室單位進行清潔及油漆工作。

獨立估值師採用的假設及方法

獨立估值師採用的假設

獨立估值師於美國銀行物業估值報告中採用以下主要假設：

- (a) 假設美國銀行物業的固定租期為三年，沒有免租期而市場租金不包括差餉、地租及管理費；及
- (b) 假設美國銀行物業將以無裝修及交吉方式交付。

估值報告亦須遵守其中所述的若干其他假設及限制，其中包括：

1. 估值乃根據估值日期可獲得資料而作出，並無就未來維持價值作出保證；
2. 假設向土地註冊處進行業權查冊時沒有任何可能影響市場租值而未披露的地役權或產權負擔；

3. 假設樓面面積乃根據香港測量師學會頒佈之量度作業守則或按指示方特別指示而估算；
4. 估值包含來自其他來源之資料，而該等資料並未經獨立估值師獨立核實，除非另有說明。

董事會認為主要假設屬合理，該等假設與可能獲批准之建議租賃之主要條款一致。董事會亦審閱了估值報告之其他假設及限制，並認為該等假設及限制屬合理。

獨立估值師採用之方法 – 直接比較法

在取得物業1A及物業2A之評估每月市場租金時，獨立估值師採用直接比較法，經參考出租予第三方的美國銀行物業之現有租賃及在土地註冊處登記註冊之其他可比物業之每月租金（「**辦公物業可比數據**」），包括美國銀行中心其他樓層之物業及遠東金融中心之物業。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位於同一地區；及(ii)擁有與物業1A及物業2A類似之性質、等級及樓齡；及(b)相關租約大約在估值日期前約兩年內協定。

在取得物業1B及物業2B之評估每月市場租金時，獨立估值師採用直接比較法，經參考市場上可供租賃之可比停車位之每月租金（「**停車位可比數據**」），包括位於美國銀行中心、大會堂及天星碼頭之停車位。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位於同一地區；及(b)該等停車位之租賃要約可於估值日期獲取。

董事會認為直接比較法是對物業每月市場租金進行估值的最合適方法，理由是：(i)可隨時獲得有關辦公室物業可比較數據及停車位可比較數據的市場資料；及(ii)採用直接比較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。

上市規則涵義

各業主均由本公司全資擁有。截至最後實際可行日期，由於承租人持有本公司約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，建議租賃構成上市規則第14A章項下之本公司持續關連交易。

根據使用建議租賃的最高年度上限計算的適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）（盈利比率除外），建議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，故建議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，會上將提呈普通決議案以供獨立股東審議及酌情批准建議租賃（包括建議年度上限）。

身為承租人董事的黃虎先生已就有關審議建議租賃及建議年度上限的董事會決議案放棄投票。當有關建議租賃及建議年度上限的董事會決議案獲通過時，身為承租人董事的陳澤南先生並未獲委任為董事。除所披露者外，概無董事於建議租賃及建議年度上限中擁有任何重大權益。

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。

重選董事

據公佈，於二零一八年十一月二十六日及二零一九年三月十五日，本公司已分別(i)委任劉艷女士為獨立非執行董事；及(ii)委任陳澤南先生為非執行董事及董事會主席。

根據公司細則第102(B)條，獲董事會委任以填補臨時空缺的陳澤南先生及劉艷女士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。兩位即將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陳先生為非執行董事及劉女士為獨立非執行董事。陳先生及劉女士的詳情如下。

(1) 陳澤南先生 非執行董事

陳澤南先生，56歲，生於廣東省潮州市，經濟學研究生畢業，高級經濟師。陳先生自二零一九年三月十五日起出任本公司非執行董事、董事會主席、提名委員會主席及審核委員會成員。一九七九年參加金融工作，至今擁有金融行業40年經驗。歷任中國農業銀行潮州分行副行長、機關黨委副書記；中國長城資產管理股份有限公司（「中國長城資產」）廣州辦事處資金財務處處長、黨委委員、副總經理、紀委書記、黨委副書記、黨委書記、總經理；廣州中長信投資管理有限公司董事、董事長。彼自二零一五年二月起任中國長城資產運營總監，二零一八年一月起任長城國際董事、董事長。

陳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，自二零一九年三月十五日開始，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，陳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）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。

陳先生並無就擔任非執行董事、董事會主席、提名委員會主席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，陳先生(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)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，並無任何與陳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) 劉艷女士

獨立非執行董事

劉女士，48歲，於一九九二年於中央財經大學取得經濟學學士學位，並於二零零五年取得羅徹斯特大學工商管理碩士學位。彼為中國註冊會計師協會(CICPA)會員及通過特許財務分析師(CFA)三級考試。劉女士於二零一八年十一月二十六日起為本公司獨立非執行董事及審核委員會主席。劉女士於審計、財務管理、稅務及資金管理方面擁有逾20年經驗。於一九九二年至一九九四年期間，劉女士任職於上海華晨集團有限公司。於一九九四年至二零零一年期間，彼任職於廣州普華永道會計師事務所。於二零零五年至二零零七年期間，彼任職於巴克萊資本（紐約）全球金融風險管理部。於二零零七年至二零一零年期間，劉女士任安祖高頓亞洲有限公司副總裁。於二零一零年至二零一五年期間，彼任中國光大控股有限公司（香港）投資管理部及基金管理部董事總經理。劉女士於二零一六年十一月至二零一八年九月期間曾於主板上市之譽宴集團控股有限公司（股份代號：1483）擔任獨立非執行董事。彼現擔任太和控股有限公司（股份代號：718）及海通國際證券集團有限公司（股份代號：665）的獨立非執行董事，該等公司均於主板上市。

董事會函件

劉女士已與本公司訂立委任函，據此，彼獲委任為獨立非執行董事，初步任期為三年，自二零一八年十一月二十六日開始，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，劉女士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。

劉女士有權就擔任獨立非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180,000港元。劉女士並不會就擔任本公司審核委員會主席收取任何董事袍金。劉女士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，劉女士(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)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，並無任何與劉女士有關而須予披露之資料，亦無任何其他事項須敦請本公司股東垂注。

提名程序

提名委員會主要負責物色及提名董事會成員供董事會批准，以作為額外董事或填補臨時空缺。提名委員會通過各種渠道物色董事候選人，包括但不限於內部晉升及管理層轉介。提名委員會亦可接獲股東提名候選人擔任董事。在確定候選人後，提名委員會將考慮候選人的履歷資料，並根據若干標準評估候選人，並據此向董事會提出建議。

於確定適當的合資格候選人時將考慮一系列因素。該等因素包括：

- 候選人的性格及誠信
- 候選人與本集團業務及營運有關的教育背景、資格（包括專業資格）、知識以及專業及行業經驗
- 候選人對本集團的時間承諾，同時考慮候選人的其他職責
- 本公司的董事會多元化政策

有關重選劉女士為獨立非執行董事的進一步資料

經考慮(i)劉艷女士的教育背景、專長、知識及工作經驗並考慮到董事會採納的董事會多元化政策；及(ii)劉女士根據上市規則第3.13條提供的獨立性確認書，劉艷女士於二零一八年十一月二十六日獲本公司提名委員會提名並獲董事會批准為獨立非執行董事，以填補因本公司一名前董事辭任而出現的臨時空缺。

董事會多元化政策載明，甄選相關候選人成為董事會成員時應按一系列多元化範疇為基準，並參考本公司的業務模式及不時的特定需求，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業及行業背景、知識及承諾投入時間。提名委員會及董事會知悉，劉女士於多個不同的領域及專業具廣泛經驗，包括審計、財務管理、稅務及資金管理，並為中國註冊會計師協會(CICPA)會員及通過特許財務分析師(CFA)三級考試，為本公司帶來適當的專業資格和會計及相關財務管理專業知識。此外，其教育背景、經驗和執業實踐使她能夠提供寶貴及合宜的見解，並為董事會的多元化作出貢獻。劉女士為另外兩間上市公司的董事，董事會認為彼可給予本公司事務足夠的時間和關注。自彼獲委任為本公司獨立非執行董事兼審核委員會主席以來，董事會因其所作貢獻而大受裨益。本公司提名委員會亦已評估劉女士的獨立性，並認為劉女士的獨立性符合上市規則第3.13條所載的準則。就董事所深知，於最後實際可行日期，本公司並不知悉任何可能發生並影響劉女士作為獨立非執行董事的獨立性的事項或事件。

鑒於以上所述，董事會相信劉女士具獨立性及應獲重選。

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

股東特別大會通告載於本通函末部，謹訂於二零一九年四月三十日（星期二）下午三時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心2室舉行股東特別大會。隨函附奉股東特別大會所用之代表委託書。

於股東特別大會上，股東或獨立董事（視情況而定）將須考慮及酌情通過載於股東特別大會通告的普通決議案以批准(i)建議租賃及建議年度上限，(ii)重選陳先生為非執行董事，(iii)重選劉女士為獨立非執行董事。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決議案將以股數方式表決。股東特別大會之投票結果將按上市規則第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批准該事宜之決議案放棄投票。

由於GW Holding (BVI)為承租人的附屬公司，根據上市規則第14A章，GW Holding (BVI)被視為於建議租賃中擁有重大權益及須於股東特別大會上就批准建議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，長城國際透過GW 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二零一九年四月二十八日（星期日）下午三時正（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。

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，本公司將於二零一九年四月二十四日（星期三）至二零一九年四月三十日（星期二）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。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二零一九年四月二十三日（星期二）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。

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。彼等於建議租賃中並無擁有任何權益。彼等已獲委任成立獨立董事委員會，以就建議租賃及建議年度上限向本公司獨立股東提供意見。有關獨立董事委員會向獨立股東作出就如何於股東特別大會上就批准建議租賃（包括建議年度上限）之決議案投票之意見及推薦建議載於本通函獨立董事委員會函件內。

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)條的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載於本通函獨立財務顧問函件。

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）認為建議租賃的條款（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的整體利益。

與獨立董事委員會及獨立財務顧問的推薦建議一致，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租賃（包括建議年度上限）所提呈之普通決議案。

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陳先生及劉女士為董事的普通決議案。

董事會函件

附加資料

務請閣下垂注本通函附錄所載列的附加資料。

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
陳澤南
謹啟

香港，二零一九年四月四日

* 僅供識別

以下為獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件全文，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：

**有關建議租賃
之持續關連交易**

吾等茲提述本公司於二零一九年四月四日向股東發出，載有股東特別大會通告之通函（「**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已獲委聘為獨立財務顧問，以就上市規則第14A.45(1)至(4)條的事宜向吾等及獨立股東提供意見，包括其對建議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。獨立董事委員會成員概無於建議租賃中擁有任何直接或間接利益。

謹請閣下垂注屬於通函一部份的董事會函件。

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，建議租賃乃符合一般商業條款並於本集團之日常及一般業務過程進行。吾等亦認為(a)建議租賃之條款及其項下交易及(b)年度上限，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。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

二零一九年四月四日

* 僅供識別

以下為獨立財務顧問所編製就建議租賃（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：

與建議租賃有關之
持續關連交易

緒言

茲提述吾等就建議租賃（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，有關建議租賃（包括建議年度上限）之詳情載於 貴公司日期為二零一九年三月八日之公告及二零一九年四月四日之通函（「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。

於二零一九年三月八日， 貴公司全資附屬公司業主1及業主2均收到承租人（ 貴公司的控股股東）的不可撤銷要約函，分別提出自業主1租賃物業1A及物業1B及自業主2租賃物業2A及物業2B。

各業主均由 貴公司全資擁有。於最後實際可行日期，由於承租人持有 貴公司約74.89%股權，承租人為 貴公司之控股股東。因此，承租人為 貴公司之關連人士，而建議租賃構成上市規則第14A章項下之 貴公司持續關連交易。

根據利用建議租賃之最高年度上限計算之適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）（盈利比率除外），建議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。因此，建議租賃須遵守上市規則第14A章之公告、通函、獨立股東批准、年度審核及申報規定。

貴公司將舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過普通決議案以批准（其中包括）建議租賃（包括建議年度上限）。承租人及其持有 貴公司股份之全資附屬公司須就在股東特別大會上提呈之該決議案放棄投票。

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、孫明春博士及劉豔女士）組成之獨立董事委員會，以就建議租賃（包括建議年度上限）之條款是否公平合理並符合 貴公司及獨立股東之整體利益以及在股東特別大會上如何就相關決議案投票向獨立股東提供意見。

吾等（力高企業融資有限公司）已獲 貴公司委任為獨立財務顧問以就建議租賃（包括建議年度上限）之條款是否按一般商業條款或更佳條款訂立、就獨立股東而言是否公平合理並符合 貴公司及獨立股東之整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，以及就在股東特別大會上如何投票向獨立股東提供意見。吾等獲委任為獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准。

於緊接吾等獲委任為獨立財務顧問之過往兩年內及直至吾等獲委任為獨立財務顧問之日，除與建議租賃（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。除就建議租賃受聘為獨立財務顧問向 貴公司提供吾等服務而收取正常專業費用外，概無其他安排可令吾等向 貴集團收取任何費用及／或利益。於最後實際可行日期，吾等並不知悉吾等與 貴集團或其各自之任何主要股東、董事或主要行政人員或其各自之任何聯繫人之間存在任何其他關係或利益，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）貴公司日期為二零一九年三月八日之公告、由獨立專業估值師世邦魏理仕有限公司（「獨立估值師」）編製之有關物業評估市場租金之評估報告（「估值報告」）及貴公司日期為二零一九年三月十五日之有關貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度業績公告（「二零一八年年度業績公告」）。吾等亦已審閱貴公司管理層（「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)與管理層討論（其中包括）建議租賃（包括建議年度上限）之條款以及貴集團之業務及未來前景。吾等已假設吾等所獲之有關資料及陳述及任何聲明（而吾等之意見乃基於有關資料、陳述及聲明而制訂）於截至最後實際可行日期在所有重大方面均為真實、準確及完整，在寄發本通函後如有任何重大變動，應盡快告知股東。

各董事共同及各別就通函所載資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知，通函內發表之意見乃經審慎周詳考慮後作出，亦並無遺漏其他事實，致使本函件或通函所載之任何內容有所誤導。吾等認為已獲得並已審閱現時所有可供參閱之資料及文件，使吾等可就建議租賃（包括建議年度上限）之條款達致知情觀點，且足以信賴通函所載資料之準確性，作為吾等意見之合理基礎。吾等並無理由懷疑董事或管理層有隱瞞任何重要資料，或任何重要資料屬誤導、失實或不準確。然而，吾等並無就此進行有關貴集團之業務、事務或前景之任何獨立詳盡調查或審核。於最後實際可行日期之財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等所獲之資料為吾等意見之必要基礎。

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，本函件之全部或部分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

吾等就建議租賃（包括建議年度上限）提出意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關 貴集團、業主及承租人之資料

貴公司為一家於一九九零年四月三十日在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，在主板上市。 貴集團主要從事(i)物業投資業務；及(ii)提供金融服務。

業主1為一家於香港註冊成立之有限公司並為 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供租賃。

業主2為一家於香港註冊成立之有限公司並為 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供租賃。

承租人為一家於香港註冊成立之有限公司及 貴公司控股股東，其主要業務活動為放債、物業投資及金融資產投資。

2. 訂立建議租賃（包括建議年度上限）之理由及裨益

根據從二零一八年年度業績公告所悉，物業投資分部（即 貴集團之可呈報及經營分部）包括零售店、鮮活市場、商業及工業物業以及停車位投資以獲取租金收入。根據二零一八年年度業績公告，截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度各年，物業投資分部連續佔 貴集團年度收益之大部分。截至二零一八年十二月三十一日止年度， 貴集團物業投資分部產生收益約92.41百萬港元及溢利約422.87百萬港元，分別較上一年之相應數字增長約50.69%及61.89%。

美國銀行中心整個20樓及21樓以及物業1B及2B目前由 貴集團作為投資物業持有以獲取租金收入。據管理層告知，當與第三方承租人的現有租賃於二零一九年四月三十日到期後， 貴集團有意將其總部搬遷至位於美國銀行中心20樓及21樓的自有物業，故此 貴集團並未就物業的潛在租賃主動與任何其他方面接洽。吾等就此向管理層查詢有關建議租賃的實施背景及理據。根據與管理層的討論， 貴集團目前總部位於中環的若干辦公室單位，該等辦公室單位向第三方業主租賃， 貴集團最初擬將美國銀行中心20樓及21樓分別用作其後勤職能及核心業務職能。然而，在衡量 貴集團現有業務規模及未來擴展及發展以及 貴集團於香港的員工規模對空間的需求

後，貴集團無法充分利用美國銀行中心20樓及21樓的整個辦公空間。於二零一八年八月或前後，貴公司控股股東（作為承租人）提出初步探討，表示其有意租用貴集團所擁有的美國銀行中心辦公室單位及停車位，貴集團考慮上述原因並確定只有美國銀行中心20樓及21樓的各一半空間可供出租。長城國際隨後與貴集團就建議租賃進行磋商，提出將過剩辦公空間，其中包括物業1A及物業2A（即美國銀行中心20樓及21樓的各一半空間）按市場租值出租予承租人做辦公用途。

因此，經考慮到(i) 貴集團有意利用美國銀行中心20樓及21樓作為其香港總部，這將有助減輕其未來租金開支增加的風險；(ii) 貴集團無法根據其現時情況利用美國銀行中心的20樓及21樓全部空間；(iii)根據上文第(ii)項所述 貴集團的限制，承租人（貴公司控股股東）就建議租賃的初步探討將令 貴集團分離其核心業務及後勤職能；(iv)倘建議租賃並未進行，則緊隨二零一九年四月三十日目前租賃屆滿後，物業（即過剩辦公空間及停車位）將會立即閒置；及(v)承租人對其租賃意願的初步探討，吾等認為 貴集團並未就物業的潛在租賃主動與任何其他方接洽乃屬合理。此外，由於預期生效日期為二零一九年五月一日，由承租人發起之建議租賃應讓 貴集團於緊隨當前租約（應在物業投資分部（為 貴集團之主要收益來源）項下確認）屆滿後通過出租物業及獲得一個額外及穩定之租金收入來源，並最終提升股東回報。

基於上文所述，吾等認為，訂立建議租賃乃符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

3. 建議租賃之主要條款

下文表1載列建議租賃之主要條款概要。

表1：建議租賃之主要條款概要

業主： 業主1 – Sunny Bright Development Limited新利輝發展有限公司， 貴公司之間接全資附屬公司；及

業主2 – Sunny Success Development Limited新利成發展有限公司， 貴公司之間接全資附屬公司。

獨立財務顧問函件

- 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， 貴公司之控股股東。
- 物業 : 物業1A – 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 – 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，總實用面積約為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擬作辦公室用途，而物業1B及2B擬作停車位用途。
- 每月租金 : 有關物業1A及1B，每曆月662,580.00港元，不包括差餉、地租及服務費；及
- 有關物業2A及2B，每曆月664,580.00港元，不包括差餉、地租及服務費。
- 服務費 : 有關物業1A及1B，每曆月的空調及管理費為35,327.50港元，有關金額將按相關物業須交付予物業經理的實際服務費金額按比例作出調整。
- 有關物業2A及2B，每曆月的空調及管理費為35,327.50港元，有關金額將按相關物業須交付予物業經理的實際服務費金額按比例作出調整。
- 開始 : 建議租賃將於業主接納承租人發出的建議租賃要約後於開始日期開始。

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，吾等注意到物業之估值乃根據物業自二零一九年一月二十五日（「**估值日期**」）起租出固定期限三年而無任何免租期之主要假設進行。市場租金不包括差餉、地租及管理費以及物業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，獨立估值師採用直接比較法，經參考出租予第三方的現有物業租約及在土地註冊處登記註冊之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位於同一地區；及(ii)擁有與物業1A及物業2A類似之性質、等級及樓齡；及(b)相關租約大約在估值日期前兩年內協定。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。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黃開基地產資訊中心作為辦公物業可比數據之租賃資料來源。根據其於一九八八年設立之官方網站 (<http://www.mwpic.com.hk/>)，黃開基地產資訊中心提供在香港土地註冊處登記之物業交易之分析資料予星島日報，以供刊登之用，並擁有廣泛之客戶群，包括測量師行、房地產發展商、物業代理、代理商及管理公司以及政府部門等。有鑑於此，吾等認為辦公物業可比數據之資料來源可靠，辦公物業可比數據公平合理。

另一方面，就物業1B及物業2B之評估每月市場租金而言，獨立估值師採用直接比較法，參考市場上可獲得之租賃資料涉及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位於同一地區；及(b)該等停車位之租賃要約於估值日期可提供，然後對該等停車位可比數據之單位租金水平作出相應調整，以反映有關物業與物業1B及物業2B相比在特徵方面之差異。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，獨立估值師倚賴威信停車場 (<https://www.wilsonparking.com.hk/>) 及星島日報 (<http://std.stheadline.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，威信停車場及星島日報各自有悠久之建立歷史及遍佈全球之廣泛網絡。成立超過35年之威信停車場是一家停車場顧問、經理及經營商，經營合共400個停車場，並在質量管理及客戶滿意度等領域取得了關鍵之國際標準化組織認證；而星島日報則成立於1938年，由星島新聞集團有限公司擁有，是一家在香港推出之中文報紙，在全球100多個城市有16個海外版本。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。

獨立估值師確認，於評估物業之市場租金時，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（二零一七年版）、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（二零一七年版）及國際估值準則（二零一七年版）所載之所有相關規定。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。

獨立估值師告知，基於可獲得之辦公物業可比數據及停車位可比數據之市場資料，直接比較法乃進行物業每月市場租金估值之最合適方法。獨立估值師進一步告知，採用直接比較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。基於吾等之獨立調查，吾等留意到香港其他上市公司於資產（包括物業）估值時採納直接比較法。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，並被告知與直接比較法相比，其他方法（如資本化法）因估值過程中需要輸入更多變量而需要較高程度的主觀判斷，因此不太可取及不太適合。此外，吾等曾嘗試參考香港政府差餉物業估價署(<https://www.rvd.gov.hk/>)於二零一九年三月發佈的香港辦公室平均租金官方數字（「官方數字」），以檢查獨立估值師得出的結果。然而，吾等發現有關報告的數據僅按辦公室級別及私人辦公室所處地區計算與記錄。與獨立估值師採納的直接比較法不同，直接比較法已如前文所述作出相關調整，而官方數字的計算方法並非專門為物業設計，因此於得出官方數字時並無考慮物業特點與同地區內其他甲級辦公

室相比的可能差異。儘管如上文所述，考慮到(i)就評估物業每月市場租金而言的直接比較法的優勢及適合性；(ii)其他常用估值方法（如資本化法）不合適；(iii)經吾等獨立核證，部分香港上市公司採納直接比較法進行物業估值；及(iv)本分節所載有關估值報告其他方面公平性及合理性的評估詳情，吾等認為於評估相應每月市場租金時主要依據直接比較法屬公平合理。

基於上文所述，吾等認為得出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。

根據建議租賃之條款，(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，則(i)物業1A及1B之每月租金金額為每個曆月662,580.00港元，意味物業1A之每月租金約為每平方呎108.99港元及物業1B之每月租金約為每平方呎5,580.00港元；及(ii)物業2A及物業2B之每月租金金額為664,580.00港元，意味物業2A之每月租金約為每平方呎109.32港元及物業2B之每月租金約為每平方呎5,580.00港元。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93.5港元至每平方呎156.4港元之間，及停車位可比數據所採納之每月租金介乎4,300港元至不少於8,300港元之間；及(b)截至估值日期，物業1A、物業1B、物業2A及物業2B之評估每月市場租金分別為每平方呎約108.99港元、每平方呎約109.32港元、每平方呎約5,580.00港元及每平方呎約5,580.00港元。因此，考慮到每項物業之每月租金等於相應之評估每月租金在(a)辦公室物業可比數據所採納每月租金或停車位可比數據所採納租金之相應範圍內（視情況而定）；及(b)吾等認為每月租金之釐定屬公平合理。

與獨立第三方進行的可比較交易的租金收益率進行比較

除估值報告外，吾等已將根據每月租金計算的物業租金收益率與 貴集團最近與獨立第三方訂立的租賃協議相關的其他可比較投資物業的租金收益率進行比較。因此，吾等已初步索取 貴集團最近就緊接要約函日期前租賃直接可比較甲級辦公物業與獨立第三方訂立的所有協議，並取得符合上述選擇標準的兩套樣本協議（「**樣本協議**」）的詳盡名單。值得注意的是，每套樣本協議均包括於二零一三年簽訂的初始租賃協議及隨後在不同階段簽訂的三項續新協議，而根據最新的續新協議，該租賃期限的

到期日期為二零一九年四月。根據吾等的審閱，值得注意的是，就(i)物業1A及物業1B（「租金收益率1」）；及(ii)物業2A及物業2B（「租金收益率2」）的每項建議租賃而言，相關租金收益率一般與各項樣本協議相關的相應租金收益率相若。此外，僅作參考用途，租金收益率1及租金收益率2各自一般與租賃 貴集團於要約函日期所擁有的所有投資辦公物業的租金收益率相若。

因此，經考慮(i)各項物業的每月租金(a)屬於就可比較辦公物業或可比較停車場車位（視情況而定）採用的相應每月租金範圍內；及(b)相等於相應的經評估每月租金；(ii)根據相應每月租金計算的租金收益率1及租金收益率2各自一般與(a)各項樣本協議；及(b)租賃 貴集團所有投資辦公物業的相應租金收益率相若，吾等認為每月租金的釐定屬公平合理。

3.2 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／物業經理於建議租賃期限（預期於二零一九年五月一日開始）內向相關物業收取之實際服務費金額按比例調整。管理層告知，承租人根據建議租賃就物業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／物業經理自二零一九年四月一日起就該等物業向各業主收取之預期服務費經公平磋商後得出，於建議租賃期限內可予以調整。

就此而言，吾等已審閱相關物業經理之確認，該確認顯示目前／預期自二零一九年四月一日起就美國銀行中心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服務費。根據吾等對美國銀行中心管理處提供之相關文件之審閱，由二零一九年四月一日起，上述各項物業之每月服務費預期將增加約6%，而根據建議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)根據美國銀行中心整個20樓之預期服務費計算之物業1A（總實用面積約6,028平方呎）之預期按比例服務費；及(ii)自二零一九年四月一日起向業主1收取之

物業1B之預期服務費之合計；及(b)就物業2A及物業2B而言，等於(i)根據美國銀行中心整個21樓之預期服務費計算之物業2A（總實用面積約6,028平方呎）之預期按比例服務費；及(ii)自二零一九年四月一日起向業主2收取之物業2B之預期服務費之合計。

因此，考慮到(i)物業1A及物業1B以及物業2A及物業2B各自服務費金額每曆月35,327.50港元分別參考相關管理公司／物業經理於建議租賃期限內按等額基準收取之有關預期服務費計算；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。

3.3 有關釐定其他主要條款的評估

吾等亦已通過比較樣本協議下的該等相應條款（包括租賃期限、無續新選擇權、免租期及承租人應付按金）對建議租賃下的其他主要條款的公平性及合理性進行分析。

就續新選擇權而言，根據吾等的審閱，吾等注意到建議租賃下並無該條文，而樣本協議的相關承租人有權獲得一項選擇權，使其可通過向 貴集團發出事先書面通知將相關物業續期兩年。鑑於承租人會酌情續新該租賃，吾等認為，項較樣本協議下提供予獨立第三方的條款，無續新選擇權為一項對 貴集團更為有利的條款。

就租賃期限而言，值得注意的是，每套樣本協議相關的所有組成租賃協議的建議租賃期限介乎三個月至兩年不等。如上文所述，考慮到建議租賃下並無提供續新選擇權，而樣本協議下相關承租人獲授可酌情行使以續期兩年的續新選擇權，吾等認為建議租賃的期限約2.67年（略高於樣本協議的相應期限範圍）乃屬合理。

就免租期而言，值得注意的是，建議租賃下無免租期與各項樣本協議的條款一致。

獨立財務顧問函件

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各自應付的按金相等於承租人應付三個月的相應每月租金及服務費的總和。根據吾等的審閱，值得注意的是，上述承租人應付按金的釐定基準與各項樣本協議的相關基準一致。

鑑於上述情況，吾等認為建議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。

4. 建議年度上限釐定之評估

下文概述截至二零一九年、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各年之建議租賃之建議年度上限。

表2：建議年度上限概要

	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	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 港元
建議年度上限	11,182,520.00	16,858,566.00	16,951,831.00
	(附註1)		

附註1：截至二零一九年十二月三十一日止財政年度的建議年度上限乃按建議租賃將於二零一九年五月一日開始之假設估算。

參照董事會函件，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（假設服務費自二零二零年一月一日及二零二一年一月一日開始每年增加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，而截至二零一九年十二月三十一日止年度建議年度上限之計算僅計入自二零一九年五月一日開始至二零一九年十二月三十一日止八個月期間。

此外，吾等已就在釐定建議年度上限時，假設服務費自二零二零年一月一日及二零二一年一月一日開始每年增加10%之基準向管理層作出查詢。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%，並且如先前在本函件「3.2服務費釐定之評估」分節中所述，預期將由二零一九年四月一日起進一步提高約6%。考慮到在預期開始日期起不到兩年內連續上調物業之相關服務費以及相關調整比率不斷上升之趨勢，吾等認為有理由在計算截至二零二零年及二零二一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「3. 建議租賃之主要條款」一節中所述，其釐定被視為公平合理；及(ii)自二零二零年及二零二一年一月一日起財政年度各年之服務費可能增加10%（鑑於先前上調物業之服務費，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。

5. 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進行；
 - (ii) 按照一般商業條款或更佳條款進行；及
 - (iii) 根據有關交易之協議進行，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，致使彼等認為有關持續關連交易：
 - (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；

獨立財務顧問函件

- (iii) 在各重大方面並無根據有關交易之協議進行；及
- (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，吾等認為建議租賃乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行，而建議租賃（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

行政總裁
梅浩彰
謹啟

二零一九年四月四日

附註：梅浩彰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。彼於金融及投資銀行業擁有逾20年經驗。

* 僅供識別

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料；董事願就其共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事項，以致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

董事及最高行政人員之權益

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），或已記入本公司須根據證券及期貨條例第XV部第352條存置之登記冊，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

除本通函所披露者外，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董事或僱員。

主要股東權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員並不知悉任何其他人士（本公司之董事或最高行政人員除外）於任何股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第XV部第336條規定備存之登記冊，或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之任何權益或淡倉：

名稱	身份／權益性質	持有股份數目	佔股權之概約百分比 ⁽³⁾
中國長城資產管理股份有限公司 ⁽¹⁾	受控制法團權益	1,174,018,094 (L)	74.89%
中國長城資產（國際）控股有限公司 ^(1、4、5、6)	受控制法團權益	1,174,018,094 (L)	74.89%
Great Wall Pan Asia (BVI) Holding Limited ⁽¹⁾	實益擁有人	1,174,018,094 (L)	74.89%
中央匯金投資有限責任公司 ⁽²⁾	受控制法團權益	155,000,000 (L)	9.89%
中國建設銀行股份有限公司 ⁽²⁾	受控制法團權益	155,000,000 (L)	9.89%
萬鈺投資有限公司 ⁽²⁾	實益擁有人	155,000,000 (L)	9.89%

「L」表示該實體於有關股份中之好倉。

附註：

- (1) Great Wall Pan Asia (BVI) Holding Limited為中國長城資產（國際）控股有限公司之全資附屬公司，而中國長城資產（國際）控股有限公司則由中國長城資產管理股份有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，中國長城資產（國際）控股有限公司及中國長城資產管理股份有限公司均被視為於Great Wall Pan Asia (BVI) Holding Limited擁有之全部股份中擁有權益。
- (2) 中央匯金投資有限責任公司直接持有中國建設銀行股份有限公司57.31%權益，而中國建設銀行股份有限公司則間接擁有萬鈺投資有限公司100%權益。根據證券及期貨條例第316條，萬鈺投資有限公司因而屬中國建設銀行股份有限公司及中央匯金投資有限責任公司之受控制法團。

- (3) 概約百分比按於最後實際可行日期已發行之1,567,745,596股普通股計算。
- (4) 董事會主席兼非執行董事陳澤南先生為中國長城資產（國際）控股有限公司之董事。
- (5) 執行董事黃虎先生為中國長城資產（國際）控股有限公司之董事。
- (6) 執行董事孟雪峰先生為中國長城資產（國際）控股有限公司的僱員。

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(a)自二零一七年十二月三十一日（即本集團編製最近期已刊發經審核綜合財務報表之日期）；或(b)自二零一九年三月十五日（即刊發截至二零一八年十二月三十一日止年度初步全年業績公告之日期）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足以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. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且董事亦不知悉有針對本集團任何成員公司而尚未了結或面臨的任何重大訴訟、仲裁或索償。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉(a)自二零一七年十二月三十一日（即本集團編製最近期已刊發經審核綜合財務報表之日期）；或(b)自二零一九年三月十五日（即刊發截至二零一八年十二月三十一日止年度初步全年業績公告之日期）以來本集團財務或交易狀況出現任何重大不利變動。

6. 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(a)自二零一七年十二月三十一日（即本集團編製最近期已刊發經審核綜合財務報表之日期）；或(b)自二零一九年三月十五日（即刊發截至二零一八年十二月三十一日止年度初步全年業績公告之日期）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。

7. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為鄭遠遠女士。彼於二零零二年通過中華人民共和國國家司法考試並獲得法律職業資格證書。彼於二零零八年取得美國紐約州執業律師資格並於二零一五年成為合資格香港執業律師。

- (b) 本公司之百慕達股份過戶登記總處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road, Pembroke HM08, Bermuda。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為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。
- (d) 本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。本公司之總辦事處及香港主要營業地點為香港皇后大道中99號中環中心65樓6507-6510室。
- (e) 本通函及隨附代表委託書之英文版本將凌駕於中文版本。

8. 備查文件

以下文件將自本通函刊發日期起至股東特別大會日期（包括該日）止期間的任何營業日之一般辦公時間內，於本公司之香港主要營業地點香港皇后大道中99號中環中心65樓6507-6510室及於股東特別大會上可供查閱：

- 日期為二零一九年三月八日之要約函。



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)

茲通告長城環亞控股有限公司* (「本公司」) 謹訂於二零一九年四月三十日 (星期二) 下午三時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心2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. 「動議批准由承租人 (定義見通函) 就物業 (定義見通函) 向業主 (定義見通函) 發出之要約函 (定義見就該等要約函而發出日期為二零一九年四月四日之通函 (「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)，業主與承租人訂立之建議租賃 (定義見通函，其主要條款載於要約函)、其項下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、建議租賃及建議年度上限予以批准、簽署、簽立任何協議及文件及採取一切有關行動，及授權任何董事採取彼認為可使要約函、建議租賃及其項下進行之交易及建議年度上限生效而言屬適宜、必要或合適之所有行動及親筆或蓋章簽立任何協議、契據、文據及任何其他文件及作出任何相關安排，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. 重選陳澤南先生為非執行董事。
3. 重選劉艷女士為獨立非執行董事。

承董事會命
長城環亞控股有限公司*
主席
陳澤南

香港，二零一九年四月四日

* 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. 委任代表之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，不得遲於二零一九年四月二十八日（星期日）下午三時正（或倘大會押後舉行，則不得遲於已押後的大會指定舉行時間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. 為確定有權出席大會並於會上投票之資格，本公司將由二零一九年四月二十四日（星期三）至二零一九年四月三十日（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二零一九年四月二十三日（星期二）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二零一九年四月四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二零一九年四月四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。