

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)

### 主要交易 有關 收購 間接擁有葵芳廣場之 PATROL HALL 12 LIMITED

#### 收購間接擁有葵芳廣場之PATROL HALL 12

董事會欣然宣佈，於二零一八年五月十一日（於交易時段後），GWPA Property（本公司之全資附屬公司）行使認購選擇權購買銷售股份（即Patrol Hall 12之全部已發行股份）及銷售貸款（即Patrol Hall 12結欠之全部股東貸款）。購買價725,051,488港元將於完成時藉抵銷合營公司結欠GWPA Property之尚未償還該墊款支付。GWPA Property已指定長城環亞置業投資（本公司之直接全資附屬公司）於完成時承購銷售股份及銷售貸款。

Patrol Hall 12為頂焯之唯一股東，而頂焯於葵芳廣場之物業權益為其持有之唯一重大資產。透過行使認購選擇權收購Patrol Hall 12，本集團可有效地間接收購葵芳廣場。預期收購事項於二零一八年六月前完成。

葵芳廣場為已竣工房地產項目，包括位於香港葵涌之葵芳邨內多項商業、停車場及相關區域。

#### 上市規則之涵義

由於就收購事項計算之最高適用百分比率超過25%但低於100%，故收購事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准的規定。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，以及就本公司所知，概無股東於認購選擇權、收購事項及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。倘本公司就批准收購事項召開股東大會，概無股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，持有本公司全部已發行股本約74.89%之GW Holding (BVI)已就收購事項發出無條件書面批准，以代替召開股東大會。

本公司預期將於二零一八年五月二十五日或之前向股東寄發一份載有（其中包括）收購事項之進一步詳情及上市規則項下規定之其他必要資料的通函。

## 1. 背景

董事會謹此提述本公司就（其中包括）股東協議項下之合營投資（包括提供該墊款）發出之合營投資通函。

董事會欣然宣佈，於二零一八年五月十一日（於交易時段後），GWPA Property（本公司之全資附屬公司）已按下文概述之條款及條件行使認購選擇權以購買銷售股份及銷售貸款。

## 2. 收購事項

日期及訂約方：

於二零一八年二月二十二日，合營公司與GWPA Property訂立認購選擇權契據，據此，合營公司根據股東協議向GWPA Property授出認購選擇權。誠如合營投資通函所披露，行使認購選擇權將賦予GWPA Property權利購買Patrol Hall 12，Patrol Hall 12為直接擁有葵芳廣場之頂煌的直接控股公司。

於二零一八年五月十一日（於交易時段後），GWPA Property已透過向合營公司發出認購選擇權通知行使認購選擇權。GWPA Property已指定長城環亞置業投資（本公司之直接全資附屬公司）於完成時承購銷售股份及銷售貸款。

除GWPA Property已與合營投資通函所披露之（其中包括）合營公司訂立的股東協議外，經董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，合營公司及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

## 資產：

作為行使認購選擇權標的之資產包括：

- (a) 銷售股份，即Patrol Hall 12之全部已發行股份；及
- (b) 銷售貸款，即Patrol Hall 12於完成時結欠其直接控股公司Patrol Link 12之全部股東貸款。

GWPA Property發出之認購選擇權通知將構成認購選擇權契據訂約方之間就買賣銷售股份及銷售貸款之具約束力協議。

Patrol Hall 12為頂煌之唯一股東，而頂煌於葵芳廣場之物業權益為其持有之唯一重大資產。透過行使認購選擇權收購Patrol Hall 12，本集團可有效地間接收購葵芳廣場。

## 購買價：

就銷售股份及銷售貸款應付之購買價為725,051,488港元。於完成時，GWPA Property將根據認購選擇權契據以等值金額的該墊款抵銷應付購買價，藉此該墊款將被視為獲悉數結付及償還。

誠如合營投資通函所披露，GWPA Property所承諾之該墊款金額不超過743,000,000港元。GWPA Property已向合營公司提供之該墊款的實際金額為725,051,488港元。

購買價之金額乃由合營公司與GWPA Property經公平商業磋商後議定。該購買價乃主要基於合營集團須承擔有關收購葵芳廣場之成本（包括就收購及行使認購選擇權所產生之相關成本及開支（如印花稅））減去於完成後尚未償還銀行借款金額約901,657,000港元。於議定購買價時，董事亦已考慮多項其他因素，包括下述之收購事項理由及裨益，以及如合營投資通函所披露，本集團聘用之獨立物業估值師所評估葵芳廣場的市值。

## 完成：

完成須待股東根據上市規則第14章作出批准後方可作實。

完成將於緊隨GWPA Property就此目的發出通知當日起計14日屆滿後的營業日或認購選擇權契據訂約方可能議定之其他日期落實，惟於任何情況下，完成不得遲於該通知日期起六(6)個月或訂約方可能議定之較長期間落實。預期收購事項於二零一八年六月前完成。

GWPA Property已指定長城環亞置業投資(本公司之直接全資附屬公司)於完成時承購銷售股份及銷售貸款。

於完成後，Patrol Hall 12及頂煌將成為本公司之全資附屬公司，該等公司之財務業績將於本集團之財務報表內全面綜合入賬。

### 3. 有關PATROL HALL 12、頂煌及葵芳廣場之資料

Patrol Hall 12為合營公司的一家間接全資附屬公司。Patrol Hall 12及其唯一全資附屬公司頂煌均為投資控股公司。Patrol Hall 12之重大資產為頂煌。除收購及持有葵芳廣場之權益外，頂煌自其註冊成立起概無其他重大業務營運。

#### Patrol Hall 12集團之財務資料

以下載列Patrol Hall 12集團自二零一七年十一月七日(Patrol Hall 12註冊成立之日)至二零一七年十二月三十一日期間及自二零一八年一月一日至二零一八年二月二十八日期間之若干未經審核綜合財務資料：

項目	自二零一七年 十一月七日 (Patrol Hall 12註冊成立之日) 至二零一七年 十二月三十一日 期間 (港元) (未經審核)	自二零一八年 一月一日至 二零一八年 二月二十八日 期間 (港元) (未經審核)
除稅前後之綜合虧損淨額	44,175	35,108

Patrol Hall 12集團於二零一七年十二月三十一日及二零一八年二月二十八日之未經審核綜合負債淨額分別為約44,167港元及79,275港元。Patrol Hall 12於二零一八年二月二十八日結欠Patrol Link 12的股東貸款約為725,051,480港元。

葵芳廣場為由合營公司之相關附屬公司於二零一八年二月二十八日從賣方收購的組合資產之其中一項。葵芳廣場座落於混合住宅及工業區域，包括私人及公共住宅發展項目以及一群工業建築。葵芳廣場之內部樓面總面積約為5,323.67平方米（零售部份：4,641.95平方米；鮮活街市：677.91平方米；輔助設施：3.81平方米）。該發展物業包括以下各項：

- 一幢2層高商業及停車場綜合大樓，包括各種商舖單位、一個停車場及一個鮮活街市；
- 葵健樓地下各種商舖單位及葵愛樓一樓封閉區；
- 一幢獨立6層高停車場大廈；
- 一幢獨立8層高停車場大廈，包括地下部份管理處及頂樓的休閒區；及
- 分散於葵芳邨的多個露天停車場、上落客貨車位及相關區域。

於二零一八年二月二十六日，由本集團聘用之獨立物業估值師就葵芳廣場評估的市值約為1,602,000,000港元。

#### 4. 收購事項之理由及裨益

本集團主要從事(i)物業投資業務及(ii)提供金融服務。

董事會認為收購事項將為本集團帶來以下主要裨益：

##### (1) 具良好前景的完善物業

葵芳廣場於二零零零年落成，是組合資產中相對較新的物業，其裝修及設施亦於二零零九年進行翻新後得以改善。現時，葵芳廣場整體狀況良好，交通極其便利，步行至港鐵葵芳站不超過五分鐘路程，設置入口吸引來往鐵路站的乘客；另一港鐵站葵興站步行至葵芳廣場亦只需約五分鐘。毗鄰地區之發展物業包括葵芳廣場內之公共租用房屋、私人住宅發展項目如葵涌廣場及新葵芳花園等以及若干中／高層住宅／商業綜合樓宇。葵芳廣場東南邊亦有一群工業建築。上述將在今後幾年為葵芳廣場帶來更加穩定及正面的前景。

## **(2) 投資物業組合多元化，提供穩定收入來源**

董事會認為收購事項構成本集團多元化其投資物業組合之重要一步。葵芳廣場出租率高企及租戶組合多元化，其中租用率於二零一七年九月三十日及二零一七年三月三十一日分別達到94.1%及95.5%。於完成後，能為本公司提供穩定及可觀的租金收入來源。葵芳廣場擁有優質租戶組合，包括本地及跨國租戶，將能進一步提升本集團投資物業組合租戶的整體質素。

## **(3) 收購事項與本公司之發展計劃及增長策略一致**

誠如合營投資通函所述，為股東產生良好投資回報，本集團透過（其中包括）積極於物業市場尋求不同投資機遇繼續增強其長期增長潛力。收購事項為本集團擴大其自有物業組合及整合其業務行業之主要業務活動持續發展之重大機遇。透過收購事項將葵芳廣場納入本集團之物業組合將令本集團即時取得零售市場份額，從而提升其於香港物業行業的現有地位及增強未來長期發展潛力。收購事項與本集團之發展計劃及增長策略一致。

## **(4) Patrol Hall 12及頂煌之財務業績全面綜合入賬**

於完成後，Patrol Hall 12及頂煌將成為本公司之全資附屬公司，該等公司之財務業績將於本集團之財務報表內全面綜合入賬，這將產生額外收入來源及為本集團整體溢利帶來直接貢獻。

董事認為收購事項之條款屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。收購事項屬本集團其中一個主營業務物業投資業務。

## **5. 上市規則之涵義**

由於就收購事項計算之最高適用百分比率超過25%但低於100%，故收購事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准的規定。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，以及就本公司所知，概無股東於認購選擇權、收購事項及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。倘本公司就批准收購事項召開股東大會，概無股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，持有本公司全部已發行股本約74.89%之GW Holding (BVI)已就收購事項發出無條件書面批准，以代替召開股東大會。

本公司預期將於二零一八年五月二十五日或之前向股東寄發一份載有（其中包括）收購事項之進一步詳情及上市規則項下規定之其他必要資料的通函。

## 6. 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：

「收購事項」	指	根據認購選擇權契據之條款收購銷售股份及銷售貸款；
「該墊款」	指	誠如合營投資通函所披露，GWPA Property向合營公司墊付的款項（不超過743,000,000港元），而該墊款的實際金額為725,051,488港元；
「銀行借款」	指	頂煌於定期貸款融資項下結欠之尚未償還銀行借款（包括尚未償還之本金及應計利息），總額與香港一家持牌銀行就提供資金作為頂煌向賣方收購葵芳廣場之部份成本以及相關成本及開支授出之901,657,000港元相等；
「董事會」	指	董事會；
「英屬維京群島」	指	英屬維京群島；
「認購選擇權」	指	授予GWPA Property購買銷售股份及銷售貸款的選擇權；
「認購選擇權契據」	指	合營公司與GWPA Property訂立之日期為二零一八年二月二十二日之契據，據此，合營公司根據股東協議以GWPA Property為受益人授出認購選擇權；
「認購選擇權通知」	指	GWPA Property就行使認購選擇權向合營公司發出日期為二零一八年五月十一日之通知；
「本公司」	指	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）；
「完成」	指	根據行使認購選擇權完成買賣銷售股份及轉讓銷售貸款；

「完成日期」	指	根據認購選擇權契據，GWPA Property通過向合營公司發出通知而指定的完成日期；
「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；
「GW Holding (BVI)」	指	Great Wall Pan Asia (BVI) Holding Limited，一家於英屬維京群島註冊成立的有限公司及長城國際之直接全資附屬公司；
「長城國際」	指	中國長城資產（國際）控股有限公司，一家根據香港法例註冊成立的有限公司及本公司之控股股東；
「長城環亞置業投資」	指	長城環亞置業投資有限公司，一家於英屬維京群島註冊成立的有限公司及本公司之直接全資附屬公司；
「GWPA Property」	指	GWPA Property I Holding Limited，一家於英屬維京群島註冊成立的有限公司及本公司之全資附屬公司；
「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；
「合營公司」	指	Everwell City Limited，一家於英屬維京群島註冊成立的有限公司，其根據股東協議從事購買、持有、管理、發展或出售組合資產之業務，為本公司之聯營公司；
「合營集團」	指	合營公司及其不時之附屬公司；

「合營投資」	指 如合營投資通函所披露，GWPA Property根據股東協議收購合營公司之投資權益，包括認購合營公司之股本、提供注資（定義見合營投資通函）及提供該墊款；
「合營投資通函」	指 本公司日期為二零一七年十二月三十日有關合營投資之通函；
「葵芳廣場」	指 位於香港新界葵涌興芳路177號葵芳邨內的多項商業、停車場及相關區域（稱為葵芳廣場），其進一步詳情載於合營投資通函；
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則；
「主板」	指 聯交所主板；
「Patrol Hall 12」	指 Patrol Hall 12 Limited，一家於二零一七年十一月七日在英屬維京群島註冊成立的有限公司及為Patrol Link 12之直接全資附屬公司；
「Patrol Hall 12集團」	指 Patrol Hall 12及其唯一全資附屬公司頂煌之統稱；
「Patrol Link 12」	指 Patrol Link 12 Limited，一家於二零一七年十一月七日在英屬維京群島註冊成立的有限公司及為合營公司之間接全資附屬公司；
「百分比率」	指 具有上市規則第14.07條賦予之涵義；
「組合資產」	指 合營集團向賣方購買之17項香港商業物業及購物中心、廣場及停車場之組合內之資產，其進一步詳情載於合營投資通函；
「購買價」	指 合共725,051,488港元，即銷售股份及銷售貸款之代價；
「頂煌」	指 頂煌有限公司，一家於二零一七年十月二十六日在香港註冊成立的有限公司及為Patrol Hall 12之直接全資附屬公司；

「銷售貸款」	指	於完成時Patrol Hall 12結欠Patrol Link 12之所有股東貸款／債務；
「銷售股份」	指	Patrol Hall 12股本中全部已發行股份，現時由Patrol Link 12擁有；
「賣方」	指	合營公司收購組合資產之賣方（於主板上市之房地產投資信託基金）；
「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；
「股東協議」	指	由（其中包括）GWPA Property與合營公司就合營公司訂立之日期為二零一七年十一月二十八日之股東協議，經不時修訂及補充；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「%」	指	百分比。

承董事會命  
 長城環亞控股有限公司\*  
 主席  
 歐鵬

香港，二零一八年五月十一日

於本公告日期，董事會由本公司執行董事歐鵬先生及孟雪峰先生；本公司非執行董事黃虎先生及呂佳女士；以及本公司獨立非執行董事宋敏博士、孫明春博士及胡展雲先生組成。

\* 僅供識別