

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)

非常重大收購事項 有關 合營公司投資 及 提供墊款 及 恢復買賣

合營投資

於二零一七年十一月二十八日（於交易時段後），GWPA Property（本公司之全資附屬公司）就合營公司與其他合營投資者、合營公司及管理人訂立股東協議。

GWPA Property已同意認購合營公司A類股份之29.9%。GWPA Property於合營投資項下同意注入之注資總額（除該墊款外）最多將為3,192,000,000港元。

合營公司為合營集團之控股公司，其從事購買、持有、管理、發展或出售組合資產（包括若干位於香港的商業物業以及購物中心、廣場及停車場）之業務。緊隨賣方於二零一七年十一月二十八日接納該投標後，合營集團協定購買組合資產。預期收購組合資產將於二零一八年二月底前完成。合營公司將不會為本集團之綜合入賬附屬公司。

根據股東協議，GWPA Property將擁有認購選擇權，該選擇權賦予GWPA Property權利以行使價向合營集團購買持有選定資產（在組合資產當中）之選擇權項目公司。認購選擇權可由GWPA Property於合營集團購買組合資產之交割日期後18個月內之任何時間行使。就授出認購選擇權，GWPA Property已同意向合營公司提供該墊款（免息及不多於743,000,000港元）。

上市規則之涵義

基於GWPA Property資本承擔總額（即3,935,000,000港元，指長城承擔及該墊款最高款額的總額）的相關適用百分比率超過100%，故合營投資構成本公司之非常重大收購事項，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。本公司將召開股東特別大會，以供股東審議並酌情授出股東批准進行合營投資（包括提供該墊款）及股東協議項下的相關交易。

本公司將於股東特別大會上就合營投資（包括提供該墊款）尋求股東批准。本公司將發佈非常重大收購通函連同股東特別大會通告，當中提供（其中包括）合營投資（包括提供該墊款）之進一步資料及上市規則所要求之其他相關資料。非常重大收購通函預期將於二零一七年十二月二十九日或之前由本公司寄發，以提供充足時間編製載於其中的相關資料。長城控股已承諾，在所有情況下，將投票贊成於股東特別大會上提呈以批准股東協議項下的交易的所有及任何決議案。

向本集團提供之長城控股股東貸款乃無抵押並按一般商業條款或更佳條款取得。因此，有關貸款悉數獲豁免遵守上市規則第14A章項下股東批准、年度審閱及所有披露之規定。

本公司之股東及潛在投資者應注意，合營投資（包括提供該墊款）仍須待股東批准後方可作實，可能會或可能不會落實。因此，本公司之股東及潛在投資者於買賣或計劃買賣股份時，務請審慎行事。

恢復買賣

應本公司要求，本公司之股份已由二零一七年十一月二十九日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請由二零一七年十二月四日上午九時正起於聯交所恢復股份買賣。

1. 日期為二零一七年十一月二十八日之股東協議

於二零一七年十一月二十八日（於交易時段後），GWPA Property（本公司之全資附屬公司）就合營公司與其他合營投資者、合營公司及管理人訂立股東協議。本公告乃本公司就GWPA Property（作為合營投資者）於合營公司之投資權益及股東協議項下之相關交易而作出。

1.1 訂約方

股東協議由(1)三名合營投資者；(2)合營公司；及(3)管理人所訂立。

GWPA Property為合營投資者之一。牽頭合營投資者及管理人為與全球房地產私募股權公司相關的投資控股公司。其他合營投資者為一家領先全球投資銀行、證券及投資管理公司的全資附屬公司。合營公司為合營集團之控股公司，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。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，上述對手方及彼等各自之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。

1.2 條件

訂約方於股東協議項下之責任須待賣方於二零一七年十一月三十日或之前（或合營投資者可能書面協定之有關其他日期）接受（全部或部份）該投標後，方可落實。賣方於二零一七年十一月二十八日接納就整個組合資產進行的該投標後，此條件已告達成。

1.3 於合營公司之股份及注資

根據股東協議，合營公司將向合營投資者發行附帶投票權之合營公司A類股份。GWPA Property已同意認購合營公司A類股份之29.9%，而其餘合營公司A類股份將由其他合營投資者持有。根據股東協議將向合營投資者發行之合營公司A類股份將按相同價格（即每股1.00港元）發行。

合營公司亦將向管理人（牽頭合營投資者之一家聯屬公司）發行1股不附帶投票權之合營公司B類股份。根據股東協議，管理人將有權收取費用及獎勵費。

除認購合營公司A類股份外，合營投資者（包括GWPA Property）已同意根據彼等於合營公司之股權以股東貸款形式按比例向合營公司注資。於本公告日期，合共850,800,000港元已由合營投資者以股東貸款形式墊付予合營公司。

GWPA Property於合營投資項下同意注入之注資總額（除下文所述由GWPA Property提供之該墊款外）將不超過3,192,000,000港元（「**長城承擔**」）。長城承擔乃經參考（其中包括）組合資產的收購價及合營集團撥資收購擬取得的融資金額後釐定。於本公告日期，董事預期長城承擔於完成收購組合資產前將不會出現任何重大調整。倘GWPA Property須出資額外承擔（除該墊款外）以撥資收購合營投資項下的組合資產，本公司將遵守上市規則的相關規定。董事認為長城承擔的釐定方式屬公平合理。

自合營投資者接收的注資將主要用作撥付組合資產購買價的權益部份。

GWPA Property之注資將以本集團之內部資源及長城控股股東貸款撥付。

1.4 合營公司董事會

根據股東協議，合營公司董事會之成員人數初步不得超過七名。GWPA Property有權指派其中兩名董事，惟其及其聯屬人士（如有）須合共持有不少於已發行合營公司A類股份之25%。

除若干保留事項外，進一步詳情載於本公告第1.5段，合營公司董事會將負責合營公司及其業務的整體戰策方向、監督及管理；而管理人將負責合營集團及組合資產各方面的日常營運，包括與（其中包括）收租、維修及保養以及續租有關的事宜。

1.5 保留事項

根據股東協議，若干事項須經全部合營投資者批准，包括但不限於：

- (a) 任何合營集團旗下公司之業務範圍或性質之任何變動；
- (b) 任何合營集團旗下公司之章程文件之任何修訂；
- (c) 對合營公司股份附帶之權利作出任何更改；
- (d) 向合營公司股東進行任何非按比例宣派、作出或支付任何股息或其他分派；
- (e) 任何合營集團旗下公司之任何重組、兼併、資本重整、合併、分拆、整合或同類交易；
- (f) 任何合營集團旗下公司之收購或出售任何資產、事業或業務，惟於一般業務過程中進行之交易除外；及
- (g) 任何合營集團旗下公司之出售或收購任何不動產（包括組合資產的全部或任何部份）。

1.6 優先要約權及優先購買權

各合營投資者將擁有優先要約權以根據股東協議收購另一名合營投資者（倘其有意出售其於合營公司之權益）將予出售之投資權益。

倘合營公司擬發行任何股本證券（定義見股東協議），其須根據股東協議首先向各合營公司A類股東要約出售相等於其於合營公司A類股份之擁有權比例之百分比的有關證券。

1.7 認購選擇權及GWPA Property提供之該墊款

根據股東協議，GWPA Property將擁有認購選擇權，該選擇權賦予GWPA Property權利以行使價向合營集團購買持有該組合其中一項資產（「**選定資產**」）之權益的相關中間控股公司（「**選擇權項目公司**」）。選定資產包含一個購物中心及一個停車場。

行使價之金額將根據選定資產之收購價以及其收購及行使認購選擇權所產生之相關成本和開支減去收購選定資產應佔之相關銀行借款而釐定（前提是為收購組合資產提供資金之相關借款人同意於GWPA Property按行使選擇權進行收購時及其後繼續向選定資產提供資金，且對合營集團將予收購的其餘組合資產、應佔合營集團公司於該等餘下組合資產持有任何權益的任何部份或股東協議之任何其他各方（GWPA Property除外）並無任何追索權）。

認購選擇權可由GWPA Property於合營集團購買組合資產之交割日期後18個月內之任何時間（「**選擇權期限**」）酌情行使，否則認購選擇權將告失效。倘及當認購選擇權獲行使，本公司將遵守上市規則之相關規定，包括載於上市規則第14章內認購選擇權之規定。

就授出認購選擇權，GWPA Property已同意向合營公司提供該墊款（免息）。該墊款將不會超過743,000,000港元，乃經參考行使價之預期最高金額而釐定。董事認為該墊款的釐定方式屬公平合理。該墊款將以本集團之內部資源及長城控股股東貸款撥付。

2. 股東批准及終止合營投資

根據上市規則，本公司將於下文所述之股東特別大會上就合營投資（包括提供該墊款）尋求股東批准。

倘未能於二零一八年二月二十日之前取得股東批准，則長城控股須根據給予其他合營投資者日期為二零一七年十一月二十八日的獨立承諾（「**承諾**」）承擔履行及解除GWPA Property之所有義務、權利及責任，以及向合營公司墊付與GWPA Property初步墊付之貸款相同金額之免息及無抵押貸款，並簽訂相關信守契據以代替GWPA Property成為股東協議之一名訂約方。於長城控股及GWPA Property根據股東協議遵守、履行及解除上述彼等之義務後，GWPA Property將解除所有義務，並不再享有股東協議項下之任何權利，而合營公司將向GWPA Property退還其上述之墊付貸款。承諾及長城控股股東貸款之條款及條文與股東協議項下的任何交易並非互為條件。

3. 有關股東協議及其項下預期進行交易的背景資料

於二零一七年九月初，本公司首次得悉賣方擬透過競標程序出售該組合，然後就建議出售事宜主動與賣方委任的其中一名獨立代理人（「代理人」）接洽。經考慮該組合所涉事項的規模及管理大型商業物業所需的必要經驗，本公司決定夥拍其他方參與競投。透過代理人的引薦，本公司於九月接洽其中一名其他合營投資者，以尋求成立合營企業的機會，而該名合營投資者其後邀請其餘的其他合營投資者參與成立合營企業。

於磋商過程中，本公司在長城控股並無參與的情況下單獨與其他合營投資者磋商股東協議的條款。惟其他合營投資者對於未能取得股東批准存在憂慮，且表示不滿意長城控股僅給予投票承諾，並要求長城控股給予完整的保證。應其他合營投資者要求以釋除彼等的疑慮及經合營投資者磋商後，本公司接洽長城控股並提出由長城控股給予承諾作為向其他合營投資者的保證之方案。經審慎考慮後，長城控股董事已批准該方案，並向其他合營投資者授予承諾。

4. 訂立股東協議及其項下預期進行之交易的理由

合營公司乃為根據股東協議成立的合營企業的公司工具。緊隨賣方於二零一七年十一月二十八日接納該投標後，合營公司協定購買組合資產。組合資產包括分佈於香港的17項多元化商業物業以及購物中心、廣場及停車場，包括(i)長亨商場、啟業商場、錦泰商場、李鄭屋商場、安定商場、石籬商場一期及二期、大窩口商場、慈正商場、友愛商場、雍盛商場；及(ii)葵芳廣場、葵盛東商場、麗閣商場、利安商場、順天邨之商舖與停車場、青衣商場及現崇山商場。

組合資產目前由賣方擁有，賣方為於主板上市的獨立房地產投資信託基金。

緊隨賣方接納合營公司就購買組合資產的該投標後，目前預期收購組合資產將於二零一八年二月底前完成。

合營集團擬以自合營投資者收取之注資撥付組合資產之部份購買價，餘額則以合營集團自行安排之第三方金融機構之借款撥付。

本集團主要於香港從事物業投資業務，目前擁有四項投資物業。本集團管理層就投資於合營公司股本納入包括以下各項的考慮：

- (1) 為股東產生良好投資回報，本集團透過（其中包括）主動於物業市場尋求不同投資機遇繼續增強其長期增長潛力。鑒於組合資產項下物業的可觀規模、多元化性質及地理位置，董事會認為透過合營集團間接投資組合資產可令本集團取得即時且龐大的零售市場份額，以及提升其於香港物業行業的現有地位。
- (2) 本集團於合營公司的投資權益將為合營權益。合營公司的財務業績將於合營投資完成後由本公司以權益法入賬。董事會認為合營投資將令本集團的投資組合與其分散其風險所作的努力之間達致平衡。該合營事宜將透過潛在分享合營公司的回報為提高本集團的盈利能力創造潛力，並最終有助於本集團的未來發展。
- (3) 鑑於其他合營投資者的國際聲譽及於全球房地產業的資金管理經驗，本集團將合營投資視為一項業務合作，長遠而言，可令本集團利用彼等先進的專業知識及穩健的實力促進合營集團的發展及組合資產的營運。

本集團同意以認購選擇權為代價授出該墊款。透過以該墊款撥資收購選定資產，本集團獲得獨家權利參與一個直接、巨大投資機會。該機會可令本集團擴大其自有物業組合，在未來合適階段可與其物業行業的主要業務活動發展進行整合。

董事（包括獨立非執行董事）認為股東協議的條款及其項下的交易（包括合營投資（包括提供該墊款），以及GWPA Property資本承擔總額3,935,000,000港元）均經訂約方公平磋商後達致，並按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

5. 上市規則之涵義

基於GWPA Property資本承擔總額（即3,935,000,000港元，指長城承擔及該墊款最高款額的總額）的相關適用百分比率超過100%，故合營投資構成本公司之非常重大收購事項，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。本公司將召開股東特別大會，以供股東審議並酌情授出股東批准進行合營投資（包括提供該墊款）及股東協議項下的相關交易。長城控股已承諾，在所有情況下，將投票贊成於股東特別大會上提呈以批准股東協議項下的交易的所有及任何決議案。

本公司將發佈非常重大收購通函連同股東特別大會通告，當中提供（其中包括）合營投資（包括提供該墊款）之進一步資料及上市規則所要求之其他相關資料。非常重大收購通函預期將於二零一七年十二月二十九日或之前由本公司寄發，以提供充足時間編製載於其中的相關資料。

由於GWPA Property將擁有合營公司29.9%之權益，故合營集團之成員公司並非本集團之綜合入賬附屬公司。本公司預期將以權益法確認其於合營公司之投資。就本公司而言，合營集團收購組合資產並不構成上市規則第14章項下本集團之資產收購事項或交易。

向本集團提供之長城控股股東貸款乃無抵押並按一般商業條款或更佳條款取得。因此，有關貸款悉數獲豁免遵守上市規則第14A章項下股東批准、年度審閱及所有披露之規定。

6. 一般事項

長城控股為本公司的控股股東。於本公告日期，長城控股持有本公司的已發行股本總額約74.89%。

本公司之股東及潛在投資者應注意，合營投資（包括提供該墊款）仍須待股東批准後方可作實，可能會或可能不會落實。因此，本公司之股東及潛在投資者於買賣或計劃買賣股份時，務請審慎行事。

7. 恢復買賣

應本公司要求，本公司之股份已由二零一七年十一月二十九日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請由二零一七年十二月四日上午九時正起於聯交所恢復股份買賣。

8. 釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

「該墊款」	指	本公告第1.7段所披露，GWPA Property同意向合營公司墊付的款項；
「代理人」	指	定義見本公告第三段；
「該投標」	指	合營公司就建議收購該組合提交的投標；
「董事會」	指	董事會；
「認購選擇權」	指	本公告所披露根據股東協議授予GWPA Property購買選擇權項目公司的選擇權權利（而非義務）；
「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）；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義；
「注資」	指	就各合營投資者而言，為該合營投資者根據股東協議以股東貸款及股份認購形式向合營公司注入或支付的所有款項總額（GWPA Property所作出之該墊款除外）；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「行使價」	指	根據股東協議計算之應付選擇權項目公司之購買價；
「長城承擔」	指	定義見本公告第1.3段；
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司；
「長城控股」	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；

「長城控股股東貸款」	指	長城控股向本集團授出4,130,000,000港元(或等值金額之美元)的無擔保股東貸款，年利率按香港銀行同業拆息加1.9%計息及須於首次提取後60個月內償還；
「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	於英屬維京群島註冊成立的有限公司；
「合營公司A類股東」	指	任何合營公司A類股份之持有人；
「合營公司A類股份」	指	合營公司之A類普通股；
「合營公司B類股東」	指	任何合營公司B類股份之持有人；
「合營公司B類股份」	指	合營公司無投票權之B類普通股；
「合營集團」	指	合營公司及其不時之附屬公司，而「合營集團旗下公司」一詞應據此詮釋；
「合營投資」	指	本公告所披露GWPA Property根據股東協議建議收購合營公司之投資權益，包括認購合營公司之股本、提供注資及GWPA Property提供該墊款；
「合營投資者」	指	合營公司之投資者，GWPA Property為其中之一；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「主板」	指	聯交所主板；
「管理人」	指	牽頭合營投資者之一家聯屬公司；
「選擇權期限」及 「選擇權項目公司」	指	定義均見本公告第1.7段；

「其他合營投資者」	指	除GWPA Property以外的合營投資者，即Broad Street Investments Holding (Singapore) Pte. Ltd.及Garden Cruz Limited，待完成合營投資後，其股權將分別為18.3%及51.8%，而「其他合營投資者」一詞亦指任何一名其他合營投資者；
「訂約方」	指	合營投資者、合營公司及管理人，即股東協議之訂約方，及「一名訂約方」一詞指訂約方之任何一方；
「百分比率」	指	具上市規則第14.07條賦予該詞之涵義；
「該組合」	指	賣方提供出售之17項香港商業物業及購物中心、廣場及停車場之組合，如本公告第4段所述；
「組合資產」	指	合營公司根據與賣方訂立之相關買賣協議已訂約向賣方購買之該組合內之相關資產；
「選定資產」	指	定義見本公告第1.7段；
「賣方」	指	組合資產之賣方，其為於主板上市之房地產投資信託基金；
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會或其任何續會，以審議並酌情批准（其中包括）合營投資（包括提供該墊款）及股東協議項下之有關交易；
「股東」	指	不時之股份持有人；
「股東協議」	指	GWPA Property、其他合營投資者、合營公司及管理人訂立之日期為二零一七年十一月二十八日之有關合營公司的股東協議；
「股東批准」	指	就合營投資（包括提供該墊款）及股東協議項下之有關交易向股東尋求的批准；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「承諾」	指	定義見本公告第2段；

「非常重大收購通函」 指 本公司就股東特別大會所載（其中包括）合營投資（包括提供該墊款）之詳情將向股東發佈之通函；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，二零一七年十二月一日

於本公告日期，本公司董事會由執行董事歐鵬先生及孟雪峰先生；非執行董事黃虎先生及呂佳女士；以及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