
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函的任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的光大永年有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或受讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券商或其他代理商，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的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。



EVERBRIGHT GRAND CHINA ASSETS LIMITED

光大永年有限公司

(於英屬維爾京群島註冊成立並以存續方式
在開曼群島註冊的有限公司)

(股份代號：3699)

須予披露及持續關連交易：
存款服務框架協議
及
持續關連交易：
貸款服務框架協議
及
持續關連交易：
租賃框架協議
及
股東特別大會通告

獨立董事委員會及
獨立股東的獨立財務顧問



本公司謹訂於2019年12月30日(星期一)下午二時三十分假座香港灣仔港灣道1號香港君悅酒店閣樓畫堂舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第51頁至53頁，代表委任表格已隨函附奉，並載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.com.hk>)及本公司網站(www.ebgca.com.hk)。

不論閣下能否出席股東特別大會，務請盡早將隨附的代表委任表格按其印列的指示填妥及簽署，且無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前(即不遲於2019年12月28日(星期六)下午二時三十分)送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會並於會上投票。

2019年12月10日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件.....	23
嘉林資本函件.....	25
附錄 — 一般資料.....	46
股東特別大會通告.....	51

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「光大銀行」	指	中國光大銀行股份有限公司，一家於中國成立的公司，其股份於聯交所(股份代號：06818)及上海證券交易所(股份代號：601818)上市，由於其財務報表併入中國光大的財務報表，其為中國光大的附屬公司，因此是本公司的關連人士
「中國光大(香港)」	指	中國光大集團有限公司，一家根據香港法律註冊成立的有限公司，為中國光大的全資附屬公司
「中國光大」	指	中國光大集團股份公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，為本公司控股股東
「本公司」	指	光大永年有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立並以存續方式在開曼群島註冊的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：03699)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「存款協議」	指	本集團成員公司與光大銀行將訂立的存款協議，擬於存款服務框架協議項下進行

釋 義

「存款服務框架協議」	指	中國光大與本公司於2019年11月7日就向本集團提供存款服務訂立的存款服務框架協議
「存款服務」	指	由光大銀行提供的存款服務
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司於2019年12月30日(星期一)下午二時三十分假座香港灣仔港灣道1號香港君悅酒店閣樓畫堂舉行的股東特別大會，以考慮並酌情批准本通函51頁至53頁載列的會議通告所載的決議案
「光大集團」	指	中國光大及其附屬公司及聯繫人(本集團除外)
「現有存款服務 框架協議」	指	中國光大與本公司於2017年8月10日就向本集團提供存款服務訂立的存款服務框架協議，有關詳情於招股章程披露
「現有租賃協議」	指	光永有限公司(本公司附屬公司)分別與光大銀行及光大證券股份有限公司(中國光大附屬公司)訂立的租賃協議，有關詳情於招股章程披露
「現有貸款服務框架 協議」	指	光大銀行香港分行與本公司於2017年12月18日就向本集團提供貸款服務訂立的貸款服務框架協議，有關詳情於招股章程披露(經相同訂約方於2018年12月17日訂立的補充貸款服務框架協議所補充)

釋 義

「框架協議」	指	存款服務框架協議、貸款服務框架協議及租賃框架協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司及聯繫人
「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	本公司獨立委員會，其成員包括所有獨立非執行董事，其成立以就框架協議及彼等各自建議年度上限向獨立股東提供建議
「獨立財務顧問」 或「嘉林資本」	指	嘉林資本有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上放棄投票的股東
「最後可行日期」	指	2019年12月4日，即本通函付印前為確定本通函若干資料的最後可行日期
「租賃協議」	指	本集團與光大集團成員公司將訂立的租賃協議，擬於租賃框架協議項下進行
「租賃框架協議」	指	中國光大與本公司於2019年11月7日就租賃物業訂立的租賃框架協議
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

釋 義

「貸款服務框架協議」	指	中國光大與本公司於2019年11月7日就向本集團提供貸款服務訂立的貸款服務框架協議
「貸款服務」	指	由光大銀行提供的貸款、融資及／或其他貸款融資服務
「貸款協議」	指	本集團成員公司與光大銀行將訂立的貸款協議，擬於貸款服務框架協議項下進行
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「中國」	指	中華人民共和國，不包括(就本通函而言)香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業」	指	本集團物業
「招股章程」	指	本公司日期為2017年12月29日的招股章程
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1美元的股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美國法定貨幣
「%」	指	百分比



EVERBRIGHT GRAND CHINA ASSETS LIMITED

光大永年有限公司

(於英屬維爾京群島註冊成立並以存續方式
在開曼群島註冊的有限公司)
(股份代號：3699)

執行董事：
劉嘉先生(主席)
林資敏先生

非執行董事：
謝杏梅女士
李銀中先生

獨立非執行董事：
蔡大維先生
石禮謙先生
李佐雄先生
于華玲女士

註冊辦事處：
PO Box 309, Uglan House
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands

公司總部及香港營業地點：
香港
灣仔
告士打道56號
東亞銀行港灣中心
13樓1302室

敬啟者：

須予披露及持續關連交易：
存款服務框架協議
及
持續關連交易：
貸款服務框架協議
及
持續關連交易：
租賃框架協議
及
股東特別大會通告

I. 緒言

茲提述招股章程「關連交易」一節，內容有關若干持續關連交易，包括現有存款服務框架協議、現有貸款服務框架協議及現有租賃協議(統稱「現有框架協議」)，該等協

董事會函件

議將於2019年12月31日屆滿(惟光永有限公司(本集團附屬公司)與光大證券股份有限公司(中國光大附屬公司)訂立的一項租賃協議除外,其將於2021年4月30日屆滿)。

茲提述本公司日期為2019年11月7日的公告。經考慮本集團未來需求及為了更佳地規管本集團與光大集團的現有及未來持續關連交易,本公司與中國光大訂立(i)存款服務框架協議,期限為於2020年1月1日起至2022年12月31日止三年; (ii)貸款服務框架協議,期限為於2020年1月1日起至2024年12月31日止五年; 及(iii)租賃框架協議,期限為於2020年1月1日起至2029年12月31日止十年。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關框架協議的持續關連交易的詳情; (ii)獨立董事委員會就(其中包括)框架協議及其建議年度上限致獨立股東的推薦建議函件; (iii)獨立財務顧問就(其中包括)框架協議及其建議年度上限致獨立董事委員會及獨立股東的建議函件; (iv)上市規則所要求的其他資料; 及(v)股東特別大會通告。

II. 持續關連交易

1. 存款服務框架協議

根據現有存款服務框架協議,中國光大應促使光大銀行向本集團提供存款服務。由於存款服務框架協議及其年度上限將於2019年12月31日屆滿,及為更好地規範存款服務的提供,本公司與中國光大於2019年11月7日就本集團成員公司自光大銀行獲得的存款服務訂立存款服務框架協議。

存款服務框架協議須待於股東特別大會上獲得獨立股東批准後方可作實。

董事會函件

存款服務框架協議的主要條款的概述載列如下：

日期： 2019年11月7日

訂約方： (i) 本公司；及
(ii) 中國光大。

交易描述： 中國光大應促使光大銀行向本集團成員公司提供存款服務，期限為2020年1月1日起至2022年12月31日止三年。存款服務框架協議應為非獨家，本集團有權向其他第三方取得存款服務。

相關訂約方應訂立單獨存款協議以列明存款服務的具體規定，及應由相關訂約方根據存款服務框架協議的條款釐定存款協議的條款及條件。

各個存款協議的條款應不超出存款服務框架協議的條款。

定價政策： 光大銀行就存款服務應向本集團支付的利率：

- (i) 將由光大銀行及本集團經公平磋商並參照本集團可按正常商業條款自獨立第三方獲得的相似存款服務的現行利率釐定；
- (ii) 不低於將由獨立第三方支付支付的利率；及
- (iii) 遵守中國人民銀行訂明的規則及規定及／或其他中國境內或境外的相關規則及規定。

董事會函件

歷史數字及現有年度上限

下表載列現有存款服務框架協議項下的歷史數字及現有年度上限：

	截至12月31日止年度				截至2019年	截至2019年
	2017年的		2018年的		6月30日止	12月31日止
	歷史金額	現有年度上限	歷史金額	現有年度上限	六個月的 歷史金額	年度的現有 年度上限
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
本集團存放於光大銀行 的存款(包括相關 應計利息)的最高 每日結餘	28,939	63,000	47,257	63,000	45,421	63,000

(未經審核)

建議年度上限

下表載列於存款服務框架協議項下擬進行之交易的建議年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
本集團存放於光大銀行的存款 (包括相關應計利息)的最高 每日結餘	53,000	53,000	53,000

上述建議年度上限已經考慮以下因素(其中包括)後釐定：

- (1) 於現有存款服務框架協議項下之存款服務的歷史交易金額；及

- (2) 本集團正考慮基於資金的風險管理目的，使現金存款銀行或金融機構多樣化。此外，存款服務將由本集團按自願及非獨家基準獲得。存款服務框架協議項下並無任何對本集團自其他銀行或金融機構獲得存款服務的能力的限制，而本集團可全權酌情根據其他銀行或金融機構提供的相關利率及服務質素作出選擇。

進行交易的理由及裨益

光大銀行於本公司在聯交所上市前一直向本集團提供存款服務，因而形成了對本集團資金需求及業務模式的深刻理解。鑒於過往年度存款服務的穩定性及可靠性，董事相信光大銀行具備實力，可滿足本集團的財務需求，預期使用存款服務對本集團而言乃具成本效益、方便且有利。

此外，本集團將收取存款服務利息，而利率不遜於任何獨立第三方就可比存款提供的利率。該安排使本集團能夠更加有效地利用其現有資金。

此外，光大銀行受中國銀行保險監督管理委員會及香港金融管理局監管，並須遵守相關監管機關的規則及規定，其會降低本集團接受存款服務的風險。

鑒於在存款服務框架協議項下擬進行的交易乃於本公司日常及一般業務過程及根據正常商業條款進行，董事(包括獨立非執行董事)認為，存款服務框架協議的條款及其建議年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

2. 貸款服務框架協議

根據現有貸款服務框架協議，光大銀行香港分行應向本集團提供貸款服務。經考慮本集團於中國境內及境外的實際需求，及為更好地監管貸款服務的提供，本公司與中國光於2019年11月7日訂立貸款服務框架協議以列明貸款服務的條款及條件。

董事會函件

貸款服務框架協議須待於股東特別大會上獲得獨立股東批准後方可作實。

貸款服務框架協議的主要條款的概述載列如下：

日期： 2019年11月7日

訂約方： (i) 本公司；及
(ii) 中國光大。

交易描述： 中國光大應促使光大銀行向本集團成員公司提供貸款服務，期限為於2020年1月1日起至2024年12月31日止五年。貸款服務框架協議應為非獨家，本集團有權自其他第三方獲得貸款服務。

相關訂約方應訂立單獨貸款協議以列明貸款服務的具體規定，及應由相關訂約方根據貸款服務框架協議的條款釐定貸款協議的條款及條件。

各個貸款協議的條款應不超出貸款服務框架協議的條款。

受限於貸款協議的條款及條件，貸款服務可能要求以本集團資產或自其租賃業務收取的租金收入提供擔保。

董事會函件

定價政策： 本集團就貸款服務應向光大銀行支付的利率：

- (i) 將由光大銀行及本集團經公平磋商並參照本集團可按正常商業條款自獨立第三方獲得的相似貸款服務的現行利率釐定；
- (ii) 不高於其他獨立第三方將收取的利率；及
- (iii) 遵守中國人民銀行訂明的規則及規定及／或其他中國境內或境外的相關規則及規定。

歷史數字及現有年度上限

下表載列現有貸款服務框架協議項下的歷史數字及現有年度上限：

	截至12月31日止年度				截至2019年	截至2019年
	2017年的 歷史金額 (千港元)	2017年的 現有年度上限 (千港元)	2018年的 歷史金額 (千港元)	2018年的 現有年度上限 (千港元)	6月30日止 六個月的 歷史金額 (千港元) (未經審核)	12月31日止 年度的現有 年度上限 (千港元)
光大銀行向本集團 提供的貸款的 最高每日結餘	零	300,000	零	300,000	零	300,000

董事會函件

建議年度上限

下表載列於貸款服務框架協議項下擬進行之交易的建議年度上限：

	截至12月31日止年度				
	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
光大銀行將向本集團 提供的貸款的最高 每日結餘	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000

上述建議年度上限已經考慮以下因素(其中包括)後釐定：

- (1) 如招股章程所披露者，本集團擬通過收購英國倫敦的商業樓宇及寫字樓等若干物業，以擴大其物業組合。本集團一直進行市場研究，並與物業經紀聯繫，以收購符合本集團選擇標準或發展戰略的該等物業。由於潛在收購需待進一步磋商及取決於業主是否願意出售，因此於最後可行日期尚未實現。雖然本集團於最後可行日期並未使用現有貸款服務框架協議項下的貸款服務以收購英國物業，但是本集團一直在尋求於2020年及2021年投資於規模及等級與本集團現時擁有的物業相若的商業物業的機會，以進一步擴大其於中國境內及境外(如中國西南地區，包括雲南省昆明市及四川省成都市)的物業組合。經參照於2019年6月30日的物業市價，潛在收購的購買價格可能介乎約人民幣190百萬元至人民幣360百萬元，預期相關收購將由內部資源及貸款服務提供資金；及
- (2) 本集團隨著未來業務營運增長所需之貸款金額的預期增加。

進行交易的理由及裨益

董事認為光大銀行具備實力，可滿足本集團的財務需求，因為光大銀行對本集團的經營及發展需求有著深刻的理解，本集團僅須就貸款服務支付利息，而利率不遜於任何獨立第三方就可比貸款提供的利率。因此，預期於貸款服務框架協議項下擬進行的交易對本集團而言乃具有成本效益、方便及有利。

此外，光大銀行受中國銀行保險監督管理委員會及香港金融管理局監管，並須遵守相關監管機關的規則及規定，其會降低本集團自光大銀行接受貸款服務的風險。

董事認為貸款服務框架協議期限超過三年屬合理，因為訂立期限超過三年的長期貸款協議從而為收購大規模的商業物業提供資金乃市場慣例。

有關獨立財務顧問就其對貸款服務框架協議時間長度的看法而提供的建議，請參閱本通函25頁至45頁所載的獨立財務顧問函件。

鑒於在貸款服務框架協議項下擬進行的交易乃於本公司日常及一般業務過程及根據正常商業條款進行，董事(包括獨立非執行董事)認為，貸款服務框架協議的條款及其建議年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

3. 租賃框架協議

根據現有租賃框架協議，本集團應該向光大集團成員公司出租物業。經考慮於本集團日常營運過程中，本集團向光大集團成員公司出租並將繼續出租物業，及為更好地監管相關交易，本公司與中國光大於2019年11月7日就本集團成員公司與光大集團成員公司之間的租賃訂立租賃框架協議。

租賃框架協議須待於股東特別大會上獲得獨立股東批准後方可作實。

董事會函件

租賃框架協議的主要條款的概述載列如下:

日期： 2019年11月7日

訂約方： (i) 本公司；及
(ii) 中國光大。

交易描述： 於2020年1月1日起至2029年12月31日止十年期間內，本公司應出租並促使本集團成員公司出租物業予光大集團，及中國光大應租用並促使光大集團成員公司自本集團租用物業。租賃框架協議應為非獨家，本集團有權向其他第三方租賃物業。

相關訂約方應訂立單獨租賃協議以列明租賃物業的具體規定，及應由訂約方根據租賃框架協議的條款釐定租賃協議的條款及條件。

各個租賃協議的條款應不超出租賃框架協議的條款。

定價政策： 光大集團根據租賃協議應向本集團支付的租金及其他費用：

- (i) 將由光大集團及本集團經公平磋商並參照物業所在地的現行市場租金釐定；
- (ii) 不低於獨立第三方將支付的租金及其他費用；及
- (iii) 遵守中國境內或境外的相關規則及規定訂明的規則及規定。

董事會函件

歷史數字及現有年度上限

下表載列現有租賃協議項下的歷史數字及現有年度上限：

	截至12月31日止年度				截至2019年	截至2019年
	2017年的	2017年的	2018年的	2018年的	6月30日止	12月31日止
	歷史金額	現有年度上限	歷史金額	現有年度上限	六個月的	年度的現有
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
					(未經審核)	
本集團自光大集團收到的租賃收入總額(包括租金及其他費用)	6,177	7,000	6,289	7,000	3,271	7,000

建議年度上限

下表載列租賃框架協議項下擬進行之交易的建議年度上限：

	截至12月31日止年度									
	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
本集團自光大集團收到的租賃收入總額(包括租金及其他費用)	14,000	14,000	14,000	14,000	14,000	14,000	14,000	14,000	14,000	14,000

董事會函件

上述建議年度上限已經考慮下列因素(其中包括)釐定：

- (1) 本集團於截至2017年及2018年12月31日止年度自光大集團收到的歷史租賃收入總額(包括租金及其他費用)分別約為人民幣6.2百萬元及人民幣6.3百萬元，佔現有租賃協議項下各年度之年度上限人民幣7.0百萬元的約88.2%及90.0%，其顯示相關年度上限幾乎全部獲使用；
- (2) 預期本集團將自光大集團產生更多的租賃收入，因為(i)光大集團對位於中國雲南省昆明市的物業的辦公空間的需求增加，及於2020年及2021年，本集團與光大集團可能就租賃位於中國四川省成都市的物業訂立新的租賃；及(ii)本集團可能會於其他物業(現出租予其他租戶)的租賃期限於未來幾年屆滿時將其出租予光大集團；及
- (3) 未來幾年中國商業物業的市場租金的潛在增加，因為已出租物業每平方米的租金由2016年約人民幣25.56元至人民幣73.46元增加至2018年約人民幣29.78元至人民幣79.52元。

進行交易的理由及裨益

本集團主要從事物業租賃業務。於最後可行日期，物業包括三棟商業樓宇，其位於中國雲南省昆明市及四川省成都市。另一方面，光大集團成員公司需要該等區域的辦公空間，以營運其業務。此外，按現行市場費率出租物業予光大集團成員公司對本集團而言為有利。因此，董事認為，租賃物業予光大集團成員公司符合本集團租賃業務。

經考慮下列原因，董事認為租賃框架協議期限超過三年屬合理：

- (1) 就於中國租賃商業物業訂立長期租賃協議乃市場慣例；

董事會函件

- (2) 本集團過往就於中國出租物業予獨立第三方及光大集團成員公司訂立租賃安排(租期介乎2年至20年)；
- (3) 因為本集團能於較長期間向光大集團出租物業，其將在不打斷本集團業務營運的情況下為本集團提供穩定的租賃收入，從而減輕本集團於租賃屆滿後物色新租戶的負擔；及
- (4) 長遠而言，本集團可通過向光大集團租賃額外物業及預期中國商業物業的市場租金可能增加，從而自其租賃業務產生更多租金收入。此外，由於本集團為光大集團提供與物業租賃有關的物業管理服務，其可加強本集團於物業管理方面的經驗，使本集團能夠更好為其他租戶提供服務。因此，與光大集團(其從事業務範圍廣泛，於市場擁有領先地位)的長期合作將促進本集團租賃業務的持續增長。

有關獨立財務顧問就其對租賃框架協議時間長度的看法而提供的建議，請參閱本通函25頁至45頁所載的獨立財務顧問函件。

鑒於在租賃框架協議項下擬進行的交易乃於本公司日常及一般業務過程及根據正常商業條款進行，董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃框架協議的條款及其建議年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

4. 內部控制措施

為確保遵守各個框架協議的定價政策，本集團已採取以下內部控制程序及政策：

- (i) 本公司財務部門應負責通過就相同金額相同期間的存款或貸款的利率自光大銀行及至少兩間其他獨立銀行獲得報價，以審閱存款服務及貸款服務的定價條款，並僅於光大銀行所報條款不遜於其他兩間獨立銀行所報條款時使用存款服務或貸款服務；

董事會函件

- (ii) 本公司財務部門亦應負責定期監測及收集(i)本集團根據存款服務框架協議及存款協議將於光大銀行存放的存款的實際最高每日結餘，及(ii)光大銀行根據貸款服務框架協議及貸款協議將向本集團提供的貸款的實際最高每日結餘，從而確保最高每日結餘將不超出各個財政年度的建議年度上限；
- (iii) 本公司租賃部門應負責通過比較光大集團成員公司及至少兩名其他獨立第三方就相同期間租賃相關物業的條款，審閱租賃協議的定價條款，並僅於光大集團所報條款不遜於其他兩名獨立第三方所報條款時出租物業；
- (iv) 本集團財務部門應負責定期監測及收集於租賃協議項下的實際交易金額，以確保本集團自光大集團收到的租賃收入總額(包括租金及其他費用)將不超過各個財政年度的建議年度上限。本公司將於金額接近年度上限時設置警示金額，一但預期租賃收入總額(包括租金及其他費用)將超過相關年度上限，本公司能及時重新遵守上市規則第14A章項下的規定；
- (v) 本公司內部控制部門及相關人員應監控並確保所有於框架協議項下擬進行的交易按正常或更佳商業條款訂立、屬公平合理及按框架協議的條款進行；
- (vi) 獨立非執行董事將審閱根據框架協議將訂立的交易，以確保所有相關交易按照正常或更佳商業條款(條款屬公平合理及符合股東整體利益)訂立，及根據框架協議的條款進行；及
- (vii) 本公司核數師將每年審閱根據框架協議將予訂立的持續關連交易的定價及年度上限。

5. 本公司、中國光大及光大銀行的資料

本公司為一家投資控股公司，主要從事物業租賃、物業管理及銷售持作出售物業。於最後可行日期，物業包括三棟商業樓宇，其位於中國四川省成都市及雲南省昆明市。本集團物業管理服務包括一般物業管理服務、增值物業管理服務及停車管理服務。

中國光大乃於2014年12月8日由原中國光大(集團)總公司重組改制後成立的國有企業，其註冊資本主要由中國財政部及中央匯金投資有限責任公司注資。中國光大乃金融企業集團，主要從事銀行、證券公司、保險公司及其他金融機構的投資及管理業務。

由於光大銀行的財務報表併入中國光大的財務報表，其為中國光大的附屬公司。光大銀行為中國主要商業銀行之一，主要從事商業銀行業務，包括零售銀行、企業銀行及財資營運等。

6. 上市規則涵義

中國光大為中國光大(香港)已發行股本100%的持有人，而中國光大(香港)則直接持有國際永年有限公司約99.997%的股份(其中0.3%乃以信託方式代國家國有資產管理局持有)及透過中國光大集團(代理人)有限公司間接持有國際永年有限公司0.003%的已發行股份。於最後可行日期，國際永年有限公司透過彩連投資有限公司及領美投資有限公司間接持有331,000,000股份(相當於約74.99%已發行股份)。因此，中國光大為本公司控股股東，因而中國光大及其聯繫人(本集團除外)為本公司的關連人士。因此，於框架協議項下擬進行的交易根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

因為於各個框架協議項下擬進行的交易的各年度上限的一個或多個適用百分比率(盈利比率除外)(如上市規則第14.07條所定義)超過5%，據此擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公佈、年度審閱及獨立股東批准規定。

董事會函件

此外，因為提供存款服務的一個適用百分比率(如上市規則第14.07條所定義)超過5%，但均不超過25%，提供存款服務根據上市規則第14章亦構成本公司須予披露的交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公佈規定。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無董事於框架協議項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，然而，為了良好的企業管治，劉嘉先生(為執行董事，亦為光大集團若干附屬公司的董事)已自願就批准框架協議的相關董事會決議案放棄投票。

因為中國光大及其聯繫人於各個框架協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，中國光大及其聯繫人須於股東特別大會上就與框架協議及其建議年度上限相關的普通決議案放棄投票。

7. 獨立董事委員會

獨立董事委員會已由本公司成立以考慮框架協議條款及其建議年度上限，並就此向獨立股東提供建議。

嘉林資本已獲委任為獨立財務顧問，以就框架協議條款及其建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東作出推薦建議。獨立董事委員會致獨立股東的函件載列於本通函23頁至24頁。獨立董事委員會致獨立股東的函件包含其關於框架協議及其建議年度上限的推薦建議。經考慮現有的適用內部管理措施及有關框架協議的定價政策、由本公司建立以確保嚴格遵守定價政策的方法及程序及將於日常及一般業務過程及按正常商業條款進行的相關框架協議項下擬進行的交易，獨立非執行董事認為，框架協議及其建議年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

8. 獨立財務顧問

嘉林資本已獲委任為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東就框架協議條款及其建議年度上限是否屬公平合理及其是否符合本公司及股東整體利益提供意見。此外，根據上市規則第14A.52條，因為貸款服務框架協議及租賃框架協議的期限超過三年，所以嘉林資本應解釋貸款服務框架協議及租賃框架協議期限超過三年的原因，並確認該等類型的協議的期限符合正常商業慣例。嘉林資本致獨立董事委員會及獨立股東的函件載列於本通函25頁至45頁。嘉林資本致獨立董事委員會及獨立股東的函件載有彼等已考慮的因素及彼等關於框架協議及其建議年度上限的推薦建議。

III. 股東特別大會

股東特別大會通告載列於本通函51頁至53頁。於股東特別大會上，普通決議案將獲提呈以批准(其中包括)框架協議的訂立及其建議年度上限。

隨函附奉股東特別大會代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，敬請盡快按隨附的代表委任表格印列的指示填妥並盡快把表格交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前(即不遲於2019年12月28日(星期六)下午二時三十分)送達。閣下填妥並交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

為釐定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於2019年12月23日(星期一)至2019年12月30日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間將不會進行股份過戶登記。凡於2019年12月23日(星期一)名列本公司股東名冊上的股東，均有權出席股東特別大會並於會上投票。

IV. 推薦建議

董事(包括其推薦建議載於本通函獨立董事委員會函件的獨立非執行董事)認為，於框架協議項下擬進行的交易於本公司正常及一般業務過程範圍內，框架協議條款及其建議年度上限屬公平合理，且為正常商業條款，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議獨立股東就將於股東特別大會上提呈的框架協議、其建議年度上限及框架協議項下擬進行的交易的普通決議案投贊成票。

V. 其他資料

務請閣下垂注(i)本通函第23頁及24頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其就框架協議及其建議年度上限向獨立股東提供的推薦建議；及(ii)本通函第25頁至45頁所載的獨立財務顧問函件，當中載有其就框架協議及其建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供的建議，以及嘉林資本達致其意見時所考慮的主要因素及理由。

亦謹請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
光大永年有限公司
主席
劉嘉
謹啟

2019年12月10日

獨立董事委員會函件

以下乃獨立董事委員會函件全文，當中載有其就框架協議致獨立股東的推薦建議：



EVERBRIGHT GRAND CHINA ASSETS LIMITED

光大永年有限公司

(於英屬維爾京群島註冊成立並以存續方式
在開曼群島註冊的有限公司)

(股份代號：3699)

敬啟者：

須予披露及持續關連交易：

存款服務框架協議

及

持續關連交易：

貸款服務框架協議

及

持續關連交易：

租賃框架協議

及

股東特別大會通告

吾等茲提述本公司日期為2019年12月10日的通函(「通函」)，本函件為通函的一部分。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。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員以考慮框架協議條款及其建議年度上限，並就吾等認為框架協議條款及其建議年度上限對獨立股東而言是否屬公平合理及按正常商業條款訂立向獨立股東，以及框架協議及其建議年度上限是否符合本公司與其股東

獨立董事委員會函件

的整體利益提供推薦建議。嘉林資本已獲委任為獨立財務顧問以就框架協議及其建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

吾等謹請閣下垂注通函內董事會函件一節載列的董事會函件，當中載有(其中包括)有關框架協議及其建議年度上限的資料，及通函內嘉林資本函件一節載列的嘉林資本建議函件，當中載有其就框架協議的條款及其建議年度上限提供的意見。

經考慮嘉林資本的意見，吾等認為框架協議條款及其建議年度上限對獨立股東而言屬公平合理，按正常商業條款於本公司日常及一般業務過程中訂立，並符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東就將於股東特別大會提呈的普通決議案投贊成票以批准框架協議、其建議年度上限及據此擬進行的交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

獨立非執行董事
蔡大維

獨立非執行董事
石禮謙

獨立非執行董事
李佐雄

獨立非執行董事
于華玲

謹啟

2019年12月10日

嘉林資本函件

以下乃獨立財務顧問嘉林資本就框架協議及據此擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件的全文，其乃為載入本通函而編製。



香港
中環德輔道中173號／
中環干諾道中88號
南豐大廈
12樓1209室

敬啟者：

- (I)須予披露及持續關連交易：
存款服務框架協議；
(II)持續關連交易：
貸款服務框架協議；
及
(III)持續關連交易：
租賃框架協議

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就框架協議項下擬進行的有關存款服務、貸款服務和物業租賃（「租賃」，連同存款服務及貸款服務，統稱「持續關連交易」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，詳情載列於 貴公司向股東發出日期為2019年12月10日之通函（「通函」）所載的董事會函件（「董事會函件」），本函件構成該函件的一部分。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。

於2019年11月7日， 貴公司與中國光大訂立(i)存款服務框架協議，期限為於2020年1月1日起至2022年12月31日止三年；(ii)貸款服務框架協議，期限為於2020年1月1日起至

嘉林資本函件

2024年12月31日止五年；及(iii)租賃框架協議，期限為於2020年1月1日起至2029年12月31日止十年。

經參考董事會函件，框架協議項下擬進行之交易構成 貴公司之持續關連交易，並須遵守上市規則第14A章之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。此外，存款服務亦構成 貴公司的須予披露交易。

已成立由蔡大維先生、石禮謙先生、李佐雄先生及于華玲女士(均為獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會，以就(i)框架協議條款及其建議年度上限是否公平合理，並按正常商業條款訂立；及(ii)框架協議及其建議年度上限是否符合 貴公司及其股東的整體利益；及(iii)獨立股東應如何在股東特別大會上就批准框架協議及其項下擬進行之交易的決議案進行表決，向獨立股東提供意見。吾等嘉林資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立性

於最後可行日期，吾等並不知悉嘉林資本與 貴公司於緊接最後可行日期前兩年或與任何其他人士之間存在被合理視為妨礙嘉林資本擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問的獨立性的任何關係或利益。

意見基準

於編製吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等已依賴通函所載或提述之聲明、資料、意見及陳述，以及董事提供予吾等之資料及陳述。吾等假設董事提供之所有資料及陳述(彼等僅就此個別及共同地負全責)於彼等作出時屬真實準確、且於最後可行日期為止仍屬真實準確。吾等亦已經假設董事於通函中所作有關觀點、意見、期望及意向之所有聲明乃經審慎查詢及仔細考慮後合理作出。吾等無理由懷疑任何重大事實或資料遭到隱瞞或懷疑提供給吾等的通函所載資料及事實之真實性、準確性及

嘉林資本函件

完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事所表達意見之合理性。吾等的意見乃根據董事的陳述及確認而作出，即概無有關該等持續關連交易之未獲披露私人協議／安排或與任何人的暗示諒解。吾等認為，為遵守上市規則第13.80條，吾等已採取充分及必需步驟為吾等的意見形成合理基準及知情意見。

董事對通函(包括根據上市規則之規定須提供有關 貴公司之資料)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，確認就其所深知及確信，通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致使通函或其所載任何陳述產生誤導。作為獨立財務顧問，除本建議函件外，吾等對通函任何部分的內容概不負責。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見及為吾等的意見提供合理基準。然而，吾等並無對 貴公司、中國光大或彼等各自的附屬公司或聯營公司之業務及事務進行任何獨立深入調查，亦無考慮該等持續關連交易對 貴集團或股東所造成之稅務影響。吾等之意見必須基於最後可行日期之金融、經濟、市場及其他狀況，以及吾等可得之資料。股東務請注意，其後發展(包括市場及經濟狀況的任何重大變動)可能影響及／或改變吾等的意見及吾等並無義務更新該觀點以計及於最後可行日期之後發生的事項或更新、修訂或重申吾等的意見。此外，本函件所載內容不得被解讀為建議持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券。

最後，本函件所載資料乃摘錄自己刊發或以其他公開可得來源，嘉林資本有責任確保相關資料乃準確摘自相關來源，但吾等並無義務就該項資料之準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

主要考慮因素及原因

吾等於達致有關框架協議之意見時，已考慮下列主要因素及原因：

1. 持續關連交易之背景及原因

貴集團的業務概況

經參考董事會函件，貴公司是一家投資控股公司，主要從事物業租賃、物業管理和所持有待售物業銷售。貴集團的物業管理服務包括一般物業管理服務、增值物業管理服務和停車管理服務。

下文摘錄 貴集團截至2018年12月31日止兩個年度的綜合財務資料，其摘錄自 貴公司截至2018年12月31日止年度年報（「2018年年報」），以及截至2019年6月30日止六個月的合併財務資料，其摘錄自 貴公司截至2019年6月30日止六個月中期報告（「2019年中期報告」）：

	截至2019年 6月30日止 六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2018年 12月31日止 年度 人民幣千元 (經審核)	截至2017年 12月31日止 年度 人民幣千元 (經審核)	2017年至 2018年變動 %
收益	37,772	61,742	66,657	(7.37)
— 提供物業管理服務	7,635	18,272	20,446	(10.63)
— 出售待售物業	10,140	無	6,699	不適用
— 投資物業的租金總額	19,997	43,470	39,512	10.02
毛利	20,927	46,289	50,568	(8.46)
貴公司股東應佔溢利	18,744	36,554	24,266	50.64

嘉林資本函件

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	於2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	2017年至 2018年變動 %
現金及現金等價物	184,103	181,311	42,435	327.27

如上表所示，貴集團截至2018年12月31日止年度（「**2018財政年度**」）的收入約為人民幣61.74百萬元，較截至2017年12月31日止年度（「**2017財政年度**」）減少約7.37%。參考2018年年報，該減少主要是由於2018財政年度無來自住宅物業銷售的非經常性收入。貴集團於2018財政年度錄得溢利約人民幣36.55百萬元，較2017財政年度增加約50.64%。參照2018年年報，該增加主要是由於物業租賃收入增加及投資物業估值收益所致。

於2019年6月30日，貴集團的現金及現金等價物約為人民幣184.10百萬元。

參考2019年中期報告，為維持較高出租率及穩定經常性收入，貴集團將繼續採用高效租賃策略，並對市場前景保持審慎樂觀。為確保物業管理業務的優勢，貴集團將致力與現有客戶保持穩定關係、以客戶為本、積極提高服務質量，並擴大新業務以提升未來增長潛力。貴集團亦將延長採納與中國光大的「強者聯盟」政策，以產生協同效應，以在中國尋找優秀的投資項目。貴集團將堅持以商業物業投資為定位，以優化自身資產結構和質量為目標，發掘包括英國倫敦在內的潛在海外投資，以保持國內外投資之間的平衡，從而增強企業競爭力。展望未來，貴集團將致力通過收購具有初始淨收益和穩定商業租賃的物業以進一步擴大物業組合。

中國光大及光大銀行資料

經參考董事會函件，中國光大為國有企業，於2014年12月8日由中國光大(集團)公

嘉林資本函件

司改組而成，註冊資本主要由中國財政部和中央匯金投資有限公司出資。中國光大為金融集團，主要從事銀行、證券公司、保險公司等金融機構的投資及管理業務。

經參考董事會函件，光大銀行為中國光大的附屬公司。光大銀行乃中國主要商業銀行之一，主要從事商業銀行業務，包括零售銀行、公司銀行業務和資金業務等。

進行持續關連交易的原因及裨益

存款服務

經參考董事會函件，光大銀行於 貴公司在聯交所上市前一直向 貴集團提供存款服務，因而形成了對 貴集團資金需求及業務模式的深刻理解。鑒於過往年度存款服務的穩定性及可靠性，董事相信光大銀行具備實力，可滿足 貴集團的財務需求，預期使用存款服務對 貴集團而言乃具成本效益、合宜且有利。

此外， 貴集團將收取存款服務利息，而利率不遜於任何獨立第三方就可比存款提供的利率。該安排讓 貴集團能夠更加有效地利用其現有資金。

此外，光大銀行受中國銀行保險監督管理委員會及香港金融管理局監管，並須遵守相關監管機關的規則及規定，其會降低 貴集團接受存款服務的風險。

貸款服務

經參考董事會函件，董事認為光大銀行具備實力，可滿足 貴集團的財務需求，因為光大銀行對 貴集團的經營及發展需求有著深刻的理解， 貴集團僅須就貸款服務支付利息，而利率不遜於任何獨立第三方就可比貸款提供的利率。因此，預期於貸款服務框架協議項下擬進行的交易對 貴集團而言乃具有成本效益、合宜及有利。

嘉林資本函件

此外，光大銀行受中國銀行保險監督管理委員會及香港金融管理局監管，並須遵守相關監管機關的規則及規定，其會降低 貴集團自光大銀行接受貸款服務的風險。

董事認為貸款服務框架協議期限超過三年屬合理，因為訂立期限超過三年的長期貸款協議從而為收購大規模的商業物業提供資金乃市場慣例。

租賃

經參考董事會函件， 貴集團主要從事物業租賃業務。另一方面，光大集團成員公司需要辦公空間以營運其業務。此外，按現行市場費率出租物業予光大集團成員公司對 貴集團而言為有利。因此，董事認為，租賃物業予光大集團成員公司符合 貴集團租賃業務。

經考慮下列原因，董事認為租賃框架協議期限超過三年屬合理：(i)就於中國租賃商業物業訂立長期租賃協議乃市場慣例；(ii) 貴集團過往就於中國出租物業予獨立第三方及光大集團成員公司訂立租賃安排(租期介乎2年至20年)；(iii)因為 貴集團能於較長期間向光大集團出租物業，其將在不打斷 貴集團業務營運的情況下為 貴集團提供穩定的租賃收入，從而減輕 貴集團於租賃屆滿後物色新租戶的負擔；及(iv)與光大集團(其從事業務範圍廣，於市場擁有領先地位)的長期合作將促進 貴集團租賃業務的持續增長。

考慮到(i) 貴集團的業務營運需要存款服務和貸款服務；(ii)租賃乃於 貴集團主要業務項下進行；及(iii)上述持續關連交易的原因及裨益，吾等同意董事的意見，即持續關連交易符合 貴公司及股東的整體利益，並在 貴集團的日常及一般業務過程中進行。

2. 框架協議的主要條款

存款服務框架協議

存款服務框架協議的主要條款的概述載列如下：

日期： 2019年11月7日

訂約方： (i) 貴公司；及
(ii) 中國光大。

交易描述： 中國光大應促使光大銀行向 貴集團成員公司提供存款服務，期限為2020年1月1日起至2022年12月31日止三年。存款服務框架協議應為非獨家，貴集團有權向其他第三方取得存款服務。

相關訂約方應訂立單獨存款協議以列明存款服務的具體規定，及應由相關訂約方根據存款服務框架協議的條款釐定存款協議的條款及條件。

各份存款協議的條款應不超出存款服務框架協議的條款。

定價政策： 光大銀行就存款服務應向 貴集團支付的利率：

- (i) 將由光大銀行及 貴集團經公平磋商並參照 貴集團可按正常商業條款自獨立第三方獲得的相似存款服務的現行利率釐定；
- (ii) 不低於將由獨立第三方支付支付的利率；及
- (iii) 遵守中國人民銀行訂明的規則及規定及／或其他中國境內或境外的相關規則及規定。

吾等就盡職審查已取得有關 貴集團於2018財政年度及截至2019年6月30日止六個月存放於光大銀行的存款(「**關連存款結餘**」)的存款結餘清單(即港元及人民幣元)(「**存款清單**」)。吾等於2018財政年度(即 貴公司於聯交所上市的首年)的各個存款清單隨機選擇兩個關連存款結餘，於截至2019年6月30日止六個月的各個存款清單隨機選擇一個關連存款結餘，以及 貴公司就各個選定關連存款結餘向吾等提供選定關連存款結餘的存款記錄，連同就各選定關連存款結餘有關 貴集團存放於獨立銀行的存款的可比存款記錄。吾等從上述文件中得悉， 貴集團存放於光大銀行的存款利率不低於 貴集團存放於獨立銀行的存款利率。

經參考2018年年報及經董事確認，獨立非執行董事已審閱(其中包括)2018財政年度的存款服務，並確認交易已由 貴集團(i)在其日常及一般業務過程中；(ii)按正常商業條款或不遜於 貴集團從獨立第三方獲得的條款；及(iii)根據監管此類交易的協議條款，此等交易公平合理，並且符合 貴公司股東的整體利益(「**獨立非執董確認**」)的情況下進行。

經參考2018年年報及經董事確認，根據上市規則第14A.56條， 貴公司的核數師已根據香港核證委聘準則第3000號(經修訂)的「歷史財務資料審計或審閱以外的核證委聘」，

嘉林資本函件

並參考香港會計師公會發表的實務說明第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，就(其中包括)2018財政年度的存款服務作出報告(「核數師報告」)。貴公司核數師未就有關存款服務的報告進行核證。

為確保遵守各框架協議中的定價政策，貴集團具備載列於董事會函件「4.內部控制措施」一節項下的內部控制程序和政策(「內部控制程序及政策」)。

吾等認為有效執行內部控制程序與政策將有助於確保公平確定存款服務利率。

吾等就盡職審查已取得一組有關貴集團與光大銀行進行的存款交易的文件(包括光大銀行及其他獨立銀行的報價、基於有關報價編製的內部報告及存款記錄)。吾等並無注意到任何事宜致使吾等認為上述文件的利率釐定與存款服務的定價政策不符。

存款服務年度上限(「存款上限」)

截至2019年12月31日止三個年度存款服務的歷史數字及現有年度上限載列如下：

	截至2017年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元
貴集團存放於光大銀行的每日 最高存款結餘(包括應計利息)	28,939	47,257	45,421 (附註)
現有年度上限	63,000	63,000	63,000
使用率(%)	45.93	75.01	尚未確定

附註：截至2019年6月30日止六個月的歷史金額。

嘉林資本函件

建議存款服務年度上限載列如下：

	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣千元
貴集團存放於光大銀行的每日 最高存款結餘(包括應計利息)	53,000	53,000	53,000

吾等得悉存款上限是參考董事會函件「1.存款服務框架協議 — 建議年度上限」一節中載列的因素確定。

經參考2019年中期報告，於2018年12月31日，貴集團的現金及現金等價物約為人民幣181.31百萬元，於2019年6月30日約為人民幣184.10百萬元。然而，截至2019年12月31日止兩個年度的存款上限並未悉數動用。考慮到貴集團正考慮對銀行或金融機構進行現金存款多元化，以對其資本進行風險管理，貴公司將截至2022年12月31日止三個年度的存款上限設於較低水平、即人民幣53百萬元(與貴集團於2018財政年度及截至2019年6月30日止六個月存放於光大銀行的每日最高存款結餘(包括應計利息)相約)，乃屬合理。

因此，吾等認為截至2022年12月31日止三個年度的存款上限屬公平合理。

有鑑於此，吾等認為存款服務之條款(包括存款上限)乃按正常商業條款訂立，屬公平合理。

貸款服務框架協議

貸款服務框架協議的主要條款的概述載列如下：

日期： 2019年11月7日

訂約方： (i) 貴公司；及
(ii) 中國光大。

交易描述： 中國光大應促使光大銀行向 貴集團成員公司提供貸款服務，期限為於2020年1月1日起至2024年12月31日止五年。貸款服務框架協議應為非獨家，貴集團有權自其他第三方獲得貸款服務。

相關訂約方應訂立單獨貸款協議以列明貸款服務的具體規定，及應由相關訂約方根據貸款服務框架協議的條款釐定貸款協議的條款及條件。

各份貸款協議的條款應不超出貸款服務框架協議的條款。

受限於貸款協議的條款及條件，貸款服務可能要求以 貴集團資產或自其租賃業務收得的租金收入提供擔保。

定價政策：

貴集團就貸款服務應向光大銀行支付的利率：

- (i) 將由光大銀行及 貴集團經公平磋商並參照 貴集團可按正常商業條款自獨立第三方獲得的相似貸款服務的現行利率釐定；
- (ii) 不高於其他獨立第三方將收取的利率；及
- (iii) 遵守中國人民銀行訂明的規則及規定及／或其他中國境內或境外的相關規則及規定。

由於 貴集團於2017財政年度、2018財政年度及截至2019年6月30日止六個月並無動用任何貸款服務，因此吾等無法與獨立第三方為 貴集團提供的貸款服務進行比較。

為確保遵守各框架協議中的定價政策， 貴集團具備載列於董事會函件「4.內部控制措施」一節項下的內部控制程序和政策。

吾等認為有效執行內部控制程序與政策將有助於確保公平確定貸款服務利率。

吾等就盡職審查已取得一組有關 貴集團將自光大銀行取得潛在貸款的文件(包括光大銀行及其他獨立銀行的報價及基於有關報價編製的內部報告)。吾等並無注意到任何事宜致使吾等認為上述文件的利率釐定與貸款服務的定價政策不符。

如前所述，中國光大將促使光大銀行向 貴集團成員公司提供貸款服務，期限為2020年1月1日至2024年12月31日止五年。

在評估貸款服務框架協議期限超過三年的原因時，吾等向董事進行查詢，據董事所告知， 貴集團將取得貸款服務，主要用於購置物業。吾等認為，取得長期貸款以為

嘉林資本函件

購置物業提供資金，可減輕 貴集團的財務負擔，並為 貴集團提供更大的彈性(即 貴集團最多可於五年內而非三年內悉數還款)。

於考慮與貸款服務框架協議性質類近的協議(即從銀行／金融機構獲得的貸款融資)具如此期限是否屬正常商業慣例時，吾等於貸款服務框架協議日期前一年內確定五筆於聯交所上市的公司獲得並公佈三年以上的貸款融資，並從該等公佈注意到，貸款期限介乎3.5年至10年。此外，吾等亦已審核兩項 貴公司與一名獨立第三方訂立為期五年的貸款協議。

考慮到上述情況，我們確認貸款服務框架協議的期限必須長於三年，且貸款服務框架協議的期限屬正常商業慣例。

貸款服務年度上限(「貸款上限」)

截至2019年12月31日止三個年度貸款服務的歷史數字及現有年度上限如下：

	截至2017年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元
光大銀行向 貴集團提供的每日 最高貸款餘額	零	零	零(附註)
現有年度上限	300,000	300,000	300,000
使用率(%)	零	零	尚未確定

附註：截至2019年6月30日止六個月的歷史金額。

嘉林資本函件

貸款服務的建議年度上限如下：

	截至以下年份止年度				
	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
光大銀行向 貴集團 提供的每日最高貸款 餘額	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000

吾等得悉存款上限是參考董事會函件「2.貸款服務框架協議 — 建議年度上限」中載列的因素確定。

儘管 貴集團於2017財政年度、2018財政年度及截至2019年6月30日止六個月未動用任何貸款服務，但經參考董事會函件， 貴集團一直在尋找2020年及2021年與 貴集團目前擁有物業規模及等級相若的商業物業的投資機會（「潛在收購」），以進一步擴大其在中國境內（例如中國的西南地區，包括雲南昆明和四川成都）及境外的物業組合。參考該物業於2019年6月30日的市值，每項潛在收購的購買價可能介乎約人民幣190百萬元至人民幣360百萬元，預期將由內部資源及貸款服務撥付。

吾等就盡職審查已取得 貴集團所持物業的估值摘要，並得悉於2019年6月30日， 貴集團商業物業的估值介乎約人民幣190百萬元至人民幣360百萬元。因此，潛在收購的目標購買價與 貴集團於2019年6月30日的商業物業的估值相若。

倘潛在收購得以落實，則截至2022年12月31日止三個年度每年的貸款上限需為人民幣350百萬元，以支持潛在收購。因此，我們認為截至2022年12月31日止三個年度的貸款上限屬公平合理。

有鑑於此，吾等認為貸款服務之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理。

租賃框架協議

租賃框架協議的主要條款如下：

日期： 2019年11月7日

訂約方： (i) 貴公司；及
(ii) 中國光大。

交易描述： 於2020年1月1日起至2029年12月31日止十年期間內，貴公司應出租並促使貴集團成員公司出租物業予光大集團，及中國光大應租用並促使光大集團成員公司自貴集團租用物業。租賃框架協議應為非獨家，貴集團有權向其他第三方租賃物業。

相關訂約方應訂立單獨租賃協議以列明租賃物業的具體規定，及應由訂約方根據租賃框架協議的條款釐定租賃協議的條款及條件。

各份租賃協議的條款應不超出租賃框架協議的條款。

嘉林資本函件

定價政策： 光大集團根據租賃協議應向 貴集團支付的租金：

- (i) 將由光大集團及 貴集團經公平磋商並參照物業所在地的現行市場租金釐定；
- (ii) 不低於獨立第三方將支付的租金；及
- (iii) 遵守中國境內或境外的相關規則及規定訂明的規則及規定。

吾等就盡職審查已從 貴公司取得與光大銀行將於2020年續期的現有租賃的租賃資料(即租賃協議草案，其中包含租期、每平方米租金、位置及總建築面積等資料)，而 貴公司亦向吾等提供從物業管理公司／經紀取得鄰近有關上述租賃標的建築物的商業建築物的三組租賃資料(即每平方米租金、位置及總建築面積)(「可比租賃」)。董事告知吾等，向吾等提供的可比租賃的租賃資料為彼等自物業管理公司／經紀取得的詳細資料，旨在評估提供予光大銀行的租金。吾等得悉上述與光大銀行訂立的租賃的每平方米租金在可比租賃的每平方米租金範圍內。

經參考2018年年報並經董事確認，獨立非執行董事已審閱(其中包括)2018財政年度租賃，並已作出獨立非執董確認。根據上市規則第14A.56條， 貴公司的核數師已根據香港核證委聘準則第3000號(經修訂)的「歷史財務資料審計或審閱以外的核證委聘」，並參考香港會計師公會發表的實務說明第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，就(其中包括)2018財政年度的租賃作出報告。 貴公司核數師未就有關租賃的報告進行核證。

為確保遵守各框架協議中的定價政策， 貴集團具備載列於董事會函件「4.內部控制措施」一節項下的內部控制程序和政策。

吾等認為有效執行內部控制程序與政策將有助於確保公平確定租賃租金。

如前所述，吾等從 貴公司取得與光大銀行將於2020年續期的現有租賃的租賃資料及可比租賃的租賃資料，以評估 貴公司向光大銀行提供的租金。吾等亦取得 貴公司根據上述租賃資料編製的內部報告。吾等並無注意到任何事宜致使吾等認為上述文件租金釐定與租賃的定價政策不符。

如前所述， 貴公司將租賃並促使 貴集團成員公司將物業租賃予光大集團，而中國光大應租賃並促使光大集團成員公司租賃物業，自2020年1月1日起至2029年12月31日為期十年。

於評估租賃框架協議的期限超過三年的原因時，吾等曾考慮以下因素：

(i) 慣例

據董事所告知，提供三年以上的長期租賃乃 貴集團的慣例。 貴集團先前訂立租賃安排(為期2至20年)，以將該物業出租予獨立第三方及光大集團於中國的成員公司。

(ii) 長期租金收入

長期租賃將為 貴集團提供穩定租金收入，且不會中斷其業務運營，因為 貴集團可將物業更長時間出租予光大集團，從而減輕 貴集團於租賃期滿後尋找新租戶的負擔。

於考慮與租賃框架協議性質類近的協議(即商業物業租賃)具如此期限是否屬正常商業慣例時，吾等於租賃服務框架協議日期前一年內確定五項於聯交所上市的公司訂立並公佈的交易，該等交易涉及租賃期限超過三年的物業。吾等亦從該等公佈注意到，

嘉林資本函件

租賃期限介乎5年至10年。此外，我們亦已審核三項性質與 貴公司與獨立第三方訂立的租賃框架協議(為期5及20年)相似的物業租賃協議(即 貴集團擁有的物業租賃)。

考慮到上述情況，我們確認租賃框架協議的期限必須超過三年，而該等租賃框架協議的期限屬正常商業慣例。

租賃年度上限(「租賃上限」)

截至2019年12月31日止三年的歷史數字和現有年度上限載列如下：

	截至2017年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元
貴集團從光大集團收取的租金 收入總額(包括租金和 其他費用)	6,177	6,289	3,271 (附註)
現有年度上限	7,000	7,000	7,000
使用率(%)	88.24	89.84	尚未確定

附註：截至2019年6月30日止六個月的歷史金額。

建議租賃年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度									
	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團將從光大集團 收取的租金收入 總額(包括租金和 其他費用)	14,000	14,000	14,000	14,000	14,000	14,000	14,000	14,000	14,000	14,000

吾等得悉存款上限是參考董事會函件「3.租賃服務框架協議 — 建議年度上限」一節中載列的因素確定。

誠如上表所載，2017財政年度及2018財政年度的現有年度上限的利用率分別約為88.24%及89.94%。根據 貴集團向光大集團提供的現有租賃，截至2019年12月31日止年度的現有年度上限使用率將超過90%。

為評估截至2029年12月31日止十個年度租賃上限的公平性和合理性，吾等取得租賃上限的計算（「租賃上限計算」）。吾等得悉租賃上限計算涵蓋以下要素：

- (i) 現有租賃預計將於截至2029年12月31日止十個年度內繼續，且期間租金將增加。該等租賃最多需要年度租賃上限約人民幣8.6百萬元。
- (ii) 截至2029年12月31日止十個年度內潛在的額外租賃（包括下文定義的潛在成都租賃）。已保留最高年度租賃上限人民幣5.4百萬元，以應付該等潛在額外租賃。

吾等就盡職審查已取得 貴公司附屬公司與中國光大銀行分行訂立的意向書，內容涉及一宗中國四川省成都市商業物業的潛在額外租賃（「潛在成都租賃」）。根據租賃上限計算，潛在成都租賃需要最高每年租賃上限約人民幣3.1百萬元。

經考慮上述因素後，我們認為截至2022年12月31日止十個年度的每年人民幣14百萬元租賃上限屬公平合理。

有鑑於此，吾等認為租賃條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。

上市規則涵義

董事確認，貴公司將遵守上市規則第14A.53條至第14A.59條的規定，據此，(i)持續關連交易的最高價值必須受框架協議內有關期間的年度上限限制；(ii)框架協議條款必須由獨立非執行董事每年審核；(iii)獨立非執行董事對框架協議條款進行年度審核的

嘉林資本函件

詳情，必須包括在 貴公司隨後發佈的年報及財務賬目中。此外，上市規則亦規定， 貴公司核數師必須向董事會提供函件，以確認(其中包括)有否任何事宜提請彼等注意致令彼等相信該等持續關連交易(i)未獲得董事會的批准；(ii)並非在所有重大方面均符合 貴集團的定價政策(僅適用於租賃)；(iii)並非在所有重大方面均根據監管有關交易的相關協議訂立；及(iv)已超過年度上限。倘董事確認，倘預期持續關連交易的最高金額將超過年度上限，或對框架協議條款進行有任何建議的重大修訂， 貴公司將遵守上市規則中監管有關持續關連交易的適用條文。

根據上市規則訂明上述有關持續關連交易的規定後，吾等認為，已採取足夠措施監察持續關連交易，因此獨立股東的利益可獲保障。

推薦建議

考慮到上述因素及原因，吾等認為(i)持續關連交易於 貴集團正常及一般業務過程範圍內進行，並符合 貴公司及股東的整體利益(誠如上文「進行持續關連交易的原因及裨益」一段總結)；及(ii)持續關連交易條款為正常商業條款，屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會向獨立股東建議就將於股東特別大會上提呈的框架協議及框架協議項下擬進行的交易的普通決議案投贊成票，且吾等建議獨立股東就有關決議案投贊成票。

此 致

光大永年有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

嘉林資本有限公司
董事總經理
林家威
謹啟

2019年12月10日

附註：林家威先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，且為嘉林資本有限公司之負責人員，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於投資銀行業積逾20年經驗。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料。各董事對本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且本通函亦無遺漏任何其他事宜致使其中所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

a) 董事及主要行政人員於本公司及相聯法團擁有的權益

於最後可行日期，本公司董事及主要行政人員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)的任何股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為持有的權益或淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述的登記冊內；或(iii)誠如上市規則附錄10所載，根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

b) 主要股東於本公司擁有的權益

就本公司董事或主要行政人員所知，於最後可行日期，以下人士(非本公司董事或主要行政人員)於股份或相關股份所擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司所存置登記冊的權益或淡倉如下：

名稱	附註	身份	擁有權益的 普通股數目	佔權益概約 百分比
彩連投資有限公司(「彩連」)	1	實益擁有人	297,900,000	67.49%
領美投資有限公司(「領美」)	1	實益擁有人	33,100,000	7.50%
國際永年有限公司 (「國際永年」)	1	受控法團權益	331,000,000	74.99%
中國光大(香港)	2	受控法團權益	331,000,000	74.99%
中國光大	3	受控法團權益	331,000,000	74.99%
中央匯金投資有限責任公司 (「匯金」)	4	受控法團權益	331,000,000	74.99%

附註：

- (1) 彩連及領美將分別直接持有已發行股份總數的約67.49%及7.50%。國際永年持有彩連及領美的全部股份，因此被視作擁有彩連及領美分別所持的297,900,000股及33,100,000股股份的權益。劉嘉先生及林資敏先生(為我們的董事)亦為彩連、領美及國際永年的董事。謝杏梅女士及李銀中先生(為我們的董事)亦為國際永年的董事。
- (2) 中國光大(香港)為彩連及領美的間接控股股東。中國光大(香港)直接擁有國際永年99.997%的股份(其中0.3%乃以信託方式代國家國有資產管理局持有)，並透過中國光大集團(代理人)有限公司間接擁有國際永年0.003%的股份。因此，中國光大(香港)被視作擁有彩連及領美分別所持的297,900,000股及33,100,000股股份的權益。劉嘉先生及李銀中先生(為我們的董事)亦為中國光大(香港)的董事。
- (3) 中國光大持有中國光大(香港)的全部股份，因此被視作擁有彩連及領美分別所持的297,900,000股及33,100,000股股份的權益。

- (4) 匯金由中國國務院間接全資擁有，並持有中國光大55.67%的股權。其被視作擁有彩連及領美分別所持的297,900,000股及33,100,000股股份的權益。

3. 董事於競爭業務中的權益

於最後可行日期，據董事所知，根據上市規則第8.10條，董事或彼等各自的緊密聯繫人概無於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，亦無於與本集團出現或可能出現任何其他利益衝突的業務中擁有任何權益。

4. 重大不利變動

於最後可行日期，就董事所知，自2018年12月31日（即本集團最近期已公佈經審核財務報表編製日期）以來，本集團的財務或營運狀況並無任何重大不利變動。

5. 董事的服務合約

於最後可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立不會於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止的服務合約。

6. 董事於本集團資產及合約中的權益

於最後可行日期，概無董事於自2018年12月31日（即本公司最近期已公佈經審核綜合財務報表編製日期）以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

董事概無於最後可行日期仍生效且對本集團整體業務有重大影響的任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 專家及同意書

以下為本通函載有其提供的意見或建議的專家之資格：

名稱	資格
嘉林資本有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

於最後可行日期，嘉林資本並無於本集團股本中擁有實益權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團證券的權利(不論可否依法強制執行)。

於最後可行日期，嘉林資本並無於自2018年12月31日(即本公司最近期已公佈經審核賬目編製日期)以來本集團所收購或出售或租賃，或本集團擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

嘉林資本已就刊發本通函發出同意書，同意按現有格式及內容載入其函件、報告、意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

嘉林資本的函件及推薦建議於本通函日期發出以供載入本通函。

8. 一般事項

如本通函及代表委任表格之中、英文文本有任何歧異，概以英文文本為準。

9. 備查文件

以下文件由本通函日期起至股東特別大會日期止的任何日子(不包括星期六及公眾假期)一般辦公時間內在本公司主要營業地點香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心13樓1302室可供查閱：

- (a) 存款服務框架協議；
- (b) 貸款服務框架協議；
- (c) 租賃框架協議；
- (d) 獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件(全文載於本通函第23至24頁)；
- (e) 嘉林資本致獨立董事委員會及獨立股東載有其意見之函件(全文載於本通函第25至45頁)；
- (f) 組織章程大綱及細則；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一段所述嘉林資本的同意書；及
- (h) 本通函。

股東特別大會通告



EVERBRIGHT GRAND CHINA ASSETS LIMITED

光大永年有限公司

(於英屬維爾京群島註冊成立並以存續方式
在開曼群島註冊的有限公司)

(股份代號：3699)

股東特別大會通告

茲通告光大永年有限公司(「本公司」)謹訂於2019年12月30日(星期一)下午二時三十分假座香港灣仔港灣道1號香港君悅酒店閣樓畫堂舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下決議案。除非文義另有所指，否則本通告所用詞彙與本公司日期為2019年12月10日的通函(「通函」)所界定者具相同涵義。

普通決議案

1. 「動議

- (a) 謹此確認、追認及批准簽署存款服務框架協議及其建議年度上限(如通函所定義及詳述)及批准據此擬進行的交易；及
- (b) 本公司任何一名或多名董事謹此獲授權為使存款服務框架協議及其建議年度上限生效及完成據此擬進行的交易進行一切彼等認為屬必須的有關行動及事宜、簽署及簽立一切有關文件(包括加蓋本公司印章)及採取一切彼等認為屬必須、適合或適宜的有關步驟。」

2. 「動議

- (a) 謹此確認、追認及批准簽署貸款服務框架協議及其建議年度上限(如通函所定義及詳述)及批准據此擬進行的交易；及

股東特別大會通告

- (b) 本公司任何一名或多名董事謹此獲授權為使貸款服務框架協議及其建議年度上限生效及完成據此擬進行的交易進行一切彼等認為屬必須的有關行動及事宜、簽署及簽立一切有關文件(包括加蓋本公司印章)及採取一切彼等認為屬必須、適合或適宜的有關步驟。」

3. 「動議

- (a) 謹此確認、追認及批准簽署租賃框架協議及其建議年度上限(如通函所定義及詳述)及批准據此擬進行的交易；及
- (b) 本公司任何一名或多名董事謹此獲授權為使租賃框架協議及其建議年度上限生效及完成據此擬進行的交易進行一切彼等認為屬必須的有關行動及事宜、簽署及簽立一切有關文件(包括加蓋本公司印章)及採取一切彼等認為屬必須、適合或適宜的有關步驟。」

承董事會命
光大永年有限公司
主席
劉嘉
謹啟

香港，2019年12月10日

附註：

1. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，大會上所有決議案將以投票方式進行表決(主席決定容許有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決除外)。投票結果將按照上市規則規定刊載於香港交易及結算所有限公司及本公司的網站。
2. 凡有權出席上述大會及在會上投票的本公司任何股東，均可委派一名以上代表代其出席大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。如委派一名以上代表，必須在有關代表委任表格內指明每一名受委代表所代表的股份數目。每位親身或委派代表出席的股東應有權就其所持每一股股份投一票。

股東特別大會通告

3. 代表委任表格，連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經核實證明的該等授權書或授權文件副本，須不得遲於上述大會指定舉行時間48小時之前(即不遲於2019年12月28日(星期六)下午二時三十分)或其續會(視情況而定)指定舉行時間48小時之前送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會並於會上投票；在此情況下，委任代表的文書將視為撤銷。
4. 為釐定出席上述大會及於會上投票的資格，本公司將於2019年12月23日(星期一)至2019年12月30日(星期一)(包括首尾兩天)期間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及於會上投票，務請本公司的未登記股東於2019年12月20日(星期五)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
5. 上述將於股東特別大會考慮及批准的決議案詳情載列於本公司日期為2019年12月10日的股東特別大會通函。
6. 本通告所提述的日期及時間均指香港日期及時間。