
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)

持續關連交易：
新租賃框架協議
及
須予披露及持續關連交易：
新存款服務框架協議
及
持續關連交易：
新貸款服務框架協議
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2020年11月26日(星期四)下午三時正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64至66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)。

不論閣下是否有意出席股東特別大會，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續會(視情況而定)指定舉行時間48小時(即不遲於2020年11月24日(星期二)下午三時正)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。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。

2020年11月10日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	7
獨立董事委員會函件.....	31
嘉林資本函件.....	33
附錄 一 一般資料.....	59
股東特別大會通告	64

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：

「2019年框架協議」	指	中國光大與本公司於2019年11月7日訂立的租賃框架協議、存款服務框架協議及貸款服務框架協議，有關詳情於本公司日期為2019年11月7日的公告及日期為2019年12月10日的通函披露
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「光永」	指	光永有限公司，一家於1997年7月16日在香港註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「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，因此為本公司的關連人士
「光大銀行租賃協議」	指	光永與光大銀行就租賃明昌大廈若干物業訂立的租賃協議，於2029年12月31日屆滿，有關詳情於招股章程及本公司日期為2019年12月31日的公告披露
「中國光大(香港)」	指	中國光大集團有限公司，一家根據香港法例註冊成立的有限公司，為中國光大的全資附屬公司

釋 義

「光大證券」	指	光大證券股份有限公司，一家於中國成立的有限公司，其股份在聯交所(股份代號：06178)及上海證券交易所(股份代號：601788)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，因此為本公司的關連人士
「光大證券租賃協議」	指	光永與光大證券就租賃明昌大廈若干物業訂立的租賃協議，於2021年4月30日屆滿，有關詳情於招股章程披露
「中國光大」	指	中國光大集團股份公司，一家於中國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，擬於新存款服務框架協議項下進行
「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

釋 義

「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	本公司將於2020年11月26日(星期四)下午三時正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第64至66頁載列的大會通告所載的決議案
「光大金融中心」	指	成都光大金融中心大廈，一幢位於中國四川省成都市青羊區文武路9號的商務樓
「光大集團」	指	中國光大及其附屬公司及聯繫人(本集團除外)
「光大國際大廈」	指	成都光大國際大廈，一幢位於中國四川省成都市青羊區草市街2號的商務樓
「現有租賃協議」	指	光大銀行租賃協議及光大證券租賃協議
「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，其成員包括全體獨立非執行董事，其成立以就新框架協議及彼等各自建議年度上限向獨立股東提供意見

釋 義

「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	2020年11月2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，擬於新租賃框架協議項下進行
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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，擬於新貸款服務框架協議項下進行
「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)
「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
「明昌大廈」	指	明昌大廈，一幢位於中國雲南省昆明市人民中路28號的建築物

釋 義

「新存款服務框架協議」	指	中國光大與本公司於2020年11月2日就向本集團提供存款服務訂立的存款服務框架協議
「新框架協議」	指	新租賃框架協議、新存款服務框架協議及新貸款服務框架協議
「新租賃框架協議」	指	中國光大與本公司於2020年11月2日就租賃物業訂立的租賃框架協議
「新貸款服務框架協議」	指	中國光大與本公司於2020年11月2日就向本集團提供貸款服務訂立的貸款服務框架協議
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「中國」	指	中華人民共和國，惟不包括(就本通函而言)香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業」	指	本集團不時擁有的光大金融中心、光大國際大廈及明昌大廈以及其他物業
「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

釋 義

「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, Uglund House

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

公司總部及香港主要營業地點：

香港

灣仔

告士打道56號

東亞銀行港灣中心

13樓1302室

敬啟者：

持續關連交易：

新租賃框架協議

及

須予披露及持續關連交易：

新存款服務框架協議

及

持續關連交易：

新貸款服務框架協議

及

股東特別大會通告

I. 緒言

茲提述本公司日期為2019年12月10日的通函及日期為2019年12月30日的投票表決結果公告(「投票表決結果公告」)，有關2019年框架協議的決議案已由當時獨立股東於同日舉行的本公司股東特別大會(「2019年股東特別大會」)上投票否決。

董事會函件

茲另提述本公司日期為2020年11月2日的公告(「公告」)。經考慮發展業務及優化營運的需求，本公司與中國光大訂立新框架協議：(i)新租賃框架協議，於追溯自2020年1月1日起至2029年12月31日止十年期間內；(ii)新存款服務框架協議，於追溯自2020年1月1日起至2022年12月31日止三年期間內；及(iii)新貸款服務框架協議，於追溯自2020年1月1日起至2024年12月31日止五年期間內。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關新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)新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)新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意見函件；(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. 新租賃框架協議

根據現有租賃協議，本集團現時向光大銀行及光大證券出租明昌大廈若干物業。由於本集團將於其日常營運過程中繼續向光大集團成員公司出租其他物業，本公司與中國光大訂立新租賃框架協議，以更好地監管物業租賃。

新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。

新租賃框架協議的主要條款的概述載列如下：

日期： 2020年11月2日

訂約方： (i) 本公司；及

(ii) 中國光大。

董事會函件

交易描述：

於追溯自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，而中國光大應租用並促使光大集團成員公司租用物業。新租賃框架協議應為非獨家，且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，及應由訂約方根據新租賃框架協議的條款釐定租賃協議的條款及條件。

各租賃協議的期限不得超出新租賃框架協議的期限。

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) 不低於將由其他獨立第三方支付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

歷史數字及年度上限

下表載列歷史數字及年度上限(如招股章程所披露)：

	截至12月31日止年度					
	2017年	2017年	2018年	2018年	2019年	2019年
	歷史金額	歷史年度 上限	歷史金額	歷史年度 上限	歷史金額	歷史年度 上限
	(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)	6,177	7,000	6,289	7,000	6,352	7,000

根據現有租賃協議，本集團就截至2020年12月31日止年度將自光大集團收到的租賃收入總額(包括租金及其他費用)約為人民幣7.4百萬元。現有租賃協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章規定的部分非豁免持續關連交易，並須遵守申報、公佈及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准。就現有租賃協議項下擬進行的交易而言，本公司已遵守上市規則第14A章的有關規定。

董事會函件

建議年度上限

下表載列新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
本集團將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

上述建議年度上限已經考慮下列因素(其中包括)後釐定：

- (1) 本集團於截至2017年、2018年及2019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、人民幣6.3百萬元及人民幣6.4百萬元，佔歷史年度上限人民幣7.0百萬元(如招股章程所披露)的約88.2%、90.0%及90.7%，表明歷史年度上限幾乎全部獲使用；
- (2) 根據光大銀行租賃協議，於自2020年1月1日至2029年12月31日止未來十年，本集團將自光大銀行收取的最高年度租賃收入(含稅)約人民幣7.3百萬元，且在光大證券租賃協議於2021年4月續期後，本集團將自光大證券收取的最高年度租賃收入(含稅)約人民幣1.3百萬元；
- (3) 除現有租賃協議外，於股東特別大會上取得獨立股東就新租賃框架協議的批准後，本集團計劃與光大銀行就租賃光大金融中心之物業訂立兩項單獨租賃協議，預期將為本集團產生來自光大集團之每年約人民幣3百萬元的額外租金收入；
- (4) 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；

- (5) 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2019年約人民幣30.17元至人民幣78.40元，且光大銀行租賃協議於2020年至2029年期間租金每兩年增加約3%，此乃經參考與其他獨立第三方訂立的租賃協議條款、現行市場費率及租金增幅、光大銀行的信譽及聲譽以及消費者物價指數、生產物價指數及國內生產總值變動造成的實際及預估通貨膨脹率後釐定；及
- (6) 根據本公司的經驗，本集團可能向光大集團提供有關租賃物業的一次性管理服務。本集團亦提供其租戶若干增值物業管理服務，包括接待服務、廣泛的清潔服務(如地毯清潔、地板打蠟及其他清潔服務及害蟲防治)以及維修及保養服務(包括清潔空調的空氣通風風扇及過濾器)。在若干情況下，租戶亦可能要求代駕服務、監控、前台接待服務等本集團一般服務範圍外的服務。本集團將按照所提供服務的性質、本集團產生的成本、與租戶的磋商及現行市價就相關服務收取一次性費用(包括增值稅)。鑒於若干服務將由本集團聘請的第三方執行，本集團向租戶收取的管理費將涵蓋相關第三方成本。經考慮應本集團其他租戶所要求之有關管理服務的歷史金額(介乎人民幣1百萬元至人民幣2百萬元)，已就光大集團根據新租賃協議可能要求的非預期管理服務金額加入緩衝額。

進行交易的理由及裨益

本集團主要從事物業租賃。於最後可行日期，本集團於三棟商業樓宇(包括光大金融中心、光大國際大廈及明昌大廈)擁有物業，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。誠如本公司截至2020年6月30日止六個月的中期報告所披露，截至2020年6月30日止六個月，本集團來自投資物業的租金總額較去年同期減少約人民幣1.4百萬元。來自投資物業的

董事會函件

租金總額減少乃主要由於2019年本集團一名租戶的租賃協議期滿，導致光大金融中心的物業空置。預期於股東特別大會上取得獨立股東就新租賃框架協議的批准後，本集團將與光大銀行訂立兩項新租賃協議，內容有關租賃光大金融中心之該等空置物業，期限為十年，將為本集團產生來自光大集團之每年約人民幣3百萬元的額外租金收入。因此，董事認為，光大銀行將為光大金融中心之空置物業的合適替代租戶，且租賃物業予光大集團成員公司符合本集團租賃業務。

此外，租賃物業予光大集團將為本集團的租金收入流帶來穩定性。由於2019冠狀病毒病（「**2019冠狀病毒病**」）爆發，本集團實施一系列措施以支持小企業租戶，包括租金扣減、免租期及租金以及其他費用延後支付，而該等租戶產生的租金收入有所減少且變得不穩定。同時，由於該等支持措施僅提供予小企業租戶，對來自具規模的企業租戶（如光大銀行及光大證券）之租金收入影響相對穩定。因此，董事認為，出租物業予光大集團成員公司對本集團而言為有利。

經考慮下列原因，董事認為新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約乃市場慣例；
- (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（租期介乎二至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新租賃框架協議期限長度的看法而提供的建議，請參閱本通函第33至58頁所載的獨立財務顧問函件。

鑒於新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，新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。

2. 新存款服務框架協議

根據存款服務框架協議，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已於2019年12月31日屆滿，本公司與中國光大訂立新存款服務框架協議，以更好地監管提供存款服務。

新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

新存款服務框架協議的主要條款的概述載列如下：

日期： 2020年11月2日

訂約方： (i) 本公司；及

(ii) 中國光大。

交易描述： 於追溯自2020年1月1日起至2022年12月31日止三年期間內，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。新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新存款服務框架協議的條款釐定存款協議的條款及條件。

各存款協議的期限不得超出新存款服務框架協議的期限。

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) 不低於將由其他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

歷史數字及年度上限

下表載列存款服務框架協議項下的歷史數字及年度上限(如招股章程所披露)：

	2017年		截至12月31日止年度		2019年	
	歷史金額	2017年 歷史年度 上限	2018年 歷史金額	2018年 歷史年度 上限	歷史金額	2019年 歷史年度 上限
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	45,625	63,000

本集團自2020年1月1日直至最後可行日期存放於光大銀行的存款(包括相關應計利息)的最高每日結餘約為人民幣2百萬元。本集團自光大銀行獲得的存款服務構成上市規則第14A.76(1)條規定的最低豁免水平的持續關連交易，且完全豁免遵守上市規則第14A章項下的所有申報、公佈、年度審閱及獨立股東批准規定。

建議年度上限

下表載列於新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
本集團將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	46,000	46,000	46,000

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)後釐定：

- (1) 於存款服務框架協議項下之存款服務的歷史交易金額；
- (2) 各年度的建議年度上限指不超過本集團於2019年12月31日持有的現金及現金等價物約人民幣201.3百萬元四分之一；及
- (3) 於最後可行日期，本集團已於中國及香港在不少於八家不同銀行(包括光大銀行)存放存款。此外，存款服務將由本集團按自願及非獨家基準獲得。新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。本集團正考慮進一步使現金存款的銀行或金融機構多樣化，以對其資金進行風險管理，而建議年度上限可為本集團的現金管理及分配提供更多彈性，例如使自存款賺得的利息收入達到最大化。

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。此外，光大銀行為本集團成員公司之間的內部結算及透過光大銀行賬戶向第三方作出的結算提供低於其他銀行賬戶的手續費，且光大銀行提供的存款服務豁免了大部分雜項費用。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，且預期使用存款服務對本集團而言乃具成本效益、方便及有利。

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。

董事會函件

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，這會降低本集團接受存款服務的風險。

鑒於新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，新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。

3. 新貸款服務框架協議

根據貸款服務框架協議，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。由於貸款服務框架協議及其年度上限已於2019年12月31日屆滿，經考慮本集團於中國境內及境外的實際需求，本公司與中國光大訂立新貸款服務框架協議，以更好地監管提供貸款服務。

新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。

新貸款服務框架協議的主要條款的概述載列如下：

日期： 2020年11月2日

訂約方： (i) 本公司；及
(ii) 中國光大。

交易描述： 於追溯自2020年1月1日起至2024年12月31日止五年期間內，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。新貸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貸款服務。

董事會函件

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，及應由訂約方根據新貸款服務框架協議的條款釐定貸款協議的條款及條件。

各貸款協議的期限不得超出新貸款服務框架協議的期限。

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及自其租賃業務收取的租金收入提供擔保。

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) 不高於將由其他獨立第三方收取的利率；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。

董事會函件

歷史數字及年度上限

下表載列貸款服務框架協議項下的歷史數字及年度上限(如招股章程所披露)：

	2017年		截至12月31日止年度		2019年	
	歷史金額	2017年 歷史年度 上限	2018年 歷史金額	2018年 歷史年度 上限	歷史金額	2019年 歷史年度 上限
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

(人民幣千元)

自2020年1月1日直至最後可行日期，本集團並未獲光大銀行提供任何貸款服務。

建議年度上限

下表載列於新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
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

(人民幣千元)

上述建議年度上限已經考慮下列因素(其中包括)後釐定：

- (1) 誠如招股章程所披露，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2019冠狀病毒病疫情蔓延全球及因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貸款服務框架

董事會函件

協議項下的貸款服務以收購英國物業，惟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12月31日的物業市價，潛在收購的購買價格可能介乎約人民幣191百萬元至人民幣368百萬元，及預期將由內部資源及貸款服務提供資金；

- (2) 董事會留意到中國西南地區(包括雲南省及四川省)的物業供應有所增加，此乃由於商業銀行及金融機構因不同理由而持有並透過拍賣處置及銷售的抵債物業、經收回物業或不良物業的數目增加，有關理由包括物業業主的按揭違約及有抵押貸款下的已抵押的抵押品銷售，部分乃2019冠狀病毒病疫情所帶來的經濟影響所致。董事會認為，擁有更多可即時動用之資金以把握隨時出現之合適債權物業投資機遇，為股東帶來投資回報對本集團而言屬有利之舉，乃由於該等投資通常會以低於公開市價的價格銷售，且具有以相對較低成本達到資本增值的潛力。此外，董事會認為本集團於物業投資方面的經驗、「光大」品牌知名度及與雲南省及四川省的合作銀行及金融機構的網絡令本集團於物色合適債權物業投資機遇方面具有優勢。倘本公司物色到任何合適的債權物業投資機遇，本集團可獲得不超過人民幣150百萬元的貸款服務，以就收購有關物業投資提供資金。於最後可行日期，本公司並無物色到任何合適債權物業投資機遇；及
- (3) 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，乃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，本集團就貸款服務支付的利息，其利率不遜於任何獨立第三方就可比貸款提供的利率。因此，預期於新貸款服務框架協議項下擬進行的交易對本集團而言乃具成本效益、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，這會降低本集團自光大銀行接受貸款服務的風險。

此外，董事認為擁有更多可即時動用之資金以把握上述隨時出現之合適投資機遇對本集團而言至關重要。倘本公司物色到任何合適的物業投資機遇，本公司將對該物業進行估值及盡職調查，以評估其對本集團進行投資是否有利。就償債物業投資機遇而言，本公司於決定作出有關投資前，亦將委聘專業顧問進行盡職調查，以確定是否存在任何缺陷、其他相關方提出的潛在索償、償債物業恢復過程中的成本及障礙。於投資落實後，本公司將遵守上市規則的相關規定。

根據下列因素，董事認為新貸款服務框架協議期限超過三年屬合理，且訂立期限超過三年的長期貸款從而為收購大規模的商業物業提供資金乃市場慣例：

- (1) 本集團先前與獨立第三方訂立期限介乎五至12年的貸款協議以為收購商業物業提供資金；及
- (2) 本集團在較長的一段時間內就收購商業物業支付成本仍為有效，這為本集團提供彈性並允許本集團有足夠時間產生充足現金流量用以還款，而不會對本集團的營運資金規劃產生不合理的壓力。

有關獨立財務顧問就其對新貸款服務框架協議期限長度的看法而提供的建議，請參閱本通函第33至58頁所載的獨立財務顧問函件。

鑒於新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，新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。

4. 內部控制措施

為確保遵守各新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；
- (ii) 本公司租賃部門應負責審閱提供予租戶之管理服務的定價條款，並取得來自第三方就若干增值物業管理服務的報價。租賃部門將向光大集團就本集團聘請的第三方供應商執行的服務收取全額成本，並確保向光大集團收取的管理費與向其他獨立租戶就相同或相似服務收取的費用可予比較；
- (iii) 本公司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，一旦租賃收入總額(包括租金及其他費用)預期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；

- (iv) 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，並將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；
- (v) 本公司財務部門亦應負責定期監測及收集(i)本集團根據新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)光大銀行根據新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財政年度的建議年度上限；
- (vi) 本公司內部控制部門及相關人員應監控並確保所有於新框架協議項下擬進行的交易按正常商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理及按新框架協議的條款進行；
- (vii) 獨立非執行董事將審閱根據新框架協議將予訂立的交易，以確保所有相關交易按正常商業條款或更佳條款(條款屬公平合理及符合股東整體利益)訂立，及根據新框架協議的條款進行；及
- (viii) 本公司核數師將每年審閱根據新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。

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，於新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。

因為於各新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。

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%，根據新存款服務框架協議提供存款服務根據上市規則第14章亦構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公佈規定。

董事會函件

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無董事於新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)已自願就批准新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新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(包括彩連投資有限公司(直接持有297,900,000股股份)及領美投資有限公司(直接持有33,100,000股股份))須於股東特別大會上就與新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新框架協議條款及其建議年度上限，並就此向獨立股東提供意見。

嘉林資本已獲委任為獨立財務顧問，以就新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第31至32頁。獨立董事委員會致獨立股東的函件包含其關於新框架協議及其建議年度上限的推薦建議。經考慮有關新框架協議的現有適用內部控制措施及定價政策、由本公司建立以確保嚴格遵守定價政策的方法及程序以及新框架協議項下擬進行的交易將於日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，獨立非執行董事認為，新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，以就新框架協議條款及其建議年度上限是否屬公平合理及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。此外，根據上市規則第14A.52條，因為新租賃框架協議及新貸款服務框架協議的期限超

董事會函件

過三年，所以嘉林資本應告知新租賃框架協議及新貸款服務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第33至58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就新框架協議及其建議年度上限所考慮的因素及彼等的推薦建議。

III. 股東特別大會

股東特別大會通告載列於本通函第64至66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)新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指定舉行時間48小時前(即不遲於2020年11月24日(星期二)下午三時正)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2020年11月23日(星期一)至2020年11月26日(星期四)(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2020年11月20日(星期五)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

有關2019年框架協議的決議案已於2019年股東特別大會遭投票否決。董事會留意到2019年股東特別大會的親身或委任代表出席率相對較低，僅佔賦予持有人權利出席2019年股東特別大會並於會上就決議案投票的股份總數約7.3%。儘管本公司仍不知悉有關2019年框架協議的決議案遭投票否決的原因，董事會認為有關決議案的投票表決結果或未能真實反映大部分獨立股東的看法。

董事會函件

本集團主要從事物業租賃、物業管理及銷售持作出售物業。如招股章程所披露，本公司擬使本集團的物業組合多元化、降低集中風險及提升其整體企業發展。如投票表決結果公告所述，本公司將繼續透過與現有業務夥伴與客戶(包括光大集團)尋求業務合作以及探索新商機，積極發展業務及優化業務營運。於2020年，2019冠狀病毒病持續在全球傳播，而其引發的經濟危機預期會對世界各國的商業活動及企業運營造成深遠影響。儘管中國政府自2020年5月7日起已將全國重新分類為2019冠狀病毒病低風險地區，惟2019冠狀病毒病疫情何時方會受到全面遏制尚不明朗，亦無法預測經濟影響將為短暫或長久持續。本公司認為繼續與光大集團的業務關係並向其尋求支持乃屬適宜，乃由於有關業務關係預期能為本集團提供穩定收入，且藉由光大集團於不同業務領域的網絡、資源及經驗，對本集團的長遠業務發展有所助益。經考量本公司業務發展的需求以及中國及全球的現行市況，董事會建議訂立與2019年框架協議項下條款及條件相同的新框架協議。董事會認為新框架協議項下擬進行的交易對本集團將具成本效益且有利，能以下列方式令股東的價值最大化：

透過維持穩定的租戶群並將租約屆滿或提前終止造成的空置影響降至最低(尤其在經濟下行期間)，本集團一直積極提升效率以保持物業的較高租用率。於本公司在聯交所上市前，光大集團已為本集團的現有租戶，亦已向本公司表明於未來幾年向本集團租用更多物業的需求。假設本集團無法與光大集團重續租約或將可用空間再租賃予光大集團，概不保證本集團將能按相似條款以相等或更高租金為空置單位覓得新租戶甚或無法租出單位。尤其在此期間，本集團或須下調租金以留住租戶，且本集團可能會經歷物業長期空置及物業租賃收入下滑。訂立新租賃框架協議的理由及裨益載於本通函上文「II.持續關連交易 — 1.新租賃框架協議 — 進行交易的理由及裨益」。倘有關訂

董事會函件

立新租賃框架協議的決議案未獲獨立股東批准，將會限制本集團發展其物業租賃業務的能力(尤其在2019冠狀病毒病爆發期間)以及讓本集團無法獲得本通函上文所述將由光大集團產生之每年約人民幣3百萬元的額外租金收入及其他潛在租金收入，此將影響本集團有關其物業租賃業務的財務表現及財務狀況。

此外，由於本公司於聯交所上市，本集團已透過收購已竣工物業或投資海外市場(主要為英國)及中國西部重點城市(尤其是中國西南地區(包括成都及昆明，分別為四川省及雲南省的省會城市))具潛在可觀收益及資產淨值增長的開發項目尋求合適投資機會。因此，本集團需要大量資金支持其日後的物業投資及收購。對本集團而言，及時或以合理成本取得外部融資以投資或收購合適目標物業的能力至關重要，其可能會影響本集團的擴展計劃。本公司認為，根據本通函上文「II.持續關連交易 — 3.新貸款服務框架協議 — 進行交易的理由及裨益」所述的理由及裨益，光大銀行根據新貸款服務框架協議將予提供的貸款服務可有效滿足此目的。

為應付根據新租賃框架協議將予訂立的租賃協議項下收取的潛在租金收入以及根據新貸款服務協議項下的貸款服務授出的貸款，本公司認為，訂立新存款服務框架協議以便銀行間轉賬及貸款償付乃屬必要。本公司認為，根據本通函上文「II.持續關連交易 — 2.新存款服務框架協議 — 進行交易的理由及裨益」所述的理由及裨益，光大銀行根據新存款服務框架協議將予提供的存款服務可有效滿足此目的。

本公司謹此重申，新租賃框架協議、新存款服務框架協議及新貸款服務框架協議三者之間就促進本集團的業務運營及發展而言相互關聯，且倘其全部獲獨立股東批准，可令本集團獲得的利益最大化。

本公司對2019年股東特別大會提呈的決議案的投票表決結果表示深切遺憾，並期待未來更多股東參與本公司的股東大會及就本集團發展提供寶貴意見。本公司希望鼓勵獨立股東行使權利於股東特別大會上投票，並於考慮本通函所述有關交易的理由及裨益後，就訂立新框架協議及建議年度上限積極表達看法。

董事會函件

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)謹此重申彼等意見，新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中按正常商業條款進行，且新框架協議的條款及其各自建議年度上限屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

有鑒於上文所述，董事會建議獨立股東就將於股東特別大會上提呈的新框架協議、其建議年度上限及新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31至32頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其就新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33至58頁所載的獨立財務顧問函件，當中載有其就新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

代表董事會
光大永年有限公司
主席
劉嘉
謹啟

2020年11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，當中載有其就新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：

持續關連交易：
新租賃框架協議及
須予披露及持續關連交易：
新存款服務框架協議及
持續關連交易：
新貸款服務框架協議

吾等茲提述本公司日期為2020年11月10日的通函(「通函」)，本函件構成通函的一部分。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新框架協議的條款及其建議年度上限，並就吾等認為新框架協議的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，以及新框架協議及其建議年度上限是否符合本公司與其股東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新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意見。

獨立董事委員會函件

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)有關新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意見函件，當中載有其就新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，吾等認為新框架協議的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新框架協議、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

2020年11月10日

嘉林資本函件

下文載列獨立財務顧問嘉林資本就持續關連交易致獨立董事委員會及獨立股東的函件的全文，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) 持續關連交易：
新租賃框架協議；
- (II) 須予披露及持續關連交易：
新存款服務框架協議；及
- (III) 持續關連交易：
新貸款服務框架協議

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就新框架協議項下擬進行的物業租賃（「租賃」）、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，持續關連交易的詳情載列於 貴公司向股東發出日期為2020年11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。

於2020年11月2日， 貴公司與中國光大訂立：(i)新租賃框架協議，期限為於2020年1月1日起至2029年12月31日止十年；(ii)新存款服務框架協議，期限為於2020年1月1日起

嘉林資本函件

至2022年12月31日止三年；及(iii)新貸款服務框架協議，期限為於2020年1月1日起至2024年12月31日止五年。

經參考董事會函件，新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。

貴公司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)新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；(ii)新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新框架協議及其項下擬進行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

緊接於最後可行日期前過去兩年內，嘉林資本乃就(i) 貴公司日期為2019年12月10日之通函所載有關須予披露交易及持續關連交易；及(ii) 貴公司日期為2019年12月31日之公告所載有關 貴公司持續關連交易獲委聘為獨立財務顧問。除上述過往委聘外，於最後可行日期，吾等並不知悉嘉林資本與 貴公司或與任何其他人士之間存在可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、

嘉林資本函件

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，倘本函件所載資料乃摘錄自己刊發或其他公開可得來源，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等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

吾等於達致有關新框架協議之意見時，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、物業管理及銷售持作出售物業。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。

下文載列貴集團截至2019年12月31日止兩個年度的綜合財務資料(摘錄自貴公司截至2019年12月31日止年度年報(「2019年年報」))及截至2020年6月30日止六個月的綜合財務資料(摘錄自貴公司截至2020年6月30日止六個月中期報告(「2020年中期報告」))之摘要：

	截至2020年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)	2018年至 2019年變動 %
收益	25,493	71,274	61,742	15.44
— 提供物業管理服務	6,888	15,474	18,272	(15.31)
— 銷售持作出售物業	無	16,165	無	不適用
— 來自投資物業的租金總額	18,605	39,635	43,470	(8.82)
毛利	19,602	41,444	46,289	(10.47)
貴公司權益股東應佔溢利	13,875	37,281	36,554	1.99

嘉林資本函件

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	2018年至 2019年變動 %
現金及現金等價物	204,012	201,258	181,311	11.00

如上表所示，貴集團截至2019年12月31日止年度（「**2019財政年度**」）的收入約為人民幣71.27百萬元，較截至2018年12月31日止年度（「**2018財政年度**」）增加約15.44%。參考2019年年報，該增加主要是由於2019財政年度自住宅物業銷售的非經常性收入。貴集團於2019財政年度錄得貴公司權益股東應佔溢利約人民幣37.28百萬元，較2018財政年度增加約1.99%。參照2018年年報，該增加乃主要由於其他收入淨額因貴集團收取一次非經常性收入而增加以及分銷成本及行政開支減少。

於2020年6月30日，貴集團的現金及現金等價物約為人民幣204.01百萬元。

經參考2019年年報，為確保物業管理業務的水平和市場競爭力，貴集團將增強戰略優勢，靈活調整現有商業租賃策略，並改進全面風險管理。貴集團將竭力與長期客戶保持優良而穩固的關係，以確保部分大額的經常性收入，經營利潤與高出租率。同時，貴集團會繼續與中國光大採取強強聯手的發展方針，利用協同效應在中國物色優質的投資項目，有效聯繫潛在客戶。

經參考2020年中期報告，貴集團將維持理性物業投資策略，繼續物色具長遠增長潛力及租賃價值的商業樓宇，把握機會拓展物業管理市場。

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日由原中國光大(集團)總公司重組改制後成立，其註冊資本主要由中國財政部和中央匯金投資有限責任公司注資。中國光大為金融企業集團，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。

經參考董事會函件，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。

進行持續關連交易的原因及裨益

租賃

經參考董事會函件，貴集團主要從事物業租賃。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。誠如2020年中期報告所披露，截至2020年6月30日止六個月，貴集團來自投資物業的租金總額較2019年同期減少約人民幣1.4百萬元。來自投資物業的租金總額減少乃主要由於2019年貴集團一名租戶的租賃協議期滿，導致光大金融中心的物業空置。預期於股東特別大會上取得獨立股東就新租賃框架協議的批准後，貴集團將與光大銀行訂立兩項新租賃協議，內容有關租賃光大金融中心之該等空置物業，期限為十年，將為貴集團產生來自光大集團之每年約人民幣3百萬元的額外租金收入。因此，董事認為，光大銀行將為光大金融中心之空置物業的合適替代租戶，且租賃物業予光大集團成員公司符合貴集團租賃業務。

此外，租賃物業予光大集團將為貴集團的租金收入流帶來穩定性。由於2019冠狀病毒病爆發，貴集團實施一系列措施以支持小企業租戶，包括租金扣減、免租期及租金以及其他費用延後支付，而該等租戶產生的租金收入有所減少且變得不穩定。同

時，由於該等支持措施僅提供予小企業租戶，對來自具規模的企業租戶(如光大銀行及光大證券)之租金收入影響相對穩定。因此，董事認為，出租物業予光大集團成員公司對 貴集團而言為有利。

經考慮下列原因，董事認為新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約乃市場慣例；(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(租期介乎二至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(其從事業務範圍廣泛，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。

存款服務

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。此外，光大銀行為 貴集團成員公司之間的內部結算及透過光大銀行賬戶向第三方作出的結算提供低於其他銀行賬戶的手續費，且光大銀行提供的存款服務豁免了大部分雜項費用。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，且預期使用存款服務對 貴集團而言乃具成本效益、方便及有利。

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。該安排使 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，這會降低 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， 貴集團就貸款服務支付的利息，其利率不遜於任何獨立第三方就可比貸款提供的利率。因此，預期於新貸款服務框架協議項下擬進行的交易對 貴集團而言乃具成本效益、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，這會降低 貴集團自光大銀行接受貸款服務的風險。

此外，董事認為擁有更多可即時動用之資金以把握上述隨時出現之合適投資機遇對 貴集團而言至關重要。倘 貴公司物色到任何合適的物業投資機遇， 貴公司將對該物業進行估值及盡職調查，以評估其對 貴集團進行投資是否有利。就償債物業投資機遇而言， 貴公司於決定是否作出有關投資前，亦將委聘專業顧問進行盡職調查，以確定是否存在任何缺陷、其他相關方提出的潛在索償、償債物業恢復過程中的成本及障礙。於投資落實後， 貴公司將遵守上市規則的相關規定。

董事認為新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從而為收購大規模的商業物業提供資金乃市場慣例。

考慮到(i)租賃乃於 貴集團主要業務項下進行；(ii) 貴集團的業務營運需要存款服務和貸款服務；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. 新框架協議的主要條款

新租賃框架協議

新租賃框架協議的主要條款如下：

日期： 2020年11月2日

訂約方： (i) 貴公司；及
(ii) 中國光大。

交易描述： 於追溯自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，而中國光大應租用並促使光大集團成員公司租用物業。新租賃框架協議應為非獨家，且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，及應由訂約方根據新租賃框架協議的條款釐定租賃協議的條款及條件。

各租賃協議的期限不得超出新租賃框架協議的期限。

嘉林資本函件

定價政策： 光大集團根據租賃協議應向 貴集團支付的租金及其他費用：

- (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) 不低於將由其他獨立第三方支付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。

吾等就盡職審查已從 貴公司取得與光大銀行的現有租賃的租賃資料(隨機從與光大集團的兩份現有租賃中抽取一份)(即於2019年12月31日簽立的租賃協議，其中包含租期、每平方米租金、位置及建築面積等資料)，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、位置及建築面積)(「現有可比租賃」)。董事告知吾等，向吾等提供的現有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現有可比租賃的每平方米租金範圍內。

經參考2019年年報並經董事確認，獨立非執行董事已審閱(其中包括)2019財政年度的租賃，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訂立；及(iii)根據監管此類交易的協議條款進行，屬公平合理，並且符合 貴公司股東的整體利益(「獨立非執董確認」)。

經參考2019年年報並經董事確認，根據上市規則第14A.56條， 貴公司的核數師已獲委聘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)2019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提出保留意見。

為確保遵守各新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及政策(「內部控制程序及政策」)。

吾等認為有效執行內部控制程序及政策將有助於確保公平釐定租賃租金。

如前所述，吾等從貴公司取得與光大銀行的現有租賃的租賃資料及貴公司旨在評估提供予光大銀行的租金的可比租賃的租賃資料。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。

於評估新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(租期介乎二至20年)。

(ii) 長期租金收入

因為貴集團能於較長期間向光大集團出租物業，長期租賃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。

嘉林資本函件

於考慮與新租賃框架協議性質類似(即租賃商業物業)的協議具備超過三年的期限是否屬正常商業慣例時，吾等已識別聯交所上市公司於2019年9月1日直至新租賃框架協議日期期間(約一年，為反映近期市場慣例而通常採納的參考期間)訂立及公佈的涉及租賃物業超過三年期限的六項交易(「市場可比租賃」)。吾等自該等公告中獲悉租賃期限介乎四年至12年。

下表說明市場可比租賃的詳情(乃我們根據上文所載甄選標準按盡力基準所發現)：

公告日期	公司名稱(股份代號)	上市公司或其附屬公司的角色	相關租賃的性質	相關租賃的期限 (概約年限)
2019年9月4日	中國環境資源集團有限公司(1130)	承租人	業務營運及商業活動	10
2020年2月7日	兗州煤業股份有限公司(1171)	出租人	酒店／配套商業／辦公	9.8
2020年4月28日	金禧國際控股集團有限公司(91)	承租人	辦公	4
2020年5月13日	信星鞋業集團有限公司(1170)	出租人	工廠、辦公室及公寓	12
2020年5月18日	東方表行集團有限公司(398)	承租人	零售店舖	5
2020年7月8日	永旺(香港)百貨有限公司(984)	承租人	經營零售業務	11

資料來源：聯交所網站

嘉林資本函件

此外，吾等亦注意到於2019年9月1日直至新租賃框架協議日期期間，聯交所上市公司訂立並公佈涉及物業租賃期限為三年或以下的多項交易(如以下交易)(展示三年或以下期限物業租賃的詳盡名單不切實際且無意義，但下列發現足以充當進一步參考)：

公告日期	公司名稱(股份代號)	上市公司或其附屬公司的角色	相關租賃的性質	相關租賃的期限 (概約年限)
2019年12月17日	HM International Holdings Limited (8416)	承租人	辦公	3
2020年4月29日	世紀建業(集團)有限公司(79)	承租人	經營旅館業務	3
2020年6月2日	五礦地產有限公司 (230)	出租人	辦公	2
2020年6月30日	味千(中國)控股有限公司(538)	承租人	辦公	3
2020年8月18日	MS Concept Limited (8447)	承租人	經營餐廳	3

如上所示，聯交所上市公司出租／租用期限超過三年的商業物業並不少見。此外，吾等亦已(按隨機基準)取得並審閱五份由 貴公司與獨立第三方於2004年、2017年、2019年及2020年所訂立與新租賃框架協議性質類似、期限介乎五年至20年的物業租賃協議。

經考慮：

- (i) 吾等對於上文所載新租賃框架協議期限長於三年的原因的評估；
- (ii) 在聯交所上市的公司出租／租用期限超過三年的商業物業並不罕見；及

嘉林資本函件

- (iii) 貴公司亦與獨立第三方訂立與新租賃框架協議性質類似、期限介乎五年至20年的物業租賃協議，

吾等確認新租賃框架協議的期限超過三年屬必需，而新租賃框架協議具如此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日止三個年度的租賃歷史數字和年度上限載列如下：

	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	6,289	6,352
年度上限	7,000	7,000	7,000
使用率(%)	88.24	89.84	90.74

嘉林資本函件

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

吾等得悉租賃上限乃參考董事會函件「1. 新租賃框架協議 — 建議年度上限」一節中載列的因素釐定。

誠如上表所載，2018財政年度及2019財政年度的年度上限的使用率分別約為89.84%及90.74%。

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。該等租賃需要的最高年度租賃上限約人民幣8.6百萬元。
- (ii) 截至2029年12月31日止十個年度內的潛在額外租賃(包括下文定義的潛在成都租賃)。最高年度租賃上限約人民幣5.4百萬元(包括額外物業管理服務的緩衝額人民幣2.2百萬元)已預留，以應付該等潛在額外租賃。

吾等就盡職審查已取得 貴公司附屬公司與光大銀行分行將予訂立的租賃協議草案及物業管理協議草案，內容有關於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年度租賃上限約人民幣3.2百萬元。

嘉林資本函件

經參考董事會函件，已就光大集團根據新租賃協議可能要求的非預期物業管理服務金額加入緩衝額。就吾等的盡職審查而言，吾等已自 貴公司獲得關於向潛在成都租賃項下標的物業前租戶提供額外物業管理服務的歷史付款記錄，並獲悉就該等額外物業管理服務於2018財年的總付款超過人民幣2百萬元(前租戶自2019年3月起停止租賃標的物業)。因此，吾等認為約人民幣2.2百萬元的緩衝額屬合理。

經考慮上述因素後，吾等認為截至2029年12月31日止十個年度的租賃上限每年人民幣14百萬元屬公平合理。

有鑒於此，吾等認為租賃條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理。

新存款服務框架協議

新存款服務框架協議的主要條款載列如下：

日期： 2020年11月2日

訂約方： (i) 貴公司；及
(ii) 中國光大。

交易描述： 於追溯自2020年1月1日起至2022年12月31日止三年期間內，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。新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新存款服務框架協議的條款釐定存款協議的條款及條件。

各存款協議的期限不得超出新存款服務框架協議的期限。

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) 不低於將由其他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2019財政年度存放於光大銀行的存款的存款結餘(即港元及人民幣元)(「**關連存款結餘**」)清單(「**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)的存款清單隨機選擇兩個關連存款結餘(一個港元及一個人民幣)，於2019財政年度的存款清單隨機選擇四個關連存款結餘(兩個港元及兩個人民幣)，以及 貴公司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提供的有關 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2019年年報及經董事確認，獨立非執行董事已審閱(其中包括)2019財政年度的存款服務並提供獨立非執董確認。根據上市規則第14A.56條， 貴公司的核數師亦已獲委聘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)2019財政年度的存款服務作出報告。 貴公司核數師未就有關存款服務的報告提出保留意見。

嘉林資本函件

為確保遵守各新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及政策。

吾等認為有效執行內部控制程序及政策將有助於確保公平釐定存款服務利率。

吾等就盡職審查已隨機取得一組有關貴集團與光大銀行於2019年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存款(包 括相關應計利息)的最高每日 結餘	28,939	47,257	45,625
年度上限	63,000	63,000	63,000
使用率(%)	45.93	75.01	72.42

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
貴集團將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	46,000	46,000	46,000

吾等得悉存款上限乃參考董事會函件「2. 新存款服務框架協議 — 建議年度上限」一節中載列的因素釐定。

經參考2019年年報，於2018年12月31日及2019年12月31日，貴集團的現金及現金等價物分別為約人民幣181百萬元及約人民幣201百萬元。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進一步使現金存款的銀行或金融機構多樣化，以對其資金進行風險管理，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46百萬元(與貴集團於2018財政年度及2019財政年度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。

有鑒於此，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。

新貸款服務框架協議

新貸款服務框架協議的主要條款載列如下：

日期：2020年11月2日

嘉林資本函件

訂約方：

- (i) 貴公司；及
- (ii) 中國光大。

交易描述：

於追溯自2020年1月1日起至2024年12月31日止五年期間內，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。新貸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，及應由訂約方根據新貸款服務框架協議的條款釐定貸款協議的條款及條件。

各貸款協議的期限不得超出新貸款服務框架協議的期限。

受限於貸款協議的條款及條件，貸款服務可能要求以 貴集團資產及自其租賃業務收取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) 不高於將由其他獨立第三方收取的利率；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。

嘉林資本函件

由於 貴集團於截至2019年12月31日止三個年度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。

為確保遵守各新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及政策。

吾等認為有效執行內部控制程序及政策將有助於確保公平釐定貸款服務利率。

吾等就盡職審查已隨機取得一組有關 貴集團將自光大銀行取得潛在貸款的文件(包括2018年光大銀行及其他獨立銀行的報價及基於所述報價編製的內部報告)。吾等並未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，中國光大應促使光大銀行向 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。

在評估新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，主要用於收購物業。吾等認為，取得長期貸款以為收購物業提供資金，可減輕 貴集團的財務負擔，並為 貴集團提供更多彈性。

誠如董事所告知， 貴集團成員公司可自光大銀行於香港及中國的分行取得貸款服務。

於考慮與新貸款服務框架協議性質類似(即自銀行／金融機構獲得貸款融資)的協議具備超過三年的期限是否屬正常商業慣例時，吾等搜索互聯網並自以下公司(i)滙豐控股有限公司(股份代號：5)、恒生銀行有限公司(股份代號：11)、東亞銀行有限公司(股份代號：23)及渣打集團有限公司(股份代號：2888)(香港主要商業銀行)；及(ii)中國銀行股份有限公司(股份代號：3988)、中國建設銀行股份有限公司(股份代號：939)、中國工商銀行股份有限公司(股份代號：1398)及中國農業銀行股份有限公司(股份代號：1288)(中國主要商業銀行)的網站注意到，該等公司提供最長30年的抵押貸款期限。

嘉林資本函件

吾等亦對從事與 貴公司主營業務(即物業租賃業務，而並非作為房地產開發商)類似業務的聯交所上市公司的借款進行研究，並基於其各自的最近年度財務資料摘錄其自相關業務錄得的大部分營業額／收益(「可資比較公司」)(根據吾等的甄選標準，以下可資比較公司名單為詳盡名單)。吾等從可資比較公司最近公佈的年度報告中注意到，其借款須於下文所載期間(自各自的年結日起)償還：

公司名稱 (股份代號)	主營業務	年結日	須償還 借款(年)
凱聯國際酒店 有限公司(105)	物業業務。該公司的主營業務包括商業、辦公及工業物業的投資及租賃。	2020年3月31日	一年後但於 兩年內
建生國際集團 有限公司(224)	物業業務。該公司通過(i)物業及酒店分部；及(ii)投資及其他分部運營。	2020年3月31日	一至兩年
博富臨置業 有限公司(225)	物業業務、貨品買賣及證券投資。	2019年9月30日	一年內
天德地產 有限公司(266)	租賃商業及工業物業投資。	2020年3月31日	一年後但於 兩年內
太興置業 有限公司(277)	物業業務。該公司透過物業投資分部及財務投資分部運營。	2020年3月31日	一年內至五 年以上
Paladin Limited (495)	物業投資。	2020年6月30日	一年內至五 年以上
永利地產發展 有限公司(864)	物業投資。	2019年12月31日	一至五年

嘉林資本函件

公司名稱 (股份代號)	主營業務	年結日	須償還 借款(年)
晉安實業 有限公司(2292)	物業投資及管理。 該公司主要提供 辦公室、零售及 工業物業租賃以及 物業管理業務。	2019年12月31日	一年內
信基沙溪集團 股份有限公司 (3603)	經營酒店用品商城。	2019年12月31日	一年內至五 年以上

資料來源：聯交所網站

誠如上表所載，可資比較公司擁有須於五年或以上期間償還的借款並不少見。

此外，貴公司已隨機提供且吾等已審閱 貴公司與獨立第三方(即銀行)於1998年及2010年訂立的三份期限介乎五至12年的貸款協議(涉及物業相關設備／設施採購、物業裝修或償還貸款)。

考慮到上述情況，吾等確認新貸款服務框架協議的期限必須長於三年，且新貸款服務框架協議具如此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
光大銀行向 貴集團提供的最高 每日貸款餘額	零	零	零
年度上限	300,000	300,000	300,000
使用率(%)	零	零	零

嘉林資本函件

貸款服務的建議年度上限載列如下：

	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 最高每日貸款餘額	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000

吾等得悉貸款上限乃參考董事會函件「3. 新貸款服務框架協議 — 建議年度上限」一節項下載列的因素釐定。

儘管 貴集團於截至2019年12月31日止三個年度並未動用任何貸款服務，但經參考董事會函件， 貴集團一直在尋求於2020年及2021年投資於規模及等級與 貴集團現時擁有的物業相若的商業物業的機會（「潛在收購」），以進一步擴大其在中國境內及境外（如中國西南地區，包括雲南省昆明市和四川省成都市）的物業組合。經參考於2019年12月31日的物業市價，潛在收購的購買價格可能介乎約人民幣191百萬元至人民幣368百萬元，及預期將由內部資源及貸款服務提供資金。

吾等就盡職審查已取得 貴集團所持物業的估值摘要，並得悉物業於2019年12月31日的估值介乎約人民幣191百萬元至人民幣368百萬元。因此，潛在收購的目標購買價格與物業於2019年12月31日的估值相若。此外，吾等已取得潛在收購的清單，並留意到潛在收購的最低要約價格（不包括增值稅）超過人民幣180百萬元，此表明截至2024年12月31日止五個年度對貸款服務的潛在需求。

倘潛在收購得以落實，則截至2024年12月31日止五個年度的每年貸款上限須為人民幣200百萬元，以為潛在收購提供資金。

經參照董事會函件，董事會留意到中國西南地區（包括雲南省及四川省）的物業供應有所增加，此乃由於商業銀行及金融機構因不同理由而持有並透過拍賣處置及銷售的抵債物業、經收回物業或不良物業的數目增加，有關理由包括物業業主的按揭違約

及有抵押貸款下的已抵押的抵押品銷售，部分乃2019冠狀病毒病疫情所帶來的經濟影響所致。倘 貴公司物色到任何合適的償債物業投資機遇， 貴集團可獲得不超過人民幣150百萬元的貸款服務，以就收購有關物業投資提供資金。

吾等就盡職審查已從 貴公司取得有關償債物業投資的建議，並留意到該等償債物業投資的最低潛在收購價格超過人民幣200百萬元。因此，吾等認為截至2024年12月31日止五個年度的每年貸款上限須為人民幣150百萬元，以為收購該等物業投資提供資金。

因此，吾等認為截至2024年12月31日止五個年度的貸款上限屬公平合理。

有鑒於此，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。

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新框架協議內有關期間的年度上限限制；(ii)新框架協議條款必須由獨立非執行董事每年審閱；(iii)獨立非執行董事對新框架協議條款進行年度審閱的詳情，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)彼等有否注意到任何事宜致令其認為該等持續關連交易(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規管有關交易的相關協議訂立；及(iv)已超過年度上限。經董事確認，倘預期持續關連交易的最高金額將超過年度上限，或擬對新框架協議條款進行任何重大修訂， 貴公司應遵守上市規則中規管持續關連交易的適用條文。

嘉林資本函件

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)持續關連交易乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行，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」一節所總結)；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相關普通決議案投贊成票，以批准新框架協議及其項下擬進行的交易，且吾等就此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

代表
嘉林資本有限公司
董事總經理
林家威
謹啟

2020年11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25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擁有的權益或淡倉)；(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)誠如上市規則附錄十所載，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之登記冊或須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

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63.16%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2019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2019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2019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) 新租賃框架協議；
- (b) 新存款服務框架協議；
- (c) 新貸款服務框架協議；
- (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31至32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33至58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書面同意書；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2020年11月26日(星期四)下午三時正時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2020年11月10日的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 謹此確認、追認及批准簽署新租賃框架協議及其建議年度上限(如通函所定義及詳述)及批准其項下擬進行的交易；及
- (b) 本公司任何一名或多名董事謹此獲授權為使新租賃框架協議及其建議年度上限生效及完成其項下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、適宜或權宜的有關步驟。」

2. 「動議

- (a) 謹此確認、追認及批准簽署新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)及批准其項下擬進行的交易；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新存款服務框架協議及其建議年度上限生效及完成其項下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、適宜或權宜的有關步驟。」

3. 「動議

- (a) 謹此確認、追認及批准簽署新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)及批准其項下擬進行的交易；及
- (b) 本公司任何一名或多名董事謹此獲授權為使新貸款服務框架協議及其建議年度上限生效及完成其項下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、適宜或權宜的有關步驟。」

承董事會命
光大永年有限公司
主席
劉嘉

香港，2020年11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」)，大會上的所有決議案將以投票方式進行表決(惟大會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則除外)。投票結果將根據上市規則在香港交易及結算所有限公司及本公司的網站刊登。
2. 凡有權出席上述大會及於會上投票的任何本公司股東，均可委任一名以上受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。倘超過一名受委代表獲委任，則相關代表委任表格上須註明每名受委代表所代表的有關股份數目。每名親身出席或由受委代表出席的股東可就所持的每股股份各投一票。
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)或經公證人簽署證明的授權書或授權文件的核證本，須於上述大會或其續會(視情況而定)指定舉行時間前不少於48小時(即不遲

股東特別大會通告

於2020年11月24日(星期二)下午三時正)送達本公司在香港的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。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會及於會上投票，而在此情況下，委任代表文據將被視為已撤銷。

4. 為釐定出席上述大會及於會上投票的資格，本公司將於2020年11月23日(星期一)至2020年11月26日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，本公司股份的未登記持有人務請確保在不遲於2020年11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在香港的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，以辦理登記手續。
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2020年11月10日的股東特別大會通函。
6. 本通告引述的日期及時間均為香港日期及時間。