

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 租賃協議

董事會公佈，於2019年12月31日，光永(作為出租人)及光大銀行(作為承租人)訂立租賃協議，據此，光永同意向光大銀行出租物業，由2020年1月1日起至2029年12月31日止為期10年。

於本公告日期，光大銀行為中國光大之附屬公司，而中國光大為本公司之控股股東，持有約74.99%的股份，故光大銀行為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立租賃協議構成本公司持續關連交易。

因為於租賃協議項下擬進行的交易的最高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%惟均少於25%，且最高年度上限少於10,000,000港元，租賃協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公佈及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

由於租賃協議的年期超過三年，根據上市規則第14A.52條，嘉林資本已獲委聘為獨立財務顧問，解釋為何租賃協議需要有較長的期限，並確認該期限合乎業內該類協議的一般處理方法。

## 1. 背景

茲提述本公司日期為2017年12月29日之招股章程「關連交易」一節，內容有關由光永與光大銀行訂立並將於2019年12月31日屆滿的租賃協議。

董事會公佈，於2019年12月31日，光永(作為出租人)及光大銀行(作為承租人)訂立租賃協議，據此，光永同意向光大銀行出租物業，由2020年1月1日起至2029年12月31日止為期10年。

## 2. 租賃協議

租賃協議的主要條款概要載列如下：

日期：	2019年12月31日
訂約方：	(i) 光永(作為出租人)；及 (ii) 光大銀行(作為承租人)。
物業：	明昌大廈一至四層，總建築面積為10,836.73平方米
用途：	辦公室物業
年期：	由2020年1月1日起至2029年12月31日止為期10年 (包含首尾兩日)
續約及購買：	光大銀行擁有續約及／或購買物業的優先權

租金(含稅)：

期內各年的租金(含稅)詳情載列如下：

- 人民幣6,496,314.00元  
(由2020年1月1日至2020年12月31日)
- 人民幣6,496,314.00元  
(由2021年1月1日至2021年12月31日)
- 人民幣6,691,203.42元  
(由2022年1月1日至2022年12月31日)
- 人民幣6,691,203.42元  
(由2023年1月1日至2023年12月31日)
- 人民幣6,891,939.52元  
(由2024年1月1日至2024年12月31日)
- 人民幣6,891,939.52元  
(由2025年1月1日至2025年12月31日)
- 人民幣7,098,697.70元  
(由2026年1月1日至2026年12月31日)
- 人民幣7,098,697.70元  
(由2027年1月1日至2027年12月31日)
- 人民幣7,311,658.62元  
(由2028年1月1日至2028年12月31日)
- 人民幣7,311,658.62元  
(由2029年1月1日至2029年12月31日)

支付條款：

年租總額須由光大銀行於租賃協議期內各年首日支付及清償

光大銀行根據租賃協議應向光永支付的租金的定價政策應：(i)由光大銀行及光永經公平磋商並參照物業所在地的現行市場租金釐定；(ii)為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。

### 3. 年度上限

#### 歷史數字

下表載列有關光大銀行與光永之物業租賃之歷史數字：

	截至12月31日止年度		
	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元) (未經審核)
本集團從光大銀行收取的 租金收入總額(含稅)	5,342	5,453	5,798

#### 年度上限

下表載列租賃協議項下擬進行之交易的年度上限：

	截至12月31日止年度									
	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)	2024年 (人民幣千元)	2025年 (人民幣千元)	2026年 (人民幣千元)	2027年 (人民幣千元)	2028年 (人民幣千元)	2029年 (人民幣千元)
光永將從光大銀行收取的 租金收入總額 (含稅)	6,500	6,500	6,700	6,700	6,900	6,900	7,100	7,100	7,400	7,400

上述年度上限乃經參考光大銀行根據租賃協議應付光永的年租而釐定，而此年租乃根據(i)2020年中國商業物業的市場租金增幅；(ii) 2022年至2029年期間租金每兩年增加約3%；(iii)歷史租金調整；及(iv)預期光大銀行將繼續租用物業而訂立。

#### 4. 租賃協議的原因及裨益

董事會注意到，批准中國光大與本公司於2019年11月7日訂立有關向光大集團成員公司出租本集團擁有的物業的租賃框架協議的決議案並未於2019年12月30日舉行的本公司之股東特別大會通過。然而，本集團主要於中國從事物業租賃業務，並透過光永擁有位於雲南省昆明市的物業。另一方面，光大銀行自本集團於1997年收購物業以來一直為本集團的租戶，光大銀行需要位於雲南省昆明市的辦公空間營運其業務。由於對本集團而言，租賃協議的條款不遜於獨立第三方提供的條款，將物業租予光大銀行對本集團有利，而且此租賃安排可通過與現有客戶(包括作為本集團租戶的光大銀行)尋求業務合作優化本集團業務，有助本集團的業務發展。因此，董事認為向光大銀行出租物業與本集團的租賃業務一致。

董事經考慮下列原因後認為，租賃協議的年期(包括優先權)長於三年乃屬合理：

- (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) 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(包括光大銀行)訂立租賃安排(租期介乎2年至20年)；
- (iii) 因光永能於較長期間向光大銀行出租物業，此將在不打斷其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
- (iv) 就續約及／或購買優先權而言，業主因獲授該優先權而較容易覓得租戶並取得租約。

有關嘉林資本對租賃協議期限的意見，請參閱下文「嘉林資本意見」一節。

有鑑於此，租賃協議的條款乃由光永及光大銀行經過公平磋商後達成。董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議項下擬進行交易屬正常商業條款並於本集團日常及一般業務過程中進行，而租賃協議的條款及其建議年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## 5. 上市規則涵義

中國光大為中國光大集團有限公司已發行股本100%的持有人，而中國光大集團有限公司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。於本公告日期，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)。故此，中國光大為本公司的控股股東，中國光大的附屬公司光大銀行因而為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立租賃協議構成本公司持續關連交易。

因為於租賃協議項下擬進行的交易的最高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%惟均少於25%，且最高年度上限少於10,000,000港元，租賃協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、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，概無董事於租賃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)已自願就批准租賃協議的相關董事會決議案放棄投票。

## 6. 嘉林資本意見

由於租賃協議的年期超過三年，根據上市規則第14A.52條，嘉林資本已獲委聘為獨立財務顧問，解釋為何租賃協議需要有較長的期限，並確認該期限合乎業內該類協議的一般處理方法。

於評估租賃協議的期限超過三年的原因時，嘉林資本曾考慮以下因素：

### (i) 慣例

據董事所告知嘉林資本，提供三年以上的長期租賃乃本集團的慣例。本集團先前訂立租賃安排(為期2至20年)，以將本集團擁有的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

租賃協議項下的租賃將為本集團提供穩定租金收入，且不會中斷其業務運營，因為光永可將物業更長時間出租予光大銀行，從而減輕本集團於租賃期滿後尋找新租戶的負擔。

於考慮與租賃協議性質類近的租賃協議(即商業物業租賃)具如此期限是否屬正常商業慣例時，嘉林資本找到七項由於聯交所上市的公司於租賃協議日期前一年內訂立並公佈的交易，該等交易涉及租賃期限超過三年的物業。嘉林資本亦從該等公佈注意到，租賃期限介乎5年至10年。此外，嘉林資本亦已審核三項性質與本公司與獨立第三方訂立的租賃協議(為期5及20年)相似的物業租賃協議(即本集團擁有的物業租賃)。

考慮到上述因素，嘉林資本確認租賃協議的期限必須超過三年，而且租賃協議的期限屬正常商業慣例。



## 7. 訂約方資料

光永主要從事明昌大廈物業租賃活動營運，為本公司間接全資附屬公司。

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。由於光大銀行的財務報表併入中國光大的財務報表，故光大銀行為中國光大的附屬公司。中國光大乃於2014年12月8日由中國光大(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。

## 8. 內部控制措施

為確保遵守租賃協議的定價政策，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銀行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，並僅於光大銀行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，以確保光永自光大銀行收到的租賃收入總額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，一旦預期租賃收入總額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；
- (iii) 本公司內部控制部門及相關人員應監控並確保所有於租賃協議項下擬進行的交易按正常或更佳商業條款訂立、屬公平合理及按租賃協議的條款進行；



- (iv) 獨立非執行董事將審閱根據租賃協議將訂立的交易，以確保所有相關交易按照正常或更佳商業條款訂立，條款屬公平合理及符合股東整體利益，及根據租賃協議的條款進行；及
- (v) 本公司核數師將每年審閱租賃協議項下的持續關連交易的定價及年度上限。

## 9. 釋義

除文義另有所指外，本公告內的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
「光永」	指	光永有限公司，一家於1997年7月16日於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「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：6818)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
「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
「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
「董事」	指	本公司董事
「光大集團」	指	中國光大及其附屬公司及聯繫人(本集團除外)
「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，本公司有關租賃協議期限的獨立財務顧問
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「租賃協議」	指	由光永作為出租人與光大銀行作為承租人所訂立日期為2019年12月31日的租賃協議
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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
「中國」	指	中華人民共和國，不包括(就本公告而言)香港、中國澳門特別行政區及台灣

「物業」	指	明昌大廈一至四層
「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
「%」	指	百分比

承董事會命  
 光大永年有限公司  
 主席  
 劉嘉

香港，2019年12月31日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事劉嘉先生及林資敏先生；非執行董事謝杏梅女士及李銀中先生；以及獨立非執行董事蔡大維先生、石禮謙先生、李佐雄先生及于華玲女士。