

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。



光大永年

EVERBRIGHT GRAND CHINA ASSETS

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

新框架協議

茲提述本公司日期為2019年12月10日的通函及投票表決結果公告，有關2019年框架協議的決議案已由當時獨立股東於2019年股東特別大會上投票否決。經考慮本集團發展業務及優化營運的需求，本公司於2020年11月2日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。

上市規則涵義

於本公告日期，中國光大為本公司間接持有約74.99%已發行股份的控股股東。因此，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。

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。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會已由本公司成立以考慮新框架協議的條款及其各自建議年度上限，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，以向獨立董事委員會及獨立股東就新框架協議的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，因為新租賃框架協議及新貸款服務框架協議的期限超過三年，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。

一般事項

一份載有(其中包括)(i)新框架協議及其各自建議年度上限的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的函件；(iii)嘉林資本致獨立董事委員會及獨立股東的函件；及(iv)上市規則要求的其他資料的通函，連同股東大會通告將根據上市規則要求於本公告刊發後不超過15個營業日內(即於2020年11月23日或之前)寄發予股東。

1. 背景

茲提述本公司日期為2019年12月10日的通函及投票表決結果公告，有關2019年框架協議的決議案已由當時獨立股東於2019年股東特別大會上投票否決。

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。

2. 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。

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。

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)：

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

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。於本公告日期，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。

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(不包括獨立非執行董事，其看法將於考慮嘉林資本的意見後形成)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。

3. 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。

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) 不低於將由獨立第三方支付之利率；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	歷史年度上限	2018年 歷史金額	2018年 歷史年度上限	歷史金額	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

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
	(人民幣千元)		
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

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) 於本公告日期，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第三方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。

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(不包括獨立非執行董事，其看法將於考慮嘉林資本的意見後形成)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。

4. 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。

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。

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	歷史年度上限	2018年 歷史金額	2018年 歷史年度上限	歷史金額	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

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
	(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，因此於本公告日期尚未實現。雖然本集團於本公告日期並未使用貸款服務框架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償債物業投資機遇，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償債物業投資機遇方面具有優勢。倘本公司物色到任何合適的償債物業投資機遇，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。於本公告日期，本公司並無物色到任何合適償債物業投資機遇；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。

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(不包括獨立非執行董事，其看法將於考慮嘉林資本的意見後形成)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。

5. 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)。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。

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。

6. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會已由本公司成立以考慮新框架協議的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，以向獨立董事委員會及獨立股東就新框架協議的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，因為新租賃框架協議及新貸款服務框架協議的期限超過三年，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。

7. 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。於本公告日期，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。

8. 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。

9. 一般事項

一份載有(其中包括)(i)新框架協議及其各自建議年度上限的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的函件；(iii)嘉林資本致獨立董事委員會及獨立股東的函件；及(iv)上市規則要求的其他資料的通函，連同股東特別大會通告將根據上市規則要求於本公告刊發後不超過15個營業日內(即於2020年11月23日或之前)寄發予股東。

10. 釋義

除文義另有所指外，本公告以下詞彙具有下列涵義：

「2019年股東特別大會」	指	本公司於2019年12月30日舉行的股東特別大會
「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
「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
「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	本公司將舉行的股東特別大會，以考慮並酌情批准於新框架協議項下擬進行的交易及其各自年度上限
「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

「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
「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
「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
「投票表決結果公告」	指	本公司日期為2019年12月30日的投票表決結果公告
「中國」	指	中華人民共和國，惟不包括(就本公告而言)香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業」	指	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
「美元」	指	美國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
光大永年有限公司
主席
劉嘉

香港，2020年11月2日

於本公告日期，董事會包括執行董事劉嘉先生和林資敏先生；非執行董事謝杏梅女士和李銀中先生；獨立非執行董事蔡大維先生、石禮謙先生、李佐雄先生和于華玲女士。