

關 連 交 易

關連交易

我們已與不同實體（於[編纂]後將成為本公司關連人士）訂立多項交易，有關交易預期將於[編纂]後繼續進行。因此，根據《上市規則》，有關交易將構成持續關連交易。

獲全面豁免的持續關連交易

於[編纂]後，以下交易將被視為持續關連交易，獲豁免遵守《上市規則》第14A.76(1)條項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

香港商標許可協議

根據中國光大（香港）與本公司於2017年3月7日訂立的商標許可協議，本公司擁有於香港使用商標「^{中國光大}中國光大」、「CHINA EVERBRIGHT」及「」商標的非獨家、不可轉讓及免特許權使用費的許可（「香港商標許可協議」）。中國光大集團已以其名義註冊該等商標，並根據日期為2012年11月8日的商標許可協議將其授權予中國光大（香港），據此中國光大（香港）有權向其附屬公司（包括本公司）轉授該商標。只要有關香港商標仍然維持有效註冊，香港商標許可協議項下的各項許可仍具效力。

香港商標許可協議將於(i)訂約雙方同意；(ii)中國光大集團與中國光大（香港）訂立與相關中國商標有關的商標許可協議終止；(iii)本公司不再為中國光大（香港）的直接或間接附屬公司（定義見《上市規則》及《公司條例》）；(iv)本公司解散或清盤；或(v)中國光大（香港）提前三個月發出書面終止通知時自動終止。

中國商標許可協議

根據中國光大集團與本公司於2017年6月12日訂立的商標許可協議，本公司擁有於中國使用商標「光大」、「EVERBRIGHT」及「」商標的非獨家、不可轉讓及免特許權使用費的許可（「中國商標許可協議」）。只要有關中國商標仍然維持有效註冊，中國商標許可協議項下的各項許可仍具效力。

中國商標許可協議將於(i)中國商標許可協議期滿（即上述所有中國商標註冊期滿）；(ii)訂約雙方同意；(iii)發生不可抗力事件；(iv)根據法律或法規，或根據主管法院或仲裁機構作出的判決、裁定或決定終止中國商標許可協議；(v)本公司違反中國商標許可協議的條款或義務；(vi)中國光大集團不再於本公司持有51%或以上股權（無論出於何種原因）；及(vii)中國光大集團在確定本公司任何作為或不作為已對中國光大集團或其業務或聲譽造成損害或侵害，或違反法律時作出合理決策，且中國光大集團已向本公司發出終止中國商標許可協議的書面通知時自動終止。

有關上述香港及中國商標的詳情請參閱「附錄五 — 法定及一般資料 — A.有關本集團的其他資料 — 7.本集團的知識產權」。

關 連 交 易

非獲豁免持續關連交易

於[編纂]後，下列交易將被視為持續關連交易，須遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

與存款服務有關的交易

關連人士及關係

中國光大集團為本公司控股股東，中國光大銀行為中國光大集團的附屬公司。因此，根據《上市規則》，中國光大銀行為中國光大集團的聯繫人及本公司的關連人士。

背景

我們已於一般及日常業務過程中就我們根據中國人民銀行擬定的規則及規例及／或中國境內外的其他相關規則及規例接受中國光大銀行的存款服務與中國光大銀行按一般商業條款訂立交易，且預期於[編纂]後將繼續訂立有關交易。中國光大銀行為於中國銀監會登記的持牌商業銀行。

就中國光大銀行向本集團提供的存款服務而言，我們根據《上市規則》第十四A章的規定於2017年8月10日與中國光大集團按一般商業條款訂立框架協議，固定期限自協議日期起至2019年12月31日止不超過三年（「存款服務框架協議」）。

根據存款服務框架協議，中國光大集團將促使中國光大銀行以經中國光大銀行與本集團公平磋商後按對本集團而言不遜於我們自獨立第三方取得條款的一般商業條款釐定的利率向本集團提供存款服務。

過往交易金額

截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度以及截至2017年6月30日止六個月，本集團於中國光大銀行存放的每日最高收市存款結餘（包括累計利息）分別約為人民幣35.7百萬元、人民幣38.7百萬元、人民幣37.8百萬元及人民幣21.2百萬元。

未來交易金額上限

基於(i)過往年度本集團於中國光大銀行的過往每日最高收市存款結餘（包括累計利息）；(ii)本集團於未來三年業務及存款額的預期持續增長；及(iii)出售杜甫花園各類物業（截至2017年6月30日市值約為人民幣16.2百萬元）所得款項的增加數額，董事預計，截至2017年、2018年及2019年12月31日止財政年度各年，存款服務框架協議項下的每日最高收市存款結餘將不超過人民幣63.0百萬元。有關我們出售杜甫花園物業的詳情，請參閱「業務 — 我們的業務 — 物業租賃業務 — 我們的物業組合 — 杜甫花園」。

關 連 交 易

《上市規則》規定

由於根據《上市規則》第14.07條計算的存款服務框架協議項下交易的所有適用百分比率（利潤率除外）的最高值超過5%，故存款服務框架協議項下的交易屬持續關連交易，須遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

與貸款服務有關的交易

關連人士及關係

如上所述，中國光大銀行為中國光大集團（控股股東之一）的聯繫人，因此，根據《上市規則》，中國光大銀行為本公司的關連人士。

背景

預期透過本集團擬於英國進行的業務擴張計劃，我們或會於[編纂]後按一般商業條款與中國光大銀行香港分行（「中國光大銀行香港分行」）就於英國主要城市收購物業訂立交易，據此，我們獲得中國光大銀行香港分行提供的貸款、融資及／或其他貸款融資服務。中國光大銀行香港分行為獲證監會發牌的商業銀行，因此，中國光大銀行香港分行向本集團提供的任何有關貸款、融資及／或其他貸款融資服務均將根據中國境內外的相關規則及規例進行（統稱「貸款服務」）。

就中國光大銀行香港分行可能會向本公司及／或其全資附屬公司提供的貸款服務而言，我們根據《上市規則》第十四A章的規定於2017年12月18日與中國光大銀行香港分行按一般商業條款就提供貸款服務訂立框架協議（「貸款服務框架協議」），固定期限自據此簽訂的任何最終協議日期起不超過三年，該協議可於有關期限屆滿前經雙方協議進一步續訂三年。

根據貸款服務框架協議，中國光大銀行香港分行將根據內部批准程序以按市場匯率釐定的利率向本集團提供最高金額為300百萬港元（或有關其他等值美元或英鎊金額）的貸款服務。本集團須將中國光大銀行香港分行可以接受的目標物業抵押予中國光大銀行香港分行。僅當貸款獲批准且首次提款於自貸款服務框架協議日期起計12個月內作出，貸款服務框架協議方為有效。

過往交易金額

截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度以及截至2017年6月30日止六個月，本集團未獲得中國光大銀行香港分行提供的任何貸款服務。然而，鑒於中國光大銀行香港分行乃於其一般及日常業務過程中提供貸款服務，為向本集團提供靈活性及使本集團享受中國光大銀行香港分行可能會向本集團提供任何相較自獨立第三方可取得之條款更加有利的條款，我們就獲得中國光大銀行香港分行提供的貸款服務以實施擬於英國進行的業務擴張計劃而訂立貸款服務框架協議。

未來交易金額上限

基於本集團未來三年的(i)預計持續增長；(ii)於英國的業務擴張計劃；及(iii)融資需求，董事估計，根據我們擬於英國實施業務擴張計劃的貸款服務框架協議，截至2017年、2018

關 連 交 易

年及2019年12月31日止財政年度各年，我們自中國光大銀行香港分行獲得的貸款服務的最高金額將不會超過300百萬港元。

《上市規則》規定

由於根據《上市規則》第14.07條計算的貸款服務框架協議項下交易的所有適用百分比率（利潤率除外）的最高值超過5%，故貸款服務框架協議項下的交易屬持續關連交易，須遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

與物業租賃有關的交易

關連人士及關係

如上文所披露，根據《上市規則》，中國光大銀行為中國光大集團的聯繫人及本公司的關連人士。同樣，光大證券為中國光大集團（本公司的控股股東）的附屬公司，因此，根據《上市規則》，光大證券為本公司的關連人士。

背景

光永（本公司的主要營運附屬公司之一）已於一般及日常業務過程中按一般商業條款分別與中國光大銀行及光大證券（作為明昌大廈的租戶）訂立租賃協議，並預期將於[編纂]後繼續與彼等訂立有關協議（「租賃協議」）。

租賃協議有效期為2至20年，可由訂約方協商重續。除一項將於2021年4月30日屆滿的光永與光大證券訂立的租賃協議（「光大證券租賃協議」）外，所有現有租賃協議將於2019年12月31日屆滿。該等租賃協議亦為租戶提供優先重續及／或購買相關物業的權利。

租金乃由訂約雙方按公平基準及一般商業條款協定。除其中一項於下文論述的租賃協議外，各租賃協議項下的應付租金可根據協定的時間表，基於相關區域可資比較物業的市場租金水平進行調整，且可於相關租賃協議期內每2至3年調整一次（「租金調整條文」）。就短期租賃協議（如固定年期為5年或以下者）而言，相關租金調整於訂立租賃協議時載入租賃協議。就長期租賃協議（如固定年期為15年至20年者）而言，租賃協議條款前部的相關租金調整通常於訂立租賃協議時協定，而租賃協議條款後部的相關租金調整由訂約方根據彼時可資比較物業的市場租金水平協定。

其中一項租賃協議由光永與中國光大銀行於2011年11月1日訂立，期限為八年以上，於2019年12月31日屆滿（「中國光大銀行租賃協議」），不包含任何租金調整條文。我們已委任物業估值師審閱中國光大銀行租賃協議，且該獨立估值師已確認，中國光大銀行租賃協議項下的月租為公平合理的商業條款。

關 連 交 易

租賃協議的長期性使本集團的業務經營得以保持穩定。該等長期租賃協議的持續性使本集團能夠獲得穩定的物業租賃收入而無須中斷其日常及一般業務經營。就重續或購買優先權而言，授出有關優先權的業主更易獲得關鍵租戶的租約。因此，董事（包括獨立非執行董事）及聯席保薦人認為，超過3年期限的租賃協議（連同授予租戶重續及／或購買優先權）屬公平合理的商業條款，且此類協議維持該等長期租約、允許重續該等長期租約及／或授予租戶購買優先權屬正常的業務慣例。

過往交易金額

截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度以及截至2017年6月30日止六個月，中國光大銀行租賃協議項下的年物業租賃收入總額分別約為人民幣5.29百萬元、人民幣6.08百萬元、人民幣5.57百萬元及人民幣2.65百萬元。截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度以及截至2017年6月30日止六個月，光大證券租賃協議項下的年物業租賃收入總額分別約為人民幣730,000元、人民幣729,000元、人民幣785,000元及人民幣418,000元。

基於上文所述，截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度以及截至2017年6月30日止六個月，中國光大銀行租賃協議及光大證券租賃協議項下的年物業租賃收入總額分別約為人民幣6.02百萬元、人民幣6.81百萬元、人民幣6.35百萬元及人民幣3.07百萬元。

本公司就[編纂]委任的估值師領域佳士得國際地產已發出函件，確認與租賃協議相關的有關物業之租金為公平合理的商業條款。

未來交易金額上限

基於(i)租賃協議項下的應付租金；(ii)市況；(iii)過往租金調整；及(iv)預期中國光大銀行及光大證券將繼續租賃本集團的物業，董事估計，截至2017年、2018年及2019年12月31日止財政年度各年，中國光大銀行租賃協議項下的物業租賃收入總額將不會超過人民幣6百萬元，且光大證券租賃協議項下的物業租賃收入總額將不會超過人民幣1百萬元。

基於上文所述，董事估計截至2017年、2018年及2019年12月31日止財政年度各年，中國光大銀行租賃協議及光大證券租賃協議項下的物業租賃收入總額將不會超過人民幣7百萬元。

《上市規則》規定

由於根據《上市規則》第14.07條及第14A.86條計算的租賃協議項下交易的所有適用百分比率（利潤率除外）的最高值合共超過5%，故租賃協議項下的交易屬持續關連交易，須遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

倘其與中國光大銀行租賃協議有關，我們將協商並將租金調整條文錄入任何有關的補充租賃協議或中國光大銀行租賃協議的重續協議。

關 連 交 易

有關非獲豁免持續關連交易的豁免

由於存款服務框架協議、貸款服務框架協議及租賃協議項下的交易為及將會持續或經常地在本集團一般日常業務過程中進行，因此，董事認為嚴格遵守公告及獨立股東批准的規定將為本集團帶來不必要的行政成本及負擔，且有時並不切實可行。

基於上文，我們已向香港聯交所申請，且香港聯交所已授予根據《上市規則》第14A.105條的有關豁免，免除本公司：

- (a) 直至2019年12月31日期間，就存款服務框架協議及貸款服務框架協議項下擬進行的交易而嚴格遵守公告及獨立股東批准的規定，惟存款服務框架協議項下的每日最高收市存款結餘及貸款服務框架協議項下進行的交易的年度價值不得超過上述有關期間的各自擬定每日收市存款結餘及年度上限；及
- (b) 直至2019年12月31日期間，就租賃協議項下擬進行的交易而嚴格遵守公告及獨立股東批准的規定，惟條件是：
 - (i) 租賃協議項下進行的交易的年度價值不得超過上述有關期間的各自擬定年度上限；及
 - (ii) 就相關中國光大銀行租賃協議而言，本公司將商議租金調整條文並將計入與中國光大銀行租賃協議相關或其續約的任何補充租賃條款內。

此外，鑒於根據存款服務框架協議提供的存款服務的性質及本集團在有效促進業務營運方面的財務需求，我們認為相較於以年份為基準，根據存款服務框架協議所設的存款服務上限更適合以每日最高收市存款結餘表示。

若本公司預計將會超過任何上述各擬定每日最高收市存款結餘及年度上限（視情況而定），協議條款將會作出重大變動或相關協議將會有更新，則本公司將根據《上市規則》有關存款服務框架協議、貸款服務框架協議及租賃協議的規定，重新遵守或（如適用）向香港聯交所申請豁免嚴格遵守相關申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

此外，本公司的上述非獲豁免持續關連交易將遵守第14A.49條中的年度申報規定及第14A.55至14A.59條中的年度審核規定。有關任何非獲豁免持續關連交易的豁免屆滿後，本公司須重新遵守或（如適用）申請豁免嚴格遵守《上市規則》第十四A章適用條文（經不時修訂）的規定。

關 連 交 易

董事確認

董事(包括獨立非執行董事)認為，(i)存款服務框架協議、貸款服務框架協議及租賃協議項下擬進行的交易乃按一般或更佳的商業條款(或就本公司而言，不遜於提供予獨立第三方或自其獲得的條款)訂立，並將於我們的一般及日常業務過程中進行；(ii)有關協議項下擬進行的交易的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益；及(iii)建議每日最高收市存款結餘及年度上限(視情況而定)屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

聯席保薦人確認

聯席保薦人認為(i)存款服務框架協議、貸款服務框架協議及租賃協議項下擬進行的交易乃於一般及日常業務過程中按一般或更佳商業條款(或就本公司而言，不遜於提供予獨立第三方或自其獲得的條款)訂立及進行；(ii)有關協議項下擬進行的交易的條款屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及(iii)建議每日最高收市存款結餘及年度上限(視情況而定)屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。