

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。



中國光大控股有限公司
CHINA EVERBRIGHT LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：165)

**有關參與 EPF-EBA REIT 策略配售的
關連交易**

策略投資者配售協議

於 2026 年 5 月 15 日，認購方（均為本公司之全資附屬公司）與基金經理訂立個別的
策略投資者配售協議，據此，各認購方同意作為策略投資者認購 EPF-EBA REIT 的基
金單位。認購方將認購的基金單位總數相當於將予發行的 REIT 基金單位總數約
9.332%，最高總認購代價不超過人民幣 4.7 億元。將予認購的 REIT 基金單位最終數
目仍須待累計投標的結果及基金經理將予刊發的公告而定。

上市規則的涵義

於本公告日期，光大集團透過其全資附屬公司於本公司已發行股本總數擁有約
49.74%的權益，並為本公司的控股股東。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及
確信，於本公告日期，基金經理為光大證券（其為光大集團的聯繫人）的附屬公司（持
有 55%權益），因此，根據上市規則第 14A 章，基金經理為本公司的關連人士。因此，
根據上市規則第 14A 章，策略投資者配售協議項下擬進行交易構成本公司的關連交
易。

由於有關策略投資者配售協議的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過
0.1%但全部均低於 5%，故策略投資者配售協議及其項下擬進行交易須受上市規則第
14A 章所載申報及公告規定所規限，惟獲豁免獨立股東批准規定。

緒言

於 2026 年 5 月 15 日，認購方（均為本公司之附屬公司）與基金經理訂立個別的策略投資者配售協議，據此，各認購方同意作為策略投資者認購 EPF-EBA REIT 的基金單位。認購方將認購的基金單位總數相當於將予發行的 REIT 基金單位總數約 9.332%，最高總認購代價不超過人民幣 4.7 億元。將予認購的 REIT 基金單位最終數目仍須待累計投標的結果及基金經理將予刊發的公告而定。

策略投資者配售協議

策略投資者配售協議的條款及條件大致相同，惟相關認購方的身份及其項下的相應分配除外。策略投資者配售協議的主要條款及摘錄自於 2026 年 4 月在上海證券交易所網站刊登的發售文件草擬本的 REIT 若干關鍵資料概述如下：

日期 2026 年 5 月 15 日

訂約方 (i) 基金經理（以 REIT 基金經理身份）；及
(ii) 各份協議項下各認購方

將認購的基金單位 將予發行的基金單位總數合共約 9.332%，其中光控江蘇及 CEL Fund 將分別認購約 2.780%及 6.552%

最高認購金額 總額不多於人民幣 4.7 億元。

認購金額將以現金支付，並由本集團內部資源撥付。

最終認購金額、REIT 基金單位數目及每 REIT 基金單位認購價將根據適用的中國法律及監管規定，透過正式的線下累計投標及詢價程序釐定。本公司將另行作出公告，以確認最終認購金額、REIT 基金單位數目及每 REIT 基金單位認購價。

預期回報 根據發售文件草擬本，目前預期 REIT 將至少每年向基金單位持有人分派一次，分派比率不少於 REIT 相關財政年度可供分派年度收入的 90%，惟須遵守適用法律及法規。

該預期分派政策及分派比率乃基於發售文件草擬本所載資料，並須受最終發售文件所載條款及披露事項以及適用監管批准所規限。

禁售期	自上市日期起計 60 個月，期間不得質押該等 REIT 基金單位。
生效日期	策略投資者配售協議須於訂約方簽署時訂立，並將於 REIT 取得中國證監會的註冊批准後生效。
成本及稅項	認購 REIT 基金單位產生的任何相關稅項（如適用）或其他成本（如適用）應由相關認購方承擔。

根據上述發售文件草擬本，建議 REIT 的初步發售規模約為人民幣 46 億元，根據由獨立專業物業估值師採用收益法所作評估，於估值參考日期 2025 年 12 月 31 日相關商業物業的總評估價值約為人民幣 58 億元。

策略投資者配售協議中協定的最高總認購代價人民幣 4.7 億元，乃經公平磋商後釐定，並參考對投資的潛在回報及風險、REIT 的未來發展前景以及本集團整體投資價值進行的全面評估。認購代價並非參考 REIT 相關資產的賬面值或任何估值而釐定。因此，董事認為，認購條款反映了中國上市公募 REIT 的當前市況，並與提供予參與同一配售批次的其他策略投資者的條款一致。

根據監管公募 REIT 的相關中國法律及法規，相關資產的原業主及其受共同控制的關聯方須合共認購相關發行中提呈發售的 REIT 基金單位總數不少於 20%。在該認購中，提呈發售的 REIT 基金單位總數的 20% 須受限於自 REIT 上市日期起計不少於 60 個月的禁售期，而任何超出該 20% 的認購則須受限於自 REIT 上市日期起計不少於 36 個月的禁售期。在相關禁售期內，不得質押該等 REIT 基金單位。

認購方將透過根據策略投資者配售協議合共認購將予發行的 REIT 基金單位總數約 9.332% 參與策略配售，而 20% REIT 基金單位的餘下部分（即 10.668%）將由作為原資產持有人的光大嘉寶按相同認購條款認購。作為與原資產擁有人受共同控制下認購 REIT 基金單位的策略投資者，各認購方將受相同的法定禁售義務所規限，且無權在禁售期內贖回、質押或以其他方式處置 REIT 基金單位。董事認為，此延長禁售期體現本集團的長期承諾，並使本集團的利益與公眾投資者的利益保持一致。

有關 EPF-EBA REIT 的資料

REIT（正式中文名稱：光大保德信光大安石封閉式商業不動產證券投資基金）是一項在中國證監會啟動的公募 REIT 試點計劃下設立的公募商業不動產投資信託基金，由基金經理管理。於本公告日期，REIT 尚未取得中國證監會的註冊批准。

本公司股東及潛在投資者應注意，本公司根據策略投資者配售協議參與策略配售，須待（其中包括）中國證監會註冊 REIT 後，方可作實。概不保證有關註冊將獲批准。特別是，倘中國證監會不批准註冊，則建議上市及策略配售將不會進行，而擬進行的認購將告終止。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

REIT 的相關資產為兩個產生收入的購物中心物業，即上海靜安大融城及廣東江門大融城，建築面積分別約為 189,000 平方米及 120,000 平方米。截至 2025 年 12 月 31 日止年度，上海靜安大融城的年度加權平均租用率約為 95.66%，而廣東江門大融城則約為 93.52%。

於本公告日期，REIT 尚未成立，因此並無 REIT 的財務資料或過往表現可供參考。REIT 相關資產／項目公司的財務資料（載於基金經理將刊發的最終要約通函及公告）將由本公司遵照上市規則於適當時候另行刊發公告予以披露。

參與策略配售的原因及裨益

董事會認為，參與策略配售將有助於遵守適用於中國公募 REIT 的強制性策略配售規定，並有利於 REIT 的成功設立。此舉顯示本公司對 REIT 的長期價值充滿信心，有利於增強市場信心。此外，儘管當前不動產市場充滿挑戰，此舉使本公司能夠以合理估值有序退出其私募不動產基金投資，從而促進資本回收並為財務表現作出貢獻。

此外，REIT 的相關資產位於完善的核心商業區、營運業績穩定並產生收入的商業物業。通過參與策略配售，預期本公司將在持有期間受惠於定期現金分派，並在適用禁售期屆滿後透過出售 REIT 基金單位實現進一步價值，惟須視乎市況而定。

董事會進一步認為，成功發行此商業公募 REIT，是為本公司不動產投資板塊建立完整投資周期的重要一步，對本公司資產管理業務的長期發展提供支持。

董事（包括獨立非執行董事）認為，策略投資者配售協議的條款及其項下擬進行交易屬公平合理，且策略投資者配售協議乃按正常商業條款及在本公司的日常及一般業務過程中訂立，故此策略投資者配售協議及其項下擬進行交易符合本公司及股東整體利益。

概無董事於策略投資者配售協議中擁有重大權益。然而，基於良好的企業管治常規，潘劍云先生及安雪松先生（均同時為本公司董事及光大證券董事）以及蘇揚博士（同時為本公司董事及光大嘉寶董事）各自已就批准策略投資者配售協議及其項下擬進行交易的本公司相關董事會決議案放棄投票。

上市規則的涵義

於本公告日期，光大集團透過其全資附屬公司於本公司已發行股本總數擁有約 49.74% 的權益，並為本公司的控股股東。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，基金經理為光大證券（其為光大集團的聯繫人）的附屬公司（持有 55% 權益），因此，根據上市規則第 14A 章，基金經理為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，策略投資者配售協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易。

由於有關策略投資者配售協議的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過 0.1% 但全部均低於 5%，故策略投資者配售協議及其項下擬進行交易須受上市規則第 14A 章所載申報及公告規定所規限，惟獲豁免獨立股東批准規定。

有關訂約方的資料

有關本集團的資料

本公司透過其附屬公司及聯營公司主要從事提供金融服務，並秉持跨境大資產管理戰略，專注發展基金及投資業務。

有關光控江蘇之資料

光控江蘇為一家根據中國法律註冊成立的有限公司，並為本公司之全資附屬公司。光控江蘇主要從事投資。

有關 CEL Fund 的資料

CEL Fund 為一家根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司，並為本公司的非直接全資附屬公司。CEL Fund 主要從事投資於在任何證券交易所上市的公司股權及股權相關證券以及其他金融工具的業務。

有關基金經理的資料

基金經理由光大證券及保德信投資管理有限公司於 2004 年 4 月 22 日合資成立，註冊資本人民幣 1.60 億元。基金經理主要從事基金募集、基金銷售、資產管理。據董事所深知、盡悉及確信，經作出一切合理查詢後，基金經理由光大證券及保德信投資管理有限公司分別持有 55% 及 45%。保德信投資管理有限公司由紐約證券交易所上市公司 Prudential Financial, Inc.（紐交所股票代碼：PRU）最終擁有。

有關光大證券的資料

光大證券為於中國註冊成立之股份有限公司，其 H 股及 A 股分別於聯交所（股份代號：6178）及上海證券交易所（股份代號：601788）上市。光大證券為光大集團的非全資附屬公司。光大證券及其附屬公司之主要業務包括證券經紀、證券投資諮詢、與證券交易及證券投資有關的財務顧問、證券承銷與保薦、證券自營、為期貨公司提供中間介紹業務、證券投資基金代銷、融資融券業務、代銷金融產品、股票期權做市及中國證監會批准的其他業務。

有關光大集團的資料

光大集團為根據中國法律註冊成立的股份公司及為本公司之間接控股股東。光大集團為一家大型綜合企業，透過其附屬公司和聯營公司，從事各式各樣之業務，包括銀行、證券及資產管理。於本公告日期，光大集團由中央匯金擁有約 63.16% 的權益。

釋義

於本公告內，除另有定義外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「光大集團」	指	中國光大集團股份公司，一間根據中國法律註冊成立的股份公司，並為本公司的間接控股股東
「CEL Fund」	指	CEL Focus Multi-Strategy Fund，本公司的非直接全資附屬公司
「中央匯金」	指	中央匯金投資有限責任公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司
「本公司」	指	中國光大控股有限公司，一間根據香港法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義

「控股股東」	指	具上市規則所賦予之涵義
「中國證監會」	指	中華人民共和國之中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司董事
「EPF-EBA REIT」或「REIT」	指	光大保德信光大安石封閉式商業不動產證券投資基金
「光大嘉寶」	指	光大嘉寶股份有限公司，一家根據中國法律註冊成立之股份有限公司，其 A 股於上海證券交易所（股份代號：600622）上市，並為本集團之聯繫人，於本公告日期由本公司持有約 29.17%權益
「光控江蘇」	指	光大控股（江蘇）投資有限公司，一家根據中國法律註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「光大證券」	指	光大證券股份有限公司，一間於中國註冊成立的股份有限公司，其 H 股及 A 股分別於聯交所（股份代號：6178）及上海證券交易所（股份代號：601788）上市
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「基金經理」	指	光大保德信基金管理有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，並為光大證券的附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「策略投資者配售協議」	指	基金經理與各認購方所訂立日期為 2026 年 5 月 15 日的兩份策略投資者配售協議，據此，各認購方同意作為策略投資者按照當中所載條款及條件認購 REIT 基金單位，或倘文義有所指，則指其中任何一份協議，而「策略投資者配售協議」應據此詮釋
「認購方」	指	光控江蘇及 CEL Fund，或倘文義有所指，則指其中任何一方，而「認購方」應據此詮釋
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

本公司股東及潛在投資者應注意，本公司根據策略投資者配售協議參與策略配售，須待（其中包括）中國證監會註冊 REIT 後，方可作實。概不保證有關註冊將獲批准。特別是，倘中國證監會不批准註冊，則建議上市及策略配售將不會進行，而擬進行的認購將告終止。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。本公司將根據上市規則於適當時候另行作出公告。

承董事會命
中國光大控股有限公司
溫劍瑩
公司秘書

香港，2026 年 5 月 15 日

於本公告日期，本公司的董事為：

執行董事：

林 春先生（主席）
潘劍云先生
安雪松先生
蘇 揚博士

獨立非執行董事：

林志軍博士
羅卓堅先生
黃俊碩先生
楊許丹青博士