

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)

有關截至 2025 年 12 月 31 日止年度之 年報之補充公告

茲提述中國光大控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」）於 2026 年 4 月 16 日刊發截至 2025 年 12 月 31 日止年度之年報（「年報」），內容有關（其中包括）本集團綜合業績。

本公司董事（「董事」）會（「董事會」）謹此向本公司股東提供有關客戶借款及應收利息撥備計提的以下補充資料。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與年報所界定者具有相同涵義。

截至 2025 年 12 月 31 日止客戶借款分析

港幣千元	客戶借款 (a)		減值準備 (b)		賬面淨值 (c = a-b)		於 2025 年損益表中確認的減值損失		客戶借款 平均撥備率 (b)/(a)
	客戶借款	應收利息	客戶借款	應收利息	客戶借款	應收利息	客戶借款	應收利息	
不動產板塊	4,920,595	846,094	2,041,213	497,908	2,879,382	348,186	1,122,580	268,813	41%
客戶 1	2,756,804	39,789	665,932	9,615	2,090,872	30,174	581,577	8,806	24%
客戶 2	725,626	332,914	427,822	206,079	297,804	126,835	301,163	149,389	59%
客戶 3	653,219	220,482	336,536	113,591	316,683	106,891	173,464	71,097	52%
客戶 4	261,391	133,433	221,695	109,457	39,696	23,976	57,962	33,142	85%
客戶 5	176,882	79,417	42,555	19,107	134,327	60,310	8,414	6,525	24%
客戶 6	46,677	40,059	46,677	40,059	-	-	-	(146)	100%
其他客戶 (全部減值)	299,996	-	299,996	-	-	-	-	-	100%
其他	784,166	118,933	414,375	61,690	369,791	57,243	221,494	21,890	53%
總計	5,704,761	965,027	2,455,588	559,598	3,249,173	405,429	1,344,074	290,703	43%

備註：

- 客戶借款已載於年報財務報表附註第 20 號附註。
- 客戶借款所產生的應收利息已計入年報財務報表附註第 22 號附註內的「應收賬款、按金、預付款及其他」。

- (3) 客戶 1 為本集團從事中國大陸房地產開發及資產管理的一間聯營公司，其借款期限覆蓋 2023 年 1 月至 2026 年 12 月。本集團就其借款計提減值撥備之主要考量，乃基於多項疊加的風險因素：(i) 該客戶 2025 年之財務表現持續疲弱，該客戶已連續第三年未能實現盈虧平衡，且虧損未有收窄跡象，導致其賬面價值加速下跌；(ii) 該客戶因債券再融資失敗導致流動性進一步惡化，並錄得連續第四年之淨現金流出；(iii) 抵押品主要由低流動性之應收賬款組成，而近期針對同一抵押品池所發放之新增貸款，進一步攤薄了該抵押品的相對價值；及 (iv) 該客戶之槓桿率按年加速攀升，而本集團對該客戶之總貸款敞口亦同時增加約 15 億港元。因此，根據香港財務報告準則 (HKFRS) 之規定，本集團必須對該單一客戶之所有風險敞口全面採用一致的減值撥備率。這筆客戶借款屬於第二階段，預期信貸虧損乃按 43% 的違約概率及 51% 的違約損失率計量。
- (4) 客戶 2 為客戶 1 附屬公司所管理之私募股權基金旗下實體，持有位於北京的一個綜合發展項目，其借款期限覆蓋 2019 年 11 月至 2022 年 1 月。多項疊加的風險因素導致減值撥備計提：(i) 該借款已逾期超過四年，且在可預見的未來並無續期的可能性；(ii) 該項目仍處於無抵押狀態，並無取得任何額外抵押品或信用增級；(iii) 項目存在具較高受償順序之重大外部銀行貸款；目前與該等銀行進行中的續期談判可能需要作出進一步讓步，從而可能使本集團貸款之受償順位進一步劣後；(iv) 2025 年底層公司之財務表現持續惡化，持續錄得虧損、賬面價值下降以及持續的淨現金流出。經獨立估值師評估，其估值亦持續下跌，鑒於當地市場流動性疲弱，若在短期內進行清算，預計將面臨大幅折價；及 (v) 隨著當地房地產市場進一步轉弱（表現為租金負增長及空置率上升），投資團隊預期未來現金流將大幅走弱。這筆客戶借款屬於第三階段，預期信貸虧損乃按 100% 的違約概率及 53% 的違約損失率計量。
- (5) 客戶 3 為客戶 1 附屬公司所管理之私募股權基金旗下實體，間接持有位於北京的一個商業項目，其借款期限覆蓋 2021 年 8 月至 2022 年 12 月。多項疊加的風險因素導致減值撥備計提：(i) 該借款已逾期超過三年，且在可預見的未來並無續期的可能性；(ii) 該項目仍處於完全無抵押狀態，並無取得任何額外抵押品或信用增級；(iii) 底層公司仍處於虧損狀態，導致其賬面價值進一步下降。此外，經獨立估值師評估，底層項目 2025 年估值持續下跌，在計及優先級銀行貸款後，貸款覆蓋率顯著下降；及 (iv) 儘管底層項目已於年底全面開業，但基於現有資料，必須下調現金流預期；疲弱的境內需求持續對營運造成壓力，這意味著現金流的改善速度預計將遠慢於先前之預期。這筆客戶借款屬於第三階段，預期信貸虧損乃按 100% 的違約概率及 43% 的違約損失率計量。

- (6) 客戶 4 為客戶 1 附屬公司所管理之有限合夥企業，間接持有位於瀋陽的一個物流項目，其借款期限覆蓋 2019 年 2 月至 2022 年 2 月。基於多項風險因素，計提減值撥備實屬必要：該等墊款現已逾期超過三年，且底層公司之財務表現持續疲軟。此外，底層項目 2025 年之估值大幅下跌，在計及優先銀行債務後，導致貸款覆蓋率降至約 20%。這筆客戶借款屬於第三階段，預期信貸虧損乃按 100% 的違約概率及 81% 的違約損失率計量。
- (7) 客戶 5 為客戶 1 附屬公司所管理之私募股權基金旗下實體，持有位於重慶的一個綜合發展項目，其借款期限覆蓋 2019 年 11 月至 2022 年 11 月。減值風險主要歸因於以下四項關鍵因素：(i) 墊款呈長期逾期狀態（已超三年）且未有可預見的續期前景；(ii) 風險敞口屬完全無抵押性質；(iii) 底層公司財務表現持續疲弱；及 (iv) 經獨立估值師評估，底層項目 2025 年之估值持續下跌。這筆客戶借款屬於第三階段，預期信貸虧損乃按 100% 的違約概率及 11% 的違約損失率計量。
- (8) 客戶 6 為客戶 1 附屬公司所管理之有限合夥企業，間接持有位於杭州的一個物流項目，其借款期限覆蓋 2020 年 10 月至 2021 年 10 月。觸發減值的三項關鍵因素包括：該等墊款現已逾期超過五年；底層公司之財務表現持續疲弱；且底層項目 2025 年之估值錄得 20% 的顯著跌幅。這筆客戶借款屬於第三階段並已全數計提。
- (9) 截至 2025 年 12 月 31 日，剩餘價值總額占本集團總資產的比例不足 5%。
- (10) 除了客戶 1 之外，其餘客戶借款均已逾期超過 12 個月。

追收行動

本次涉及房地產業務之相關借款主要與客戶 1 相關。本公司為其第一大股東並已派駐董事，同時對該客戶及其關聯實體開展股權與債權投資。鑒於本公司深度參與其經營治理，雙方並非普通的獨立第三方借貸關係。

本公司已持續落實各項主動控制及追討措施：一是憑藉於客戶 1 之董事局席位及治理參與權限，確保及時獲取借款人及底層項目之財務與營運數據，從而持續密切監察整體風險敞口之狀況。二是管理層定期與借款人就營運事項及還款計劃進行專項對接，以推進債務償付。三是本公司積極運用市場資源為借款人引薦戰略投資者，從而促進底層項目之處置與出售。

鑒於當前房地產市場普遍低迷且資產缺乏流動性，底層項目之估值及借款人之還款能力均面臨嚴峻壓力。若貿然採取法律訴訟或資產保全等激進追討措施，極易引發連鎖債務擠兌風險，並加速借款人營運狀況之惡化。此等舉措不僅難以有效收回債務，更可能迫使借款人清算，導致本公司之股權投資蒙受重大損失，進而損害公司之整體資產基礎與股東之長遠利益。經審慎及全面評估，董事會認為，當前結合柔性追索與資產盤活組合措施能夠最大限度地保全本公司之資產價值，符合本公司及其全體股東之核心利益。

一般事項

本補充公告所載資料不影響年報所載其他資料，除上文所披露者外，年報所有其他資料維持不變。

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6月2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