

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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：165)

須予披露交易 關於有限合夥協議

摘要

於二零二零年八月十日，光控有限合夥人（本公司全資附屬公司）（作為有限合夥人）、光大嘉寶（其A股於上海證券交易所上市的公司）（作為有限合夥人）、光大安石有限合夥人（光大嘉寶的非全資附屬公司）（作為有限合夥人）、珠海安晶（作為有限合夥人）與普通合夥人（光大嘉寶的非全資附屬公司）（作為有限合夥企業普通合夥人）訂立有限合夥協議。根據有限合夥協議，光控有限合夥人、光大嘉寶、光大安石有限合夥人、珠海安晶及普通合夥人分別對有限合夥企業認繳出資人民幣2,440,000,000元、人民幣1,500,000,000元、人民幣40,000,000元、人民幣20,000,000元及人民幣100,000元。

董事（包括獨立非執行董事）認為，有限合夥協議的條款屬公平合理、有限合夥協議乃按正常商業條款於本公司一般日常業務過程中訂立，且有限合夥協議符合本公司及其股東的整體利益。

由於有限合夥協議的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）超出 5%但全部均少於 25%，故此根據上市規則第 14 章訂立有限合夥協議構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則項下之申報及公告規定。

緒言

董事會宣佈，於二零二零年八月十日，光控有限合夥人（本公司全資附屬公司）（作為有限合夥人）、光大嘉寶（其 A 股於上海證券交易所上市的公司）（作為有限合夥人）、光大安石有限合夥人（光大嘉寶的非全資附屬公司）（作為有限合夥人）、珠海安晶（作為有限合夥人）與普通合夥人（光大嘉寶的非全資附屬公司）（作為有限合夥企業普通合夥人）訂立有限合夥協議。根據有限合夥協議，光控有限合夥人、光大嘉寶、光大安石有限合夥人、珠海安晶及普通合夥人分別對有限合夥企業認繳出資人民幣 2,440,000,000 元、人民幣 1,500,000,000 元、人民幣 40,000,000 元、人民幣 20,000,000 元及人民幣 100,000 元。

有限合夥協議

有限合夥協議的主要條款如下：

日期：二零二零年八月十日

訂約方：(i) 普通合夥人（作為有限合夥企業普通合夥人）；
(ii) 光控有限合夥人（作為有限合夥人）；

- (iii) 光大嘉寶（作為有限合夥人）；
- (iv) 光大安石有限合夥人（作為有限合夥人）；及
- (v) 珠海安晶（作為有限合夥人）。

有限合夥企業目的：有限合夥企業投資的項目類型為房地產項目，主要項目類型為以城市更新為主要目的的房地產項目，重點投資中國境內的一線城市和房地產市場健康發展的二、三線城市。

有限合夥企業規模及認繳出資額：有限合夥企業目標規模為人民幣 4,000,100,000 元。
於本公告日期，有限合夥協議訂約方各自的認繳出資額如下：

- (i) 普通合夥人將以現金出資人民幣 100,000 元，相當於本公告日期有限合夥企業認繳出資總額約 0.0025%；
- (ii) 光控有限合夥人將以現金出資人民幣 2,440,000,000 元，相當於本公告日期有限合夥企業認繳出資總額約 60.9984%；
- (iii) 光大嘉寶將以現金出資人民幣 1,500,000,000 元，相當於本公告日期有限合夥企業認繳出資總額約 37.4991%；
- (iv) 光大安石有限合夥人將以現金出資人民幣 40,000,000 元，相當於本公告日期有限合夥企業認繳出資總額約 1%；及
- (v) 珠海安晶將以現金出資人民幣 20,000,000 元，相當於本公告日期有限合夥企業認繳出資總額約 0.5%。

各認繳出資額須於執行事務合夥人釐定的期間內支付，而執行事務合夥人須根據有限合夥協議於認繳出資額到期應付當日前最少兩個工作日知會各合夥人。

認繳出資額由各訂約方參考有限合夥企業的策略及預計資金需要公平磋商後釐定。

光控有限合夥人將作出的認繳出資額將由本集團的內部現金資源撥付。

根據適用會計準則，於有限合夥企業成立後，有限合夥企業的財務業績將不會於本集團的財務報表綜合入賬。

有限合夥企業投資存續期及有限合夥企業期限：有限合夥企業自營業執照簽發之日起為期 20 年，並可於合夥人會議表決決定後延長。

有限合夥企業的預計投資存續期為有限合夥企業支付第一筆投資款之日起 5 年，除有限合夥企業投委會另行協定外，有限合夥企業前 4 年為投資運營期，第 5 年為退出期。

有限合夥企業管理：所有合夥人同意，普通合夥人為有限合夥企業的執行事務合夥人，負責管理有限合夥企業事務。根據有限合夥協議及中國《合夥企業法》，執行事務合夥人擁有獨佔權利管理有限合夥企業事務。

於有限合夥企業期限內，執行事務合夥人有權按相關合夥人的未償出資額的 0.5 %向有限合夥企業計提年度基本報酬。

根據有限合夥協議，因執行事務合夥人故意或重大過失行為，致使有限合夥企業受到重大損害或承擔有限合夥企業無力償還的重大債務或責任時，則執行事務合夥人可根據有限合夥協議的條款被除名。

分配：根據有限合夥協議的條款，可分配利潤、其他利潤、未使用出資額或有限合夥企業擁有的任何其他現金按以下方式在合夥人之間分配：

- (i) 向有限合夥人分配（根據其未償出資額比例），直至該等分配累計達到各有限合夥人的實繳出資額；
- (ii) 向有限合夥人分配，直至各有限合夥人取得的分配使得各有限合夥人就其根據上文(i)已收取的實繳出資額實現 6%的內部收益率；
- (iii) 就(ii)而言，倘可供分配不足以使各有限合夥人取得的回報等於其出資額 6%的內部收益率，則各有限合夥人將因應其各自的實繳出資額及有關出資額的相關期間按比例收取分配；
- (iv) 向普通合夥人分配，直至該等分配累計達到普通合夥人的實繳出資額；
- (v) 其後，向有限合夥人分配 90%及向普通合夥人分配 10%，直至各有限合夥人取得的全部分配能夠使各有限合夥人就其根據上文(i)已收取的實繳出資額實現 8%的內部收益率；及
- (vi) 其後，向有限合夥人分配 80%及向普通合夥人分配 20%，而各有限合夥人將因應其各自的實繳出資額及有關出資額的相關期間按比例收取分配。

倘擁有充足現金，有限合夥企業將於各收益核算日後 5 個工作日內向合夥人作出分配，而「收益核算日」指普通合夥人依據投資項目的情況釐定的日期。

有限合夥人的份額轉讓及退夥：於有限合夥企業期限內，除非法律另行規定或有限合夥協議另有約定，所有有限合夥人不得出售其於有限合夥企業持有的份額或縮減認繳出資額及／或實繳出資額，惟發生以下任何一項事件除外：

- (i) 有限合夥人根據有限合夥協議的條款向其他合夥人或第三方轉讓其於有限合夥企業持有的份額；
- (ii) 有限合夥人在有限合夥企業中的全部份額被中國人民法院強制執行；
- (iii) 有限合夥人依法被吊銷營業執照、責令關閉撤銷，或者被宣告破產；
- (iv) 發生根據有限合夥協議的條款約定的有限合夥人退夥的情形；或

- (v) 發生根據中國《合夥企業法》規定被視為有限合夥人退夥的任何其他情形。

根據有限合夥協議，除非獲得執行事務合夥人事先同意，否則有限合夥人不得轉讓其於有限合夥企業持有的份額。於取得執行事務合夥人有關轉讓的同意後，普通合夥人及其關聯人或指定第三方根據相同條款及條件將享有優先購買權。有限合夥人並無任何優先購買權。

普通合夥人退夥：除非有限合夥協議另有約定，否則於有限合夥企業解散或清算前，普通合夥人不得出售或轉讓其於有限合夥企業持有的份額或主動解散或終止有限合夥企業，惟發生以下任何一項事件除外：

- (i) 普通合夥人依法被吊銷營業執照、責令關閉撤銷，或者被宣告破產；
- (ii) 普通合夥人在有限合夥企業中的全部份額被中國人民法院強制執行；或
- (iii) 中國《合夥企業法》規定的任何其他情形。

倘普通合夥人根據有限合夥協議退夥且有限合夥企業未能在三十日內委任新的普通合夥人，則有限合夥企業將根據有限合夥協議的條款清算。

有限合夥企業清算：當下列任何情形之一發生時，有限合夥企業應當解散：

- (i) 有限合夥企業投資已全部退出且經執行事務合夥人同意解散有限合夥企業；
- (ii) 有限合夥企業合夥人不具備法定人數，且有關情況持續滿三十日；
- (iii) 執行事務合夥人被除名或普通合夥人退出有限合夥企業且有限合夥企業未在約定時間內覓得新的普通合夥人；
- (iv) 合夥人會議同意解散有限合夥企業；
- (v) 有限合夥企業被吊銷相關營業執照；
- (vi) 有限合夥企業的目的已經實現或無法實現；
- (vii) 任何一名合夥人嚴重違反有限合夥協議，經合夥人會議判斷有限合夥企業無法繼續經營；
- (viii) 有限合夥企業期限屆滿，且執行事務合夥人未提出延長期限；或
- (ix) 出現有限合夥協議或中國《合夥企業法》規定的任何其他原因。

除非合夥人會議另行決定由另一人士擔任，否則全體合夥人一致同意清算人由普通合夥人擔任。全體合夥人一致同意，有限合夥企業將保

留儲備人民幣 2,000,000 元，將用於支付有限合夥企業於清算時所產生的所有債務、義務及責任（包括所有清算開支，如應付清算人的酬金）。

訂立有限合夥協議的理由及裨益

本集團的戰略重心為另類資產管理業務，其中一個主要產業平台為房地產資產管理。光大嘉寶為本集團房地產資產管理業務的核心戰略平台。透過與光大嘉寶合作，本公司認為訂立有限合夥協議符合本集團的長期投資策略，並將提供機會提高股東的長期回報。

董事（包括獨立非執行董事）認為，有限合夥協議的條款屬公平合理、有限合夥協議乃按正常商業條款於本公司一般日常業務過程中訂立，且有限合夥協議符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則涵義

由於有限合夥協議的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）超出 5%但全部均少於 25%，故此根據上市規則第 14 章訂立有限合夥協議構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則項下之申報及公告規定。

有關本公司及訂約方的資料

有關光控有限合夥人的資料

光控有限合夥人為一家根據中國法律註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司。光控有限合夥人主要從事投資控股業務。

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。

有關光大嘉寶的資料

光大嘉寶為一家於中國成立的股份有限公司，其 A 股於上海證券交易所上市（股份代號：600622）。於本公告日期，本公司於光大嘉寶已發行股本總額中擁有約 29.16%之權益。光大嘉寶主要從事不動產資產管理、不動產投資及房地產開發業務。

有關光大安石有限合夥人的資料

光大安石有限合夥人為一家根據中國法律註冊成立的公司。於本公告日期，其分別由光大嘉寶及本公司一家非全資附屬公司擁有 51%及 49%之權益。光大安石有限合夥人主要從事房地產投資諮詢、物業管理諮詢、房地產信息諮詢（不含中介）業務。

有關普通合夥人的資料

普通合夥人為一家根據中國法律註冊成立的公司。於本公告日期，其分別由光大嘉寶及本公司一家非全資附屬公司擁有 51%及 49%之權益。普通合夥人主要從事投資諮詢、資產管理諮詢及信息諮詢（不含中介）業務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除所披露者外，光大嘉寶、光大安石有限合夥人及普通合夥人各自為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

有關珠海安晶的資料

珠海安晶為一家根據中國法律成立的有限合夥企業，主要從事企業管理及企業管理諮詢。於本公告日期，珠海安晶的權益由光大嘉寶附屬公司的若干僱員擁有，為光大嘉寶投資團隊的共同投資平台。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，珠海安晶及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

釋義

於本公告內，除另有界定外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「光控有限合夥人」	指	宜興光控投資有限公司，一家根據中國法律註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「本公司」	指	中國光大控股有限公司，一家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	具上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「光大安石有限合夥人」	指	光大安石（北京）房地產投資顧問有限公司，一家根據中國法律成立的公司
「光大嘉寶」	指	光大嘉寶股份有限公司，一家於中國成立的股份有限公司，其 A 股於上海證券交易所上市（股份代號：600622）
「執行事務合夥人」	指	有限合夥企業執行事務合夥人，於本公告日期，為普通合夥人
「普通合夥人」	指	光大安石（北京）資產管理有限公司，一家根據中國法律註冊成立的公司
「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
「有限合夥人」	指	有限合夥企業的有限合夥人
「有限合夥企業」		珠海安石宜達企業管理中心（有限合夥），一家按照有限合夥協議根據中國法律成立的有限合夥企業
「有限合夥協議」	指	普通合夥人、光控有限合夥人、光大嘉寶、光大安石有限合夥人與珠海安晶就有限合夥企業訂立日期為二零二零年八月十日的有限合夥協議

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「合夥人」	指	有限合夥企業合夥人，包括普通合夥人及有限合夥人
「中國」	指	中華人民共和國
「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
「珠海安晶」	指	珠海安晶企業管理中心（有限合夥），一家根據中國法律成立的有限合夥企業
「%」	指	百分比

承董事會命
中國光大控股有限公司
陳明堅
公司秘書

香港，二零二零年八月十日

於本公告日，本公司之董事為：

執行董事：

蔡允革博士（主席）
趙 威博士（首席執行官）
張明翱先生
鄧子俊先生
殷連臣先生

獨立非執行董事：

林志軍博士
鍾瑞明博士
羅卓堅先生