

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈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。



(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：86)

有關分租協議  
及修訂年度上限之  
關連交易  
及  
持續關連交易

**分租協議**

董事會宣佈，本公司之間接非全資附屬公司亞洲聯合財務與聯合集團於2021年4月1日訂立分租協議，據此，聯合集團向亞洲聯合財務分租該物業24樓之一部分及該物業23樓之配套設施的使用權。根據分租協議，該等辦公室屬於聯合集團與景鎮根據主租賃協議就有關(其中包括)該物業23樓及24樓達成的租賃安排中所涵蓋之一部分。

由於交易已就上市規則而言與租賃框架協議項下擬進行之交易合併計算，租賃框架協議之年度上限將予修訂，並與根據分租協議應付之管理費之年度上限合併計算。

**上市規則之規定**

亞洲聯合財務為本公司之間接非全資附屬公司。本公司由聯合集團間接持有約72.74%權益，而聯合集團則間接擁有景鎮之50%股權。因此，根據上市規則，聯合集團及景鎮各自被視作本公司之關連人士，而交易構成本公司之關連交易及持續關連交易。

由於交易按獨立計算之所有適用百分比率均低於0.1%，交易本可獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。然而，由於交易與租賃框架協議項下擬進行之交易合併計算之適用百分比率超逾0.1%但均少於5%，故根據上市規則第14A章，交易須遵守公告、申報及年度審核之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

有關租賃框架協議、分租協議及其項下擬進行之交易詳情將根據上市規則第14A.49條載於本公司下一份刊發的年報內。

茲提述本公司日期為2020年12月1日有關(其中包括)租賃框架協議之公佈。

### 分租協議

董事會宣佈，本公司之間接非全資附屬公司亞洲聯合財務與聯合集團於2021年4月1日訂立分租協議，據此，聯合集團向亞洲聯合財務分租該物業24樓之一部分及該物業23樓之配套設施的使用權。根據分租協議，該等辦公室屬於聯合集團與景鎮根據主租賃協議就有關(其中包括)該物業23樓及24樓達成的租賃安排中所涵蓋之一部分。

亞洲聯合財務於分租協議租期內應付聯合集團之租金總額(包括租金及管理費)將為每月126,100港元，並可由訂約各方不時以書面形式共同協定而更改。租金總額乃經參考當時的市場狀況及該物業座落地點附近的類似物業的租金水平後釐定。

### 上市規則下會計涵義及處理方法

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，由於亞洲聯合財務根據分租協議擬作出之付款包括租賃(即租金)及非租賃(即管理費)部分，故當本集團根據租金及管理費各自之獨立價格將合約代價分配至各租賃部分時，將採用不同的會計處理方法。

租金將於本集團之綜合財務狀況表中確認為收購使用權資產。根據上市規則第14A章，有關收購使用權資產將構成本公司之一次性關連交易。

管理費將於本集團之綜合損益表中確認為開支，而根據上市規則第14A章，支付有關開支將被視作本公司之持續關連交易。根據上市規則第14A.53條，本公司須就管理費設定年度上限。

## 租賃框架協議

誠如本公司日期為2020年12月1日之公佈所披露，於訂立分租協議前，本公司(作為承租人)與景鎮(作為出租人)於2020年12月1日訂立租賃框架協議，據此，本集團屬下任何成員公司可於2021年1月1日起至2023年12月31日止期間內，不時與景鎮就該物業延續、修訂或重續現有租約或訂立新租約，惟須受年度上限之規限。

租賃框架協議截至2023年12月31日止三個年度各年之年度上限分別為78,576,000港元、15,865,000港元及12,443,000港元。

## 過往金額以及合併及經修訂年度上限

根據先前就該物業24樓之一部分以及該物業23樓之配套設施的使用權之相關分租協議，亞洲聯合財務已付／應付聯合集團之管理費及冷氣費之過往交易金額(2019年4月1日至2021年3月31日期間)載列如下：

	截至以下日期止年度		
	2019年 12月31日 (港元)	2020年 12月31日 (港元)	2021年 12月31日 (港元)
根據先前分租協議已付／應付之 管理費及冷氣費	182,000	244,000	61,000

由於交易已就上市規則而言與租賃框架協議項下擬進行之交易合併計算，租賃框架協議之年度上限將予修訂，並與根據分租協議應付之管理費之年度上限合併計算如下：

	截至以下日期止年度		
	2021年 12月31日 (港元)	2022年 12月31日 (港元)	2023年 12月31日 (港元)
租賃框架協議之年度上限	78,576,000	15,865,000	12,443,000
根據分租協議應付之管理費	<u>184,000</u>	<u>269,000</u>	<u>68,000</u>
經修訂年度上限	<u>78,760,000</u>	<u>16,134,000</u>	<u>12,511,000</u>

### 進行交易及修訂年度上限之理由及裨益

分租該物業24樓之一部分及23樓之配套設施的使用權是基於配合亞洲聯合財務的持續業務需求。董事(包括獨立非執行董事)認為，分租協議乃在本集團日常一般業務過程中訂立，並由訂約各方經公平磋商後，按一般商業條款訂立，而分租協議的條款以及經修訂年度上限乃屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

### 上市規則之規定

亞洲聯合財務為本公司之間接非全資附屬公司。本公司由聯合集團間接持有約72.74%權益，而聯合集團則間接擁有景鎮之50%股權。因此，根據上市規則，聯合集團及景鎮各自被視作本公司之關連人士，而交易構成本公司之關連交易及持續關連交易。

根據上市規則第14A.54條，倘若本公司建議修訂其持續關連交易之年度上限，根據上市規則，本公司須重新遵守公告及股東批准之規定。

由於交易按獨立計算之所有適用百分比率均低於0.1%，交易本可獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。然而，由於交易與租賃框架協議項下擬進行之交易合併計算之適用百分比率超逾0.1%但均少於5%，故根據上市規則第14A章，交易須遵守公告、申報及年度審核之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

有關租賃框架協議、分租協議及其項下擬進行之交易詳情將根據上市規則第14A.49條載於本公司下一份刊發的年報內。

於本公佈日期，李成煌先生（集團執行主席兼本公司執行董事）、李成輝先生及李淑慧女士均為全權信託Lee and Lee Trust之信託人，其連同李成輝先生之個人權益合共控制聯合集團已發行股份總數約74.96%權益。因此，李成煌先生於分租協議項下擬進行交易中被視作擁有權益，並已就本公司之有關董事會決議案放棄投票。

## **有關本公司、亞洲聯合財務及聯合集團之資料**

### **本公司**

本公司為一家於香港註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市。

本公司之主要業務為投資控股。其主要附屬公司之主要業務為融資，包括消費金融、專業融資及按揭貸款之業務，以及投資管理及基金管理。

於本公佈日期，聯合集團實益擁有本公司約72.74%權益。

### **亞洲聯合財務**

亞洲聯合財務為一家於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接非全資附屬公司。亞洲聯合財務之主要業務為放債及私人財務。

## 聯合集團

聯合集團為一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。

聯合集團之主要業務為控股投資。其主要附屬公司之主要業務為物業投資及發展、酒店相關業務、於香港提供護老服務、物業管理、清潔及護衛服務，及提供財務融資以及上市與非上市證券投資。

## 釋義

「聯合集團」	指	聯合集團有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：373)，為本公司之主要股東
「景鎮」	指	景鎮置業有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，由聯合集團間接擁有其50%權益
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	新鴻基有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市(股份代號：86)，亦為聯合集團之非全資附屬公司
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「主租賃協議」	指	(i) 景鎮(作為出租人)與聯合集團(作為承租人)就出租該物業23樓全層而訂立日期為2021年3月24日之租賃協議，租期由2021年4月1日起至2023年3月31日止(首尾兩天包括在內)；及

(ii) 景鎮(作為出租人)與聯合集團(作為承租人)就出租(其中包括)該物業24樓全層而訂立日期為2021年3月24日之租賃協議,租期由2021年4月1日起至2023年3月31日止(首尾兩天包括在內)

「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「港元」	指	港元,香港之法定貨幣
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理費」	指	亞洲聯合財務根據分租協議須向聯合集團支付之管理費及冷氣費
「租賃框架協議」	指	本公司(作為承租人)與景鎮(作為出租人)訂立日期為2020年12月1日之租賃框架協議,租期由2021年1月1日起至2023年12月31日止
「百分比率」	指	上市規則第14.08條所載,用作釐定一項交易之類別之百分比率
「該物業」	指	香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈,由景鎮擁有其100%權益
「租金」	指	亞洲聯合財務根據分租協議須向聯合集團支付之租金
「經修訂年度上限」	指	截至2023年12月31日止三個年度各年之租賃框架協議年度上限及分租協議項下應付管理費年度上限之總額
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「分租協議」	指	亞洲聯合財務與聯合集團訂立日期為2021年4月1日之分租協議，租期由2021年4月1日起至2023年3月31日止（首尾兩天包括在內），據此，聯合集團將該物業24樓之一部分及該物業23樓之配套設施的使用權分租予亞洲聯合財務
「交易」	指	分租協議項下擬進行之交易
「亞洲聯合財務」	指	亞洲聯合財務有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接非全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
新鴻基有限公司  
執行董事  
周永贊

香港，2021年4月1日

於本公佈日期，董事會成員包括：

執行董事：

李成煌先生（集團執行主席）及周永贊先生

非執行董事：

Peter Anthony Curry先生及Jonathan Andrew Cimino先生

獨立非執行董事：

歐陽杞浚先生、白禮德先生、Alan Stephen Jones先生及梁慧女士