

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分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)

持續關連交易 及關連交易

(I) 2021年補充租賃框架協議 及修訂租賃框架年度上限；及 (II)重續許可協議

2021年補充租賃框架協議及修訂租賃框架年度上限

茲提述本公司日期為2020年12月1日之公佈，內容有關2021年租賃框架協議。

由於董事會預期2021年租賃框架協議所述之年度上限或未能充分滿足本集團未來業務增長需求，於2022年3月31日，本公司(作為承租人)與景鎮(作為出租人)訂立2021年補充租賃框架協議，據此，訂約方同意修訂2021年租賃框架協議之條款，以增加截至2022年12月31日止年度及截至2023年12月31日止年度之租賃框架年度上限。

除修訂截至2022年12月31日止年度及截至2023年12月31日止年度之租賃框架年度上限外，2021年租賃框架協議之所有其他條款維持不變。

重續許可協議

茲提述本公司日期為2021年9月30日之公佈，內容有關現有許可協議。

由於現有許可協議將於2022年3月31日屆滿，本公司擬於其屆滿日當日或之前重續現有許可協議。於2022年3月31日，亞洲聯合財務(本公司間接非全資附屬公司)及Jaffe已訂立重續許可協議，據此，Jaffe已向亞洲聯合財務授予天台廣告位之使用許可，以作LED廣告顯示屏之用，許可期由2022年4月1日起開始至2025年3月31日止屆滿(包括首尾兩天)。

上市規則涵義

於本公佈日期，本公司由聯合集團間接持有約73.09%，而聯合集團則間接擁有景鎮50%權益。因此，根據上市規則，景鎮被視作本公司之關連人士，且2021年補充租賃框架協議項下擬進行之交易構成本公司持續關連交易。

根據上市規則第14A.54條，倘本公司建議修訂其持續關連交易之年度上限，本公司須重新遵守上市規則項下公佈及股東批准之規定。

於本公佈日期，聯合集團亦間接擁有Jaffe 100%權益。因此，根據上市規則，Jaffe被視作本公司之關連人士，且訂立重續許可協議構成本公司一項關連交易及一項持續關連交易。

就上市規則而言，2021年補充租賃框架協議及重續許可協議項下擬進行之交易已與過往交易合併計算，合併基準為有關交易均涉及聯合集團或其聯繫人向本集團出租物業或授予物業使用許可。倘2021年補充租賃框架協議及重續許可協議項下擬進行之交易與過往交易合併計算，須受上市規則第14A章項下公佈、申報及年度審閱規定所限，惟獲豁免受獨立股東批准之規定所限，此乃由於各適用百分比率均超過0.1%惟均低於5%。

根據上市規則第14A.49條，2021年租賃框架協議(經2021年補充租賃框架協議修訂)、分租協議、現有許可協議、重續許可協議及其項下擬進行之交易詳情將載於本公司下一份刊發之年報內。

I. 2021年補充租賃框架協議及修訂租賃框架年度上限

茲提述本公司日期為2020年12月1日之公佈，內容有關2021年租賃框架協議。

誠如該公佈所披露，於2020年12月1日，本公司(作為承租人)與景鎮(作為出租人)訂立2021年租賃框架協議，據此，本集團任何成員公司可於2021年1月1日起至2023年12月31日止(包括首尾兩天)期間內，不時與景鎮延續、修訂或重續於2021年租賃框架協議日期之現有租約，或就聯合鹿島大廈訂立新租約，惟須受2021年租賃框架協議項下所述年度上限所限。

修訂租賃框架年度上限

由於董事會預期2021年租賃框架協議所述之年度上限或未能充分滿足本集團未來業務增長需求，於2022年3月31日，本公司(作為承租人)與景鎮(作為出租人)訂立2021年補充租賃框架協議，據此，訂約方同意修訂2021年租賃框架協議之條款，以增加截至2022年12月31日止年度及截至2023年12月31日止年度租賃框架年度上限如下：

	過往租賃框架年度上限 截至12月31日止年度		經修訂租賃框架年度上限 截至12月31日止年度	
	2022年 (港元)	2023年 (港元)	2022年 (港元)	2023年 (港元)
租賃框架年度上限：				
租金付款之年度上限	10,670,000	6,382,000	27,974,000	6,851,000
管理費之年度上限	5,195,000	6,061,000	6,348,000	8,153,000

除修訂截至2022年12月31日止年度及截至2023年12月31日止年度之租賃框架年度上限外，2021年租賃框架協議之所有其他條款維持不變。

釐定租賃框架年度上限之基準

租金付款之年度上限：

經修訂之租金付款之年度上限乃參考下列因素後達致：

- (i) 根據2021年租賃框架協議本集團截至2021年12月31日止年度之使用權資產總價值72,342,000港元；及
- (ii) 根據2021年租賃框架協議(經2021年補充租賃框架協議修訂)本集團將產生之估計租金付款(包括使用權資產及短期租金開支)，此乃計及因本集團業務發展，本集團將從景鎮租用聯合鹿島大廈內高於預期數目之新辦公室數目，包括本集團與景鎮將予訂立之新租約(誠如下文「根據2021年租賃框架協議(經2021年補充租賃框架協議修訂)之新租約」一節所載)。

管理費之年度上限：

經修訂之管理費之年度上限乃參考下列因素後達致：

- (i) 根據2021年租賃框架協議就截至2021年12月31日止年度本集團成員公司向景鎮支付之金額3,935,000港元；
- (ii) 估計年度管理費總額(包括冷氣費)，此乃計及就根據2021年租賃框架協議(經2021年補充租賃框架協議修訂)本集團可能與景鎮訂立高於預期之新租約數目之管理費(包括冷氣費)，包括下文「根據2021年租賃框架協議(經2021年補充租賃框架協議修訂)之新租約」一節所載之新租約；及

(iii) 根據2021年租賃框架協議(經2021年補充租賃框架協議修訂)將予訂立之租約本集團應繳付予景鎮之管理費(包括冷氣費)預期調整。

根據2021年租賃框架協議(經2021年補充租賃框架協議修訂)之新租約

於2022年3月31日，根據2021年租賃框架協議(經2021年補充租賃框架協議修訂)，亞洲聯合財務(作為承租人)與景鎮(作為出租人)已訂立新租約，詳情如下：

物業	面積 (平方呎)	租期	每月租金 (港元)	每月管理費 (包括 冷氣費) (港元)
聯合鹿島大廈17樓	9,506	2022年4月1日至 2022年5月31日	380,240	65,591.40
聯合鹿島大廈6樓	9,506	2022年5月16日至 2023年12月31日	380,240	65,591.40
聯合鹿島大廈10樓	9,506	2022年5月16日至 2023年12月31日	380,240	65,591.40

附註：

1. 聯合鹿島大廈6樓及10樓之租約獲提供由2022年5月16日起至2022年7月31日止之免租期。
2. 每月管理費(包括冷氣費)可按相關租約之條款及條件予以調整。

2021年補充租賃框架協議及修訂租賃框架年度上限之理由及裨益

租賃框架年度上限乃計及本集團業務發展及預期未來擴展而釐定。鑒於本集團預期租賃之辦公室空間及租金金額將有所增長，並計及根據2021年租賃框架協議就截至2021年12月31日止年度本集團向景鎮支付之金額，董事會認為修訂租賃框架年度上限將為本集團就租賃辦公室空間提供所需彈性。

「根據2021年租賃框架協議(經2021年補充租賃框架協議修訂)之新租約」一節所載之新租約的應付租金及管理費乃由景鎮及本集團相關成員公司經參考現行市場狀況以及聯合鹿島大廈座落地點附近類似物業之租金水平後釐定，且已尋求獨立專業估值師意見確認聯合鹿島大廈租金乃介乎現行市場租金範圍內。

就上述各項，董事(包括獨立非執行董事)認為2021年補充租賃框架協議項下擬進行之交易乃經訂約方公平磋商後於本集團一般及通常業務過程中以正常商業條款訂立，且2021年補充租賃框架協議之條款，連同租賃框架年度上限之修訂，乃屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

II. 重續許可協議

茲提述本公司日期為2021年9月30日之公佈，內容有關現有許可協議。

由於現有許可協議將於2022年3月31日屆滿，本公司擬於其屆滿日期當日或之前重續現有許可協議。於2022年3月31日，亞洲聯合財務(本公司間接非全資附屬公司)及Jaffe已訂立重續許可協議，據此，Jaffe已向亞洲聯合財務授予天台廣告位之使用許可，以作LED廣告顯示屏之用。

重續許可協議之主要條款

重續許可協議之主要條款載列如下：

許可期	:	自2022年4月1日起計三年並於2025年3月31日屆滿
許可費	:	每年7,000,000港元(不包括管理費、差餉、電費、維修費及其他公用事業開支等)
管理費	:	每月3,000港元(倘提供維修及管理服務之營運成本有所變動則可予修訂)
支付方法	:	許可費須按季墊付
按金	:	1,750,000港元(相等於訂立重續許可協議後將予支付之三個月許可費)
用途	:	僅供LED廣告顯示屏之用
其他特別條件	:	未經Jaffe事先書面同意，亞洲聯合財務不可轉讓或分租天台廣告位或其任何部分予任何一方

許可費乃經參考現行市況以及中國網絡中心附近類似天台廣告位之許可費水平後釐定，且已尋求獨立專業估值師意見確認許可費屬公平合理。

上市規則項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」，重續許可協議項下之許可費將在本集團綜合財務狀況表內確認為使用權資產。重續許可協議項下將予確認之使用權資產價值20,310,000港元，主要為於訂立重續許可協議年度中使用本集團成員公司遞增借貸利率而作出的許可費現值。根據上市規則第14A章，有關使用權資產收購將構成本公司一項一次性關連交易。

重續許可協議項下應付之管理費、電費及其他公用事業開支將不獲確認為使用權資產，惟將繼續在本集團綜合損益賬內獲確認為開支，且根據上市規則第14A章，支付有關開支將被視為本公司一項持續關連交易。根據上市規則第14A.53條，本公司須就重續許可協議項下應付管理費、電費及其他公用事業開支設定年度上限。

重續許可年度上限

就截至2025年12月31日止四個年度之重續許可年度上限(即重續許可協議項下應付之管理費、電費及其他公用事業開支)分別為939,000港元、1,254,000港元、1,257,000港元及314,000港元，乃參考下列因素後達致：

- (i) 現有許可協議項下就截至2022年3月31日止六個月已付及應付電費及其他公用事業開支金額307,071港元；
- (ii) 重續許可協議項下應付估計管理費、維修費及其他公用事業開支金額約每月4,375港元及預期調整；及
- (iii) 營運LED顯示屏擬定電費約每月100,000港元。

重續許可協議之理由及裨益

由於亞洲聯合財務主要從事貸款及消費金融業務，天台廣告位許可乃作亞洲聯合財務持續營銷及推廣需要之用。

董事(包括獨立非執行董事)認為重續許可協議乃經訂約方公平磋商後於本集團一般及通常業務過程中以正常商業條款訂立，且重續許可協議之條款，連同重續許可年度上限，乃屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

合併及經修訂年度上限

由於2021年補充租賃框架協議及重續許可協議項下擬進行之交易均涉及聯合集團或其聯繫人向本集團出租物業或授予物業使用許可，故已與過往交易合併。過往交易之年度上限將與租賃框架年度上限及重續許可年度上限合併。

而就截至2025年12月31日止四個年度之合併交易之經修訂年度上限載列如下：

	截至以下日期止年度			
	2022年 12月31日 (港元)	2023年 12月31日 (港元)	2024年 12月31日 (港元)	2025年 12月31日 (港元)
有關下列各項之年度上限：				
— 2021年租賃框架協議 (經2021年補充租賃框架協議修訂)	34,322,000	15,004,000	—	—
— 分租協議	269,000	68,000	—	—
— 現有許可協議	750,000	—	—	—
— 重續許可協議	939,000	1,254,000	1,257,000	314,000
	<u>36,280,000</u>	<u>16,326,000</u>	<u>1,257,000</u>	<u>314,000</u>
— 合併年度上限	36,280,000	16,326,000	1,257,000	314,000

上市規則涵義

於本公佈日期，本公司由聯合集團間接持有約73.09%，而聯合集團則間接擁有景鎮50%權益。因此，根據上市規則，景鎮被視作本公司之關連人士，且2021年補充租賃框架協議項下擬進行之交易構成本公司持續關連交易。

根據上市規則第14A.54條，倘本公司建議修訂其持續關連交易之年度上限，本公司須重新遵守上市規則項下公佈及股東批准之規定。

於本公佈日期，聯合集團亦間接擁有Jaffe 100%權益。因此，根據上市規則，Jaffe被視作本公司之關連人士，且訂立重續許可協議構成本公司一項關連交易及一項持續關連交易。

就上市規則而言，2021年補充租賃框架協議及重續許可協議項下擬進行之交易已與過往交易合併計算，合併基準為有關交易均涉及聯合集團或其聯繫人向本集團出租物業或授予物業使用許可。倘2021年補充租賃框架協議及重續許可協議項下擬進行之交易與過往交易合併計算，須受上市規則第14A章項下公佈、申報及年度審閱規定所限，惟獲豁免受獨立股東批准之規定所限，此乃由於各適用百分比率均超過0.1%惟均低於5%。

根據上市規則第14A.49條，2021年租賃框架協議(經2021年補充租賃框架協議修訂)、分租協議、現有許可協議、重續許可協議及其項下擬進行之交易詳情將載於本公司下一份刊發之年報內。

於本公佈日期，李成煌先生(本公司集團執行主席兼執行董事)、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，李成煌先生被視作於2021年補充租賃框架協議及重續許可協議項下擬進行交易中擁有權益，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、景鎮、JAFFE、聯合集團及鹿島建設株式會社之資料

本公司

本公司為一間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、私募融資及按揭貸款，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73.09%權益。

亞洲聯合財務

亞洲聯合財務為一間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私人貸款業務及消費金融。

景鎮

景鎮為一間於香港註冊成立之有限公司，由聯合集團及鹿島建設株式會社各自間接持有其50%權益。景鎮之主要業務為物業持有。

Jaffe

Jaffe為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為聯合集團之間接全資附屬公司。Jaffe之主要業務為物業持有。

聯合集團

聯合集團為一間於香港註冊成立之有限公司，及其股份於聯交所主板上市。

聯合集團之主要業務為投資控股。其主要附屬公司之主要業務為物業發展(主要包括住宅、別墅、辦公大樓及商用物業)、物業投資、酒店相關業務、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及非上市證券投資。

鹿島建設株式会社

鹿島建設株式会社為一間於日本註冊成立之公司，並為一間上市公司，其股份在日本四大證券交易所買賣，並為日經225指數成分股之一。其附屬公司之主要業務為設計、建築、建材採購、房地產發展及管理以及出版。

釋義

「2021年租賃框架協議」	指	本公司(作為承租人)與景鎮(作為出租人)於2020年12月1日訂立之租賃框架協議，租期自2021年1月1日起至2023年12月31日止(包括首尾兩天)
「2021年補充租賃框架協議」	指	本公司與景鎮於2022年3月31日訂立與2021年租賃框架協議有關之補充協議，以修訂截至2022年12月31日止年度及截至2023年12月31日止年度之租賃框架年度上限
「聯合集團」	指	聯合集團有限公司，一間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
「聯合鹿島大廈」	指	香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈，由景鎮擁有
「管理費之年度上限」	指	根據2021年租賃框架協議(經2021年補充租賃框架協議修訂)，本集團須向景鎮支付之管理費的年度最高總金額

「租金付款之年度上限」	指	2021年租賃框架協議(經2021年補充租賃框架協議修訂)項下與截至2023年12月31日止三個年度各年之現有租約或未來可能訂立之新租約有關之使用權資產總值及短期租金開支
「景鎮」	指	景鎮置業有限公司，一間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
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「中國網絡中心」	指	香港灣仔駱克道333號中國網絡中心，由Jaffe擁有
「本公司」	指	新鴻基有限公司，一間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：86)，亦為聯合集團之非全資附屬公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「現有許可協議」	指	亞洲聯合財務與Jaffe於2021年9月30日訂立之許可協議，為期自2021年10月1日起至2022年3月31日止(包括首尾兩天)，據此，Jaffe向亞洲聯合財務授予天台廣告位之使用許可，以作LED廣告顯示屏之用
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「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

「Jaffe」	指	Jaffe Development Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為聯合集團之間接全資附屬公司
「許可費」	指	亞洲聯合財務根據重續許可協議須向Jaffe支付之許可費(不包括管理費、差餉、電費、維修費及其他公用事業開支等)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「租賃框架年度上限」	指	租金付款之年度上限及管理費之年度上限
「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
「過往交易」	指	2021年租賃框架協議、分租協議及現有許可協議項下擬進行之交易
「重續許可協議」	指	亞洲聯合財務與Jaffe於2022年3月31日訂立之許可協議，許可期自2022年4月1日起至2025年3月31日止(包括首尾兩天)，據此，Jaffe向亞洲聯合財務授予天台廣告位之使用許可，以作LED廣告顯示屏之用
「重續許可年度上限」	指	重續許可協議項下有關管理費、電費及其他公用事業開支之年度上限
「天台廣告位」	指	中國網絡中心天台面向北面及南面的廣告位
「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於2021年4月1日訂立之分租協議，租期由2021年4月1日起至2023年3月31日止（包括首尾兩天），據此，聯合鹿島大廈24樓之一部分及聯合鹿島大廈23樓之配套設施的使用權由聯合集團分租予亞洲聯合財務，詳情載列於本公司日期為2021年4月1日之公佈
「亞洲聯合財務」	指	亞洲聯合財務有限公司，一間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，2022年3月31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

獨立非執行董事：

歐陽杞浚先生、白禮德先生、Alan Stephen Jones先生、高偉晏女士、梁慧女士及Wayne Robert Porritt先生