

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)

關連交易 租賃

於2020年7月24日，租戶接受業主發出之要約函件，內容有關租賃該物業為期四(4)年，於2020年7月24日起至2024年7月23日屆滿(包括首尾兩天)。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則 16「租賃」，本公司將於其綜合財務狀況表內就租賃確認使用權資產。因此，就上市規則而言，訂立租賃將被視為本集團收購資產。

由於租戶為本公司之間接全資附屬公司，因此根據上市規則，訂立租賃被視為本公司之交易，因為上市規則項下「上市發行人」之定義包括上市發行人之附屬公司。

於本公佈日期，聯合地產(本公司之主要股東)持有本公司約62.61%權益。鑒於業主為聯合地產之間接全資附屬公司，故根據上市規則，業主被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立租賃將構成本公司之關連交易。

鑒於一個或多個相關適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A.76(2)條，租賃須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務建議)及獨立股東批准之規定。

緒言

於2020年7月24日，租戶(本公司之間接全資附屬公司)接受業主發出之具法律約束力之要約函件，內容有關租賃該物業為期四(4)年，於2020年7月24日起至2024年7月23日屆滿(包括首尾兩天)，租戶有權續租兩(2)段額外三年期。

租賃要約函件

租賃要約函件之主要條款如下：

日期：	2020年7月24日
訂約方：	SHK Investment Services Limited(作為租戶)；及 Hillcrest Development Limited(作為業主)
該物業：	位於香港山頂種植道60號之房屋
租期：	自2020年7月24日起至2024年7月23日止(包括首尾兩天)為期四(4)年
續租權：	租戶有權於初次租賃期屆滿後，按公開市場租金續租兩(2)段額外三年期
租金：	每月850,000港元，包括地租但不包括管理費及差餉
免租期：	自2020年7月24日起至2020年10月31日止，但租戶須支付免租期之差餉
訂金：	850,000港元(相當於一(1)個月租金)，須由租戶於簽署要約函件時支付予業主，並將於緊隨上述免租期後用作租賃首月之租金

保證金： 1,700,000港元（相當於兩（2）個月租金），須由租戶於訂立租賃協議時支付予業主

租賃協議： 訂約雙方須於2020年8月23日或之前根據要約函件之條款訂立租賃協議，否則要約函件將告無效，而上述訂金850,000港元須被業主沒收

按照月租及保證金計算（假設租戶按相同月租續租兩段額外三年期），並經考慮要約函件項下之免租期，租戶根據要約函件應付之總金額將約為100,931,000港元，預期將由本集團之內部資源撥付。

使用權資產

按照香港財務報告準則 16「租賃」，本公司根據租賃將予確認之使用權資產之價值合共約為80,696,000港元，即根據租賃將作出之租賃付款總額之現值（假設租戶按相同月租續租兩段額外三年期）。

接受要約函件之理由及裨益

接受要約函件之目的為確保李成焯先生（本公司之集團執行主席兼執行董事）根據其僱傭合約獲得合適之居所。要約函件乃按公平磋商後由業主發出並由租戶接受，而該物業之租金乃經參考獨立物業估值師建議之當時市場租金釐定。經考慮獨立物業估值師建議之當時市場租金水平及租戶根據要約函件應付之租金，董事（包括獨立非執行董事）認為要約函件之條款屬公平合理，按一般商業條款及在本集團日常一般業務過程中訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則 16「租賃」，本公司將於其綜合財務狀況表內就租賃確認使用權資產。因此，就上市規則而言，訂立租賃將被視為本集團收購資產。

由於租戶為本公司之間接全資附屬公司，因此根據上市規則，訂立租賃被視為本公司之交易，因為上市規則項下「上市發行人」之定義包括上市發行人之附屬公司。

於本公佈日期，聯合地產(本公司之主要股東)持有本公司約62.61%權益。鑒於業主為聯合地產之間接全資附屬公司，故根據上市規則，業主被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立租賃將構成本公司之關連交易。

鑒於一個或多個相關適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A.76(2)條，租賃須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務建議)及獨立股東批准之規定。

於本公佈日期，(i)李成煌先生(本公司之集團執行主席兼執行董事)、李成輝先生及李淑慧女士為全權信託Lee and Lee Trust之信託人，Lee and Lee Trust(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74.95%權益，而聯合集團直接及間接合共擁有聯合地產已發行股份總數約74.99%權益；及(ii)提供居所為李成煌先生之僱傭合約之一部份。因此，李成煌先生被視為於租賃當中擁有利益，並已於本公司相關董事會決議案中放棄投票。

除上文所述外，概無董事於租賃中擁有任何重大利益，或須就批准要約函件及其項下擬進行之交易之本公司董事會決議案放棄投票。

有關本公司、聯合地產、聯合集團、租戶及業主之資料

本公司

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其證券在聯交所主板上市。本公司之主要業務為控股投資。其主要附屬公司之主要業務為融資及投資。融資方面，本集團經營消費金融、專業融資以及按揭貸款。投資方面，本集團從事投資管理以及策略投資。於本公佈日期，本公司由聯合地產實益擁有約62.61%權益。

聯合地產

聯合地產為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。聯合地產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、提供財務融資以及上市及非上市證券投資。於本公佈日期，聯合地產由聯合集團實益擁有約74.99%之權益。

聯合集團

聯合集團為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。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、提供財務融資以及上市與非上市證券投資。於本公佈日期，聯合集團由Lee and Lee Trust(全權信託)實益擁有約74.95%權益(包括李成輝先生之個人權益)。

租戶

租戶為一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司。租戶之主要業務為資產投資。

業主

業主為一間於香港註冊成立之有限公司，為聯合地產之間接全資附屬公司。業主之主要業務為地產投資。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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)，並為聯合地產之控股公司
「聯合地產」	指	聯合地產(香港)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：56)，並為本公司之主要股東及聯合集團之非全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「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，其證券於聯交所主板上市(股份代號：86)，並為聯合地產之非全資附屬公司
「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	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元

「香港財務報告準則」	指	由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「業主」	指	Hillcrest Development Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，並為聯合地產之間接全資附屬公司，持有該物業
「租賃」	指	根據要約函件租賃該物業
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「要約函件」	指	業主於2020年7月24日發出而租戶接受有關租賃該物業之要約函件
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	位於香港山頂種植道60號之房屋，建築樓面面積約為6,882平方呎，連停車場、花園／草坪及天台，由業主持有作投資用途
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具上市規則所賦予之涵義
「租賃協議」	指	業主與租戶將於2020年8月23日或之前根據要約函件條款訂立之租賃協議

「租戶」 指 SHK Investment Services Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司

「%」 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，2020年7月24日

於本公佈日期，董事會成員包括：

執行董事：

李成焯先生(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