

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。



新鴻基有限公司

SUN HUNG KAI & CO. LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：86)

持續關連交易

租賃物業

重訂屆滿租賃合同

有鑑於屆滿租賃合同將於2016年6月30日屆滿，於2016年5月30日，大連亞聯財（本公司的間接非全資附屬公司）與大連天安（天安的間接全資附屬公司）訂立重訂租賃合同，以重訂各份屆滿租賃合同的租期。

上市規則的涵義

由於聯合地產為本公司的主要股東，並持有天安超過30%的股權，根據上市規則的定義，天安及其附屬公司為本公司的關連人士。因此，租賃交易構成本公司的持續關連交易。

就截至2016年12月31日止財政年度的租賃交易而言，本公司的適用百分比率超過0.1%但低於5%，故於2016年租賃交易僅須遵守申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守上市規則第十四A章下通函及股東批准的規定。

有關截至2017年12月31日止財政年度及截至2018年6月30日止六個月的適用百分比率均低於0.1%，故於2017年及2018年的租賃交易完全豁免上市規則第十四A章下的規定。

重訂屆滿租賃合同

茲提述(i)第一份公告；(ii)第二份公告；(iii)本公司與天安於2014年10月31日刊發的聯合公告；及(iv)本公司與天安於2014年12月19日刊發的聯合公告。

有鑑於屆滿租賃合同將於2016年6月30日屆滿，於2016年5月30日，大連亞聯財（本公司的間接非全資附屬公司）與大連天安（天安的間接全資附屬公司）訂立重訂租賃合同，以重訂各份屆滿租賃合同的租期。

各份重訂租賃合同的主要條款詳情如下：

(1) 2016年租賃合同I

日期：	2016年5月30日
出租人：	大連天安
承租人：	大連亞聯財
物業：	中國遼寧省大連市中山區中山路88號大連天安國際大廈32樓04室
租賃面積：	208.27平方米
用途：	辦公室物業
租期：	2016年7月1日至2018年6月30日
月租：	人民幣19,004.64元
管理費：	每月人民幣4,998.48元
租金按金（包括管理費按金）：	人民幣48,006.24元

訂立2016年租賃合同I旨在重訂2014年租賃合同I的租期。

(2) 2016年租賃合同II

日期：	2016年5月30日
出租人：	大連天安
承租人：	大連亞聯財
物業：	中國遼寧省大連市中山區中山路88號大連 天安國際大廈32樓05室
租賃面積：	268.07平方米
用途：	辦公室物業
租期：	2016年7月1日至2018年6月30日
月租：	人民幣26,092.15元
管理費：	每月人民幣6,433.68元
租金按金（包括管理費按金）：	人民幣65,051.66元

訂立2016年租賃合同II旨在重訂2014年租賃合同II的租期。

(3) 2016年租賃合同V

日期：	2016年5月30日
出租人：	大連天安
承租人：	大連亞聯財
物業：	中國遼寧省大連市中山區中山路88號大連 天安國際大廈52樓01至06室
租賃面積：	1,368.44平方米

用途： 辦公室物業

租期： 2016年7月1日至2018年6月30日

月租： 人民幣179,396.78元

管理費： 每月人民幣32,842.56元

租金按金（包括管理費按金）： 人民幣424,478.68元

訂立2016年租賃合同V旨在重訂租賃合同V的租期。

(4) 2016年租賃合同VI

日期： 2016年5月30日

出租人： 大連天安

承租人： 大連亞聯財

物業： 中國遼寧省大連市中山區中山路88號大連
天安國際大廈32樓03室

租賃面積： 131.68平方米

用途： 辦公室物業

租期： 2016年7月1日至2018年6月30日

月租： 人民幣12,816.85元

管理費： 每月人民幣3,160.32元

租金按金（包括管理費按金）： 人民幣31,954.34元

訂立2016年租賃合同VI旨在重訂租賃合同VI的租期。

就各份重訂租賃合同而言，上述月租、管理費及其他應付開支乃由大連亞聯財與大連天安經公平磋商後釐定，考慮獨立估值師的意見並已參考當前市況及鄰近出租物業中類似物業的租金水平。

年度上限

有關屆滿租賃合同的以往數據載列如下：

	截至2014年 12月31日止 財政年度 (人民幣)	截至2015年 12月31日止 財政年度 (人民幣)	截至2016年 6月30日止 六個月 (人民幣)
2014年租賃合同I	288,037.44	288,037.44	144,018.72
2014年租賃合同II	390,309.96	390,309.96	195,154.98
租賃合同V	2,997,536.19	2,997,536.19	1,362,516.45
租賃合同VI	—	124,981.22	107,126.76
總計	<u>3,675,883.59</u>	<u>3,800,864.81</u>	<u>1,808,816.91</u>

根據屆滿租賃合同及重訂租賃合同下的月租、管理費及其他應付開支，預期本集團於截至2016年12月31日、2017年12月31日止財政年度及截至2018年6月30日止六個月應付予天安集團的總額將分別不超過人民幣3,518,000元（相當於約4,188,000港元）、人民幣3,417,000元（相當於約4,068,000港元）及人民幣1,709,000元（相當於約2,034,000港元），而該等金額為有關期間的年度上限。

租賃交易的理由及裨益

大連亞聯財為本公司的間接非全資附屬公司，主要業務為於中國提供借貸。由於大連亞聯財於大連經營業務，持續需要該等物業作為辦公室用途，因此訂立重訂租賃合同。

鑑於上文所述及(i)天安集團於大連擁有辦公室物業；(ii)與獨立第三方比較，天安集團較為瞭解本集團對辦公室物業的要求；及(iii)根據各份重訂租賃合同應付的款項反映當前市場租金，董事（包括獨立非執行董事）考量獨立估值師意見，認為重訂租賃合同乃本集團一般日常業務過程中按正常商業條款訂立，租賃交易的條款及年度上限誠屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於聯合地產為本公司的一名主要股東，並持有天安超過30%的股權，根據上市規則的定義，天安及其附屬公司為本公司的關連人士。因此，租賃交易構成本公司的持續關連交易。

就截至2016年12月31日止財政年度的租賃交易而言，本公司的適用百分比率超逾0.1%但低於5%，故於2016年租賃交易僅須遵守申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守上市規則第十四A章下通函及股東批准的規定。

有關截至2017年12月31日止財政年度及截至2018年6月30日止六個月的適用百分比率均低於0.1%，故於2017年及2018年的租賃交易完全豁免上市規則第十四A章下的規定。

李成煌先生（本集團執行主席兼本公司執行董事）為全權信託Lee and Lee Trust的信託人之一，連同李成輝先生的個人權益共同間接擁有聯合集團全部已發行股份約73.91%權益，而聯合集團擁有聯合地產全部已發行股份約74.97%權益，聯合地產則間接持有本公司全部已發行股份約55.82%權益。由於聯合地產間接擁有天安全部已發行股份約48.66%權益，故李成煌先生被視為於租賃交易的持續關連交易中擁有權益，因此已就本公司有關決議案放棄投票。

除上文所述者外，概無董事於租賃交易中擁有任何重大利益，且須就批准租賃交易及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

有關本公司、天安、大連亞聯財及大連天安的資料

本公司

本公司為於香港註冊成立的有限責任公司，其股份於主板上市，並為聯合地產的非全資附屬公司。

本公司的主要業務活動為控股投資，而其主要附屬公司的主要業務活動為結構性融資、私人財務、按揭貸款及主要投資。

天安

天安為於香港註冊成立的有限公司，其股份於主板上市，並由聯合地產擁有約48.66%權益。

天安的主要業務活動為投資控股。天安集團主要經營範圍包括：在中國開發住宅、別墅、辦公樓及商用物業、物業投資及物業管理。

大連亞聯財

大連亞聯財為於中國成立的有限公司，並為本公司之間接非全資附屬公司。

大連亞聯財的主要業務活動為於大連提供借貸。

大連天安

大連天安為於中國成立的有限公司，並為天安的間接全資附屬公司。

大連天安的主要業務活動為物業開發及物業投資。

釋義

「2014年租賃合同I」	指	大連天安與大連亞聯財訂立日期為2014年5月23日的租賃合同（詳情載於第二份公告「2014年租賃合同I」一節）
「2014年租賃合同II」	指	大連天安與大連亞聯財訂立日期為2014年5月23日的租賃合同（詳情載於第二份公告「2014年租賃合同II」一節）
「2016年租賃合同I」	指	大連天安與大連亞聯財訂立日期為2016年5月30日的租賃合同（詳情載於本公告「2016年租賃合同I」一節）
「2016年租賃合同II」	指	大連天安與大連亞聯財訂立日期為2016年5月30日的租賃合同（詳情載於本公告「2016年租賃合同II」一節）
「2016年租賃合同V」	指	大連天安與大連亞聯財訂立日期為2016年5月30日的租賃合同（詳情載於本公告「2016年租賃合同V」一節）
「2016年租賃合同VI」	指	大連天安與大連亞聯財訂立日期為2016年5月30日的租賃合同（詳情載於本公告「2016年租賃合同VI」一節）

「聯合集團」	指	聯合集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於主板上市（股份代號：373），並為本公司及天安之主要股東
「年度上限」	指	本集團於(i)截至2016年12月31日止財政年度；(ii)截至2017年12月31日止財政年度；及(iii)截至2018年6月30日止六個月就租賃中國物業而應付予天安集團的年度上限總金額
「聯合地產」	指	聯合地產（香港）有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其證券於主板上市（股份代號：56及認股權證代號：1183），且為天安及本公司的主要股東
「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的有限責任公司，其股份於主板上市，並為聯合地產的非全資附屬公司。
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「大連天安」	指	大連天安國際大廈有限公司，為於中國成立的有限公司，並為天安的間接全資附屬公司
「大連亞聯財」	指	大連保稅區亞聯財小額貸款有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「屆滿租賃合同」	指	包括2014年租賃合同I、2014年租賃合同II、租賃合同V及租賃合同VI
「第一份公告」	指	本公司及天安就本集團與天安集團訂立持續關連交易而於2014年1月29日刊發的公告
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「租賃合同V」	指	大連天安與大連亞聯財訂立日期為2014年1月29日的租賃合同（詳情載於第一份公告「租賃合同V」一節）
「租賃合同VI」	指	大連天安（作為出租人）與大連亞聯財（作為承租人）訂立日期為2015年6月26日的租賃合同，內容有關租賃位於中國遼寧省大連市中山區中山路88號大連天安國際大廈32樓03室的物業
「租賃交易」	指	本集團與天安集團就租賃中國物業進行的交易
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	由聯交所營運的聯交所主板（不包括期權市場），獨立於聯交所創業板並與之並行操作
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所述百分比率，用於釐定交易分類
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括台灣、香港及中華人民共和國澳門特別行政區
「中國物業」	指	<ol style="list-style-type: none"> (1) 中國遼寧省大連市中山區中山路88號大連天安國際大廈32樓04室 (2) 中國遼寧省大連市中山區中山路88號大連天安國際大廈32樓05室 (3) 中國遼寧省大連市中山區中山路88號大連天安國際大廈52樓01至06室 (4) 中國遼寧省大連市中山區中山路88號大連天安國際大廈32樓03室

「重訂租賃合同」	指	包括2016年租賃合同I、2016年租賃合同II、2016年租賃合同V及2016年租賃合同VI
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「第二份公告」	指	本公司及天安就本集團與天安集團訂立持續關連交易而於2014年5月23日刊發的公告
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天安」	指	天安中國投資有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於主板上市（股份代號：28）
「天安集團」	指	天安及其附屬公司
「%」	指	百分比

代表董事會
新鴻基有限公司
執行董事
Peter Anthony Curry

香港，2016年5月30日

就本公告而言，人民幣兌港元已按1.00港元兌人民幣0.84元的匯率換算，而港元亦按相同匯率換算為人民幣。該匯率（倘適用）僅供參考之用，並不構成任何款額已經，可能曾經或將會按該或任何其他匯率兌換或曾作兌換的聲明。

於本公告日期，董事會成員為：執行董事：李成焯先生（集團執行主席）、周永贊先生及Peter Anthony Curry先生；非執行董事：Jonathan Andrew Cimino先生（Joseph Kamal Iskander先生為其替任董事）；及獨立非執行董事：白禮德先生、Alan Stephen Jones先生、梁慧女士及王敏剛先生。