

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，概不對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。



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)

有關

(I) 聯合集團租賃框架協議

及

**(II) 景鎮租賃框架協議之
持續關連交易**

聯合集團租賃框架協議

董事會宣佈，本公司（作為承租人）與聯合集團（作為出租人）於2025年12月19日訂立聯合集團租賃框架協議，據此，本集團任何成員公司可於2026年1月1日起至2028年12月31日止（包括首尾兩天）期間內與聯合集團集團任何成員公司不時訂立、重續或修訂有關聯合集團物業之任何租賃、分租賃、租約、分租約及／或許可，惟須受聯合集團租賃框架年度上限所限。

景鎮租賃框架協議

董事會另宣佈，本公司（作為承租人）與景鎮（作為出租人）於2025年12月19日訂立景鎮租賃框架協議，據此，本集團任何成員公司可於2026年1月1日起至2028年12月31日止（包括首尾兩天）期間內與景鎮不時訂立、重續或修訂有關景鎮物業之任何租賃、分租賃、租約、分租約及／或許可，惟須受景鎮租賃框架年度上限所限。

上市規則之涵義

於本公佈日期，本公司由聯合集團間接持有約73.51%權益。因此，根據上市規則，聯合集團被視作本公司之關連人士，且聯合集團租賃框架協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

於本公佈日期，聯合集團亦間接擁有景鎮50%權益。因此，根據上市規則，景鎮被視作本公司之關連人士，且景鎮租賃框架協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

就上市規則而言，聯合集團租賃框架協議及景鎮租賃框架協議項下擬進行之交易已合併計算，合併基準為有關交易均涉及聯合集團集團或其聯繫人向本集團成員公司出租物業、分租物業或授予物業使用許可。

聯合集團租賃框架協議及景鎮租賃框架協議項下擬進行之交易須受上市規則第14A章項下公佈、年度申報及年度審閱規定所限，惟獲豁免受通函、獨立財務意見及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，聯合集團租賃框架協議、景鎮租賃框架協議及其各自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) 聯合集團租賃框架協議

董事會宣佈，本公司(作為承租人)與聯合集團(作為出租人)於2025年12月19日訂立聯合集團租賃框架協議，據此，本集團任何成員公司可於2026年1月1日起至2028年12月31日止(包括首尾兩天)期間內與聯合集團集團任何成員公司不時訂立、重續或修訂有關聯合集團物業之任何租賃、分租賃、租約、分租約及／或許可，惟須受聯合集團租賃框架年度上限所限。

日期：2025年12月19日

訂約方：

- (1) 本公司(作為承租人)
- (2) 聯合集團(作為出租人)

租期：三年，自2026年1月1日至2028年12月31日止(包括首尾兩天)

主體事項

本集團任何成員公司可根據聯合集團租賃框架協議列載之有關條款框架不時與聯合集團集團之任何成員公司因應本集團業務發展之所需訂立、重續或修訂有關聯合集團物業之任何租賃、分租賃、租約、分租約及許可。

聯合集團租賃框架協議之主要條款

- (a) 所有聯合集團租賃框架協議項下擬訂立之租約之條款均須按公平磋商基準釐定，且屬公平合理。
- (b) 本集團有關成員公司根據聯合集團租賃框架協議項下擬訂立之租約須支付予聯合集團集團有關成員公司之租金及管理費將由本集團有關成員公司及聯合集團集團有關成員公司參考現行市場狀況、以及相關聯合集團物業座落地點附近類似物業之租金水平及物業管理人收取的實際管理費後釐定。本集團有關成員公司應付聯合集團集團有關成員公司的租金及其他費用將參考本集團收集相關聯合集團物業座落地點附近類似物業之報價及租賃資料且就本集團有關成員公司而言不得遜於現行市場價值，並由本集團之內部監控程序定期監察。此外，本集團有關成員公司應付聯合集團集團有關成員公司的租金不得超出市場租金。
- (c) 本集團有關成員公司根據聯合集團租賃框架協議及聯合集團租賃框架協議項下擬訂立之租約須支付予聯合集團集團有關成員公司租金及管理費，惟須受聯合集團租賃框架年度上限所限。
- (d) 聯合集團租賃框架協議項下擬訂立之租約之租期（包括有關租賃、分租賃、租約、分租約或許可的續期選擇權（如有））均會在聯合集團租賃框架協議之到期日或之前屆滿。
- (e) 與聯合集團租賃框架協議項下擬訂立之租約有關之使用權資產年度總值及短期租金年度總開支之總金額以及所有根據聯合集團租賃框架協議項下擬訂立之租約應付之年度管理費總額將分別不會超出聯合集團租賃框架租金付款之年度上限及聯合集團租賃框架管理費之年度上限範圍。

- (f) 倘與聯合集團租賃框架協議項下擬訂立之租約有關之使用權資產年度總值及短期租金年度總開支之總金額超出聯合集團租賃框架租金付款之年度上限，或根據所有聯合集團租賃框架協議項下擬訂立之租約應付之年度管理費總額超出聯合集團租賃框架管理費之年度上限，則聯合集團與本公司須訂立一份補充協議，以修訂聯合集團租賃框架協議所載之條款及條件（特別是已超逾之年度上限），而聯合集團同意協助本公司遵守上市規則之適用規定。

聯合集團租賃框架協議項下擬訂立之租約

於本公佈日期，本集團有關成員公司及聯合集團集團有關成員公司預期會根據聯合集團租賃框架協議訂立以下擬訂租約：

| 租約 | 物業 | 面積 (平方呎) | 租期 | 每月租金 (港元) | 每月管理費 ¹ (港元) |
|-------------------|-----------------------|-------------|---------------------------|-----------------------|----------------------------|
| 租賃協議 ² | 亞洲聯合財務中心23樓 及27樓全層 | 10,600 | 2026年1月1日至 2028年12月31日 | 371,000.00 | 61,480.00 |
| 分租賃協議 | 聯合鹿島大廈24樓之一 部分 | 561 | 2026年1月1日至 2027年3月31日 | 22,400.00 (包 括管理費) | - |

附註：

1. 每月管理費根據聯合集團租賃框架協議項下擬訂立之租約之條款及條件可予調整。
2. 根據有關亞洲聯合財務中心23樓及27樓全層之租賃協議，本集團有關成員公司將同意每年支付聯合集團集團有關成員公司象徵性費用10,000.00港元，以換取獲授有關物業所在樓宇的命名權。

上市規則項下有關聯合集團租賃框架協議之會計涵義及處理方法

前聯合集團租賃框架年度上限及前聯合集團租賃框架協議項下過往金額

前聯合集團租賃框架年度上限載列如下：

| | 截至12月31日止年度 | | |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2023年 (港元) | 2024年 (港元) | 2025年 (港元) |
| 前聯合集團租賃框架租金付款之年度上限 | 22,521,000 | 8,457,000 | 9,890,000 |
| 前聯合集團租賃框架管理費之年度上限 | <u>2,589,000</u> | <u>3,589,000</u> | <u>3,827,000</u> |
| 前聯合集團租賃框架年度上限 | <u>25,110,000</u> | <u>12,046,000</u> | <u>13,717,000</u> |

本集團根據前聯合集團租賃框架協議已付或應付聯合集團集團的過往租金款額(包括使用權資產價值及短期租金開支)載列如下：

| | 截至12月31日止年度 | | 截至 9月30日 止九個月 |
|------|---------------|---------------|---------------------|
| | 2023年 (港元) | 2024年 (港元) | 2025年 (港元) |
| 租金付款 | 12,933,000 | — | 2,174,000 |
| 管理費 | 1,686,000 | 1,498,000 | 816,000 |

聯合集團租賃框架租金付款之年度上限：

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，聯合集團租賃框架協議項下之租金付款將在本集團綜合財務狀況表確認為使用權資產。

截至2026年12月31日、2027年12月31日及2028年12月31日止年度，聯合集團租賃框架租金付款之年度上限分別為37,522,000港元、17,712,000港元及9,205,000港元。其主要經參考以下各項後釐定：

- (i) 前聯合集團租賃框架租金付款之年度上限及本集團根據前聯合集團租賃框架協議已付或應付聯合集團集團的過往租金款額(包括使用權資產價值及短期租金開支)；
- (ii) 本集團有關成員公司根據聯合集團租賃框架協議項下擬訂立之租約截至2026年12月31日止年度獲得總值為37,241,000港元的使用權資產；及
- (iii) 經考慮本集團預期於聯合集團租賃框架協議租期內從聯合集團集團租賃、分租或許可(視乎情況而定)位於聯合集團物業的可能出租之新辦公室及天台廣告位的估計租金付款(包括使用權資產及短期租金開支)。

聯合集團租賃框架管理費之年度上限：

聯合集團租賃框架協議項下的管理費不會獲確認為使用權資產，但會繼續在本集團之綜合損益表中確認為開支。

截至2026年12月31日、2027年12月31日及2028年12月31日止年度，聯合集團租賃框架管理費之年度上限分別為1,757,000港元、2,921,000港元及4,186,000港元。其主要經參考以下各項後釐定：

- (i) 前聯合集團租賃框架管理費之年度上限以及本集團根據前聯合集團租賃框架協議已付或應付聯合集團集團管理費之過往金額；
- (ii) 經考慮與聯合集團租賃框架協議項下擬訂立之租約有關之管理費之估計年度管理費總額；及
- (iii) 根據聯合集團租賃框架協議項下擬訂立之租約之條款而對管理費作出之預期調整。

聯合集團租賃框架年度上限載列如下：

| | 截至12月31日止年度 | | |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2026年 (港元) | 2027年 (港元) | 2028年 (港元) |
| 聯合集團租賃框架租金付款之年度上限 | 37,522,000 | 17,712,000 | 9,205,000 |
| 聯合集團租賃框架管理費之年度上限 | <u>1,757,000</u> | <u>2,921,000</u> | <u>4,186,000</u> |
| 聯合集團租賃框架年度上限 | <u>39,279,000</u> | <u>20,633,000</u> | <u>13,391,000</u> |

進行聯合集團租賃框架協議項下交易之理由及裨益

訂立聯合集團租賃框架協議乃為滿足本集團之持續業務需要。

根據聯合集團租賃框架協議應付之租金及管理費已及將由聯合集團集團相關成員公司及本集團相關成員公司經參考現行市場狀況及聯合集團物業座落地點附近類似物業之租金水平後釐定，且已經及將會尋求獨立專業估值師意見，以確認聯合集團物業租金乃介乎現行市場租金範圍內。

基於以上所述，董事（包括獨立非執行董事）認為聯合集團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日常業務過程中以正常商業條款訂立，且聯合集團租賃框架協議之條款連同聯合集團租賃框架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。

(II) 景鎮租賃框架協議

董事會另宣佈，本公司（作為承租人）與景鎮（作為出租人）於2025年12月19日訂立景鎮租賃框架協議，據此，本集團任何成員公司可於2026年1月1日起至2028年12月31日止（包括首尾兩天）期間內與景鎮不時訂立、重續或修訂有關景鎮物業之任何租賃、分租賃、租約、分租約及／或許可，惟須受景鎮租賃框架年度上限所限。

日期：2025年12月19日

訂約方：

- (1) 本公司（作為承租人）
- (2) 景鎮（作為出租人）

主體事項

本集團任何成員公司可根據景鎮租賃框架協議列載之有關條款框架不時與景鎮因應本集團業務發展之所需訂立、重續或修訂有關景鎮物業之任何租賃、分租賃、租約、分租約及許可。

景鎮租賃框架協議之主要條款

- (a) 所有景鎮租賃框架協議項下擬訂立之租約之條款均須按公平磋商基準釐定，且屬公平合理。
- (b) 本集團有關成員公司根據景鎮租賃框架協議項下擬訂立之租約須支付予景鎮之租金及管理費將由本集團有關成員公司及景鎮參考現行市場狀況、以及景鎮物業座落地點附近類似物業之租金水平及物業管理人收取的實際管理費後釐定。本集團有關成員公司應付景鎮的租金及其他費用將參考本集團收集景鎮物業座落地點附近類似物業之報價及租賃資料且就本集團有關成員公司而言不得遜於現行市場價值，並由本集團之內部監控程序定期監察。此外，本集團有關成員公司應付景鎮的租金不得超出市場租金。

- (c) 本集團有關成員公司根據景鎮租賃框架協議及景鎮租賃框架協議項下擬訂立之租約須支付予景鎮租金及管理費，惟須受景鎮租賃框架年度上限所限。
- (d) 景鎮租賃框架協議項下擬訂立之租約之租期(包括有關租賃、分租賃、租約、分租約或許可的續期選擇權(如有))均會在景鎮租賃框架協議之到期日或之前屆滿。
- (e) 與景鎮租賃框架協議項下擬訂立之租約有關之使用權資產年度總值及短期租金年度總開支之總金額以及所有根據景鎮租賃框架協議項下擬訂立之租約應付之年度管理費總額將分別不會超出景鎮租賃框架租金付款之年度上限及景鎮租賃框架管理費之年度上限範圍。
- (f) 倘與景鎮租賃框架協議項下擬訂立之租約有關之使用權資產年度總值及短期租金年度總開支之總金額超出景鎮租賃框架租金付款之年度上限，或根據所有景鎮租賃框架協議項下擬訂立之租約應付之年度管理費總額超出景鎮租賃框架管理費之年度上限，則景鎮與本公司須訂立一份補充協議，以修訂景鎮租賃框架協議所載之條款及條件(特別是已超逾之年度上限)，而景鎮同意協助本公司遵守上市規則之適用規定。

景鎮租賃框架協議項下擬訂立之租約

於本公佈日期，本集團有關成員公司及景鎮預期會根據景鎮租賃框架協議訂立以下擬訂租約：

| 租約 | 物業 | 面積 (平方呎) | 租期 | 每月租金 (港元) | 每月管理費 ¹ (港元) |
|------|----------------|-------------|---------------------------|--------------|----------------------------|
| 租賃協議 | 聯合鹿島大廈5樓全層 | 9,506 | 2026年1月1日至 2028年12月31日 | 337,463.00 | 65,591.40 |
| 租賃協議 | 聯合鹿島大廈6樓全層 | 9,506 | 2026年1月1日至 2028年12月31日 | 337,463.00 | 65,591.40 |
| 租賃協議 | 聯合鹿島大廈7樓全層 | 9,506 | 2026年1月1日至 2028年12月31日 | 337,463.00 | 65,591.40 |
| 租賃協議 | 聯合鹿島大廈8樓803-5室 | 5,290 | 2026年1月1日至 2027年12月31日 | 187,795.00 | 36,501.00 |
| 租賃協議 | 聯合鹿島大廈10樓全層 | 9,506 | 2026年1月1日至 2028年12月31日 | 337,463.00 | 65,591.40 |
| 租賃協議 | 聯合鹿島大廈20樓全層 | 9,506 | 2026年1月1日至 2028年12月31日 | 337,463.00 | 65,591.40 |
| 租賃協議 | 聯合鹿島大廈21樓全層 | 9,506 | 2026年1月1日至 2028年12月31日 | 337,463.00 | 65,591.40 |

附註：

1. 每月管理費根據景鎮租賃框架協議項下擬訂立之租約之條款及條件可予調整。

上市規則項下有關景鎮租賃框架協議之會計涵義及處理方法

前景鎮租賃框架年度上限及前景鎮租賃框架協議項下過往金額

前景鎮租賃框架年度上限載列如下：

| | 截至12月31日止年度 | | |
|--------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| | 2023年 (港元) | 2024年 (港元) | 2025年 (港元) |
| 前景鎮租賃框架租金付款之年度上限 | 6,851,000 | 105,426,000 | 5,935,000 |
| 前景鎮租賃框架管理費之年度上限 | <u>8,153,000</u> | <u>8,626,000</u> | <u>10,012,000</u> |
| 前景鎮租賃框架年度上限 | <u>15,004,000</u> | <u>114,052,000</u> | <u>15,947,000</u> |

本集團根據前景鎮租賃框架協議已付或應付景鎮的過往租金款額(包括使用權資產價值及短期租金開支)載列如下：

| | 截至12月31日止年度 | | 截至 9月30日 止九個月 |
|------|---------------|---------------|---------------------|
| | 2023年 (港元) | 2024年 (港元) | 2025年 (港元) |
| 租金付款 | — | 54,375,000 | — |
| 管理費 | 5,335,000 | 5,161,000 | 3,871,000 |

景鎮租賃框架租金付款之年度上限：

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，景鎮租賃框架協議項下之租金付款將在本集團綜合財務狀況表確認為使用權資產。

截至2026年12月31日、2027年12月31日及2028年12月31日止年度，景鎮租賃框架租金付款之年度上限分別為96,753,000港元、10,199,000港元及9,568,000港元。其主要經參考以下各項後釐定：

- (i) 前景鎮租賃框架租金付款之年度上限及本集團根據前景鎮租賃框架協議已付或應付景鎮的過往租金款額(包括使用權資產價值及短期租金開支)；
- (ii) 本集團有關成員公司根據景鎮租賃框架協議項下擬訂立之租約截至2026年12月31日止年度獲得總值為96,753,000港元的使用權資產；及
- (iii) 經考慮本集團預期於景鎮租賃框架協議租期內從景鎮租賃、分租或許可(視乎情況而定)位於景鎮物業的可能出租之新辦公室的估計租金付款(包括使用權資產及短期租金開支)。

景鎮租賃框架管理費之年度上限

景鎮租賃框架協議項下的管理費不會獲確認為使用權資產，但會繼續在本集團之綜合損益表中確認為開支。

截至2026年12月31日、2027年12月31日及2028年12月31日止年度，景鎮租賃框架管理費之年度上限分別為5,948,000港元、7,409,000港元及9,102,000港元。其主要經參考以下各項後釐定：

- (i) 前景鎮租賃框架管理費之年度上限以及本集團根據前景鎮租賃框架協議已付或應付景鎮管理費之過往金額；
- (ii) 經考慮與景鎮租賃框架協議項下擬訂立之租約有關之管理費之估計年度管理費總額；及
- (iii) 根據景鎮租賃框架協議項下擬訂立之租約之條款而對管理費作出之預期調整。

景鎮租賃框架年度上限載列如下：

| | 截至12月31日止年度 | | |
|-------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2026年 (港元) | 2027年 (港元) | 2028年 (港元) |
| 景鎮租賃框架租金付款之年度上限 | 96,753,000 | 10,199,000 | 9,568,000 |
| 景鎮租賃框架管理費之年度上限 | <u>5,948,000</u> | <u>7,409,000</u> | <u>9,102,000</u> |
| 景鎮租賃框架年度上限 | <u>102,701,000</u> | <u>17,608,000</u> | <u>18,670,000</u> |

進行景鎮租賃框架協議項下交易之理由及裨益

訂立景鎮租賃框架協議乃為滿足本集團之持續業務需要。

根據景鎮租賃框架協議應付之租金及管理費已及將由景鎮及本集團相關成員公司經參考現行市場狀況及景鎮物業座落地點附近類似物業之租金水平後釐定，且已經及將會尋求獨立專業估值師意見，以確認景鎮物業租金乃介乎現行市場租金範圍內。

基於以上所述，董事（包括獨立非執行董事）認為景鎮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日常業務過程中以正常商業條款訂立，且景鎮租賃框架協議之條款連同景鎮租賃框架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。

合併年度上限

由於聯合集團租賃框架協議及景鎮租賃框架協議項下擬進行之交易均涉及聯合集團集團或其聯繫人向本集團成員公司出租物業、分租物業或授予物業使用許可，故就上市規則而言，聯合集團租賃框架年度上限及景鎮租賃框架年度上限已合併計算。

截至2028年12月31日止三個年度之合併交易之年度上限載列如下：

| | 截至12月31日止年度 | | |
|--------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2026年 (港元) | 2027年 (港元) | 2028年 (港元) |
| 聯合集團租賃框架年度上限 | 39,279,000 | 20,633,000 | 13,391,000 |
| 景鎮租賃框架年度上限 | <u>102,701,000</u> | <u>17,608,000</u> | <u>18,670,000</u> |
| 總年度上限 | <u>141,980,000</u> | <u>38,241,000</u> | <u>32,061,000</u> |

內部監控措施

為保障本公司及其股東之整體利益，本集團已採納若干指引及原則監察聯合集團租賃框架協議及景鎮租賃框架協議項下擬進行之交易，即：

- (i) 本公司財務部門將負責監控聯合集團租賃框架協議及景鎮租賃框架協議項下擬進行之交易，定期進行審閱並核實聯合集團租賃框架年度上限及景鎮租賃框架年度上限之餘額，以確保相關交易乃根據聯合集團租賃框架協議及景鎮租賃框架協議各自之條款進行，且未超出聯合集團租賃框架年度上限及景鎮租賃框架年度上限；且本公司財務部門將於其認為必要時向董事會彙報任何與聯合集團租賃框架協議及／或景鎮租賃框架協議有關之事宜，包括但不限於審閱聯合集團租賃框架年度上限及／或景鎮租賃框架年度上限之需要，以確保符合上市規則第14A章的適用規定；
- (ii) 將尋求獨立專業估值師之意見，以確認相關物業之租金處於現行市場租金之範圍內；
- (iii) 將比對相關聯合集團物業及景鎮物業附近類似物業之管理費，以確認本集團相關成員公司應付之管理費處於相關物業現行市場價值之範圍內；

- (iv) 本公司之外部核數師將就有關聯合集團租賃框架協議及景鎮租賃框架協議項下擬進行的交易定價以及聯合集團租賃框架年度上限及景鎮租賃框架年度上限進行年度審閱，並根據上市規則提供年度確認書；
- (v) 獨立非執行董事將對聯合集團租賃框架協議及景鎮租賃框架協議項下擬進行之交易以及聯合集團租賃框架年度上限及景鎮租賃框架年度上限進行年度審閱，並根據上市規則提供年度確認書；及
- (vi) 本公司將對聯合集團租賃框架協議及景鎮租賃框架協議項下擬進行之交易以及聯合集團租賃框架年度上限及景鎮租賃框架年度上限進行年度審閱，並採取一切必要措施處理與聯合集團租賃框架協議及／或景鎮租賃框架協議相關之任何事宜。

有關本公司、聯合集團、景鎮及鹿島建設株式会社之資料

本公司

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。

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信貸，包括消費金融及按揭貸款，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73.51%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投資控股。其主要附屬公司之主要業務為開發及投資住宅、辦公樓及商用物業、酒店相關業務、投資及經營醫院、護老及康養相關業務、提供物業管理、清潔及護衛服務，及提供財務融資、上市與非上市證券投資以及基金管理。

於本公佈日期，全權信託Lee and Lee Trust (包括李成輝先生之個人權益) 實益擁有聯合集團約74.99%權益。

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。

鹿島建設株式會社

鹿島建設株式會社為一間於日本註冊成立之公司，並為一間上市公司，其股份在日本兩大證券交易所買賣，並為日經225指數成分股之一。鹿島建設株式會社及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等。基於公眾可得資料，截至2025年3月31日，鹿島建設株式會社之主要股份持有人為The Master Trust Bank of Japan, Ltd. (信託賬戶，持有其股份之17.14%) 及Custody Bank of, Japan, Ltd. (信託賬戶，持有其股份之9.47%)。

上市規則之涵義

於本公佈日期，本公司由聯合集團間接持有約73.51%權益。因此，根據上市規則，聯合集團被視作本公司之關連人士，且聯合集團租賃框架協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

於本公佈日期，聯合集團亦間接擁有景鎮50%權益。因此，根據上市規則，景鎮被視作本公司之關連人士，且景鎮租賃框架協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

就上市規則而言，聯合集團租賃框架協議及景鎮租賃框架協議項下擬進行之交易已合併計算，合併基準為有關交易均涉及聯合集團集團或其聯繫人向本集團成員公司出租物業、分租物業或授予物業使用許可。

聯合集團租賃框架協議及景鎮租賃框架協議項下擬進行之交易須受上市規則第14A章項下公佈、年度申報及年度審閱規定所限，惟獲豁免受通函、獨立財務意見及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，聯合集團租賃框架協議、景鎮租賃框架協議及其各自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)為全權信託Lee and Lee Trust之其中一名信託人，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74.99%權益，而聯合集團則間接擁有景鎮50%之權益。因此，李成煌先生被視作於聯合集團租賃框架協議及景鎮租賃框架協議中擁有權益，並已就本公司之有關董事會決議案放棄投票。除上述者外，概無董事於聯合集團租賃框架協議及景鎮租賃框架協議中擁有任何重大權益，且須就批准聯合集團租賃框架協議、景鎮租賃框架協議及其項下擬進行之交易的本公司董事會決議案放棄投票。

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) |
| 「聯合集團集團」 | 指 | 聯合集團及其不時之附屬公司 |

| | | |
|---------------------|---|---|
| 「聯合集團租賃框架協議」 | 指 | 本公司(作為承租人)與聯合集團(作為出租人)訂立日期為2025年12月19日之租賃框架協議，租期自2026年1月1日起至2028年12月31日止(包括首尾兩天) |
| 「聯合集團租賃框架年度上限」 | 指 | 根據聯合集團租賃框架協議，截至2028年12月31日止三個年度各年的聯合集團租賃框架租金付款之年度上限及聯合集團租賃框架管理費之年度上限的總金額 |
| 「聯合集團租賃框架管理費之年度上限」 | 指 | 根據聯合集團租賃框架協議，本集團須就截至2028年12月31日止三個年度各年向聯合集團集團支付之管理費的年度總金額上限 |
| 「聯合集團租賃框架租金付款之年度上限」 | 指 | 聯合集團租賃框架協議項下與截至2028年12月31日止三個年度各年聯合集團租賃框架協議項下擬進行之租約有關之使用權資產年度總值及短期租金年度總開支之總金額上限 |
| 「聯合集團物業」 | 指 | 聯合集團集團實益擁有之任何物業及聯合集團集團租賃之任何物業(僅限於聯合集團集團之相關成員公司(作為租客)與相關主要業主可能訂立之主要租約及任何其他協議、安排及／或文件所批准者)，惟本集團或天安中國投資有限公司或其不時之附屬公司實益擁有之物業則除外 |
| 「聯合鹿島大廈」或「景鎮物業」 | 指 | 香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈，由景鎮擁有 |
| 「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 |

| | | |
|-------------------|---|--|
| 「景鎮租賃框架協議」 | 指 | 本公司(作為承租人)與景鎮(作為出租人)訂立日期為2025年12月19日之租賃框架協議，租期自2026年1月1日起至2028年12月31日止(包括首尾兩天) |
| 「景鎮租賃框架年度上限」 | 指 | 根據景鎮租賃框架協議，截至2028年12月31日止三個年度各年的景鎮租賃框架租金付款之年度上限及景鎮租賃框架管理費之年度上限的總金額 |
| 「景鎮租賃框架管理費之年度上限」 | 指 | 根據景鎮租賃框架協議，本集團須於截至2028年12月31日止三個年度各年向景鎮支付之管理費的年度總金額上限 |
| 「景鎮租賃框架租金付款之年度上限」 | 指 | 景鎮租賃框架協議項下與截至2028年12月31日止三個年度各年景鎮租賃框架協議項下擬進行之租約有關之使用權資產年度總值及短期租金年度總開支之總金額上限 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義 |
| 「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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：86)，並為聯合集團之間接非全資附屬公司 |
| 「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 |
| 「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 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「聯合集團租賃框架協議項下擬訂立之租約」 | 指 | 本集團成員公司與聯合集團集團之成員公司不時根據聯合集團租賃框架協議訂立或將訂立、重續或修改有關聯合集團物業之租賃、分租賃、租約、分租約或許可，包括但不限於本公佈「(I)聯合集團租賃框架協議－聯合集團租賃框架協議項下擬訂立之租約」一節項下所載之該等租賃、分租賃、租約、分租約或許可 |
| 「景鎮租賃框架協議項下擬訂立之租約」 | 指 | 本集團成員公司與景鎮不時根據景鎮租賃框架協議訂立或將訂立、重續或修改有關景鎮物業之租賃、分租賃、租約、分租約或許可，包括但不限於本公佈「(II)景鎮租賃框架協議－景鎮租賃框架協議項下擬訂立之租約」一節項下所載之該等租賃、分租賃、租約、分租約或許可 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「管理費」 | 指 | 相關租賃框架、租契、租約協議、分租協議及／或許可協議項下應付之管理費，包括冷氣費、電費、維修費及其他公用物業開支等 |
| 「百分比率」 | 指 | 上市規則第14.07條所載，用作釐定一項交易之類別之百分比率 |

| | | |
|----------------------|---|---|
| 「前聯合集團租賃框架協議」 | 指 | 本公司(作為承租人)與聯合集團(作為出租人)於2023年1月30日訂立之租賃框架協議 |
| 「前聯合集團租賃框架年度上限」 | 指 | 根據前聯合集團租賃框架協議，截至2025年12月31日止三個年度各年的前聯合集團租賃框架租金付款之年度上限及前聯合集團租賃框架管理費之年度上限的總金額 |
| 「前聯合集團租賃框架管理費之年度上限」 | 指 | 根據前聯合集團租賃框架協議，本集團須就截至2025年12月31日止三個年度各年向聯合集團集團支付之管理費的年度總金額上限 |
| 「前聯合集團租賃框架租金付款之年度上限」 | 指 | 根據前聯合集團租賃框架協議，與截至2025年12月31日止三個年度各年前聯合集團租賃框架協議項下擬訂立之聯合集團物業有關之租賃、分租賃、租約、分租約或許可相關之使用權資產年度總值及短期租金年度總開支之總金額上限 |
| 「前景鎮租賃框架協議」 | 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(經日期為2022年3月31日之補充協議以及日期為2023年1月30日之第二份補充協議修訂及／或補充) |
| 「前景鎮租賃框架年度上限」 | 指 | 根據前景鎮租賃框架協議，截至2025年12月31日止三個年度各年的前景鎮租賃框架租金付款之年度上限及前景鎮租賃框架管理費之年度上限的總金額 |
| 「前景鎮租賃框架管理費之年度上限」 | 指 | 根據前景鎮租賃框架協議，本集團須就截至2025年12月31日止三個年度各年向景鎮支付之管理費的年度總金額上限 |

| | | |
|--------------------|---|--|
| 「前景鎮租賃框架租金付款之年度上限」 | 指 | 前景鎮租賃框架協議項下與截至2025年12月31日止三個年度各年前景鎮租賃框架協議項下擬訂立之景鎮物業有關之租賃、分租賃、租約、分租約或許可相關之使用權資產年度總值及短期租金年度總開支之總金額上限 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「亞洲聯合財務中心」 | 指 | 香港灣仔駱克道333號亞洲聯合財務中心，由Jaffe Development Limited擁有，該公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為聯合集團之間接全資附屬公司 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

代表董事會
新鴻基有限公司
執行董事
Brendan James McGraw

香港，2025年12月19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）、*Antony James Edwards*先生及 *Brendan James McGraw*先生；非執行董事周永贊先生及 *Peter Anthony Curry*先生；及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、*Wayne Robert Porritt*先生及 *William Thomas Royan*先生。