

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，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



国联证券股份有限公司
GUOLIAN SECURITIES CO., LTD.

(於中華人民共和國成立的股份有限公司)
(股份代號：01456)

關連交易 房屋租賃及裝修

董事會宣佈，為滿足本公司在上海地區的辦公場所需求，本公司於2023年12月27日與虹茂置業訂立房屋租賃合同，及與虹鼎置業、華昕設計及康業裝飾訂立裝修項目協議書。根據房屋租賃合同，本公司租賃虹茂置業持有的上海星立方大廈B座1層商業、B座2-4層、6-10層房屋（「租賃標的」）用於辦公（「**本次租賃**」）；根據裝修項目協議書，本公司委託虹鼎置業負責租賃標的裝修的招標、管理、驗收、付款和結算等相關工作。虹鼎置業通過公開招標確定總承包單位為康業裝飾及華昕設計，由其共同負責裝修項目（「**裝修項目**」）。

於本公告日期，由於國聯集團直接及間接持有本公司48.60%的股份，其為上市規則定義下本公司的控股股東。由於虹茂置業、虹鼎置業由國聯集團直接持有其100%股權，華昕設計由國聯集團的附屬公司華光環能持有其50.1%股權，虹茂置業、虹鼎置業及華昕設計為本公司於上市規則第14A章下的關連人士，房屋租賃合同及裝修項目協議書項下之交易構成上市規則第14A章下本公司之關連交易。經作出一切合理查詢後，據董事深知、得悉及確信，於本公告日期，康業裝飾及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其聯繫人(定義見上市規則)之第三方。

由於根據上市規則第14.07條計算之裝修項目協議書項下之交易的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故裝修項目協議書項下之交易須遵守上市規則第14A章下申報及公告的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。本公司根據房屋租賃合同需確認之使用權資產總值乃於本公司與國聯集團訂立的物業租賃及相關服務框架協議之年度上限之內。

董事會宣佈，為滿足本公司在上海地區的辦公場所需求，本公司於2023年12月27日與虹茂置業訂立房屋租賃合同，及與虹鼎置業、華昕設計及康業裝飾訂立裝修項目協議書。根據房屋租賃合同，本公司租賃虹茂置業持有的上海星立方大廈B座1層商業、B座2-4層、6-10層房屋用於辦公；根據裝修項目協議書，本公司委託虹鼎置業負責租賃標的裝修的招標、管理、驗收、付款和結算等相關工作。虹鼎置業通過公開招標確定總承包單位為康業裝飾及華昕設計，由其共同負責裝修項目。

房屋租賃合同

房屋租賃合同的主要條款概述如下：

日期： 2023年12月27日

訂約方： (i) 本公司；及

(ii) 虹茂置業。

租賃標的： 上海星立方大廈B座1層商業、B座2-4層、6-10層的房屋，位於上海市虹口區楊樹浦路188號，建築面積約為12,940.35平方米（包括公用區域分攤面積）。

房屋用途： 僅作為辦公使用。

租賃期限和裝修施工期： 起租日暫定為2024年7月1日（實際起租日視裝修施工進展，以虹茂置業書面通知為準），租賃期限至2026年12月31日止。房屋租賃合同生效之日至實際起租日，為本公司的裝修施工期。裝修施工期內本公司有權裝修施工，且無需支付租金。

租金標準及支付：

本次租賃的租金單價為人民幣7元／天／平方米，年租金為人民幣33,062,595元。租金以自然季度為一期，本公司應於實際起租日之日起15個工作日內支付第一期租金給虹茂置業，之後每期租金本公司應於每自然季度首月15日前支付給虹茂置業。如第一期不足一個季度的，按當季度實際時長結算。

本次租賃的租金參考租賃標的周邊同類型辦公樓租金水平及本公司聘請的獨立第三方評估機構德永致信（上海）資產評估有限責任公司為本次租賃出具的租金單價資產評估報告（「**資產評估報告**」）所作的評估結論，經雙方協商確定，符合市場價格。

資產評估報告以2023年11月30日為評估基準日，採用市場法的評估方法，評估結論認為本次擬租賃辦公場所涉及房地產租金單價為人民幣7元／天／平方米。

本次租賃的租金將以本集團之內部資源撥付。

物業管理費及其他費用： 本公司在起租日前應及時和該房產物業管理單位簽署相關的物業管理協議，物業管理費由本公司承擔並支付給物業管理公司。

租賃期間，與該房屋相關的水、電、煤氣、車位使用費、車位管理費、電梯使用費、社會分攤費等其他相關費用均由本公司承擔並及時繳納。

適用法律及爭議解決： 房屋租賃合同的訂立、履行和爭議的解決均適用中華人民共和國的法律法規。因履行房屋租賃合同所產生的爭議和糾紛，雙方均應友好協商解決。協商未果，可依法提請原告方所在地有管轄權的法院予以訴訟解決。

裝修項目協議書

裝修項目協議書的主要條款概述如下：

日期： 2023年12月27日

訂約方：

- (i) 本公司；
- (ii) 虹鼎置業；
- (iii) 華昕設計；及
- (iv) 康業裝飾。

裝修標的：上海星立方大廈B座1層商業、B座2-4層、6-10層的房屋，位於上海市虹口區楊樹浦路188號，建築面積約為12,940.35平方米（包括公用區域分攤面積）。

裝修費用：上海星立方大廈A座和B座屬於本公司控股股東國聯集團下屬企業持有的房產，為保持上海星立方大廈裝修的統一，公司委託虹鼎置業負責租賃房屋裝修的招標、管理、驗收、付款和結算等相關工作。本公司無需就委託虹鼎置業負責租賃標的裝修的招標、管理、驗收、付款和結算等相關工作向虹鼎置業支付費用。本公司應承擔的裝修費用暫定總價為人民幣4,000.36萬元。其中，華昕設計收取設計費暫定為人民幣72.97萬元，康業裝飾收取建築安裝費暫定為人民幣3,927.39萬元，本公司實際承擔的裝修費用以竣工結算審定金額為準。

裝修項目總承包單位及價格系通過公開招標確定，招標過程公開、公平、公正，符合市場價格。最少3名提供方參與了投標且投標程序遵守有關地方法規。在投標程序中考慮的因素包括：(i)參與投標人士提供的標書條款，包括投標價格及就投標所設條款的響應；(ii)參與投標人士的背景、資質及財務狀況；(iii)預計工作量；(iv)就有關服務的財務預算；及(v)以往招標的合同單價及國家法律法規規定的收費標準，並設置最高投標限價。本公司應承擔的裝修項目費用將以本集團之內部資源撥付。

費用承擔：

本公司使用區域的裝修費用由本公司承擔，公用區域裝修費用按虹鼎置業、本公司以及其他各使用方各自使用區域面積佔比進行分攤，並各自承擔對應裝修費用。

與裝修項目相關的施工圖審查、建設工程質量檢測、全過程諮詢、招標代理、造價諮詢、監理費用由虹鼎置業承擔。

本公司使用區域內的軟裝、窗簾、家具、家電、顯示屏、會議系統、機房設備以及超出虹鼎置業硬裝標準的裝修等，由本公司自行負責實施，費用自理。

付款方式：

本公司應承擔的裝修費用，由虹鼎置業代本公司直接支付給華昕設計及康業裝飾；裝修項目實施過程中，本公司應按虹鼎置業要求支付相關裝修款給虹鼎置業，用於裝修項目合同款項支出；待裝修項目竣工結算審計完成，本公司按審計金額與虹鼎置業直接結算並支付剩餘裝修款給虹鼎置業。

進行交易的理由及裨益

為充分依託上海國際金融中心的優勢，積極對接區域內金融、科創和產業資源，更好地參與和服務長三角一體化建設，本公司近年來不斷加大在上海地區的資源投入。隨著上海地區工作人員數量的增加，本公司在上海地區的辦公場所已無法滿足日益增長的辦公用房需求。房屋租賃合同及裝修項目協議書項下之交易主要是為了滿足本公司辦公場所需求。裝修項目完成後，本公司上海分公司、附屬公司華英證券有限責任公司上海分公司、本公司無錫總部部分人員以及其他在上海地區的工作人員將遷往上海星立方大廈B座集中辦公，有利於提高工作效率，有利於提升本公司的品牌形象和影響力。

房屋租賃合同及裝修項目協議書的條款乃經各方公平磋商後訂立，董事（包括獨立非執行董事）認為房屋租賃合同及裝修項目協議書的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益，但因房屋租賃合同及裝修項目協議書項下之交易的性質而並非於本集團的日常業務中進行。由於本公司董事華偉榮先生、周衛平先生、吳衛華先生及李梭女士在國聯集團及其附屬公司任職，故上述董事已就相關董事會議案回避表決。除上述披露外，概無董事就批准房屋租賃合同及裝修項目協議書及其項下交易之董事會議案放棄投票。

上市規則的涵義

於本公告日期，由於國聯集團直接及間接持有本公司48.60%的股份，其為上市規則定義下本公司的控股股東。由於虹茂置業、虹鼎置業由國聯集團直接持有其100%股權，華昕設計由國聯集團的附屬公司華光環能持有其50.1%股權，虹茂置業、虹鼎置業及華昕設計為本公司於上市規則第14A章下的關連人士，房屋租賃合同及裝修項目協議書項下之交易構成上市規則第14A章下本公司之關連交易。經作出一切合理查詢後，據董事深知、得悉及確信，於本公告日期，康業裝飾及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其聯繫人（定義見上市規則）之第三方。

由於根據上市規則第14.07條計算之裝修項目協議書項下之交易的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故裝修項目協議書項下之交易須遵守上市規則第14A章下申報及公告的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。本公司根據房屋租賃合同需確認之使用權資產總值乃於本公司與國聯集團訂立的物業租賃及相關服務框架協議之年度上限之內。

一般資料

有關本公司的資料

本公司從事以下主營業務：證券經紀，證券投資諮詢，與證券交易、證券投資活動有關的財務顧問，證券自營，證券資產管理，證券投資基金代銷，融資融券業務，為期貨公司提供中間介紹業務，代銷金融產品業務，證券（限國債、政策性金融債、非金融企業債務工具）承銷業務。

有關國聯集團的資料

國聯集團乃一家在中國成立的國有全資企業集團。國聯集團主要從事資本、資產經營；利用自有資金對外投資；貿易諮詢；企業管理服務。其最終實益擁有人為無錫市人民政府國有資產監督管理委員會。

有關虹茂置業的資料

虹茂置業主要從事房地產經紀，實業投資，物業管理及商務諮詢業務。於本公告日期，虹茂置業為國聯集團的全資附屬公司。

有關虹鼎置業的資料

虹鼎置業主要從事房地產經紀，實業投資，物業管理及商務諮詢業務。於本公告日期，虹鼎置業為國聯集團的全資附屬公司。

有關華昕設計的資料

華昕設計主要從事市政公用、道路、環境環保工程等的勘察、設計、技術諮詢、建設工程總承包等業務。於本公告日期，華昕設計由國聯集團的附屬公司華光環能持有其50.1%股權，為國聯集團的間接附屬公司。

有關康業裝飾的資料

康業裝飾主要從事房屋建設工程施工，建築裝修裝飾建設工程專業施工，建築裝飾建設工程專項設計，建築幕牆建設工程專業施工，幕牆建設工程專項設計，機電設備安裝建設工程專業施工，消防設施建設工程專業施工，鋼結構建設工程專業施工，建築智能化建設工程專業施工，電子建設工程專業施工，公共安全防範工程設計與施工，建設工程設計，展覽展示服務，建築材料、裝飾材料、金屬製品、木製品、家具、鋼材、五金交電、塑料製品的銷售。經本公司合理查詢，於本公告日期，其最終實益擁有人為孫仲夏。

釋義

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	國聯證券股份有限公司，一間於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所上市，A股於上海證券交易所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「國聯集團」	指	無錫市國聯發展(集團)有限公司，一家在中國成立的國有全資有限責任公司，為本公司的控股股東
「虹鼎置業」	指	上海虹鼎置業有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為國聯集團的全資附屬公司
「虹茂置業」	指	上海虹茂置業有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為國聯集團的全資附屬公司
「華光環能」	指	無錫華光環保能源集團股份有限公司，一家在中國成立的股份有限公司，為國聯集團的附屬公司

「華昕設計」	指	華昕設計集團有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，由華光環能持有其50.1%股權
「康業裝飾」	指	上海康業建築裝飾工程有限公司，一家在中國成立的有限責任公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「物業租賃及相關服務框架協議」	指	本公司於2023年12月27日與國聯集團簽訂的物業租賃及相關服務框架協議，詳見本公司日期為2023年12月27日的公告
「房屋租賃合同」	指	本公司於2023年12月27日與虹茂置業簽訂的《房屋租賃合同》
「裝修項目協議書」	指	本公司於2023年12月27日與虹鼎置業、華昕設計及康業裝飾簽訂的《無錫國聯上海金融運營中心裝修項目協議書》
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予之涵義

「%」

指 百分比

承董事會命
國聯證券股份有限公司
董事長
葛小波

中國江蘇省無錫市
2023年12月27日

截至本公告日期，本公司執行董事為葛小波先生；本公司非執行董事為華偉榮先生、周衛平先生、吳衛華先生、李梭女士及劉海林先生；及本公司獨立非執行董事為吳星宇先生、朱賀華先生及高偉先生。