

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布之內容概不負責，  
對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何  
部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

華人置業集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：127)

### 關連交易 及 持續關連交易 該等租賃之該等協議

於二零一九年二月二十八日，華置（本公司之直接全資擁有附屬公司）（作為租戶）與 WHL（作為有關物業之業主）訂立第一份租賃協議及框架協議，內容關於有關物業租賃，為期三年。

適用於本集團之香港財務報告準則包括香港財務報告準則第 16 號「租賃」，該準則於二零一九年一月一日生效。根據香港財務報告準則第 16 號及於本集團之綜合財務狀況報表，本集團（作為承租人）須將租賃確認為使用權資產及租賃負債。根據適用於本集團之香港財務報告準則，本集團根據該等租賃擬作出之款項包括不同組成部份。

於本公布日期，業主由(i)陳凱韻女士（執行董事及本公司之主要股東（彼之兩名未成年子女）之信託人）（以其未成年子女之信託人之身份及其本身之身份）、(ii)劉鳴煒先生（非執行董事、董事會主席及本公司之主要股東）；及(iii)劉鑾雄先生（陳凱韻女士之配偶）之家族信託間接擁有，故業主為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，(a)就第一租賃而言，訂立第一份租賃協議及其租金款項構成本公司之關連交易，而其裝修行政費款項及服務費款項構成本公司之持續關連交易；及(b)就其後租賃而言，訂立框架協議及其項下擬進行之交易（包括訂立其後租賃協議、其租金款項、其裝修行政費款項及其服務費款項）構成本公司之持續關連交易。

鑒於(i)就第一租賃下之使用權資產價值及其後租賃下之使用權資產上限之一項或以上適用百分比率合併計算超過 0.1%但少於 5%；(ii)收費上限之其中一項適用百分比率超過 0.1%但少於 5%，因此，該等租賃（及其項下擬進行之交易）獲豁免有關股東批准之規定，惟須遵守上市規則第 14A 章之申報、公布及（僅就本公司持續關連交易而已）年度審核規定。

## 緒言

華置（本公司之直接全資擁有附屬公司）（作為租戶）與 WHL（作為有關物業之業主）訂立第一份租賃協議及框架協議，內容關於有關物業租賃，為期三年。

## 該等租賃

### (A) 第一租賃

根據日期為二零一九年二月二十八日之第一份租賃協議之條款，第一租賃之主要條款載列如下：—

訂約方	:	華置（作為租戶）；及 WHL（作為業主） 業主之主要業務為物業投資。
物業	:	皇室大廈安達人壽大樓 17 樓全層，估計總樓面面積約 18,169 平方呎。
年期	:	自二零一九年三月一日至二零二二年二月二十八日（包括首尾兩日）為期三年。倘現有租戶未有於原定開始日或之前搬離首項物業，第一租賃開始日須予延遲。
用途	:	僅作辦公室及附屬用途。
租金	:	每月 1,025,000.00 港元（不包括服務費及差餉），將每月預先支付。
免租期	:	自第一租賃開始日（包括該日）起計兩個月。
服務費	:	每月 109,923.00 港元（包括於正常辦公時間產生之空調費及管理費），可由業主不時按其絕對酌情權調整，有關費用將每月預先支付。
其他應付費用	:	倘華置於首項物業進行若干指定裝修及／或改動工程，華置須按第一份租賃協議訂明之費率支付行政費，有關費用將於實際工程開始前支付。

- 按金** : 3,558,519.00 港元，相當於三個月租金，三個月服務費及一季暫繳差餉，須於第一份租賃協議日期當日由華置支付予業主。
- 調整** : 倘首項物業之實際總樓面面積有別於以上估計之總樓面面積，則租戶就第一租賃須支付之租金、服務費及按金應予調整。
- 終止** : 倘現有租戶未有於原定開始日或之前搬離首項物業，以及業主無法於二零一九年五月一日或之前從現有租戶收回首項物業，則業主有權取消第一份租賃協議。
- 倘首項物業或皇室大廈或其任何部份進行出售、清拆、重建或翻新，業主有權發出不少於六個月書面通知終止第一份租賃協議而不予賠償。
- 倘(i)租戶持續履行其於第一份租賃協議下之責任將或可能導致本公司違反或不遵守上市規則；(ii)聯交所不批准第一份租賃協議下擬進行之交易；或(iii)聯交所撤回先前就第一份租賃協議下擬進行之交易授出之任何豁免或同意（如有），則租戶有權發出不少於一個月（或雙方可能同意或聯交所要求之較短期間）書面通知終止第一份租賃協議。

## (B) 其後租賃

根據日期為二零一九年二月二十八日之框架協議及其後租賃協議（按協定形式）之條款，其後租賃之主要條款載列如下：—

- 訂約方** : 華置（作為租戶）；及  
WHL（作為業主）
- 物業** : 皇室大廈安達人壽大樓 19 樓全層、20 樓全層及 21 樓全層，合共估計總樓面面積約 55,171 平方呎。
- 年期** : 自訂約方之間將協定之日或該等日期起計為期三年，惟該等開始日不得早於二零一九年十一月一日或遲於二零二零年二月二十九日。一旦協定其後物業任何部份之開始日，訂約方應於各自開始日前不少於七個工作日就其後物業之有關部份訂立其後租賃協議。

用途 : 僅作辦公室及附屬用途。  
租金 : 將於每月預先支付之租金（不包括服務費及差餉）載列如下：

<i>樓層</i>	<i>租金（每月）</i>
19樓	1,084,000.00港元
20樓	1,044,000.00港元
21樓	1,056,000.00港元
總計	3,184,000.00港元

免租期 : 自其後租賃開始日（包括該日）起計兩個月。

服務費 :

<i>樓層</i>	<i>服務費（每月）</i>
19樓	114,922.50港元
20樓	109,433.50港元
21樓	109,433.50港元
總計	333,789.50港元

上述每月服務費（包括於正常辦公時間產生之空調費及管理費）可由業主不時按其絕對酌情權調整，有關費用將每月預先支付。

其他應付費用 : 倘華置於其後物業任何部份進行若干指定裝修及／或改動工程，華置須按相關其後租賃協議訂明之費率支付行政費用，有關費用將於實際工程開始前支付。

按金 : 於簽訂框架協議時，華置須向 WHL 支付相當於一個月租金及一個月服務費合共為 3,517,789.50 港元作為臨時按金（即 19 樓為 1,198,922.50 港元；20 樓為 1,153,433.50 港元及 21 樓為 1,165,433.50 港元）。

於簽訂任何其後租賃協議時，華置須向 WHL 支付相當於其後物業相關部份之三個月租金、三個月服務費及一季暫繳差餉之按金。以上就其後物業任何部份之相關臨時按金將用作支付根據相關其後租賃協議之其後物業有關部份之部份應付按金。

**調整** : 倘其後物業任何部份之合共實際總樓面面積有別於以上其後物業相關部份之合共估計總樓面面積，則租戶就相關其後租賃支付之租金、服務費及按金應予調整。

**終止** : 倘基於任何原因就其後物業任何部份之其後租賃未能於二零二零年二月二十九日或之前開始，任何一方可向另一方發出書面通知就其後物業有關部份終止框架協議，且就其後物業有關部份已付之臨時按金將由業主不計利息退還予租戶，而任何一方概不得向另一方提出任何索償。

倘其後物業或皇室大廈或其任何部份進行出售、清拆、重建或翻新，業主有權發出不少於六個月書面通知終止其後租賃協議而不予賠償。

倘(i)租戶持續履行其於框架協議或其後租賃協議（視乎情況而定）下之責任將或可能導致本公司違反或不遵守上市規則；(ii)聯交所不批准框架協議或其後租賃協議（視乎情況而定）下擬進行之交易；或(iii)聯交所撤回先前就框架協議或其後租賃協議（視乎情況而定）下擬進行之交易授出之任何豁免或同意（如有），則租戶有權發出不少於一個月（或雙方可能同意或聯交所要求之較短期間）書面通知終止框架協議或其後租賃協議（視乎情況而定）。

### **該等租賃之會計影響**

根據適用於本集團之香港財務報告準則，本集團於該等租賃下擬作出之款項包含不同組成部份，故將應用不同會計處理方法。本集團根據該等租賃將作出之租金款項及本集團就該等租賃下有關物業進行裝修及／或改動工程將作出之款項（包括裝修行政費款項）屬資本性質，將分別於該等租賃各自之開始日及完成有關裝修及／或改動工程之日確認為（其中包括）本集團資產。本集團根據該等租賃將作出之服務費款項屬收入性質，將於該等租賃之租約期內確認為（其中包括）本集團開支。

適用於本集團之香港財務報告準則包括香港財務報告準則第 16 號「租賃」，該準則於二零一九年一月一日生效。根據香港財務報告準則第 16 號及於本集團之綜合財務狀況報表，本集團（作為承租人）須將租賃確認為使用權資產及租賃負債。使用權資產指其於租約期內使用相關租賃資產之權利，而租賃負債指其支付租賃款項（即租金）之責任。因租賃產生之資產及負債初步按現值基準計量，並利用增量借貸利率作為貼現率將該等租賃下不可撤銷租賃款項貼現計算。根據香港財務報告準則第 16 號及於本集團之綜合全面收益報表，本集團須確認(i)使用權資產於期內之折舊費用；及(ii)租賃負債於租約期內攤銷之利息開支。

### 釐定年度上限之基準

根據上市規則第 14A 章，本公司須就根據該等租賃應由本集團支付之服務費款項及裝修行政費款項總額（為可變數值）設定年度上限。

經根據該等租賃的服務費款項作出任何上調調整（包括由於通脹或其他原因）預留合理緩衝，及考慮到可能於有關物業內進行裝修及／或改動工程以及該等租賃協議訂明之費率，董事（包括獨立非執行董事）設定截至二零一九年十二月三十一日止十個月、截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止財政年度根據該等租賃之服務費款項及裝修行政費款項總額不得超過下列有關期間或財政年度之收費上限<sup>(附註)</sup>：—

自二零一九年三月 一日至二零一九年 十二月三十一日 期間	截至二零二零年 十二月三十一日止 財政年度	截至二零二一年 十二月三十一日止 財政年度	截至二零二二年 十二月三十一日止 財政年度
6,000,000 港元	10,000,000 港元	10,700,000 港元	7,700,000 港元

附註：收費上限按(a)截至二零一九年十二月三十一日止十個月、截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止財政年度之服務費款項估計最高金額分別 2,900,000 港元、9,300,000 港元、10,000,000 港元及 7,200,000 港元；及(b)截至二零一九年十二月三十一日止十個月、截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止財政年度之裝修行政費款項估計最高金額分別 3,100,000 港元、700,000 港元、700,000 港元及 500,000 港元計算，有關金額乃根據上述基準釐定。

此外，由於其後租賃及其租金款項構成本公司之持續關連交易，本公司亦須設定與其後租賃有關之使用權資產總值之年度上限。經考慮(i)其後租賃協議可能於截至二零一九年或二零二零年十二月三十一日止任何財政年度訂立；(ii)華置於租期內使用相關租賃資產之權利之價值（乃按現值基準作初步計量，並利用增量借貸利率作為貼現率將其後租賃下不可撤銷租賃款項貼現計算）加上合理緩衝，董事（包括獨立非執行董事）設定與其後租賃有關之使用權資產之總值不得超過下列相關期間或財政年度之使用權資產上限：—

自二零一九年十一月 一日至二零一九年 十二月三十一日期間	自二零二零年一月 一日至二零二零年 二月二十九日期間
108,256,000 港元	108,256,000 港元

倘華置根據該等租賃作出之服務費款項及裝修行政費款項實際總額及／或與其後租賃有關之使用權資產總值，超過收費上限及／或使用權資產上限（視乎情況而定），本公司將重新遵守上市規則之所有適用規定，包括（如有需要）獲取其股東之批准。

### 訂立該等租賃之原因及裨益

第一份租賃協議及框架協議（及其項下擬進行之交易）乃於本集團之日常及一般業務過程中訂立。有關物業將用作本集團總部一部份。除有關物業外，本集團擬租用位於皇室大廈安達人壽大樓 39 樓（「額外物業」）作為本集團總部另一部份。額外物業現正由業主翻新，於本公布日期起計十二個月內未能供租戶使用。故此，就額外物業之租賃協議將於較後日期由本集團安排簽訂，並受有關訂約方進一步磋商及協議所限。訂立該等租賃旨在於一段充分長的期間內獲得大面積的辦公室空間供本集團營運。該等租賃下之租金款項金額乃經該等租賃訂約方公平磋商後達致，並經參考（其中包括）就與同一物業及可供比較之設備類似之租約須支付之現行市值租金及考慮到獨立專業估值師普敦國際評估有限公司對有關物業市值租金之意見釐定。服務費款項及裝修行政費款項之金額乃經參考業主向同一物業其他租戶收取之類似收費釐定。董事（包括獨立非執行董事）認為，(i)該等協議及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，而租金款項、服務費款項及裝修行政費款項之金額屬公平合理，且符合市場水平；(ii)使用權資產上限及收費上限屬公平合理；及(iii)該等協議（及其項下擬進行之交易）乃於本集團之日常及一般業務過程中訂立，符合本公司及股東之整體利益。

華置根據該等租賃將支付三年期之估計租金款項、服務費款項及裝修行政費款項總額合共將約為 177,500,000 港元，預計以本集團內部資源撥付。

### 本集團之資料

本集團主要從事物業投資及發展、經紀服務、證券投資、放債及化妝品分銷及貿易業務。華置為一間於香港註冊成立之投資控股公司，向其集團公司提供管理服務，並為本公司之直接全資擁有附屬公司。

## 上市規則之影響

於本公布日期，業主由(i)陳凱韻女士（執行董事及本公司之主要股東（彼之兩名未成年子女）之信託人）（以其未成年子女之信託人之身份及其本身之身份）；(ii)劉鳴煒先生（非執行董事、董事會主席及本公司之主要股東）；及(iii)劉鑾雄先生（陳凱韻女士之配偶）之家族信託間接擁有，故業主為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，(a)就第一租賃而言，訂立第一份租賃協議及其租金款項構成本公司之關連交易，而其裝修行政費款項及服務費款項構成本公司之持續關連交易；及(b)就其後租賃而言，訂立框架協議及其項下擬進行之交易（包括訂立其後租賃協議、其租金款項、其裝修行政費款項及其服務費款項）構成本公司之持續關連交易。

鑒於(i)就第一租賃下之使用權資產價值及其後租賃下之使用權資產上限之一項或以上適用百分比率合併計算超過 0.1%但少於 5%；(ii)收費上限之其中一項適用百分比率超過 0.1%但少於 5%，因此，該等租賃（及其項下擬進行之交易）獲豁免有關股東批准之規定，惟須遵守上市規則第 14A 章之申報、公布及（僅就本公司持續關連交易而已）年度審核規定。

經考慮(i)上文所披露陳凱韻女士及劉鳴煒先生於業主擁有之權益；及(ii)陳凱韻女士、劉鳴煒先生及陳詩韻女士為業主之董事，陳凱韻女士、劉鳴煒先生及陳詩韻女士被視為於該等協議（及其項下擬進行之交易）中擁有權益。此外，陳諾韻女士為陳凱韻女士及陳詩韻女士之聯繫人，而劉玉慧女士為陳凱韻女士及劉鳴煒先生之親屬。因此，以上各董事（如有出席會議）已就批准該等協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，經作出一切合理查詢後，就董事所深知，概無其他董事於該等協議（及其項下擬進行之交易）中擁有重大權益而須就批准該等協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。



## 釋義

於本公布內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列之涵義：—

「該等協議」	指	第一份租賃協議、框架協議及其後租賃協議；
「聯繫人」	指	具有上市規則第 14A 章所賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「使用權資產上限」	指	就上市規則第 14A 章而言，於有關期間或財政年度與其後租賃相關之使用權資產總值之最高金額（如本公布「釐定年度上限之基準」一節所載）；
「華置」或「租戶」	指	華人置業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資擁有附屬公司；
「收費上限」	指	就上市規則第 14A 章而言，於有關期間或財政年度根據該等租賃擬作出之服務費款項及裝修行政費款項之最高金額（如本公布「釐定年度上限之基準」一節所載）；
「本公司」	指	Chinese Estates Holdings Limited（股份代號：127），一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「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；
「首項物業」	指	皇室大廈安達人壽大樓 17 樓全層；
「第一租賃」	指	根據第一份租賃協議之首項物業租賃及其項下擬進行之交易；
「第一份租賃協議」	指	華置（作為租戶）與 WHL（作為業主）於二零一九年二月二十八日就租賃首項物業訂立之協議；
「裝修行政費款項」	指	華置於該等租賃下擬於有關物業進行若干指定裝修及／或改動工程而須按該等租賃協議訂明之費率向 WHL 支付之行政費款項；

「 <b>框架協議</b> 」	指	華置（作為租戶）與 WHL（作為業主）於二零一九年二月二十八日就租賃其後物業訂立之協議；
「 <b>本集團</b> 」	指	本公司及其附屬公司；
「 <b>港元</b> 」	指	港元，香港法定貨幣；
「 <b>香港財務報告準則</b> 」	指	香港會計師公會不時頒布之香港財務報告準則；
「 <b>香港</b> 」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「 <b>上市規則</b> 」	指	聯交所證券上市規則；
「 <b>有關物業</b> 」	指	首項物業及其後物業之統稱；
「 <b>親屬</b> 」	指	具有上市規則第 14A 章所賦予之涵義；
「 <b>租金款項</b> 」	指	華置根據該等租賃須向 WHL 支付之租金款項；
「 <b>服務費款項</b> 」	指	華置根據該等租賃須向 WHL 支付之服務費及差餉款項；
「 <b>股份</b> 」	指	本公司股本中每股面值 0.10 港元之普通股；
「 <b>股東</b> 」	指	股份持有人；
「 <b>聯交所</b> 」	指	香港聯合交易所有限公司；
「 <b>其後物業</b> 」	指	皇室大廈安達人壽大樓 19 樓全層、20 樓全層及 21 樓全層；
「 <b>其後租賃</b> 」	指	根據框架協議及其後租賃協議其後物業所有或任何部份之一份或多份租賃及其項下擬進行之交易；
「 <b>其後租賃協議</b> 」	指	華置（作為租戶）與 WHL（作為業主）將就其後物業所有或任何部份之租賃訂立之一份或多份正式租賃協議（其形式及內容已根據框架協議協定）；

「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「該等租賃」	指	第一租賃及其後租賃之統稱；
「該等租賃協議」	指	第一份租賃協議及其後租賃協議之統稱；
「WHL」或「業主」	指	Windsor House Limited，一間於香港註冊成立之有限公司；
「皇室大廈」	指	位於香港銅鑼灣告士打道 311 號名為皇室大廈之物業；及
「%」	指	百分比。

承董事會命  
執行董事兼公司秘書  
林光蔚

香港，二零一九年二月二十八日

於本公布日期，董事會由執行董事陳詩韻女士、陳凱韻女士、陳諾韻女士及林光蔚先生，非執行董事劉鳴煒先生及劉玉慧女士，以及獨立非執行董事陳國偉先生、羅麗萍女士及馬時俊先生組成。

網址：<http://www.chineseestates.com>