

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)

有關該等租賃協議之 關連交易 及 持續關連交易

於二零二二年三月二十八日，(a)隆裕（本公司之間接全資擁有附屬公司）（作為租戶）與 WHL（作為業主）訂立新租賃協議，內容關於租賃新物業，年期為自二零二二年四月一日起至二零二五年三月三十一日止（包括首尾兩天）為期三年；及(b)華置（本公司之直接全資擁有附屬公司）（作為租戶）與 WHL（作為業主）訂立續租協議，內容關於重續租物業之租賃，年期為自二零二二年十一月一日起至二零二五年十月三十一日止（包括首尾兩天）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」。根據香港財務報告準則第 16 號及於本公司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含不同組成部分。

於本公布日期，WHL 由陳凱韻女士（執行董事、本公司行政總裁及本公司之主要股東（彼之未成年子女）之信託人）作為彼之未成年子女之信託人間接全資擁有，故 WHL 為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，(a)訂立新租賃協議、續租協議及其項下的租金款項的支付構成本公司之關連交易，及(b)其項下的服務費款項、裝修行政費款項及專用升降機保養款項的支付構成本公司之持續關連交易。

鑒於(i)就新租賃協議下之使用權資產價值與續租協議項下之使用權資產價值合併計算（以及當與 39 樓租賃協議下之使用權資產價值合併計算）之一項或多項適用百分比率超過 0.1%但少於 5%；及(ii)收費上限（當與之前收費上限合併計算）之一項或多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）與之前租賃合併計算時獲豁免獨立股東批准之規定，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

於二零二二年三月二十八日，隆裕（本公司之間接全資擁有附屬公司）（作為租戶）與 WHL（作為業主）訂立新租賃協議，內容關於租賃新物業，年期為自二零二二年四月一日起至二零二五年三月三十一日止（包括首尾兩天）為期三年。

同日，華置（本公司之直接全資擁有附屬公司）（作為租戶）與 WHL（作為業主）訂立續租協議，內容關於重續租物業之租賃，為期三年，自二零二二年十一月一日起至二零二五年十月三十一日止（包括首尾兩天）。續租物業現時由華置（作為租戶）根據華置與 WHL 訂立的現有租賃協議（為期三年，自二零一九年十一月一日起至二零二二年十月三十一日止（包括首尾兩天））向 WHL（作為業主）承租。

該等租賃

(A) 新租賃

新租賃協議項下新租賃之主要條款載列如下：—

日期	:	二零二二年三月二十八日
訂約方	:	隆裕（作為租戶）；及 WHL（作為業主）
物業	:	皇室大廈安達人壽大樓 36 樓 3602 室，估計總樓面面積約 4,236 平方呎。
年期	:	自二零二二年四月一日起至二零二五年三月三十一日止（包括首尾兩天）為期三年。
用途	:	僅作辦公室及附屬用途。
租金	:	每月 169,500.00 港元（不包括服務費及差餉），應每月預先支付。
免租期	:	無。
服務費	:	每月 25,630.00 港元，可由 WHL 不時按其絕對酌情權調整，且有關費用將每月預先支付。
其他應付費用	:	倘隆裕於新物業進行若干指定裝修及／或改動工程，隆裕須支付裝修行政費款項，即按新租賃協議訂明之費率支付之行政費用，有關費用將於實際工程開始前支付。

- 按金** : 609,390.00 港元，相當於三(3)個月租金及服務費以及一季差餉，須於新租賃協議簽訂時由隆裕支付予 WHL。
- 調整** : 倘新物業之實際總樓面面積有別於以上估計之總樓面面積，則隆裕就新租賃須支付之租金、服務費及按金應予調整。
- 終止** : 倘新物業或皇室大廈或其任何部分進行出售、拆卸、重建或翻新，WHL 有權發出不少於三(3)個月書面通知終止新租賃協議而不予賠償。

倘(i) 隆裕持續履行其於新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) 聯交所不批准新租賃協議下擬進行之交易；或(iii) 聯交所撤回先前就新租賃協議下擬進行之交易授出之任何豁免或同意（如有），則隆裕有權向 WHL 發出不少於一(1)個月（或雙方可能同意或聯交所要求之較短期間）書面通知終止新租賃協議。

除以上另行規定者外，WHL 及隆裕均有權在年期內任何時間透過向另一方發出一(1)個月的書面通知終止新租賃協議而無需賠償，但並不妨礙任何一方就任何先前申索或違反新租賃協議針對另一方的權利及彌償。

(B) 該等續租

續租協議項下該等續租之主要條款載列如下：—

- 日期** : 二零二二年三月二十八日
- 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** : 自二零二二年十一月一日起至二零二五年十月三十一日（包括首尾兩天）為期三年。
- 用途** : 僅作辦公室及附屬用途。
- 租金** : 每月 2,350,000.00 港元（不包括服務費及差餉），應每月預先支付。
- 免租期** : 無。
- 服務費** : 每月 333,789.50 港元，可由 WHL 不時按其絕對酌情權調整，且有關費用將每月預先支付。

- 其他應付費用** : 倘華置於續租物業任何部分進行若干指定裝修及／或改動工程，華置須支付裝修行政費款項，即按續租協議訂明之費率支付之行政費用，有關費用將於實際工程開始前支付。
- 於續租協議年期內，WHL 須向華置授出皇室大廈專用升降機及地下相應升降機大堂專屬使用權。除續租協議項下服務費外，華置須承擔與上述專用升降機有關的維修、保養及其他費用。
- 按金** : 8,403,868.50 港元，相當於三(3)個月租金及服務費以及一季暫繳差餉，須於續租協議簽訂時由華置支付予 WHL。華置根據現有租賃協議向 WHL 支付的保證按金 11,030,968.50 港元的一部分等值金額應用作履行華置在續租協議項下的按金支付義務，及餘額 2,627,100.00 港元應用作續租協議下應付的部分租金、服務費及差餉款項。
- 調整** : 倘續租物業之實際總樓面面積有別於以上估計之總樓面面積，則華置就該等續租須支付之租金、服務費及按金應予調整。
- 終止** : 倘續租物業或皇室大廈或其任何部分進行出售、拆卸、重建或翻新，WHL 有權發出不少於六(6)個月書面通知終止續租協議而不予賠償。
- 倘(i) 華置持續履行其於續租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) 聯交所不批准續租協議下擬進行之交易；或(iii) 聯交所撤回先前就續租協議下擬進行之交易授出之任何豁免或同意（如有），則華置有權發出不少於一(1)個月（或雙方可能同意或聯交所要求之較短期間）書面通知終止續租協議。

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分，故將應用不同會計處理方法。本集團於該等租賃下將作出之租金款項及於該等租賃協議下作出的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期及有關裝修及／或改動工程的完成日期確認為（其中包括）本集團資產。該等租賃協議下的服務費款項及續租協議下的專用升降機保養款項屬收入性質，將於該等租賃之各個租約期內確認為（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」。根據香港財務報告準則第 16 號及於本公司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（即租金款項）之責任。因租賃產生之資產及負債初步按現值基準計量，並利用遞增借貸利率作為貼現率將該等租賃協議下不可撤銷租

賃款項貼現計算。根據香港財務報告準則第 16 號及於本公司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協議應由本集團支付之服務費款項及裝修行政費款項以及續租協議下之專用升降機保養款項總額（為可變數值）設定年度上限。

經根據該等租賃協議的服務費款項作出任何上調調整（經考慮包括通脹或其他原因等因素）預留合理緩衝，及考慮到可能於有關物業內進行裝修及／或改動工程以及各該等租賃協議訂明之費率及有關續租協議下之專用升降機可能的維修及保養成本，截至二零二二年十二月三十一日止九個月、截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止財政年度根據該等租賃協議下之服務費款項及裝修行政費款項以及續租協議下之專用升降機保養款項總額年度上限不得超過下列有關期間或財政年度之收費上限^(附註 1)：—

自二零二二年四月 一日至二零二二年 十二月三十一日 期間	截至二零二三年 十二月三十一日止 財政年度	截至二零二四年 十二月三十一日止 財政年度	截至二零二五年 十二月三十一日止 財政年度
3,950,000 港元	7,900,000 港元	8,500,000 港元	7,300,000 港元

附註 1：收費上限按(a)截至二零二二年十二月三十一日止九個月、截至二零二三年、二零二四年及二零二五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為 1,350,000 港元、6,900,000 港元、7,450,000 港元及 6,350,000 港元；(b)截至二零二二年十二月三十一日止九個月、截至二零二三年、二零二四年及二零二五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為 2,500,000 港元、550,000 港元、550,000 港元及 500,000 港元；及(c)截至二零二二年十二月三十一日止九個月、截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止財政年度之專用升降機保養款項之估計最高金額分別為 100,000 港元、450,000 港元、500,000 港元及 450,000 港元計算，有關金額乃根據上述基準釐定。

倘該等租賃協議項下的服務費款項及裝修行政費款項以及續租協議下之專用升降機保養款項總額超過收費上限，或與之前收費上限合併計算時，一項或多項適用百分比率達到 5%或以上，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）獲取其獨立股東之批准。

收費上限及之前收費上限之最大合併金額為 15,741,000 港元，即截至二零二二年十二月三十一日止財政年度之收費上限（即 3,950,000 港元）與之前收費上限（即 11,791,000 港元）之總和^(附註 2)。

附註 2：截至二零二二年十二月三十一日止財政年度的之前收費上限= A + B + C

A=39 樓租賃協議項下二零二二年全年的服務費款項及裝修行政費款項年度上限

B=現有租賃協議項下由二零二二年一月一日起至二零二二年十月三十一日止期間的服務費款項及裝修行政費款項上限

C=17 樓租賃協議項下由二零二二年一月一日起至二零二二年二月二十八日止兩個月的服務費款項及裝修行政費款項實際金額（如有）

有關之前租賃協議的進一步詳情，請參閱之前租賃公布。

訂立該等租賃之原因及裨益

新租賃協議及續租協議（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。續租物業已被用作本集團總部的部分。訂立續租協議旨在繼續於一段充分長的期間內獲得大面積的辦公室空間，以滿足本集團營運需求，及物色其他合適物業並非易事且倘本集團的總部須遷往其他物業，則本集團將承擔不必要的搬遷成本及開支。新物業擬由隆裕用於銷售正在興建位於荃灣馬角街 14 至 18 號的新樓宇（即本集團的物業重建項目且隆裕為該項目的擁有人）。

董事認為，以下事項符合本集團之商業利益(i)繼續租賃續租物業作為本集團總部乃因本集團之營運需要所致，因續租物業位於設施齊全及管理完善的寫字樓，而該寫字樓位於銅鑼灣區中心，位置便利；及(ii)鑒於新物業位於同一大樓內，位置便利，故租賃新物業作為銷售本集團物業重建項目的物業。該等租賃下之各個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 Norton Appraisals Holdings Limited 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 WHL（作為業主）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) 該等租賃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)收費上限屬公平合理；及(iii) 該等租賃協議（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。

隆裕及華置根據該等租賃應支付各自三年期之租金款項、服務費款項、裝修行政費款項及專用升降機保養款項估計合共總額將約為 118,400,000 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、樓宇及物業管理、經紀服務、證券投資、放債及化妝品分銷及貿易業務。隆裕為本公司之間接全資擁有附屬公司，主要從事物業投資。華置為本公司之直接全資擁有附屬公司，主要從事投資控股及向本集團提供管理服務。

上市規則之影響

於本公布日期，WHL 由陳凱韻女士（執行董事、本公司行政總裁及本公司之主要股東（彼之未成年子女）之信託人）作為彼之未成年子女之信託人間接全資擁有，故 WHL 為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，(a)訂立新租賃協議、續租協議及其項下的租金款項的支付構成本公司之關連交易，及(b)其項下的服務費款項、裝修行政費款項及專用升降機保養款項的支付構成本公司之持續關連交易。

鑒於(i)就新租賃協議下之使用權資產價值與續租協議項下之使用權資產價值合併計算（以及當與 39 樓租賃協議下之使用權資產價值合併計算）之一項或多項適用百分比率超過 0.1%但少於 5%；及(ii)收費上限（當與之前收費上限合併計算）之一項或多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）與之前租賃合併計算時獲豁免獨立股東批准之規定，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於 WHL 之權益；及(ii)陳凱韻女士為 WHL 之董事，陳凱韻女士被視為於該等租賃協議及其項下擬進行之交易中擁有利益。此外，陳諾韻女士及劉鳴煒先生各自為陳凱韻女士之聯繫人，而劉玉慧女士為陳凱韻女士之親屬。因此，以上各董事（如有出席董事會會議）已就批准該等租賃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租賃協議（及其項下擬進行之交易）中擁有重大利益而須就批准該等租賃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：—

「17樓租賃協議」	指	華置（作為租戶）與 WHL（作為業主）就租賃皇室大廈安達人壽大樓 17 樓全層而訂立的日期為二零一九年二月二十八日的協議，自二零一九年三月一日起至二零二二年二月二十八日止（包括首尾兩天）為期三年；
「39樓租賃協議」	指	華置（作為租戶）與 WHL（作為業主）就租賃皇室大廈安達人壽大樓 39 樓全層而訂立的日期為二零二零年六月十二日的協議，自二零二零年六月十三日起至二零二三年六月十二日止（包括首尾兩天）為期三年；
「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；
「華置」	指	華人置業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，及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，該等租賃協議項下之服務費款項及裝修行政費款項以及續租協議項下之專用升降機保養款項之最高金額（誠如本公布「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；
「專用升降機保養款項」	指	根據續租協議，就 WHL 向華置授出的皇室大廈專用升降機及地下相應升降機大堂專屬使用權，華置應付予 WHL 的維修、保養及其他費用；
「董事」	指	本公司董事；
「現有租賃協議」	指	華置（作為租戶）與 WHL（作為業主）於二零一九年十月十八日根據框架租賃協議訂立之現有租賃協議，內容關於租賃續租物業，年期為三年，自二零一九年十一月一日起至二零二二年十月三十一日止（包括首尾兩天）；

「裝修行政費款項」	指	隆裕及華置於各該等租賃下擬於各項有關物業進行若干指定裝修及／或改動工程而須按各份該等租賃協議訂明之費率向 WHL 支付之行政費款項；
「框架租賃協議」	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續租物業訂立之框架協議，詳情載於本公司日期為二零一九年二月二十八日之公布內；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會不時頒布之香港財務報告準則；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「隆裕」	指	隆裕（香港）有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，及為本公司之間接全資擁有附屬公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「新物業」	指	皇室大廈安達人壽大樓 36 樓 3602 室；
「新租賃」	指	根據新租賃協議進行新物業的租賃及其項下擬進行之交易；
「新租賃協議」	指	隆裕（作為租戶）與 WHL（作為業主）就租賃新物業訂立日期為二零二二年三月二十八日之協議；
「有關物業」	指	新物業及續租物業之統稱；
「之前收費上限」	指	具有本公布中的「釐定年度上限之基準」段落所賦予的含義；
「之前租賃」	指	之前租賃協議項下擬進行之交易；
「之前租賃協議」	指	17 樓租賃協議、現有租賃協議及 39 樓租賃協議之統稱；
「之前租賃公布」	指	本公司就訂立 17 樓租賃協議及框架租賃協議而刊發的日期為二零一九年二月二十八日的公布及本公司就訂立 39 樓租賃協議而刊發的日期為二零二零年六月十二日的公布；
「親屬」	指	具有上市規則第 14A 章所賦予之涵義；

「續租物業」	指	皇室大廈安達人壽大樓 19 樓全層、20 樓全層及 21 樓全層；
「該等續租」	指	根據續租協議進行續租物業的租賃及其項下擬進行之交易；
「續租協議」	指	華置（作為租戶）與 WHL（作為業主）就續租物業的租賃訂立日期為二零二二年三月二十八日之協議；
「租金款項」	指	隆裕及華置根據該等租賃協議須向 WHL 支付之租金款項；
「39 樓租賃協議下之使用權資產價值」	指	就上市規則第 14A 章而言，39 樓租賃協議項下之使用權資產價值；
「服務費款項」	指	隆裕及華置根據該等租賃協議須向 WHL 支付之服務費及差餉；
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.10 港元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「該等租賃」	指	新租賃及該等續租之統稱；
「該等租賃協議」	指	新租賃協議及續租協議之統稱；
「WHL」	指	Windsor House Limited，一間於香港註冊成立之有限公司及主要從事物業投資；
「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，二零二二年三月二十八日

於本公布日期，董事會由執行董事陳凱韻女士、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>