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）

有關二零二五年租賃協議之關連交易及持續關連交易

茲提述本公司日期為二零二二年三月二十八日、二零二二年三月三十日及二零二三年三月十三日的公布，內容有關現有租賃協議。

二零二五年租賃協議

由於現有租賃協議將於二零二五年十月三十一日屆滿，於二零二五年七月二十三日，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）訂立二零二五年租賃協議，內容關於續租有關物業，自二零二五年十一月一日起至二零二八年十月三十一日（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會計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會計準則，本集團於二零二五年租賃協議下擬作出之款項包含不同組成部分。

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)訂立二零二五年租賃協議及其項下所支付租金款項構成本公司之關連交易，而(b)其項下所支付服務費款項、裝修行政費款項及專用升降機保養款項構成本公司之持續關連交易。

鑒於(i)就二零二五年租賃協議下之使用權資產價值之一項或多項適用百分比率超過0.1%但少於5%；及(ii)就二零二五年租賃協議收費上限與本集團其他之前及現有交易收費上限（包括但不限於之前租賃協議收費上限）之最大合併金額之一項或多項適用百分比率超過0.1%但少於5%，因此，二零二五年租賃協議及其項下擬進行之交易獲豁免有關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（僅就構成本公司持續關連交易而已）年度審核規定。

茲提述本公司日期為二零二二年三月二十八日、二零二二年三月三十日及二零二三年三月十三日的公布，內容有關現有租賃協議。

緒言

由於現有租賃協議將於二零二五年十月三十一日屆滿，於二零二五年七月二十三日，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）訂立二零二五年租賃協議，內容關於續租有關物業，自二零二五年十一月一日起至二零二八年十月三十一日（包括首尾兩天）為期三年，主要條款載於下文。根據華置與WHL訂立之現有租賃協議，有關物業目前由華置（作為租戶）向WHL（作為業主）承租。

二零二五年租賃協議

(A) 二零二五年39樓皇室租賃協議

二零二五年39樓皇室租賃協議之主要條款載列如下：

日期	：	二零二五年七月二十三日
訂約方	：	華置（作為租戶）；及 WHL（作為業主） 業主主要從事物業投資。
物業	：	皇室大廈安達人壽大樓39樓全層，估計總樓面面積約18,995平方呎。
年期	：	自二零二五年十一月一日起至二零二八年十月三十一日（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930,000港元（不包括服務費及差餉），將每月預先支付。
免租期	：	無。

服務費	：	每月 177,607.50 港元，作保養及管理皇室大廈，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 39 樓皇室物業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，即按二零二五年 39 樓皇室租賃協議訂明費率之行政費，有關費用將於實際工程開始前支付。
按金	：	3,432,622.50 港元，相當於三個月租金、三個月服務費及一季差餉，須於二零二五年 39 樓皇室租賃協議開始後由華置支付予業主。華置根據二零二三年租賃協議已向業主支付的保證按金 3,923,272.50 港元的一部分等值金額應用作履行華置於二零二五年 39 樓皇室租賃協議項下的保證按金支付義務，而餘額 490,650.00 港元應用作二零二五年 39 樓皇室租賃協議項下應付首月租金的一部分。
調整	：	倘由於業主改變建築計劃或於二零二五年 39 樓皇室租賃協議之租賃期開始前的任何其他因素導致 39 樓皇室物業之實際總樓面面積有別於以上估計之總樓面面積，則租戶就二零二五年 39 樓皇室租賃協議須支付之租金、服務費、按金及其他收費應予調整。
終止	：	倘 39 樓皇室物業或皇室大廈或其任何部分出售、拆卸、重建或翻新，業主有權發出不少於六個月書面通知終止二零二五年 39 樓皇室租賃協議而不予賠償。 倘(i)租戶持續履行其於二零二五年 39 樓皇室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)聯交所不批准二零二五年 39 樓皇室租賃協議下擬進行之交易；或(iii)聯交所撤回先前就二零二五年 39 樓皇室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）書面通知終止二零二五年 39 樓皇室租賃協議。

(B) 二零二五年 19-21 樓皇室租賃協議

二零二五年 19-21 樓皇室租賃協議之主要條款載列如下：

日期	：	二零二五年七月二十三日

訂約方	：	華**置**（作為租戶）；及 WHL（作為業主） 業主主要從事物業投資。
物業	：	皇室大廈安達人壽大樓 19 樓、20 樓及 21 樓全層，估計總樓面面積約 55,171 平方呎。
年期	：	自二零二五年十一月一日起至二零二八年十月三十一日（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 1,720,000 港元（不包括服務費及差餉），將每月預先支付。
免租期	：	無。
服務費	：	每月 333,789.50 港元，作保養及管理皇室大廈，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 19-21 樓皇室物業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，即按二零二五年 19-21 樓皇室租賃協議訂明費率之行政費，有關費用將於實際工程開始前支付。 於二零二五年 19-21 樓皇室租賃協議年期內，WHL 須向華**置**授予皇室大廈專用升降機及地下相應升降機大堂專屬使用權。除協議項下服務費款項外，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	：	6,470,218.50 港元，相當於三個月租金、三個月服務費及一季差餉，須於二零二五年 19-21 樓皇室租賃協議開始後由華**置**支付予業主。華**置**根據二零二二年 19-21 樓皇室租賃協議已向業主支付的保證按金 8,403,868.50 港元的一部分等值金額應用作履行華**置**於二零二五年 19-21 樓皇室租賃協議項下的保證按金支付義務，而餘額 1,933,650.00 港元應用作二零二五年 19-21 樓皇室租賃協議項下應付首月租金及首月服務費的一部分。

調整　：　倘由於業主改變建築計劃或於二零二五年 19-21 樓皇室租賃協議之租賃期開始前的任何其他因素導致 19-21 樓皇室物業之實際總樓面面積有別於以上估計之總樓面面積，則租戶就二零二五年 19-21 樓皇室租賃協議須支付之租金、服務費、按金及其他收費應予調整。

終止　：　倘 19-21 樓皇室物業或皇室大廈或其任何部分出售、拆卸、重建或翻新，業主有權發出不少於六個月書面通知終止二零二五年 19-21 樓皇室租賃協議而不予賠償。

倘(i)租戶持續履行其於二零二五年 19-21 樓皇室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)聯交所不批准二零二五年 19-21 樓皇室租賃協議下擬進行之交易；或(iii)聯交所撤回先前就二零二五年 19-21 樓皇室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）書面通知終止二零二五年 19-21 樓皇室租賃協議。

二零二五年租賃協議之會計影響

根據適用於本集團之香港財務報告準則會計準則，本集團於二零二五年租賃協議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。本集團就二零二五年租賃協議將作出之租金款項及根據二零二五年租賃協議將作出之裝修行政費款項屬資本性質，將分別於二零二五年租賃協議開始日期及有關裝修及／或改動工程之完成日期確認為（其中包括）本集團資產。二零二五年租賃協議下的服務費款項及二零二五年 19-21 樓皇室租賃協議下的專用升降機保養款項屬收入性質，將於二零二五年租賃協議之租約期內確認為（其中包括）本集團開支。

適用於本集團之香港財務報告準則會計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二零二五年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)使用權資產於其年期內之折舊費用；及(ii)租賃負債於租約期內攤銷之利息開支。

二零二五年 19-21 樓皇室租賃協議及二零二五年 39 樓皇室租賃協議下之使用權資產價值估計分別約為 60,059,488 港元及 32,474,025 港元，合共約 92,533,513 港元。

釐定年度上限之基準

根據上市規則第 14A 章，本公司須就二零二五年租賃協議下本集團應支付之服務費款項及裝修行政費款項以及二零二五年 19-21 樓皇室租賃協議下應支付之專用升降機保養款項總額（為可變數值）設定年度上限。

經根據二零二五年租賃協議之服務費款項作出任何上調（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／或改動工程以及二零二五年租賃協議訂明之費率，以及二零二五年 19-21 樓皇室租賃協議下之專用升降機可能的維修及保養成本，董事（包括獨立非執行董事）建議自二零二五年十一月一日至二零二五年十二月三十一日期間以及截至二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日及二零二八年十二月三十一日止各財政年度，根據二零二五年租賃協議之服務費款項及裝修行政費款項以及根據二零二五年 19-21 樓皇室租賃協議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二零二五年租賃協議收費上限(附註 1)：

自二零二五年十一月一日至二零二五年十二月三十一日期間	**截至二零二六年十二月三十一日止財政年度**	**截至二零二七年十二月三十一日止財政年度**	**截至二零二八年十二月三十一日止財政年度**
2,000,000 港元	10,250,000 港元	11,000,000 港元	10,050,000 港元

附註 1： 二零二五年租賃協議收費上限乃按以下資料計算：自二零二五年十一月一日至二零二五年十二月三十一日期間，以及截至二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日及二零二八年十二月三十一日止各財政年度，分別為以下各項估計最高金額：(a)服務費款項為 1,500,000 港元、9,400,000 港元、10,100,000 港元及 9,200,000 港元；(b)裝修行政費款項為 400,000 港元、400,000 港元、400,000 港元及 400,000 港元；以及(c)專用升降機保養款項為 100,000 港元、450,000 港元、500,000 港元及 450,000 港元，有關金額乃根據上述基準釐定。

倘根據二零二五年租賃協議作出之服務費款項及裝修行政費款項以及根據二零二五年 19-21 樓皇室租賃協議作出之專用升降機保養款項總額超過相關之二零二五年租賃協議收費上限，或一項或多項適用百分比率為 5%或以上，則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）獲取獨立股東之批准。

二零二五年租賃協議的收費上限與本集團其他之前及現有交易收費上限（包括但不限於之前租賃協議收費上限）之最大合併金額為 15,090,440 港元，即截至二零二五年十二月三十一日止財政年度之二零二五租賃協議收費上限（即 2,000,000 港元）與本公司之前及現有交易（包括但不限於之前租賃協議）收費上限（即 13,090,440 港元）之總和（附註 2）。

附註 2： 截至二零二五年十二月三十一日止財政年度的之前租賃協議收費上限= A + B

A = 二零二二年 19-21 樓皇室租賃協議項下由二零二五年一月一日起至二零二五年十月三十一日止期間的服務費款項、裝修行政費款項及專用升降機保養款項上限

B = 二零二三年租賃協議項下由二零二五年一月一日起至二零二五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

訂立二零二五年租賃協議之原因及裨益

本集團一直佔用有關物業作為本集團總部，而由於現有租賃協議將於二零二五年十月三十一日屆滿，本集團擬繼續使用有關物業作為本集團總部，因有關物業位於設備完善及管理完善的辦公大樓，地處銅鑼灣區心臟地帶，交通便利，符合本集團的營運需要。本集團總部搬遷會對本集團的營運造成不必要的干擾，並產生不必要的成本，包括但不限於為滿足本集團營運需求而翻新及定制新處所的翻新開支、根據現有租賃協議責任將現有場地復原至原有狀況的恢復成本、與搬遷辦公室設備、基礎設施及人員有關的開支，以及過渡期間因暫時損失生產力及業務連續性而產生的潛在成本及員工搬遷支援。二零二五年租賃協議乃於本集團之日常及一般業務過程中訂立，旨在於現有租賃協議期限屆滿時，於一段充分長之期間內繼續獲得大面積辦公室空間以方便本集團營運。

根據二零二五年租賃協議項下有關物業的每月租金低於現有租賃協議所載的每月租金，反映第三方應付的現行市場租金與同一樓宇及可比較設備的費率類似。特別是考慮到 39 樓皇室物業的獨特之處，位於該樓宇之最高樓層，擁有無遮擋海景及高樓底，相對難以在皇室大廈附近覓得類似特點。租金款項金額乃經二零二五年租賃協議的訂約方公平磋商後達致，並經參考獨立專業估值師保柏國際評估有限公司提供有關物業的市場租金而釐定。

服務費款項及裝修行政費款項之有關金額乃經參考業主向同一樓宇其他租戶收取之類似收費釐定，而專用升降機保養款項之金額乃經參考維修及保養上述專用升降機所需的估計保養及其他成本釐定。

華置將就二零二五年租賃協議應付為期三年之租金款項、服務費款項、裝修行政費款項及專用升降機保養款項總額估計約為 128,700,000 港元，預期將以本集團內部資源撥付。

董事（包括獨立非執行董事）認為，(i) 二零二五年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、裝修行政費款項及專用升降機保養款項之金額屬公平合理，且符合市場水平；(ii) 二零二五年租賃協議收費上限屬公平合理；及 (iii) 二零二五年租賃協議（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，並符合本公司及股東之整體利益。

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、證券投資、放債以及化妝品分銷及貿易業務。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)訂立二零二五年租賃協議及其項下所支付租金款項構成本公司之關連交易，而(b)其項下所支付服務費款項、裝修行政費款項及專用升降機保養款項構成本公司之持續關連交易。

鑒於(i)就二零二五年租賃協議下之使用權資產價值之一項或多項適用百分比率超過 0.1%但少於 5%；及(ii)就二零二五年租賃協議收費上限與本集團其他之前及現有交易收費上限（包括但不限於之前租賃協議收費上限）之最大合併金額之一項或多項適用百分比率超過 0.1%但少於 5%，因此，二零二五年租賃協議及其項下擬進行之交易獲豁免有關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（僅就構成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 擁有之權益；及(ii)陳凱韻女士為 WHL 之董事，陳凱韻女士被視為於二零二五年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（如彼有出席相關董事會會議）已就批准各項二零二五年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，概無其他董事於二零二五年租賃協議（及其項下擬進行之交易）中擁有重大利益，因此概無其他董事須就批准二零二五年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：

「19-21 樓皇室物業」	指	皇室大廈安達人壽大樓 19 樓、20 樓及 21 樓全層
「二零二二年 19-21 樓皇室租賃協議」	指	華**置**（作為租戶）與 WHL（作為業主）就租賃 19-21 樓皇室物業而訂立的日期為二零二二年三月二十八日的租賃協議，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
「二零二二年 36 樓皇室租賃協議」	指	隆裕（作為租戶）與 WHL（作為業主）就租賃皇室大廈安達人壽大樓 36 樓 3602 室而訂立的日期為二零二二年三月二十八日的租賃協議，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
「二零二二年租賃協議」	指	二零二二年 19-21 樓皇室租賃協議及二零二二年 36 樓皇室租賃協議
「二零二三年租賃協議」	指	華**置**（作為租戶）與 WHL（作為業主）就租賃 39 樓皇室物業而訂立的日期為二零二三年三月十三日的租賃協議，自二零二三年六月十三日起至二零二五年十月三十一日止（包括首尾兩天）為期兩年四個月零十九日
「二零二五年 19-21 樓皇室租賃協議」	指	華**置**（作為租戶）與 WHL（作為業主）就租賃 19-21 樓皇室物業而訂立的日期為二零二五年七月二十三日的租賃協議，自二零二五年十一月一日起至二零二八年十月三十一日止（包括首尾兩天）為期三年

「二零二五年 39 樓皇室租賃協議」	指	華**置**（作為租戶）與 WHL（作為業主）就租賃 39 樓皇室物業而訂立的日期為二零二五年七月二十三日的租賃協議，自二零二五年十一月一日起至二零二八年十月三十一日止（包括首尾兩天）為期三年
「二零二五年租賃協議」	指	二零二五年 19-21 樓皇室租賃協議及二零二五年 39 樓皇室租賃協議
「39 樓皇室物業」	指	皇室大廈安達人壽大樓 39 樓全層
「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**」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
「二零二五年租賃協議收費上限」	指	就上市規則第 14A 章而言，於相關期間或財政年度根據二零二五年租賃協議擬作出之服務費款項、裝修行政費款項及專用升降機保養款項之最高金額（誠如本公布中「釐定年度上限之基準」一節所載）
「之前租賃協議收費上限」	指	就上市規則第 14A 章而言，於相關期間或財政年度根據二零二二年租賃協議擬作出之服務費款項、裝修行政費款項及專用升降機保養款項以及根據二零二三年租賃協議擬作出之服務費款項及裝修行政費款項之最高金額（誠如之前公布中「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	根據二零二五年 19-21 樓皇室租賃協議，就 WHL 向華**置**授予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	二零二二年 19-21 樓皇室租賃協議及二零二三年租賃協議，有關詳情已於之前公布披露
「裝修行政費款項」	指	華置於二零二五年租賃協議下擬於有關物業進行若干指定裝修及／或改動工程而須按二零二五年租賃協議訂明之費率向 WHL 支付之行政費款項
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則會計準則」	指	香港會計師公會不時頒布之香港財務報告準則會計準則
「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
「有關物業」	指	19-21 樓皇室物業及 39 樓皇室物業
「之前公布」	指	本公司日期為二零二二年三月二十八日、二零二二年三月三十日及二零二三年三月十三日的公布，內容有關訂立之前租賃協議
「之前租賃協議」	指	二零二二年租賃協議及二零二三年租賃協議，詳情已於之前公布披露
「親屬」	指	具有上市規則第 14A 章所賦予之涵義
「租金款項」	指	華置根據二零二五年租賃協議須向 WHL 支付之租金款項
「二零二五年租賃協議下之使用權資產價值」	指	就上市規則第 14A 章而言，二零二五年租賃協議項下之使用權資產價值之總額
「服務費款項」	指	華置根據二零二五年租賃協議須向 WHL 支付之服務費及差餉款項
「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
「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
「%」	指	百分比

承董事會命
公司秘書
麥嘉儀

香港，二零二五年七月二十三日

於本公布日期，董事會由執行董事陳凱韻女士及陳諾韻女士，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、梁潤輝先生及馬時俊先生組成。

網址：https://www.chineseestates.com