

## 此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手售出或轉讓之銀行、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交予買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及聯交所對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函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)

持續關連交易

服務合約

及

股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問



本封面所使用之詞彙將與在本通函內「釋義」一節所界定者具有相同涵義。董事會函件載列於本通函第8至第22頁。獨立董事委員會函件載列於本通函第IBC-1至第IBC-2頁。嘉林資本函件載列於本通函第IFA-1至第IFA-16頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本公司謹訂於二零二零年十月二十八日(星期三)上午十時正假座香港九龍尖沙咀彌敦道100號The ONE 16樓The Air舉行股東特別大會，大會通告已載列於本通函第SGM-1至第SGM-3頁。倘閣下未能親身出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上所印備之指示盡快將表格填妥及交回，並無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回本公司於香港之過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

#### 應對2019冠狀病毒病疫情之預防措施摘要

為預防及控制2019冠狀病毒病傳播，本公司將於股東特別大會採取預防措施，包括：

- 強制性體溫檢查及健康申報
- 必須全程佩戴口罩
- 不會供應茶點及派發禮品

預防措施之詳請載於本通函第SGM-3頁。任何違反預防措施之人士將不獲批准進入大會會場。本公司建議股東委任大會主席作為其代表，於大會上就相關決議案投票，而非親身出席大會。

二零二零年十月七日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	8
A. 緒言 .....	8
B. 該合約 .....	9
C. 建議年度上限 .....	16
D. 訂立該合約之原因及裨益 .....	18
E. 內部監控 .....	19
F. 本集團及陳女士之資料 .....	19
G. 上市規則之涵義 .....	20
H. 獨立財務顧問及獨立董事委員會 .....	20
I. 股東特別大會 .....	20
J. 推薦建議 .....	21
K. 一般資料 .....	22
L. 其他資料 .....	22
獨立董事委員會函件 .....	IBC-1
嘉林資本函件 .....	IFA-1
附錄 - 一般資料 .....	APP-1
股東特別大會通告 .....	SGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列之涵義：

「諮詢及顧問服務」	指	該合約所指及本通函「董事會函件」中「華置公司擬提供之服務」分節所述之諮詢及顧問服務；
「該公布」	指	本公司日期為二零二零年八月十四日有關提供有關服務之公布；
「有關資產」	指	統指由陳女士及／或陳女士聯繫人或其相關人士實益擁有之物業及相關資產(包括但不限於當中之固定裝置、可拆卸裝置、資訊科技相關裝置及設備)以及通常需要管理服務、保養服務或其他類似服務之其他資產；
「資產管理及保養服務」	指	該合約所指及本通函「董事會函件」中「華置公司擬提供之服務」分節所述之資產管理及保養服務；
「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；
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島；
「上限」	指	就上市規則第14A章而言，分別於有關期間或財政年度提供有關服務而根據該合約應付服務費之最高金額(如本通函「董事會函件」中「建議年度上限」一節所載)，所有上限均統稱為「上限」；
「華置」	指	華人置業有限公司，一間於香港成立之有限公司，為本公司之直接全資擁有附屬公司；
「華置公司」	指	華置、其同系附屬公司及全資擁有附屬公司，以及任何一間華置公司均稱為「華置公司」；

---

## 釋 義

---

「Century Frontier」	指	Century Frontier Limited，一間於英屬維爾京群島成立之有限公司，於最後實際可行日期由Solar Bright直接全資擁有；
「陳女士聯繫人」	指	陳女士可能不時指定並通知且獲華置接納為有關服務使用方之其聯繫人及／或親屬；
「本公司」	指	Chinese Estates Holdings Limited (股份代號：127)，一間於百慕達成立之有限公司，股份於聯交所主板上市；
「條件」	指	該合約開始生效之先決條件，即根據上市規則於股東特別大會上取得獨立股東批准；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「該合約」	指	華置與陳女士於二零二零年八月十四日就提供有關服務訂立之服務合約(待條件獲達成／滿足後，該合約將於二零二零年十一月一日生效，為期三年，惟根據該合約提早終止除外)；
「董事」	指	本公司董事；
「怡東商場」	指	位於香港銅鑼灣之購物商場，包括(i)置安大廈地下、1字樓、2字樓及天台，(ii)怡安大廈地下、1字樓、2字樓及天台及(iii)Annex Land Building，佔用海旁地段52號及其延展部分G段2分段、海旁地段52號及其延展部分A段1分段B段、海旁地段52號及其延展部分G段3分段、內地段469號餘段及內地段470號A段餘段及海旁地段52號及其延展部分G段1分段及海旁地段52號及其延展部分A段1分段A段；
「怡東物業」	指	怡東街舖及東角Laforet物業；

---

## 釋 義

---

「怡東街舖」	指	香港銅鑼灣東角道24-26號怡東商場怡安大廈地下1至3號及6至12號舖以及1字樓6至11室；置安大廈地下21、23及24號舖，連同怡安大廈地下、1字樓及2字樓外牆及天台之物業；
「現有合約」	指	華置與劉鑾雄先生(本公司之關連人士)就提供若干服務訂立日期為二零一七年十月三十一日之服務合約，條款與該合約大致相同，詳情載於本公司日期為二零一七年十月三十一日之公布；
「嘉林資本」或 「獨立財務顧問」	指	嘉林資本有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，作為獨立董事委員會及獨立股東就該合約及其項下擬進行之交易之獨立財務顧問；
「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」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即陳國偉先生、羅麗萍女士及馬時俊先生)組成之獨立董事委員會，成立目的為就該合約及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	於該合約及其項下擬進行之交易中擁有重大利益之股東(包括陳女士及其聯繫人(若彼等持有任何股份))以外之股東；
「JLLH Investments」	指	Joseph Lau Luen Hung Investments Limited，一間於英屬維爾京群島成立之有限公司，於最後實際可行日期由Solar Bright直接全資擁有；

---

## 釋 義

---

「秀樺閣物業」	指	位於香港東半山峯輝臺12號名為「秀樺閣」之物業；
「東角Laforet物業」	指	包括以下物業： <ul style="list-style-type: none"><li>(i) 香港銅鑼灣東角道24號怡東商場置安大廈1字樓31號舖；地下、1字樓及2字樓32號舖（部分）；2字樓32號舖（部分）、地下、1字樓及2字樓外牆、地下、1字樓及2字樓的命名權之預留份數及天台；</li><li>(ii) 香港銅鑼灣東角道26號怡東商場怡安大廈2字樓預留地方(G室)；2字樓32號舖（部分）；地下、1字樓及2字樓構成怡東商場部分的該土地及怡安大廈預留份數；及</li><li>(iii) 香港銅鑼灣東角道24-26號怡東商場Annex Land Building 2字樓32號舖（部分）、外牆及地下、1字樓及2字樓構成怡東商場部分的該土地及Annex Land Building 5個預留份數以及Annex Land Building自動扶手電梯後高台之外牆之部分；</li></ul>
「最後實際可行日期」	指	二零二零年九月三十日，即本通函付印前就確定其所載若干資料之最後實際可行日期；
「租務行政服務」	指	該合約所指及本通函「董事會函件」中「華置公司擬提供之服務」分節所述之租務行政服務；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「差價」	指	溢價，按華置不時按其全權絕對酌情權釐定之比率或金額計算，惟比率無論如何不低於30%；

---

## 釋 義

---

「陳女士」	指	陳凱韻女士，為執行董事及本公司之主要股東(彼之未成年子女)之信託人；
「其他一般服務」	指	該合約所指及本通函「董事會函件」中「華置公司擬提供之服務」分節所述之其他一般服務；
「有關物業」	指	陳女士可能不時指明且華置不時接納由陳女士及／或陳女士聯繫人實益擁有之該等物業；
「物業行政服務」	指	該合約所指及本通函「董事會函件」中「華置公司擬提供之服務」分節所述之物業行政服務；
「物業管理服務」	指	該合約所指及本通函「董事會函件」中「華置公司擬提供之服務」分節所述之物業管理服務；
「親屬」	指	具有上市規則第14A章所賦予之涵義；
「相關物業管理服務」	指	屬忠信物業管理有限公司(本公司之間接全資擁有附屬公司)根據再分契作為怡東商場物業管理人所提供物業管理服務範疇內之有關服務；
「租賃服務」	指	該合約所指及本通函「董事會函件」中「華置公司擬提供之服務」分節所述之租賃服務；
「銷售行政服務」	指	該合約所指及本通函「董事會函件」中「華置公司擬提供之服務」分節所述之銷售行政服務；

---

## 釋 義

---

「有關服務」	指	統指(i)租務行政服務；(ii)銷售行政服務；(iii)物業管理服務；(iv)物業行政服務；(v)資產管理及保養服務；(vi)租賃服務；(vii)諮詢及顧問服務；及(viii)其他一般服務；
「服務費」	指	陳女士及／或陳女士聯繫人根據該合約就有關服務應付之費用；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以便獨立股東考慮及酌情批准該合約及其項下擬進行之交易(包括上限(如適用))；
「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；
「新港中心物業」	指	該等物業包括香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心地庫商舖、餐廳及咖啡店、地下低層商舖、地下商舖(不包括38號舖)、1字樓商舖(不包括39號舖)、2字樓商舖(不包括41號舖)、3字樓全層及地庫停車位1、2、6、7、8、9、21、24、25、26、29、30、34及35號；
「Sino Omen」	指	Sino Omen Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島成立之有限公司，於最後實際可行日期由陳女士作為彼之未成年子女之信託人直接全資擁有；
「Solar Bright」	指	Solar Bright Ltd.，一間於英屬維爾京群島成立之有限公司，於最後實際可行日期由Sino Omen直接全資擁有；

---

## 釋 義

---

「修頓中心物業」	指	該等物業包括：  (i) 香港軒尼詩道150號修頓中心地下2號舖及3號舖；  (ii) 香港軒尼詩道130號修頓中心1字樓及2字樓之商業單位；及  (iii) 香港軒尼詩道130號面向柯布連道之樓梯(修頓中心1字樓及2字樓商業單位專用)、地下服務升降機區(修頓中心1字樓及2字樓商業單位專用)及面向軒尼詩道之樓梯(修頓中心1字樓及2字樓商業單位專用)；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「再分契」	指	忠信物業管理有限公司(本公司之間接全資擁有附屬公司)與Viewwide Properties Limited及Sunny Ocean Limited於一九九七年九月一日訂立之大廈公契及管理協議再分契；
「附屬公司」	指	具有香港法例第622章公司條例所賦予之涵義；
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「The ONE物業」	指	位於香港九龍尖沙咀彌敦道100號名為「The ONE」之物業；
「美元」	指	美元，美國法定貨幣；
「皇室大廈物業」	指	位於香港銅鑼灣告士打道311號名為「皇室大廈」之物業；
「York Place物業」	指	位於香港灣仔莊士敦道22號York Place，包括1號舖及2號舖之物業；及
「%」	指	百分比。



**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)

執行董事：

陳詩韻(行政總裁)

陳凱韻

陳諾韻

林光蔚

註冊辦事處：

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

非執行董事：

劉鳴燁(主席)

劉玉慧

香港主要辦事處：

香港

銅鑼灣

告士打道311號

皇室大廈

安達人壽大樓21樓

獨立非執行董事：

陳國偉

羅麗萍

馬時俊

敬啟者：

**持續關連交易  
服務合約**

**A. 緒言**

茲提述該公布。

於二零二零年八月十四日(交易時段後)，華置(本公司之直接全資擁有附屬公司)與陳女士就提供有關服務予陳女士及／或陳女士聯繫人訂立該合約。待條件(即根據上市規則於股東特別大會上取得獨立股東批准)獲達成／滿足後，該合約將於二零二零年十一月一日生效，為期三年，惟根據該合約提早終止除外。

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，陳女士(執行董事及本公司之主要股東(彼之未成年子女)之信託人)間接持有本公司已發行股本總數合共約74.99%。據此，陳女士屬本公司之關連人士。從而，根據上市規則第14A.31條，該合約及其項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。由於該合約項下之上限之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)按年度計超過5%，故該合約項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章有關申報、公布、通函、獨立股東批准及年度審核之規定。

本通函之目的為向閣下提供(其中包括)(i)該合約及有關服務之進一步資料；(ii)嘉林資本致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議；及(iv)上市規則規定之其他資料連同股東特別大會通告。

### B. 該合約

#### 日期

二零二零年八月十四日

#### 生效日期

二零二零年十一月一日(待條件獲達成/滿足後)

#### 訂約方

- (a) 華置；及
- (b) 陳女士。

#### 年期

待條件(即根據上市規則於股東特別大會上取得獨立股東批准)獲達成/滿足後，該合約將於二零二零年十一月一日生效，為期三年，惟根據下文「終止」分節所述提早終止除外。

### 華置公司擬提供之服務

華置將根據該合約之條款及條件以及相關華置公司不時生效之標準條款及條件向陳女士及／或陳女士聯繫人提供(或促使提供)以下有關服務：

#### **(1) 租務行政服務**

華置應代表或促使任何其他華置公司代表有關物業之擁有人(陳女士及／或陳女士聯繫人)處理與有關物業租務相關之所有事宜(包括但不限於處理租客之往來、收租及採取法律行動，惟不包括提供關於(a)陳女士不時告知華置毋需提供該等服務之任何物業；及(b)轉介潛在租戶以及與現有租戶及／或潛在租戶協商有關物業之租賃條款之服務)。

#### **(2) 銷售行政服務**

華置應代表或促使任何其他華置公司代表有關物業之擁有人(陳女士及／或陳女士聯繫人)處理與有關物業銷售相關(包括但不限於就該等出售事項委任及與地產代理人進行協調，惟不包括任何銷售代理服務)之所有事宜(倘陳女士提出相關要求而華置不時按其絕對全權酌情權決定接納)。

#### **(3) 物業管理服務**

華置應代表或促使任何其他華置公司代表有關物業之擁有人(陳女士及／或陳女士聯繫人)處理與有關物業(不包括陳女士不時告知華置毋需提供該等服務之任何物業)管理、保養、營運、服務及維修相關之所有事宜。

#### **(4) 物業行政服務**

華置應向有關物業之擁有人(陳女士及／或陳女士聯繫人)提供或促使任何其他華置公司提供陳女士可能不時要求而華置不時按其絕對全權酌情權決定接納之有關物業或其任何部分之其他行政服務(包括但不限於會計、招聘、人力資源行政工作、稅務、市場推廣及資訊技術服務)。

#### **(5) 資產管理及保養服務**

華置應向陳女士及／或陳女士聯繫人提供或促使任何其他華置公司提供陳女士不時要求而華置不時按其絕對全權酌情權決定接納之有關資產之物業、家居及其他管理及保養服務。

### (6) 租賃服務

華置應向陳女士及／或陳女士聯繫人提供或促使任何其他華置公司提供陳女士不時要求而華置不時按其絕對全權酌情權決定接納之車輛、車牌、船隻、停車位、場地之租賃及其他租賃服務。

### (7) 諮詢及顧問服務

華置應向陳女士及／或陳女士聯繫人提供或促使任何其他華置公司提供陳女士可能不時要求而華置不時按其絕對全權酌情權決定接納之一般諮詢、顧問、行政、聯絡、人事支援服務及其他配套及／或附帶服務(包括但不限於會計及稅務服務)。

### (8) 其他一般服務

華置應向陳女士及／或陳女士聯繫人提供或促使任何其他華置公司提供陳女士可能不時要求而華置不時按其絕對全權酌情權決定接納由任何華置公司於其日常及一般業務過程中提供之服務。該等其他一般服務應為本集團主要業務，如經紀及保證金融資以及放債業務。為免存疑，其他一般服務將不會包括(i)租務行政服務；(ii)銷售行政服務；(iii)物業管理服務；(iv)物業行政服務；(v)資產管理及保養服務；(vi)租賃服務；及(vii)諮詢及顧問服務內涵蓋之服務，且將不會包括本集團任何非主要業務。華置公司現正根據現有合約提供經紀服務，而目前預期華置公司可根據該合約向陳女士及／或陳女士聯繫人提供該等經紀服務。

### 有關服務之例外情況

若該等服務屬以下情況，則華置應有絕對酌情權隨時決定(a)是否提供或繼續提供或暫停任何服務(該等服務若非因以下情況，本應屬於有關服務之範圍內)及(b)提供該等服務之條款、所涉範圍及提供該等服務之限度：

- (i) 華置按其全權意見認為將造成過重負擔或將對本集團之業務造成重大干擾或不便之服務；或
- (ii) 華置按其全權意見認為陳女士及／或陳女士聯繫人應付之服務費總額超過或可能超過本公司就有關期間或財政年度不時獲獨立股東批准及公布之上限之服務。

### 服務費

#### 有關所有有關服務(物業管理服務、租賃服務及其他一般服務除外)

陳女士應向(或促使向)華置(或可能如華置所指示之任何其他華置公司)支付費用，該費用按華置可能不時訂明有關華置公司員工及/或代表於提供該等服務時所耗時間之每小時收費率(即成本加差價)計算。

由於本集團並無向獨立第三方客戶提供可供比較服務，且本公司根據已刊發資料未能準確識別市場上所提供之可供比較服務(經計及涵蓋法律、租賃、市場推廣、會計、稅務、人力資源及資訊科技方面之綜合及全面服務)，差價不低於30%乃經公平磋商後達致，並參考(i)現有合約所採納之相同差價比率；及(ii)差價比率不低於其他上市公司向關連人士提供服務(包括諮詢及行政服務、建築及保養服務、加工服務及營運管理服務，其中加工服務及營運管理服務之收費乃參考勞工成本/營運員工薪金加差價釐定)所收取之差價而釐定。

就所有有關服務(物業管理服務、租賃服務及其他一般服務除外)採納成本加差價基準之原因為提供該等服務涉及人力工作，故使用每小時收費率作為基準有助計算提供該等服務之成本。該每小時收費率(包括差價)可由華置不時按其全權及絕對酌情權修訂或調整(包括但不限於員工增減及每小時收費率調整)。

#### 有關物業管理服務

(A) 就提供有關修頓中心物業、新港中心物業、The ONE物業、皇室大廈物業及秀樺閣物業之物業管理服務而言，陳女士應向(或促使向)華置(或可能如華置所指示之任何其他華置公司)支付以下費用之總和：

- (i) 月度/年度費用按以下總和之15%計算：(1)該等物業於相關期間/年度於管理過程中所產生之必要及合理支出、成本及費用(包括但不限於駐場員工成本，惟不包括若干指定成本)總額；與(2)按下文(A)(ii)規定之每小時收費率(即按成本)計算之收費總額；及

## 董事會函件

- (ii) 月度／年度費用乃按華置可能不時訂明有關華置公司員工及／或代表(不包括該等物業之任何駐場員工)於提供物業管理服務時所耗時間之每小時收費率(即按成本)計算。該每小時收費率(即按成本)乃經參考各級員工實際所耗用時間之員工成本後釐定及可由華置不時按其全權及絕對酌情權修訂或調整(包括但不限於員工增減及每小時收費率調整)。

管理人酬金之15%收費率乃根據以下各項而釐定：(i)現有合約所採納之相同收費率；(ii)不低於本集團按可供比較規模(如適用)向獨立第三方客戶提供類似服務所收取之收費率；及(iii)不低於其他服務供應商提供類似服務之現行市場收費率。

- (B) 陳女士(或經陳女士促使之有關人士)就關於向怡東物業提供物業管理服務應付予華置(或可能如華置所指示之任何其他華置公司)之費用按以下方式計算：

- (i) 陳女士聯繫人及其他獨立第三方為怡東商場之業主。根據再分契，忠信物業管理有限公司(本公司之間接全資擁有附屬公司)獲委任為怡東商場之物業管理人，以提供相關物業管理服務。根據再分契，忠信物業管理有限公司收取之管理費總額(包括怡東商場之管理開支及管理人酬金)將由怡東商場各自之業主分攤及按月支付。陳女士聯繫人(作為怡東物業業主)根據再分契應付之相關管理費金額將被視為組成陳女士聯繫人就物業管理服務應付服務費之一部分，而毋須向陳女士及／或陳女士聯繫人(作為怡東物業業主)就相關物業管理服務收取額外費用。就相關物業管理服務向陳女士聯繫人收取之費用目前合共為每月445,510.50港元，乃按本集團根據再分契向怡東商場之其他獨立第三方業主提供可供比較服務之機制釐定；
- (ii) 就東角Laforet物業而言，在上文(B)(i)之規限下，該等服務之費用應為以下項目之總和：

- (1) 月度／年度費用按以下總和之15%計算：(aa)東角Laforet物業於相關期間／年度於管理過程中所產生之必要及合理支出、成本及費用(包括但不限於駐場員工成本)總額與(bb)按下文(B)(ii)(2)規定之每小時收費率(即按成本)計算之收費總額；及

## 董事會函件

- (2) 月度／年度費用按華置可能不時訂明有關華置公司員工及／或代表(不包括東角Laforet物業之任何駐場員工)於提供該等服務(為免存疑，不包括相關物業管理服務)時所耗時間之每小時收費率(即按成本)計算。該每小時收費率(即按成本)乃經參考各級員工實際所耗用時間之員工成本後釐定及可由華置不時按其全權及絕對酌情權修訂或調整(包括但不限於員工增減及每小時收費率調整)；

管理人酬金之15%收費率乃根據以下各項而釐定：(i)現有合約所採納之相同收費率；(ii)不低於本集團按可供比較規模(如適用)向獨立第三方客戶提供類似服務所收取之收費率；及(iii)不低於其他服務供應商提供類似服務之現行市場收費率。

- (iii) 就怡東街舖而言，在上文(B)(i)之規限下，該等服務費用乃按華置可能不時訂明有關華置公司員工及／或代表於提供該等服務(為免存疑，不包括相關物業管理服務)時所耗時間之每小時收費率(即按成本加差價)計算。該每小時收費率(包括差價)乃經參考各級員工實際所耗用時間之員工成本後釐定及可由華置不時按其全權及絕對酌情權修訂或調整(包括但不限於員工增減及每小時收費率調整)。
- (C) 關於向York Place物業提供物業管理服務，陳女士應向(或促使向)華置(或可能如華置所指示之任何其他華置公司)支付費用，該費用按華置可能不時訂明有關華置公司員工及／或代表於提供該等服務時所耗時間之每小時收費率(即按成本加差價)計算。該每小時收費率(包括差價)乃經參考各級員工實際所耗用時間之員工成本後釐定及可由華置不時按其全權及絕對酌情權修訂或調整(包括但不限於員工增減及每小時收費率調整)。
- (D) 關於向上文(A)至(C)所述物業以外之有關物業(如有)提供物業管理服務，陳女士須按陳女士與華置協定如上文(A)、(B)((B)(i)所訂明之再分契條款除外)或(C)所載相同方式所釐定之服務收費就該等物業管理服務向(或促使向)華置(或可能如華置所指示之任何其他華置公司)支付費用。

### 有關租賃服務

租賃服務項下之車輛、車牌、船隻、停車位及場地為華置公司擁有並用於業務相關活動及用途之資產，當該等資產並非由本集團使用時，可出租予陳女士及／或陳女士聯繫人。陳女士應向(或促使向)華置(或可能如華置所指示之任何其他華置公司)支付服務費用，該服務費用乃基於有關租賃服務不時之估計市值租金加差價計算。有關估計市值租金乃參考獨立專業估值師定期及最少每年一次按公平市值租金基準進行之估值而釐定。相關租賃服務將於該等資產閒置時為本集團產生額外收入。差價為租賃服務之收費提供至少為估計市值租金加30%，對本集團而言屬有利條款。前述估計市值租金及差價可由華置不時按其全權及絕對酌情權修訂或調整。

### 有關其他一般服務

陳女士應向(或促使向)華置(或可能如華置所指示之任何其他華置公司)支付華置可能不時按其全權及絕對酌情權訂明之服務費用，該服務費用乃按標準比率或不遜於在日常及一般業務過程中就提供可供比較類型及交易數額之類似服務而向獨立第三方收取的費用比率計算。

本集團現正根據現有合約提供經紀服務。於釐定向客戶收取之佣金比率時，華置公司已制定政策，向不同成交量之客戶收取不同佣金比率。成交量較大之客戶收取較低佣金比率，反之亦然。目前，陳女士之成交量為最大，在客戶之中收取之佣金比率屬最低，有關佣金比率與華置公司現行政策一致。向陳女士收取之佣金比率與向獨立第三方客戶收取之佣金比率之差額(經計及彼等之成交量差額)為可供比較。向陳女士收取之佣金比率不低於其他獨立第三方銀行向陳女士提供之比率。證券交易業務之負責人員定期檢討向陳女士收取之佣金比率及其他獨立第三方銀行向陳女士提供之比率，以確保該比率不低於獨立第三方銀行所提供之收費。

倘向陳女士及／或陳女士聯繫人提供保證金融資，貸款規模及利率將根據相關客戶之財務狀況、信貸評級及交易記錄、融資額度、質押予華置公司之相關組合、保證金比率及市場利率而釐定，其基準與向華置公司其他獨立第三方客戶提供保證金融資屬相同政策。倘向陳女士及／或陳女士聯繫人提供放債服務，貸款規模及利率將根據相關客戶之財務狀況及信貸評級、抵押品及個人擔保(如有)、所得款項用途及市場利率而釐定，其基準與向華置公司其他獨立第三方客戶提供放債服務屬相同政策。就保證金融資及放債服務而言，負責人員亦將定期檢討向陳女士及／或陳女士聯繫人收取之費用(如有)及其他獨立第三方服務供應商向陳女士及／或陳女士聯繫人提供之收費(如有)，以確保該收費不低於獨立第三方服務供應商提供之收費。

## 董事會函件

除支付上述服務費外，陳女士亦須承擔華置公司就提供有關服務所產生之一切成本及支出，並就此向華置(或可能如華置所指示之任何其他華置公司)償付(或促使償付)有關款項。

### 終止

倘條件於二零二零年十月三十一日(包括該日)或之前未獲達成/滿足，該合約將自動終止。

該合約於條件獲達成/滿足而生效後，該合約可(i)由任何一方向另一方發出不少於三個月(或雙方協定之較短時間)之事先書面通知而終止；(ii)於任何時間，基於任何一方破產或清盤而終止；或(iii)由任何一方因另一方重大違反該合約，且於收到非違約方通知後一個月內未作補償而終止。

倘(i)華置繼續履行其於該合約項下之義務將會或可能會導致本公司違反或未能遵守上市規則；(ii)聯交所不批准該合約項下擬進行之交易；或(iii)聯交所撤回先前就該合約項下擬進行之交易而授出之任何豁免或同意(如有)，則華置亦有權於任何時間透過向陳女士發出不少於一個月(或雙方協定或聯交所規定之較短時間)之書面通知終止該合約。

根據上述條文作出之終止將不影響任何針對任何先前違反、不遵守或不履行該合約條款或條件之行為而提出之申索。

### C. 建議年度上限

經考慮(i)本集團就現有合約項下之服務收取之過往金額；(ii)根據該合約擬提供有關服務之估計服務費；及(iii)華置所收取服務費之任何上調(包括由於通脹或其他原因)的合理緩衝額，董事會建議該合約項下所有有關服務之服務費總額不得超過下列有關期間或財政年度之以下上限：

現有合約項下	該合約項下			
截至二零一九年十二月三十一日止財政年度之過往金額(以供參考)	自二零二零年十一月一日至二零二零年十二月三十一日期間	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	自二零二三年一月一日至二零二三年十月三十一日期間
44,593,141 港元	9,800,000 港元	59,400,000 港元	62,400,000 港元	54,600,000 港元

## 董事會函件

於上文所載上限中，(i)租務行政服務；(ii)銷售行政服務；(iii)物業管理服務；(iv)物業行政服務；及(v)資產管理及保養服務之服務費總額不得超過下列有關期間或財政年度之以下上限：

現有合約項下		該合約項下		
截至二零一九年 十二月三十一日止 財政年度之 過往金額 (以供參考)	自二零二零年 十一月一日至 二零二零年 十二月三十一日 期間	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	自二零二三年 一月一日至 二零二三年 十月三十一日 期間
37,895,437 港元	7,500,000 港元	46,400,000 港元	48,700,000 港元	42,600,000 港元

於上文所載上限中，租賃服務之服務費不得超過下列有關期間或財政年度之以下上限：

現有合約項下		該合約項下		
截至二零一九年 十二月三十一日止 財政年度之 過往金額 (以供參考)	自二零二零年 十一月一日至 二零二零年 十二月三十一日 期間	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	自二零二三年 一月一日至 二零二三年 十月三十一日 期間
5,071,120 港元	1,200,000 港元	7,000,000 港元	7,400,000 港元	6,500,000 港元

於上文所載上限中，諮詢及顧問服務之服務費不得超過下列有關期間或財政年度之以下上限：

現有合約項下		該合約項下		
截至二零一九年 十二月三十一日止 財政年度之 過往金額 (以供參考)	自二零二零年 十一月一日至 二零二零年 十二月三十一日 期間	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	自二零二三年 一月一日至 二零二三年 十月三十一日 期間
34,234 港元	100,000 港元	100,000 港元	100,000 港元	100,000 港元

## 董事會函件

在上文所載上限中，其他一般服務之服務費不得超過下列有關期間或財政年度之以下上限：

現有合約項下		該合約項下		
截至二零一九年 十二月三十一日止 財政年度之 過往金額 (以供參考)	自二零二零年 十一月一日至 二零二零年 十二月三十一日 期間	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	自二零二三年 一月一日至 二零二三年 十月三十一日 期間
1,592,350 港元	1,000,000 港元	5,900,000 港元	6,200,000 港元	5,400,000 港元

### D. 訂立該合約之原因及裨益

由於本集團將就有關服務(相關物業管理服務及其他一般服務除外)按有保證比率之加成利潤收取服務費，該合約將為本集團帶來收入，對本集團實屬有利。本公司認為，有關服務(相關物業管理服務及其他一般服務除外)之加成利潤屬有利，乃基於(i)管理人酬金之15%收費率高於(a)本集團向獨立第三方客戶提供類似服務所收取之收費率；及(b)其他服務供應商就類似服務收取之現行市場收費率；(ii)租賃服務之收費至少為估計市值租金加30%；以及(iii)就按成本加差價(不低於30%)收費之其他服務而言，由於本集團並無向獨立第三方客戶提供可供比較服務，且本公司根據已刊發資料未能準確識別市場上所提供之可供比較服務(經計及涵蓋法律、租賃、市場推廣、會計、稅務、人力資源及資訊科技方面之綜合及全面服務)，透過比較其他上市公司就向關連人士提供服務收取之差價，不低於30%之差價相對而言屬高。至於相關物業管理服務及其他一般服務，該等服務將於本集團之日常及一般業務過程中按不遜於就類似服務向獨立第三方提供之條款提供。該合約之條款(包括服務費基準及(如適用)有保證之差價比率)乃按公平原則磋商釐定，華置毋需負上異常或繁苛義務。

作為該合約之訂約方，陳女士於該合約及其項下擬進行之交易擁有重大利益。因此，彼已就考慮及批准該合約及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。為避免任何實際或潛在利益衝突，陳詩韻女士、陳諾韻女士、劉鳴煒先生及劉玉慧女士(作為陳女士之聯繫人或親屬)(倘有出席相關會議)各自已就考慮及批准該合約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，概無其他董事於該合約有重大利益並須就考慮及批准該合約及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

## E. 內部監控

本集團已針對本公司於該合約項下之持續關連交易採納以下內部監控措施：

- (1) 本集團各相關部門主管均將就該部門相關員工提供有關服務所耗之時間呈交月度報告，而本集團人力資源部將審閱並按該合約訂明之適用每小時收費率計算本集團相關員工之時間成本總額。此外，本集團各相關部門主管亦須就車輛、船隻及停車位等之用量及／或所產生之支出與成本總額，以及該等有關服務之服務費總額之計算(視情況而定)向本集團財務及會計部呈交月度／年度報告，供其審閱。本集團人力資源部與財務及會計部將確保服務費乃按照該合約列明之定價政策收取。發票則將於集團財務總監簽署後發出。
- (2) 本集團財務及會計部主要負責審閱及監控該合約項下之持續關連交易，以確保不超逾上限。倘陳女士及／或陳女士聯繫人根據該合約應付之服務費金額預期超過上限，本公司將於超出上限前再次遵守上市規則之一切適用規定，包括(如有需要)取得獨立股東之批准。
- (3) 獨立非執行董事及本公司之外聘核數師將分別根據上市規則第14A.55條及第14A.56條對該合約項下擬進行之持續關連交易進行年度審核，以確認(其中包括)相關交易符合該合約所載之定價政策且按照該合約進行。彼等將每年審核每小時收費率及差價，以確保每小時收費率及差價屬公平合理，且對本公司而言不遜於向獨立第三方提供者。
- (4) 該上限期限屆滿，或倘該合約已經續約，或其條款出現重大變動，則本公司將會再次遵守上市規則之一切適用規定，包括(如有需要)取得獨立股東之批准。

## F. 本集團及陳女士之資料

### 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、放債以及化妝品分銷及貿易業務。華置為一間於香港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。

### 有關陳女士之資料

陳女士為執行董事及本公司主要股東(彼之未成年子女)之信託人，於最後實際可行日期間接持有本公司已發行股本總數合共約74.99%。陳女士為陳詩韻女士(執行董事兼本公司行政總裁)之胞妹、陳諾韻女士(執行董事)之胞姊、劉鳴煒先生(非執行董事兼董事會主席)之繼母及劉玉慧女士(非執行董事)之嫂子。

### G. 上市規則之涵義

於最後實際可行日期，陳女士(執行董事及本公司之主要股東(彼之未成年子女)之信託人)間接持有本公司已發行股本總數合共約74.99%。據此，陳女士屬本公司之關連人士。從而，根據上市規則第14A.31條，該合約及其項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。由於該合約項下之上限之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)按年度計超過5%，故該合約項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章有關申報、公布、通函、獨立股東批准及年度審核之規定。

### H. 獨立財務顧問及獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事，即陳國偉先生、羅麗萍女士及馬時俊先生組成之獨立董事委員會經已成立，以考慮該合約及就獨立股東如何於股東特別大會上對有關該合約之決議案投票而提供意見及推薦建議。概無獨立董事委員會成員於該合約及其項下擬進行之交易擁有任何重大利益。

經獨立董事委員會批准，本公司已根據上市規則規定，委任嘉林資本作為獨立財務顧問，以就該合約及其項下擬進行之交易(包括上限(如適用))之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### I. 股東特別大會

本公司將於二零二零年十月二十八日(星期三)上午十時正假座香港九龍尖沙咀彌敦道100號The ONE 16樓The Air召開及舉行股東特別大會，以供(其中包括)獨立股東批准該合約及其項下擬進行之交易(包括上限(如適用))。

---

## 董事會函件

---

根據上市規則，任何於該合約中擁有重大利益之股東及其聯繫人須就批准該合約及其項下擬進行之交易(包括上限(如適用))之決議案放棄投票。於股東特別大會上，陳女士、其聯繫人及親屬(若彼等持有任何股份)(於最後實際可行日期於合共1,499,236,593股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本總數約78.59%)將就提呈批准該合約及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票，以避免任何實際及潛在利益衝突。獨立股東在股東特別大會上行使之任何表決均會以投票方式進行。本公司將按照上市規則於股東特別大會上提呈一項普通決議案，以投票方式進行表決。股東特別大會通告已載列於本通函第SGM-1至第SGM-3頁。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。倘閣下未能親身出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上所印備之指示盡快將表格填妥及交回，並無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回本公司於香港之過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

為預防及控制2019冠狀病毒病傳播，本公司將於股東特別大會採取預防措施，包括：

- 強制性體溫檢查及健康申報
- 必須全程佩戴口罩
- 不會供應茶點及派發禮品

預防措施之詳請載於本通函第SGM-3頁。任何違反預防措施之人士將不獲批准進入大會會場。本公司建議股東委任大會主席作為其代表，於大會上就相關決議案投票，而非親身出席大會。

### **J. 推薦建議**

敬請閣下垂注本通函第IBC-1至第IBC-2頁所載之獨立董事委員會函件，以及本通函第IFA-1至第IFA-16頁所載嘉林資本致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，內容有關該合約及有關服務，以及其於達致該意見時所考慮之主要因素及理由。

---

## 董事會函件

---

董事會(包括獨立非執行董事,彼等之見解載於本通函第IBC-1至第IBC-2頁,經考慮嘉林資本之意見及建議)認為(i)該合約屬正常商業條款,且該合約之條款及上限屬公平合理;(ii)該合約項下擬提供之有關服務(資產管理及保養服務項下之家居管理及保養服務、物業行政服務、租賃服務以及諮詢及顧問服務除外)乃於本集團日常及一般業務過程中進行,並符合本公司及股東之整體利益。經考慮上文所述有關提供資產管理及保養服務項下之家居管理及保養服務、物業行政服務、租賃服務以及諮詢及顧問服務之原因及裨益後,董事會(包括獨立非執行董事,彼等之見解載於本通函第IBC-1至第IBC-2頁,經考慮獨立財務顧問之意見及建議)認為,儘管該合約項下擬提供之該等服務並非於本集團日常及一般業務過程中進行,惟該等服務之條款對本集團而言乃屬公平合理,並按正常商業條款訂立,且符合本公司及股東之整體利益。因此,董事會(包括獨立非執行董事)建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准該合約及有關服務之決議案。

### K. 一般資料

股東及本公司潛在投資者務請注意,該合約及其項下擬進行之交易(包括上限)須待條件(即根據上市規則於股東特別大會上取得獨立股東批准)獲達成/滿足後,方可作實。因此,該合約及其項下擬進行之交易可能會或可能不會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事,如有任何疑問,應尋求專業人士或財務顧問之獨立意見。

### L. 其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載之資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
執行董事兼公司秘書  
林光蔚  
謹啟

二零二零年十月七日

---

## 獨立董事委員會函件

---

以下為獨立董事委員會函件之全文，編製以供載入本通函：



## 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)

敬啟者：

### 持續關連交易 服務合約

吾等謹此提述本公司於二零二零年十月七日致其股東之通函(「該通函」)，而本函件為該通函一部分。除文義另有界定外，本函件所用之詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

於最後實際可行日期，陳女士(執行董事及本公司之主要股東(彼之未成年子女)之信託人)間接持有本公司已發行股本總數合共約74.99%。據此，陳女士屬本公司之關連人士。從而，根據上市規則第14A.31條，該合約及其項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。由於該合約項下之上限之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)按年度計超過5%，故該合約項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章有關申報、公布、通函、獨立股東批准及年度審核之規定。

吾等已獲董事會委任，以考慮該合約項下擬提供之有關服務之條款，以及就該合約項下擬提供之有關服務之條款是否公平合理，以及該合約項下擬提供之有關服務是否按正常商業條款於本集團之日常及一般業務過程中進行，且是否符合本公司及股東之整體利益，向獨立股東提供吾等之意見。嘉林資本已就此獲委任為獨立財務顧問向吾等提供意見。

---

## 獨立董事委員會函件

---

吾等謹請閣下留意該通函所載之董事會函件及嘉林資本函件。經考慮嘉林資本於其意見函件所述之主要考慮因素、理由及其意見與建議後，吾等認為(i)該合約屬正常商業條款，且該合約之條款及上限屬公平合理；(ii)該合約項下擬提供之有關服務(資產管理及保養服務項下之家居管理及保養服務、物業行政服務、租賃服務以及諮詢及顧問服務除外)乃於本集團日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東之整體利益。經考慮該通函所述有關提供資產管理及保養服務項下之家居管理及保養服務、物業行政服務、租賃服務以及諮詢及顧問服務之原因及裨益後，吾等認為，儘管該合約項下擬提供之該等服務並非於本集團日常及一般業務過程中進行，惟該等服務之條款對本集團而言屬公平合理，並按正常商業條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准該合約及有關服務之決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

陳國偉

羅麗萍

馬時俊

謹啟

二零二零年十月七日

---

## 嘉林資本函件

---

以下載列獨立財務顧問嘉林資本就該合約及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，以供載入本通函。



香港中環  
干諾道中88號／  
德輔道中173號  
南豐大廈  
12樓1209號室

敬啟者：

### 持續關連交易 服務合約

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就該合約及其項下擬進行之交易（「**持續關連交易**」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東發出日期為二零二零年十月七日之通函（「**通函**」）所載之董事會函件（「**董事會函件**」）內，而本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所採用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二零年八月十四日，華置（ 貴公司之直接全資擁有附屬公司）與陳女士就提供有關服務予陳女士及／或陳女士聯繫人訂立該合約。待條件（即根據上市規則於股東特別大會上取得獨立股東批准）獲達成／滿足後，該合約將於二零二零年十一月一日生效，為期三年，惟根據該合約提早終止除外。

經參考董事會函件，根據上市規則第14A章，持續關連交易構成 貴公司之持續關連交易。因此，持續關連交易須遵守上市規則項下之申報、公布、通函、獨立股東批准及年度審核之規定。

---

## 嘉林資本函件

---

由全體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之獨立董事委員會經已成立，以就(i)持續關連交易是否按正常商業條款及於貴集團日常及一般業務過程中訂立；(ii)持續關連交易之條款(包括上限)是否屬公平合理及符合貴公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東應如何於股東特別大會上就批准該合約及持續關連交易之決議案投票向獨立股東提供意見。吾等(即嘉林資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 獨立性

於緊接最後實際可行日期前過去兩年，嘉林資本就貴公司日期為二零二零年二月二十八日之通函所載貴公司之主要及關連交易獲委聘為獨立財務顧問。儘管存在上述之過往委聘，於最後實際可行日期，吾等並無注意到嘉林資本與貴公司或任何其他訂約方之間存在任何關係或利益可合理被視為妨礙嘉林資本擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問之獨立性。

### 吾等意見之基準

於達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見時，吾等已倚賴通函所載列或提述之聲明、資料、意見及陳述以及董事向吾等提供之資料及陳述。吾等假設由董事所提供之所有資料及陳述(彼等須就此負全責)於作出時均屬真實及準確，且直至最後實際可行日期仍屬真實及準確。吾等亦已假設通函中董事作出之所有看法、意見、預期及意向聲明均在謹慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭到隱瞞，或懷疑該通函內所載資料及事實之真實性、準確性及完整性或貴公司、其顧問及／或董事向吾等提供之意見之合理性。吾等之意見乃基於董事之陳述及確認概無與任何人士就該合約及持續關連交易訂立任何尚未披露之私人協議／安排或暗示之共識而作出。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條採取充分及必要步驟(包括審閱貴集團截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年以及截至二零二零年六月三十日止六個月之財務資料、審閱該合約、審閱上限及與貴公司管理層討論)，以為吾等之意見提供合理基礎及達致知情意見。吾等已採取之步驟及分析詳情載於本函件內。

---

## 嘉林資本函件

---

通函載有根據上市規則規定提供之 貴公司資料。各董事就通函共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料於各重大方面均屬準確及完整，且不會產生誤導或欺詐，而通函並無遺漏任何其他事項，致使通函或其中所載任何陳述產生誤導。吾等作為獨立財務顧問，除本意見函件外，對通函任何部分之內容概不承擔任何責任。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並無對 貴公司、華置、陳女士或彼等各自之附屬公司或聯繫人(如適用)之業務及事務進行任何獨立深入調查，吾等亦無考慮持續關連交易對 貴集團或股東之稅務影響。吾等之意見必須基於最後實際可行日期之財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等可獲得之資料作出。股東應注意，其後發展(包括市場及經濟狀況之任何重大變動)或會影響及/或改變吾等之意見，惟吾等概無責任就最後實際可行日期後發生之事件更新該意見，或更新、修訂或重新確定吾等之意見。此外，本函件所載之內容不應詮釋為持有、出售或購買 貴公司任何股份或任何其他證券之推薦建議。

最後，倘本函件所載資料乃摘錄自己刊發或以其他方式公開可獲得之來源，則嘉林資本之責任為確保有關資料乃正確地摘錄自有關來源，而吾等並無責任對該等資料之準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

### 主要考慮因素及理由

於達致吾等有關持續關連交易之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 進行持續關連交易之背景及理由

##### **貴集團之資料**

經參考董事會函件，貴集團主要從事物業投資及發展、經紀服務、證券投資、放債以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 貴公司之直接全資擁有附屬公司。

## 嘉林資本函件

下文載列 貴集團截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年之綜合財務資料摘要，乃摘錄自 貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(「二零一九年年報」)，以及截至二零二零年六月三十日止六個月之綜合財務資料摘要，乃摘錄自 貴公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告(「二零二零年中期報告」)：

	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (經審核)	二零一九年較 二零一八年 之變化 %
收入	222,679	538,986	843,618	(36.11)
- 物業發展及買賣	無	無	273,989	(100.00)
- 物業租賃(零售及 非零售)	211,450	522,963	544,533	(3.96)
- 通過損益以反映 公平值之投資 及財務產品	3,016	無	無	不適用
- 非上市投資、 投資控股及 經紀服務	2,898	5,256	14,073	(62.65)
- 所有其他分類	5,315	10,767	11,023	(2.32)
毛利	205,371	511,451	719,111	(28.88)
貴公司擁有人應佔 期間/年度溢利	785,931	790,167	1,015,290	(22.17)

上表顯示， 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度(「二零一九財年」)之收入約為539,000,000港元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度(「二零一八財年」)減少約36.11%。經參考二零一九年年報， 貴集團收入減少乃主要由於二零一九財年並無錄得物業銷售。 貴集團於二零一九財年之 貴公司擁有人應佔溢利約為790,200,000港元，較二零一八財年減少約22.17%。經參考二零一九年年報，該減少乃主要由於(i)於二零一九財年並無確認來自中國恒大集團(股份代號：3333)股份之股息收入；(ii)投資物業之公平值變動於二零一九財年轉為虧損；(iii)於二零一九財年確認商譽減值虧損；及(iv)於二零一九財年並無確認應佔物業銷售溢利。

經參考二零二零年中期報告，由於難以估計2019冠狀病毒病之持續時間，及基於現時疫情多變的形勢下，難以釐定其影響程度，相信 貴集團之業務將繼續受2019冠狀病毒病影響一段時間。 貴集團將密切注視潛在的政治局勢及本地近日急升的2019冠狀病毒病感染個案，在作出任何投資決定時審時度勢，因時制宜。

### 有關陳女士之資料

經參考董事會函件，陳女士為執行董事及 貴公司主要股東(彼之未成年子女)之信託人，於最後實際可行日期間接持有 貴公司已發行股本總數合共約74.99%。陳女士為陳詩韻女士(執行董事兼 貴公司行政總裁)之胞妹、陳諾韻女士(執行董事)之胞姊、劉鳴焯先生(非執行董事兼董事會主席)之繼母及劉玉慧女士(非執行董事)之嫂子。

### 進行持續關連交易之原因及裨益

經參考董事會函件，由於 貴集團將就有關服務(相關物業管理服務及其他一般服務除外)按有保證比率之加成利潤收取服務費，該合約將為 貴集團帶來收入，對 貴集團實屬有利。 貴公司認為，有關服務(相關物業管理服務及其他一般服務除外)之加成利潤屬於有利，乃基於(i)管理人酬金之15%收費率高於(a) 貴集團向獨立第三方客戶提供類似服務所收取之收費率；及(b)其他服務供應商就類似服務收取之現行市場收費率；(ii)租賃服務之收費至少為估計市值租金加30%；以及(iii)就按成本加差價(不低於30%)收費之其他服務而言，由於 貴集團並無向獨立第三方客戶提供可供比較服務，且 貴公司根據已刊發資料未能準確識別市場上所提供之可供比較服務(經計及涵蓋法律、租賃、市場推廣、會計、稅務、人力資源及資訊科技方面之綜合及全面服務(即除若干物業管理服務、租賃服務及其他一般服務以外之有關服務))，透過比較其他上市公司就向關連人士提供服務收取之差價，不低於30%之差價相對而言屬高。

請參考下文「2.該合約之主要條款」一節所載吾等對15%收費率(定義見下文)及不低於30%差價之分析。

至於相關物業管理服務及其他一般服務，該等服務將於 貴集團之日常及一般業務過程中按不遜於就類似服務向獨立第三方提供之條款提供。該合約之條款(包括服務費基準及(如適用)有保證之差價比率)乃按公平原則磋商釐定，華置毋需負上異常或繁苛義務。

---

## 嘉林資本函件

---

經考慮(i)該合約將為 貴集團帶來收入；(ii) 貴集團將就有關服務(相關物業管理服務及其他一般服務除外)按有保證比率之加成利潤收取服務費，對 貴集團實屬有利；及(iii)相關物業管理服務及其他一般服務將於 貴集團之日常及一般業務過程中按不遜於就類似服務向獨立第三方提供之條款提供，吾等與董事一致認為：

- (i) 該合約項下擬提供之有關服務(資產管理及保養服務項下之家居管理及保養服務、物業行政服務、租賃服務以及諮詢及顧問服務除外)乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行，並符合 貴公司及股東之整體利益；及
- (ii) 儘管擬提供之資產管理及保養服務項下之家居管理及保養服務、物業行政服務、租賃服務以及諮詢及顧問服務並非於 貴集團日常及一般業務過程中進行，惟其符合 貴公司及股東之整體利益。

### 2. 該合約之主要條款

#### 日期

二零二零年八月十四日

#### 訂約方

- (a) 華置；及
- (b) 陳女士。

#### 年期

待條件(即根據上市規則於股東特別大會上取得獨立股東批准)獲達成／滿足後，該合約將於二零二零年十一月一日生效，為期三年，惟提早終止除外。

### 華置公司擬提供之服務

經參考董事會函件，華置將根據該合約之條款及條件以及相關華置公司不時生效之標準條款及條件向陳女士及／或陳女士聯繫人提供(或促使提供)(1)租務行政服務；(2)銷售行政服務；(3)物業管理服務；(4)物業行政服務；(5)資產管理及保養服務；(6)租賃服務；(7)諮詢及顧問服務；及(8)其他一般服務。

有關華置公司擬提供之有關服務詳情載於董事會函件「B.該合約」一節中「華置公司擬提供之服務」分節。

### 服務費

有關所有有關服務(物業管理服務、租賃服務及其他一般服務除外)

經參考董事會函件，陳女士應向(或促使向)華置(或可能如華置所指示之任何其他華置公司)支付費用，該費用按華置可能不時訂明有關華置公司員工及／或代表於提供該等服務時所耗時間之每小時收費率(即成本加差價)計算。

由於 貴集團並無向獨立第三方客戶提供可供比較服務，且 貴公司根據已刊發資料未能準確識別市場上所提供之可供比較服務(經計及涵蓋法律、租賃、市場推廣、會計、稅務、人力資源及資訊科技方面之綜合及全面服務(即除若干物業管理服務、租賃服務及其他一般服務以外之有關服務))，差價不低於30%乃經公平磋商後達致，並參考(i)現有合約所採納之相同差價比率；及(ii)差價比率不低於其他上市公司向關連人士提供服務(包括諮詢及行政服務、建築及保養服務、加工服務及營運管理服務，其中加工服務及營運管理服務之收費乃參考勞工成本／營運員工薪金加差價釐定)所收取之差價而釐定。

就所有有關服務(若干物業管理服務、租賃服務及其他一般服務除外)採納成本加差價基準之原因為提供該等服務涉及人力工作，故使用每小時收費率作為基準有助計算提供該等服務之成本。該每小時收費率(包括差價)可由華置不時按其全權及絕對酌情權修訂或調整(包括但不限於員工增減及每小時收費率調整)。

---

## 嘉林資本函件

---

經吾等查詢後，董事告知吾等，於考慮收費率(包括差價)時，貴公司認為貴集團有必要收取成本，且貴集團收取不少於30%之差價屬合理。

根據該合約，若該等服務屬以下情況，華置應有絕對酌情權隨時決定(a)是否提供或繼續提供或暫停任何服務(該等服務若非因以下情況，本應屬於有關服務之範圍內)及(b)提供該等服務之條款、所涉範圍及提供該等服務之限度：(i)華置按其全權意見認為將造成過重負擔或將對貴集團之業務造成重大干擾或不便之服務；或(ii)華置按其全權意見認為陳女士及／或陳女士聯繫人應付之服務費總額超過或可能超過貴公司就有關期間或財政年度不時獲獨立股東批准及公布之上限之服務。

換言之，貴集團將於具備足夠能力時提供有關服務。因此，貴集團利用其能力及收取成本加差價為貴集團產生更多收入實屬合理。

為進行盡職審查，吾等從貴公司取得有關於二零一九年及二零二零年根據現有合約所提供服務的若干員工成本記錄及賬單記錄，並從該等記錄中注意到，該等服務的收費乃根據相關員工成本(包括薪金、僱員福利及彼等佔用的辦公區域)另加差價計算，與員工成本記錄一致。該等費用符合上述收費基準。

### 有關物業管理服務

經參考董事會函件，就向陳女士及／或陳女士聯繫人(作為物業擁有人)提供有關(A)修頓中心物業、新港中心物業、The ONE物業、皇室大廈物業及秀樺閣物業；(B)怡東物業；(C) York Place物業；以及(D)上文(A)至(C)所述物業以外之物業(「其他物業」)之物業管理服務而言，分別有四種收費基準方式。上述收費基準詳情載於董事會函件「B.該合約」一節「服務費－有關物業管理服務」分節。

吾等注意到，上述收費基準與(a)管理人酬金，按以下總和之15%之收費率(「15%收費率」)計算(1)該等物業於相關期間／年度管理過程中所產生之必要及合理支出、成本及費用(包括但不限於駐場員工成本，惟不包括若干指定成本(如就代表物業擁有人支付予其他物業管理公司之物業管理費))總額；及(2)按每小時收費率(即按成本)計算之收費總額；及／或(b)每小時收費率(即成本加差價(不少於30%))有關。

---

## 嘉林資本函件

---

經參考董事會函件，15%收費率乃根據以下各項而釐定：(i)現有合約所採納之相同收費率；(ii)不低於 貴集團按可供比較規模(如適用)向獨立第三方客戶提供類似服務所收取之收費率；及(iii)不低於其他服務供應商提供類似服務之現行市場收費率。

經吾等查詢後，董事告知吾等， 貴公司已就物業管理服務之管理人酬金之現行市場慣例進行研究。根據該研究，其他物業管理服務供應商之管理人酬金介乎7.5%至10%。此外， 貴公司之間接全資擁有附屬公司忠信物業管理有限公司(「忠信」)主要從事提供物業管理服務，向獨立第三方提供物業管理服務收取管理人酬金。為進行盡職審查，吾等已取得忠信就提供物業管理服務而向獨立第三方所收取之管理人酬金清單連同證明文件。吾等從上述清單及證明文件中注意到，忠信就提供物業管理服務而向獨立第三方收取管理人酬金介乎5%至10%。

因此，吾等認為，15%收費率對 貴集團有利。此外，經考慮上文所述差價之理由，吾等亦認為差價屬合理。

提供有關(A)修頓中心物業、新港中心物業、The ONE物業、皇室大廈物業及秀樺閣物業之物業管理服務之收費基準涉及15%收費率，吾等認為對 貴集團有利。因此，吾等認為該收費基準屬公平合理。

提供有關(B)怡東物業之物業管理服務之收費基準涉及(i)根據再分契條款之收費，乃根據 貴集團根據再分契向獨立第三方客戶提供可供比較服務之機制而釐定；(ii)吾等認為對 貴集團有利之15%收費率；及(iii)吾等認為合理之差價。因此，吾等認為該收費基準屬公平合理。

經吾等查詢後，董事告知吾等，怡東街舖及York Place物業於任何時間均只需要臨時物業管理服務(如臨時維修)而非全面物業管理服務。因此，有關怡東街舖及York Place物業之物業管理服務毋須按管理人酬金基準收取費用。亦經考慮提供臨時物業管理服務(如臨時保養)涉及人力工作，吾等認為按每小時收費率(即成本加差價)基準收取該等服務之費用屬合理。

就有關其他物業之物業管理服務而言，董事告知吾等，其他物業於最後實際可行日期尚未釐定。據董事告知，其他物業可能為商業或住宅物業。根據所需服務範圍，物業管理服務可按管理人酬金基準(就全面物業管理服務而言)之15%收費率或按每小時收費率基準(即成本加差價)收費。該等物業之商業或住宅性質將不會影響收費基準。因此，允許華置及陳女士於釐定其他物業時靈活釐定合適收費基準(將從任何現有適用基準中選擇)乃屬合理。

### 有關租賃服務

經參考董事會函件，陳女士應向(或促使向)華置(或可能如華置所指示之任何其他華置公司)支付服務費用，該等服務費用乃基於有關租賃服務不時之估計市值租金加差價計算。有關估計市值租金乃參考獨立專業估值師定期及最少每年一次按公平市值租金基準進行之估值而釐定。差價為租賃服務之費用提供至少為估計市值租金加30%，對 貴集團而言屬有利條款。前述估計市值租金及差價可由華置不時按其全權及絕對酌情權修訂或調整。

由於上述費用乃根據相關租賃服務之估計市值租金計算及估計市值租金乃參考獨立專業估值師定期按公平市值租金基準進行之估值而釐定(以確保估計市值租金之公平性)，吾等認為，於估計市值租金之上收取差價對 貴集團有利。

為進行盡職審查，吾等從 貴公司取得有關於二零一九年及二零二零年根據現有合約提供租賃服務的若干賬單記錄及相關估值報告，並從該等記錄中注意到，該等費用相等於根據相關估值報告的公平市值租金加差價。該等費用符合上述收費基準。

### 有關其他一般服務

經參考董事會函件，陳女士應向(或促使向)華置(或可能如華置所指示之任何其他華置公司)支付華置可能不時按其全權及絕對酌情權訂明之服務費用，該等服務費用乃按標準比率或不遜於在日常及一般業務過程中就提供可供比較類型及交易數額之類似服務而向獨立第三方收取的費用比率計算。

經參考董事會函件，該等其他一般服務應為 貴集團之主要業務，如經紀及保證金融資以及放債業務。為免存疑，其他一般服務將不會包括 貴集團任何非主要業務。華置公司現正根據現有合約提供經紀服務，而目前預期華置公司可根據該合約向陳女士及/或陳女士聯繫人提供該等經紀服務。於釐定向客戶收取之佣金比率時，華置公司已制定政策，向不同成交量之客戶收取不同佣金比率。成交量較大之客戶收取較低佣金比率，反之亦然。目前，

---

## 嘉林資本函件

---

陳女士之成交量為最大，在客戶中收取之佣金比率屬最低。向陳女士收取之佣金比率與向獨立第三方收取之佣金比率之差額(經計及彼等之成交量差額)為可供比較。向陳女士收取之佣金比率並不低於其他獨立第三方銀行向陳女士提供之比率。證券交易業務之負責人員定期檢討向陳女士收取之佣金比率及其他獨立第三方銀行向陳女士提供之比率，以確保該比率不低於獨立第三方銀行提供之收費。

倘向陳女士及／或陳女士聯繫人提供保證金融資，貸款規模及利率將根據相關客戶之財務狀況、信貸評級及交易記錄、融資額度、質押予華置公司之相關組合、保證金比率及市場利率而釐定，其基準與向華置公司其他獨立第三方客戶提供保證金融資屬相同政策。倘向陳女士及／或陳女士聯繫人提供放債服務，貸款規模及利率將根據相關客戶之財務狀況及信貸評級、抵押品及個人擔保(如有)、所得款項用途及市場利率而釐定，其基準與向華置公司其他獨立第三方客戶提供放債服務屬相同政策。就保證金融資及放債服務而言，負責人員亦將定期檢討向陳女士及／或陳女士聯繫人收取之費用(如有)及其他獨立第三方服務供應商向陳女士及／或陳女士聯繫人提供之收費(如有)，以確保該收費不低於獨立第三方服務供應商提供之收費。

經吾等查詢後，董事告知吾等，於釐定向客戶收取之佣金比率時，貴集團會考慮客戶之成交量(即向成交量較大之客戶提供較低佣金比率)。向陳女士收取之佣金比率與向獨立第三方收取之佣金比率之差額(經計及陳女士之成交量)為可供比較。

為進行盡職審查，吾等從 貴公司取得陳女士及若干並非 貴公司關連人士之其他客戶於二零二零年一月至七月之交易記錄。吾等從該等交易記錄中注意到，儘管向陳女士收取之佣金比率低於並非 貴公司關連人士之其他客戶之佣金比率，陳女士之成交量遠高於該等其他客戶之成交量(超過27倍)。吾等亦注意到，向陳女士收取的佣金比率與華置公司制定的政策所載的佣金級別一致。

經考慮上文所述，吾等認為向陳女士收取之佣金比率屬公平合理。

吾等亦認為，上述其他一般服務項下之其他服務(如有)之收費基準(而將根據與華置公司其他獨立第三方客戶相同的政策向陳女士及／或陳女士聯繫人收取費用)屬公平合理。

### 償付成本及支出

除支付上述服務費外，陳女士亦須承擔華置公司就提供有關服務所產生之一切成本及支出，並就此向華置(或可能如華置所指示之任何其他華置公司)償付(或促使償付)有關款項。

經參考二零一九年年報及經董事確認，及經審閱現有合約項下擬進行之持續關連交易後，獨立非執行董事根據上市規則第14A.55條就持續關連交易進行年度審閱之規定，確認該等交易屬 貴公司日常及一般業務(根據現有合約之資產管理及保養服務項下之家居管理及保養服務、物業行政服務、租賃服務以及諮詢及顧問服務除外)，按照一般商業條款及根據現有合約進行，該等條款屬公平合理，且符合股東之整體利益。經考慮 貴公司日期為二零一七年十月三十一日之公布所述有關根據現有合約提供資產管理及保養服務項下之家居管理及保養服務、物業行政服務、租賃服務以及諮詢及顧問服務之原因及裨益後，獨立非執行董事認為，雖然根據現有合約提供有關服務並非於 貴集團日常及一般業務，但有關服務之條款對 貴集團而言屬公平合理並符合一般商業條款，而且符合 貴公司及股東之整體利益。

經參考二零一九年年報及經董事確認，根據上市規則第14A.56條， 貴公司核數師已按照香港會計師公會所頒布之香港核證工作準則3000(經修訂)「歷史財務信息審計或審閱以外之鑒證業務」，以及參照《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易之核數師函件」於其函件中確認，現有合約項下擬進行之持續關連交易已經由董事會批准，符合 貴公司之定價政策，已根據現有合約進行，且並無超出相關上限。

經參考董事會函件， 貴集團已就持續關連交易採納董事會函件「E.內部監控」一節所載之內部監控措施。吾等認為，有效實施該等內部監控措施將有助確保持續關連交易之公平定價符合其定價政策。

## 嘉林資本函件

### 3. 持續關連交易之上限

下文載列根據現有合約所提供服務之過往金額及上限：

	自二零一七年 十一月一日至 二零一七年 十二月三十一日 期間	二零一八財年	二零一九財年	自二零二零年 一月一日至 二零二零年 十月三十一日 期間
過往金額	8,382,231 港元	50,035,683 港元	44,593,141 港元	20,831,830 港元 (附註)
現有上限	19,386,301 港元	116,000,000 港元	116,000,000 港元	96,666,667 港元

附註：此數字為截至二零二零年六月三十日止六個月。

經參考董事會函件，經考慮(i) 貴集團就現有合約項下之服務收取之過往金額；(ii)根據該合約擬提供有關服務之估計服務費；及(iii)華置所收取服務費之任何上調(包括由於通脹或其他原因)的合理緩衝額，董事會建議該合約項下所有有關服務之服務費總額不得超過下列有關期間或財政年度之上限：

	自二零二零年 十一月一日至 二零二零年 十二月三十一日 期間	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	自二零二三年 一月一日至 二零二三年 十月三十一日 期間
上限	9,800,000 港元	59,400,000 港元	62,400,000 港元	54,600,000 港元

## 嘉林資本函件

經參考董事會函件，上限細分如下：

	自二零二零年 十一月一日至 二零二零年 十二月三十一日 期間	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	自二零二三年 一月一日至 二零二三年 十月三十一日 期間
就以下各項而言 - 租務行政服務 - 銷售行政服務 - 物業管理服務 - 物業行政服務 - 資產管理及保養 服務	7,500,000 港元	46,400,000 港元	48,700,000 港元	42,600,000 港元
就租賃服務而言	1,200,000 港元	7,000,000 港元	7,400,000 港元	6,500,000 港元
就諮詢及顧問 服務而言	100,000 港元	100,000 港元	100,000 港元	100,000 港元
就其他一般服務 而言	1,000,000 港元	5,900,000 港元	6,200,000 港元	5,400,000 港元

鑑於自二零一七年十一月一日至二零一七年十二月三十一日期間、二零一八財年及二零一九財年現有合約項下現有上限之使用率低於50%，貴公司將上限設定在較低水平屬合理。

就吾等之盡職審查而言，吾等取得就自二零二零年十一月一日至二零二三年十月三十一日期間上限之計算（「計算」）。計算乃基於：

- (i) 應用過往12個月（即二零一九年七月至二零二零年六月，於考慮上限時）現有合約項下各項服務之過往最高每月服務費作為估計每月基本服務費（於過往12個月未有提供之銷售行政服務以及資產管理及保養服務除外）；
- (ii) 根據 貴公司之經驗及判斷得出銷售行政服務以及資產管理及保養服務之估計每月基本服務費；
- (iii) 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及自二零二三年一月一日至二零二三年十月三十一日期間，每年可能出現5%通脹；及
- (iv) 10%作為服務費未能預期之增加之緩衝。

---

## 嘉林資本函件

---

經吾等查詢後，董事告知吾等，提供有關服務並無季節性因素。吾等亦已檢查 貴公司於過往12個月(即二零一九年七月至二零二零年六月，於考慮上限時)就現有合約項下各項服務提供之過往每月服務費記錄。上文因素(i)所述之過往最高每月服務費與過往記錄一致。此外，吾等從計算中注意到，銷售行政服務以及資產管理及保養服務各自之估計每月基本服務費為100,000港元，金額屬適度。基於上文所述，吾等認為上述因素(i)及(ii)屬合理。

就上述因素(iii)而言，吾等透過互聯網進行研究，並自香港特別行政區政府統計處公布之統計數據中注意到，自二零一零年至二零一九年，綜合消費物價指數按年增長介乎1.5%至5.3%。因此，吾等認為，根據計算應用每年5%潛在通脹實屬合理。

此外，吾等認為10%之緩衝(為應對可能導致服務費未能預期之增加之不可預見情況)屬合理，乃因其為常用之緩衝率。

經考慮上述釐定上限之基準及計算，吾等認為，自二零二零年十一月一日至二零二三年十月三十一日期間之上限屬公平合理。

股東應注意，由於有關期間或財政年度之上限與未來事件有關，並根據假設估計，而該等假設可能或可能不會於截至二零二三年十月三十一日止整個期間維持有效，故彼等並不代表持續關連交易將帶來之收入預測。因此，吾等不會就持續關連交易將帶來之實際收入與上限之接近程度發表意見。

經考慮上述持續關連交易之收費基準及自二零二零年十一月一日至二零二三年十月三十一日期間之上限，吾等認為，持續關連交易之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理。

#### 4. 上市規則之涵義

董事確認， 貴公司須遵守上市規則第14A.53至14A.59條之規定，據此，(i)持續關連交易之價值須受該合約項下相關期間之上限所限制；(ii)持續關連交易之條款須每年由獨立非執行董事審閱；(iii)獨立非執行董事對該合約條款之年度審閱詳情須載於 貴公司其後刊發之年報內。此外，上市規則亦規定， 貴公司核數師必須向董事會提供函件，確認(其中包括)彼等是否注意到任何事項令彼等相信持續關連交易(i)未獲董事會批准；(ii)在所有重大方面未根據 貴集團之定價政策進行；(iii)在所有重大方面並無根據該合約訂立；及(iv)超逾上限。倘持續關連交易之總金額超出上限，或該合約條款有任何重大修訂，則誠如董事所確認， 貴公司須遵守上市規則規管持續關連交易之適用條文。

---

## 嘉林資本函件

---

鑑於上述上市規則規管持續關連交易之規定，吾等認為，已制定充足措施，以監察持續關連交易，故獨立股東之利益將獲得保障。

### 推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為(i)該合約項下持續關連交易之條款乃正常商業條款，屬公平合理；(ii)持續關連交易(資產管理及保養服務項下之家居管理及保養服務、物業行政服務、租賃服務以及諮詢及顧問服務除外)乃於貴集團日常及一般業務過程中進行，並符合貴公司及股東之整體利益；及(iii)儘管資產管理及保養服務項下之家居管理及保養服務、物業行政服務、租賃服務以及諮詢及顧問服務(作為持續關連交易之一部分)並非於貴集團日常及一般業務過程中進行，惟其符合貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准該合約及持續關連交易之決議案，且吾等推薦獨立股東就此投票贊成決議案。

此致

*Chinese Estates Holdings Limited*

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
嘉林資本有限公司  
董事總經理  
林家威  
謹啟

二零二零年十月七日

附註：林家威先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，並為嘉林資本有限公司之負責人員，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於投資銀行業擁有逾25年經驗。

## 1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則規定提供之本公司資料。各董事就本通函共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均為準確及完整，且不會產生誤導或欺詐，而本通函並無遺漏任何其他事項，致使本通函或其中所載任何陳述產生誤導。

## 2. 董事之權益

於最後實際可行日期，各董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼根據證券及期貨條例之有關條文被視作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述由本公司存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 好倉

#### (i) 本公司

董事姓名	所持股份			佔已發行股本之百分比
	數目	附註	身份	
陳女士	1,430,700,768	#	於受控制公司之權益及未滿18歲子女之權益	74.99%

附註：

- # 該等股份由Sino Omen間接擁有，其全部已發行股本由陳女士（作為其未成年子女劉仲學、劉秀樺及劉秀兒之信託人）持有。Sino Omen持有Solar Bright之全部已發行股本。Solar Bright持有Century Frontier及JLLH Investments之全部已發行股本，故被視為分別擁有Century Frontier所持有476,425,000股股份及JLLH Investments所持有230,984,820股股份之權益。此外，Solar Bright直接持有723,290,948股股份。因此，Solar Bright擁有或被視為擁有合共1,430,700,768股股份之權益。故此，陳女士亦被視為擁有1,430,700,768股股份之權益。

## (ii) 本公司之相聯法團

董事姓名	相聯法團名稱	所持股份數目	附註	身份	佔已發行股本之百分比
陳女士	Sino Omen	50,000	*	未滿18歲子女之權益	100%
陳女士	Solar Bright	1	*	於受控制公司之權益及未滿18歲子女之權益	100%

附註：

\* 陳女士(作為其未成年子女劉仲學、劉秀樺及劉秀兒之信託人)直接持有Sino Omen全部已發行股本。Sino Omen直接持有Solar Bright全部已發行股本。因此，陳女士作為其上述未成年子女之信託人，亦被視為擁有Solar Bright全部已發行股本之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被視作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述由本公司存置之登記冊內之任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

陳詩韻女士及陳女士各自為Sino Omen、Solar Bright、Century Frontier及JLLH Investments(全部均為本公司根據證券及期貨條例第XV部定義之主要股東)之董事。除上文所披露者外，概無董事於在本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司中出任董事或僱員。

### 3. 重大訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團概無涉及或有待解決或面臨威脅之任何重大訴訟、仲裁或申索。

### 4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何在一年內不會屆滿或若由僱主終止合約時須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

## 5. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年內，本公司及／或本集團成員公司已訂立下列屬重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 華置作為租戶與Windsor House Limited(「WHL」，本公司關連人士)作為業主訂立日期為二零一九年二月二十八日之租賃協議，內容有關皇室大廈安達人壽大樓17樓全層之租賃，每月租金為1,025,000港元，為期三年，誠如本公司日期為二零一九年二月二十八日之公布所披露；
- (b) 華置作為租戶與WHL(本公司關連人士)作為業主訂立日期為二零一九年二月二十八日之同意租賃協議，內容有關皇室大廈安達人壽大樓19樓全層、20樓全層及21樓全層之租賃，每月租金總計為3,184,000港元，為期三年，誠如本公司日期為二零一九年二月二十八日之公布所披露。隨後，一份相關之租賃協議於二零一九年十月十八日訂立；
- (c) 翠權有限公司(本公司之間接全資擁有附屬公司)作為認購人、中梁控股集團有限公司作為發行人、恒融國際有限公司、中梁香港地產投資集團有限公司、中梁國際發展有限公司及華溢投資有限公司作為附屬公司擔保人與UBS AG香港分行作為配售代理訂立日期為二零一九年十一月十五日之配售及認購協議，內容有關認購二零二零年到期100,000,000美元9.75厘之優先票據，發行價為98,287,000美元(相當於約770,305,000港元)，相當於該等票據本金額之98.287%，誠如本公司日期為二零一九年十一月二十六日之公布所披露；
- (d) Current Sino Limited(本公司之間接全資擁有附屬公司)作為買方與鄧成波先生(獨立於本公司之第三方)作為賣方訂立日期為二零二零年一月十日之買賣協議，內容有關買賣隆裕(香港)有限公司全部已發行股本之餘下49%股權及銷售貸款，誠如本公司日期為二零二零年一月十日之公布所披露；
- (e) 翠權有限公司(本公司之間接全資擁有附屬公司)、Lucky Way Company Ltd.(本公司之間接全資擁有附屬公司)、City Gateway Limited(本公司之間接全資擁有附屬公司)作為賣方與陳女士作為買方訂立日期為二零二零年一月二十九日之出售協議，內容有關出售若干債務證券，上限金額為8,000,000,000港元，誠如本公司日期為二零二零年一月二十九日之公布及本公司日期為二零二零年二月二十八日之通函所披露；及
- (f) 華置作為租戶與WHL(本公司關連人士)作為業主訂立日期為二零二零年六月十二日之租賃協議，內容有關皇室大廈安達人壽大樓39樓全層之租賃，每月租金為1,409,500港元，為期三年，誠如本公司日期為二零二零年六月十二日之公布所披露。

## 6. 於資產或合約之權益

- (a) 除本附錄「重大合約」一段(a)、(b)、(e)及(f)中所披露之協議以及該合約外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本公司編製截至二零一九年十二月三十一日止年度之最近期刊發經審核財務報表之結算日期)以來所購入或出售或租賃或擬購入或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (b) 除本附錄「重大合約」一段(a)、(b)、(e)及(f)中所披露之協議以及該合約外，於最後實際可行日期，概無董事擁有本集團任何成員公司所訂立而於最後實際可行日期仍然有效，且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排之重大權益。

## 7. 董事於競爭性業務之權益

於最後實際可行日期，陳詩韻女士、陳女士及劉鳴煒先生(不論直接或間接透過彼等各自之緊密聯繫人)擁有經營物業投資業務及證券投資業務之私人公司之個人／董事權益。因此，彼等被視為擁有與本集團構成競爭或可能構成競爭之業務之權益。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，經董事作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事及彼等之緊密聯繫人被認為擁有任何與本集團直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務之權益。

## 8. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda，而其在香港之主要營業地點為香港銅鑼灣告士打道311號皇室大廈安達人壽大樓21樓。
- (b) 本公司於香港之過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。
- (c) 本公司之公司秘書為林光蔚先生，彼為執業會計師。
- (d) 本通函及代表委任表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 9. 重大不利變動

董事確認，除以下各項外，彼等並不知悉自二零一九年十二月三十一日(即本集團編製截至二零一九年十二月三十一日止年度之最近期刊發經審核財務報表之結算日期)直至及包括最後實際可行日期本集團之財務或經營狀況出現任何重大不利變動：

- (a) 誠如本公司於二零二零年九月二十三日刊發之截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告所披露，本集團錄得(i)截至二零二零年六月三十日止六個月之收入較二零一九年同期減少17.5%；(ii)截至二零二零年六月三十日止六個月之本公司擁有人應佔溢利約785,900,000港元，去年同期則約為844,900,000港元；及(iii)截至二零二零年六月三十日止六個月之本公司擁有人應佔其他全面支出約1,659,000,000港元(二零一九年：1,019,200,000港元)；
- (b) 於二零二零年六月十一日派付截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息約19,100,000港元，導致本集團之營運資金、資產總額及資產淨值較二零一九年十二月三十一日有所減少；
- (c) 本公司於二零二零年一月十日刊發之須予披露交易公布披露收購隆裕(香港)有限公司餘下49%全部已發行股本及銷售貸款，已於二零二零年二月二十八日完成。收購時產生之現金流出淨額約為352,400,000港元。故此，本集團錄得營運資金減少；及
- (d) 本集團一項位於倫敦之物業之主要租戶於二零二零年第一季度遷出，預計未有代替租戶。預期寫字樓單位的資產優化工程將會進行。因此，預期本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度來自英國投資物業之租金收入及租金收入淨額將顯著減少。

## 10. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
嘉林資本有限公司	可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

於最後實際可行日期，上述專家：

- (a) 概無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有任何股份，或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)；
- (b) 概無於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本集團編製截至二零一九年十二月三十一日止年度之最近期刊發經審核財務報表之結算日期)以來所購入或出售或租賃或擬購入或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (c) 已就刊發本通函而發出同意書，同意按本通函所示之形式及涵義，轉載其函件及／或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書；及
- (d) 編製嘉林資本函件以載入本通函。

## 11. 備查文件

由本通函日期直至股東特別大會日期(包括當日)任何工作日(公眾假日除外)之一般營業時間內，以下文件之副本於本公司位於香港之辦事處(地址為香港銅鑼灣告士打道311號皇室大廈安達人壽大樓21樓)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度之年報；
- (c) 本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告；
- (d) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (e) 該合約；
- (f) 載有獨立董事委員會向獨立股東提供之意見之函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (g) 載有嘉林資本向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見之函件，其全文載於本通函「嘉林資本函件」一節；
- (h) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述由嘉林資本發出之同意書；
- (i) 本公司日期為二零二零年二月二十八日之通函；及
- (j) 本通函。

# 股東特別大會通告



## 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)

### 股東特別大會通告

茲通告 Chinese Estates Holdings Limited (「本公司」) 謹訂於二零二零年十月二十八日(星期三)上午十時正假座香港九龍尖沙咀彌敦道100號The ONE 16樓The Air舉行股東特別大會(「本大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下普通決議案：

#### 普通決議案

##### 「動議

批准、確認及／或追認(視情況而定)由華人置業有限公司就向(其中包括)陳女士及／或其聯繫人及／或親屬擬提供之若干服務與陳凱韻女士(「陳女士」)訂立日期為二零二零年八月十四日之服務合約(「該合約」)(註有「A」字樣之該合約副本已提交本大會並由本大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行之所有交易(包括本公司日期為二零二零年十月七日之通函所載之建議年度上限)以及相關條款及條件；並授權本公司任何一名董事或(如需加蓋印鑑)任何兩名董事代表本公司(其中包括)簽署、執行、完成、交付(包括加蓋印鑑(如適用))及授權簽署、執行、完成、交付(包括加蓋印鑑(如適用))彼全權酌情認為必須、恰當或合適之所有文件及契據，以及作出或授權作出彼全權酌情認為必須、恰當或合適之所有行為、事宜及事情，以實施、實行及／或完成該合約項下擬進行之交易之所有事宜，以及按彼全權酌情認為適合並符合本公司利益之情況下豁免遵守該合約之任何條款或就該合約之任何條款作出及同意性質並非重大之修改，以及批准、追認及確認董事就上述作出之一切行為。」

承董事會命  
執行董事兼公司秘書  
林光蔚

香港，二零二零年十月七日

## 股東特別大會通告

註冊辦事處：

Victoria Place, 5th Floor  
31 Victoria Street  
Hamilton HM 10  
Bermuda

香港主要辦事處：

香港  
銅鑼灣  
告士打道311號  
皇室大廈  
安達人壽大樓21樓

附註：

1. 為釐定股東出席本大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二零年十月二十二日至二零二零年十月二十八日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席本大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶文件連同有關股票必須在二零二零年十月二十一日下午四時三十分前送達本公司於香港之過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖)進行登記。
2. 凡有權出席本大會並於會上投票之任何本公司股東(「股東」)，均可委派一位或多位代表出席及代其投票。受委代表毋須為股東。
3. 按指定格式擬備之代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之有關副本，須於本大會(或其任何續會)指定舉行時間不少於48小時前送達本公司於香港之過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，方為有效。
4. 交回委任代表之文書後，股東仍可親身出席本大會或其任何續會並於會上投票，惟在此情況下，委任代表之文書將被視為已撤銷論。
5. 如屬任何股份之聯名持有人，則其中任何一位聯名持有人均可親身或委派代表就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票之持有人；倘超過一位聯名持有人出席本大會，則只會接納排名首位之股東(不論親身或委派代表出席)之投票，而其他聯名持有人再無權投票。就此而言，排名先後則按本公司股東名冊中有關聯名持有人之排名次序而定。
6. 載於本通告之決議案將於本大會上以投票方式進行。
7. 於本通告日期，本公司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。

---

## 股東特別大會通告

---

### 應對2019冠狀病毒病疫情之預防措施

股東、員工及其他持份者之健康對我們至為重要。鑒於2019冠狀病毒病疫情持續，本公司將於本大會上實施下列預防措施以保障出席者免受感染風險：

- (i) 每位股東、委任代表及其他出席者於本大會會場入口須進行強制性體溫檢查，並須填寫及提交健康申報表；
- (ii) 每位出席者在會場內及於整個本大會舉行期間必須佩戴口罩，並保持安全的座位距離；
- (iii) 倘任何人士不遵守上述安排、或體溫超過攝氏37.3度、或有任何類似流感症狀、或須檢疫隔離、或與檢疫隔離人士或近期有外遊者曾有密切接觸、或於緊接本大會日期前14天內曾外遊，將不獲批准進入本大會會場或被要求立即離開本大會會場。本公司保留不批准任何人士進入或要求任何人士離開本大會會場之權利，以確保本大會出席者的安全；及
- (iv) 本大會將不會供應茶點及派發禮品。

此外，本公司提醒所有股東毋須親身出席本大會仍可行使投票權。本公司建議股東填寫並交回按指定格式擬備之代表委任表格委任本大會主席代表股東於本大會上就相關決議案投票以代替親身出席本大會。

倘股東決定不親身出席本大會，惟就有關任何決議案或關於本公司，或與本公司董事會溝通之任何事項有任何疑問，歡迎書面致函本公司香港主要辦事處，或電郵至 [investor.relations@chineseestates.com](mailto:investor.relations@chineseestates.com)。

倘股東就本大會有任何疑問，請聯絡本公司於香港之過戶登記分處香港中央證券登記有限公司：

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔皇后大道東183號  
合和中心17M樓  
電郵：[hkinfo@computershare.com.hk](mailto:hkinfo@computershare.com.hk)  
電話：(852) 2862 8555  
傳真：(852) 2865 0990/(852) 2529 6087