

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的内容概不負責，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内容而產生或因倚賴該等内容而引致的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)

### 有關租賃協議之 關連交易 及 持續關連交易

#### 租賃協議

於二零二三年三月十三日，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)訂立租賃協議，內容關於續租有關物業，自二零二三年六月十三日至二零二五年十月三十一日(包括首尾兩日)為期兩年四個月零十九日。

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，本集團於租賃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，訂立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，而其項下所支付服務費款項及裝修行政費款項構成本公司一項持續關連交易。

鑒於(i)就租賃協議下之使用權資產價值(當與其他現有租賃協議下之使用權資產價值合併計算)之所有適用百分比率超過 0.1%但少於 5%；及(ii)就收費上限及現有租賃協議收費上限之最大合併金額之若干適用百分比率超過 0.1%但少於 5%，因此，租賃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。

## 緒言

為確保於現有租賃協議屆滿時能夠續租有關物業，於二零二三年三月十三日，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）訂立租賃協議，內容關於續租有關物業，自二零二三年六月十三日至二零二五年十月三十一日（包括首尾兩日）為期兩年四個月零十九日，主要條款載於下文。有關物業目前由華置（作為租戶）根據華置與 WHL 訂立之現有租賃協議向 WHL（作為業主）承租，自二零二零年六月十三日至二零二三年六月十二日（包括首尾兩日）為期三年。

## 租賃

租賃協議項下租賃之主要條款載列如下：—

- 日期** : 二零二三年三月十三日
- 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 39 樓全層，估計總樓面面積約 18,995 平方呎。
- 年期** : 自二零二三年六月十三日至二零二五年十月三十一日（包括首尾兩日）為期兩年四個月零十九日。
- 用途** : 僅作辦公室及附屬用途。
- 租金** : 每月 1,090,000.00 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，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** : 倘華置於有關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** : 3,923,272.50 港元，相當於三個月租金、三個月服務費及一季差餉，須於租賃協議開始後由華置支付予業主。華置根據現有租賃協議向業主已支付的保證按金 4,972,747.50 港元的一部分等值金額應用作履行華置於租賃協議項下的保證按金支付義務，而餘額 1,049,475.00 港元應用作租賃協議項下首月應付租金的一部分。

**調整** : 倘由於業主改變建築計劃或於租賃期開始前的任何其他因素導致有關物業之實際總樓面面積有別於以上估計之總樓面面積，則租戶就租賃須支付之租金、服務費及按金應予調整。

**終止** : 倘有關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租賃協議而不予賠償。

倘(i)租戶持續履行其於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)聯交所不批准租賃協議下擬進行之交易；或(iii)聯交所撤回先前就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）書面通知終止租賃協議。

### 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。本集團就租賃將作出之租金款項及根據租賃協議將作出之裝修行政費款項屬資本性質，將分別於租賃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。根據租賃協議將作出之服務費款項屬收入性質，將於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」。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。

租賃協議下之使用權資產價值估計約為 29,376,210 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總額（為可變數值）設定年度上限。

經根據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／或改動工程以及租賃協議訂明之費率，董事（包括獨立非執行董事）建議自二零二三年六月十三日至二零二三年十二月三十一日期間以及截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止各財政年度，根據租賃協議之服務費款項及裝修行政費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<sup>(附註 1)</sup>：—

自二零二三年 六月十三日 至二零二三年 十二月三十一日 期間	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
2,200,000 港元	3,800,000 港元	3,500,000 港元

附註 1：收費上限按(a)自二零二三年六月十三日至二零二三年十二月三十一日期間以及截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止各財政年度之服務費款項估計最高金額分別為 1,700,000 港元、3,300,000 港元及 3,000,000 港元；及(b)自二零二三年六月十三日至二零二三年十二月三十一日期間以及截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止各財政年度之裝修行政費款項估計最高金額為 500,000 港元、500,000 港元及 500,000 港元計算，有關金額乃根據上述基準釐定。

倘根據租賃協議作出之服務費款項及裝修行政費款項總額超過相關收費上限，或當與現有租賃協議收費上限合併計算時<sup>(附註 2)</sup>，一項或以上適用百分比率達到 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。

附註 2：收費上限及現有租賃協議收費上限之最大合併金額指截至二零二三年十二月三十一日止財政年度之收費上限與現有租賃協議收費上限之總和，即 2,200,000 港元 + 10,300,000 港元 = 12,500,000 港元。就現有租賃協議收費上限之進一步詳情，請參閱其他現有租賃公布及之前公布內「釐定年度上限之基準」一節。

## 訂立租賃協議之原因及裨益

在訂立現有租賃協議後，本集團一直佔用有關物業作為本集團總部一部分。由於現有租賃協議將於二零二三年六月屆滿，且本集團擬繼續使用有關物業作為本集團總部一部分，因此本集團訂立租賃協議，以確保於現有租賃協議期限屆滿時能夠續租有關物業。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。

租賃協議下之租金款項金額乃經租賃協議訂約方公平磋商後達致，並經參考（其中包括）與租賃同一樓宇及可供比較之設備類似之費率須支付之現行市值租金、有關物業位於該樓宇之較高樓層及有高樓底的特點的事實、以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。董事（包括獨立非執行董事）認為，(i)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)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。

華置將就租賃應付為期兩年四個月零十九日之租金款項、服務費款項及裝修行政費款項總額估計約為 40,700,000 港元，預期將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，訂立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，而其項下所支付服務費款項及裝修行政費款項構成本公司一項持續關連交易。

鑒於(i)就租賃協議下之使用權資產價值（當與其他現有租賃協議下之使用權資產價值合併計算）之所有適用百分比率超過 0.1%但少於 5%；及(ii)就收費上限及現有租賃協議收費上限之最大合併金額之若干適用百分比率超過 0.1%但少於 5%，因此，租賃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：—

「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；
「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(誠如本公布中「釐定年度上限之基準」一節所載)；
「現有租賃協議收費上限」	指	就上市規則第 14A 章而言，於相關期間或財政年度根據其他現有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現有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(誠如其他現有租賃公布及之前公布中「釐定年度上限之基準」一節分別所載)；
「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；
「現有租賃協議」	指	華置(作為租戶)與 WHL(作為業主)訂立日期為二零二零年六月十二日之租賃協議，內容關於租賃有關物業，詳情已於之前公布披露；
「裝修行政費款項」	指	華置於租賃協議下於有關物業進行若干指定裝修及／或改動工程而須按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」	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，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；
「多層租賃協議」	指	華置（作為租戶）與 WHL（作為業主）訂立日期為二零二二年三月二十八日之租賃協議，內容關於租賃包括皇室大廈安達人壽大樓 19 樓全層、20 樓全層及 21 樓全層之物業，自二零二二年十一月一日至二零二五年十月三十一日（包括首尾兩日）為期三年，詳情已於其他現有租賃公布披露；
「其他現有租賃協議」	指	3602 室租賃協議及多層租賃協議；
「其他現有租賃公布」	指	本公司日期為二零二二年三月二十八日之公布，內容關於訂立其他現有租賃協議；
「有關物業」	指	皇室大廈安達人壽大樓 39 樓全層；
「之前公布」	指	本公司日期為二零二零年六月十二日之公布，內容關於訂立現有租賃協議；
「親屬」	指	具有上市規則第 14A 章所賦予之涵義；
「租金款項」	指	華置根據租賃協議須向 WHL 支付之租金款項；
「其他現有租賃協議下之使用權資產價值」	指	就上市規則第 14A 章而言，其他現有租賃協議下之使用權資產價值之總額；
「3602 室租賃協議」	指	隆裕（作為租戶）與 WHL（作為業主）訂立日期為二零二二年三月二十八日之租賃協議，內容關於租賃位於皇室大廈安達人壽大樓 36 樓 3602 室之物業，自二零二二年四月一日至二零二五年三月三十一日（包括首尾兩日）為期三年，詳情已於其他現有租賃公布披露；
「服務費款項」	指	華置根據租賃協議須向 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；
「租賃」	指	根據租賃協議及其項下擬進行之交易之有關物業租賃；
「租賃協議」	指	華置（作為租戶）與 WHL（作為業主）訂立日期為二零二三年三月十三日之租賃協議，內容關於有關物業租賃，自二零二三年六月十三日至二零二五年十月三十一日（包括首尾兩日）為期兩年四個月零十九日；
「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，二零二三年三月十三日

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、梁潤輝先生、羅麗萍女士及馬時俊先生組成。

網址：<https://www.chineseestates.com>