

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)

獲豁免持續關連交易 租賃服務合約

華置（本公司之直接全資擁有附屬公司）一直根據現有合約向（或促使向）陳女士及／或陳女士聯繫人提供（其中包括）租賃服務。由於現有合約將於二零二六年十月三十一日屆滿，故華置與陳女士於二零二六年七月十五日訂立租賃服務合約，以規管於現有合約屆滿後持續向陳女士及／或陳女士聯繫人提供租賃服務。租賃服務合約之年期將於二零二六年十一月一日開始，為期三(3)年，惟按照租賃服務合約另行提前終止除外。

於本公布日期，陳女士（執行董事兼本公司之行政總裁及本公司主要股東（為其未成年子女）之信託人）間接擁有本公司已發行股本總數合共約74.99%之權益。因此，陳女士為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A.31條，訂立租賃服務合約及據此擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

根據上市規則第14A章，由於租賃服務合約下之上限涉及之最高適用百分比率超過0.1%但少於5%，故訂立租賃服務合約及據此擬進行之交易僅須遵守上市規則之申報、公布及年度審核規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

租賃服務合約

租賃服務合約之主要條款載列如下：

日期

二零二六年七月十五日

訂約方

(a) 華置

(b) 陳女士

年期

租賃服務合約將由二零二六年十一月一日起為期三(3)年，惟根據下文「終止」分節所載另行提早終止除外。

租賃服務

華置應向或促使任何其他華置公司向陳女士及／或陳女士聯繫人提供車輛、車牌、船隻、停車位、場地之租賃及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其他租賃服務。

租賃服務費

對於屬於本集團主要業務中之租賃服務（例如物業租賃）（即一般租賃服務），陳女士應向（或促使向）華置（或華置可能指示之任何其他華置公司）支付費用，該費用乃按不遜於在華置公司日常及一般業務中就提供可供比較類型及交易金額之類似租賃服務向獨立第三方收取之費用，或按不低於可供比較之租賃服務按一般商業條款或對於本集團更佳之條款訂立相關租賃／許可協議時估計之市值租金計算。

對於一般租賃服務除外之租賃服務（例如車輛及車牌租賃）（即非一般租賃服務），該等資產為華置公司擁有、租賃及／或許可使用並用於業務相關活動及用途之資產，當本集團並未使用該等資產時，可出租予陳女士及／或陳女士聯繫人藉以為本集團產生額外收入。陳女士應向（或促使向）華置（或華置可能指示之任何其他華置公司）支付費用，該費用乃基於有關非一般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／獨立第三方收取之租金而釐定。前述估計市值租金及差價可由華置不時按其全權絕對酌情權決定修訂或調整。

終止

租賃服務合約可(i)由任何一方藉向另一方發出不少於三(3)個月（或雙方可能協定之較短期間）之事先書面通知而終止；(ii)於任何時間以任何一方破產或清盤為理由終止；或(iii)由任何一方因另一方重大違反租賃服務合約，且於收到非違約方通知後一(1)個月內未作補救而終止。

倘華置繼續履行其於租賃服務合約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，則華置亦有權隨時透過向陳女士發出不少於一(1)個月（或雙方可能協定或聯交所可能規定之較短期間）之書面通知終止租賃服務合約。

按照上文作出之終止將不影響任何針對任何先前違反、不遵守或不履行租賃服務合約條款或條件之行為而提出之申索。

過往金額及建議上限

現有合約下租賃服務之服務費上限如下：

自二零二三年 十一月一日至 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	自二零二六年 一月一日至 二零二六年 十月三十一日 期間
港元	港元	港元	港元
1,500,000	9,000,000	9,400,000	8,300,000

截至二零二三年十二月三十一日止兩個月、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及截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團根據現有合約就租賃服務收取之服務費總額分別為1,174,986港元、6,905,526港元、5,642,957港元及2,499,090港元。

經考慮(i)本集團就現有合約下之租賃服務收取之過往金額；(ii)租賃服務合約下之估算租賃服務費；及(iii)華置公司所收取租賃服務費之任何上調（包括由於通脹或其他原因）之合理緩衝額，董事會建議租賃服務合約下之租賃服務費不得超過下列有關期間或財政年度之以下上限：

自二零二六年 十一月一日至 二零二六年 十二月三十一日 期間	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	自二零二九年 一月一日至 二零二九年 十月三十一日 期間
港元	港元	港元	港元
1,500,000	9,100,000	9,500,000	8,300,000

訂立租賃服務合約之原因及裨益

由於本集團將繼續收取租賃服務費，故租賃服務合約將繼續為本集團帶來收入。

提供一般租賃服務為本集團主要業務活動之一，而一般租賃服務將於本集團日常及一般業務中按一般商業條款或更佳條款提供，或按對於本集團不遜於就提供類似租賃服務予獨立第三方之條款提供。

本公司認為，基於收取非一般租賃服務費將為本集團產生額外收入，而收費至少高於估計市值租金30%，非一般租賃服務之差價對本集團屬有利。

租賃服務合約之條款（包括租賃服務費基準及（如適用）有保證之差價比率）乃按公平原則磋商達致，本集團毋需負上異常或繁苛義務。

鑑於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為租賃服務合約之條款及上限屬公平合理，符合一般商業條款或對於本集團更佳之條款，而擬根據租賃服務合約提供租賃服務（非一般租賃服務除外）乃按本集團日常及一般業務進行，並符合本公司及股東之整體利益。

除與租賃服務類似之服務外，現有合約亦涵蓋其他服務，包括租務行政服務、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、諮詢及顧問服務以及其他一般服務（詳情載於本公司日期為二零二三年八月十六日之公布）。由於若干個別租賃協議即將屆滿，且該等租賃之任何重續期將超出將於二零二六年十月三十一日屆滿之現有合約期限，故訂立租賃服務合約，以確保該等現有租賃得以延續。本公司現正考量及評估現有合約涵蓋之其他服務條款，並將於適當時候另行發出公布。

內部監控

本集團已針對本公司於租賃服務合約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將就車輛、車牌及停車位等之用量及／或所產生之支出與成本總額，以及租賃服務之租賃服務費之計算（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。本集團財務及會計部將確保租賃服務費乃按照租賃服務合約列明之定價政策收取。

2. 本集團財務及會計部主要負責審閱及監察租賃服務合約下之持續關連交易，以確保不超逾上限。倘陳女士及／或陳女士聯繫人根據租賃服務合約應付之租賃服務費金額預期超過上限，則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按照上市規則第14A.55條及第14A.56條對根據租賃服務合約擬進行之持續關連交易進行年度審核，以確認（其中包括）相關交易符合租賃服務合約所列之定價政策且按照租賃服務合約進行。彼等亦將每年審閱差價，以確保差價屬公平合理，且對本集團而言不遜於向獨立第三方提供者。
4. 倘租賃服務合約屆滿或終止前其條款將出現重大變動，或租賃服務合約建議重續，則本公司將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。

有關訂約各方之資料

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，並為本公司之直接全資擁有附屬公司。

陳女士為執行董事兼本公司之行政總裁及本公司主要股東（為其未成年子女）之信託人，於本公布日期間接擁有本公司已發行股本總數合共約74.99%之權益。陳女士為陳諾韻女士（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。

上市規則之影響

於本公布日期，陳女士（執行董事兼本公司之行政總裁及本公司主要股東（為其未成年子女）之信託人）間接擁有本公司已發行股本總數合共約74.99%之權益。因此，陳女士為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A.31條，訂立租賃服務合約及據此擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

根據上市規則第14A章，由於租賃服務合約下之上限涉及之最高適用百分比率超過0.1%但少於5%，故訂立租賃服務合約及據此擬進行之交易僅須遵守上市規則之申報、公布及年度審核規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

作為租賃服務合約之訂約方，陳女士於租賃服務合約及據此擬進行之交易中擁有重大利益。因此，陳女士連同其聯繫人陳諾韻女士及劉鳴煒先生以及其親屬劉玉慧女士已於為批准租賃服務合約而舉行之董事會會議上，就批准租賃服務合約及據此擬進行之交易放棄表決權（倘彼等有出席該會議），以避免任何實際或潛在利益衝突。除上文所披露者外，概無其他董事於租賃服務合約中擁有重大利益並須就該等決議案放棄表決權。

釋義

在本公布內，除文義另有所指外，下列詞語具有下列涵義：

「聯繫人」	指	按上市規則所賦予之涵義
「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，為本公司之直接全資擁有附屬公司
「華置公司」	指	華置、其控股公司、附屬公司及同系附屬公司，而任何一間華置公司均稱為「華置公司」
「陳女士聯繫人」	指	陳女士可能不時指定並通知華置且獲華置接納為租賃服務使用方之陳女士聯繫人及／或親屬
「本公司」	指	Chinese Estates Holdings Limited（股份代號：127），一間於百慕達註冊成立之有限公司，股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	按上市規則所賦予之涵義
「租賃服務合約」	指	華置與陳女士就提供租賃服務所訂立日期為二零二六年七月十五日之租賃服務合約，由二零二六年十一月一日起為期三(3)年，惟按照租賃服務合約另行提前終止除外
「董事」	指	本公司之董事

「現有合約」	指	華置與陳女士就提供（其中包括）租賃服務所訂立日期為二零二三年八月十六日之服務合約，由二零二三年十一月一日起為期三(3)年，惟按照現有合約另行提前終止除外
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「差價」	指	按華置不時按其全權絕對酌情權釐定之比率或金額計算之溢價，惟比率無論如何不低於30%
「陳女士」	指	陳凱韻女士，為執行董事兼本公司之行政總裁及本公司主要股東（為其未成年子女）之信託人
「非一般租賃服務」	指	一般租賃服務除外之租賃服務
「一般租賃服務」	指	屬本集團主要業務中之租賃服務
「親屬」	指	按上市規則所賦予之涵義
「租賃服務」	指	租賃服務合約所指明及本公布「租賃服務」分節所概述之租賃服務
「租賃服務費」	指	陳女士及／或陳女士聯繫人根據租賃服務合約就租賃服務應付之費用
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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 按上市規則所賦予之涵義

「%」 指 百分比

承董事會命
公司秘書
麥嘉儀

香港，二零二六年七月十五日

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>