

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內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)

公布

持續關連交易 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陳女士及／或陳女士聯繫人提供（或促使提供）現有服務。由於現有合約將於二零二三年十月三十一日屆滿，故華置與陳女士於二零二三年八月十六日訂立該合約，按該合約的條款及條件，管理於現有合約屆滿後持續向陳女士及／或陳女士聯繫人提供相同及／或類似服務。該合約將於二零二三年十一月一日生效，為期三(3)年，惟根據該合約提早終止除外。

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%。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。

根據上市規則第 14A 章，由於該合約項下之上限之適用百分比率（定義見上市規則）按年度計超過 0.1%但少於 5%，故訂立該合約及其項下擬進行之交易須遵守有關申報、公布及年度審核之規定，惟根據上市規則第 14A.76 條獲豁免有關股東批准之規定。

緒言

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陳女士及／或陳女士聯繫人提供（或促使提供）現有服務。由於現有合約將於二零二三年十月三十一日屆滿，故華置與陳女士於二零二三年八月十六日訂立該合約，按該合約的條款及條件，管理於現有合約屆滿後持續向陳女士及／或陳女士聯繫人提供相同及／或類似服務。

該合約

該合約之主要條款載列如下：—

該合約日期：二零二三年八月十六日
生效日期：二零二三年十一月一日
訂約方：華置
陳女士

年期

該合約將於二零二三年十一月一日生效，為期三(3)年，惟根據本公布「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戶之往來、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、人力資源行政工作、資訊技術及稅務服務）。

(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並且屬本集團主要業務之服務，如證券交易經紀服務。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，並將不包括本集團任何非主要業務。

有關服務之例外情況

若該等服務屬以下情況，則華置應有絕對全權酌情權隨時決定(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，本應歸納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（經考慮包括（但不限於）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），不低於 30%的差價乃經公平磋商後達致，並參考以下差價比率而釐定：(i)現有合約所採納之相同差價比率；及(ii)差價比率不低於現行市場差價比率，經考慮其他上市公司就向關連人士提供服務（包括資料庫服務、設計及裝修服務、生產服務、建築、安裝及保養服務及加工服務，其中所有收費率乃基於預計／實際成本（包括勞工成本）加差價釐定）所披露的差價比率。

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）採納每小時收費率（包括差價）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（包括但不限於華置公司員工或代表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
- (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）於提供該等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（包括但不限於華置公司員工或代表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)不低於現行市場收費率，經考慮行業內其他服務供應商提供類似服務的收費率。

(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

- (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，並可由華置不時按其全權及絕對酌情權修訂或調整（包括但不限於華置公司員工或代表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)不低於現行市場收費率，經考慮行業內其他服務供應商提供類似服務的收費率。

- (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，並可由華置不時按其全權及絕對酌情權修訂或調整（包括但不限於華置公司員工或代表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（包括但不限於華置公司員工或代表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

就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，該服務費用乃按不遜於在華置公司日常及一般業務過程中就提供可供比較類型及交易金額之類似租賃服務而向獨立第三方收取的費用，或按不低於可供比較的租賃服務按正常商業條款或對於華置公司更佳的條款訂立相關租賃／許可協議時估計的市場租金計算。

就一般租賃服務除外之租賃服務（例如車輛及車牌之租賃），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而釐定。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收費率（基於適用於華置公司向獨立第三方提供可供比較類型及交易金額之類似服務之相同定價政策）或不遜於在華置公司日常及一般業務過程中就提供可供比較類型及交易金額之類似服務而向獨立第三方收取的收費率計算。

一間華置公司現正根據現有合約向陳女士及／或陳女士聯繫人提供證券交易經紀服務，預期華置公司可能根據該合約繼續向陳女士及／或陳女士聯繫人提供該等經紀服務，該等服務屬於其他一般服務的類別。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。向陳女士及／或陳女士聯繫人收取之佣金比率與向獨立第三方客戶收取之佣金比率乃根據相同定價政策釐定（經計及彼等之成交量差額）。華置公司負責證券交易經紀業務之人員將定期檢討向陳女士及／或陳女士聯繫人收取之佣金比率及向獨立第三方客戶收取之比率，以確保(i)向陳女士及／或陳女士聯繫人收取之比率不遜於華置公司向獨立第三方客戶收取之比率（經考慮彼等各自的成交量）；及(ii)向陳女士及／或陳女士聯繫人收取之比率乃根據適用於華置公司獨立第三方客戶之相同定價政策而釐定。

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

該合約可(i)由任何一方向另一方發出不少於三(3)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(1)個月內未作補救而終止。

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(1)個月（或雙方可能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。

過往金額及建議上限

現有合約項下所有現有服務之服務費總額之上限如下：－

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
9,800,000 港元	59,400,000 港元	62,400,000 港元	54,600,000 港元

於截至二零二零年十二月三十一日止兩個月、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截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團根據現有合約就現有服務收取之總金額分別為 6,893,315 港元、38,903,296 港元、40,863,127 港元及 19,397,198 港元。

經考慮(i)本集團就現有合約項下之現有服務收取之過往金額；(ii)根據該合約提供有關服務之估算服務費；及(iii)華置公司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			
截至二零二二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
40,863,127 港元	10,300,000 港元	62,900,000 港元	65,800,000 港元	57,600,000 港元

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)該合約項下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			
截至二零二二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
36,480,414 港元	7,600,000 港元	46,900,000 港元	49,100,000 港元	43,000,000 港元

於上文所載上限中，該合約項下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			
截至二零二二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
3,354,496 港元	1,500,000 港元	9,000,000 港元	9,400,000 港元	8,300,000 港元

於上文所載上限中，該合約項下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			
截至二零二二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
37,644 港元	200,000 港元	1,200,000 港元	1,200,000 港元	1,000,000 港元

於上文所載上限中，該合約項下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			
截至二零二二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
990,573 港元	1,000,000 港元	5,800,000 港元	6,100,000 港元	5,300,000 港元

訂立該合約之原因及裨益

與訂立現有合約之原因及裨益類似，由於本集團將就有關服務（相關物業管理服務、一般租賃服務及其他一般服務除外）按有保證比率之加成利潤繼續收取服務費，該合約將繼續為本集團帶來收入，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、一般租賃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)現行市場收費率，經考慮行業內其他服務供應商提供類似服務的收費率；(ii)非一般租賃服務（當該等資產閒置時，該等服務將為本集團產生額外收入）之收費至少高於估計市值租金 30%；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的服務，及／或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（經考慮包括（但不限於）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），與其他上市公司就向關連人士提供服務之差價比率比較，故差價不低於 30%的比率相對屬偏高。至於相關物業管理服務、一般租賃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一般商業條款或按對於華置公司更佳的條款或按對於華置公司不遜於就類似服務向獨立第三方提出之條款提供。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，本集團毋需負上異常或繁苛義務。

鑑於上述原因，董事（包括獨立非執行董事）認為(i)該合約符合一般商業條款或對於本集團更佳的條款，且該合約之條款及上限屬公平合理；(ii)根據該合約提供有關服務（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、非一般租賃服務和諮詢及顧問服務除外）均屬本集團之日常及一般業務，符合本公司及股東之整體利益。經考慮上述關於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、非一般租賃服務和諮詢及顧問服務之原因及裨益後，董事（包括獨立非執行董事）認為，雖然根據該合約提供該等服務並非本集團之日常及一般業務，但該等服務之條款對本集團而言乃屬公平合理並符合一般商業條款或對於本集團更佳的條款，而且符合本公司及股東之整體利益。

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、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，以確保不超過上限。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. 倘該合約屆滿或終止前其項下之條款將出現重大變動，或該合約建議重續，或倘預計超出任何上限，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。

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

陳女士為執行董事兼本公司之行政總裁及本公司之主要股東（彼之未成年子女）之信託人，於本公布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。

上市規則之涵義

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%。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。

根據上市規則第 14A 章，由於該合約項下之上限之適用百分比率（定義見上市規則）按年度計超過 0.1%但少於 5%，故訂立該合約及其項下擬進行之交易須遵守有關申報、公布及年度審核之規定，惟根據上市規則第 14A.76 條獲豁免有關股東批准之規定。

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，劉鳴煒先生、陳諾韻女士及劉玉慧女士（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。

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：—

「諮詢及顧問服務」	指	該合約所指及本公布「華置公司擬提供之服務」分節所述之諮詢及顧問服務；
「有關資產」	指	統指由陳女士及／或陳女士聯繫人實益擁有、租賃、許可、佔用或以其他方式使用之物業及相關資產（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	該合約所指及本公布「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；
「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（如本公布「過往金額及建議上限」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」；
「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相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)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，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；

「該合約」	指	華置與陳女士於二零二三年八月十六日就提供有關服務而訂立之服務合約（該合約將於二零二三年十一月一日開始生效，為期三(3)年，惟根據該合約另行提前終止除外）；
「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；
「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	華置與陳女士於二零二零年八月十四日就提供現有服務而訂立之服務合約，詳情載於本公司日期為二零二零年八月十四日之公布及日期為二零二零年十月七日之通函；
「現有服務」	指	統指根據現有合約向陳女士及／或陳女士聯繫人提供之(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；
「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；

「秀樺閣物業」	指	位於香港東半山肇輝臺 12 號名為「秀樺閣」之物業；
「東角 Laforet 物業」	指	<p>包括以下物業：-</p> <p>(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；</p> <p>(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</p> <p>(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；</p>
「租務行政服務」	指	該合約所指及本公布「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決定釐定之比率或金額計算，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之主要股東（彼之未成年子女）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的租賃服務；
「其他一般服務」	指	該合約所指及本公布「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、租賃、許可、佔用或以其他方式使用之該等物業；
「物業行政服務」	指	該合約所指及本公布「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	該合約所指及本公布「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管理所提供物業管理服務範疇內之有關服務；
「租賃服務」	指	該合約所指及本公布「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	該合約所指及本公布「華置公司擬提供之服務」分節所述之銷售行政服務；
「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；
「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；

「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 Viewide Properties Limited 及 Sunny Ocean Limited（兩者均為陳女士聯繫人）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；
「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。

承董事會命
公司秘書
麥嘉儀

香港，二零二三年八月十六日

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、羅麗萍女士及馬時俊先生組成。

網址：<https://www.chineseestates.com>