

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)

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劉先生及／或其聯繫人提供（或促使提供）現有服務。為(i)繼續提供現有服務；及(ii)修訂將提供予劉先生及／或劉先生聯繫人之服務種類及若干服務範圍，華置與劉先生於二零一七年十月三十一日就提供有關服務訂立該合約。該合約之條款將於二零一七年十一月一日生效，為期三年，惟根據該合約提早終止除外。

劉先生為陳凱韻女士（本公司執行董事及本公司主要股東（彼之兩名未成年子女）之信託人）之配偶，並因此為彼之聯繫人。因此，劉先生屬本公司之關連人士，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。

根據上市規則第 14A 章，由於該合約項下擬進行之交易之上限之適用百分比率超過 0.1% 但少於 5%，故該合約及有關上限僅須遵守有關申報、公布及年度審核之規定，而根據上市規則第 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劉先生及／或其聯繫人提供（或促使提供）現有服務。為(i)繼續提供現有服務；及(ii)修訂將提供予劉先生及／或劉先生聯繫人之服務種類及若干服務範圍，華置與劉先生於二零一七年十月三十一日就提供有關服務訂立該合約。

該合約

該合約之主要條款載列如下：－

合約日期：二零一七年十月三十一日

生效日期：二零一七年十一月一日

訂約方：華置
劉先生

期限

該合約之條款將於二零一七年十一月一日生效，為期三年，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及相關華置公司不時生效之標準條款及條件向劉先生及／或劉先生聯繫人提供（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（劉先生及／或劉先生聯繫人）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，但不包括提供關於(a)劉先生不時告知華置毋需提供該等服務之物業及(b)有關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（劉先生及／或劉先生聯繫人）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（倘劉先生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（劉先生及／或劉先生聯繫人）處理與有關物業（不包括劉先生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（劉先生及／或劉先生聯繫人）提供或促使任何其他華置公司提供劉先生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、公司秘書、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

華置應向劉先生及／或劉先生聯繫人提供或促使任何其他華置公司提供劉先生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

華置應向劉先生及／或劉先生聯繫人提供或促使任何其他華置公司提供劉先生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

華置應向劉先生及／或劉先生聯繫人提供或促使任何其他華置公司提供劉先生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、稅務及公司秘書服務）。

(8) 其他一般服務

華置應向劉先生及／或劉先生聯繫人提供或促使任何其他華置公司提供劉先生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（包括但不限於證券及其他金融服務）。

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（該等服務若非因為本條款則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劉先生及／或劉先生聯繫人應付之服務費總額超過或可能超過本公司就所屬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）

劉先生應向（或促使向）華置（或可能如華置所指示）支付費用，該費用按華置可能不時訂明有關華置公司員工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。該每小時收費率（包括差價）可由華置不時修訂或調整（包括但不限於員工增減及每小時收費率調整），而毋須事先知會劉先生。

有關物業管理服務

(A) 就提供有關物業（怡東物業及 York Place 物業除外）之物業管理服務而言，劉先生應向（或促使向）華置（或可能如華置所指示）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／年度之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或代表（不包括有關物業之任何駐場員工）於提供該等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）可由華置不時修訂或調整（包括但不限於員工增減及每小時收費率調整），而毋須事先知會劉先生。

(B) 劉先生（或經劉先生促使之有關人士）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）之費用按以下方式計算：—

- (i) 就任何相關物業管理服務而言，相關物業管理服務費用應由怡東物業各自之業主根據再分契條款收取及支付，儘管相關物業管理服務應被視為構成該合約項下所提供物業管理服務之一部分，但不得根據該合約就相關物業管理服務向劉先生（或怡東物業各自之業主）收取額外費用（根據再分契收取者除外）；
- (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／年度之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）計算之費用總額；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）可由華置不時修訂或調整（包括但不限於員工增減及每小時收費率調整），而毋須事先知會劉先生；

(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）可由華置不時修訂或調整（包括但不限於員工增減及每小時收費率調整），而毋須事先知會劉先生。

(C) 關於向 York Place 物業提供物業管理服務，劉先生應向（或促使向）華置（或可能如華置所指示）支付費用，該費用按華置可能不時訂明有關華置公司員工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）可由華置不時修訂或調整（包括但不限於員工增減及每小時收費率調整），而毋須事先知會劉先生。

有關租賃服務

劉先生應向（或促使向）華置（或可能如華置所指示）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。租賃服務之現時差價加成比率為有關租賃服務之估計市值租金的 30%。前述估計市值租金及差價可由華置不時修訂或調整，而毋須事先知會劉先生。

有關其他一般服務

劉先生應向（或促使向）華置（或可能如華置所指示）支付華置可能不時訂明之服務費用，該服務費用乃按標準比率或不遜於於日常及一般業務過程中就提供可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。

除支付上述服務費外，劉先生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）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劉先生發出不少於一個月（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。

過往金額及建議年度上限

現有合約項下所有現有服務之服務費總額之年度上限如下：—

自二零一四年十一月一日至二零一四年十二月三十一日期間	截至二零一五年止財政年度	截至二零一六年止財政年度	自二零一七年一月一日至二零一七年十月三十一日期間
21,391,781 港元	128,000,000 港元	128,000,000 港元	106,608,219 港元

於截至二零一四年十二月三十一日止兩個月、截至二零一五年十二月三十一日止財政年度、截至二零一六年十二月三十一日止財政年度及截至二零一七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 9,278,287 港元、84,612,076 港元、69,946,466 港元及 38,653,297 港元。

經考慮(i)根據現有合約提供類似服務之過往交易金額；(ii)根據該合約提供額外服務之估算服務費；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高於下列有關期間或財政年度之上限：—

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	截至二零一八年止財政年度	截至二零一九年止財政年度	自二零二零年一月一日至二零二零年十月三十一日期間
19,386,301 港元	116,000,000 港元	116,000,000 港元	96,666,667 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相近，由於本集團將繼續就有關服務（相關物業管理服務及其他一般服務除外）按有保證比率之高加成利潤收取服務費，該合約將繼續為本集團帶來收入。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）差價保證比率）乃按公平原則磋商釐定，華置毋需負上異常或繁苛義務。

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，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、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，符合本公司及其股東之整體利益。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、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，而且符合本公司及其股東之整體利益。

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、船隻、車位等之用量及／或所產生之支出與成本總額，以及該等有關係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。
3. 獨立非執行董事及本公司外聘核數師將分別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及根據上市規則第 14A.55 條及第 14A.56 條進行。彼等將每年審閱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. 倘劉先生及／或劉先生聯繫人根據該合約應付之服務費金額超過上限，或該上限期限屆滿，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、經紀服務、證券投資、放債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，並為本公司之直接全資擁有附屬公司。

上市規則之影響

劉先生為陳凱韻女士（本公司執行董事及本公司主要股東（彼之兩名未成年子女）之信託人）之配偶，並因此為彼之聯繫人。因此，劉先生屬本公司之關連人士，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。

根據上市規則第 14A 章，由於該合約項下擬進行之交易之上限之適用百分比率超過 0.1% 但少於 5%，故該合約及有關上限僅須遵守有關申報、公布及年度審核之規定，而根據上市規則第 14A.76 條獲豁免有關股東批准之規定。

由於劉先生為該合約之訂約方，故劉鳴煒先生、陳詩韻女士、陳凱韻女士、陳諾韻女士及劉玉慧女士被視為於該合約中擁有權益，且上述人士（如有出席會議）已就批准該合約及其項下擬進行之交易之相關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	統指由劉先生及／或劉先生聯繫人及相關人士實益擁有或彼等實益擁有之實體持有之物業（包括但不限於當中之固定裝置、附加設施、資訊科技相關裝置及設備）及相關資產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」；
「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	華置與劉先生於二零一七年十月三十一日就提供有關服務訂立之服務合約（其條款將於二零一七年十一月一日生效）；
「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樓、2樓及天台之所有部分，(ii)怡安大廈地下、1樓、2樓及天台之所有部分及(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 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 樓及 2 樓外牆及天台之物業；
「現有合約」	指	華置與劉先生於二零一四年十月三十一日就提供現有服務而訂立之服務合約；
「現有服務」	指	統指根據現有合約向劉先生及／或其聯繫人提供之(i)租務行政服務；(ii)物業管理服務；(iii)物業行政服務；(iv)資產管理及保養服務；(v)租賃服務；(vi) 諮詢及顧問服務；及(vii)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；
「東角 Laforet 物業」	指	包括以下物業：– (i) 香港銅鑼灣東角道 24 號怡東商場置安大廈 1 樓 31 號舖；地下、1 樓及 2 樓 32 號舖（部分）；2 樓 32 號舖（部分）、地下、1 樓及 2 樓外牆、地下、1 樓及 2 樓的命名權之預留份數及天台； (ii) 香港銅鑼灣東角道 26 號怡東商場怡安大廈 2 樓預留地方（G 室）；2 樓 32 號舖（部分）；地下、1 樓及 2 樓構成怡東商場部分的該土地及怡安大廈預留份數；及

(iii) 香港銅鑼灣東角道 24-26 號怡東商場 Annex Land Building 2 樓 32 號舖（部分）、外牆及地下、1 樓及 2 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所有部分；

「劉先生聯繫人」	指	劉先生可能不時指定並通知華置且獲華置接納為相關服務使用方之其聯繫人及／或親屬；
「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%；
「劉先生」	指	劉鑾雄先生，陳凱韻女士之配偶及本公司之關連人士；
「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	劉先生可能不時指明且華置不時接納由劉先生及／或劉先生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	劉先生及／或劉先生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；
「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；
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「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
執行董事兼公司秘書
林光蔚

香港，二零一七年十月三十一日

於本公布日期，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。

網址：<http://www.chineseestates.com>