

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**

於二零一四年三月十九日，華置（本公司之直接全資擁有附屬公司）與劉先生訂立該合約，據此，華置同意提供或促使任何其他華置公司向劉先生提供租賃服務。該合約自二零一四年三月十五日起追溯生效，為期三年，惟根據該合約提早終止除外。

劉先生為本公司之主要股東及控股股東，擁有 1,430,700,768 股股份（佔於本公布日期已發行股份總數約 74.99%）之權益，屬本公司之關連人士。因此，根據上市規則，該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，由於該合約項下擬進行之交易之上限之適用百分比率（不論單獨或與現有服務合約合併計算）超過 0.1% 但少於 5%，故該合約及有關上限僅須遵守上市規則第 14A.34 條有關申報、公布及年度審核之規定，而獲豁免有關獨立股東批准之規定。

**緒言**

於二零一四年三月十九日，華置（本公司之直接全資擁有附屬公司）與劉先生訂立該合約，據此，華置同意提供或促使任何其他華置公司向劉先生提供租賃服務。

**該合約**

該合約之主要條款載列如下：—

**日期** : 於二零一四年三月十九日

**訂約方** : 華置  
劉先生

## 期限

該合約自二零一四年三月十五日起追溯生效，為期三年，惟根據本公布「終止」一節所述提早終止除外。

## 華置公司提供之服務

華置須根據該合約之條款及條件以及華置不時有效之標準條件，提供或促使任何其他華置公司向劉先生提供租賃服務。租賃服務包括劉先生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、停車位之租賃及其他租賃服務。

若(a)提供任何有關租賃服務將造成過重負擔，或對任何華置公司之業務造成重大干擾或不便；或(b)華置按其全權意見認為根據該合約應付予華置之服務費總額超過相關上限，則華置將有絕對酌情權決定(i)是否提供任何租賃服務（該等租賃服務若不是因為本條款則屬於租賃服務之內）及(ii)提供有關租賃服務之條款及所涉範圍。

## 服務費

劉先生將須就租賃服務向華置支付服務費。服務費乃基於有關租賃服務不時之估計市值租金加上差價（作為加成利潤）計算。租賃服務之現時差價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，而毋須事先通知劉先生，惟無論如何差價之比率不應低於 30%。

除了服務費外，劉先生將須向華置償付華置公司就提供租賃服務而引致之所有成本及開支，除非有關成本及開支已計入在有關租賃服務之估計市值租金之內。劉先生須於華置發出發票後 30 天內支付根據該合約應付之服務費及／或成本及開支。

## 上限

為符合上市規則，劉先生根據該合約應付予華置之服務費之上限分別載列如下：

自二零一四年三月 十五日至二零一四年 十二月三十一日期間	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	自二零一七年一月 一日至二零一七年 三月十四日期間
23,200,000 港元	29,000,000 港元	29,000,000 港元	5,800,000 港元

劉先生根據該合約應付之服務費總額須受上限規限。上限乃參照相關租賃服務之按年計算之現行估計市值租金，另加按保證比率計算之差價，及基於華置所收取服務費之任何上調或華置公司根據該合約可能向劉先生提供之額外租賃服務之合理緩衝額而釐定。

## 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，且於接獲非違約方發出有關該違反之書面通知後一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即時終止該合約而毋須發出通知。

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。

## 訂立該合約之原因及裨益

由於現時本集團於租賃服務項下之資產並無更好用途，向劉先生提供租賃服務，並按該等資產估計市值租金另加高加成利潤收取服務費，被視為是目前對該等資產的最佳利用。此外，華置將就根據該合約提供之租賃服務按有保證比率之高加成利潤收取服務費，該合約將為本集團帶來收入。再者，該合約之條款（包括按估計市值租金加差價而計算的服務費）乃按公平原則磋商釐定，華置亦無需負上異常或繁苛義務。基於上述原因，董事（包括獨立非執行董事）認為，該合約乃按照一般商業條款訂立，且該合約之條款及上限屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

倘劉先生根據該合約應付華置之服務費金額超過上限，或該上限已期滿，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。

## 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

劉先生為本公司之主要股東及控股股東，擁有 1,430,700,768 股股份（佔於本公布日期已發行股份總數約 74.99%）之權益，屬本公司之關連人士。因此，根據上市規則第 14A.14 條，該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，由於該合約項下擬進行之交易之上限之適用百分比率（不論單獨或與現有服務合約合併計算）超過 0.1% 但少於 5%，故該合約及有關上限僅須遵守上市規則第 14A.34 條有關申報、公布及年度審核之規定，而獲豁免有關獨立股東批准之規定。

概無董事於該合約中擁有重大權益。儘管如此，因劉先生為該合約中之訂約方，劉鳴煒先生、陳詩韻女士、呂麗君女士及劉玉慧女士被視為於該合約中擁有權益，彼等（如有出席會議）已就批准該合約及據此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：—

「聯繫人」	指	具有上市規則第1章及第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，指劉先生根據該合約於以下各期間應付予華置之服務費之最高金額：(i)自二零一四年三月十五日至二零一四年十二月三十一日期間為 23,200,000 港元；(ii)截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度每年為 29,000,000 港元；及(iii)自二零一七年一月一日至二零一七年三月十四日期間為 5,800,000 港元；
「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；
「本公司」	指	Chinese Estates Holdings Limited，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；
「該合約」	指	華置與劉先生於二零一四年三月十九日就提供租賃服務訂立之服務合約；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「現有服務合約」	指	統指(i)華置與劉先生於二零一三年七月十五日就劉先生指明而華置接納之與劉先生及／或其聯繫人有關之商業物業提供(a)物業管理服務；(b)租務行政服

務；及(c)一般行政服務而訂立之現有服務合約，其詳情已於日期為二零一三年七月十五日之本公司公布內披露；及(ii)華置與劉先生於二零一二年十二月十四日就劉先生指明而華置接納之與劉先生及／或其聯繫人有關之物業及相關資產提供管理及保養服務而訂立之現有服務合約，其詳情已於日期為二零一二年十二月十四日之本公司公布內披露；

「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	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，為本公司之主要股東及控股股東；
「租賃服務」	指	劉先生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、停車位之租賃及其他租賃服務；
「服務費」	指	劉先生就租賃服務應付予華置之服務費（包括差價）；
「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；及
「%」	指	百分比。

承董事會命  
執行董事兼公司秘書  
林光蔚

香港，二零一四年三月十九日

於本公布日期，董事會由執行董事劉鳴煒先生、陳詩韻女士、林光蔚先生及呂麗君女士，非執行董事劉玉慧女士，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>