
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手售出或轉讓之銀行、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及聯交所對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內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)

主要交易
成立合營公司
及
合營公司成功投標及收購土地

二零二三年十月六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 - 本集團之財務資料	I-1
附錄二 - 一般資料	II-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列之涵義：

「接納書」	指	地政總署於二零二三年九月十三日向投標公司發出的接納書，確認投標公司的投標已被接納；
「收購事項」	指	根據賣地條件的條款收購該土地；
「公布」	指	本公司日期為二零二三年九月十四日有關該等交易的公布；
「董事會」	指	董事會；
「中國海外」	指	中國海外發展有限公司，一間於香港成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：688)；
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「本公司」	指	Chinese Estates Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：127)；
「賣地條件」	指	投標文件中載述的訂立該土地賣地協議及條件；
「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；
「鷹君」	指	鷹君集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：41)；
「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；

釋 義

「合營公司」	指	豐威有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由信和置業、中國海外、鷹君及本公司最終分別持有50%、20%、20%及10%股權；
「合營協議備忘錄」	指	信和置業、中國海外、鷹君及本公司於二零二三年九月十一日就收購事項及發展該土地而成立合營公司及投標公司訂立的協議備忘錄；
「合營夥伴」	指	作為合營協議備忘錄各方的合營夥伴(信和置業、中國海外、鷹君及本公司)；
「該土地」	指	一幅位於香港九龍啟德第2A區2號地盤及3號地盤並稱為新九龍內地段第6590號的土地；
「地價」	指	5,350,000,000港元的地價，即由投標公司根據招標遞交的投標價及收購事項的代價；
「地政總署」	指	香港政府地政總署；
「最後實際可行日期」	指	二零二三年十月三日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「協議備忘錄」	指	香港政府與投標公司將就投標文件所載收購事項訂立的協議備忘錄；
「陳凱韻女士」	指	陳凱韻女士，於最後實際可行日期為執行董事、本公司行政總裁及本公司主要股東(彼之未成年子女)的信託人；
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股；

釋 義

「股東」	指	股份持有人；
「信和置業」	指	信和置業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：83)；
「平方米」	指	平方米，面積單位；
「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	具有上市規則所賦予之涵義；
「招標」	指	由香港政府以公開招標方式出售該土地；
「投標公司」	指	金得誠有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司且為合營公司的直接全資擁有附屬公司；
「該等交易」	指	合營協議備忘錄項下擬進行的收購事項及發展該土地的合營安排；及
「%」	指	百分比。



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)

執行董事：

陳凱韻(行政總裁)
陳諾韻

非執行董事：

劉鳴焯(主席)
劉玉慧

獨立非執行董事：

陳國偉
梁潤輝
羅麗萍
馬時俊

敬啟者：

註冊辦事處：

Victoria Place, 5th Floor
31 Victoria Street
Hamilton HM 10
Bermuda

香港主要辦事處：

香港
銅鑼灣
告士打道311號
皇室大廈
安達人壽大樓21樓

**主要交易
成立合營公司
及
合營公司成功投標及收購土地**

1. 緒言

茲提述有關該等交易的公布。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)該等交易的進一步資料及根據上市規則規定須載於本通函的其他資料。

2. 投標公司成功投標及收購土地

於二零二三年九月十三日，投標公司已接獲地政總署發出的接納書，確認接納其以地價5,350,000,000港元投標購入位於香港九龍啟德第2A區2號地盤及3號地盤之該土地。

接納書日期

二零二三年九月十三日

各方

- (1) 香港政府，作為賣方；及
- (2) 投標公司，作為買方。

投標公司乃僅為收購事項及發展該土地而根據合營協議備忘錄條款註冊成立，並由合營公司直接全資擁有，而合營公司由信和置業、中國海外、鷹君及本公司最終分別持有50%、20%、20%及10%股權。

就董事所知、所悉及所信，香港政府為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

該土地資料

位置：	新九龍內地段第6590號，位於香港九龍啟德第2A區2號地盤及3號地盤
地盤面積：	約13,499平方米
最高總樓面面積：	約92,185平方米
最低總樓面面積：	約55,311平方米
允許用途：	非工業用途(不包括倉庫、酒店及加油站)

該土地包括位於香港九龍啟德第2A區2號地盤及3號地盤新九龍內地段第6590號的開發地塊，可經未來的地下購物街直達宋皇臺站。

地價

應付地價為5,350,000,000港元。於最後實際可行日期，535,000,000港元的按金已由投標公司支付並應用於地價的部分付款。地價餘額應由投標公司於二零二三年十月十一日或之前根據招標文件中所述付款時間表結清。

地價，即根據招標由投標公司遞交的投標價，由合營夥伴公平磋商後釐定，計及多種因素，包括該土地的位置、現行市況、該土地周邊地區的現行地價、該土地的地盤面積及最高總樓面面積(分別約為13,499平方米及約為92,185平方米)、開發前景及該土地的潛力以及香港物業市場的整體前景。

3. 成立合營公司及投標公司

收購事項乃由本公司與其他合營夥伴透過合營協議備忘錄項下協定之合營安排按合營基準進行。根據合營協議備忘錄的條款，合營夥伴僅為該等交易而已設立合營公司及投標公司。

合營協議備忘錄各方

- (1) 信和置業；
- (2) 中國海外；
- (3) 鷹君；及
- (4) 本公司。

董事經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，信和置業、中國海外及鷹君以及彼等各自最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

合營公司及投標公司的目的

合營公司及投標公司成立之唯一目的，乃旨在收購及發展該土地，並按有關該土地的招標／批地文件所指明之用途進行營運。投標公司將按照賣地條件將該土地發展為住宅及零售開發項目以及作政府指定用房，並以出售其興建的住宅單位為首要目標。

資金承擔及項目融資

地價應由合營夥伴根據其在合營公司中的持股比例出資。投標公司應承擔該土地的所有開發成本，該等成本應由銀行或金融機構貸款支付，有關條款由所有合營夥伴協定，如該等外部貸款無法滿足任何資金需求，則該等成本應由合營夥伴根據其各自在合營公司的持股比例按該比例提供的股東貸款向合營公司支付，而合營公司應以股東貸款的方式向投標公司提供資金。股東貸款之利率應為所有合營夥伴協定之利率。若銀行或金融機構要求提供任何擔保或抵押，合營夥伴應根據其各自在合營公司中的持股比例個別及按比例提供擔保或抵押。

本集團對該等交易的承擔款項估計為1,050,000,000港元，包括地價的10%及發展該土地的估計建築成本的10%。發展該土地的估計建築成本乃根據現行市場建築成本，主要成本組成部分包括建築材料、勞動力及設備的估計成本，以及發展該土地的估計規模而估算。本集團的所需出資預計將由本集團的內部資源及／或銀行借貸撥付。

合營夥伴的資金承擔額乃由合營夥伴之間經參考(其中包括)地價、發展該土地的估計建築成本及合營夥伴各自在合營公司的持股比例後公平磋商而釐定。

擔保

合營夥伴同意根據合營公司及投標公司個別及各自在合營公司中的持股比例，擔任合營公司及投標公司義務的擔保人。除非出現不可預見情況，否則預計本集團的擔保總額為1,050,000,000港元，相當於本集團對上述地價以及發展該土地的預計建築成本的資金承擔。

合營公司及投標公司管理層

合營公司及投標公司的董事會各應包括十名董事。信和置業有權委任五名董事，中國海外及鷹君各自有權委任兩名董事，而本公司有權委任一名董事。

利潤分配政策

合營夥伴有權按各自在合營公司中的持股比例分佔合營公司及投標公司分派的利潤。

合營公司股份轉讓限制

除事先獲得其他合營夥伴的書面同意外，任何合營夥伴不得直接或間接轉讓或出售其於合營公司的任何股份，或就其於合營公司的任何股份訂立任何按揭或產權負擔，惟轉讓股份予其全資擁有附屬公司及／或聯屬公司則除外。任何合營夥伴如欲出售其在合營公司中的股份，須受其他合營夥伴的優先購買權限制。

保留事項

根據合營協議備忘錄，合營公司及投標公司未經所有合營夥伴一致同意下，不得決定及進行各項重大決定及行動，其中包括：(i)更改其業務性質或範疇，以及倘出現變動，有關變動必須與招標文件所註明的範疇或目的一致；或(ii)訂立任何不符合公平準則之交易。

正式合營協議

所有合營夥伴須於招標獲接受日期(或合營夥伴可能協定的任何其他時間)起6個月內訂立正式合營協議，該協議應在實質上以合營協議備忘錄所反映的商業理據為基礎。

4. 有關合營公司、投標公司、本集團及合營夥伴的資料

合營公司為一間於香港註冊成立的有限公司，為投標公司的控股公司，且根據合營協議備忘錄由信和置業、中國海外、鷹君及本公司最終分別持有50%、20%、20%及10%股權。

投標公司為一間於香港註冊成立的有限公司，由合營公司全資擁有。

本公司為一間投資控股公司且其附屬公司的主要業務為物業投資及發展、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。

信和置業為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：83)。信和置業及其附屬公司之主要業務包括物業發展及投資、證券投資、財務、酒店及物業管理及服務。

中國海外為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：688)。中國海外及其附屬公司的主要業務包括物業發展及投資以及其他業務。

鷹君為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(股份代號：41)。鷹君及其附屬公司之主要業務包括投資控股、物業發展及投資、經營酒店、酒樓及靈活工作空間、資產管理、項目管理、建築材料貿易、證券投資、提供物業管理、保養及物業代理服務及物業租賃。

5. 該等交易的理由及裨益

物業投資及發展為本集團的主要業務之一。透過合營協議備忘錄項下合營安排的收購事項及發展該土地與本集團一般及日常業務過程及策略性投資一致。董事認為該等交易為本集團提供了一個機遇，於香港啟德區優質地段的住宅發展擁有一席之地，並使其物業投資及發展組合持續多元化。對本集團而言，合營公司亦作為其與香港其他聲譽良好的物業發展商持續合作的平台。董事認為(i)該等交易於本集團一般及日常業務過程中進行；(ii)收購事項(包括賣地條件及協議備忘錄的條款)及合營協議備忘錄項下擬進行的合營安排(包括合營協議備忘錄條款及據此擬進行的融資、管理及利潤分配安排)乃按照一般商業條款進行，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益；及(iii)合營協議備忘錄條款乃經合營夥伴之間的公平磋商後達致。

6. 該等交易對本集團的財務影響

合營公司成立完成後，合營公司將作為「通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產」於本公司綜合財務報表入賬，且本集團提供的出資金額將於其綜合財務報表中確認。假設1,050,000,000港元的資金承擔由現金及銀行結餘撥付，概不會對本集團的資產總額及負債總額產生重大影響。該等交易對本集團未來盈利的整體影響將取決於(其中包括)合營公司及投標公司的經營業績。

7. 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條就該等交易的最高適用百分比率超過25%，但所有適用百分比率均低於100%，故該等交易構成本公司的一項主要交易。

董事會函件

該等交易被視為「合資格地產收購」（定義見上市規則第14.04(10C)條）。董事會已確認(i)該等交易於本集團一般及日常業務過程中進行；(ii)收購事項(包括賣地條件及協議備忘錄的條款)及合營協議備忘錄項下擬進行的合營安排(包括合營協議備忘錄條款以及據此擬進行的融資、管理及利潤分配安排)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及(iii)合營協議備忘錄條款乃經合營夥伴之間的公平磋商後達致。因此，該等交易須遵守申報、公布及通函之規定，惟可按上市規則第14.33A條獲豁免遵守股東批准之規定，及按上市規則第14.33B條獲豁免遵守於通函內載列估值報告之規定。

概無董事於該等交易中擁有任何重大利益。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，由於並無股東於該等交易中擁有重大利益，故倘本公司將就批准該等交易召開股東大會，則概無股東須放棄投票。然而，該等交易可按上市規則第14.33A條獲豁免遵守股東批准之規定，故本公司將毋須就批准該等交易召開股東大會。

8. 附加資料

敬請 閣下垂注本通函附錄所載的附加資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
執行董事
陳凱韻
謹啟

二零二三年十月六日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二三年六月三十日止六個月之財務資料詳情分別於本公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年之年報以及本公司截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告中披露。該等年報及中期報告於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.chineseestates.com>)登載：

- (a) 於二零二一年四月二十三日所刊發本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(第123至289頁)；
- (b) 於二零二二年四月二十六日所刊發本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報(第119至281頁)；
- (c) 於二零二三年四月二十六日所刊發本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(第109至265頁)；及
- (d) 於二零二三年九月二十六日所刊發本公司截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告(第3至49頁)。

2. 債務聲明

借貸

於二零二三年八月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還借貸如下：

	二零二三年 八月三十一日 千港元
有抵押銀行貸款	3,484,676
欠負聯營公司款項	46,702
欠負接受投資公司款項	47,248
欠負非控股股東款項	275
	<hr/>
	3,578,901
	<hr/> <hr/>

銀行貸款乃以本集團之投資物業、物業、抵押存款及本公司若干附屬公司之權益作為抵押。

租賃負債

本集團就所有租賃確認使用權資產及相應租賃負債，除非該等租賃符合低價值或短期租賃資格，則另作別論。該等租賃負債指須就使用相關資產之權利而作出租賃付款之責任。於二零二三年八月三十一日，本集團之租賃負債約為89,000,000港元，乃以租金按金作抵押及無擔保。

擔保

於二零二三年八月三十一日，本集團提供財務擔保及彌償保證，詳情如下：

	二零二三年 八月三十一日 千港元
為附屬公司獲授共用之銀行信貸額以取替現金公用事務按金而向一間銀行提供之擔保	15,000
為一間接受投資公司動用之銀行信貸額而向一間銀行提供之擔保／與一間接受投資公司有關向第三方授予之彌償保證	613,830
	<u>628,830</u>

除上文所述及本集團日常業務過程中之一般應付貿易賬項外，於二零二三年八月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何(i)已發行及未償還、已授權或以其他方式增設但未發行之本集團債務證券以及定期貸款，分為有擔保、無擔保、有抵押(不論抵押由發行人或第三方作出)及無抵押；(ii)本集團其他借貸或屬借貸性質之債務，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔，分為有擔保、無擔保、有抵押及無抵押借貸及債務；(iii)任何未償還按揭及押記；或(iv)任何重大或然負債或擔保。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認自二零二二年十二月三十一日(即本公司編製最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日期)以來本集團之財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

4. 營運資金

經考慮本集團之內部資源、經營現金流量、現有可用信貸額以及該等交易之影響，董事認為，若無出現不可預見之情況，本集團將具備充足營運資金以滿足其目前(即自本通函日期起計未來至少十二個月)之需要。

5. 本集團財務及經營前景

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、放債及化妝品分銷及貿易業務。

在經歷長時間的混亂及不確定性後，整體全球經濟正在穩步復常。儘管全球樂觀情緒有所增長，地緣政治不穩定、利率上升及持續通脹等長期不確定性影響仍然籠罩著全球經濟。於香港，住宅物業市場在加息的影響下持續疲弱。香港各大銀行上調最優惠貸款利率，增加了買家的按揭負擔。相信加息情況快將見頂，樓市有望逐步恢復。

在此背景下，本集團截至二零二三年六月三十日止六個月（「本期間」）之收入由二零二二年同期約1,181,400,000港元減少77.1%至本期間約270,600,000港元。本期間毛利約為246,900,000港元，較二零二二年同期約1,161,600,000港元減少78.7%。收入及毛利減少乃主要由於本期間來自一間從事物業發展及買賣的接受投資公司的股息收入減少所致。

受惠於重新通關及入境旅遊業復甦，香港經濟於首季明顯改善。然而，數據顯示有關勢頭於第二季有所減弱。儘管如此，預期於二零二三年餘下時間，私人消費及入境旅遊仍將是經濟增長背後的主要推動力。本集團的本地零售投資物業由於位處優越地段，於本期間內之租賃持續理想。本期間收入中來自香港零售物業租賃分類的租金收入總額約為16,100,000港元（與二零二二年同期約為16,800,000港元相比）。本集團將密切監察消費模式的變化，透過舉辦各類營銷推廣活動為其零售投資物業增加顧客流量及消費。

於英國，本集團現正為位於倫敦市中心的投資物業進行物業重建及資產優化工程，因此租金收入將受到影響。本集團相信改造後的物業將滿足國際頂尖商業租戶的高需求。藉此促進本集團的長遠發展，並創造長遠業務價值。

本期間來自證券投資及財資產品確認之溢利淨額約10,300,000港元。本集團將繼續密切監察其證券投資組合，以取得令人滿意的回報。

來年，挑戰與機遇並存。本集團在經濟不確定性的情況下將持謹慎樂觀的態度繼續管理其業務及投資組合。

物業投資及發展為本集團的主要業務之一。合營協議備忘錄項下的合營安排及發展該土地與本集團的一般及日常業務過程及策略性投資一致。董事認為，該等交易將為本集團提供機會在香港啟德區內優質地段之住宅發展項目佔一席之地，並繼續多元化其物業投資及發展組合。合營公司亦作為本集團與香港其他聲譽良好的物業發展商持續合作的平台。

除本公司之公告、通函、年報及中期報告另有披露者外，本公司並不知悉本集團之財務及經營前景有任何重大變動。

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則規定提供之本公司資料。各董事就本通函共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均為準確及完整，且不會產生誤導或欺詐，而本通函並無遺漏任何其他事項，致使本通函或其中所載任何陳述產生誤導。

2. 董事之權益

於最後實際可行日期，各董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼根據證券及期貨條例之有關條文被視作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述由本公司存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

好倉

(i) 本公司

董事姓名	所持股份		身份	佔已發行股本之百分比
	數目	附註		
陳凱韻女士	1,430,700,768	#	所控制法團之權益及未滿18歲子女之權益	74.99%

附註：

- # 該等股份由Joseph Lau Luen Hung Investments Limited直接持有230,984,820股、Solar Bright Ltd.直接持有723,290,948股及Century Frontier Limited直接持有476,425,000股。Joseph Lau Luen Hung Investments Limited及Century Frontier Limited各自由Solar Bright Ltd.全資擁有，而Solar Bright Ltd.由Sino Omen Holdings Limited全資擁有，Sino Omen Holdings Limited之全部股本由陳凱韻女士（作為其未成年子女劉仲學、劉秀樺及劉秀兒之信託人）持有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，陳凱韻女士被視為擁有全部該等1,430,700,768股股份之權益。

(ii) 本公司之相聯法團

董事姓名	相聯法團名稱	所持股份數目	附註	身份	佔已發行股本之百分比
陳凱韻女士	Sino Omen Holdings Limited	50,000	*	未滿18歲子女之權益	100%
陳凱韻女士	Solar Bright Ltd.	1	*	所控制法團之權益及未滿18歲子女之權益	100%

附註：

* 陳凱韻女士(作為其未成年子女劉仲學、劉秀樺及劉秀兒之信託人)直接持有Sino Omen Holdings Limited全部已發行股本。Sino Omen Holdings Limited直接持有Solar Bright Ltd.全部已發行股本。因此，陳凱韻女士作為其上述未成年子女之信託人，亦被視為擁有Solar Bright Ltd.全部已發行股本之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被視作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述由本公司存置之登記冊內之任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，陳凱韻女士為Sino Omen Holdings Limited、Solar Bright Ltd.、Joseph Lau Luen Hung Investments Limited及Century Frontier Limited(均為本公司根據證券及期貨條例第XV部定義之主要股東)之董事。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司中出任董事或僱員。

3. 重大訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團概無涉及或有待解決或面臨威脅之任何重大訴訟、仲裁或申索。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何在一年內不會屆滿或若由僱主終止合約時須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

5. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年內，本公司及／或本集團成員公司已訂立下列屬重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 華人置業有限公司(「華置」)(本公司之直接全資擁有附屬公司)與陳凱韻女士訂立日期為二零二三年八月十六日之服務合約，內容有關提供租務行政服務、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、租賃服務、諮詢及顧問服務及其他一般服務，自二零二三年十一月一日起為期三年。於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、二零二四年及二零二五年以及二零二六年一月一日至二零二六年十月三十一日期間之服務收費上限分別設定為10,300,000港元、62,900,000港元、65,800,000港元及57,600,000港元，詳情於本公司日期為二零二三年八月十六日之公布中披露。

6. 於資產或合約之權益

- (a) 除下文第(i)、(ii)及(iii)中所披露之協議外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日(即本公司編製截至二零二二年十二月三十一日止年度之最近期經審核財務報表之結算日期)以來所購入或出售或租賃或擬購入或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益：
 - (i) 隆裕(香港)有限公司(本公司之間接全資擁有附屬公司)作為租戶與Windsor House Limited(由陳凱韻女士(作為彼之未成年子女之信託人)間接全資擁有之公司)(「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，內容有關皇室大廈安達人壽大樓若干物業之租賃，為期三年，詳情於本公司日期為二零二二年三月二十八日之公布及本公司日期為二零二二年三月三十日之補充公布中披露；
 - (ii) 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，內容有關皇室大廈安達人壽大樓若干樓層之租賃，為期三年，詳情於本公司日期為二零二二年三月二十八日之公布及本公司日期為二零二二年三月三十日之補充公布中披露；及

- (iii) 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，內容有關皇室大廈安達人壽大樓若干樓層之租賃，為期兩年四個月零十九日，詳情於本公司日期為二零二三年三月十三日之公布中披露。
- (b) 除本附錄「5.重大合約」一段及「6.於資產或合約之權益」一段(a)中所披露之協議外，於最後實際可行日期，概無董事擁有本集團任何成員公司所訂立而於最後實際可行日期仍然有效，且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排之重大權益。

7. 董事於競爭性業務之權益

於最後實際可行日期，陳凱韻女士及劉鳴煒先生於經營物業投資業務及證券投資業務之私人公司中擁有個人及／或董事權益；陳凱韻女士於經營放債業務及物業發展業務之私人公司中擁有個人及／或董事權益；及劉鳴煒先生於經營物業管理業務之私人公司中擁有個人及董事權益。因此，彼等被視為擁有與本集團構成競爭或可能構成競爭之業務之權益。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，經董事作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人被認為擁有任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務之權益。

8. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda，而其在香港之主要營業地點為香港銅鑼灣告士打道311號皇室大廈安達人壽大樓21樓。
- (b) 本公司於香港之過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。
- (c) 本公司之公司秘書為麥嘉儀女士，彼為特許秘書、公司治理師及香港公司治理公會(前稱香港特許秘書公會)及英國特許公司治理公會(前稱英國特許秘書及行政人員公會)的資深會士。
- (d) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

9. 展示文件

自本通函日期起計十四日期間內，以下文件之副本將於聯交所網站 (<https://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<https://www.chineseestates.com>) 刊發：

- (a) 接納書；及
- (b) 合營協議備忘錄。