

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



MIRAMAR GROUP

美麗華酒店企業有限公司

MIRAMAR HOTEL AND INVESTMENT COMPANY, LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：71)

有關租賃協議之持續關連交易

董事局現公佈，於2022年6月9日，正信(作為業主)與創泰集團(作為租戶)訂立租賃協議，根據上市規則第14A章之規定，協議項下之交易構成本公司之持續關連交易。

創泰集團為香港小輪之全資附屬公司。恒基地產乃香港小輪之主要股東，其間接持有香港小輪已發行股份約 33.41%。恒基地產亦為本公司之控股公司，其持有本公司已發行股份約 50.08%。因此，根據上市規則第14A章，創泰集團作為香港小輪之全資附屬公司及恒基地產之聯繫人，創泰集團乃本公司之關連人士，故此租賃協議項下之交易構成本公司之持續關連交易。

由於根據租賃協議而創泰集團應支付的年度總代價，按每年基準計算之相關最高每年上限，超過上市規則項下各適用百分比率的0.1%但低於5%，且租賃協議項下之交易按照一般商業條款進行，故此租賃協議項下之交易僅須遵照上市規則所載的申報、公告及年度審閱規定，而可豁免上市規則有關股東批准之規定。

董事局現公佈，於2022年6月9日，正信(作為業主)與創泰集團(作為租戶)訂立租賃協議，根據上市規則第14A章之規定，協議項下之交易構成本公司之持續關連交易，詳情如下：

租賃協議的詳情

簽訂日期： 2022年6月9日

訂約方：	正信作為業主 創泰集團作為租戶
物業：	香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場A座9樓901-04及18室
租期：	由租賃開始日期起計3年(暫定由2022年6月10日至2025年6月9日(包括首尾兩天))
免租期：	自租賃開始日期起計的92天免租期，租客須於免租期內支付管理費、空調費、政府差餉及其他支出
租金及其他開支：	(a) 於租期內按月支付之租金(不包括管理費、空調費及政府差餉)如下： (i) 第一年租期: 每月租金為港幣473,460.00元； (ii) 第二年租期: 每月租金為港幣522,020.00元； (iii) 第三年租期: 每月租金為港幣558,440.00元； (b) 每季支付之政府差餉為港幣83,766.00元(視乎政府檢討)； 及 (c) 每月管理費及空調費總額為港幣99,548.00元(須由正信或其指定之物業管理公司定期檢討)；及 (d) 裝修服務費及清搬泥頭費: 一次性審批費: 港幣12,140.00元及 清搬泥頭費: 港幣60,700.00元。
租賃按金:	港幣2,057,730.00元，此金額相等於三個月之最高租金、管理費、空調費及政府差餉
修復按金:	港幣342,955.00元(相等於半個月的最高租金、管理費、空調費及政府差餉)，將在創泰集團完成該物業的復原工程後30日內無息退還，而復原工程需於租賃協議到期或提早終止日完成至正信滿意
付款:	租金、管理費及空調費(在每個曆月的首天預先支付)及政府差餉於1月、4月、7月及10月的首天支付

訂立租賃協議之原因及利益

本集團持有美麗華廣場A座作為出租投資用途，而租賃協議將有助於本集團的租金收入。

租賃協議的條款是由訂約方互相進行公平磋商後釐定，同時亦經參考物業的市場租值（經由獨立物業估值師戴德梁行有限公司於2022年5月24日發出估值證書認證）後釐定。租賃協議的其他條款乃經參考與美麗華廣場A座其他租戶使用的標準租賃協議後釐定。

由於租賃協議是在正信的日常及一般業務範圍內訂立，而租賃協議的租金及其他條款均由訂約方互相經公平磋商，並參考經由獨立估值師認證之現行市場租值及美麗華廣場A座其他租戶使用的標準租賃協議之條款後釐定，董事（包括獨立非執行董事）認為，租賃協議乃(i)在本集團日常及一般業務範圍內訂立；(ii)經訂約方按照公平原則進行磋商及按照一般商業條款訂立，及(iii)以公平合理之條款訂立，並符合本公司及其股東之整體利益。

每年上限

創泰集團根據租賃協議而在截至2022年12月31日、2023年12月31日、2024年12月31日及2025年12月31日止財政年度各年/期間應付予本集團之全年度租金及其他費用(不包括政府差餉)總額須分別以港幣2,950,000元、港幣8,750,000元、港幣9,400,000元及港幣4,300,000元為上限金額。以上該等上限金額乃經參考創泰集團根據租賃協議在截至2022年12月31日、2023年12月31日、2024年12月31日及2025年12月31日止財政年度各年/期間應付予本集團之全年度租金、管理費、空調費及其他費用(不包括政府差餉)(包括可能增加之管理費、空調費及額外冷凍水供應費用)總額而釐定。

上市規則

創泰集團為香港小輪之全資附屬公司。恒基地產乃香港小輪之主要股東，其間接持有香港小輪已發行股份約 33.41%。恒基地產亦為本公司之控股公司，其持有本公司已發行股份約 50.08%。因此，根據上市規則第14A章，創泰集團作為香港小輪之全資附屬公司及恒基地產之聯繫人，創泰集團乃本公司之關連人士，故此租賃協議項下之交易構成本公司之持續關連交易。

主席兼行政總裁李家誠博士因被視為擁有恒基地產之股份權益而被視為對租賃協議項下擬進行之交易擁有重大權益。董事局已授權本公司審核委員會審議及批准本公司所有關連交易。由於李家誠博士並非審核委員會成員，彼並無就批准租賃協議項下擬進行之交易的董事局決議上投票。

由於根據租賃協議而創泰集團應支付的年度總代價，按每年基準計算之相關最高每年上限，超過上市規則項下各適用百分比率的0.1%但低於5%，且租賃協議項下之交易按照一般商業條款進行，故此租賃協議項下之交易僅須遵照上市規則所載的申報、公告及年度審閱規定，而可豁免上市規則有關股東批准之規定。

一般資料

本公司之主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務包括收租業務、酒店及服務式公寓業務、餐飲業務及旅遊業務。正信之主要業務為物業租賃。

創泰集團之主要業務為醫學美容、醫療診所及保健/產品。香港小輪之主要業務為投資控股，而其附屬公司之主要業務為地產發展、地產投資、渡輪、船廠及相關業務及證券投資。

恒基地產為一間投資控股公司，其附屬公司主要業務為物業發展及投資、建築工程、發展計劃管理、物業管理、財務、百貨業務、酒店業務及投資控股。恒基地產之股權資料於聯交所之網頁 (<https://www.hkexnews.hk/>) 刊載。

釋義

除另有指明者外，於本公佈內，以下詞彙應具下列涵義：

「董事局」	指	本公司董事局
「創泰集團」	指	創泰集團有限公司 (Century Time Holdings Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，及為香港小輪之全資附屬公司
「本公司」	指	美麗華酒店企業有限公司 (Miramar Hotel and Investment Company, Limited)，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: 71）
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「恒基地產」	指	恒基兆業地產有限公司 (Henderson Land Development Company Limited)，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: 12）
「港幣」	指	港元，香港法定貨幣
「香港小輪」	指	香港小輪(集團)有限公司 (Hong Kong Ferry (Holdings) Company Limited)，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: 50）
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「物業」	指	香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場A座9樓901-04及18室
「正信」	指	正信有限公司 (Shahdan Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	正信（作為業主）及創泰集團（作為租戶）就物業而於2022年6月9日訂立之租賃協議
「租賃開始日期」	指	暫定為2022年6月10日或由正信決定的其他日期（正信須向創泰集團、其代理或其律師發出不少於7日之事先書面通知，通知正信已準備好將物業交付予創泰集團）

承董事局命
公司秘書
朱國新

香港，2022年6月9日

於本公告日期，(i)執行董事為：李家誠博士、鄧日燊先生、林高演博士、何厚鏘先生及劉王泉先生；(ii)非執行董事為：馮鈺斌博士及鄭家安先生；(iii)獨立非執行董事為：冼為堅博士、胡經昌先生、鍾瑞明博士、楊秉樑先生、梁祥彪先生及歐肇基先生。