

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份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。



**HONG KONG FERRY (HOLDINGS) COMPANY LIMITED**

**香港小輪（集團）有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 50)

## 關於租賃協議之 關連交易及持續關連交易

於二零二二年六月九日，正信與創泰已簽訂租賃協議，據此，正信作為業主同意出租，及創泰作為租客同意租賃物業。物業將用作本集團新業務即保健/醫療/美容中心。租約由開始日起計為期三年（暫定由二零二二年六月十日至二零二五年六月九日（包括首尾兩天）），包括由開始日起計之九十二天（開始日亦計算在內）免租期。

創泰為本公司之全資附屬公司。正信為美麗華之全資附屬公司。恒地乃本公司之主要股東（按《上市規則》定義），間接持有本公司已發行股份約 33.41%。恒地亦為美麗華之控股公司，持有美麗華已發行股份約 50.08%。因此，按照《上市規則》第 14A 章，正信乃美麗華之附屬公司及本公司主要股東之聯繫人（按《上市規則》定義），為本公司之關連人士。按照《上市規則》第 14A 章，租賃協議之簽訂構成本公司之關連交易及持續關連交易。

由於(i)按使用權資產價值（即租金的貼現總金額）之基準計算，有關租賃協議的一個或以上適用百分比率超過 0.1%，但全部均少於 5%；及(ii)按管理費及空調費的總金額之最高年度上限金額之基準計算，有關租賃協議的一個或以上適用百分比率超過 0.1%，但全部均少於 5%，且租賃協議項下擬進行之交易按照一般商務條款進行，租賃協議項下擬進行之交易僅須遵守《上市規則》第 14A 章之申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

### 關於租賃協議之關連交易及持續關連交易

於二零二二年六月九日，正信與創泰已簽訂租賃協議，據此，正信作為業主同意出租，及創泰作為租客同意租賃物業。物業將用作本集團新業務即保健/醫療/美容中心。

租賃協議之主要條款詳情如下：

1. 日期 : 二零二二年六月九日
2. 合約方 : 正信，美麗華之全資附屬公司作為業主  
創泰，本公司之全資附屬公司作為租客
3. 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
4. 租期 : 由開始日起計三年（暫定由二零二二年六月十日至二零二五年六月九日（包括首尾兩天））
5. 每月租金（不包括管理費、空調費及政府差餉） : 租期第一年：每月港幣 473,460.00 元  
租期第二年：每月港幣 522,020.00 元  
租期第三年：每月港幣 558,440.00 元
6. 免租期 : 由開始日起計（包括開始日）九十二天，創泰須在免租期內支付政府差餉、管理費、空調費及其他費用
7. 管理費及空調費 : 每個曆月港幣 99,548.00 元，惟須經正信或其物業經理定期檢討
8. 政府差餉 : 每季港幣 83,766.00 元，惟須經政府不時評估
9. 裝修服務費及清搬泥頭費 : 於創泰開始裝修工程前之一次性審批費港幣 12,140.00 元及清搬泥頭費港幣 60,700.00 元
10. 租賃按金 : 港幣 2,057,730.00 元，相等於三個月之最高租金、管理費、空調費及政府差餉
11. 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），將在創泰完成該物業的復原工程後三十日內無息退還，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

**12. 付款** : 租金、管理費及空調費於每個曆月的首天預先支付，及政府差餉於一月、四月、七月及十月的首天支付

### 會計涵義及《上市規則》下之處理方法

按適用於本集團之香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》第 16 號「租賃」，本集團根據租賃協議應付款項的不同組成部份（即固定付款額及可變付款額）將採用不同的會計處理方法。本集團將確認根據租賃協議應付之租金（即固定付款額）為收購使用權資產，屬資本性質，已計及該使用權資產之賬面值港幣 16,730,000 元（即以本集團根據租賃協議應付之固定租金經貼現至其現值進行初始計量）。根據《上市規則》第 14A 章，該使用權資產的收購將構成本公司之一次性關連交易。本集團將支付予正信之管理費及空調費（即可變付款額），將於該等費用產生之期間在本集團損益賬中獲確認為支出，並根據《上市規則》第 14A.31 條，支付該等費用將被視為本公司之持續關連交易。

### 年度上限

董事會預期租賃協議下應付之管理費及空調費總額（不包括政府差餉）在以下期間將不會超過下述之最高數額：

租期	租賃協議之 年度上限 港幣元
由二零二二年六月十日（暫定）至二零二二年十二月三十一日期間	1,000,000
由二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日期間	1,500,000
由二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日期間	1,600,000
由二零二五年一月一日至二零二五年六月九日（暫定）期間	800,000

上述年度上限乃經參考於租賃協議下在有關期間估計應付之管理費及空調費總額，連同就有關可能增加之管理費及空調費及額外冷凍水供應費用之調整作出之緩衝而釐定。

## 簽訂租賃協議之理由及裨益

物業由美麗華集團持有用作租賃投資用途。物業提供已建基礎設施及附帶設施予作為保健/醫療/美容中心之理想地點。董事（包括獨立非執行董事）認為租賃協議（包括其年度上限金額）(i)屬本集團之日常業務；(ii)乃按照一般商業條款訂立；及(iii)條款屬公平及合理，並符合本公司及股東之整體利益。

租賃協議之條款是由訂約雙方在公平磋商後釐定，而租金乃經參考物業的市值租金（市值租金乃經參考獨立物業估值師作出之估值）而釐定。租賃協議之其他條款乃經參考正信與其他美麗華廣場 A 座獨立第三方租客之其他租賃一般使用之標準協議來釐定。

### 《上市規則》之涵義

創泰為本公司之全資附屬公司。正信為美麗華之全資附屬公司。恒地乃本公司之主要股東（按《上市規則》定義），間接持有本公司已發行股份約 33.41%。恒地亦為美麗華之控股公司，持有美麗華已發行股份約 50.08%。因此，按照《上市規則》第 14A 章，正信乃美麗華之附屬公司及本公司主要股東之聯繫人（按《上市規則》定義），為本公司之關連人士。按照《上市規則》第 14A 章，租賃協議之簽訂構成本公司之關連交易及持續關連交易。

由於(i)按使用權資產價值（即租金的貼現總金額）之基準計算，有關租賃協議的一個或以上適用百分比率超過 0.1%，但全部均少於 5%；及(ii)按管理費及空調費的總金額之最高年度上限金額之基準計算，有關租賃協議的一個或以上適用百分比率超過 0.1%，但全部均少於 5%，且租賃協議項下擬進行之交易按照一般商務條款進行，租賃協議項下擬進行之交易僅須遵守《上市規則》第 14A 章之申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

李寧先生乃本公司之董事，由於彼在恒地已發行股份之權益或被視作擁有恒地已發行股份之權益，故彼被視為在租賃協議中涉及重大利益。因此，李先生於批准租賃協議（包括年度上限）及該協議項下擬進行之交易之董事會決議上放棄投票。除上述所披露外，並無董事於租賃協議項下擬進行之交易中有重大利益。

## 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為地產發展、地產投資、渡輪、船廠及相關業務及證券投資。

創泰之主要業務為醫學美容、醫療診所及保健/產品。

恒地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。恒地之股權資料於聯交所之網頁（<https://www.hkexnews.hk/>）刊載。

美麗華之主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務為物業租賃、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。

## 定義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會；
「創泰」	指	創泰集團有限公司 Century Time Holdings Limited，一家於香港註冊成立之有限公司及本公司之全資附屬公司；
「開始日」	指	暫定為二零二二年六月十日或由正信決定的其他日期（正信須向創泰、其代理或其律師發出不少於七日之事先書面通知，通知正信已準備好將物業交付予創泰）；
「本公司」	指	香港小輪（集團）有限公司 Hong Kong Ferry (Holdings) Company Limited，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：50）；
「關連人士」	指	具有《上市規則》賦予該詞彙的涵義；
「董事」	指	本公司之董事；
「政府」	指	香港政府；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；

「恒地」	指	恒基兆業地產有限公司 Henderson Land Development Company Limited，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：12）；
「港幣」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	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》；
「美麗華」	指	美麗華酒店企業有限公司 Miramar Hotel and Investment Company, Limited，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：71）；
「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，一家於香港註冊成立之有限公司及美麗華之全資附屬公司；
「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（作為租客）於二零二二年六月九日就租賃物業簽訂之租賃協議；及
「%」	指	百分比。

承董事會命  
公司秘書  
袁偉權

香港，二零二二年六月九日

於本公告刊發當日，本公司之執行董事為林高演博士（主席）及李寧先生；非執行董事為歐肇基先生及劉壬泉先生；及獨立非執行董事為何厚鏘先生、黃汝璞女士及胡經昌先生。