

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分內容而產生或因依賴該等內容而引致的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)

有關新租賃協議及特許權之持續關連交易

本公司謹此提述，本公司分別於2020年7月31日及2023年3月30日就501-506號舖位之租賃協議及B109-113號舖位之租賃協議而發表之公佈，該等協議乃由正信作為業主與恒基代理作為租戶所訂立，租期分別由2020年8月5日至2023年8月4日及2023年4月1日至2024年3月31日。該501-506號舖位之租賃協議將於2023年8月4日屆滿。

董事局現公佈，於2023年8月3日，正信(作為業主)與恒基代理(作為租戶)訂立新租賃協議及特許權，根據上市規則第14A章之規定，構成本公司之持續關連交易。

由於恒基代理為恒基兆業地產之間接全資附屬公司，而恒基兆業地產為本公司之控股公司，因此，根據上市規則第14A章，恒基代理為本公司之關連人士，故此新租賃協議及特許權構成本公司之持續關連交易。

根據上市規則第14A.81條，501-506號舖位之租賃協議、B109-113號舖位之租賃協議及新租賃協議及特許權將會合併，並當作一項交易處理。由於根據該等交易而應支付的年度總代價，按每年基準計算，超過上市規則項下各適用百分比率的0.1%但低於5%，故此該等交易僅須遵照上市規則所載的申報、公告及年度審核規定，而可豁免上市規則有關股東批准之規定。

本公司謹此提述，本公司分別於2020年7月31日及2023年3月30日就501-506號舖位之租賃協議及B109-113號舖位之租賃協議而發表之公佈，該等協議乃由正信作為業主與恒基代理作為租戶所訂立，租期分別由2020年8月5日至2023年8月4日及2023年4月1日至2024年3月31日。該501-506號舖位之租賃協議將於2023年8月4日屆滿。

董事局現公佈，於2023年8月3日，正信(作為業主)與恒基代理(作為租戶)訂立新租賃協議及特許權，根據上市規則第14A章之規定，構成本公司之持續關連交易，詳情如下：

新租賃協議及特許權的詳情

- 簽訂日期： 2023年8月3日
- 訂約方： 正信作為業主
恒基代理作為租戶
- 物業： 香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場1期5樓501-506號舖位
- 租期： 3年，由2023年8月5日至2026年8月4日(包括首尾兩天在內)。
- 租金及其他開支：
- (a) 於租期內按月支付之租金為港幣2,463,400.00元（不包括管理費、空調費、政府差餉及推廣徵費）；
 - (b) 每季支付之政府差餉為港幣270,000.00元(視乎政府檢討)；
 - (c) 每月管理費及空調費總額為港幣452,813.30元(須由正信或其指定之物業管理公司於所決定之時間檢討)；
 - (d) 佔物業月租2.1%之每月推廣徵費為港幣51,731.40元（須由正信定期檢討）；及
 - (e) 恒基代理須就超出指定日常冷凍水供應時間所要求的額外冷凍水供應向正信支付額外冷凍水供應費用。
- 用途： 用作物業代理。
- 特許權： 業主須向租戶授予使用支柱廣告位特許範圍的特許權，以用作刊登租戶貿易名稱之廣告，租期由2023年8月5日至2026年8月4日止。業主有權提前一個月向租戶發出書面通知，提前終止此項特許權。
- 特許費： 於租期內每月特許費為港幣1,232.00元（不包括電費，但包括管理費、空調費及政府差餉）。

訂立新租賃協議及特許權之原因及利益

本集團持有美麗華廣場1期作為出租投資用途，而新租賃協議及特許權將有助於本集團的租金收入。

新租賃協議及特許權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及支柱廣告位特許範圍的市場特許費（經由獨立估值師戴德梁行有限公司於2023年7月18日發出估值證書認證）後釐定。新租賃協議及特許權的其他條款乃經參考與美麗華廣場1期其他租戶使用的標準租賃協議及特許協議後釐定。

由於新租賃協議及特許權是在正信的日常及一般業務範圍內訂立，而新租賃協議及特許權的租金、特許費及其他條款均由訂約方互相經公平磋商及參考經由獨立估值師認證之現行市場租值及市場特許費，並參考與美麗華廣場1期其他租戶使用的標準租賃協議及特許協議之條款後釐定，董事（包括獨立非執行董事）認為，新租賃協議及特許權乃(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。

上市規則

由於恒基代理為恒基兆業地產之間接全資附屬公司，而恒基兆業地產為本公司之控股公司，因此，根據上市規則第14A章，恒基代理為本公司之關連人士，故此新租賃協議及特許權構成本公司之持續關連交易。

本公司主席兼行政總裁李家誠博士因被視為擁有恒基兆業地產之股份權益而被視為對新租賃協議及特許權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，彼並無就批准新租賃協議及特許權的董事局決議上投票。

鑑於501-506號舖位之租賃協議、B109-113號舖位之租賃協議及新租賃協議及特許權均由正信與同一關連人士（即恒基代理）訂立，此三份協議均涉及同一樓宇內不同層數的物業，故此三份協議被視為關連交易，根據上市規則第14A.81條當作一項交易處理。

恒基代理根據該等交易而在截至2023年12月31日、2024年12月31日、2025年12月31日及2026年12月31日止財政年度各年應付予本集團之全年度租金、特許費及其他費用（不包括政府差餉）總額須分別以港幣57,100,000元、港幣47,200,000元、港幣43,500,000元及港幣26,000,000元為上限金額。

此等上限金額乃經參考恒基代理根據該等交易而在截至2023年12月31日、2024年12月31日、2025年12月31日及2026年12月31日止財政年度各年應付予本集團之全年度租金、特許費、管理費、空調費、推廣費及其他費用(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。上限金額分析如下：

	截至 2023年 12月31日止 年度 港元	截至 2024年 12月31日止 年度 港元	截至 2025年 12月31日止 年度 港元	截至 2026年 12月31日止 年度 港元
501-506號舖位之 租賃協議	24,000,000	---	---	---
B109-113號舖位之 租賃協議	15,600,000	3,900,000	---	---
新租賃協議及特許權	17,500,000	43,300,000	43,500,000	26,000,000
總計	<u>57,100,000</u>	<u>47,200,000</u>	<u>43,500,000</u>	<u>26,000,000</u>

由於根據該等交易而應支付的年度總代價，按每年基準計算，超過上市規則項下各適用百分比率的0.1%但低於5%，故此該等交易僅須遵照上市規則所載的申報、公告及年度審核規定，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。

恒基代理之主要業務為管理及代理服務。

恒基兆業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、百貨業務、酒店業務及投資控股。恒基兆業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：

「董事會」 指 本公司董事會

「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
「501-506號舖位之租賃協議」	指	正信（作為業主）與恒基代理（作為租戶）就租用香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場1期5樓501-506號舖位而於2020年7月31日訂立的租賃協議
「B109-113號舖位之租賃協議」	指	正信（作為業主）與恒基代理（作為租戶）就租用香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場1期B1樓B109-113號舖位而於2023年3月30日訂立的租賃協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港元，香港法定貨幣
「恒基兆業地產」	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)
「恒基代理」	指	恒基物業代理有限公司 (Henderson Property Agency Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，及為恒基兆業地產之間接全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新租賃協議及特許權」	指	正信（作為業主）及恒基代理（作為租戶）就物業及支柱廣告位特許範圍而於2023年8月3日訂立之協議
「支柱廣告位特許範圍」	指	香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場1期地下G02號舖位附近的支柱廣告位。

「物業」	指	香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場1期5樓501-506號舖位
「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
「該等交易」	指	根據501-506號舖位之租賃協議、B109-113號舖位之租賃協議及新租賃協議及特許權進行之交易之統稱

承董事局命
公司秘書
朱國新

香港，2023年8月3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：胡經昌先生、鍾瑞明博士、楊秉樑先生、梁祥彪先生、歐肇基先生及冼雅恩先生。