

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)

### 有關新租賃協議之持續關連交易

於2023年11月28日，正信(作為業主)與現有租戶(作為租戶)就該物業簽訂407A號舖位之租賃協議，租期由2023年12月1日至2024年11月30日(包括首尾兩日)。根據上市規則第14A章，此協議構成本公司的持續關連交易，而本公司已於2023年11月28日之公告中披露。根據407A號舖位之租賃協議所載之租期可延長一年的選擇權已獲行使，而延續租約的租期將於2025年11月30日屆滿。

由於延續租約即將屆滿，董事局現公佈，於2025年11月27日，正信(作為業主)與恒基代理(作為租戶)就該物業訂立新407A號舖位之租賃協議，根據上市規則第14A章，此協議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407A號舖位之租賃協議構成本公司之持續關連交易。

由於新407A號舖位之租賃協議的最高年度上限金額，根據上市規則所涉及的一個或以上適用百分比率超過0.1%，但所有適用百分比率均低於5%，因此根據上市規則第14A章，新407A號舖位之租賃協議僅須遵守申報、公告及年度審核規定，惟可獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

於2023年11月28日，正信(作為業主)與現有租戶(作為租戶)就該物業簽訂407A號舖位之租賃協議，租期由2023年12月1日至2024年11月30日(包括首尾兩日)。根據上市規則第14A章，此協議構成本公司的持續關連交易，而本公司已於2023年11月28日之公告中披露。根據407A號舖位之租賃協議所載之租期可延長一年的選擇權已獲行使，而延續租約的租期將於2025年11月30日屆滿。

由於延續租約即將屆滿，董事局現公佈，於 2025 年 11 月 27 日，正信(作為業主)與恒基代理(作為租戶)就該物業訂立新 407A 號舖位之租賃協議，根據上市規則第 14A 章，此協議構成本公司之持續關連交易。現有租戶及恒基代理均為恒基兆業地產之附屬公司。

### 新407A號舖位之租賃協議

新407A號舖位之租賃協議的詳情如下：

簽訂日期： 2025年11月27日

訂約方： 正信作為業主；及  
恒基代理作為租戶

該物業： 香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場1期4樓407A號舖位  
(建築面積為10,870平方呎)

租期： 固定租期為1年（「**第1年租期**」），自2025年12月1日至  
2026年11月30日（包括首尾兩日）

恒基代理只需在第1年租期屆滿之前向正信發出不超過7個月  
且不少於6個月的書面通知（「**續約通知**」），便可選擇將租期  
延長1年（「**續租年**」）

免租期： 無免租期

租金及其他開支： 恒基代理應根據新407A號舖位之租賃協議支付以下金額：

- (a) 第1年租期：每月租金港幣 657,635.00 元（不包括管理費及空調費、政府差餉、推廣貢獻）；
- (b) 第2年租期為續租年（如行使）：由恒基代理向正信送達續約通知後訂約方商定的每月市場租金（即同一地區同類處所的現行市場租金），如租金未能定訂，訂約方應共同聘請一位合資格測量師來確定市場租金，若訂約方未能就委任測量師達成一致，有關測量師須由香港測量師學會主席提名，屆時測量師所決定的市場租金為最終決定並且對雙方具有約束力，惟每月基本租金（不包括管理費及空調費、政府差餉及推廣貢獻）不得少於港幣657,635.00元及不多於港幣756,280.25元；
- (c) 每月政府差餉為港幣 32,881.75 元（視乎政府檢討而定），任何多繳或少付的差餉（視情況而定）須由雙方結算；
- (d) 每月管理費及空調費總額為港幣 120,657.00 元（視乎提供冷凍水服務及/或管理服務的成本增加及正信或相關的物業管理公司定期檢討而定）；及

(e) 每月推廣貢獻為每月租金的 2.1%（視乎正信定期檢討而定）。

於租期內，租金、管理費及空調費及推廣貢獻須於每月第1日預先繳付，而政府差餉則須於 1 月、4 月、7 月及 10 月第1日繳付。

用途： 用作物業代理（包括但不限於用作售樓處）

簽署正式租賃協議： 預期訂約方將進一步簽訂正式租賃協議，其條款將與新407A號舖位之租賃協議所載的條款及條件一致（包括恒基代理如行使續租年所延長的租期）。

### 訂立新407A號舖位之租賃協議之理由及裨益

本集團持有美麗華廣場1期作為出租投資用途，而新407A號舖位之租賃協議將有助於本集團的租金收入。

新407A號舖位之租賃協議乃在正信的日常及一般業務範圍內訂立，而有關協議的條款乃由訂約方互相經公平磋商後釐定。根據新407A號舖位之租賃協議而應付租金乃參考公開市場租金釐定。本公司聘請的獨立物業估值師戴德梁行有限公司認為，第1年租期的租金乃公平合理，與新407A號舖位之租賃協議開始當日類似地點的類似物業的市場租金一致。續租年的租金在任何情況下須根據新407A號舖位之租賃協議的條款而參考當時的公開市場租金釐定。就此，董事（包括獨立非執行董事）認為，新407A號舖位之租賃協議乃(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。

### 上市規則及年度上限

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 407A 號舖位之租賃協議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 407A 號舖位之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，彼並無就批准新 407A 號舖位之租賃協議的董事局決議投票。

#### 年度上限

由於延續租約及新407A號舖位之租賃協議項下的物業為同一處所，且兩份租約之租戶均為恒基兆業地產的附屬公司，因此在截至2025年12月31日的財政年度內（即延續租約涵蓋的2025年1月1日至2025年11月30日，以及新407A號舖位之租賃協議涵蓋的2025年12月1日至2025年12月31日），按延續租約及新407A號舖位之租賃協議已支付或應支付予正信的金額將會合併計算，以釐定該財政年度的年度上限。因此，根據新407A號舖位之租賃協議項下（連同延續租約項下已支付及應支付的年度金額）須向正信支付的年度租金及其他費用總額（不包括政府差餉）將受截至2025

年12月31日止財政年度的年度上限金額港幣9,800,000.00元限制。

關於2026年及2027年年度，根據新407A號舖位之租賃協議項下須向正信應支付的年度租金及其他費用總額（不包括政府差餉）將受以下年度上限金額限制，(i) 截至2026年12月31日止財政年度的年度上限為港幣11,700,000.00元；及(ii) 截至2027年12月31日止財政年度的年度上限為港幣12,000,000.00元（假設續租年獲行使）。

上述年度上限金額乃經參考延續租約項下已支付予正信的過往金額，以及根據新407A號舖位之租賃協議預計應付予正信的年度租金、管理費、空調費及推廣貢獻（不包括政府差餉）(包括就可能增加之管理費、空調費及額外冷凍水供應費用加入的緩衝)。

由於新 407A 號舖位之租賃協議的最高年度上限金額，根據上市規則所涉及的一個或以上適用百分比率超過 0.1%，但所有適用百分比率均低於 5%，因此根據上市規則第 14A 章，新 407A 號舖位之租賃協議僅須遵守申報、公告及年度審核規定，惟可獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。

## 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提供物業代理服務。

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，於本公告內，以下詞彙應具下列涵義：

「董事局」	指	本公司董事局
「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

「現有租戶」	指	(i) Equal Fame Limited (亦以Equal Famme Limited 的名稱營運) (於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司)，(ii) Easy Region Limited (於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司)及(iii) 星漢投資有限公司(Star Hero Investment Limited)(於香港註冊成立之有限公司)，均為恒基兆業地產之間接全資附屬公司
「延續租約」	指	正信與現有租戶就該物業所簽訂的延續租約，租期由2024年12月1日至2025年11月30日（包括首尾兩日），延續租約乃根據407A號舖位之租賃協議項下選擇權的行使而生效
「第1年租期」	指	具有本公告「新407A號舖位之租賃協議」一節所界定之涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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)
「港幣」	指	港元，香港法定貨幣
「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407A號舖位之租賃協議」	指	正信（作為業主）及恒基代理（作為租戶）就租賃該物業而於2025年11月27日訂立之協議，租期為一年，自2025年12月1日開始，至2026年11月30日屆滿，並附有續租一年的選擇權，續租後租期至2027年11月30日屆滿

「續租年」	指	具有本公告「新407A號舖位之租賃協議」一節所界定之涵義
「該物業」	指	香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場1期4樓407A號舖位
「續約通知」	指	具有本公告「新407A號舖位之租賃協議」一節所界定之涵義
「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
「407A號舖位之租賃協議」	指	正信（作為業主）及現有租戶（作為租戶）就租賃該物業而於2023年11月28日訂立之協議，租期為一年，已於2023年12月1日開始，至2024年11月30日屆滿，現有租戶已行使其續租一年的選擇權，延續租約將於2025年11月30日屆滿
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

承董事局命  
公司秘書  
黎浩文

香港， 2025年11月27日

於本公告日期，(i)執行董事為：李家誠博士、林高演博士、鄧日燦先生及何厚鏘先生；(ii)非執行董事為：馮鈺斌博士及鄭家安先生；及(iii)獨立非執行董事為：鍾瑞明博士、楊秉樑先生、梁祥彪先生、胡經昌先生、歐肇基先生、冼雅恩先生及黃仰芳小姐。