

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)

有關新租賃協議及新特許協議之持續關連交易

本公司謹此提述，本公司分別於2020年7月31日及2021年5月25日就其中包括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(包括首尾兩日)及由2021年6月15日至2023年3月31日(包括首尾兩天日)。

本公司亦謹此提述，本公司分別於2023年3月30日及2023年8月3日就重續B109-113號舖位之租賃協議及重續501-506號舖位之租賃協議及特許權而發表之公佈，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2023年4月1日至2024年3月31日(包括首尾兩日)及由2023年8月5日至2026年8月4日(包括首尾兩日)。

董事局現公佈，於2023年11月28日，(i)正信(作為業主)與租戶(作為租戶)訂立新租賃協議及(ii)正信(作為特許授予方)與租戶(作為特許承授方)訂立新特許協議，根據上市規則第14A章，此等協議均構成本公司之持續關連交易。

由於租戶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，租戶為本公司之關連人士，故此新租賃協議及新特許協議構成本公司之持續關連交易。

根據上市規則第14A.81條，(i) 501-506號舖位之租賃協議、(ii) B109-113號舖位之租賃協議、(iii) 重續B109-113號舖位之租賃協議、(iv) 重續501-506號舖位之租賃協議及特許權、(v) 新租賃協議及 (vi) 新特許協議將會合併，並當作一項交易處理。由於根據該等交易而應付予正信的年度總代價(包括租金)，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，而可豁免遵守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2021年5月25日就其中包括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(包括首尾兩日)及由2021年6月15日至2023年3月31日(包括首尾兩日)。

本公司亦謹此提述，本公司分別於2023年3月30日及2023年8月3日就重續B109-113號舖位之租賃協議及重續501-506號舖位之租賃協議及特許權而發表之公佈，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2023年4月1日至2024年3月31日(包括首尾兩日)及由2023年8月5日至2026年8月4日(包括首尾兩日)。

董事局現公佈，於2023年11月28日，(i)正信(作為業主)與租戶(作為租戶)訂立新租賃協議及(ii)正信(作為特許授予方)與租戶(作為特許承授方)訂立新特許協議，根據上市規則第14A章之規定，此等協議均構成本公司之持續關連交易。

新租賃協議

新租賃協議的詳情如下：

簽訂日期： 2023年11月28日

訂約方： 正信作為業主
租戶作為租戶

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2023年12月1日至2024年11月30日（包括首尾兩日）或自正信或其律師書面通知空置物業已準備好交付之日起第7天開始

租戶只需在第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**」）就可選擇將租期延長1年（「**續租年**」），

免租期： 由第1年租期開始日期起首3個月（「**免租期**」），惟租戶須於免租期內支付管理費及空調費、政府差餉、推廣徵費及其他開支

租金及其他開支：

租戶應根據新租賃協議支付以下金額：

- (a) 第1年租期(不包括免租期)：每月租金港幣 652,200 元（不包括管理費及空調費、政府差餉、推廣徵費及其他開支(如有)）；
- (b) 續租年（如行使）：由租戶向正信送達續約通知後訂約方商定的每月公開市場租金，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公開市場租金，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公開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、推廣徵費及其他開支(如有)）不得少於根據新租賃協議約定的港幣 652,200 元及不多於港幣 750,030 元；
- (c) 每月政府差餉為港幣 32,610 元（視乎政府檢討）；
- (d) 每月管理費及空調費總額為港幣 116,309 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其指定物業管理公司定期檢討而定）；及
- (e) 每月推廣徵費為每月租金的 2.1%（視乎正信定期檢討）。

於租期內，租金、管理費及空調費及推廣徵費須於每月第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）

新特許協議的詳情

鑑於租戶簽訂新租賃協議，正信已同意授予而租戶亦同意承授特許權以使用及佔用特許範圍，作裝修前用途，詳情載列如下：

簽訂日期：	2023年11月28日
訂約方：	正信作為特許授予方 租戶作為特許承授方
特許範圍：	與物業相同的位置
特許使用期：	由2023年8月18日至2023年11月30日(包括首尾兩日)期間
特許費及其他開支：	整個特許使用期內之特許費為港幣1元（包括管理費及空調費、政府差餉及推廣徵費但不包括其他開支）
用途：	裝修前之用途
條件：	授予特許權的條件是訂約方簽訂新租賃協議

訂立新租賃協議及新特許協議之理由及裨益

本集團持有美麗華廣場1期作為出租投資用途，而新租賃協議將有助於本集團的租金收入。按新特許協議授予特許權的條件是訂約方簽訂新租賃協議。

新租賃協議及新特許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（以下簡稱「估值師」）認為，第1年租期的租金乃公平合理，而實際租金（即：第1年租期之租金經扣除促成租約的適度寬免後之實際租金，包括由2023年12月1日至2024年2月29日之免租期及由2023年8月18日至2023年11月30日之象徵性特許費港幣1元）經估值師計算出大約為每月港幣381,000元（涵蓋的租賃期間為2023年8月18日開始生效之新特許協議至2024年11月30日止之第1年租期），與新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，新租賃協議及新特許協議乃(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

由於租戶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，租戶為本公司之關連人士，故此新租賃協議及新特許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租賃協議及新特許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，彼並無就批准新租賃協議及新特許協議的董事局決議上投票。

鑑於(i) 501-506號舖位之租賃協議、(ii) B109-113號舖位之租賃協議、(iii) 重續B109-113號舖位之租賃協議、(iv) 重續501-506號舖位之租賃協議及特許權、(v)新租賃協議及(vi)新特許協議，均由正信與恒基兆業地產集團有關連的人士訂立，以及此6份協議均涉及同一樓宇內不同層數的物業，故此該等協議有可能被視為有關連的交易，並根據上市規則第14A.81條有可能被當作一項交易處理。

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正信之全年度租金、特許費及其他費用(不包括政府差餉)總額須分別以港幣57,300,001元、港幣57,200,000元、港幣55,300,000元及港幣26,000,000元為上限金額。

此等上限金額乃經參考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正信之全年度租金、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 (於2023年8月4日屆滿)	24,000,000	---	---	---
B109-113號舖位之租賃協議 (於2023年3月31日屆滿)	3,900,000	---	---	---
重續B109-113號舖位之租賃協議	11,700,000	3,900,000	---	---
重續501-506號舖位之租賃協議及 特許權	17,500,000	43,300,000	43,500,000	26,000,000
新租賃協議	200,000	10,000,000	11,800,000	---
新特許協議	1	---	---	---
總計	<u>57,300,001</u>	<u>57,200,000</u>	<u>55,300,000</u>	<u>26,000,000</u>

由於根據該等交易而應付予正信的年度總代價，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，而可豁免遵守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。

租戶之主要業務為物業發展。

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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「第1年租期」	指	具有本公告「新租賃協議」一節所界定之涵義
「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
「港幣」	指	港元，香港法定貨幣

「恒基兆業地產集團」	指	恒基兆業地產及其附屬公司
「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)
「特許範圍」	指	具有本公告「新特許協議」一節所界定之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新租賃協議」	指	正信（作為業主）及租戶（作為租戶）就租賃物業而於2023年11月28日訂立之協議
「新特許協議」	指	正信（作為特許授予方）及租戶（作為特許承授方）就特許使用物業而於2023年11月28日訂立之協議
「續約通知」	指	具有本公告「新租賃協議」一節所界定之涵義
「重續501-506號舖位之租賃協議及特許權」	指	正信（作為業主）與恒基代理（作為租戶）就(i)租賃香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場1期5樓501-506號舖位及(ii)特許使用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而於2023年8月3日訂立的協議
「重續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）就租賃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
「免租期」	指	具有本公告「新租賃協議」一節所界定之涵義
「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）就租賃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，並已於2023年8月4日屆滿。

「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）就租賃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2021年5月25日訂立的租賃協議，並已於2023年3月31日屆滿。
「續租年」	指	具有本公告「新租賃協議」一節所界定之涵義
「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
「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
「該等交易」	指	根據(i) 501-506號舖位之租賃協議、(ii) B109-113號舖位之租賃協議、(iii) 重續B109-113號舖位之租賃協議、(iv) 重續501-506號舖位之租賃協議及特許權、(v) 新租賃協議及(vi) 新特許協議項下進行之交易之統稱
「估值師」	指	具有本公告「訂立新租賃協議及新特許協議之理由及裨益」一節所界定之涵義

承董事局命
公司秘書
朱國新

香港，2023年11月28日

於本公告日期，(i) 執行董事為：李家誠博士、林高演博士、鄧日燊先生、劉王泉先生及何厚鏘先生；(ii) 非執行董事為：馮鈺斌博士及鄭家安先生；(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、歐肇基先生及冼雅恩先生。