

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)

### 有關問月酒店之關連交易及持續關連交易

茲提述本公司日期為2013年12月5日的公佈有關現有租賃協議。由於現有租賃協議將於2024年5月20日屆滿，聰明居有限公司(恒基兆業地產之間接全資附屬公司)作為業主與本公司全資附屬公司Mira Moon Limited作為租戶訂立新租賃協議，據此業主同意將物業租予租戶，租期由2024年5月21日起計為期3年，每月基本租金為港幣1,320,000元，另加額外租金(如有)，及支付予業主的飲食收費、政府差餉及其他支出(如有)。該物業將繼續由租戶用作經營酒店，命名為Mira Moon。

於本公告日期，業主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，根據上市規則，業主為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，(a)按新租賃協議支付的基本租金(作為定額金額)構成本公司的一次性的關連交易；及(b)按新租賃協議支付予業主的額外租金、飲食收費(如有)、政府差餉及其他支出(如有)(作為可變動金額)構成本公司的持續關連交易。

鑑於(i)根據新租賃協議項下計算的使用權資產價值，數額為基本租金總額的折現金額為港幣44,762,294元，此金額的一項或多項適用百分比率超過0.1%但所有均低於5%；及(ii)根據新租賃協議項下計算的年度額外租金、飲食收費(如有)、政府差餉及所有其他支出(如有)(按年度計算)總計的最高年度上限金額的若干適用百分比率超過0.1%但所有均低於5%，新租賃協議及其項下擬進行的交易可豁免遵守股東批准的規定，但須遵守根據上市規則第14A章所載之申報及公告規定及(就構成本公司持續關連交易的範圍內而言)需要作出年度審核規定。

## 新租賃協議

於2024年5月20日，租戶與業主就租用物業訂立新租賃協議。新租賃協議之主要條款概述如下：

- 簽訂日期：2024年5月20日
- 訂約方：聰明居有限公司作為業主  
Mira Moon Limited 作為租戶
- 物業：位於香港灣仔謝斐道388號的物業，現被稱為“MIRA MOON”的樓宇
- 租期：3年，由2024年5月21日起至2027年5月20日止(包括首尾兩日)
- 藉出售或重建或翻新而終止：倘於租期內任何時間，業主決定 (i) 直接或間接出售物業或其任何部分(包括業主及/或其直接控股公司的股權或控制權的轉變)；或 (ii) 重新開發、翻新、拆除或裝修物業或其任何部分，業主有權向租戶發出至少提前 6 個月書面通知而終止新租賃協議。
- 租金：每月基本租金為港幣1,320,000元 (「基本租金」)(每月第一天預付)另加額外租金，額外租金的計算方法如下：

### 額外租金

租期內每個相關年度的額外租金 (「年度額外租金」) 如下：

- (i) 倘年度房間總收入少於或相等於港幣 80,000,000 元，則應付的額外租金金額為相關年度的年度房間總收入的 22.5%，並超出港幣 15,840,000 元的數額；或
- (ii) 倘年度房間總收入多於港幣 80,000,000 元但少於或相等於港幣 100,000,000 元，則應付的額外租金金額為相關年度的年度房間總收入的 25%，並超出港幣 15,840,000 元的數額；或
- (iii) 倘年度房間總收入多於港幣 100,000,000 元但少於或相等於港幣 130,000,000 元，則應付的額外租金金額為相關年度的年度房間總收入的 27.5%，並超出港幣 15,840,000 元的數額；或

(iv) 倘年度房間總收入多於港幣 130,000,000 元，則應付的額外租金金額為相關年度的年度房間總收入的 30%，並超出港幣 15,840,000 元的數額。

倘若根據以上(i)所計算的年度額外租金金額為負數，則租戶於相關年度無須向業主支付任何年度額外租金。

有關任何相關年度的年度額外租金，須由租戶根據新租賃協議的條款及條件，於每年期末在緊隨相關年度完結後 90 日內向業主支付。

飲食收費：租戶須向業主支付租戶在飲食店舖營業所得而未經任何扣減的每月飲食收入的 15%（「**飲食收費**」）。

租戶須於緊隨任何曆月後第 15 日前，就有關曆月內從租戶營業所得的每月飲食收入支付有關該曆月的暫定飲食收費。

於每個曆年屆滿後 90 日內，租戶須提供一份由其核數師或外部會計師所核證有關相關曆年的飲食收入實際金額之聲明（「**經核證聲明**」）。

倘就任何曆月應付的暫定飲食收費所支付的實際金額，少於根據經核證聲明所計算就相關曆月應付的實際飲食收費，租戶需於業主通知有關差額後 30 日內向業主支付有關差額。倘就任何曆月應付的暫定飲食收費所支付的實際金額，多於根據經核證聲明所計算就相關曆月應付的實際飲食收費，業主需於接獲經核證聲明後 30 日內向租戶退還有關差額。

政府差餉：租戶須向業主支付政府差餉每月港幣 38,500 元，租戶須於每個曆月第一天向業主預付該物業的政府差餉（「**政府差餉**」）（可予香港政府調整）。

按金：於新租賃協議日期，租戶已向業主支付港幣 1,320,000 元作為按金。

使用者：使用物業作為高級酒店，並提供香港其他高級酒店一般提供的有關種類服務。

正式租賃協議：業主與租戶將就該物業訂立租賃協議，其中包含上述主要條款。

## 根據上市規則的會計影響及會計處理

根據適用於本集團的香港財務報告準則第16號，由於本集團按新租賃協議擬進行的付款包括不同組成部分(即:定額金額及可變動金額)，將以不同的會計方法處理。本集團將確認基本租金(乃定額金額)為使用權資產的收購，根據香港財務報告準則第16號，該數額為基本租金的折現總數，初步計量為港幣44,762,294元。年度額外租金、飲食收費、政府差餉及所有其他支出(如有)(即可變動金額)將在其發生期間被確認為本集團損益賬中的開支，而根據上市規則第14A.31條，該等開支的支付將被視為本公司的持續關連交易。

### 釐定年度上限金額的基準

根據上市規則第14A章，按新租賃協議所支付的額外租金、飲食收費、政府差餉及所有其他支出(如有)(作為可變動金額)構成本公司的持續關連交易，本公司須為有關期間或財政年度之付款總金額設定年度上限金額。以下所述的年度上限金額乃參照於以下有關期間或財政年度所應付的年度額外租金、飲食收費、政府差餉及所有其他支出(如有)的過往金額及估計金額而釐訂。在預計年度額外租金時乃參照估計的年度房間總收入，而預計每年飲食收費乃參考餐飲店舖的預計收入及估計年度增長而釐定。

### 過往金額

根據現有租賃協議就相關財政年度支付的額外租金、飲食收費(如有)、政府差餉及所有其他支出(如有)(按年度計算)的過往金額如下：

截至 2021 年 12 月 31 日止財政年度	:	港幣 434,905 元
截至 2022 年 12 月 31 日止財政年度	:	港幣 241,821 元
截至 2023 年 12 月 31 日止財政年度	:	港幣 709,598 元

### 年度上限金額

相關期間或財政年度的年度額外租金、飲食收費(如有)、政府差餉及所有其他開支(如有)總額的相關年度上限載列如下：

2024 年 5 月 21 日至 2024 年 12 月 31 日期間	:	港幣 1,800,000 元
截至 2025 年 12 月 31 日止財政年度	:	港幣 3,900,000 元
截至 2026 年 12 月 31 日止財政年度	:	港幣 9,500,000 元
2026 年 1 月 1 日至 2027 年 5 月 20 日相關期間	:	港幣 5,600,000 元

## 訂立新租賃協議之原因及利益

為在本集團香港酒店業務內實現協同效應，訂立新租賃協議並經營 Mira Moon 將可繼續有助本集團就發展酒店業務制訂長遠策略計劃。董事局認為，訂立新租賃協議符合本公司將酒店業務多元化的發展策略及經營計劃及將有助本集團酒店業務擴張，以提高本集團收入流及向本集團提供額外收入。

新租賃協議的條款（包括基本租金、額外租金及飲食收費）乃由業主及租戶互相進行公平磋商、而基本租金乃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2024年5月8日發出估值證書認證）及經參考就酒店業務而租用類似物業所使用的租賃協議的標準條款後釐定。

基於上述理由，本公司董事（包括獨立非執行董事）認為，新租賃協議的條款乃(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。

## 上市規則之涵義

於本公告日期，業主為恒基兆業地產的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，根據上市規則，業主為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，(a)按新租賃協議支付的基本租金(作為定額金額)構成本公司的一次性的關連交易；及(b)按新租賃協議支付予業主的額外租金、飲食收費(如有)、政府差餉及其他支出(如有) (作為可變動金額)構成本公司的持續關連交易。

鑑於(i)根據新租賃協議項下計算的使用權資產價值，數額為基本租金總額的折現金額為港幣44,762,294元，此金額的一項或多項適用百分比率超過0.1%但所有均低於5%；及(ii)根據新租賃協議項下計算的額外租金、飲食收費(如有)、政府差餉及所有其他支出(如有)(按年度計算)總計的最高年度上限金額的若干適用百分比率超過0.1%但所有均低於5%，新租賃協議及其項下擬進行的交易可豁免遵守股東批准的規定，但須遵守根據上市規則第14A章所載之申報及公告規定及(就構成本公司持續關連交易的範圍內而言)需要作出年度審核規定。

本公司主席兼行政總裁李家誠博士因根據證券及期貨條例第 571 章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的董事局決議上投票。

## 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。

租戶之主要業務為經營酒店。

業主的主要業務為物業發展及投資。

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

「額外租金」	指	租戶根據年度房間總收入金額應付予業主的額外租金，其計算方法在本公告「新租賃協議」一節「租金」一欄內概述
「年度額外租金」	指	租期內每個相關年度的總額外租金，其計算方法在本公告「新租賃協議」一節「租金」一欄內概述
「基本租金」	指	租戶根據新租賃協議應付予業主的基本租金為每月港幣1,320,000元
「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，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
「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
「現有租賃協議」	指	業主與租戶於2013年12月5日就物業而訂立之租賃協議
「飲食收費」	指	租戶在飲食店舖營業所得的每月飲食收入的15%，有關付款情況在本公告「新租賃協議」一節「飲食收費」一欄內概述
「飲食店舖」	指	在物業內的食肆及飲食店舖

「飲食收入」	指	租戶每個月在物業內的飲食店舖或從中出售、供客戶消費或以其他方式處理一切貨品、食品、飲料、酒精類飲品及任何種類飲品以及銷售或進行所有服務和進行或經營所有任何性質業務(在每個酒店房間提供的迷你吧服務除外)所收取或應收取的所有款項或其他代價合計(包括服務費用但不包括租戶向稅務局支付或應付的稅項(如有)或租戶在飲食店舖營業的一般過程中產生的任何促銷折扣或贈券)
「年度房間總收入」	指	就任何相關年度而言,租戶就有關期間在物業內或從中進行所有業務所收取或應收的金額或代價價值的合計,例如(其中包括)(a)提供住宿和進行其他服務(如提供電話機、洗衣及乾衣服務、互聯網、其他電子通訊服務、傳真服務、於各房間的迷你酒吧服務)或與以酒店形式營運或使用物業而相關的所有其他銷售所收取或應收的代價;(b)所有佣金;及(c)營運物業的任何部份以用作零售、其他銷售、商務中心、健身、健體及運動設施、活動室、展覽設施或會議設施或就在物業內提供服務或任何形式娛樂的機器及其他設備(不包括提供餐飲及飲食服務)所產生的所有租金、許可權費用或其他價值或代價
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港元,香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「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)
「酒店」	指	一幢33層高有89間客房的酒店,被稱為Mira Moon,位於香港灣仔謝斐道388號

「業主」	指	聰明居有限公司 (Intelligent House Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，為恒基兆業地產之間接全資附屬公司
「新租賃協議」	指	業主於2024年5月20日發出並被租戶接受的有關該物業的租賃要約
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「物業」	指	海旁地段436號A節的剩餘部分與建於其上的，現在被稱為“MIRA MOON”，地址為香港灣仔謝斐道388號
「相關年度」	指	租期內每一個年度
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「租戶」	指	Mira Moon 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
「租期」	指	新租賃協議之租期，自2024年5月21日起至2027年5月20日止(包括首尾兩日)
「%」	指	百分比

承董事會命  
公司秘書  
朱國新

香港，2024年5月20日

於本公告日期，(i) 本公司之執行董事為：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) 本公司之非執行董事為：馮鈺斌博士及鄭家安先生；及(iii) 本公司之獨立非執行董事為：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。