

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)

有關重續租賃協議之持續關連交易

茲提述本公司於2021年11月9日發佈的有關現有租賃協議的公佈，該協議乃由正信(本公司之全資附屬公司)作為業主與仁安作為租戶就租用該物業而訂立，租期由2022年2月1日至2025年1月31日(包括首尾兩日)，為期3年。

董事局現公佈，於2025年1月7日，正信（作為業主）與仁安（作為租戶）就再租用該物業而訂立重續租賃協議，租期由2025年2月1日起至2028年1月31日(包括首尾兩日)，為期3年。

仁安是由被視為本公司控股股東李兆基博士的私人家族信託最終控制之公司，故仁安為本公司之關連人士，因此，根據上市規則第14A章規定，該等交易構成本公司的持續關連交易。

由於仁安根據重續租賃協議而應付予正信的租金及其他費用總額的最高上限金額（包括管理費及空調費，但不包括政府差餉）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%，因此該等交易須遵守根據上市規則第14A章所載之申報、公告及年度審核規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

董事局現公佈，正信與仁安已於2025年1月7日訂立重續租賃協議，其主要條款如下：

重續租賃協議

簽訂日期：2025年1月7日

訂約方：正信作為業主;及
仁安作為租戶

物業：香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場A座18樓1801-07室及1812-18室

租期：3年，由2025年2月1日起至2028年1月31日止(包括首尾兩日)。

正信或仁安均有權提早終止重續租賃協議，但須給予對方不少於1個月之書面通知

租金及其他費用：重續租賃協議之租期內，第1年、第2年及第3年的每月租金（不包括政府差餉、管理費及空調費）分別為港幣1,410,240元、港幣1,439,620元及港幣1,469,000元，須於每月第1日預付。

每月管理費及每月空調費合共為港幣252,668元，惟正信或其指定物業管理公司可決定作出適當增加，以反映提供冷凍水服務及管理服務的成本增加，並須於每月的第1日預付。

釐定基準

每月租金乃參考該物業的市場租值（經由獨立物業估值師戴德梁行有限公司在2024年11月4日發出估值證書認證）後釐定。

每月管理費及每月空調費乃參考正信向美麗華廣場A座其他租戶收取的收費率而釐定。

用戶：該物業僅用作診所，並由不同組合之專科醫生主診，專營外科、心臟科、泌尿科、胸肺科、骨科、婦產科、眼科、耳鼻喉科、整容手術、皮膚科、外科、健康檢查、內窺鏡檢查、人類生殖輔助服務、兒童評估中心、醫療造影、牙科、內科、會議室（但不提供普通科門診、家庭醫學、傳染病專科服務）。

上限金額及其釐定的基準

截至2022年12月31日及2023年12月31日止各個財政年度及截至2024年9月30日止9個月，仁安根據現有租賃協議支付予正信的過往租金及其他費用總額（包括管理費及空調費，但不包括政府差餉）如下：

截至2022年12月31日止 財政年度 (港幣)	截至2023年12月31日止 財政年度 (港幣)	截至2024年9月30日止 9個月 (港幣)
17,030,483	20,760,717	15,623,231

由2025年2月1日至2025年12月31日期間、截至2026年12月31日及2027年12月31日止各個財政年度以及截至2028年1月31日止1個月，仁安根據重續租賃協議應付予正信的租金及其他費用總額（包括管理費及空調費，但不包括政府差餉）將受到以下上限金額限制：

由2025年2月1日至 2025年12月31日期間 (港幣)	截至2026年12月31日 止財政年度 (港幣)	截至2027年12月31日 止財政年度 (港幣)	截至2028年1月31日 止1個月 (港幣)
19,800,000	22,000,000	22,500,000	1,900,000

上述上限金額乃參考仁安根據重續租賃協議就各個相關期間應付予正信的租金、管理費、空調費總額（包括可能增加的管理費、空調費及額外冷凍水供應費）而釐定。

訂立重續租賃協議之原因及裨益

正信持有美麗華廣場A座作為出租投資項目，而訂立重續租賃協議將提升美麗華廣場A座租戶組合及出租率。重續租賃協議的租金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參考正信與美麗華廣場A座其他租戶(包括獨立第三方)採用的標準租賃協議之條款後釐定。因此，董事（包括獨立非執行董事）認為，重續租賃協議乃(i) 在本集團日常及一般業務範圍內訂立；(ii) 按照一般商業條款訂立；及 (iii) 按公平合理之條款訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則之涵義

仁安是由被視為本公司控股股東李兆基博士的私人家族信託最終控制之公司，故仁安為本公司之關連人士，因此，根據上市規則第14A章規定，該等交易構成本公司的持續關連交易。

由於仁安根據重續租賃協議而應付予正信的租金及其他費用總額的最高上限金額（包括管理費及空調費，但不包括政府差餉）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%，因此該等交易須遵守根據上市規則第14A章所載之申報、公告及年度審核規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

由於本公司主席兼行政總裁李家誠博士經李兆基博士的私人家族信託最終控制之公司而被視為對仁安擁有權益而被視為於該等交易擁有重大權益。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，彼並無就批准該等交易的董事局決議投票。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除李家誠博士外，概無董事於該等交易中擁有重大權益。因此，除李家誠博士外，概無董事須就該等交易的董事會決議案放棄投票。

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。正信之主要業務為物業租賃。

仁安及其附屬公司的主要業務為經營醫院及診所。仁安由被視為本公司控股股東李兆基博士的私人家族信託最終控制之公司。

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
「現有租賃協議」	指	正信（作為業主）與仁安（作為租戶）就租用該物業而於2021年11月9日訂立的租約，由2022年2月1日起至2025年1月31日止(包括首尾兩日)，為期3年。
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港元，香港法定貨幣
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場A座18樓1801-07室及1812-18室
「重續租賃協議」	指	正信（作為業主）與仁安（作為租戶）就租用該物業而於2025年1月7日訂立的租約，為期3年，由2025年2月1日起至2028年1月31日止(包括首尾兩日)。

「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，其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
「附屬公司」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「該等交易」	指	根據重續租賃協議項下進行之交易
「仁安」	指	仁安醫院有限公司Union Medical Centre Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，其主要業務為經營醫院及診所
「%」	指	百分比

承董事局命
公司秘書
黎浩文

香港，2025 年 1 月 7 日

於本公告日期，(i)本公司之執行董事為：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)本公司之非執行董事為：馮鈺斌博士及鄭家安先生；(iii)本公司之獨立非執行董事為：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、冼雅恩先生及黃仰芳小姐。