

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)

主要及關連交易

建議收購 SOLUTION RIGHT LIMITED 之權益

#### 買賣協議項下之該收購

董事局欣然公佈，買方(本公司之全資附屬公司)、賣方(恒基兆業地產之全資附屬公司)及恒基兆業地產(作為賣方之擔保人)於 2025 年 1 月 15 日，訂立買賣協議；據此，買方同意有條件地從賣方收購出售權益，其中包括出售股份(即目標公司之唯一已發行股份)及出售貸款，總代價為港幣 3,120,000,000 元(可予以調整)。

該收購完成須待條件達成，即(i)該交易獲獨立股東批准；及(ii)買方信納高遠投資對目標物業擁有妥善業權後，方可作實。完成將於條件獲達成或豁免(如適用)後第 5 個營業日(或賣方與買方書面同意的其他日期)進行。

完成後，目標集團內之公司(包括目標物業的唯一擁有人高遠投資)將成為本公司之間接全資附屬公司及目標集團之財務業績將於本集團之財務報表內綜合入賬。

目標集團之主要資產為目標物業，包含該地段及建於該地段上並於 1957 年落成，位於香港九龍金巴利道 16 號，現名為「香檳大廈(Champagne Court)」的一幢樓高 10 層及附帶天台樓層的綜合大樓。根據買賣協議，目標物業並不會於完成時移交予買方。賣方須促使拆卸建於目標物業上之現有建築物，按已經批准之建築圖則，並具有主要特點，且根據所有適用法例及規則，將目標物業重建為與問月酒店水準相符或較佳的新酒店。賣方須促使重建以應有速度進行，並於最後移交日期或之前完成。除買方負有支付代價之責任外，本集團(包括完成後之目標集團)無須就重建向賣方或恒基集團內任何其他公司或就與重建有關的合約向任何承建商支付任何其他款項。

新酒店之毗鄰乃由本集團營運的酒店 The Mira Hong Kong。根據由建築事務監督於本公告日期前已經批准之相關建築圖則，新酒店將為樓高 23 層酒店，附設商舖並座落於兩層地庫上的綜合項目，總樓面面積約 137,885 平方呎，包含 99 間酒店客房、店舖、餐廳、宴會廳、約 21 個私家車車位及約 2 個電單車車位。

賣方將於最後移交日期或之前，又或賣方與買方書面同意的其他日期把新酒店在空置情況下的管有權交付予買方。賣方將促使在移交前及不遲於最後移交日期，以高遠投資(或買方指定的任何其他人士)名義取得由主管機構按適用法例及規則所規定須發出的一切許可證、牌照及證書，以讓新酒店的所有合理且適當功能得以運作，使其成為一間可於香港全面營運的酒店(包括但不限於酒店牌照，惟不包括本集團擬自行申請的任何酒牌)。因此，新酒店在移交時將已適合作酒店用途。

據此，買方將根據該交易間接收購新酒店。

### 《上市規則》之涵義

鑑於賣方為恒基兆業地產之間接全資附屬公司，而恒基兆業地產作為本公司之控股公司持有 345,999,980 股股份(於本公告日期，佔已發行股份總數約 50.08%)，根據《上市規則》，賣方及恒基兆業地產均為本公司之關連人士。據此，根據《上市規則》第 14A 章，訂立買賣協議及該交易構成本公司之關連交易。

鑑於該交易之最高適用百分比率超過 25%但低於 100%，該交易亦將構成本公司之主要交易。

因此，訂立買賣協議及該交易須遵守《上市規則》第 14 章及第 14A 章所載之公告、申報、通函(包括獨立財務顧問)及獨立股東批准之規定。

本公司已成立獨立董事委員會，成員包括鍾瑞明博士、楊秉樑先生、冼雅恩先生及黃仰芳小姐，全部均為獨立非執行董事，以考慮買賣協議及該交易之條款，並就買賣協議及該交易之條款是否按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合本公司及股東整體利益，向獨立股東提供意見。獨立非執行董事胡經昌先生及歐肇基先生亦為恒基兆業地產之獨立非執行董事，以及獨立非執行董事梁祥彪先生被視為持有恒基兆業地產的已發行股本總數之約 0.02% 權益；故此，胡先生、歐先生及梁先生被視為不具備獨立性就買賣協議及該交易向獨立股東提供建議，亦不是獨立董事委員會的成員。

獨立財務顧問已被委任就此向獨立董事委員會和獨立股東提供建議。

本公司將舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准買賣協議及該交易。一份載有，其中包括(i)有關買賣協議及該交易之進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦函；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函；(iv)獨立物業估值師就目標物業出具的估值報告；及(v)召開股東特別大會的通告及代表委任表格之通函，因需要更多時間編製通函中須包含的必要資料，預計將於 2025 年 2 月 28 日或之前寄發予股東。

### 警告

該收購之完成須待條件獲達成或豁免(如適用)後，方可作實，而該收購可能會或可能不會進行。股東及本公司之潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 緒言

董事局欣然公佈，買方(本公司之全資附屬公司)、賣方(恒基兆業地產之全資附屬公司)及恒基兆業地產(作為賣方之擔保人)於 2025 年 1 月 15 日，訂立買賣協議；據此，買方同意有條件地從賣方收購出售權益，其中包括出售股份(即目標公司之唯一已發行股份)及出售貸款，總代價為港幣 3,120,000,000 元(可予以調整)。

## 買賣協議

買賣協議之主要條款概述如下：

- 日期 : 2025 年 1 月 15 日
- 訂約方 : (i) 賣方(恒基兆業地產之全資附屬公司)作為賣方；  
(ii) 買方(本公司之全資附屬公司)作為買方；及  
(iii) 恒基兆業地產作為賣方之擔保人。
- 主要事項 : 賣方同意出售及轉讓以及買方同意購買及接受轉讓出售權益(包括出售股份及出售貸款)，且不附帶任何產權負擔。
- 代價及付款 : 出售權益之代價為初步代價，金額為港幣 3,120,000,000 元，相等於協定收購價值，並須根據目標公司之完成時資產淨值加入或扣減任何調整。

買方將按下列方式以現金向賣方支付代價：

- (i) 港幣 312,000,000 元(「該訂金」)，即初步代價之 10%，已於簽署買賣協議時作為訂金支付予賣方；
- (ii) 港幣 727,896,000 元，即初步代價之 23.33%，須參照賣方所編製的備考完成時賬目，按目標公司之完成時資產淨值調整，將於完成時支付予賣方；
- (iii) 待完成進行後，港幣 1,039,896,000 元，即初步代價之 33.33%，將於建築事務監督就新酒店展開建築工程發出同意書後 7 個營業日內支付予賣方；
- (iv) 港幣 1,015,208,000 元，即初步代價之 33.34% 減去保證金的款額，將於移交時支付予賣方；及
- (v) 港幣 25,000,000 元(「保證金」)(即代價之餘額)，將於買方收到糾正欠妥證明書後 5 個營業日內支付予賣方。

備考完成時賬目將在完成後 60 日內由核數師進行審核(「經審核完成時賬目」)，以及釐定根據備考完成時賬目及經審核完成時賬目所得出目標公司的完成時資產淨值金額之間的任何差額

(「資產淨值差額」)。資產淨值差額將由賣方或買方(視情況而定)於經審核完成時賬目交付後 5 個營業日內以現金向對方支付。

代價將以本集團之內部資源支付。

於 2025 年 1 月 10 日，根據獨立物業估值師進行的估值，目標物業之總發展價值的估值為港幣 3,120,000,000 元。初步代價由買賣協議訂約方經公平磋商，並參考總發展價值的估值後釐定。

**條件** : 該收購完成須待以下條件獲達成(或豁免，如適用)後方可作實，惟不得遲於最後完成限期：

(i) 獨立股東已批准訂立及履行買賣協議及該交易；及

(ii) 買方信納高遠投資對目標物業擁有妥善業權。

買賣協議之任何一方均不能豁免上述第(i)項之條件。買方可自行決定以書面通知賣方豁免上述第(ii)項之條件。

如條件於最後完成限期當日或之前未能達成或豁免(如適用)，則買賣協議可由賣方或買方終止，並不再具有效力及約束力。於該終止後，賣方應立即全數退回該訂金(不附利息)予買方，而買賣協議訂約方於買賣協議下無權享有任何權利或利益或需就該協議承擔任何義務或責任(惟先前之違反除外)。

**完成** : 完成將於條件獲達成或豁免(如適用)後第 5 個營業日(或賣方與買方書面同意的其他日期)進行。

完成後，目標集團內之公司(包括目標物業的唯一擁有人高遠投資)將成為本公司之間接全資附屬公司及目標集團之財務業績將於本集團之財務報表內綜合入賬。

**新酒店之建造** : 目標物業並不會於完成時移交予買方。賣方須促使拆卸建於目標物業上之現有建築物，按已經批准之建築圖則，並具有主要特點，且根據所有適用法例及規則，將目標物業重建為與問月酒店水準相符或較佳的新酒店。賣方須促使重建以應有速度進行，並於最後移交日期或之前完成。除買方負有支付代價之責任外，本集團(包括完成後之目標集團)無須就重建向賣方或恒基集團內任何其他公司或就與重建有關的合約向任何承建商支付任何其他款項。

新酒店之毗鄰乃由本集團營運的酒店 The Mira Hong Kong。根據由建築事務監督於本公告日期前已經批准之相關建築圖則，新酒店將為樓高 23 層酒店，附設商舖並座落於兩層地庫上的綜合項目，總樓面面積約 137,885 平方呎，包含 99 間酒店客房、店舖、餐廳、宴會廳、約 21 個私家車車位及約 2 個電單車車位。

賣方將有權修訂或更改新酒店的建築圖則及/或主要特點，並於賣方合理地認為必要或適切的時間及方式，將經修訂的建築圖則提交予建築事務監督審批。構成主要修訂之該等修訂或更改須事先取得買方的書面同意。

於完成後，賣方須於切實可行範圍內盡快促使恒基集團內的一間公司擔任重建的項目經理及買方須促使高遠投資委任項目經理。項目經理的委任期限將於糾正欠妥證明書交付予買方當日屆滿。高遠投資或目標集團或本集團內任何其他公司均無須向項目經理支付酬金或任何其他費用。

項目經理須由高遠投資授權，代表高遠投資與任何第三方實體就重建洽談及訂立合約、協議及安排。賣方向買方承諾會根據高遠投資或項目經理於任何時間(無論於買賣協議日期之前、當日或之後)所訂立之所有及任何與該等重建有關的合約內各自之條款，承擔、適切履行、解除及負責目標集團內任何公司於該等合約下之所有職責、責任(包括但不限於付款責任)及負債。

**新酒店之主要特點**

- |            |                      |   |   |           |           |        |            |        |            |    |                     |     |             |     |                      |            |                     |      |              |
|------------|----------------------|---|---|-----------|-----------|--------|------------|--------|------------|----|---------------------|-----|-------------|-----|----------------------|------------|---------------------|------|--------------|
| 1.         | 總樓面面積                | : | 約 137,885 平方呎   |           |           |        |            |        |            |    |                     |     |             |     |                      |            |                     |      |              |
| 2.         | 酒店客房數目               | : | 99 間酒店客房  |           |           |        |            |        |            |    |                     |     |             |     |                      |            |                     |      |              |
| 3.         | 樓層數目                 | : | 在兩層地庫上 23 層高  |           |           |        |            |        |            |    |                     |     |             |     |                      |            |                     |      |              |
| 4.         | 車位數目                 | : | 約 21 個私家車車位及約 2 個電單車車位  |           |           |        |            |        |            |    |                     |     |             |     |                      |            |                     |      |              |
| 5.         | 規劃詳情                 | : | <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="text-align: center;"><b>樓層</b></td> <td style="text-align: center;"><b>規劃</b></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">地庫 2 樓</td> <td>車道、停車位及機電房</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">地庫 1 樓</td> <td>車道、停車位及機電房</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">地下</td> <td>車道、上落客區、店舖、入口大堂及機電房</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1 樓</td> <td>店舖、機電房及附屬地方</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2 樓</td> <td>酒店大堂、店舖、後勤區、機電房及附屬地方</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3 樓至 9 樓各層</td> <td>宴會廳、廚房、後勤區、機電房及附屬地方</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">10 樓</td> <td>後勤區、機電房及附屬地方</td> </tr> </table> | <b>樓層</b> | <b>規劃</b> | 地庫 2 樓 | 車道、停車位及機電房 | 地庫 1 樓 | 車道、停車位及機電房 | 地下 | 車道、上落客區、店舖、入口大堂及機電房 | 1 樓 | 店舖、機電房及附屬地方 | 2 樓 | 酒店大堂、店舖、後勤區、機電房及附屬地方 | 3 樓至 9 樓各層 | 宴會廳、廚房、後勤區、機電房及附屬地方 | 10 樓 | 後勤區、機電房及附屬地方 |
| <b>樓層</b>  | <b>規劃</b>            |   |   |           |           |        |            |        |            |    |                     |     |             |     |                      |            |                     |      |              |
| 地庫 2 樓     | 車道、停車位及機電房           |   |   |           |           |        |            |        |            |    |                     |     |             |     |                      |            |                     |      |              |
| 地庫 1 樓     | 車道、停車位及機電房           |   |   |           |           |        |            |        |            |    |                     |     |             |     |                      |            |                     |      |              |
| 地下         | 車道、上落客區、店舖、入口大堂及機電房  |   |   |           |           |        |            |        |            |    |                     |     |             |     |                      |            |                     |      |              |
| 1 樓        | 店舖、機電房及附屬地方          |   |   |           |           |        |            |        |            |    |                     |     |             |     |                      |            |                     |      |              |
| 2 樓        | 酒店大堂、店舖、後勤區、機電房及附屬地方 |   |   |           |           |        |            |        |            |    |                     |     |             |     |                      |            |                     |      |              |
| 3 樓至 9 樓各層 | 宴會廳、廚房、後勤區、機電房及附屬地方  |   |   |           |           |        |            |        |            |    |                     |     |             |     |                      |            |                     |      |              |
| 10 樓       | 後勤區、機電房及附屬地方         |   |   |           |           |        |            |        |            |    |                     |     |             |     |                      |            |                     |      |              |

11 樓至 22 樓 9 間酒店客房；機電房  
各層 及附屬地方

23 樓 5 間酒店客房；機電房  
及附屬地方

25 樓至 26 樓 2 間酒店客房；機電房  
及附屬地方

天台及上層天 機電房及附屬地方  
台

*附註：4 樓、13 樓、14 樓及 24 樓的樓  
層編號將被省略*

6. 採用、使用或 包含的建築材  
料、裝置、裝  
修物料及設備 :
- 按問月酒店水準，惟宴會廳及廚房(問  
月酒店中不存在)則按 The Mira Hong  
Kong 水準，且店舖為沒有內部裝修

**移交** : 賣方將於最後移交日期或之前，又或賣方與買方書面同意的其  
他日期把新酒店在空置情況下的管有權交付予買方。

賣方將促使在移交前及不遲於最後移交日期，以高遠投資(或買  
方指定的任何其他人士)名義取得由主管機構按適用法例及規則  
所規定須發出的一切許可證、牌照及證書(「酒店適用牌  
照」)，以讓新酒店的所有合理且適當功能得以運作，使其成為  
一間可於香港全面營運的酒店(包括但不限於酒店牌照，惟不包  
括本集團擬自行申請的任何酒牌)。因此，新酒店在移交時將已  
適合作酒店用途。

據此，買方將根據該交易間接收購新酒店。

如移交未能於最後移交日期或之前進行(可予以任何不可預見情  
況導致之延期)，除非純粹因買方違約所導致外，則賣方須於移  
交時向買方支付其根據買賣協議已支付予賣方的所有代價部份  
應計利息。利息按香港上海滙豐銀行有限公司不時所報的港元  
最優惠利率減 0.5%的年利率計算，計算期間為最後移交日期起  
至移交實際進行當日止(首尾兩日包括在內)。

**欠妥之處的保  
固期** : 賣方須促使認可人士於欠妥之處的保固期屆滿後 14 日內編製並  
交付予賣方及買方一份清單(「欠妥清單」)，當中包括(i)買方或  
目標集團之任何公司不時且不遲於欠妥之處的保固期屆滿前，  
以書面通知賣方目標物業、重建工作及/或新酒店或其內部裝  
置、裝修物料或設備的所有缺陷、損耗及其他故障，及(ii)除上  
述第(i)項所述者外，目標物業、重建工作及/或新酒店或其內部  
裝置、裝修物料或設備於欠妥之處的保固期屆滿前出現的所有  
缺陷、損耗及其他故障，並由認可人士認為必須進行補救及糾  
正。

賣方須於收到由買方或目標集團之相關公司發出並不遲於欠妥之處的保固期屆滿前交付的書面通知及/或認可人士的欠妥清單後，在合理切實可行的情況下補救及糾正所有該等已獲通知或指明的缺陷、損耗及其他故障，並將一份由認可人士發出的證明書(「**糾正欠妥證明書**」)交付予買方，確認所有該等缺陷、損耗及其他故障已修復並令其滿意。

**保證及彌償** : 賣方向買方提供此類性質交易的慣常保證、承諾和彌償。賣方尤其須就賣方違反或不遵守買賣協議下有關重建之協議、責任和承諾；賣方未能於法定重建限期內根據售賣令促使目標物業完成重建並適合使用(包括獲發佔用許可證)，及/或未能於最後移交日期或之前完成重建、獲發所有酒店適用牌照及/或向買方交付新酒店在空置情況下的管有權，而遭受或招致的任何損失、損害、成本及支出，向買方及目標集團提供彌償。

**與已使用的利得稅抵免有關的付款** : 買方須向賣方支付相當於高遠投資及宇東投資各自於完成日期的累計稅項虧損所產生的利得稅抵免金額，以高遠投資或宇東投資於完成後用以抵銷其應繳利得稅的應評稅利潤為限，買方並須於高遠投資及宇東投資(視情況而定)收到稅務局發出的相關評稅通知書後 14 個營業日內支付。於 2024 年 10 月 31 日，高遠投資及宇東投資的未經審核累計稅項虧損總額為港幣 177,954,508 元，以現行利得稅稅率 16.5%計算，即利得稅抵免金額為港幣 29,362,494 元。

**與印花稅退還有關的付款** : 於 2024 年 10 月 31 日，目標集團已預付預繳印花稅總額約為港幣 133,062,546 元，包括在其未經審核綜合流動資產。完成時資產淨值將不計入任何預繳印花稅；因此，計算代價時將不會考慮預繳印花稅。

買方已向賣方提供承諾，倘完成進行，買方須於買方或目標集團之任何成員從稅務局實際收取印花稅退還後 60 日內，向賣方支付相等於印花稅退還之金額。

**退還預繳建築物頒令成本** : 於 2024 年 10 月 31 日，高遠投資已向受託人律師作為權益人繳付預繳建築物頒令成本總額港幣 932,000 元，已包括在其未經審核綜合流動資產。完成時資產淨值將不計入任何預繳建築物頒令成本；因此，計算代價時將不會考慮預繳建築物頒令成本。

根據受託人律師提供的承諾，預繳建築物頒令成本(或其餘額)應於出示已遵守影響該地段或目標物業之相關建築物頒令及通知，或拆卸該地段上的建築物的證明文件後 7 個營業日內發放及退還予高遠投資。買方已向賣方提供承諾，倘完成進行，買方須於買方或目標集團之任何成員從受託人律師實際收取預繳建築物頒令成本(或其餘額)之退款後 30 日內，向賣方支付該金額。

**賣方之擔保方**：賣方於買賣協議下的責任由恒基兆業地產提供擔保。

## 該交易之原因及裨益

新酒店之毗鄰乃由本集團營運的酒店 The Mira Hong Kong。根據由建築事務監督於本公告日期前已經批准之相關建築圖則，新酒店將為樓高 23 層酒店，附設商舖並座落於兩層地庫上的綜合項目，總樓面面積約 137,885 平方呎，包含 99 間酒店客房、店舖、餐廳、宴會廳、約 21 個私家車車位及約 2 個電單車車位。

預計新酒店提供 8 間套房(包括 4 間總統套房)及 91 間客房。部份位處新酒店較高樓層的客房將可擁有鄰近九龍公園的景觀或享有海景。新酒店之地面樓層將有一個有蓋上落客區，而車輛可通過該上落客區進入兩層地庫停車場。接待大堂將約為 9 米高的樓層。本公司相信新酒店將會吸引更多高端客戶，以實現酒店更高的平均房價。此外，新酒店亦有助解決 The Mira Hong Kong 房間緊張的供應壓力。

移交後，本公司可能考慮把現時位於 The Mira Hong Kong 地下、3 樓及 5 樓的餐廳遷往新酒店。因此，The Mira Hong Kong 的空置地方可重新被規劃來提升酒店的商業價值。

此外，由於新酒店毗鄰 The Mira Hong Kong，因此受惠於由 The Mira Hong Kong 同一管理團隊進行管理，並可善用 The Mira Hong Kong 營運團隊的能力。因此，新酒店及 The Mira Hong Kong 的營運效率預計均將獲得提升。

新酒店將成為集團策略發展計劃的重要組成部分。新酒店不僅可充分利用本集團在酒店管理及營運方面的專業優勢，預期更可推動本集團的業務成長，並為本集團週邊業務（包括 The Mira Hong Kong 及美麗華廣場）帶來協同效益。

董事(不包括獨立董事委員會成員，彼等的意見將於考慮獨立財務顧問的意見後於通函內發表)認為買賣協議及該交易(i)屬本集團一般及日常業務；(ii)經買賣協議中各訂約方根據公平原則磋商後按一般商業條款釐定；及(iii)條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

## 目標物業之資料

目標物業包含該地段及建於該地段上並於 1957 年落成，位於香港九龍金巴利道 16 號，現名為「香檳大廈(Champagne Court)」的一幢樓高 10 層及附帶天台樓層的綜合大樓。目標物業之地盤面積約為 12,283 平方呎。

為回應高遠投資、宇東投資及恒基集團若干成員之申請，土地審裁處發出售賣令。高遠投資作為於 2024 年 1 月 5 日所舉行的該拍賣會上唯一提交出價之投標者，於當日與受託人簽訂協議備忘錄；據此，高遠投資同意以投標價購買目標物業。由於本集團須於該拍賣會截止日期前遵守《上市規則》所載之關連交易規定，包括通函及獨立股東批准之規定，所以時間倉卒，導致本集團無法於該拍賣會上遞交投標以收購恒基集團單位及目標集團單位。因此，本集團並無於該拍賣會中提交任何投標。

緊接強制售賣完成前，目標物業包括 (a)高遠投資擁有的目標集團單位(佔目標物業所有不可分割份數約 74.95%)；(b)恒基集團擁有的恒基集團單位(佔目標物業所有不可分割份數約 8.75%)；(c)本集團擁有的本集團單位(佔目標物業所有不可分割份數約 10.00%)；及(d)其他第三方合共擁有的其他單位(佔目標物業所有不可分割份數約

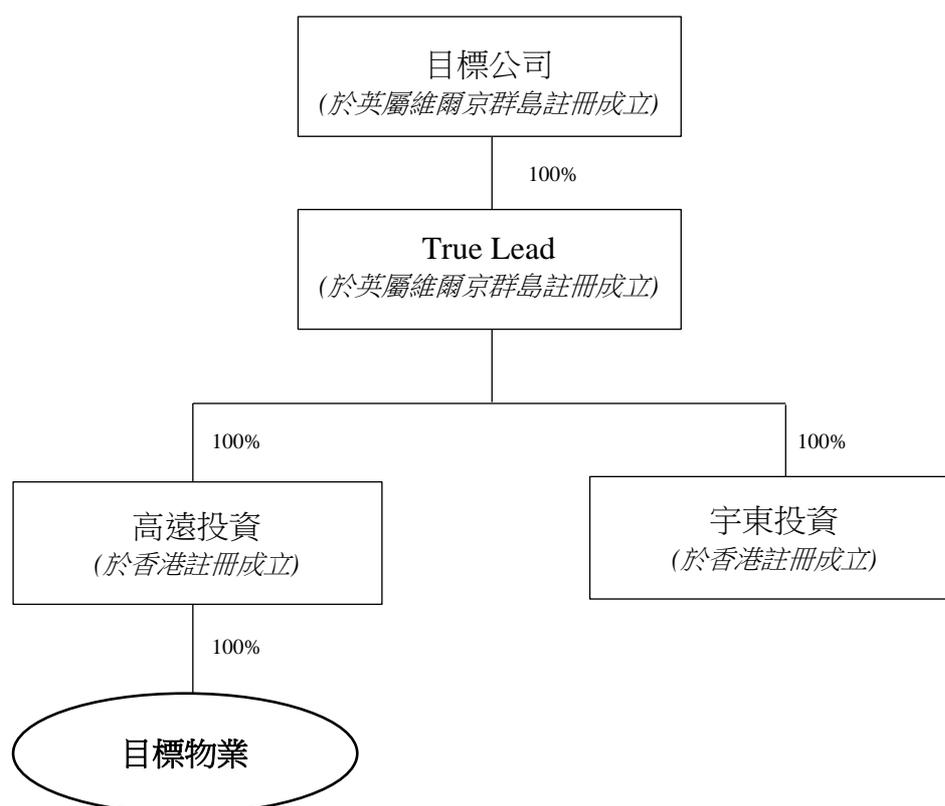
6.30%)。於 2024 年 2 月 7 日強制售賣完成，且從該日起，目標物業之擁有權已統一為高遠投資所有，高遠投資並成為目標物業的唯一擁有人。

目標集團應佔收購目標物業之總收購成本(經扣除交易成本)約為港幣 2,115,000,000 元。該收購成本包括(i)截至但緊接該拍賣會前，高遠投資為收購目標集團單位(包括宇東投資早前擁有的 8 個單位)所支付的總購買價款；及(ii)高遠投資向受託人所支付之實際購買價款(即根據售賣令而釐定的恒基集團單位(即港幣 88,869,000 元)、本集團單位(即港幣 190,050,000 元，其後由本集團從受託人獲得)及其他單位(即港幣 281,835,000 元)的投標價總分攤價值)。

買方就出售權益應付之初步代價為港幣 3,120,000,000 元。扣除本集團按售賣令出售本集團單位從高遠投資所收取的分攤銷售收益約港幣 190,050,000 元(未計及交易成本)後，本集團就該收購所實際支付的代價將僅為港幣 2,929,950,000 元(須根據完成時資產淨值進行調整)。

### 目標集團之資料

下圖說明目標物業及目標集團之現有控股結構圖：



目標公司及 True Lead 均於 2023 年 7 月 19 日成立。True Lead 於 2023 年 7 月 31 日成為目標公司之直接全資附屬公司，且從該日起，True Lead 之財務業績於目標公司之財務報表內綜合入賬。高遠投資及宇東投資均於 2023 年 8 月 1 日成為目標公司之間接全資附屬公司，且從該日起，高遠投資及宇東投資之財務業績於目標公司之財務報表內綜合入賬。目標公司及 True Lead 自成立後，除分別間接及直接持有高遠投資及宇東投資之權益外，並無進行任何業務。高遠投資為一間物業投資公司及宇東投資現時並無營運。

根據香港公認會計準則之規定所編製，目標公司截至 2023 年 12 月 31 日止各自兩個財政年度及由 2024 年 1 月 1 日起至 2024 年 10 月 31 日止期間之綜合淨虧損(扣除稅項及非經常性項目之前及之後)載列如下：

	截至 2022 年 12 月 31 日止 財政年度 (附註 1 及 2) (未經審核) (約)	截至 2023 年 12 月 31 日止 財政年度 (附註 1 及 2) (未經審核) (約)	由 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 10 月 31 日 (附註 2) (未經審核) (約)
扣除稅項及非經常性項目前淨(虧損)	港幣(33,533,000)元	港幣(421,567,000)元	港幣(161,076,000)元
扣除稅項及非經常性項目後淨(虧損)	港幣(33,533,000)元	港幣(421,567,000)元	港幣(161,076,000)元

附註：

- (1) 由於目標公司及 True Lead 均於 2023 年 7 月 19 日成立，以及高遠投資及宇東投資均於 2023 年 8 月 1 日成為目標公司之間接全資附屬公司，上述目標集團截至 2022 年 12 月 31 日止財政年度之綜合淨虧損為高遠投資及宇東投資各自於該年度之經審核淨虧損總額，以及上述目標集團截至 2023 年 12 月 31 日止財政年度之未經審核綜合淨虧損包括有關高遠投資及宇東投資各自由 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 7 月 31 日止期間之收購前財務資料。

高遠投資及宇東投資分別截至 2023 年 12 月 31 日止財政年度之經審核淨利潤(虧損)(扣除稅項及非經常性項目之前及之後)載列如下：

	高遠投資	宇東投資
	截至 2023 年 12 月 31 日止整個財政年度	
	(經審核) (約)	(經審核) (約)
扣除稅項及非經常性項目前淨(虧損)/利潤	港幣(451,362,000)元	港幣 29,812,000 元
扣除稅項及非經常性項目後淨(虧損)/利潤	港幣(451,362,000)元	港幣 29,812,000 元

- (2) 目標集團截至 2023 年 12 月 31 日止各自兩個財政年度及由 2024 年 1 月 1 日起至 2024 年 2 月 6 日止期間僅持有目標集團單位。自 2024 年 2 月 7 日(強制售賣完成日期)起，目標集團持有整個目標物業。

目標公司於 2024 年 10 月 31 日之未經審核綜合資產總值約為港幣 1,758,798,000 元。於 2024 年 10 月 31 日，除目標物業及預繳印花稅外，目標集團並無重大資產及重大負債(欠賣方之股東貸款除外)。

出售股份的原本賬面收購成本對賣方而言乃出售股份的非重大面值 1 美元。

## 買賣協議訂約方之資料

### 本集團及買方

本公司之主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務為收租業務、酒店及服務式公寓業務、餐飲業務及旅遊業務。除訂立買賣協議外，買方自註冊成立以來尚未展開任何業務營運。

### 恒基集團及賣方

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、酒店業務、百貨業務及投資控股。恒基兆業地產之股權資料於聯交所之網頁(<https://www.hkexnews.hk>)刊載。賣方之主要業務為投資控股。

### 《上市規則》之涵義

鑑於賣方為恒基兆業地產之間接全資附屬公司，而恒基兆業地產作為本公司之控股公司持有 345,999,980 股股份(於本公告日期，佔已發行股份總數約 50.08%)，根據《上市規則》，賣方及恒基兆業地產均為本公司之關連人士。據此，根據《上市規則》第 14A 章，訂立買賣協議及該交易構成本公司之關連交易。

鑑於該交易之最高適用百分比率超過 25%但低於 100%，根據《上市規則》第 14 章，該交易亦將構成本公司之主要交易。

因此，訂立買賣協議及該交易須遵守《上市規則》第 14 章及第 14A 章所載之公告、申報、通函(包括獨立財務顧問)及獨立股東批准之規定。

### 一般資料

本公司已成立獨立董事委員會，成員包括鍾瑞明博士、楊秉樑先生、冼雅恩先生及黃仰芳小姐，全部均為獨立非執行董事，以考慮買賣協議及該交易之條款，並就買賣協議及該交易之條款是否按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合本公司及股東整體利益，向獨立股東提供意見。獨立非執行董事胡經昌先生(「胡先生」)及歐肇基先生(「歐先生」)亦為恒基兆業地產之獨立非執行董事，以及獨立非執行董事梁祥彪先生(「梁先生」)被視為持有恒基兆業地產的已發行股本總數之約 0.02%權益；故此，胡先生、歐先生及梁先生被視為不具備獨立性就買賣協議及該交易向獨立股東提供建議，亦不是獨立董事委員會的成員。

獨立財務顧問已被委任就此向獨立董事委員會和獨立股東提供建議。

本公司將舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准買賣協議及該交易。一份載有，其中包括，(i)有關買賣協議及該交易之進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦函；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函；(iv)獨立物業估值師就目標物業出具的估值報告；及(v)召開股東特別大會的通告及代表委任表格之通函，因需要更多時間編製通函中須包含的必要資料，預計將於 2025 年 2 月 28 日或之前寄發予股東。

## 警告

該收購之完成須待條件獲達成或豁免(如適用)後，方可作實，而該收購可能會或可能不會進行。股東及本公司之潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 釋義

除文意另有所指外，於本公告內，以下詞彙具下列涵義：

「該收購」	指	買方根據買賣協議向賣方收購出售權益
「協定收購價值」	指	港幣3,120,000,000元，為賣方與買方協定於重建完成後新酒店的價值
「酒店適用牌照」	指	具有本公告「買賣協議 – 移交」一節所界定之涵義
「總發展價值的估值」	指	根據獨立物業估值師所進行的估值，目標物業於2025年1月10日的總發展價值，即假設新酒店以當前價格完成重建後目標物業的總資本價值
「聯繫人」	指	具《上市規則》賦予該詞之涵義
「該拍賣會」	指	根據售賣令於2024年1月5日舉行的公開拍賣會
「經審核完成時賬目」	指	具有本公告「買賣協議 – 代價及付款」一節所界定之涵義
「認可人士」	指	由項目經理當時就重建所委任的該等認可人士(定義見《建築條例》(香港法例第123章)第2(1)條)
「投標價」	指	高遠投資在強制售賣安排下的該拍賣會上提交的投標價為港幣1,728,000,000元，以收購目標物業
「董事局」	指	本公司董事局
「建築事務監督」	指	香港建築事務監督
「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)
「完成」	指	該收購之完成
「完成日期」	指	條件獲達成或豁免(如適用)後的第5個營業日(或賣方與買方書面同意的其他日期)，而完成將於該日進行

「完成時資產淨值」	指	相等於目標公司於完成日期之總綜合資產(不包括目標物業之價值、預繳建築物頒令成本、預繳印花稅及任何遞延稅項資產)減目標公司之總綜合負債(不包括出售貸款及任何遞延稅項負債)的金額，並視乎情況參考(a)備考完成時賬目；或(b)經審核完成時賬目
「強制售賣」	指	根據售賣令通過該拍賣會向高遠投資出售目標物業
「《強制售賣條例》」	指	《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(香港法例第545章)
「條件」	指	買賣協議項下完成的先決條件，載於本公告「買賣協議－條件」一節
「關連人士」	指	具《上市規則》賦予該詞之涵義
「代價」	指	根據買賣協議買賣出售權益的總代價，即初步代價(可予以調整)
「欠妥之處的保固期」	指	自移交實際進行之日起12個月內
「欠妥清單」	指	具有本公告「買賣協議－欠妥之處的保固期」一節所界定之涵義
「糾正欠妥證明書」	指	具有本公告「買賣協議－欠妥之處的保固期」一節所界定之涵義
「董事」	指	本公司董事
「該訂金」	指	具有本公告「買賣協議－代價及付款」一節所界定之涵義
「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會，藉以考慮並酌情批准買賣協議及該交易
「宇東投資」	指	宇東投資有限公司(Ever East Investment Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，並為True Lead之直接全資附屬公司
「高遠投資」	指	高遠投資有限公司(Far Union Investment Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，並為True Lead之直接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「本集團單位」	指	緊接強制售賣完成前，本集團擁有目標物業之不可分割份數，佔目標物業之所有不可分割份數約10.00%

「移交」	指	賣方根據買賣協議於重建後向買方交付新酒店在空置情況下的管有權
「移交日期」	指	移交進行的日期，即最後移交日期或之前，又或賣方與買方書面同意的其他日期
「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)
「恒基集團」	指	恒基兆業地產及其附屬公司(就本公告而言，不包括本集團及目標集團)
「恒基集團單位」	指	緊接強制售賣完成前，恒基集團擁有目標物業之不可分割份數，佔目標物業之所有不可分割份數約8.75%
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港幣」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立董事委員會」	指	就買賣協議及該交易向獨立股東提供意見而成立的董事會獨立委員會，成員包括鍾瑞明博士、楊秉樑先生、冼雅恩先生及黃仰芳小姐，均為獨立非執行董事
「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，根據《證券及期貨條例》(香港法例第571章)，可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，為本公司委任之獨立財務顧問，就買賣協議及該交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立物業估值師」	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司，本公司就該交易委任的獨立物業估值師
「獨立股東」	指	除恒基兆業地產及其聯繫人外的股東
「初步代價」	指	港幣3,120,000,000元
「稅務局」	指	香港稅務局
「主要特點」	指	新酒店之主要特點，載於本公告「買賣協議—新酒店之主要特點」一節
「土地審裁處」	指	香港土地審裁處
「最後移交日期」	指	在建築事務監督就建於目標物業上的現有建築物及構築物發出完成拆卸工程的書面確認後48個月屆滿(可予以任何不可預見情況導致之延期)

「《上市規則》」	指	《聯交所證券上市規則》
「最後完成限期」	指	2025年4月15日(或可能由買方與賣方書面同意的較後日期)
「該地段」	指	九龍內地段第6022號B段餘下部分
「主要修訂」	指	認可人士合理認為屬下述性質的任何建議修訂或更改：  (i) 構成《建築物(管理)規例》(香港法例第123A章)第30(3)(b)條所指對建築圖則的重大修訂；或  (ii) 構成與任何主要特點的偏差(包括但不限於與本公告「買賣協議—新酒店之主要特點」一節中第6項所述擬採用、使用或包含的任何建築材料、裝置、裝修物料及/或設備水準的任何偏差)
「問月酒店」	指	Mira Moon Hong Kong，由恒基集團興建及擁有並由本集團營運的酒店，位於香港銅鑼灣謝斐道388號
「問月酒店水準」	指	所採用、使用或包含的建築材料、裝置、裝修物料及設備的質素與問月酒店相關部分於完成時所採用、使用或包含大致相若
「新酒店」	指	該地段及將於其上重建及建築之新酒店，附設商舖的綜合項目，詳情載於本公告「買賣協議—新酒店之建造」一節
「佔用許可證」	指	將由建築事務監督就新酒店發出之佔用許可證
「售賣令」	指	就日期為2023年11月17日的土地審裁處判決(土地強制售賣申請編號LDCS 21000-2020)，根據《強制售賣條例》通過該拍賣會出售目標物業以重建該地段而發出的售賣令
「其他單位」	指	緊接強制售賣完成前，其他第三方(除恒基集團、目標集團及本集團外)擁有目標物業之不可分割份數，佔目標物業之所有不可分割份數約6.30%
「預繳建築物頒令成本」	指	高遠投資根據《強制售賣條例》第6(1)條已向受託人律師支付，而受託人律師按其所作的承諾由受託人律師作為權益人持有，且根據《強制售賣條例》第11(2)條就遵守若干影響該地段或目標物業之建築物頒令及通知而使用或將予使用之金額
「預繳印花稅」	指	目標集團之任何成員於買賣協議日期前就有關收購目標物業之任何部分所支付之印花稅(包括但不限於買方印花稅、從價印花稅、利息、罰款或罰金)

「備考完成時賬目」	指	目標公司之未經審核備考綜合完成時賬目，包括目標公司於完成日期之未經審核備考綜合財務狀況表以及目標公司自2024年1月1日起至完成日期止期間之未經審核備考綜合全面收益表
「項目經理」	指	恒基集團內的某公司，將由賣方提名並由高遠投資委任作為重建的項目經理
「買方」	指	<b>Mira HK Holdings Limited</b> ，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「重建」	指	將目標物業重建為新酒店(包括但不限於拆卸目標物業上現有建築物及興建新酒店)之重建建議
「保證金」	指	具有本公告「買賣協議 – 代價及付款」一節所界定之涵義
「出售權益」	指	出售股份及出售貸款
「出售貸款」	指	於完成時目標公司仍未償還及尚欠賣方的總金額
「出售股份」	指	目標公司之唯一已發行股份
「股份」	指	本公司之已發行股份
「股東」	指	股份持有人
「買賣協議」	指	賣方(作為賣方)、買方(作為買方)及恒基兆業地產(作為賣方之擔保人)於2025年1月15日簽訂的有關買賣出售權益的協議
「印花稅退還」	指	稅務局回應買方或本集團之任何成員所提出的申請，根據《印花稅條例》(香港法例第117章)第29DD條或第29DE條退還之任何預繳印花稅
「法定重建限期」	指	2024年2月7日後6年期間，土地審裁處可根據《強制售賣條例》附表3而延長期限
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	<b>Solution Right Limited</b> ，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並於本公告日期為賣方之直接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，即 <b>True Lead</b> 、高遠投資及宇東投資
「目標集團單位」	指	緊接強制售賣完成前，高遠投資擁有目標物業之不可分割份數，佔目標物業之所有不可分割份數約74.95%

「目標物業」	指	該地段及建於該地段上並位於香港九龍金巴利道16號，現名為「香檳大廈(Champagne Court)」的一幢樓高10層及附帶天台樓層的綜合大樓
「The Mira Hong Kong」	指	The Mira Hong Kong，由本集團擁有及營運的酒店，位於香港九龍尖沙咀彌敦道118-130號
「The Mira Hong Kong水準」	指	所採用、使用或包含的該等建築材料、裝置、裝修物料及設備的質素與The Mira Hong Kong相關部分於完成時所採用、使用或包含大致相若
「該交易」	指	買賣協議項下之該收購及交易
「True Lead」	指	True Lead Developments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為目標公司之直接全資附屬公司
「受託人」	指	土地審裁處不時委任的受託人，以履行根據《強制售賣條例》就售賣令對受託人施加的職責
「不可預見情況導致之延期」	指	獲認可人士批准將最後移交日期延長及考慮到延誤是純粹由於以下任何超出賣方合理控制範圍的不可預見事件或事故所造成，由彼認證並認為屬合理：
		<ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 非由恒基集團煽動的工人罷工或停工或工業騷亂；</li> <li>(ii) 暴動或民間騷亂；</li> <li>(iii) 不可抗力或天災；</li> <li>(iv) 賣方無法控制的火災或其他事故；</li> <li>(v) 戰爭或恐怖主義；</li> <li>(vi) 與流行病、病毒、檢疫或與健康有關的政府限制措施；</li> <li>(vii) 惡劣天氣(就此而言，指香港天文台於24小時(由午夜至午夜)內錄得超過20毫米降雨量、發出「黑色」暴雨警告信號，或懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號，或政府公佈之超強颱風引致的「極端情況」；</li> <li>(viii) 影響重建之任何適用法例或規則的更改或任何禁運；或</li> <li>(ix) 非因恒基集團的疏忽而導致無法獲得必須的勞工、材料或運輸。</li> </ul>
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣

「賣方」	指	Kinsford International Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為恒基兆業地產之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
公司秘書  
黎浩文

香港，2025年1月15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。