

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)

有關租賃協議及特許協議之持續關連交易

董事局現公佈，於2025年3月26日，(i) 正信（本公司之全資附屬公司）（作為業主）與永利星發展（作為租戶）就租賃該物業訂立租賃協議及 (ii) 正信（作為特許授予方）與永利星發展（作為特許承授方）就特許使用該物業訂立特許協議，根據上市規則第14A章規定，該兩項協議均構成本公司的持續關連交易。

由於本公司之控股公司恒基兆業地產擁有永利星發展50%的權益，故永利星發展為恒基兆業地產之聯繫人，亦為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章規定，訂立租賃協議及特許協議構成本公司之持續關連交易。

由於該等交易的最高年度上限金額在上市規則項下的一個或以上適用百分比率超過0.1%，但所有均低於5%，因此該等交易僅須遵守根據上市規則第14A章所載之申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

董事局現公佈，於2025年3月26日，(i) 正信（本公司之全資附屬公司）（作為業主）與永利星發展（作為租戶）就租賃該物業訂立租賃協議及 (ii) 正信（作為特許授予方）與永利星發展（作為特許承授方）就特許使用該物業訂立特許協議，根據上市規則第14A章規定，該兩項協議均構成本公司的持續關連交易。

租賃協議

租賃協議的詳情載列如下：

簽訂日期 ： 2025年3月26日

- 訂約方：正信作為業主;及
永利星發展作為租戶
- 該物業：香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場1期3樓306-311號舖位
- 租期：固定租期為1年（「**第1年租期**」），自2025年2月1日起至2026年1月31日止（包括首尾兩日）

永利星發展有權選擇將租期延長1年（「**續租年**」），但須在第1年租期屆滿之前向正信發出不超過7個月且不少於6個月的事先書面通知（以下簡稱「**續約通知**」）

- 免租期：由第1年租期開始日期起首兩個月（「**免租期**」），惟永利星發展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

租金及其他費用：永利星發展應根據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 633,660.00 元（不包括管理費及空調費、政府差餉、推廣徵費及其他支出（如有））；
- (b) 續租年（若行使）：由永利星發展向正信送達續約通知後訂約方商定的每月公開市場租金，如租金未能訂定，訂約方應共同聘請一位雙方同意的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共識，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訂約方具有約束力，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））不得少於港幣633,660.00元及不得多於港幣728,709.00元；
- (c) 每月政府差餉為港幣31,683.00元（視乎政府檢討）；
- (d) 每月管理費及空調費總額為港幣115,114.90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該大廈的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、管理費及空調費以及推廣徵費須於每個公曆月第1日預先繳付，而政府差餉則須於租期內的1月、4月、7月及10月的第1日繳付

用途： 用作物業代理（包括但不限於用作售樓處）

特許協議

與租賃協議相關，正信亦授予永利星發展特許權，以使用及佔用該物業，作前期裝修用途，其詳情載列如下：

簽訂日期： 2025年3月26日

訂約方： 正信作為特許授予方；及
永利星發展作為特許承授方

特許範圍： 與該物業相同的位置

特許使用期： 固定使用期為兩個月，自2024年12月1日起至2025年1月31日止
（包括首尾兩日）

特許費及其他開支： 整個特許使用期內之特許費為港幣1.00元（包括管理費及空調費、政府差餉、推廣徵費但不包括其他開支）

用途： 前期裝修用途

訂立租賃協議及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，而租賃協議項下收到的代價將為本集團帶來租金收入。特許協議授予之特許權是因訂約方訂立的租賃協議而授予的。

租賃協議及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。根據租賃協議項下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年租期的租金經計入促成租約的適度寬免後，包括免租期及按特許協議項下之象徵性特許費)並與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租賃協議的條款並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，租賃協議及特許協議乃(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

由於本公司之控股公司恒基兆業地產擁有永利星發展50%的權益，故永利星發展為恒基兆業地產之聯繫人，亦為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章規定，訂立租賃協議及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租賃協議及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，彼並無就與該等交易相關的董事局決議進行投票。

根據該等交易永利星發展截至2025年12月31日、2026年12月31日及2027年12月31日止各財政年度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7,700,000元、港幣11,100,000元及港幣950,000元（如行使續租年）為上限金額。此等上限金額乃根據第1年租期的年租金、續租年的可能最高年度租金、及經參考根據該等交易而在截至2025年12月31日、2026年12月31日及2027年12月31日（如行使續租年）止財政年度各年永利星發展支付或應付予正信的全年度特許費、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。

由於該等交易的最高年度上限金額在上市規則項下的一個或以上適用百分比率超過0.1%，但所有均低於5%，因此該等交易僅須遵守根據上市規則第14A章所載之申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

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。

永利星發展主要從事物業發展，並最終分別由恒基兆業地產擁有50%之權益，由Empire Development 擁有25%之權益，及由希慎興業擁有25%之權益。

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。

希慎興業集團的主要業務為物業投資、管理及發展。希慎興業之股權資料於聯交所網頁（<https://www.hkexnews.hk/>）刊載。

根據公開披露，Empire Development 為一間依據英屬處女群島法律註冊成立之有限責任公司，由已故郭炳湘博士創立。該公司是一家投資控股公司，連同其附屬公司，主要從事物業發展及投資、項目管理、金融、酒店經營及投資控股。

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
「該大廈」	指	香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場1期
「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
「Empire Development」	指	Empire Development Hong Kong (BVI) Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「第1年租期」	指	具有本公告「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
「港幣」	指	港元，香港法定貨幣
「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）
「希慎興業」及 希慎興業集團」	指	希慎興業有限公司(Hysan 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: 14），連同其附屬公司，統稱「希慎興業集團」
「租賃協議」	指	正信（作為業主）及永利星發展（作為租戶）就租賃該物業而於2025年3月26日訂立之協議

「特許協議」	指	正信（作為特許授予方）及永利星發展（作為特許承授方）就特許使用該物業而於2025年3月26日訂立之協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「永利星發展」	指	永利星發展有限公司(Nation Star Development Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，並由恒基兆業地產間接擁有50%權益
「續約通知」	指	具有本公告「租賃協議」一節所界定之涵義
「免租期」	指	具有本公告「租賃協議」一節所界定之涵義
「續租年」	指	具有本公告「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3樓306-311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
「該等交易」	指	根據(i)租賃協議及(ii)特許協議項下進行之交易之統稱
「估值師」	指	具有本公告「訂立租賃協議及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
黎浩文

香港， 2025年3月26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、冼雅恩先生及黃仰芳小姐。