

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)

有關新租賃及特許權協議之持續關連交易

於2023年8月3日，正信(作為業主)與恒基代理(作為租戶)就該物業(連同支柱廣告位特許範圍的特許權)簽訂501-506號舖位之租賃及特許權協議，租期為3年，由2023年8月5日至2026年8月4日止(包括首尾兩日)。根據上市規則第14A章，此協議構成本公司的持續關連交易，而本公司已於2023年8月3日之公告中披露。

由於 501-506號舖位之租賃及特許權協議即將屆滿，董事局現公佈，於 2026 年 8 月 3 日，正信(作為業主)與恒基代理(作為租戶)就該物業(連同新支柱廣告位特許範圍的特許權)訂立新 501-506 號舖位之租賃及特許權協議；根據上市規則第 14A 章，此協議構成本公司之持續關連交易。

鑑於恒基代理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，故根據上市規則第 14A 章，恒基代理為本公司之關連人士，而新 501-506 號舖位之租賃及特許權協議構成本公司之持續關連交易。

由於新 501-506 號舖位之租賃及特許權協議的最高年度上限金額，根據上市規則所涉及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%，因此根據上市規則第 14A 章，新 501-506 號舖位之租賃及特許權協議僅須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟可獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。

於2023年8月3日，正信(作為業主)與恒基代理(作為租戶)就該物業(連同支柱廣告位特許範圍的特許權)簽訂501-506號舖位之租賃及特許權協議，租期為3年，由2023年8月5日至2026年8月4日止(包括首尾兩日)。根據上市規則第14A章，此協議構成本公司的持續關連交易，而本公司已於2023年8月3日之公告中披露。

由於 501-506號舖位之租賃及特許權協議即將屆滿，董事局現公佈，於 2026 年 8 月 3 日，正信(作為業主)與恒基代理(作為租戶)就該物業(連同新支柱廣告位特許範圍的特許權)訂立新 501-506 號舖位之租賃及特許權協議；根據上市規則第 14A 章，此協議構成本公司之持續關連交易。

新501-506號舖位之租賃及特許權協議

新501-506號舖位之租賃及特許權協議的詳情如下：

簽訂日期：	2026年8月3日
訂約方：	正信作為業主；及 恒基代理作為租戶
該物業：	香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場1期5樓501-506號舖位 (建築面積為42,319平方呎)
租期：	固定租期為3年，自2026年8月5日至2029年8月4日止（包括首尾兩日）
免租期：	無免租期
租金及其他開支：	根據新501-506號舖位之租賃及特許權協議，恒基代理應就租用該物業支付以下金額： (a) 每月固定租金港幣2,708,416元（不包括管理費及空調費、政府差餉、推廣貢獻）； (b) 每季政府差餉為港幣283,500元（視乎政府檢討而定）； (c) 每月管理費及空調費總額為港幣473,972.80元（正信或該物業之物業管理人有權於相關時間進行檢討，並有權決定有關金額）；及 (d) 每月推廣貢獻為每月租金的 2.1%（視乎正信定期檢討而定）。 於租期內，租金、管理費及空調費，以及推廣貢獻須於每月第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
特許權：	正信亦應授予恒基代理一項非獨家特許權，允許其共享使用及享有新支柱廣告位特許範圍的非獨家播放時段。特許權費為每月港幣1,232元，特許權期限自2026年8月5日起至2029年8月4日止。

正信有權提前一個月以書面通知恒基代理終止該特許權。

簽署正式租賃協議： 預期訂約方將進一步就該物業簽訂正式租賃協議(連同新支柱廣告位特許範圍的特許權)，其條款將與新501-506號舖位之租賃及特許權協議所載的條款及條件一致。

訂立新501-506號舖位之租賃及特許權協議之理由及裨益

本集團持有美麗華廣場1期作為出租投資用途，而新501-506號舖位之租賃及特許權協議所收取之代價將有助於本集團的租金收入。

新501-506號舖位之租賃及特許權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501-506號舖位之租賃及特許權協議而應付之租金及特許權費乃參考公開市場租金及特許權費釐定。本公司聘請的獨立物業估值師戴德梁行有限公司認為，租金及特許權費乃公平合理，與新501-506號舖位之租賃及特許權協議開始當日類似地點的類似物業的市場租金及支柱廣告位的市場特許權費一致。就此，董事（包括獨立非執行董事）認為，新501-506號舖位之租賃及特許權協議乃(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。

上市規則及年度上限

由於恒基代理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，恒基代理為本公司之關連人士，而新 501-506 號舖位之租賃及特許權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 501-506 號舖位之租賃及特許權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 501-506 號舖位之租賃及特許權協議的董事局決議投票。

年度上限

由於 501-506 號舖位之租賃及特許權協議及新 501-506 號舖位之租賃及特許權協議均由正信與同一關連人士 (即: 恒基代理)訂立，因此，於截至 2026 年 12 月 31 日止財政年度內，恒基代理根據 501-506 號舖位之租賃及特許權協議及新 501-506 號舖位之租賃及特許權協議向正信支付的款項，將合併計算以釐定截至 2026 年 12 月 31 日止財政年度的年度上限金額。據此，恒基代理根據新 501-506 號舖位之租賃及特許權協議應付予正信的年度租金，年度特許權費及其他費用總額（不包括政府差餉），連同恒基代理根據 501-506 號舖位之租賃及特許權協議已支付予正信的年度金額（不包括政府差餉）合併計算後，將須受截至 2026 年 12 月 31 日止財政年度之年度上限金額港幣 44,900,000 元所規限。

就 2027 年至 2029 年而言，恒基代理根據新 501-506 號舖位之租賃及特許權協議應付予正信的年度租金，年度特許權費及其他費用總額（不包括政府差餉），將分別受以下年度上限金額所規限：(i) 截至 2027 年 12 月 31 日止財政年度為港幣 47,300,000 元；(ii) 截至 2028 年 12 月 31 日止財政年度為港幣 47,500,000 港元；及 (iii) 截至 2029 年 12 月 31 日止財政年度為港幣 28,300,000 元（僅截至 2029 年 8 月 4 日）。

上述年度上限金額乃參考根據 501-506 號舖位之租賃及特許權協議過往支付的金額，以及根據新 501-506 號舖位之租賃及特許權協議年期內，恒基代理估計應向正信支付的年度租金、年度特許權費、管理費、空調費、推廣貢獻及其他費用（不包括政府差餉）（包括就管理費、空調費及額外冷凍水供應費可能增加而預留的緩衝額）而釐定。

由於新 501-506 號舖位之租賃及特許權協議的最高年度上限金額，根據上市規則所涉及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%，因此根據上市規則第 14A 章，新 501-506 號舖位之租賃及特許權協議僅須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟可獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。

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。

恒基代理之主要業務為提供物業代理服務。

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，於本公告內，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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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）

「港幣」	指	港元，香港法定貨幣
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新支柱廣告位特許範圍」	指	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上的電視屏幕
「新501-506號舖位之租賃及特許權協議」	指	正信（作為業主）及恒基代理（作為租戶）就租賃該物業（連同新支柱廣告位特許範圍的特許權）而於2026年8月3日訂立之協議，租期為三年，自2026年8月5日開始，至2029年8月4日止屆滿（包括首尾兩日）
「支柱廣告位特許範圍」	指	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
「該物業」	指	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
「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
「501-506號舖位之租賃及特許權協議」	指	正信(作為業主)及恒基代理(作為租戶)就租賃該物業(連同支柱廣告位特許範圍的特許權)而於2023年8月3日訂立之協議，租期為三年，已於2023年8月5日開始，至2026年8月4日屆滿（包括首尾兩日）
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

承董事局命
公司秘書
黎浩文

香港，2026年8月3日

於本公告日期，(i)執行董事為：李家誠博士、林高演博士、鄧日燦先生及何厚鏘先生；(ii)非執行董事為：馮鈺斌博士及鄭家安先生；及(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、冼雅恩博士及黃仰芳小姐。