

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就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之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)

完成收購旺角文華商場物業之 50% 實際權益之 須予披露交易

茲提述美麗華酒店企業有限公司(「本公司」)日期為2026年7月23日之公告，內容有關成立合營企業以收購物業之50%實際權益(「該公告」)。除另有界定外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

收購事項之完成

董事局欣然宣佈，完成於2026年9月15日進行。於完成後，合營公司(由本公司擁有50%權益)已間接成為物業唯一實益擁有人。

有關釐定代價之進一步資料

誠如該公告所述，代價乃經參考(其中包括)(i)當前物業市況，尤其是物業周邊地區同類物業之當前市價及近期交易情況；(ii)於緊隨完成後，銀行貸款債務將不超過港幣900,000,000元；及(iii)物業產生約6.5%之毛租金回報率(此乃按截至2026年3月31日止年度之未經審核租金收入以及物業之應佔價格計算得出)而釐定。

根據土地註冊處可公開查閱之交易紀錄，於買賣協議日期前12個月內，旺角可供比較商業物業按可銷售面積基準之單位價格介乎約每平方呎港幣15,000元至約每平方呎港幣38,000元，平均約為每平方呎港幣21,000元。物業按可銷售面積基準之單位價格約為每平方呎港幣20,572元，此乃基於物業之應佔價格港幣13億元（即代價港幣4億元加上緊隨完成後之銀行貸款債務港幣9億元）及可銷售總面積合共63,193平方呎（包括零售平台約62,739平方呎及住宅單位約454平方呎）而定。

誠如該公告所述，目標公司於2026年5月31日之未經審核資產淨值約為港幣17.19億元。根據股東協議，於完成時或之前，目標公司之財務報表已作若干調整（「**完成調整**」），包括(i)豁免應收賣方關連實體款項淨額約為港幣16.57億元；(ii)撇減銀行貸款債務約港幣10.18億元至港幣9億元；及(iii)撇減物業賬面值約港幣7億元至物業之應佔價格。於完成調整後，目標公司於完成時之未經審核資產淨值約為港幣3.65億元。

經考慮（其中包括）(i)物業單價，其符合鄰近地區可供比較物業之當前價格範圍並略低於上文所述按可銷售面積基準之市場平均價；(ii)於完成調整後，目標公司於完成時之未經審核資產淨值；及(iii)更重要的是，物業約6.5%之毛租金回報率，其高於本集團截至2025年12月31日止年度之銀行定期存款整體實際年利率以及截至2026年6月30日止六個月之平均三個月香港銀行同業拆息（兩者均低於3.3%），董事局認為，港幣4億元之代價屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

承董事局命
公司秘書
黎浩文

香港，2026年9月15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。