

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈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)

**有關在國際金融中心商場的新分租協議之
關連交易及持續關連交易**

茲提述本公司日期為2016年6月7日的公佈，內容有關由億萬全有限公司(本公司的全資附屬公司)(作為租戶)與 IFC Development Limited (本公司主要股東的聯繫人)(作為業主)就該物業而訂立之2016年重續分租協議。2016年重續分租協議已於2019年7月6日屆滿。由於訂約方未能就續租3年期的租金達成共識，訂約方於2019年7月4日訂立一封信函協議，就此，業主繼續允許租戶短期使用該物業2個月(由2019年7月7日至2019年9月6日止)，每曆月基本租金為港幣1,117,970元連同營業額租金(不包括差餉、空調及管理費、推廣徵費及所有其他支出(如有))。短期分租協議的目的是讓訂約方有時間繼續就較長的分租協議進行磋商。根據上市規則第14A章，短期分租協議對本公司而言為一項符合最低豁免水平的交易。

於2019年12月4日，訂約方就較長的分租協議的租金達成共識，而訂約方與港鐵公司(作為總租約的出租人，允許業主就該物業按總租約進行分租)訂立有關租用該物業的新分租協議，自2019年9月7日至2022年7月6日止(包括首尾兩日)，為期2年10個月，首6個月的每曆月基本租金為港幣1,038,115元，第7個月至第34個月的每曆月基本租金為港幣1,117,970元，另加營業額租金(不包括差餉、空調及管理費、推廣徵費、水電費和其他費用、及所有其他支出(如有))。

由於業主為恒基兆業地產有限公司(本公司的主要股東)的聯繫人，根據上市規則，業主為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，(a)支付的基本租金(作為定額租金)構成本公司的一次性的關連交易;及(b)按新分租協議支付的營業額租金、空調及管理費及推廣徵費(作為可變動租金)構成本公司的持續關連交易。

鑑於(i)根據新分租協議(當與短期分租協議合併時)項下計算的使用權資產價值，數額為基本租金的折現總數，該金額的適用百分比率超過0.1%但低於5%;及(ii)根據新分租協議(當與短期分租協議合併時)項下計算的總營業額租金、空調及管理費及推廣徵費總計的最高年度上限金額的一個適用百分比率超過0.1%但所有均低於5%，新分租協議及其項下擬進行的交易可豁免遵守股東批准的規定，但須遵守根據上市規則第14A章所載之申報及公告規定及就構成本公司持續關連交易的範圍內而言，需要作出年度審核規定。

茲提述本公司日期為2016年6月7日的公佈，內容有關由億萬全有限公司(本公司的全資附屬公司)(作為租戶)與 IFC Development Limited (本公司主要股東的聯繫人)(作為業主)就該物業而訂立之2016年重續分租協議。2016年重續分租協議已於2019年7月6日屆滿。由於訂約方未能就續租3年期的租金達成共識，訂約方於2019年7月4日訂立一封信函協議，就此，業主繼續允許租戶短期使用該物業2個月(由2019年7月7日至2019年9月6日止)，每曆月基本租金為港幣1,117,970元連同營業額租金(不包括差餉，空調及管理費，推廣徵費及所有其他支出(如有))。短期分租協議的目的是讓訂約方有時間繼續就較長的分租協議進行磋商。根據上市規則第14A章，短期分租協議對本公司而言為一項符合最低豁免水平的交易。

於2019年12月4日，訂約方就較長的分租協議的租金達成共識，而訂約方與港鐵公司(作為總租約的出租人，允許業主就該物業按總租約進行分租)訂立有關租用該物業的新分租協議，自2019年9月7日至2022年7月6日止(包括首尾兩日)，為期2年10個月，首6個月的每曆月基本租金為港幣1,038,115元，第7個月至第34個月的每曆月基本租金為港幣1,117,970元，另加營業額租金(不包括差餉、空調及管理費、推廣徵費、水電費和其他費用、及所有其他支出(如有))。

新分租協議之詳情

新分租協議的主要條款如下：

日期： 2019年12月4日

訂約方： 億萬全有限公司，本公司的全資附屬公司，作為租戶；及
IFC Development Limited，恒基兆業地產有限公司之聯繫人，作為業主。

該物業： 國際金融中心商場第三層3101至3107號舖位

年期： 2年10個月，由2019年9月7日起至2022年7月6日止(包括首尾兩日)

租金： 於租賃期內首6個月的每曆月基本租金(不包括差餉、空調及管理費、推廣徵費、水電費和其他費用，及所有其他支出(如有))為港幣1,038,115元，而第7個月至第34個月的每曆月基本租金為港幣1,117,970元，另加營業額租金(為總收入之11%減去每曆月之基本租金)。

付款條件： 基本租金應在每個曆月的第一天由租戶提前支付予業主。租戶應在下一個月的第15天向業主支付營業額租金(如適用)。

租賃按金：	租賃按金總額為港幣4,967,630.40元(相等於目前就該物業租戶向業主應付3個月的最高預先釐訂基本租金、空調及管理費、政府差餉(或如適用，暫定差餉)及推廣徵費的總額。受新分租協議規定，租賃按金在新分租協議期屆滿後或提前終止時，及在租戶向業主交回該物業的空置管有權後的45天內，業主須將租賃按金退回租戶，但不計利息。
其他費用：	按新分租協議，租戶在每個曆月的第一天應付之空調及管理費、及推廣徵費合共為港幣491,906.80元(可不時檢討)。
續訂分租協議的選擇權：	根據新分租協議，租戶享有選擇權可於2022年7月6日新分租協議期滿後(「初始租賃期」)將新分租協議續期3年，惟租戶需在不早於初始租賃期屆滿前7個月但不遲於6個月以書面預先通知業主，而續約租期的每月基本租金須由訂約方進一步協定，但每月不應少於港幣1,117,970元。當租戶行使續約選擇權時，新分租協議的訂約方將簽訂重續分租協議。
中斷條款：	若租戶在任何連續12個曆月的平均總收入少於每個曆月每平方呎港幣500元(即：按大約15,971平方呎可出租面積計算，每個曆月約為港幣7,985,500元)，則業主將有權給予租戶不少於90天的書面通知以終止新分租協議。

根據上市規則的會計影響及會計處理

根據適用於本集團的香港財務報告準則第16號，由於本集團按新分租協議擬進行的付款包括不同組成部分(即：定額租金及可變動租金)，將以不同的會計方法處理。本集團將確認基本租金(乃定額租金)為使用權資產的收購，根據香港財務報告準則第16號，該數額為基本租金的折現總數。根據上市規則第14A章，此使用權資產的收購將構成本公司的一次性的關連交易。而根據新分租協議期間應支付的營業額租金、空調及管理費及推廣徵費(即可變動租金)將被確認為本集團損益賬中的開支，而根據上市規則第14A.31條，該等開支的支付將被視為本公司的持續關連交易。

釐定年度上限金額的基準

根據上市規則第14A章，按新分租協議所支付的營業額租金、空調及管理費及推廣徵費(作為可變動租金)將構成本公司的持續關連交易，本公司須就有關期間或財政年度之營業額租金、空調及管理費及推廣徵費的合共總金額設定年度上限金額。以下所述的上限金額乃參照於以下有關期間或財政年度所應付的營業額租金，空調及管理費及推廣徵費的估計合共總金額而釐訂。在釐訂營業額租金的估計總金額時，本公司計入估計總收入，乃參考上一個財政年度的總收入及於以下有關期間或財政年度的估計年度增長。在釐訂空調及管理費及推廣徵費的估計合共總金額時，本公司計入於以下有關期間或財政年度的有關費用的估計合共總金額，並允許一個合理

的緩衝額讓金額可向上調整 (包括因應通貨膨脹)。

下表列出以下有關期間或財政年度之營業額租金、空調及管理費及推廣費的合共總金額的有關上限金額：

由 2019 年 7 月 7 日至 2019 年 12 月 31 日期間 (附註)	截至 2020 年 12 月 31 日止財政年度	截至 2021 年 12 月 31 日止財政年度	由 2022 年 1 月 1 日 至 2022 年 7 月 6 日 期間
HK\$3,100,000	HK\$6,900,000	HK\$7,400,000	HK\$3,900,000

附註： 在此期間，上限金額計入 (i)按短期分租協議在 2019 年 7 月 7 日至 2019 年 9 月 6 日期間所支付之營業額租金，空調及管理費和推廣費的合共總金額；及 (ii) 於 2019 年 9 月 7 日至 2019 年 12 月 31 日期間，估計應付之營業額租金，空調及管理費和推廣費的合共總金額 (以合共總額計算)。

進行該項交易的理由及裨益

本公司透過全資附屬公司億萬全有限公司自2005年2月開始在該物業經營兩間高級餐廳，而各董事(包括獨立非執行董事)認為，國際金融中心商場是香港的地標，而且位處市區中心，誠屬本公司繼續經營該兩間高級餐廳及為本集團帶來溢利的理想地點。

新分租協議之條款乃經訂約方按照公平原則進行磋商後釐定。新分租協議的基本租金是訂約方經參考該物業的公開市場租值(經由獨立估值師戴德梁行有限公司在2019年10月24日發出估值證書認證)後釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，新分租協議乃(i)在本集團日常及一般業務範圍內，(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。

上市規則的涵義

於本公佈日期，由於業主為恒基兆業地產有限公司(本公司的主要股東)的聯繫人，根據上市規則，業主為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，(a)支付的基本租金(作為定額租金)構成本公司的一次性的關連交易；及(b)按新分租協議支付的營業額租金、空調及管理費及推廣費(作為可變動租金)構成本公司的持續關連交易。

主席兼行政總裁李家誠先生因被視為擁有恒基兆業地產有限公司之股份權益而被視為對新分租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。由於李家誠先生並非審核委員會成員，彼並無就批准新分租協議的董事局決議上投票。

鑑於(i)根據新分租協議(當與短期分租協議合併時)項下計算的使用權資產價值，數額為基本租金的折現總數，該金額的適用百分比率超過0.1%但低於5%；及(ii)根據新分租協議(當與短期分租協議合併時)項下計算的總營業額租金、空調及管理費及推廣費總計的最高年度上限金額的一個適用百分比率超過0.1%但所有均低於5%，新分租協議及其項下擬進行的交易可豁免遵守股東批准的規定，但須遵守根據上市規則第14A章所載之申報及公告規定及就構成本公司持續關連交易的範圍內而言，需要作出年度審核規定。

一般資料

本集團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。業主之主要業務為物業投資、酒店及服務式住宅業務及投資控股。恒基兆業地產有限公司及其附屬公司之主要業務為物業發展及投資、建築工程、酒店業務、財務、百貨業務、發展計劃管理、物業管理及投資控股。

釋義

除文義另有所指外，以下詞彙於本公佈中具有以下涵義。

「2016年重續分租協議」	指	業主與租戶就該物業而於2016年6月7日訂立的分租協議，租期為3年，由2016年7月7日起至2019年7月6日止
「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「基本租金」	指	如本公佈所披露，租戶就該物業已付/應付予業主之短期分租協議的基本租金或新分租協議的基本租金（視情況而定）
「董事局」	指	本公司之董事局
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「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公司，其股份於聯交所主板上市 (股份代號: 71)

「董事」	指	本公司之董事
「總收入」	指	租戶在該物業經營業務全部所出單或收取的總金額，以及來自或關於該物業所有其他收入(不包括加一服務費)。
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「總租約」	指	由港鐵公司(作為出租人)與IFC Development Limited (作為承租人)就該物業於2003年9月16日訂立的總租約
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會不時發出的香港財務報告準則
「國際金融中心商場」	指	國際金融中心商場(在內地段第8898號R段的零售商舖)，即地鐵有限公司(現稱「港鐵公司」)根據總租約租賃予業主之物業
「業主」	指	IFC Development Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其為恒基兆業地產有限公司之聯繫人及為本公司之關連人士
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「港鐵公司」	指	香港鐵路有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市 (股份代號: 66)
「新分租協議」	指	於2019年12月4日由業主與租戶就該物業而訂立的分租協議，租期為2年10個月，由2019年9月7日起至2022年7月6日止(包括首尾兩天)
「訂約方」	指	業主及租戶之統稱
「該物業」	指	國際金融中心商場第三層3101-3107號舖位
「短期分租協議」	指	根據業主與租戶就該物業於2019年7月4日訂立的信函協議而進行的短期分租協議，由2019年7月7日至2019年9月6日止，租期為2個月
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「租戶」	指	億萬全有限公司 (Profit Advantage Limited)，本公司一間全資附屬公司
「營業額租金」	指	根據總收入之11%減去按短期分租協議或新分租協議項下之基本租金(視乎情況)後所餘款額計算的額外租金

承董事局命
公司秘書
朱國新

香港，2019年12月4日

於本公佈日期，(i)執行董事為：李家誠先生、鄧日桑先生、林高演博士、何厚鏘先生及劉王泉先生；(ii)非執行董事為：馮鈺斌博士、鄭家安先生及歐肇基先生；(iii)獨立非執行董事為：冼為堅博士、胡經昌先生、鍾瑞明博士、楊秉樑先生及梁祥彪先生。