

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)

有關新租賃協議之持續關連交易

本公司謹此提述，本公司分別於2020年6月29日及2020年7月31日就312號舖位之租賃協議及501-506號舖位之租賃協議而發表之公佈，該等協議乃由正信作為業主與恒基代理作為租戶所訂立，租期分別由2020年7月2日至2021年7月1日及2020年8月5日至2023年8月4日。

董事局現公佈，於2021年5月25日，正信(作為業主)與恒基代理(作為租戶)訂立新租賃協議，根據上市規則第14A章之規定，構成本公司之持續關連交易。

由於恒基代理為恒基地產之間接全資附屬公司，而恒基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，故此新租賃協議構成本公司之持續關連交易。

根據上市規則第14A.81條，312號舖位之租賃協議、501-506號舖位之租賃協議及新租賃協議將會合併，並當作一項交易處理。由於根據該等交易而應支付的年度總代價，按每年基準計算，超過上市規則項下各適用百分比率的0.1%但低於5%，故此該等交易僅須遵照上市規則所載的申報及公告規定，而可豁免上市規則有關股東批准之規定。

本公司謹此提述，本公司分別於2020年6月29日及2020年7月31日就312號舖位之租賃協議及501-506號舖位之租賃協議而發表之公佈，該等協議乃由正信作為業主與恒基代理作為租戶所訂立，租期分別由2020年7月2日至2021年7月1日及2020年8月5日至2023年8月4日。

董事局現公佈，於2021年5月25日，正信(作為業主)與恒基代理(作為租戶)訂立新租賃協議，根據上市規則第14A章之規定，構成本公司之持續關連交易，詳情如下：

新租賃協議的詳情

- 簽訂日期： 2021年5月25日
- 訂約方： 正信作為業主
恒基代理作為租戶
- 物業： 香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場1期B1樓B109-113號舖位
- 租期： 1年9個月零17日，由2021年6月15日至2023年3月31日(包括首尾兩天在內)，或由業主或其律師將物業空置準備交付之書面通知日起第7天（「租賃生效日期」）。
- 免租期： 自租賃生效日期始日起計共1個半月為免租期，在免租期間，租戶毋須支付租金，惟須支付管理費及空調費、政府差餉、推廣徵費及其他支出。
- 租金及其他開支：
- (a) 於租期內按月支付之租金為港幣890,000.00元（不包括管理費、空調費、政府差餉及推廣徵費）；
 - (b) 每月支付之政府差餉為港幣44,500.00元（視乎政府檢討）；
 - (c) 每月管理費及空調費總額為港幣163,934.80元（須由正信或其指定之物業管理公司於所決定之時間檢討）；
 - (d) 佔物業月租2%之每月推廣徵費為港幣17,800.00元（須由正信定期檢討）；及
 - (e) 恒基代理須就超出指定日常冷凍水供應時間所要求的額外冷凍水供應向正信支付額外冷凍水供應費用。
- 用途： 用作物業代理。

訂立新租賃協議之原因及利益

本集團持有美麗華廣場1期作為出租投資用途，而新租賃協議將有助於本集團的租金收入。

新租賃協議的條款是由訂約方互相進行公平磋商後釐定，同時亦經參考物業的市場租值（經由獨立估值師戴德梁行有限公司於2021年4月13日發出估值證書認證）後釐定。新租賃協議的其他條款乃經參考與美麗華廣場1期其他租戶使用的標準租賃協議後釐定。

由於新租賃協議是在正信的日常及一般業務範圍內訂立，而新租賃協議的租金及其他條款均由訂約方互相經公平磋商及參考經由獨立估值師認證之現行市場租值，並參考與美麗華廣場1期其他租戶使用的標準租賃協議之條款後釐定，董事（包括獨立非執行董事）認為，新租賃協議乃(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

由於恒基代理為恒基地產之間接全資附屬公司，而恒基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，故此新租賃協議構成本公司之持續關連交易。

主席兼行政總裁李家誠先生因被視為擁有恒基地產之股份權益而被視為對新租賃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，彼並無就批准新租賃協議的董事局決議上投票。

鑑於312號舖位之租賃協議、501-506號舖位之租賃協議及新租賃協議均由正信與同一關連人士（即恒基代理）訂立，此三份協議均涉及同一樓宇內不同層數的物業，故此三份協議被視為關連交易，根據上市規則第14A.81條當作一項交易處理。

恒基代理根據該等交易而在截至2021年12月31日、2022年12月31日及2023年12月31日止財政年度各年應付予本集團之全年度租金及其他費用總額須分別以港幣48,300,000元、港幣55,700,000元及港幣27,900,000元為上限金額。

此等上限金額乃經參考恒基代理根據該等交易在截至2021年12月31日、2022年12月31日及2023年12月31日止財政年度各年應付予本集團之全年度租金、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。上限金額分析如下：

	截至 2021年 12月31日 止年度 港元	截至 2022年 12月31日 止年度 港元	截至 2023年 12月31日 止年度 港元
312號舖位之租賃協議	1,500,000	---	---
501-506號舖位之租賃協議	40,000,000	40,200,000	24,000,000
新租賃協議	<u>6,800,000</u>	<u>15,500,000</u>	<u>3,900,000</u>
總額	<u>48,300,000</u>	<u>55,700,000</u>	<u>27,900,000</u>

由於根據該等交易而應支付的年度總代價，按每年基準計算，超過上市規則項下各適用百分比率的0.1%但低於5%，故此該等交易僅須遵照上市規則所載的申報及公告規定，而可豁免上市規則有關股東批准之規定。

一般資料

本集團的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。正信的主要業務為物業租賃。恒基代理的主要業務為管理及代理服務。

釋義

除另有指明者外，於本公佈內，以下詞彙應具下列涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「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

「312號舖位之租賃協議」	指	正信（作為業主）與恒基代理（作為租戶）就租用香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場1期3樓312號舖位而於2020年6月29日訂立的租賃協議
「501-506號舖位之租賃協議」	指	正信（作為業主）與恒基代理（作為租戶）就租用香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場1期5樓501-506號舖位而於2020年7月31日訂立的租賃協議
「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
「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
「新租賃協議」	指	正信（作為業主）及恒基代理（作為租戶）就物業而於2021年5月25日訂立之協議
「物業」	指	香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場1期B1樓B109-113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312號舖位之租賃協議、501-506號舖位之租賃協議及新租賃協議進行之交易之統稱

承董事局命
公司秘書
朱國新

香港， 2021年5月25日

於本公告日期，(i)執行董事為：李家誠先生、鄧日燦先生、林高演博士、何厚鏘先生及劉王泉先生；(ii)非執行董事為：馮鈺斌博士及鄭家安先生；(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、梁祥彪先生及歐肇基先生。