

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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



HONG KONG FERRY (HOLDINGS) COMPANY LIMITED 香港小輪（集團）有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 50)

關於租賃協議及特許協議之 關連交易及持續關連交易

茲提述二零二二年公告，內容乃有關正信（作為業主）與創泰（作為租戶）就由二零二二年六月十日至二零二五年六月九日（包括首尾兩天）租賃物業一而訂立二零二二年租賃協議。二零二二年租賃協議之租賃期將於二零二五年六月九日屆滿。

於二零二五年一月二十四日，正信（作為特許授予方）與創泰（作為特許承授方）訂立特許協議，由正信給予創泰特許權以使用及佔用物業二，為期六個月，自二零二五年三月十日至二零二五年九月九日（包括首尾兩天）。於二零二五年六月六日，正信（作為業主）與創泰（作為租戶）訂立租賃協議，由正信向創泰出租物業一，為期三年，自二零二五年六月十日至二零二八年六月九日（包括首尾兩天）；及物業二，為期兩年九個月，自二零二五年九月十日至二零二八年六月九日（包括首尾兩天）。物業一及物業二用作及將用作本集團之醫療保健、醫學美容及美容中心。

創泰為本公司之非全資附屬公司。正信為美麗華之全資附屬公司。恒地乃本公司之主要股東（按《上市規則》定義），間接持有本公司已發行股份約 33.41%。恒地亦為美麗華之控股公司，持有美麗華已發行股份約 50.08%。因此，根據《上市規則》第 14A 章，正信作為美麗華之附屬公司及本公司主要股東之聯繫人（按《上市規則》定義），乃本公司之關連人士。根據《上市規則》第 14A 章，訂立該等協議構成本公司之關連交易及持續關連交易。

訂立特許協議乃符合《上市規則》第 14A 章所規定的最低豁免水平的交易，故獲豁免遵守《上市規則》第 14A 章有關申報、公告及獨立股東批准之規定。然而，由於 (i) 按使用權資產價值（即租金的貼現總金額）之基準計算，有關租賃協議的一個或以上適用百分比率超過 0.1%，但全部均少於 5%；及 (ii) 按管理費及空調費的總金額之最高年度上限金額之基準計算，該等協議（如根據《上市規則》第 14A.81 條須予合併計算）的一個或以上適用百分比率超過 0.1%，但全部均少於 5%，且該等協議項下擬進行之交易按照一般商務條款進行，該等協議項下擬進行之交易僅須遵守《上市規則》第 14A 章之申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

關於租賃協議及特許協議之關連交易及持續關連交易

茲提述二零二二年公告，內容乃有關正信（作為業主）與創泰（作為租戶）就由二零二二年六月十日至二零二五年六月九日（包括首尾兩天）租賃物業一而訂立二零二二年租賃協議。二零二二年租賃協議之租賃期將於二零二五年六月九日屆滿。於二零二五年一月二十四日，正信（作為特許授予方）與創泰（作為特許承授方）訂立特許協議，由正信給予創泰特許權以使用及佔用物業二，為期六個月，自二零二五年三月十日至二零二五年九月九日（包括首尾兩天）。於二零二五年六月六日，正信（作為業主）與創泰（作為租戶）訂立租賃協議，由正信向創泰出租物業一，為期三年，自二零二五年六月十日至二零二八年六月九日（包括首尾兩天）；及物業二，為期兩年九個月，自二零二五年九月十日至二零二八年六月九日（包括首尾兩天）。物業一及物業二用作及將用作本集團之醫療保健、醫學美容及美容中心。該等協議之主要條款概述如下：

租賃協議

1. 日期：二零二五年六月六日
2. 訂約方：正信，美麗華之全資附屬公司（作為業主）；及
創泰，本公司之非全資附屬公司（作為租戶）
3. 物業：物業一
香港九龍尖沙咀彌敦道 132 號美麗華廣場 A 座 9 樓 901-04 及 18 室

物業二
香港九龍尖沙咀彌敦道 132 號美麗華廣場 A 座 9 樓 905 室
4. 租期：物業一
三年，自二零二五年六月十日至二零二八年六月九日（包括首尾兩天）

物業二
兩年九個月，自二零二五年九月十日至二零二八年六月九日（包括首尾兩天）
5. 每月租金（不包括管理費、空調費及政府差餉）：物業一
二零二五年六月十日至二零二六年六月九日：每月港幣 473,460.00 元
二零二六年六月十日至二零二七年六月九日：每月港幣 522,020.00 元
二零二七年六月十日至二零二八年六月九日：每月港幣 558,440.00 元

物業二

二零二五年九月十日至二零二六年六月九日：每月港幣 86,814.00 元

二零二六年六月十日至二零二七年六月九日：每月港幣 95,718.00 元

二零二七年六月十日至二零二八年六月九日：每月港幣 102,396.00 元

6. 免租期

： 物業一
無

物業二

91 天，自二零二五年九月十日至二零二五年十二月九日。創泰須於免租期內支付物業二之管理費、空調費、政府差餉及其他開支

**7. 管理費及
空調費**

： 物業一

每個曆月港幣 106,832.00 元，惟須經正信或該大廈的物業管理公司檢討而定

物業二

每個曆月港幣 19,588.80 元，惟須經正信或該大廈的物業管理公司檢討而定

8. 政府差餉

：每季港幣 80,400.00 元，惟須按政府不時評估調整

9. 付款

：租金、管理費及空調費須於租期內每個曆月的首天預先支付，而政府差餉則須於一月、四月、七月及十月的首天支付，惟第一次差餉付款須於租賃開始時作出

特許協議

1. 日期

：二零二五年一月二十四日

2. 訂約方

：正信，美麗華之全資附屬公司（作為特許授予方）；及
創泰，本公司之非全資附屬公司（作為特許承授方）

3. 物業

： 物業二

香港九龍尖沙咀彌敦道 132 號美麗華廣場 A 座 9 樓 905 室

4. 特許使用期

：六個月，自二零二五年三月十日開始至二零二五年九月九日止
（包括首尾兩天）

5. 特許費 : 每月港幣 1 元(不包括管理費、空調費、政府差餉及其他開支), 須由創泰於簽訂特許協議時支付
6. 管理費及空調費 : 每月港幣 19,588.80 元(按比例計算), 須由創泰於簽訂特許協議時支付
7. 政府差餉 : 每月港幣 4,350.00 元(按比例計算), 須由創泰於簽訂特許協議時支付(惟須經政府檢討而定)

會計涵義及《上市規則》下之處理方法

按適用於本集團之香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》第 16 號「租賃」, 本集團根據租賃協議應付款項的不同組成部份(即固定付款額及可變付款額) 將採用不同的會計處理方法。本集團將確認根據租賃協議應付之租金(即固定付款額) 為收購使用權資產, 屬資本性質, 已計及該使用權資產之賬面值港幣 20,954,000 元(即以本集團根據租賃協議應付之固定租金經貼現至其現值進行初始計量)。根據《上市規則》第 14A 章, 該使用權資產的收購將構成本公司之一次性關連交易。

本集團根據該等協議向正信已付/將支付之管理費及空調費(即可變付款額) 已/將於該等費用產生之期間獲本集團在損益中確認為支出, 而根據《上市規則》第 14A 章, 支付該等費用已/將被視為本公司之持續關連交易。就特許協議而言, 考慮到特許權屬短期性質, 特許協議下的特許費根據《香港財務報告準則》第 16 號獲豁免資本化, 並獲本集團在損益中確認為支出。

年度上限

董事會預期該等協議下應付之管理費及空調費總額(不包括政府差餉) 在以下期間將不會超過下述之最高金額:

期間	該等協議之 年度上限 港幣元
由二零二五年三月十日至二零二五年十二月三十一日止期間	1,100,000
截至二零二六年十二月三十一日止財政年度	1,900,000
截至二零二七年十二月三十一日止財政年度	2,000,000
由二零二八年一月一日至二零二八年六月九日止期間	900,000

上述年度上限乃經參考根據該等協議在相關期間或年度估計應付之管理費及空調費總額(包括就有關可能增加之管理費及空調費及額外冷凍水供應費用之調整作出之緩衝, 並經參考二零二二年租賃協議下已付的過往金額而釐定)。

創泰根據二零二二年租賃協議向正信支付的管理費及空調費的過往總額如下：

截至二零二二年十二月 三十一日止年度 港幣千元	截至二零二三年十二月 三十一日止年度 港幣千元	截至二零二四年十二月 三十一日止年度 港幣千元
737	1,328	1,367

訂立該等協議之理由及裨益

位於尖沙咀的美麗華廣場，坐擁香港商業及娛樂中心的黃金地段。美麗華廣場是一幢甲級寫字樓，樓下為商場平台，匯聚多個高端生活品牌、專門店及餐飲場所。該廣場交通便利，位處商業及旅遊黃金地段，附近有五星級酒店、其他商業及購物中心及餐飲設施，憑藉其優越的地理位置，相信能吸引包括上班族、旅客及來自其他地區的顧客前來。

自二零二二年八月正式開業以來，創泰透過旗下品牌「AMOUR」及「HAIRFIELD」於美麗華廣場提供高端醫學美容及美容服務。創泰配備現代化的設施，以創新醫學美容理念，結合先進醫療技術和全方位美容概念。美麗華廣場作為一個知名的綜合發展項目，擁有完善的基礎設施，其定位與創泰的企業形象及業務的品牌定位相符。

鑑於市場對高質素及個人化的美容及醫學美容服務需求日增，創泰擬擴大其業務足跡，以把握此市場機遇及提升服務體驗。物業二與位於物業一的現有醫美診所及美容服務中心毗連，創泰選定物業二，相信為促進擴張最有利及具成本效益的方案。此策略性定位將有助創泰利用現有基礎設施，創造營運協同效應，並為其尊貴客戶提供升級體驗。是次擴充將讓本集團能提供更廣泛的服務及應對增加的客戶量。

該等協議的條款乃經訂約雙方公平磋商後釐定，而租金則參考市場租金而釐定。獨立物業估值師戴德梁行有限公司經考慮物業一及物業二的平均實際租金（已就租賃協議下的免租期及特許協議下的象徵式特許費作出適當調整），認為租賃協議下的租金屬公平及合理，且與位置相若的類似物業的市場租金一致。租賃協議之其他條款乃經參考正信就與美麗華廣場 A 座獨立第三方租戶之其他租賃一般使用之標準協議後釐定。

董事（包括獨立非執行董事）認為，該等協議（包括其項下的年度上限）乃在本集團之日常業務中按一般商務條款訂立，其條款屬公平及合理，符合本公司及其股東之整體利益。

《上市規則》之涵義

創泰為本公司之非全資附屬公司。正信為美麗華之全資附屬公司。恒地乃本公司之主要股東（按《上市規則》定義），間接持有本公司已發行股份約 33.41%。恒地亦為美麗華之控股公司，持有美麗華已發行股份約 50.08%。因此，根據《上市規則》第 14A 章，正信作為美麗華之附屬公司及本公司主要股東之聯繫人（按《上市規則》定義），乃本公司之關連人士。根據《上市規則》第 14A 章，訂立該等協議構成本公司之關連交易及持續關連交易。

訂立特許協議乃符合《上市規則》第 14A 章所規定的最低豁免水平的交易，故獲豁免遵守《上市規則》第 14A 章有關申報、公告及獨立股東批准之規定。然而，由於 (i) 按使用權資產價值（即租金的貼現總金額）之基準計算，有關租賃協議的一個或以上適用百分比率超過 0.1%，但全部均少於 5%；及 (ii) 按管理費及空調費的總金額之最高年度上限金額之基準計算，該等協議（如根據《上市規則》第 14A.81 條須予合併計算）的一個或以上適用百分比率超過 0.1%，但全部均少於 5%，且該等協議項下擬進行之交易按照一般商務條款進行，該等協議項下擬進行之交易僅須遵守《上市規則》第 14A 章之申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

董事李寧先生因其在恒地已發行股份之權益或被視作擁有恒地已發行股份之權益，被視為在該等協議中有重大利益。因此，李先生就批准該等協議（包括年度上限）及該等協議項下擬進行之交易的本公司董事會決議放棄投票。除上述所披露外，並無董事於該等協議項下擬進行之交易中有重大利益。

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為地產發展、地產投資、渡輪、船廠及相關業務、醫療保健、醫學美容及美容服務及證券投資。

創泰之主要業務為提供醫學美容及美容服務。

恒地為一家投資控股公司，其附屬公司之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、酒店業務、百貨業務及投資控股。恒地之股權資料於聯交所之網頁（<https://www.hkexnews.hk>）刊載。

美麗華之主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務為收租業務、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。

定義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零二二年公告」	指	本公司日期為二零二二年六月九日的公告；
「二零二二年租賃協議」	指	正信（作為業主）與創泰（作為租戶）就租賃物業一而於二零二二年六月九日訂立的租賃協議；
「該等協議」	指	租賃協議及特許協議；
「董事會」	指	董事會；
「該大廈」	指	香港九龍尖沙咀彌敦道 132 號美麗華廣場 A 座；
「創泰」	指	創泰集團有限公司 Century Time Holdings Limited，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司持有 85% 權益之非全資附屬公司；
「本公司」	指	香港小輪（集團）有限公司 Hong Kong Ferry (Holdings) Company Limited，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：50）；
「關連人士」	指	具有《上市規則》賦予該詞彙的涵義；
「董事」	指	本公司之董事；
「政府」	指	香港政府；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「恒地」	指	恒基兆業地產有限公司 Henderson Land Development Company Limited，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：12）；
「港幣」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；

「特許協議」	指	正信（作為特許授予方）與創泰（作為特許承授方）就特許使用物業二而於二零二五年一月二十四日訂立的特許協議；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「美麗華」	指	美麗華酒店企業有限公司 Miramar Hotel and Investment Company, Limited，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：71）；
「物業一」	指	香港九龍尖沙咀彌敦道 132 號美麗華廣場 A 座 9 樓 901-04 及 18 室；
「物業二」	指	香港九龍尖沙咀彌敦道 132 號美麗華廣場 A 座 9 樓 905 室；
「正信」	指	正信有限公司 Shahdan Limited，一家於香港註冊成立之有限公司及美麗華之全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「租賃協議」	指	正信（作為業主）及創泰（作為租戶）就租賃物業一及物業二而於二零二五年六月六日訂立之租賃協議；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
公司秘書
周東明

香港，二零二五年六月六日

於本公告日期，本公司之執行董事為林高演博士（主席）、李寧先生及李嘉豪先生；非執行董事為歐肇基先生；以及獨立非執行董事為何厚鏘先生、黃汝璞女士、胡經昌先生及陳惠仁先生。