

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)

有關新租賃協議及特許協議之持續關連交易

本公司謹此提述，本公司於2022年6月9日就「物業A」現有租賃協議(將於2025年6月9日屆滿)而發表之公告。於2025年1月24日，正信(本公司全資附屬公司)作為特許授予方與創泰集團作為特許承授方就使用「物業B」而訂立之特許協議，特許期為6個月，由2025年3月10日至2025年9月9日(包括首尾兩日)。於2025年6月6日，正信作為業主與創泰集團作為租戶訂立新租賃協議，由正信向創泰集團出租，(i) 「物業A」，租期為三年，自2025年6月10日至2028年6月9日(包括首尾兩日)；及(ii) 「物業B」，租期為兩年九個月，自2025年9月10日至2028年6月9日(包括首尾兩日)。

創泰集團為香港小輪之非全資附屬公司。恒基地產乃香港小輪之主要股東，其間接持有香港小輪已發行股份約 33.41%。恒基地產亦為本公司之控股公司，其持有本公司已發行股份約 50.08%。因此，根據上市規則第14A章，創泰集團作為香港小輪之非全資附屬公司及恒基地產之聯繫人，創泰集團乃本公司之關連人士，故此該交易構成本公司之持續關連交易。

訂立的特許協議乃符合《上市規則》第14A章所規定的最低豁免水平的交易，因此特許協議獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准的要求。由於創泰集團根據該等協議而應付予正信的最高年度上限金額(若按《上市規則》第14A.81條規定須予合併計算)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%，且該等協議項下之交易乃按照一般商業條款進行，因此該等協議僅須遵守根據《上市規則》第14A章所載之申報、公告及年度審核規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

本公司謹此提述，本公司於2022年6月9日就「物業A」現有租賃協議(將於2025年6月9日屆滿)而發表之公告。於2025年1月24日，正信(本公司全資附屬公司)作為特許授予方與創泰集團作為特許承授方就使用「物業B」而訂立之特許協議，特許期為6個月，由2025年3月10日至2025年9月9日(包括首尾兩日)，此特許協議為最低豁免水平的交易。於2025年6月6日，正信作為業主與創泰集團作為租戶訂立新租賃協議，由正信向創泰集團出租，(i) 「物業A」，租期為三年，自2025年6月10日至2028年6月9日(包括首尾兩日)；及(ii) 「物業B」，租期為兩年九個月，自2025年9月10日至2028年6月9日(包括首尾兩日)。

新租賃協議

新租賃協議的詳情載列如下：

簽訂日期	:	2025年6月6日
訂約方	:	正信作為業主;及 創泰集團作為租戶
該物業	:	物業A:: 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B: 香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場A座9樓905室
租期	:	物業A: 租期為3年，自2025年6月10日起至2028年6月9日止(包 括首尾兩日) 物業B: 租期為2年9個月，自2025年9月10日起至2028年6月9日 止(包括首尾兩日)
免租期	:	物業A: 無 物業B: 91天，自2025年9月10日至2025年12月9日止，惟創泰集 團須於免租期內支付「物業B」之管理費及空調費、政 府差餉及其他支出。

租金及其他費用：物業A：(a) 期內租金按月支付（不包括管理費、空調費及政府差餉）如下：

(i) 2025年6月10日至2026年6月9日：
每月港幣473,460.00元；

(ii) 2026年6月10日至2027年6月9日：
每月港幣522,020.00元；

(iii) 2027年6月10日至2028年6月9日：
每月港幣558,440.00元。

(b) 每月管理費及空調費總額為港幣106,832.00元（視乎正信或該大廈的管理公司定期檢討而定）；

物業B：(c) 期內租金按月支付（不包括管理費、空調費及政府差餉）如下：

(i) 2025年9月10日至2026年6月9日：
每月港幣86,814.00元；

(ii) 2026年6月10日至2027年6月9日：
每月港幣95,718.00元；

(iii) 2027年6月10日至2028年6月9日：
每月港幣102,396.00元。

(d) 每月管理費及空調費總額為港幣19,588.80元（視乎正信或該大廈的管理公司定期檢討而定）；及

該等物業：(e) 每季政府差餉為港幣80,400.00元（視乎政府檢討）

於租期內，租金、管理費及空調費須於每個公曆月第1日預先繳付，而政府差餉則須於1月、4月、7月及10月的第1日繳付

特許協議

特許協議的詳情列載如下：

簽訂日期	：	2025年1月24日
訂約方	：	正信作為特許授予方；及 創泰集團作為特許承授方
特許範圍	：	與「物業B」的位置相同
特許使用期	：	固定使用期為六個月，自2025年3月10日起至2025年9月9日止（包括首尾兩日）
特許費	：	每月港幣1.00元（不包括管理費及空調費、政府差餉及其他開支）
其他費用	：	每月管理費及空調費按比例計算為港幣19,588.80元，政府差餉按比例計算為每月港幣4,350.00元（視乎政府檢討）

訂立新租賃協議及特許協議之理由及裨益

本集團持有美麗華廣場A座作為出租投資用途，而新租賃協議將有助於本集團的租金收入。特許協議授予之特許權是因訂約方訂立的新租賃協議而授予的。

新租賃協議及特許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。根據新租賃協議而應付的租金乃參考公開市場租金釐定。本公司聘請的獨立物業估值師戴德梁行有限公司，考慮到該物業的平均實際租金（在對新租賃協議項下的免租期及特許協議項下的象徵性特許費進行適當調整後），認為新租賃協議的租金乃公平合理，並與位置相若的類似物業的市場租金一致。新租賃協議的其他條款乃經參考與美麗華廣場A座其他租戶使用的標準租賃協議後釐定。就此，董事（包括獨立非執行董事）認為，該等協議(包括年度上限金額)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。

年度上限金額

截至2022年、2023年及2024年12月31日止的各個財政年度，創泰集團根據現有租賃協議支付予正信的過往租金、管理費及空調費總額（不包括政府差餉）如下：

截至2022年 12月31日 (港幣)(大約)	截至2023年 12月31日 (港幣)(大約)	截至2024年 12月31日 (港幣)(大約)
2,512,608	7,344,930	7,871,873

根據該等交易，創泰集團應付予本集團的租金、特許費、管理費及空調費（不包括政府差餉）總額將須受以下期間的上限金額限制：

期間	該等協議之 年度上限金額 (港幣)
由2025年3月10日至2025年12月31日止期間	4,600,000
截至2026年12月31日止財政年度	9,700,000
截至2027年12月31日止財政年度	10,400,000
由2028年1月1日至2028年6月9日止期間	4,700,000

上述上限金額乃參考現有租賃協議下支付的過往金額，以及創泰集團根據該等協議預計應付予正信的年度租金、特許費、管理費及空調費（不包括政府差餉）(包括可能增加的管理費、空調費及額外冷凍水供應費)。

上市規則

創泰集團為香港小輪之非全資附屬公司。恒基地產乃香港小輪之主要股東，其間接持有香港小輪已發行股份約 33.41%。恒基地產亦為本公司之控股公司，其持有本公司已發行股份約 50.08%。因此，根據上市規則第14A章，創泰集團作為香港小輪之非全資附屬公司及恒基地產之聯繫人，創泰集團乃本公司之關連人士，故此該等交易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該等交易擁有重大權益。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，彼並無就與該等交易相關的董事局決議進行投票。

訂立的特許協議乃符合《上市規則》第14A章所規定的最低豁免水平的交易，因此特許協議獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准的要求。由於創泰集團根據該等協議而應付予正信的最高年度上限金額（若按《上市規則》第14A.81條規定須予合併計算）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%，且該等協議項下之交易乃按照一般商業

條款進行，因此該等協議僅須遵守根據《上市規則》第14A章所載之申報、公告及年度審核規定，惟獲豁免遵守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。

創泰集團之主要業務為提供醫學美容及美容服務。香港小輪之主要業務為投資控股，而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。

恒基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、酒店業務、百貨業務及投資控股。恒基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：

「該等協議」	指	新租賃協議及特許協議
「董事局」	指	本公司董事局
「該大廈」	指	香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場A座
「創泰集團」	指	創泰集團有限公司 (Century Time Holdings Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，及為香港小輪之非全資附屬公司
「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
「現有租賃協議」	指	正信（作為業主）及創泰集團（作為租戶）就租用「物業A」而於2022年6月9日訂立之租賃協議
「政府」	指	香港特別行政區政府
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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（股份代號: 12）
「港幣」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港小輪」	指	香港小輪(集團)有限公司 (Hong Kong Ferry (Holdings) 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: 50）
「特許協議」	指	正信（作為特許授予方）及創泰集團（作為特許承授方）就特許使用「物業B」而於2025年1月24日訂立之特許協議
「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）及創泰集團（作為租戶）就租用該等物業而於2025年6月6日訂立之租賃協議
「該等物業」	指	「物業A」及「物業B」
「物業A」	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B」	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(i)新租賃協議及(ii)特許協議項下進行之交易之統稱

承董事局命
公司秘書
黎浩文

香港，2025年6月6日

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