

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 美麗華集團

美麗華酒店企業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：71)

持續關連交易 有關在國際金融中心商場的新分租協議和專用權

本公佈是有關本公司於二零一零年八月二十日發表的公佈，內容涉及一項由本公司的全資附屬公司億萬全有限公司（作為租戶）與IFC Development Limited（作為業主）簽署現有之分租協議及專用權的持續關連交易，業主據此同意將物業及專用權分租給租戶。

現有之分租協議及專用權已於二零一三年七月六日屆滿。董事會宣佈本集團與IFC Development Limited 訂立新分租協議三年，由二零一三年七月七日起至二零一六年七月六日止，每月基本租金為港幣836,594.00元，另加營業額租金（不包括差餉、空調費、管理費、推廣費及所有其他支銷（如有））。國際金融中心商場內若干空間現時亦正由業主按專用費每月合共港幣9,890.40元（包括空調費、管理費及推廣費）每年（或經業主與租戶同意的較短期間）租予租戶專用，而這專用權在新分租協議屆滿時亦會同時到期。

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，因此，根據上市規則第14A章，業主為本公司的關連人士，故根據新分租協議及專用權進行之交易構成本公司一項持續關連交易。根據新分租協議及專用權進行之交易，若連同根據現有之分租協議及專用權進行之交易，其合併及按年度計算之有關百分比率將大於0.1%但少於5%，根據上市規則第14A.34條規定，就新分租協議及專用權進行之交易僅須遵照上市規則第14A.45條至14A.47條所載之申報及公告規定，但可豁免上市規則有關獨立股東批准之規定。

新分租協議及專用權之詳情

日期：二零一三年十一月十九日。

訂約方：億萬全有限公司，本公司的全資附屬公司，作為租戶（就新分租協議而言）及專用權使用人（就專用權而言）；

IFC Development Limited, 恒基兆業地產有限公司之聯繫人, 作為業主(就新分租協議而言)及專用權授予人(就專用權而言)。

- 地點： 國際金融中心商場第三層3101至3107號舖位及國際金融中心商場若干空間。
- 年期： 初步年期為三年，由二零一三年七月七日起至二零一六年七月六日止（「初步租賃期間」）；而專用權則可每年（及／或根據業主與租戶同意之較短期間）重續，而在新分租協議屆滿時將會同時到期。
- 租金及其他費用： 於租賃年期內每月應付之租金（不包括差餉、空調及管理費、推廣徵費及所有其他支出）如下：

- (i) 由二零一三年七月七日至二零一六年七月六日，基本租金每月為港幣836,594.00，連同營業額租金，其為總收入之11%超過每月基本租金之數額（「營業額租金」）；
- (ii) 由二零一六年七月七日至二零一九年七月六日，於租戶行使選擇權（定義見下文）之前提下，支付公開市場租金，惟基本租金不得少於每月港幣836,594.00元或多於每月港幣1,003,912.80元，連同營業額租金。

新分租協議內之每月應付空調費、管理費及推廣徵費合共約為港幣435,736.00元（可不時檢討）。 每月就專用權而支付的專用費、空調費、管理費及推廣徵費則合共約為港幣9,890.40元（可不時檢討）。

- 選擇權 租戶可行使之選擇權，為於二零一六年七月六日初步租賃期間屆滿時可續訂物業之分租合約三年。 就租戶行使續租選擇權時，雙方將簽署新合約。

進行該項交易之原因

本公司透過全資附屬公司億萬全有限公司自二零零五年二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。以專用權租用的若干空間之用途是與餐廳的業務有關，而董事（包括獨立非執行董事）認為，在國際金融中心商場經營餐廳業務，適宜配合使用若干空間。

該項交易之條款乃經雙方按照公平原則進行磋商後始行釐定。 新分租協議的基本租金是經業主與本集團參考該物業的公開市場租值後互相協定。 專用費及其他費用是經業主與本集團參考

國際金融中心商場內類似物業及專用權的專用費及其他費用後釐定。

董事（包括獨立非執行董事）認為，該項交易乃(i)在本集團日常及一般業務範圍內，(ii) 經雙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，因此，根據上市規則第 14A 章，業主為本公司的關連人士，故根據新分租協議及專用權進行之交易構成本公司一項持續關連交易。由於本公司董事李兆基博士及李家誠先生經李兆基博士家族私人信託間接控制之公司而被視為擁有恒基兆業地產有限公司之股份權益，因此彼等在該項交易中擁有重大權益。董事會已將評審及核准關連交易之權力賦予本公司之審核委員會。由於李兆基博士及李家誠先生均非審核委員會成員，彼等並無就批准該項交易的董事會決議上投票。

租戶截至二零一三年、二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止財政年度各年應付業主之年度租金、專用費、空調費、管理費及推廣費（如適用）總額，將受上限金額分別為港幣 16,000,000 元、港幣 18,000,000 元、港幣 20,000,000 元及港幣 11,000,000 元所規限。上限金額乃參考與該項交易有關之年度基本租金、年度營業額租金、年度專用費、年度空調費、年度管理費及年度推廣費（如適用）之估計總額而釐定。在釐定有關上限金額的年度營業額租金時，本公司透過參考過去財政年度的總營業額及估計每年之增長而對總收入作出估計。

租戶根據該項交易須向業主支付之年度租金及其他費用總額之上限金額分析如下：

	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 港元
現有之分租協議 及專用權	6,800,000	---	---	---
新分租協議及 專用權	9,200,000	18,000,000	20,000,000	11,000,000
總計	<u>16,000,000</u>	<u>18,000,000</u>	<u>20,000,000</u>	<u>11,000,000</u>

根據新分租協議及專用權進行之交易，若連同根據現有之分租協議及專用權進行之交易，其合併及按年度計算之有關百分比率將大於0.1%但少於5%，根據上市規則第14A.34條規定，就新分租協議及專用權進行之交易僅須遵照上市規則第14A.45條至14A.47條所載之申報及公告規定，但可豁免上市規則有關獨立股東批准之規定。

一般資料

本集團之主要業務包括酒店業務、飲食業務、旅遊業務、地產業務及服飾銷售業務。

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、物業租賃、財務、建築工程、基建項目經營、酒店業務、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。

「聯繫人」	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，一間於香港註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司之董事
「現有之分租協議」	指	業主與租戶就該物業而於二零一零年七月二十二日訂立之分租協議，租期由二零一零年七月七日起至二零一三年七月六日止，為期三年，基本租金每月為數港幣697,161.60，連同根據總收入之10%減去每月基本租金港幣697,161.60元後所餘款額計算的額外租金
「總收入」	指	租戶在該物業內營運而記賬或收取之全部總金額(不包括加一服務費)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「國際金融中心商場」	指	國際金融中心商場(內地段第8898號R段零售商舖)，即地鐵有限公司於二零零三年根據原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
「專用權」	指	租戶已經及／或可能會向業主取得位於國際金融中心商場之若干空間之專用權
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

「新分租協議」	指	由二零一三年七月七日起至二零一六年七月六日止，為期三年之分租協議，其每月基本租金為港幣836,594.00元，另加營業額租金
「該物業」	指	國際金融中心商場第三層3101-3107號舖位（內地段第8898號R段零售商舖），即地鐵有限公司於二零零三年根據原租約租賃予業主及根據新分租協議將分租予租戶之物業
「租戶」	指	億萬全有限公司，本公司一間全資附屬公司
「該項交易」	指	業主及租戶根據現有之分租協議及專用權及新分租協議及專用權而進行之持續關連交易
「營業額租金」	指	根據總收入之11%減去每月基本租金港幣836,594.00元後所餘款額計算的額外租金

承董事會命
公司秘書
朱國新

香港，二零一三年十一月十九日

於本公佈日期，(i)執行董事為：李兆基博士、李家誠先生、鄧日燊先生、林高演先生、何厚鏘先生及劉壬泉先生；(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。