

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)

### 有關租賃協議之持續關連交易

董事會公佈，於二零一三年十二月五日，聰明居有限公司（作為業主）與本公司全資附屬公司Mira Moon Limited（作為租戶）訂立租賃協議，據此業主同意將物業租予租戶十年零六個月，租期由二零一三年十一月二十一日起至二零二四年五月二十日止（包括首尾兩日），每月基本租金為港幣1,320,000.00元，另加額外租金（包括政府地租及物業稅，但不包括政府差餉、開支及其他所有費用）。

於本公告日期，業主為恒基兆業地產有限公司之間接全資附屬公司，而恒基兆業地產有限公司為本公司之主要股東，因此，根據上市規則，業主為本公司之關連人士。故此，根據上市規則第14A章，訂立租賃協議構成本公司之持續關連交易。由於最高的年度上限金額超過港幣1,000,000.00元及根據上市規則第14.07條規定所計算的有關適用百分比率大於0.1%但少於5%，故此，訂立租賃協議僅須遵照上市規則第14A.34條所載之申報、公告及年度審核規定，而可豁免有關獨立股東批准之規定。

由於租賃協議之租期超過三年，根據上市規則第14A.35(1)條規定，本公司已委聘獨立財務顧問就有關租賃協議作出審閱，該獨立財務顧問確認此類合約訂定該等租期乃屬正常的商業慣例。

### 租賃協議

於二零一三年十二月五日，租戶與業主就租用物業訂立租賃協議。租賃協議之主要條款概述如下：

簽訂日期                   ： 二零一三年十二月五日

訂約方                     ： 聰明居有限公司作為業主  
Mira Moon Limited 作為租戶

- 物業 : 位於香港灣仔謝斐道388號樓宇的物業，現被稱為“MIRA MOON”
- 租期 : 十年零六個月，由二零一三年十一月二十一日起至二零二四年五月二十日止(包括首尾兩日)
- 藉銷售及再發展而終止 : 倘於租期內任何時間，業主決定(i)出售物業或其任何部份；(ii)將物業或其任何部份的任何權利及利益轉讓予任何第三方；或(iii)透過拆卸、重建、裝修、翻新或以其他方式對物業或其任何部份進行再發展，則業主有權向租戶發出6個月書面終止而終止租賃協議；惟業主不得於租期第5年屆滿日期或之前（即二零一八年六月三十日或之前）發出該終止通知。
- 租金 : 基本租金每月1,320,000港元（「基本租金」）另加額外租金，而額外租金的計算方式如下：

#### 額外租金

租期內每個相關年度的額外租金（「年度額外租金」）如下：

- (i) 倘年度房間總收入少於或相等於 80,000,000 港元，則應付的額外租金金額為相關年度的年度房間總收入超出 15,840,000 港元的數額的 22.5%；或
- (ii) 倘年度房間總收入多於 80,000,000 港元但少於或相等於 100,000,000 港元，則應付的額外租金金額為相關年度的年度房間總收入超出 15,840,000 港元的數額的 25%；或
- (iii) 倘年度房間總收入多於 100,000,000 港元但少於或相等於 130,000,000 港元，則應付的額外租金金額為相關年度的年度房間總收入超出 15,840,000 港元的數額的 27.5%；或
- (iv) 倘年度房間總收入多於 130,000,000 港元，則應付的額外租金金額為相關年度的年度房間總收入超出 15,840,000 港元的數額的 30%。

倘若根據以上公式計算的年度額外租金金額為負數，則租戶於相關年度無須向業主支付任何年度額外租金。

有關任何相關年度的年度額外租金，須由租戶根據租賃協議的條款及條件，於每年期末在緊隨相關年度完結後 90 日內向業主支付。

飲食收費：租戶須向業主支付租戶在飲食店舖營業所得而未經任何扣減的每月飲食收入的 15%（「**飲食收費**」）。

租戶須於緊隨任何曆月後第 15 日前，就有關曆月內從租戶營業所得的每月飲食收入支付有關該曆月的暫定飲食收費。

於每個曆年屆滿後 90 日內，租戶須提供一份由其核數師或外部會計師所核證有關相關曆年的飲食收入實際金額之聲明（「**經核證聲明**」）。

倘就任何曆月應付的暫定飲食收費所支付的實際金額，少於根據經核證聲明所計算就相關曆月應付的實際飲食收費，租戶需於業主通知有關差額後 30 日內向業主支付有關差額。倘就任何曆月應付的暫定飲食收費所支付的實際金額，多於根據經核證聲明所計算就相關曆月應付的實際飲食收費，業主需於接獲經核證聲明後 30 日內向租戶退還有關差額。

差餉、開支及其他費用：租戶須支付和清償由香港政府或其他法定當局就物業徵收的所有差餉、稅金、評稅、稅項、徵稅、費用及開支，惟有關物業的地租及物業稅則由業主支付。

租戶亦須向供應商支付因在物業內或就物業耗用或使用水、電、煤氣、電話及其他服務而產生的所有按金及費用，並就此向業主作出彌償保證。

按金：於簽訂租賃協議時，租戶須向業主支付按金 1,320,000 港元

免租期：租期內有下列三次合共 6 個月的免租期：

(i) 租期第 3 及第 4 個月（即二零一四年一月二十一日至二零一四年三月二十日（包括首尾兩日））；

(ii) 租期第 15 及第 16 個月（即二零一五年一月二十一日至二零一五年三月二十日（包括首尾兩日））；及

(iii) 租期第 27 及第 28 個月（即二零一六年一月二十一日至二零一六年三月二十日（包括首尾兩日））；

於上述期間內租戶無須支付基本租金，但須就物業支付差餉、所有開支及公用設施費用。

租戶於每個免租期內收取的年度房間總收入，在計算租期內相關年度的額外租金時將會計算在內，而租戶亦須於免租期內向業主支付飲食收費。

- 使用者：使用物業作為高級酒店，並提供香港其他高級酒店一般提供的有關種類服務。
- 在物業開始營業：租戶應於二零一三年十一月二十一日或之前在物業開展酒店業務。
- 開業獻款：業主將貢獻一筆款項（「開業獻款」）合共 970 萬港元，用作支付租戶就成立高級及具嶄新設計的酒店已產生的實際成本，而業主須於簽訂租賃協議後 60 日內向租戶支付此等開業獻款。
- 轉讓食肆牌照：在租期屆滿或提早終止時，租戶需在業主要求下，向業主或由業主指定的有關人士或公司出讓、轉讓或促使出讓或轉讓當時在物業經營飲食店舖所需的一般食肆牌照及酒牌或相關牌照（統稱為「牌照」），而不收取任何代價、補償或付款。在未經業主同意，租戶於租期內不得就任何代價或其他理由向任何人士或公司轉讓或出讓牌照。有關上述牌照出讓或轉讓的所有費用由業主承擔。
- 轉讓酒店牌照：在租期屆滿或提早終止時，租戶需在業主要求下，向業主或由業主指定的有關人士或公司（「承讓人」）出讓或轉讓或促使和確保出讓或轉讓以酒店形式營運物業所使用的酒店牌照（「酒店牌照」），而不收取任何代價、補償或付款。在未經業主同意，租戶或酒店牌照持有人不得就任何代價或其他理由向任何人士或公司轉讓或出讓酒店牌照。有關上述酒店牌照出讓或轉讓的所有費用由業主承擔。

## 年度上限金額

於截至二零二四年十二月三十一日止十二個財政年度各年，租戶根據租賃協議應付予業主的年度總金額上限，將受下文所述上限金額（「年度上限金額」）的限制：

<u>截至財政年度</u>	<u>年度上限金額(港元)</u>
二零一三年十二月三十一日	2,300,000

二零一四年十二月三十一日	20,000,000
二零一五年十二月三十一日	25,000,000
二零一六年十二月三十一日	28,000,000
二零一七年十二月三十一日	35,300,000
二零一八年十二月三十一日	37,000,000
二零一九年十二月三十一日	38,200,000
二零二零年十二月三十一日	40,000,000
二零二一年十二月三十一日	41,300,000
二零二二年十二月三十一日	43,000,000
二零二三年十二月三十一日	45,000,000
二零二四年十二月三十一日	20,000,000

年度上限金額乃參考年度基本租金、估計之年度額外租金及估計之年度飲食收費釐訂。基本租金是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在二零一三年十一月二十八日發出估值證書認證）後釐定。估計之年度額外租金乃參考年度房間總收入釐訂；而估計之年度飲食收費乃參考飲食店舖的預期顧客數目及每名顧客的平均結賬金額及估計其每年之增長而釐定。

### 訂立租賃協議之原因及利益

為在本集團香港酒店業務內實現協同效應，預期訂立租賃協議並在港島區的灣仔經營嶄新設計的時尚酒店將有助本集團就發展酒店業務制訂長遠策略計劃。董事會認為，訂立租賃協議符合本公司將酒店業務多元化的發展策略及經營計劃及將有助本集團酒店業務擴張，以期提高本集團收入流及向本集團提供額外收入。

租賃協議的條款（包括基本租金、額外租金及飲食收費）乃由訂約方互相進行公平磋商、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二零一三年十一月二十八日發出估值證書認證）及經參考就酒店業務而租用類似物業所使用的租賃協議的標準條款後釐定。

基於上述理由，本公司董事（包括獨立非執行董事）認為，租賃協議的條款乃(i)於本集團日常及一般業務過程中；(ii)按正常商業條款；及(iii)按公平合理條款及在符合本公司及其股東整體利益的情況下訂立。

### 上市規則

於本公告日期，業主為恒基兆業地產有限公司之間接全資附屬公司，而恒基兆業地產有限公司為本公司之主要股東，因此，根據上市規則，業主為本公司之關連人士。故此，根據上市規則第14A章，訂立租賃協議構成本公司之持續關連交易。由於最高的年度上限金額超過港幣1,000,000.00元及根據上市規則第

14.07條規定所計算的有關適用百分比率大於0.1%但少於5%，故此，訂立租賃協議僅須遵照上市規則第14A.34條所載之申報、公告及年度審核規定，而可豁免有關獨立股東批准之規定。

由於租賃協議之租期超過三年，根據上市規則第14A.35(1)條規定，本公司已委聘獨立財務顧問就有關租賃協議作出審閱，該獨立財務顧問確認此類合約訂定該等租期乃屬正常的商業慣例。請參考下面「獨立財務顧問的意見」一節內概述進一步獨立財務顧問對此的意見。

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，因此彼等在租賃協議及項下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，彼等並無就批准租賃協議及項下交易的董事會決議上投票。

### 獨立財務顧問的意見

獨立財務顧問認為，由於酒店業的獨特性質使然，酒店租賃合約一般為長期交易。為期三年的合約並不可行及並非明智的商業決定，原因是從酒店租戶的角度而言，該等合約為新酒店的市場推廣及品牌效應產生大量初期費用，而建立符合酒店特定要求的系統以達致理想業績需時數年。此外，年期延長至三年以上的租賃協議將有助本集團為酒店的發展制定長遠策略計劃，務求實現本集團於香港酒店業務的協同效益。短期租約可能為業務帶來不明朗因素，並對酒店的營商構成不利影響。

經考慮到上述因素及審閱多間於聯交所上市的公司所訂立的長期酒店租賃協議後，獨立財務顧問認為，租賃協議的期限（即十年六個月）屬合理公平，且符合享有相同期限的該類合約所奉行的一般業務慣例。

### 一般資料

本公司的主要業務包括酒店、飲食業務、旅遊業務及地產業務。

租戶的主要業務為經營酒店。

業主的主要業務為物業發展及投資。

## 釋義

除另有指明者外，於本公佈內，以下詞彙應具下列涵義：

「額外租金」	指	租戶根據年度房間總收入金額應付予業主的額外租金，其計算方法在本公告「租賃協議」一節「租金」一欄內概述
「年度額外租金」	指	租期內每個相關年度的總額外租金，其計算方法在本公告「租賃協議」一節「租金」一欄內概述
「年度上限金額」	指	於截至二零二四年十二月三十一日止十二個財政年度各年，租戶根據租賃協議應付予業主的年度總金額上限在本公告「年度上限金額」一欄內列載
「基本租金」	指	租戶根據租賃協議應付予業主的基本租金為每月1,320,000港元
「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，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
「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
「飲食收費」	指	租戶在飲食店舖營業所得的每月飲食收入的15%，有關付款情況在本公告「租賃協議」一節「飲食收費」一欄內概述
「飲食店舖」	指	在物業內的食肆及飲食店舖
「飲食收入」	指	租戶每個月在物業內的飲食店舖或從中出售、供客戶消費或以其他方式處理一切貨品、食品、飲料、酒精類飲品及任何種類飲品以及銷售或進行所有服務和進行或經營所有任何性質業務(在每個酒店房間提供的迷你吧服務除外)所收取或應收取的所有款

項或其他代價合計(包括服務費用但不包括租戶向稅務局支付或應付的稅項(如有)或租戶在飲食店舖營業的一般過程中產生的任何促銷折扣或贈券)

「年度房間總收入」	指	就任何相關年度而言,租戶就有關期間在物業內或從中進行所有業務所收取或應收的金額或代價價值的合計,例如(其中包括)(a)提供住宿和進行其他服務或與以酒店形式營運或使用物業而直接或間接相關的所有其他銷售所收取或應收的代價;(b)所有佣金;及(c)營運物業的任何部份以用作零售、其他銷售〔、商務中心、健身、健體及運動設施、活動室、展覽設施或會議設施〕或就在物業內提供服務或任何形式娛樂的機器及其他設備(不包括提供餐飲及飲食服務)所產生的所有租金、許可權費用或其他價值或代價
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港元,香港法定貨幣
「酒店」	指	一幢33層高有91間客房的酒店,被稱為Mira Moon,位於香港灣仔謝斐道388號
「獨立財務顧問」	指	百德能證券有限公司,一間根據證券及期貨條例獲發牌的法團,根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動,根據上市規則第14A.35(1)條規定所委聘之獨立財務顧問
「業主」	指	聰明居有限公司,一間於香港註冊成立之有限公司
「租賃協議」	指	業主與租戶於二零一三年十二月五日就物業而訂立之租賃協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「物業」	指	海旁地段436號A節的剩餘部分與建於其上的，現在被稱為“MIRA MOON”，地址為香港灣仔謝斐道388號
「相關年度」	指	租期內每一度
「證券及期貨條例」	指	香港法例第五百七十一章證券及期貨條例
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「租戶」	指	Mira Moon 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
「租期」	指	租賃協議之租期，自二零一三年十一月二十一日起至二零二四年五月二十日止(包括首尾兩日)
「%」	指	百分比

承董事會命  
公司秘書  
朱國新

香港，二零一三年十二月五日

於本公告日期，(i)本公司之執行董事為：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)本公司之非執行董事為：馮鈺斌博士、鄭家安先生及歐肇基先生；(iii)本公司之獨立非執行董事為：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。