

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)

**有關在國際金融中心商場的新分租協議及特許協議之  
關連交易及持續關連交易**

茲提述本公司日期為2019年12月4日的公佈，內容有關由億萬全有限公司(本公司的全資附屬公司) (作為前租戶)與 IFC Development Limited (本公司之控股公司的聯繫人) (作為業主) 就該物業而訂立之2019年重續分租協議。2019年重續分租協議已於2022年7月6日屆滿，訂約方一直就續約條款進行磋商。根據新分租協議該物業將繼續用作經營兩間現有的高級中餐廳，分別命名為“Cuisine Cuisine 國金軒”及“Chinesology 唐述”。由於訂約方需要更多時間就新分租協議的條款達成共識，雙方僅於2022年10月5日就租用該物業訂立新分租協議，自2022年7月7日至2027年6月6日止(包括首尾兩日)，為期4年11個月，(i) 首兩年的每曆月基本租金為港幣878,405.00元，(ii) 第3年及第4年的每曆月基本租金為港幣958,260.00元，(iii) 租期最後的11個月的每曆月基本租金為港幣1,038,115.00元，另加營業額租金(如有)(不包括差餉、空調及管理費、推廣費及所有其他支出(如有))。按新分租協議而使用該物業，租戶(作為特許承授方)與業主(作為特許授與方)亦於同日簽署兩份特許協議，按新分租協議的租用年期，業主向租戶提供該物業附近的若干樓面空間的使用權，每份特許協議的代價為港幣1.00元。

由於業主為恒基兆業地產有限公司的聯繫人，而恒基兆業地產有限公司為本公司之控股公司，根據上市規則，業主為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，(a) 根據新分租協議支付的基本租金及根據特許協議支付的特許費(均作為定額金額)構成本公司的一次性的關連交易；及(b)按新分租協議支付的營業額租金(如有)、空調及管理費、推廣費及所有其他支出(如有)(作為可變動金額)構成本公司的持續關連交易。

鑑於(i)根據新分租協議項下計算的使用權資產價值，數額為基本租金約港幣52,154,000.00元的折現總數連同特許費，該等金額的適用百分比率超過0.1%但所有均低於5%；及(ii)根據新分租協議項下計算的總營業額租金、空調及管理費、推廣徵費及所有其他支出(如有)總計的最高年度上限金額的若干適用百分比率超過0.1%但所有均低於5%，新分租協議(即使加入特許協議)及其項下擬進行的交易可豁免遵守股東批准的規定，但須遵守根據上市規則第14A章所載之申報及公告規定及就構成本公司持續關連交易的範圍內而言，需要作出年度審核規定。

根據上市規則第14A.52條，由於新分租協議(有部份構成持續關連交易)的租期超過三年，本公司已委任獨立財務顧問，解釋為何需要超過三年的租期，並確認此類協議有此租期乃屬正常商業慣例。

茲提述本公司日期為2019年12月4日的公佈，內容有關由億萬全有限公司(本公司的全資附屬公司)(作為前租戶)與 IFC Development Limited (本公司之控股公司的聯繫人)(作為業主)就該物業而訂立之2019年重續分租協議。2019年重續分租協議已於2022年7月6日屆滿，訂約方一直就續約條款進行磋商。該物業將繼續用作經營兩間現有的高級中餐廳，分別命名為“Cuisine Cuisine 國金軒”及“Chinesology 唐述”。由於訂約方需要更多時間就新分租協議的條款達成共識，雙方僅於2022年10月5日就租用該物業訂立新分租協議。按新分租協議，租戶（作為特許承授方）與業主（作為特許授與方）亦於同日簽署兩份特許協議，按新分租協議的租用年期，業主向租戶提供該物業附近的若干樓面空間的使用權，每份特許協議的代價為港幣1.00元。新分租協議及特許協議的主要條款如下：

### 新分租協議之詳情

日期： 2022年10月5日

訂約方： 正信有限公司，本公司的全資附屬公司，作為租戶；及  
IFC Development Limited，恒基兆業地產有限公司之聯繫人，作為業主。

該物業： 國際金融中心商場第三層3101至3107號舖位

年期： 4年11個月，由2022年7月7日起至2027年6月6日止(包括首尾兩日)

租金： (i) 於租賃期內首兩年的每曆月基本租金為港幣878,405.00元，(ii) 而第3年及第4年的每曆月基本租金為港幣958,260.00元，及 (iii) 租期最後的11個月的每曆月基本租金為港幣1,038,115.00元，另加營業額租金(不包括差餉、空調及管理費、推廣徵費及所有其他支出(如有))。

- 付款條件：基本租金應在每個曆月的第一天由租戶提前支付予業主。租戶應在下一個月的第15天向業主支付營業額租金(如適用)。
- 租賃按金：租賃按金總額為港幣4,712,730.60元(相等於目前就該物業租戶向業主應付3個月的最高預先釐訂基本租金、空調及管理費、政府差餉(或如適用，暫定差餉)及推廣費的總額，並按租賃期內上述費用有任何增加時須由業主審查。受新分租協議條款規定，租賃按金在新分租協議期屆滿後或提前中止時，及在租戶向業主將該物業交吉後的45天內，業主須將租賃按金退回租戶，但不計利息。
- 其他費用：按新分租協議，租戶在每個曆月的第一天應付之空調及管理費、及推廣費合共為港幣498,295.20元(可不時由業主檢討)。若租戶在週一至週日上午10點至晚上10點以外需要空調供應，也可能會收取額外的空調費用。
- 用戶：經營一間名為“Cuisine Cuisine 國金軒”的高檔粵菜中餐廳和一間名為“Chinesology 唐述”的現代中餐廳。

## 兩份特許協議之詳情

- 日期：2022年10月5日
- 訂約方：正信有限公司，本公司的全資附屬公司，作為特許承授方；及  
IFC Development Limited，恒基兆業地產有限公司之聯繫人，作為特許授予方。
- 特許區域：國際金融中心商場第三層在該物業附近的若干樓面空間
- 年期：4年11個月，由2022年7月7日起至2027年6月6日止(包括首尾兩日)
- 特許費：許可期內每份特許協議為港幣1.00元
- 用戶：特許承授方在該物業所經營業務有關的特許區域，用作修飾用途

## 根據上市規則的會計影響及會計處理

根據適用於本集團的香港財務報告準則第 16 號，由於本集團按新分租協議擬進行的付款包括不同組成部分(即:定額租金及可變動金額)，將以不同的會計方法處理。本集團將確認基本租金(乃定額金額)為使用權資產的收購，根據香港財務報告準則第 16 號，該數額為基本租金的折現總數，初步計量約為港幣 52,154,000.00。由於特許費僅為港幣 2.00 元，其使用權資產價值(如有)並視為無關重要。根據上市規則第 14A 章，此使用權資產的收購將構成本公司的一次性的關連交易。而根據新分租協議期間應支付的營業額租金、空調及管理費、推廣徵費及所有其他支出(如有)(即可變動金額)將被確認為本集團損益賬中的開支，而根據上市規則第 14A.31 條，該等開支的支付將被視為本公司的持續關連交易。

## 釐定年度上限金額的基準

根據上市規則第 14A 章，按新分租協議所支付的營業額租金、空調及管理費、推廣徵費及所有其他支出(如有)(作為可變動金額)將構成本公司的持續關連交易，本公司須就有關期間或財政年度之營業額租金、空調及管理費、推廣徵費及所有其他支出(如有)的合共總金額設定年度上限金額。以下所述的上限金額乃參照於以下有關期間或財政年度所應付的營業額租金、空調及管理費、推廣徵費及所有其他支出(如有)的估計合共總金額而釐訂。在釐訂營業額租金的估計總金額時，本公司計入估計總收入，乃參考上一個財政年度的總收入及於以下有關期間或財政年度的估計年度增長。在釐訂空調及管理費、推廣徵費及所有其他支出(如有)的估計合共總金額時，本公司計入於以下有關期間或財政年度的有關費用的估計合共總金額，並允許一個合理的緩衝額讓金額可向上調整(包括因應通貨膨脹)。

下表列出以下有關期間或財政年度之營業額租金、空調及管理費、推廣徵費及所有其他支出(如有)的合共總金額的有關上限金額：

由 2022 年 7 月 7 日至 2022 年 12 月 31 日期間:	HK\$3,400,000.00
截至 2023 年 12 月 31 日止財政年度:	HK\$7,700,000.00
截至 2024 年 12 月 31 日止財政年度:	HK\$8,500,000.00
截至 2025 年 12 月 31 日止財政年度:	HK\$9,200,000.00
截至 2026 年 12 月 31 日止財政年度:	HK\$10,100,000.00
由 2027 年 1 月 1 日至 2027 年 6 月 6 日期間:	HK\$5,800,000.00

## 進行該項交易的理由及裨益

本集團自2005年2月開始在該物業經營高級餐廳，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高級餐廳及為本集團帶來溢利的理想地點。

新分租協議之條款(包括應付的租金)乃經訂約方按照公平原則進行磋商後釐定，而新分租協議的基本租金是訂約方經參考該物業的公開市場租值(經由獨立估值師在2022年8月23日發出估值證書認證)後釐定(「租金估值報告」)。

董事(包括獨立非執行董事)認為，新分租協議乃(i)在本集團日常及一般業務範圍內，(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。

## 獨立財務顧問之意見

根據上市規則第14A.52條，除非特殊情況，構成發行人持續關連交易的協議期限不得超過三年。由於新分租協議的租期超過三年，本公司已委任獨立財務顧問，解釋為何需要超過三年的租期，並確認此類協議有此租期乃屬正常商業慣例。

在制定意見時，獨立財務顧問已考慮以下主要因素：

- (1) 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高級餐廳及為本集團帶來溢利的理想地點；
- (2) 按新分租協議，基於可出租面積15,971平方呎計算，第一年及五年平均的基本租金分別為每平方呎港幣55.00元及港幣59.00元。緊接2019年重續分租協議於2022年7月6日屆滿前的基本租金為每月港幣1,117,970.00元或每平方呎港幣70.00元。因此，新分租協議第一年應付的基本租金為每平方呎港幣55.00元，與2019年重續分租協議的每平方呎港幣70.00元相比，折讓 21.43%；
- (3) 應付的基本租金乃參考該物業的公開市場租值(經租金估值報告確認)，而計算營業額租金所採用的比率與2019年重續分租協議相同。雖然根據營業額租金的性質和應支付營業額租金的情況，對總收入的定義進行了修訂，新定義需計入10%的服務費，但在2019年重續分租協議並無需計入此服務費。獨立財務顧問認為上述基本租金的下降所節省的可觀成本，大大超過此服務費而產生的輕微營業額租金增加；

- (4) 鑑於該物業用於經營高檔餐廳，本集團於過去數年已投放大量資本開支以對該物業進行特定裝飾及裝修工程，以使該物業得以裝修及落成以經營高檔餐廳，以迎合香港中區一流購物中心的風格及形式；
- (5) 本集團考慮若干因素，其中包括，新分租協議的基本租金較2019年重續分租協議的基本租金大幅減少，及有需要“鎖定”在新租賃協議項下新的及延長期限所減低的基本租金。新分租協議下的較長期限亦意味著上述用於該物業特定裝飾及裝修工程的大量資本開支將得到更好保障。租戶決定較長租賃期（與過去的租賃協議相比）也是為了避免在較短租賃期屆滿後可能需要搬遷，而較長的租賃期可減少對租戶在國際金融中心商場營運高級餐廳帶來不必要之不明朗因素及干擾；及
- (6) 根據租金估值報告，估值師採用“市場法”方法，得出市場租金價格估值為每平方呎港幣59.00元（以 15,971 平方呎計算），高於新分租協議首年每平方呎基本租金港幣55.00元，及與5年平均基本租金港幣59.00元相同。因此，該物業的基本租金與現行市場租金一致，並根據租金估值報告屬公平合理。

獨立財務顧問進一步審閱了數家在香港及大中華地區附近從事餐飲業務的香港上市發行人所刊發的須予披露或持續關連交易的租賃公告，並指出其中一些可比較先例也有租期超過三年，在某些情況下，與新分租協議項下的租賃條款相若。

基於上述情況，特別是該物業用作兩間高級餐廳，獨立財務顧問認為租用該物業之新分租協議之租賃期為 4 年 11 個月屬必要，且該等租期符合此類租賃協議的一般商業慣例。

## 上市規則的涵義

於本公佈日期，由於業主為恒基兆業地產有限公司的聯繫人，而恒基兆業地產有限公司為本公司之控股公司，根據上市規則，業主為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，(a)根據新分租協議支付的基本租金及根據特許協議支付的特許費(均作為定額租金)構成本公司的一次性的關連交易;及(b)按新分租協議支付的營業額租金(如有)、空調及管理費、推廣徵費及所有其他支出(如有)(作為可變動金額)構成本公司的持續關連交易。

主席兼行政總裁李家誠博士因被視為擁有恒基兆業地產有限公司之股份權益而被視為對新分租協議及特許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。由於李家誠博士並非審核委員會成員，彼並無就批准新分租協議及特許協議項下擬進行的交易之董事局決議上投票。

鑑於(i)根據新分租協議項下計算的使用權資產價值，數額為基本租金約港幣52,154,000.00的折現總數連同特許費，該等金額的適用百分比率超過0.1%但所有均低於5%；及(ii)根據新分租協議項下計算的總營業額租金、空調及管理費、推廣費及所有其他支出(如有)總計的最高年度上限金額的幾個適用百分比率超過0.1%但所有均低於5%，新分租協議(即使加入特許協議)及其項下擬進行的交易可豁免遵守股東批准的規定，但須遵守根據上市規則第14A章所載之申報及公告規定及就構成本公司持續關連交易的範圍內而言，需要作出年度審核規定。

## 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。租戶之主要業務為物業租賃。

業主之主要業務為物業投資、酒店及服務式住宅業務及投資控股。

恒基兆業地產有限公司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、財務、百貨業務、酒店業務及投資控股。恒基兆業地產有限公司之股權資料於聯交所之網頁 (<https://www.hkexnews.hk/>) 刊載。

## 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。

「2019年重續分租協議」	指	業主與本公司全資附屬公司億萬全有限公司作為租戶就該物業而於2019年12月4日訂立的分租協議，租期為2年10個月，由2019年9月7日起至2022年7月6日止
「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「基本租金」	指	如本公佈所披露，租戶按新分租協議就該物業應付予業主的基本租金
「董事局」	指	本公司之董事局
「關連人士」	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 (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)
「董事」	指 本公司之董事
「總收入」	指 租戶在該物業進行的業務過程中全部所出單或收到的所有總金額，以及在該物業的業務過程中產生或收到的所有其他收入 (包括在或從該物業進行的任何在線或電子購物業務以及在該物業通過電子設備進行的任何交易) 以及源自或關於該物業的所有其他收入
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「總租約」	指 由港鐵公司(作為出租人)與IFC Development Limited (作為承租人)就國際金融中心商場於2003年9月16日訂立的總租約
「香港財務報告準則」	指 香港會計師公會不時發出的香港財務報告準則
「獨立財務顧問」	指 盛百利財務顧問有限公司，在證券期貨事務監察委員會註冊，並根據《證券及期貨條例》(香港法例第571章) 第1、4、6 及 9類受規管活動之持牌法團
「國際金融中心商場」	指 國際金融中心商場(在內地段第8898號R段的零售商舖)，即地鐵有限公司(現稱「港鐵公司」)根據總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
「特許協議」	指 租戶 (作為特許承授方) 與業主 (作為特許授予方) 按新分租協議所租用該物業的同一租期租用國際金融中心商場第三層的若干樓面空間，而訂立兩份日期為2022年10月5日的特許協議



「特許費」	指	根據特許協議應付的特許費總額為港幣2.00元
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「港鐵公司」	指	香港鐵路有限公司，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（股份代號: 66）
「新分租協議」	指	業主與租戶就該物業所訂立日期為2022年10月5日的分租協議確認書，為期4年11個月，由2022年7月7日至2027年6月6日（包括首尾兩天）
「訂約方」	指	業主及租戶之統稱
「該物業」	指	國際金融中心商場第三層3101-3107號舖位
「租金估值報告」	指	具有本公告「進行該項交易的理由及裨益」一節所界定的涵義
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租戶」	指	正信有限公司 (Shahdan Limited)，本公司一間全資附屬公司
「營業額租金」	指	額外每月租金為相等於在租約期內有關月份的總收入的11%超過該有關月份應付的基本租金
「估值師」	指	戴德梁行有限公司，本公司聘請之獨立估值師

承董事局命  
公司秘書  
朱國新

香港，2022年10月5日

於本公告日期，(i)執行董事為：李家誠博士、鄧日燊先生、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。