

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，概不對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的任何損失承擔任何責任。



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 有關在中國北京環球金融中心的租賃確認書

於二零一零年八月二十六日，本公司之全資附屬公司億萬全(作為租戶)與北京高億房地產開發有限公司(作為業主)訂立租賃確認書，據此，業主同意按照本公佈下文之主要條款將物業租予租戶。

億萬全正在於中國籌備成立一間全資附屬公司，名為北京國金軒，此公司將用作擁有及營運位於該物業的高級餐廳。於北京國金軒在中國領取營業執照後，並在億萬全提出要求時，億萬全、北京國金軒及業主將簽訂《合同轉讓協議》，據此，億萬全會將租賃合同項下全部權利及義務一併轉讓給北京國金軒，以使北京國金軒成為租戶。

由於業主為本公司主要股東恒地的間接全資附屬公司，業主為恒地之聯營公司，因此，根據上市規則業主為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章該項交易構成本公司一項持續關連交易，並須遵照上市規則第14A.45條至14A.47條所載之申報及公告規定。由於該項交易，按每年基準計算，並不超過各適用百分比率的5%，因此根據上市規則第14A章規定，可豁免有關獨立股東批准之規定。

租賃確認書之詳情

日期： 二零一零年八月二十六日

訂約方：

- (1) 億萬全，本公司的全資附屬公司，作為租戶
- (2) 北京高億房地產開發有限公司，本公司主要股東之聯營公司，作為業主

億萬全正在於內地籌備成立一間全資附屬公司，名為，北京國

金軒，此公司將用作擁有及營運位於該物業的高級餐廳。根據租賃確認書所載，於北京國金軒領取營業執照後，及由億萬全提出通知起30日內，億萬全、北京國金軒及業主將簽訂《合同轉讓協定》，據此，億萬全會將租賃合同項下全部權利及義務一併轉讓給北京國金軒。業主同意配合億萬全完成上述轉讓。億萬全保證對北京國金軒履行租賃合同項下的義務承擔連帶責任。

物業： 環球金融中心西樓2層201、202、203、204及205單元，套內建築面積 2,688.45 平方米（「租賃面積」）

年期： 初步租賃期為三十六個月，由二零一零年十一月十五日起或由業主給予租戶提前至少21日書面通知起計，以遲者為準（「初步租賃期間」）

租金： 每月租金（不包括管理費及其他有關費用）以定額租金或營業額租金中以較高者為準，計算如下：

- (a) 定額租金乃參考該物業之套內建築面積，以每套內建築平方米人民幣130元（即約港幣149.40元）（「定額租金」）釐訂，按租賃面積計為每月人民幣349,498.50元（即相等於約港幣 401,722.00 元）。該物業的最終套內建築面積（「最終租賃面積」）將於簽署租賃確認書後由業主提供的最終實測面積報告為準，因此最終的定額租金會因應最終租賃面積而相應作出調整；及
- (b) 營業額租金為每月於該物業營運餐廳業務所獲得稅前淨營業額之 7%（「營業額租金」）。

租戶須於每個西曆月的第一日向業主支付每月定額租金。租戶須於每個月終之日起十個工作日內向業主提供每月之稅前淨營業額及營業額租金的金額（如業主要求，需向其提供有關憑證）。如營業額租金高於當月已付之定額租金，租戶應當自業主確認當月營業額之日起十個工作日內向業主補齊高出的差額部分。租戶亦須於每年 12 月 31 日起 90 天內向業主提供一份專業審計報告以核實及證明過去財政期間每月之實際淨營業額，此核實乃作為計算此期間每月實際應付之營業額租金，多退少補。

特別約定

除上述約定外，自初步租賃期間始日起至環球金融中心寫字樓出租面積達到 91,184.01 建築平方米（即出租率達到50%）之前，該物業每月應付租金僅為定額租金每套內建築平方米人民幣65元計算（約港幣 74.70 元）（「首次定額租金」），而此期間無須支付營業額租金。此期間租戶須於每個西曆月的第一日向業主支付首次定額租金。直到出租率達到50%，每月應付之定額租金乃按照前述所指以定額租金和營業額租金中高者為準支付租金。

管理費及
其他費用：

每月應付管理費（不包括推廣費）為每套內建築平方米人民幣50元（約港幣 57.47 元）（可由業主或其指定之物業管理人定期檢討），按租賃面積每月共人民幣 134,422.50 元（約港幣 154,508.62 元）。管理費乃參照該物業之套內建築面積而釐訂，並會按最終實測面積報告所作出該物業之最終租賃面積而作出相應調整。管理費須於每個西曆月的第一日向業主支付。

按金共計人民幣 1,451,763.00 元，相等於 3 個月定額租金（每套內建築平方米人民幣 130 元）及按租賃面積計之 3 個月管理費，在簽署租賃確認書後向業主支付。上期預繳金額共計人民幣 309,171.75 元，相當於 1 個月首次定額租金（每套內建築平方米人民幣 65 元）及按租賃面積計之 1 個月管理費，在簽署正式租賃合同時向業主支付。前述所指之按金、首次定額租金及管理費將會按最終實測面積報告所作出該物業之最終租賃面積而作出相應調整。

裝修期及
免租期：

在根據租賃合同而簽署正式租賃合同及支付前述按金及上期預繳金額前提下，業主將給予租戶自初步租賃期間始日起共 4 個月的期間作為裝修期，在該裝修期間，租戶毋須支付租金，惟須支付管理費及其它有關費用。

免租期共 3 個月，其分布如下：自初步租賃期間始日起第 5 個月至第 7 個月，在此期間，租戶毋須支付租金，惟須支付管理費及其它有關費用。

選擇權：

租戶可行使 (i) 首項選擇權（「首項選擇權」），即租戶可在初步租賃期間屆滿前不少於 6 個月，以書面形式向業主申請續租三年（「首段續約期間」）；(ii) 倘若租戶已行使首項選擇權，租戶可行使第二項選擇權（「第二項選擇權」），即租戶可在

首段續約期間屆滿前不少於 6 個月，以書面形式向業主申請續租兩年（「第二段續約期間」）。就續租期而在行使首項選擇權及第二項選擇權時，雙方將分別簽署新租賃協議。

首段續約期間及第二段續約期間之每月租金乃以定額租金或營業額租金中以較高者為準。首段續約期間之每月定額租金將按當時的市場價格釐訂，不低於初步租賃期間每月應付之定額租金，但每月定額租金的漲幅不超過於初步租賃期間每月定額租金的 15%。第二段續約期間之每月定額租金將按當時的市場價格釐訂，不低於首段續約期間每月應付之定額租金，但每月定額租金的漲幅不超過於首段續約期間每月定額租金的 15%。計算首段續約期間及第二段續約期間之每月營業額租金的方法與計算初步租賃期間之每月營業額租金相同。

用途： 於該物業用作營運高級餐廳用途

正式租賃合同： 租賃確認書中所述的相關內容將在日後業主與租戶所簽署的正式合同中體現，雙方同意，自租賃確認書簽署後，即開始準備正式合同。

根據租賃合同所應付之租金、管理費及其他有關費用(如有)將由本集團以內部資源撥付。租戶截至二零一零年、二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止財政年度各年根據該項交易應付業主之年度租金、管理費及其他有關費用(如適用)總額，將受上限金額分別為人民幣 270,000 元(即約港幣 310,000 元)、人民幣 6,230,000 元(即約港幣 7,200,000 元)、人民幣 9,700,000 元(即約港幣 11,200,000)及人民幣 8,300,000 元(即約港幣 9,500,000)所規限。上限金額乃參考與該項交易有關之年度租金、年度管理費及其他有關費用之估計總額而釐定。在釐定有關年度營業額租金的上限金額時，本公司透過參考餐廳的預期顧客數目及每名顧客的平均結賬金額而估計每月淨營業額。

進行該項交易之原因

本公司透過間接全資附屬公司北京國金軒在該物業營運提供粵菜之高級餐廳，而各董事(包括獨立非執行董事)認為，環球金融中心為本公司營運高級餐廳及為本集團帶來溢利的理想地點。

該項交易之條款乃經雙方按照公平原則進行磋商。租賃合同之條款(包括釐訂租金之條款)乃參考市場之條件及條款後釐定。

本公司最近聘請獨立估值師第一太平戴維斯有限公司評論載於租賃確認書內之條款。根據第一太平戴維斯有限公司所作出之意見，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市場之條款及條件訂立，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。

一般資料

本公司之主要業務包括酒店業務、飲食業務、旅遊業務及地產業務。

恒地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。

由於業主為本公司主要股東恒地的間接全資附屬公司，業主為恒地之聯營公司，因此，根據上市規則業主為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章該項交易構成本公司一項持續關連交易，並須遵照上市規則第14A.45條至14A.47條所載之申報及公告規定。由於根據該項交易，按每年基準計算，並不超過各適用百分比率的5%，因此根據上市規則第14A章規定，可豁免有關獨立股東批准之規定。

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地之股份權益，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。

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。

「最終實測面積報告」	指	最終實測面積報告，此報告乃釐訂該物業之最終套內建築面積
「北京國金軒」	指	北京國金軒餐飲有限公司
「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
「租賃確認書」	指	業主與億萬全於二零一零年八月二十六日就該物業之租約訂立之租賃確認書
「董事」	指	本公司之董事
「定額租金」	指	定額租金已於本公佈內在“租賃確認書之詳情”部份項下有關“租金”一段內詳述

「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，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）
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港幣」	指	港元，香港法定貨幣
「業主」	指	北京高億房地產開發有限公司，一間於中國成立之公司，為本公司主要股東恒地之間接附屬公司及為本公司之關連人士
「租賃合同」	指	業主與租戶根據租賃確認書就該物業訂立之租約，以及根據租賃確認書業主與租戶將會訂立之正式租賃合同
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「淨營業額」	指	租戶在該物業內營運餐廳之每月總營業額，不包括加一服務費，但扣除折扣及/或回扣
「合同轉讓協議」	指	將由億萬全、北京國金軒及業主簽訂之協議，據此，億萬全會將租賃合同項下全部權利及義務一併轉讓給北京國金軒
「物業」	指	環球金融中心西樓2層201、202、203、204及205單元
「中國」、「內地」	指	中華人民共和國
「億萬全」	指	億萬全有限公司，本公司之全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「租戶」	指	億萬全或於執行《合同轉讓協議》後指北京國金軒
「該項交易」	指	業主與租戶分別根據租賃合同而進行之持續關連交易

「營業額租金」	指	該物業之每月營業額租金，相等於稅前淨營業額之7%的數額
「環球金融中心」	指	環球金融中心，地址為北京市朝陽區東三環中路1號環球金融中心
「%」	指	百分比

就此公佈而言，所有人民幣金額均以匯率 RMB1:HK \$0.87 轉化為港元計算。

承董事會命
集團秘書
朱國新

香港，二零一零年八月二十六日

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、吳偉星先生、楊秉樑先生、梁祥彪先生及歐肇基先生；(iii)獨立非執行董事為：冼為堅博士、胡經昌先生及鍾瑞明先生。