

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
Miramar Hotel and Investment Company, Limited
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：71)

有關出售物業之須予披露的交易

董事會謹此宣佈，於二零一四年九月二十六日，本公司作為賣方與買方訂立臨時買賣協議，據此，本公司同意出售而買方同意購買該物業，代價為港幣480,000,000元。

由於出售事項的其中一項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但全部適用百分比率均低於25%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司一項須予披露的交易，並須遵守公佈及申報規定，惟獲豁免股東批准規定。

緒言

董事會謹此宣佈，於二零一四年九月二十六日，本公司作為賣方與買方訂立臨時買賣協議，據此，本公司同意出售而買方同意購買該物業，代價為港幣480,000,000元。有關該物業之正式買賣協議預計於二零一四年十月十三日或之前簽署。

臨時買賣協議之主要條款

日期： 二零一四年九月二十六日

訂約方： (1) 賣方： 本公司
(2) 買方： 誠真有限公司

以董事所知所信，並經作出一切合理查詢，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）的第三方。

將予出售的資產

該物業乃位於九龍諾士佛台6號之全幢物業，為九龍內地段7415號；該物業以“原樣”的基礎，並在當時的存在狀態和條件出售。

代價及付款條款

買方將向本公司支付代價港幣480,000,000元，付款方式如下：

- (1) 於簽訂臨時買賣協議時，已以現金支付初步按金及部份款項合共港幣24,000,000元；
- (2) 於簽訂該物業正式買賣協議時，以現金支付進一步按金及部份款項合共港幣24,000,000元；及
- (3) 於完成交易時，以現金支付代價餘額合共港幣432,000,000元。

代價乃買方與本公司按一般商業條款經公平磋商後釐定，並已計及相關因素，例如可相比物業的市價，以及該物業之面積、性質及位置。

完成交易

將於二零一五年一月九日下午五時正或之前完成交易。

租賃協議及特許協議之按金

於完成交易，本公司將根據該物業之現有租賃協議及特許協議所收取的按金交予及轉讓予買方，而買方將根據有關租賃協議和/或特許協議，承擔退還該等按金予相關租戶及/或特許承授方，如果買方未能作出上述退款，買方將會對本公司所遭受的一切費用和損失作出全額賠償。

該物業之酒店牌照

於完成交易日期後 本公司將就該物業之酒店牌照轉讓或出讓予買方，惟本公司不提供任何對轉讓及出讓時間之擔保及/或表述，以及不能保證及/或表述政府是否會批准及/或同意上述出讓及/或轉讓。

該物業之資料

將予出售之該物業為一幢多層商業大樓。本公司一直使用該物業作為投資物業，以產生租金收入。自二零一三年起，本集團將該物業重新規劃為酒店大樓。該物業之地面、一樓、三樓及四樓之樓面自二零一四年六月尾租予租戶作餐飲食肆，因而受現時之租約限制而該物業其他某部份受現時之特許協議限制，而其餘五樓至二十二樓之樓面則規劃為酒店。

獨立估值師於二零一四年六月三十日評估該物業市值為349,000,000元；而該物業於二零一四年八月三十一日之帳面價值約為港幣332,000,000元。

緊接出售事項前兩個財政年度，該物業之收益及應佔純利載列如下：

	截至二零一三年十二月三十一日之年度 (港幣千元)	截至二零一二年十二月三十一日之年度 (港幣千元)
租賃及服務收入	196	6,459
物業公允價值之增長	8,515	26,259
稅前純利 / (虧損)	7,391	31,456
稅後純利 / (虧損)	7,391	31,356

訂約方之資料

買方為於香港註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股。

本集團的主要業務包括酒店、飲食業務、旅遊業務及地產業務。

出售事項之理由及好處

鑑於近期香港物業市場之升值情況，同時市場環境轉變令酒店房間租金壓力一直上升，在該物業經營酒店已不再是一項具商業吸引力的選擇，董事會認為此時乃出售該物業將投資變現的好時機。本公司董事認為臨時買賣協議及其項下進行之交易的條款公平合理，且符合本公司及其股東整體利益。

出售事項之財務影響及所得款項之計劃用途

以最後審核為準，於完成交易後，預計從出售事項產生的收益淨額約為港幣120,000,000元，此數字已計算該物業於完成交易時之估計帳面價值約港幣355,000,000元(當中已計及截至完成交易時所產生之預計改裝成本及支出)，並已計算與出售事項有關的其他估計成本及支出約港幣5,000,000元。

董事會擬將出售事項所得款項用作一般營運資金及為未來發展提供資金。

上市規則之涵義

由於出售事項的其中一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但全部適用百分比率均低於25%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司一項須予披露的交易，並須遵守公佈及申報規定，惟獲豁免股東批准規定。

釋義

除另有指明者外，於本公佈內，以下詞彙應具下列涵義：

「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；
「完成交易」	指	根據臨時買賣協議之條款及條件完成出售事項；
「代價」	指	港幣480,000,000元，即出售事項之代價；

「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	本公司根據臨時買賣協議之條款及條件向買方出售該物業；
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司；
「港幣」	指	香港之法定貨幣；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「物業」	指	九龍諾士佛台6號之全幢物業(建於九龍內地段7415號)；
「臨時買賣協議」	指	本公司與買方於二零一四年九月二十六日訂立之臨時買賣協議，據此，本公司同意出售而買方同意按代價購買該物業；
「買方」	指	誠真有限公司 Real Honest Limited，於香港註冊成立之有限公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「%」	指	百分比。

承董事會命
公司秘書
朱國新

香港，二零一四年九月二十六日

於本公告日期，(i)執行董事為：李家誠先生、鄧日燊先生、林高演先生、何厚鏘先生及劉王泉先生；(ii)非執行董事為：李兆基博士、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。