

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



海天地悅旅集團有限公司 S.A.I. LEISURE GROUP COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1832)

有關重續租賃協議的 須予披露交易

有關Saipan Hotel的租賃協議

董事會謹此公告，於二零二零年四月二十二日，本公司的間接全資附屬公司APHI Saipan (作為承租人) 與獨立第三方CNMI公共土地部 (作為出租人) 同意及落實租賃協議的條款，重續該等物業 (即Saipan Hotel (現稱Fiesta Resort & Spa Saipan) 的酒店物業) 將於二零二一年六月三十日屆滿的現有土地租約。租賃協議租期自二零二一年七月一日起計，為期40年，在立法機構批准下可續期不超過15年。

租賃協議的條款由雙方根據CNMI新頒佈的公法20-84 (於二零一八年十二月三十一日起生效) 的法定條款及條件經公平磋商而釐定，當中包括但不限於租金水平、新改善及升級、公眾利益及貢獻，均屬CNMI公共土地租賃續期的常見內容。

翻新及擴建Saipan Hotel

新改善及升級承諾是CNMI公法20-84規定的重續條件之一。如招股章程所述，本集團計劃實施資產優化計劃，翻新及升級Saipan Hotel，我們亦已得悉該等物業內目前用作網球場的地塊適合開發Saipan Hotel的新翼大樓，以增加住宿房間供應及款待設施。

按照租賃協議條款，承租人將在租期開始日期後36個月內，根據先前於租賃磋商過程中提交的概念設計提交擬議翻新及建築工程的施工圖及規格，供CNMI公共土地部批准。承租人承諾將於租期開始日期起計五年內完成所有改善、結構及相關設施，惟根據租賃協議條款，因承租人無法控制的因素而導致任何延誤則可獲豁免。

上市規則規定

於二零一九年一月一日香港財務報告準則第16號生效後，倘本集團以承租人身份訂立租賃交易，則須根據香港財務報告準則第16號在本公司綜合財務報表確認使用權資產。根據上市規則，自二零一九年一月一日起，本集團以承租人身份訂立租賃交易將視為收購資產(交易之定義見上市規則第14.04(1)(a)條)。

由於租賃協議所涉租賃交易的一項或多項相關百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故此該項交易屬於本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

董事會謹此公告，於二零二零年四月二十二日，本公司的間接全資附屬公司 APhi Saipan (作為承租人) 與獨立第三方CNMI公共土地部(作為出租人) 同意及落實租賃協議的條款，重續該等物業(即Saipan Hotel (現稱Fiesta Resort & Spa Saipan) 的酒店物業) 將於二零二一年六月三十日屆滿的現有土地租約。租賃協議租期自二零二一年七月一日起計，為期40年，在立法機構批准下可續期不超過15年。

租賃協議的條款由雙方根據CNMI新頒佈的公法20-84 (於二零一八年十二月三十一日起生效) 的法定條款及條件經公平磋商而釐定，當中包括但不限於租金水平、新改善及升級、公眾利益及貢獻，均屬CNMI公共土地租賃續期的常見內容。

按上述公法20-84的要求，CNMI公共土地部於租賃協議落實前發佈有關擬議租賃的公告。於法定公告期間，CNMI公共土地部並無收到任何異議或替代建議。CNMI司法部長亦在租賃協議落實前於二零二零年四月二十一日發出書面批准。

租賃協議的主要條款

以下概述租賃協議的主要條款：

出租人	:	CNMI公共土地部
承租人	:	APHI Saipan
該等物業	:	位於塞班加拉班的Tract 21663 (面積約30,379平方米)
許可用途	:	綜合酒店度假村
租期	:	自二零二一年七月一日至二零六一年六月三十日(包括首尾兩日)，為期40年
續期	:	根據租賃協議條款及在立法機構按照CNMI公法20-84批准下，可獲准續期不超過15年。
基本租金	:	承租人須每年按該等物業公平市值的0.5%向出租人支付基本租金。

基本租金須於租期開始日期起的每個週年按年預先支付。

於計算租期首五年的基本租金時所用的該等物業公平市值為57,868,500美元。因此，租期首五年的每年基本租金為289,342.50美元。

根據租賃協議的條款及相關法例及法規，於首個五年後的每個五年期間的基本租金按每個五年期間開始時的經改進土地公平市值(由雙方協定的獨立估值師釐定)的特定百分比計算。

- 額外租金** : 除基本租金外，承租人亦須按與該等物業相關或於該等物業進行業務活動所得的總收入(定義見租賃協議)的2%向出租人支付額外租金。
- 額外租金須於每個曆季完結後45日內按季支付，並根據租賃協議的條款調整。
- 保證金** : 於租期開始日期後30日內向出租人支付250,000美元的保證金
- 額外保證金** : 向設立於塞班的銀行賬戶存入1,271,820美元及1,750,000美元(分別為估計翻新及建築成本的5%)。承租人可以動用保證金支付翻新及建築所產生的費用。
- 其他代價** : 於租期內，承租人須作出下列特別貢獻，作為履行大眾福利責任：
1. 貢獻2,000,000美元，用於改善塞班加拉班基建及環境美化；
 2. 貢獻1,000,000美元，用於支持當地體育協會改進設施及培訓以及改善其他體育設施；及
 3. 貢獻500,000美元，用於為北馬里亞納斯後裔開闢更多住宅用地。
- 建築工程計劃及時間表** : 承租人須在租期開始日期後36個月內，根據先前於租賃磋商過程中提交的概念設計提交施工圖及規格，供CNMI公共土地部批准。承租人承諾將於租期開始日期起計五年內完成所有改善、結構及相關設施，惟根據租賃協議條款，因承租人無法控制的因素而導致任何延誤則可獲豁免。

翻新及擴建Saipan Hotel

新改善及升級承諾是CNMI公法20-84規定的重續條件之一。如招股章程所述，本集團計劃實施資產優化計劃，翻新及升級Saipan Hotel，我們亦已得悉該等物業內目前用作網球場的地塊適合開發Saipan Hotel的新翼大樓，以增加住宿房間供應及款待設施。

按照租賃協議條款，承租人將在租期開始日期後36個月內，根據先前於租賃磋商過程中提交的概念設計提交擬議翻新及建築工程的施工圖及規格，供CNMI公共土地部批准。本集團計劃於租賃協議規定的限期內進行並完成所有工程，惟可能因本集團無法控制的因素而導致可獲豁免的延誤。

截至本公告日期，並無就擬議翻新及建築工程簽訂翻新或建設合約。董事認為估計翻新及建築成本仍受有關施工圖及規格的擬備和批准所限。必要時本公司將根據上市規則規定就擬議翻新及建築工程另行發佈公告。

本集團資料

本集團主要從事(1)在塞班及關島經營酒店及度假村；(2)在塞班、關島及夏威夷經營高檔及休閒旅遊服飾零售業務；及(3)在塞班提供目的地服務，包括經營紀念品及便利店、經營觀光團及提供地面接待安排與禮賓服務。

根據二零一九年年報，本公司於二零一九年十二月三十一日的資產淨值約為一億零三百六十萬美元。

Saipan Hotel及APHI Saipan資料

Saipan Hotel現稱「Fiesta Resort & Spa Saipan」，佔地17,644平方米。該設施戰略性地位於塞班加拉班旅遊中心地。Saipan Hotel以APHI Saipan持有的租賃權益經營。

APHI Saipan是本集團的經營附屬公司，目前擁有、經營及自行管理Saipan Hotel及我們於塞班的其他酒店及度假村。APHI Saipan是本公司的間接全資附屬公司。

出租人資料

出租人的主要活動為管理、使用及處置CNMI的公共土地。經作出一切合理查詢後，就董事所悉、所知及所信，出租人及其最終實益擁有人(如有)均屬獨立第三方。

使用權資產

本公司根據租賃協議確認的使用權資產的價值估計約為4,316,000美元，即根據香港財務報告準則第16號採用租賃協議開始日期適用的比率計算的總租金現值。計算租賃協議的總租金現值時所用的貼現率為7.0%。

代價

根據租賃協議應付的代價總值為7,816,000美元(即本公司所確認的使用權資產價值及承租人所作特別貢獻的總額)，將以本集團內部資金支付。

訂立租賃協議的理由及裨益

本集團其中一項主要業務為在塞班及關島經營酒店及度假村。截至二零一九年十二月三十一日止財政年度，Saipan Hotel為本集團貢獻的收益佔本集團總收益的30%。

該等物業日期為一九七一年十月一日的現有租賃協議將於二零二一年六月三十日屆滿，屆時本集團須將該等物業連同酒店與度假村的建築物及改善交還予出租人。因此，本集團能訂立新租賃協議以繼續在該等物業經營Saipan Hotel至關重要。

按上文所述，租賃協議的條款由雙方根據CNMI新頒佈的公法20-84(於二零一八年十二月三十一日起生效)的法定條款及條件經公平磋商而釐定，當中包括但不限於租金水平、新改善及升級、公眾利益及貢獻，均屬CNMI公共土地租賃續期的常見內容。

此外，計算租期首五年基本租金所用的該等物業公平市值乃根據兩名經CNMI公共土地部認可的獨立估值師進行的估值釐定。

根據租賃協議應付租金較根據現有租賃協議應付租金為高。然而，考慮到現有租賃協議於近50年前訂立，加上引入CNMI公法20-84，董事會認為租金升幅乃屬公平。

董事亦認為擬議翻新及建築工程符合招股章程所披露本集團的詳細業務策略，即(1)提高平均房租及實現更強勁收益率及(2)擴大酒店及度假村分部的長期住宿房間供應。

董事(包括獨立非執行董事)已審閱及批准租賃協議，並基於自身行業經驗認為，租賃協議的條款均屬CNMI公共土地租賃續期的一般商業條款，亦屬公平合理，而訂立租賃協議符合本公司及股東整體利益。

概無董事於租賃協議中擁有重大權益或須就批准租賃協議的董事會決議案放棄投票。

上市規則規定

於二零一九年一月一日香港財務報告準則第16號生效後，倘本集團以承租人身份訂立租賃交易，則須根據香港財務報告準則第16號在本公司綜合財務報表確認使用權資產。根據上市規則，自二零一九年一月一日起，本集團以承租人身份訂立租賃交易將視為收購資產(交易之定義見上市規則第14.04(1)(a)條)。

由於租賃協議所涉租賃交易的一項或多項相關百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故此該項交易屬於本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

釋義

「二零一九年年報」	指	本公司日期為二零二零年三月二十六日的截至二零一九年十二月三十一日止財政年度的年度報告
「額外租金」	指	根據租賃協議應付的額外租金，詳情載於本公告「租賃協議的主要條款」一節「額外租金」分節
「APHI Saipan」或「承租人」	指	Asia Pacific Hotels, Inc.，於CNMI註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「資產優化計劃」	指	Saipan Hotel計劃進行的改造、翻新及裝修工程，詳見招股章程及二零一九年年報補充
「基本租金」	指	根據租賃協議應付的基本租金，詳情載於本公告「租賃協議的主要條款」一節「基本租金」分節
「董事會」	指	本公司董事會
「CNMI」	指	北馬里亞納群島自由邦，位於西太平洋地區的美國領地
「CNMI公共土地部」或「出租人」	指	根據CNMI公法15-2成立的公共土地部，擁有管理、使用及處置CNMI公共土地的權力及責任
「本公司」	指	海天地悅旅集團有限公司(S.A.I. Leisure Group Company Limited)，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：1832)
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「關島」	指	關島，位於西太平洋地區的美國領地
「夏威夷」	指	美國夏威夷州
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「酒店及度假村分部」	指	本集團的業務分部，涉及塞班及關島四間酒店及度假村(包括Saipan Hotel)的經營及相關餐飲、會議、宴會及其他酒店服務
「獨立第三方」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「租賃協議」	指	有關該等物業的租賃協議，其主要條款載於本公告「租賃協議的主要條款」一節
「租期」	指	本公告「租賃協議的主要條款」一節「租期」分節所述的租賃協議租期
「立法機構」	指	北馬里亞納群島自由邦議會，CNMI的領地立法機構
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該等物業」	指	本公告「租賃協議的主要條款」一節「該等物業」分節所詳述的物業
「招股章程」	指	本公司於二零一九年四月三十日刊發的招股章程
「擬議翻新及建築工程」	指	有關根據資產優化計劃擬議翻新及升級Saipan Hotel以及於該等物業的一幅土地(目前用作網球場)上建設Saipan Hotel新翼大樓的工程

「塞班」	指	塞班，CNMI最大、人口最多的島嶼
「Saipan Hotel」	指	本集團位於塞班加拉班的全方位服務及家庭式度假村，目前以「Fiesta Resort & Spa Saipan」名稱運營
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土、屬地及受其司法管轄的所有地區
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「西太平洋地區」	指	大洋洲次區域，包括關島、CNMI、帛琉共和國、密克羅尼西亞聯邦、馬紹爾群島共和國及西太平洋地區其他島嶼

承董事會命
海天地悅旅集團有限公司
 副主席、執行董事兼行政總裁
陳亨利

香港，二零二零年四月二十三日

於本公告日期，本公司董事會成員包括(1)執行董事陳亨利博士、趙明傑先生、蘇陳詩婷女士及SCHWEIZER Jeffrey William先生；(2)非執行董事陳守仁博士(主席)及陳偉利先生；及(3)獨立非執行董事陳栢桓教授、馬照祥先生及陳樑才先生。