

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示不會就本公佈全部或任何部份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。



華人策略控股有限公司

Chinese Strategic Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：8089)

**(I) 內幕消息**  
**有關分租酒店及娛樂場綜合樓**  
**之諒解備忘錄；**  
**(II) 有關西雅圖會議之最新資料；**  
**及**  
**(III) 恢復股份買賣**

本公司根據創業板上市規則第17.10條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部作出本公佈。

茲提述(i)本公司日期為二零一五年一月八日之公佈，內容有關(其中包括)可能參與經營一棟位於CNMI之酒店及娛樂場綜合樓，內容涉及HKE分租該酒店及娛樂場綜合樓；及(ii)本公司日期為二零一五年一月二十六日之提示性公佈，內容有關(其中包括)本公司、TCGCC之執行董事、TCGCC之法律顧問及其他相關各方於二零一五年一月二十七日至二零一五年一月二十八日期間就(其中包括)審閱諒解備忘錄之條款及條件出席在美國華盛頓州西雅圖市舉行之會議。

**(I) 諒解備忘錄**

於二零一五年一月十九日，本公司之間接全資附屬公司Gain Millennia(作為租戶)與HKE(作為業主)訂立諒解備忘錄，其中載列各方考慮訂立租約所依據之主要條款及條件。

根據諒解備忘錄，經TCGCC同意後，租戶將在租期內對酒店及娛樂場綜合樓內之酒店業務及娛樂業務有完全控制權，而租戶可自由營運酒店及娛樂場綜合樓內之酒店業務及娛樂業務而不受業主或其任何聯屬人士之干擾或指令。業主(或其任何聯屬人士)或業主(或其任何聯屬人士)之任何代理或代表概不得於租期內對租戶在酒店及娛樂場綜合樓內之酒店業務或娛樂業務之營運直接或間接行使任何方式之管理或控制權。

訂立諒解備忘錄不應視作對任何一方產生任何形式之約束力要約，且訂立諒解備忘錄不應視作對任何一方施加在任何方面與建議租約有關之法律責任，除非及直至各方訂立最終租約（其中包含諒解備忘錄條款）。

根據諒解備忘錄，倘諒解備忘錄或租約之條款視作不被TCGCC或任何其他相關監管機構接納，則各方須竭盡所能議定諒解備忘錄或租約之任何經修訂條款，且該等經修訂條款乃屬可能最為符合TCGCC及／或相關監管機構之要求及／或規定或其施加之條件。

即使諒解備忘錄載有任何相反條文，諒解備忘錄仍將於二零一五年三月三十一日（香港時間）或各方可能書面協定之相關其他時間屆滿，毋須各方作出任何進一步行動。

## 一般資料

於本公佈日期，Gain Millennia為本公司之間接全資附屬公司，而HKE為本公司於附屬公司層面之關連人士。因此，租約一旦實現，可能構成本公司根據創業板上市規則之須予公佈及／或關連交易。本公司將於適當時候遵守適用之創業板上市規則。

本公司將根據創業板上市規則於簽立租約時另行發表公佈。

## 香港法例及創業板上市規則之涵義

根據指引函件GL71-14及相關指引，倘本公司直接或間接投資博彩業務，本公司須竭盡所能確保於投資後及持有該投資期間，博彩活動之經營須符合該等活動經營地之適用法例；及／或並無違反賭博法例（香港法例第148章）。倘該等博彩活動之經營(i)未能遵守該等活動經營地之適用法例；及／或(ii)違反賭博條例，根據創業板上市規則第11.06條，視其具體情況，本公司或其業務可能會被視為不適宜上市，而聯交所或會指令本公司採取補救措施，及／或可能根據創業板上市規則第9.01條，暫停股份買賣或取消股份上市。

待簽立及開始租約後，本公司將竭盡所能促使相關博彩機構及業務之經營於本公司持有投資期間，將(i)符合該等活動經營地之適用法例；及／或(ii)不違反賭博法例。如有需要，本公司將會就該等合規事宜諮詢及尋求相關司法管轄區內專業顧問之意見。

## (II) 有關西雅圖會議之最新資料

於二零一五年一月二十七日及二零一五年一月二十八日，本公司、TCGCC之執行董事、TCGCC之法律顧問及其他相關各方出席西雅圖會議。西雅圖會議之各方商討（其中包括）若干綜合樓之營運事宜、CNMI法律有關經營娛樂場之規定以及諒解備忘錄及建議租賃協議之具體條款及條件。於西雅圖會議期間，TCGCC初步同意諒解備忘錄之架構屬切實可行。待達致若干合規事宜後，TCGCC將與本公司就諒解備忘錄及建議租賃協議之監管合規方面作出進一步商討。

本公司將根據創業板上市規則在適當時候知會股東有關商討之最新進展。

## (III) 恢復股份買賣

應本公司之要求，股份自二零一五年一月十三日上午九時正起於創業板暫停買賣，並將一直暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已申請於二零一五年二月二日上午九時正起恢復股份買賣。

業主分租酒店及娛樂場綜合樓受TCGCC批准及簽立租約之規限，故分租酒店及娛樂場綜合樓未必一定進行。股東及潛在投資者於買賣股份時，務請審慎行事。

本公司根據創業板上市規則第17.10條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部作出本公佈。

茲提述本公司日期為二零一五年一月八日之公佈，內容有關（其中包括）可能參與經營一棟位於CNMI之酒店及娛樂場綜合樓，內容涉及HKE分租酒店及娛樂場綜合樓。

## 緒言

於二零一五年一月十九日，本公司之間接全資附屬公司Gain Millennia（作為租戶）與HKE（作為業主）訂立諒解備忘錄，其中載列各方考慮訂立租約所依據之主要條款及條件。

## **(I) 諒解備忘錄**

日期：二零一五年一月十九日

各方：

香港娛樂（海外）投資有限公司，一家於CNMI註冊成立之有限公司，作為未來新業主。

Gain Millennia Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由本公司間接全資擁有，作為未來新業主。

（統稱為「各方」）

諒解備忘錄載列如下與租約有關之擬定主要條款及條件。

### **租約**

根據諒解備忘錄，經TCGCC同意後，租戶將在租期內對酒店及娛樂場綜合樓內之酒店業務及娛樂業務有完全控制權，而租戶可自由營運酒店及娛樂場綜合樓內之酒店業務及娛樂業務而不受業主或其任何聯屬人士之干擾或指令。業主（或其任何聯屬人士）或業主（或其任何聯屬人士）之任何代理或代表概不得於租期內對租戶在酒店及娛樂場綜合樓內之酒店業務或娛樂業務之營運直接或間接行使任何方式之管理或控制權。

根據諒解備忘錄，租約將於二零一五年三月三十一日（香港時間）（或各方可能書面協定之有關其他時間）或之前簽立，且租約將於二零一五年六月三十日（香港時間）之前開始。

### **酒店及娛樂場綜合樓**

根據諒解備忘錄，酒店及娛樂場綜合樓包括業主於綜合樓之實物位置上之所有不動產，包括位於該處之任何現有及後來之裝修，及相關附屬物及其他狀況，特別包括酒店及娛樂場綜合樓之綜合建築物，相連及相鄰土地、高速公路、道路、街道（不論公共或私人）之地役權及從屬權，包括位於該處之任何裝修，以便合理地滿足有關酒店及娛樂場綜合樓及為其利益而安裝、維修、運作及輸送排污道、水、燃氣、電及其他公共服務綫路之需要，以及開通往返鄰接高速公路及街道之車道及通道之需要。

根據諒解備忘錄，租戶將竭盡所能與具備豐富娛樂業務以及酒店及／或娛樂場管理經驗之國際知名企業訂立酒店管理諮詢協議。

## 租期及續約期

根據諒解備忘錄，租期須包括初始期（即於訂立租約後開始計固定年期6年）及各續約期（定義見下文）。根據諒解備忘錄，租戶有權續新及延長各固定年期為6年之租約（「續約期」），且續約期將於2051年屆滿。

## 租金

根據諒解備忘錄，租戶須向業主支付租金，且所有租金須以港元計值。初始期及續約期內租金將根據以下公式按估值（定義見下文）基準計算：

$$1/6 * 80% * \text{估值}$$

根據諒解備忘錄，於訂立租約後，租戶須向業主支付可退還按金，且該可退還按金將部份用於結算及償付初始期之總租金。初始期總租金之結餘將於二零一五年六月三十日（香港時間）（或各方可能書面協定之較後日期）結算及償付。根據諒解備忘錄，續約期內各年之租金須於重續租約各週年日下期結算。

## 估值

根據諒解備忘錄，租戶須委任一名國際知名估值師／估價者評估及／或釐定酒店及娛樂場綜合樓之價值（「估值」），該估值對各方具約束力，且相關估值報告將於簽立租約前由估值師／估價者發佈。

## 保證金

根據諒解備忘錄，毋須就任何租金支付保證金。

## 開始前條件

根據諒解備忘錄，初始期須於二零一五年六月三十日（香港時間）之前滿足或達成以下條件後方可開始：

- (i) （倘需）租戶就租約及租約項下擬進行交易獲得其董事、成員及股東之批准；
- (ii) 租戶已完成對業主以及酒店及娛樂場綜合樓進行之法律、財務、經營、業務以及其他範疇及事務之盡職調查，且租戶信納該盡職調查之結果及成果；及
- (iii) 租戶已就租約及租約項下擬進行交易獲得TCGCC以及對租約及租約項下擬進行交易具有司法管轄權之其他相關監管機構之所有必要批准；

根據諒解備忘錄，倘上述開始前條件於二零一五年六月三十日（香港時間）前未獲滿足或達成，或倘租約並未或未能於二零一五年六月三十日（香港時間）前開始，則可退還按金將於二零一五年七月十五日（香港時間）前全數退還予租戶（不作出任何減扣）。為免生疑問，租戶可強制全數退還可退還按金，猶如該等款項為業主應付及欠結租戶之債項。

### 諒解備忘錄之其他條款

根據諒解備忘錄，倘諒解備忘錄或租約之條款視作不被TCGCC或任何其他相關監管機構接納，則各方須竭盡所能議定諒解備忘錄或租約之任何經修訂條款，且該等經修訂條款乃屬可能最為符合TCGCC及／或相關監管機構之要求及／或規定或其施加之條件。

即使諒解備忘錄載有任何相反條文，諒解備忘錄仍將於二零一五年三月三十一日（香港時間）或各方可能書面協定之相關其他時間屆滿，毋須各方作出任何進一步行動。

### 不具約束力影響

訂立諒解備忘錄不應視作對任何一方產生任何形式之約束力要約，且訂立諒解備忘錄不應視作對任何一方施加在任何方面與建議租約有關之法律責任，除非及直至各方訂立最終租約（其中包含諒解備忘錄條款）。

### 有關業主以及酒店及娛樂場綜合樓之資料

業主香港娛樂（海外）投資有限公司為一家於CNMI註冊成立之有限公司。於本公佈日期，業主擁有酒店及娛樂場綜合樓，主要從事運營酒店及娛樂場綜合樓。

自一九九八年四月開業以來，酒店及娛樂場綜合樓為CNMI天寧島上一家酒店，附設CNMI天寧島上唯一一家賭場。酒店及娛樂場綜合樓合共設有412間客房，其中包括40間行政套房及2間總統套房。酒店及娛樂場綜合樓亦特設5間餐廳，提供日本菜、傳統粵菜、韓國菜及西式佳餚等選擇，酒店更配備泳池及海灘等康樂設施。酒店及娛樂場綜合樓之賭場目前經營約40張賭桌，大部份為百家樂及21點。賭場內亦設有約50部博彩機。

## 一般資料

於本公佈日期，Gain Millennia為本公司之間接全資附屬公司，而HKE為本公司於附屬公司層面之關連人士。因此，租約一旦實現，可能構成本公司根據創業板上市規則之須予公佈及／或關連交易。本公司將於適當時候遵守適用之創業板上市規則。

本公司將根據創業板上市規則於簽立租約時另行發表公佈。

## 香港法例及創業板上市規則之涵義

根據指引函件GL71-14及相關指引，倘本公司直接或間接投資博彩業務，本公司須竭盡所能確保於投資後及持有該投資期間，博彩活動之經營須符合該等活動經營地之適用法例；及／或並無違反賭博法例（香港法例第148章）。倘該等博彩活動之經營(i)未能遵守該等活動經營地之適用法例；及／或(ii)違反賭博條例，根據創業板上市規則第11.06條，視其具體情況，本公司或其業務可能會被視為不適宜上市，而聯交所或會指令本公司採取補救措施，及／或可能根據創業板上市規則第9.01條，暫停股份買賣或取消股份上市。

待簽立及開始租約後，本公司將竭盡所能促使相關博彩機構及業務之經營於本公司持有投資期間，將(i)符合該等活動經營地之適用法例；及／或(ii)不違反賭博法例。如有需要，本公司將會就該等合規事宜諮詢及尋求相關司法管轄區內專業顧問之意見。

## (II) 有關西雅圖會議之最新資料

茲提述本公司日期為二零一五年一月二十六日之提示性公佈，內容有關（其中包括）本公司、TCGCC之執行董事、TCGCC之法律顧問及其他相關各方於二零一五年一月二十七日至二零一五年一月二十八日期間就（其中包括）審閱諒解備忘錄之條款及條件出席在美國華盛頓州西雅圖市舉行之會議（「**西雅圖會議**」）。

根據諒解備忘錄，倘諒解備忘錄或租約之條款視作不被TCGCC或任何其他相關監管機構接納，則諒解備忘錄各方須竭盡所能議定諒解備忘錄或租約之任何經修訂條款，且該等經修訂條款乃屬可能最為符合TCGCC及／或相關監管機構之要求及／或規定或其施加之條件。

於二零一五年一月二十七日及二零一五年一月二十八日，本公司、TCGCC之執行董事、TCGCC之法律顧問及其他相關各方出席西雅圖會議。西雅圖會議之各方商討（其中包括）若干綜合樓營運事宜、CNMI法律有關經營娛樂場之規定以及諒解備忘錄及建議租賃協議之具體條款及條件。於西雅圖會議期間，TCGCC初步同意諒解備忘錄之架構屬切實可行。待達致若干合規事宜後，TCGCC將與本公司就諒解備忘錄及建議租賃協議之監管合規方面作出進一步商討。

本公司將根據創業板上市規則在適當時候知會股東有關商討之最新進展。

### (III) 恢復股份買賣

應本公司之要求，股份自二零一五年一月十三日上午九時正起於創業板暫停買賣，並將一直暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已申請於二零一五年二月二日上午九時正起恢復股份買賣。

業主分租酒店及娛樂場綜合樓受TCGCC批准及簽立租約之規限，故分租酒店及娛樂場綜合樓未必一定進行。股東及潛在投資者於買賣股份時，務請審慎行事。

### 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「CNMI」	指	北馬利安納群島聯邦
「本公司」	指	華人策略控股有限公司，一家於百慕達註冊成立之公司，其已發行股份於創業板上市
「董事」	指	本公司董事
「Gain Millennia」	指	Gain Millennia Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由本公司間接全資擁有
「創業板」	指	聯交所創業板
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則
「相關指引」	指	聯交所於二零零三年三月十一日頒佈的有關「上市申請人及／或上市發行人進行賭博業務」之指引



「HKE」	指	香港娛樂(海外)投資有限公司，一家於CNMI註冊成立之有限公司
「酒店及娛樂場綜合樓」	指	Tinian Dynasty Hotel & Casino 之綜合大樓
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「初始期」	指	於訂立租約後開始計固定年期6年
「業主」	指	HKE
「租約」	指	於整個租約期內向租戶及／或租戶指定之該等其他方分租酒店及娛樂場綜合樓
「諒解備忘錄」	指	業主與租戶於二零一五年一月十九日就(其中包括)租約訂立諒解備忘錄
「各方」	指	業主及租戶之統稱
「可退還按金」	指	租戶待向業主支付之可退還按金50,000,000港元，其中部份將用於結算及償付初始期之總租金
「租金」	指	酒店及娛樂場綜合樓之租金
「股份」	指	於本公佈日期，本公司股本中每股面值0.001港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「TCGCC」	指	天寧島娛樂場博彩管控委員會
「租戶」	指	Gain Millennia
「租期」	指	初始期及續約期

「港元」 指 港元，香港法定貨幣

「%」 指 百分比

承董事會命  
華人策略控股有限公司  
主席兼執行董事  
林國興

香港，二零一五年一月三十日

於本公佈日期，本公司執行董事為林國興先生，太平紳士（主席）、陳瑞常女士及莫贊生先生；及獨立非執行董事為袁慧敏女士、王展望先生及周傅傑先生。

本公佈乃遵照創業板上市規則之規定提供有關本公司之資料。各董事願就本公佈共同及各別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本公佈所載之資料在各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成份；及並無遺漏其他事項致使本公佈或其所載任何陳述產生誤導。

本公佈將自刊發日期起於創業板網站[www.hkgem.com](http://www.hkgem.com)之「最新公司公告」頁最少寄存七日及刊載於本公司[www.chinesestrategic.com](http://www.chinesestrategic.com)網站內。