

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，概不會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之任何損失承擔任何責任。



**IMPERIAL PACIFIC**

INTERNATIONAL HOLDINGS

**IMPERIAL PACIFIC INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

**博華太平洋國際控股有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1076)

**須予披露交易  
租賃該地塊**

於二零一五年四月二十九日，承租人(本公司間接全資附屬公司)與出租人(北馬里亞納國土部)訂立租賃協議，據此，出租人同意向承租人出租該地塊(總面積約20,000平方米，位於北馬里亞納塞班島Garapan)，初步為期25年，可根據租賃協議的條款延長最多15年。

該地塊連同毗鄰地塊的總佔地面積約為59,000平方米，將是興建市內酒店的位置。預期於二零一五年第三季度開始興建市內兩個酒店一個賭場共計約130,000平方米，六個月完工。

於二零一五年四月二十九日，承租人(本公司間接全資附屬公司)與出租人訂立租賃協議，據此，出租人同意向承租人出租該地塊，初步為期25年，可根據租賃協議的條款延長最多15年。

租賃協議的主要條款載列如下：

## 租賃協議

### 日期

二零一五年四月二十九日

### 訂約方

- (1) 出租人： 北馬里亞納國土部
- (2) 承租人： Imperial Pacific International (CNMI) LLC，一間於北馬里亞納註冊成立的公司，是本公司的間接全資附屬公司

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，出租人為獨立第三方。

### 租賃協議的主題事項

根據租賃協議，本集團須向承租人出租該地塊。於租賃協議日期，本集團亦持有毗鄰地塊之獨家租賃權益。倘本集團須終止持有若干幅毗鄰地塊的獨家租賃權益，構成該地塊一部分的第104D 11R/W號地塊的租賃亦須終止且第104D 11R/W號地塊的所有權利、業權及權益須自動歸還出租人而無需通知。

出租人須將該地塊用於建設、開發及經營市內酒店，該酒店須包括有250間客房之酒店，且有約2,200平方米娛樂場樓層空間（不包括後場區）及相關便利設施。客房、服務及設施質素須達到五星級設施AAA級住宿標準。

### 租賃協議的期限

租賃協議的期限自租賃協議日期起初步為期25年，惟根據租賃協議的適用條文另行終止或撤銷除外。承租人可於租賃協議日期起滿一週年後要求延長租賃協議最多15年，惟須北馬里亞納四分之三的立法委員批准方可作實。

## 租金代價

承租人須按下列方式向出租人支付總租金代價：

- (1) 於首個一年期，承租人須於簽訂租賃協議時預付租金250,000美元。
- (2) 於首個一年期後直至初步二十五年期結束，須按於各五年期開始時該未利用地塊的經評估公平市價<sup>附註1</sup>的一定百分比或下文所載數額的總收入<sup>附註2</sup>的一定百分比每年預先支付租金：

期間	保證年度最低	總收入 <sup>附註2</sup> 其他百分比
首個五年期	估值的5.0% <i>附註1</i>	不適用
第二個五年期	估值的5.0% <i>附註1</i>	不適用
第三個五年期	估值的5.0% <i>附註1</i>	不適用
第四個五年期	估值的2.5% <i>附註1</i>	或0.50%，以較高者為準
第五個五年期	估值的3.0% <i>附註1</i>	或1.00%，以較高者為準

租賃協議訂約方已同意於簽訂租賃協議後及租賃協議首個五年期該地塊的估值為5,000,000美元。

倘租賃協議延長至超過初步二十五年期，下列付款時間表將適用：

期間	保證年度最低	總收入 <sup>附註2</sup> 其他百分比
第六個五年期	估值的3.0% <i>附註1</i>	或1.25%，以較高者為準
第七個五年期	估值的3.0% <i>附註1</i>	或1.50%，以較高者為準
第八個五年期	估值的3.0% <i>附註1</i>	或1.75%，以較高者為準

附註1：

估值乃按該未利用地塊之當時現行經評估公平市值計算。

附註2：

總收入指承租人、其分租人或受讓人已收或獲支付或其他有關人士就使用及任何上述人士的利益已收或獲支付之所有收入或收益(包括款項及任何其他有價值實物)，均來自或對該地塊或市內酒店直接所作業務、銷售或提供服務或來自該地塊或市內酒店之轉租、分租、許可、訂約或其他用途。儘管上述，以下項目可自總收入扣減：

- (i) 向承租人、其母公司或聯屬人士擁有或經營之其他門店或該等門店交換來自該地塊的貨物或商品的賒欠，而有關交換僅就業務便利作出且不是為了完成之前直接或間接自或對該地塊所作銷售；
- (ii) 倘上述列入總收入，則計入客戶退回商品、商品折讓、交換、商品取消、撥備及折讓以及任何及全部計入客戶之類似性質者；
- (iii) 來自銷售或其他處置固定裝置、商譽、提升、傢俬、設備、配件、器械、用具或物業任何其他項目之金額，屬(a)承租人業務日常過程外出售；或(b)非承租人在其日常業務過程中轉售而收購或持作現貨或存貨；及
- (iv) 倘上述已計入總收入，等於應計或支付予承租人所有收入或收益或以其自租金、租賃或授予該地塊設施予任何分租人或受讓人主要作經營該地塊零售或批發銷售或服務設施之利益金額，其收入或收益計作租賃協議項下總收入之一部分。

倘擔保年最低租金低於總收入其他百分比，則承租人將於出現差額租賃年度末起計180日內向出租人支付差額，且將根據承租人年度經核證及經審核財務報表作出相關調整。

根據租賃協議應付所有租金應於租賃協議日期後當月首日支付。逾期租金將自其到期日至支付當日按每月1%利率計息，並按月計算複利。

根據租賃協議應付總租金代價將通過本集團內部資源撥資。

## 保證金

根據租賃協議，承租人須自租賃協議日期起計30日內向出租人存置250,000美元作

為保證金，該保證金連同其應計利息須於租賃協議到期時退還予承租人，惟承租人須悉數遵守租賃協議之所有條款及條件。承租人已向出租人支付有關保證金。

## 擔保

根據租賃協議，擔保人已共同及個別地保證悉數履行承租人於租賃協議下將予履行之所有條款及條件，包括但不限於及時支付根據租賃協議可能產生的任何及所有款項。

## 訂立租賃協議之理由及裨益

本集團主要從事發展及營運塞班島綜合度假村、分享來自澳門博彩業務的溢利流及食品(主要包括冷凍及功能性食品)加工及貿易。承租人為本公司之間接全資附屬公司，主要從事開發及經營位於北馬里亞納塞班島之綜合度假村。

茲提述本公司日期為二零一四年十一月二十二日之通函及本公司日期為二零一五年五月五日之公告，內容有關(其中包括)向承租人授出娛樂場度假開發商牌照及由承租人開發市內酒店。

該地塊(連同毗鄰地塊的總佔地面積約為59,000平方米)將構成將興建市內酒店之地塊。承租人(作為娛樂場度假開發商牌照之持牌人)租賃該地塊連同毗鄰地塊將可讓其根據娛樂場度假開發商牌照履行其責任開發及經營市內酒店。該地塊之租金由出租人與承租人參考(其中包括)該地塊的地段、本集團之業務計劃及娛樂場度假開發商牌照的建議要求經公平合理磋商釐定。董事認為租賃協議之條款屬公平合理及承租人向出租人租賃該地塊符合本公司及股東之整體利益。預期於二零一五年第三季度開始興建市內兩個酒店一個賭場共計約130,000平方米，六個月完工。

## 有關出租人之資料

出租人為有權及有責任管理、使用及處置北馬里亞納公共土地之公共機構。

## 上市規則之涵義

由於年租金之若干項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，租賃該地塊構成本公司之一項須予披露交易。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「毗鄰地塊」	指	本集團租賃的位於北馬里亞納塞班島Garapan的若干幅總面積約39,000平方米的地塊，租期於二零四四年四月至二零六九年九月之間屆滿，毗鄰該地塊
「年租金」	指	有關於期限內租賃該地塊之預計最高年租金
「董事會」	指	董事會
「娛樂場度假開發商牌照」	指	於北馬里亞納授予承租人之塞班島獨家娛樂場度假開發商牌照
「北馬里亞納」	指	北馬里亞納群島聯邦
「本公司」	指	博華太平洋國際控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	(i) Inventive Star Limited，本公司之控股股東(定義見上市規則)；(ii)本公司；及(iii) Best Sunshine International Limited，本公司之直接全資附屬公司，其持有承租人之全部股權
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士之人士

「該地塊」	指	位於北馬里亞納塞班島 Garapan 總面積約 20,000 平方米之地塊，包括：
		(i) 第 21049-R2 號地塊，其詳情載列於二零一五年三月十八日於北馬里亞納群島塞班聯邦登記處備案之 DLS Check 第 2021/15 號文檔，檔案編號為 15-0542；及
		(ii) (a) 第 104 D 08 號地段；(b) 第 104 D 10 號地段；(c) 第 104 D 11R/W 號地段；及 (d) 第 104 D 12 號地段，其詳情載列於二零一五年三月十九日於北馬里亞納群島塞班聯邦登記處備案之 DLS Check 第 104 D 04 號文檔，檔案編號為 15-0844
「租賃協議」	指	出租人與承租人就租賃該地塊所訂立日期為二零一五年四月二十九日之租賃協議
「承租人」	指	Imperial Pacific International (CNMI) LLC，於北馬里亞納註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「出租人」	指	北馬里亞納國土部 (Department of Public Lands)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「期限」	指	自租賃協議日期起計之初步租期 25 年
「市內酒店」	指	將由承租人於北馬里亞納塞班島之該地塊及毗鄰地塊上建設、開發及經營之市內酒店，其將包括具有 250 間客房之酒店、娛樂場及相關設施
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

承董事會命  
博華太平洋國際控股有限公司  
執行董事  
蔡靈麗

香港，二零一五年五月二十五日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事蔡靈麗女士及 Xia Yuki Yu 女士；及獨立非執行董事伍海于先生、曹漢璽先生及李國樑先生。

本公告之中英文本如有任何歧義，概以英文文本為準。