

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)

## 有關翻新及升級塞班悅泰度假村酒店的 建築合約之主要交易

### 有關翻新及升級塞班悅泰度假村酒店的建築合約

董事會謹此宣佈，於二零二一年五月二十八日(交易時段後)，本公司的間接全資附屬公司APHI Saipan(作為擁有人)與獨立第三方承包商(作為主承包商)訂立兩份有關塞班悅泰度假村酒店客房、公共空間及戶外翻新工程的建築合約。

建築合約項下的翻新工程是資產優化計劃下的塞班悅泰度假村酒店翻新及升級工程以及酒店管理協議下的品牌重塑工程的一部分，旨在為塞班悅泰度假村酒店以新的品牌名稱「Crowne Plaza Resort Saipan」重新開業作準備。待酒店經辦人最終確認後，目前預計塞班悅泰度假村酒店將於二零二一年第四季度重塑以「Crowne Plaza Resort Saipan」品牌重開。

## 上市規則規定

由於建築合約均於十二個月內與相同承包商訂立且涉及相同資產，故根據上市規則第14.22及14.23條，聯交所要求本公司將建築合約累計計算並視為一宗交易處理。

由於一項或以上相關百分比率為25%或以上但不足100%，故建築合約(按累計基準)屬於本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准規定。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，概無股東於建築合約所涉交易中擁有重大權益。由於並無股東須在召開股東大會時就批准建築合約放棄投票，故根據上市規則第14章，可接納書面股東批准代替召開股東大會。本公司控股股東THC Leisure(持有270,000,000股股份，佔本公司已發行股本總數的75%)已對建築合約發出書面批准。因此，本公司不會就批准建築合約召開股東大會。

根據上市規則第14.41(a)條，載有建築合約其他資料的通函將於二零二一年六月二十一日或之前寄發予股東，以供參考。

## 緒言

董事會謹此宣佈，於二零二一年五月二十八日(交易時段後)，本公司的間接全資附屬公司APHI Saipan(作為擁有人)與獨立第三方承包商(作為主承包商)訂立兩份有關塞班悅泰度假村酒店客房、公共空間及戶外翻新工程的建築合約。

建築合約項下的翻新工程是資產優化計劃下的塞班悅泰度假村酒店翻新及升級工程以及酒店管理協議下的品牌重塑工程的一部分，旨在為塞班悅泰度假村酒店以新的品牌名稱「Crowne Plaza Resort Saipan」重新開業作準備。待酒店經辦人最終確認後，目前預計塞班悅泰度假村酒店將於二零二一年第四季度重塑以「Crowne Plaza Resort Saipan」品牌重開。

## 建築合約的主要條款

APHI Saipan (作為擁有人) 與承包商 (作為主承包商) 於二零二一年五月二十八日訂立的兩份建築合約主要條款概述如下：

### (1) 客房建築合約

- 客房工程範圍** : 客房建築合約所訂明將進行的塞班悅泰度假村酒店客房建設工程，包括但不限於電氣及管道基礎設施的重大改進工程，及全面移除並更換通風和空調系統、地板、固定裝置、設備、電器及配件。於工程完成後，塞班悅泰度假村酒店的住宿房間供應將增至422間客房及套房。APHI Saipan可在建築合約的一般範圍內要求改變工程內容。
- 基本竣工日期** : 當客房工程或其指定部分基本完成時，建築公司將編製基本竣工證書，確定基本竣工日期。承包商應於二零二一年七月三十日基本完成全部客房工程，視乎客房工程範圍的任何調整而定。
- 合約金額** : APHI Saipan應付承包商的合約金額總額約為七百七十七萬七千美元，包括：
- (1) 建築成本約六百二十六萬七千美元(包括勞工成本、分包成本、材料及設備成本、津貼及其他費用)，視乎客房工程範圍的任何調整而定；及
  - (2) 承包商費用約一百五十一萬美元(包括保險、稅項及其他費用)，乃經參考建築成本總額計算得出，並可能因此作出調整。

## (2) 公共空間及戶外建築合約

**公共空間及戶外工程範圍**：公共空間及戶外建築合約所訂明將進行的塞班悅泰度假村酒店公共空間及戶外區域建設工程，包括但不限於接待處、大堂、大堂休息廳、餐廳、酒吧、公共廁所、零售區、舞廳、會議室、健身室、小童俱樂部、成人游泳池、小童游泳池、草坪區域的全面翻新、現有會議室改裝為餐廳，並更換電氣、管道、通風和空調系統、地板及照明等。APHI Saipan可在建築合約的一般範圍內要求改變工程內容。

**基本竣工日期**：當公共空間及戶外工程或其指定部分基本完成時，建築公司將編製基本竣工證書，確定基本竣工日期。承包商應於二零二一年十月十五日基本完成公共空間及戶外工程，視乎公共空間及戶外工程範圍的任何調整而定。

**合約金額**：APHI Saipan應付承包商的合約金額總額約為六百三十一萬二千美元，包括：

- (1) 建築成本約五百零八萬六千美元(包括勞工成本、分包成本、材料及設備成本、津貼及其他費用)，視乎公共空間及戶外工程範圍的任何調整而定；及
- (2) 承包商費用約一百二十二萬六千美元(包括保險、稅項及其他費用)，乃經參考建築成本總額計算得出，並可能因此作出調整。

按照建築合約條款，合約金額將根據承包商提交的付款申請連同建築公司發出的付款證明及其他證明文件按進度付款。每項付款申請涵蓋的期間為截至

當月最後一日止的曆月。對於每筆進度付款，APHI Saipan有權保留10%的應付款作為保留金。有關建築合約的翻新工程進度過半後，保留金比例將減至5%。

最終付款應於承包商完全履行有關建築合約後支付。承包商須向APHI Saipan提交建築成本的最終賬目。APHI Saipan有權對建築成本進行審核，而建築公司將於接獲審核報告後根據建築合約條款發出最終付款證明。

## **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裝及配飾零售業務；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。

根據二零二零年年報，本公司於二零二零年十二月三十一日的資產淨值約為九千一百八十萬美元。

## **塞班悅泰度假村酒店及APHI Saipan資料**

塞班悅泰度假村酒店佔地17,644平方米，該設施戰略性地位於塞班加拉班旅遊中心地。於本公告日期，塞班悅泰度假村酒店有418間客房，由APHI Saipan以租賃權益經營，現時該土地租賃於二零二一年六月三十日到期。如本公司日期為二零二零年四月二十三日的公告所披露，APHI Saipan與CNMI公共土地部同意重續土地租約，自二零二一年七月一日起計，為期40年，在CNMI立法機構批准下可續期不超過15年。根據本公司於二零二零年五月三日發佈的公告中所披露的酒店管理協議，自二零二零年八月一日起，塞班悅泰度假村酒店由酒店經辦人(洲際酒店集團的全資附屬公司)管理及營運。

APHI Saipan是本集團的經營附屬公司，目前擁有塞班悅泰度假村酒店，亦是本公司的間接全資附屬公司。根據酒店管理協議，APHI Saipan保留其作為酒店擁有人的若干關鍵管理、財務及戰略決策權。

## 承包商資料

承包商作為主承包商，主要從事位於北馬里亞納群島、關島及密克羅尼西亞聯邦的樓宇建築及翻新工程。經作出一切合理查詢後，就董事所悉、所知及所信，承包商及其最終實益擁有人均屬獨立第三方。

APHI Saipan在衡量到工作質量、經驗、供應及市場地位等多種因素後，經審慎周詳考慮後選定承包商為主承包商。

## 代價價值

根據建築合約應付的代價總值約為一千四百零八萬九千美元，部分將以上市所得款項淨額、本集團內部資金及外部融資撥付。

各建築合約的代價乃由APHI Saipan與承包商經公平磋商後參考翻新工程項下之規定標準、承包商之經驗及市場地位以及翻新工程之預期質量，按一般商業條款釐定。

## 訂立建築合約的理由及裨益

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。截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，塞班悅泰度假村酒店為本集團貢獻的收益佔本集團總收益的12.2%。

如招股章程所披露者，資產質量(包括但不限於房齡、現代裝飾及維護標準)是休閒遊客選擇度假住宿的首要考慮因素。塞班悅泰度假村酒店的資產質量相對過時，削弱其提高客房收費的能力。

經考慮塞班悅泰度假村酒店的市場格局，董事(包括獨立非執行董事)認為，建築合約項下的翻新工程可增加塞班悅泰度假村酒店的住宿房間供應，並將塞班悅泰度假村酒店提升至高端市場定位，能夠提高收入和吸納更多高端客人。此舉符合招股章程所披露本集團的詳細業務策略，即(1)提高平均客戶收費及實現更強勁收益率及(2)增加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)已審閱及批准建築合約，並基於自身行業經驗認為，建築合約的條款均屬一般商業條款，公平合理，且訂立建築合約符合本公司及股東整體利益。

概無董事於建築合約中擁有重大權益或須就批准建築合約的董事會決議案放棄投票。

## 資產優化計劃

塞班悅泰度假村酒店的資產優化計劃目前正按招股章程所述及二零一九年年報和二零二零年年報所補充的方式進行。截至本公告日期，招股章程所披露及二零一九年年報和二零二零年年報補充的上市所得款項用途並無變動或其他延遲。

## 上市規則規定

由於建築合約均於十二個月內與相同承包商訂立且涉及相同資產，故根據上市規則第14.22及14.23條，聯交所要求本公司將建築合約累計計算並視為一宗交易處理。

由於一項或以上相關百分比率為25%或以上但不足100%，故建築合約(按累計基準)屬於本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准規定。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，概無股東於建築合約所涉交易中擁有重大權益。由於並無股東須在召開股東大會時就批准建築合約放棄投票，故根據上市規則第14章，可接納書面股東批准代替召開股東大會。本公司控股股東THC Leisure(持有270,000,000股股份，佔本公司已發行股本總數的75%)已對建築合約發出書面批准。因此，本公司不會就批准建築合約召開股東大會。

根據上市規則第14.41(a)條，載有建築合約其他資料的通函將於二零二一年六月二十一日或之前寄發予股東，以供參考。

## 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報
二零二零年年報	指	本公司日期為二零二一年三月三十日的截至二零二零年十二月三十一日止財政年度的年報
<b>APHI Saipan</b>	指	Asia Pacific Hotels, Inc.，於一九九七年十一月十九日在CNMI註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
建築公司	指	APHI Saipan根據各建築合約的條款聘用或將會聘用合法取得塞班執業建築執照的建築公司或實體
資產優化計劃	指	塞班悅泰度假村酒店計劃進行的改造、翻新及裝修工程，詳情載於招股章程，二零一九年年報及二零二零年年報亦有補充
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	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
CNMI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
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)
建築合約	指	客房建築合約與公共空間及戶外建築合約
承包商	指	GPPC, Inc.，於CNMI註冊成立的公司，其最終實益擁有人為獨立第三方Hang Chieng Tan先生
控股股東	指	具有上市規則賦予該詞的涵義



董事	指	本公司董事
塞班悅泰度假村酒店	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
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
客房建築合約	指	APHI Saipan與承包商就塞班悅泰度假村酒店的客房工程於二零二一年五月二十八日訂立的協議(包括協議所包含的所有合約文件)，協議的主要條款載於本公告「建築合約的主要條款—(1)客房建築合約」一節
客房工程	指	本公告「建築合約的主要條款—(1)客房建築合約」一節「客房工程範圍」一段所述承包商根據客房建築合約執行的塞班悅泰度假村酒店客房翻新及升級工程
夏威夷	指	美國夏威夷州
香港	指	中華人民共和國香港特別行政區
酒店管理協議	指	日期為二零二零年五月一日由APHI Saipan及酒店經辦人(經辦人兼授權人)所訂立有關塞班悅泰度假村酒店的酒店管理協議，詳情載於本公司於二零二零年五月三日刊發的公告
酒店經辦人	指	IHC Hotel Limited(洲際酒店集團的全資附屬公司)，即酒店管理協議所指定的塞班悅泰度假村酒店經辦人
獨立第三方	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
洲際酒店集團	指	InterContinental Hotels Group Plc.，其股份同時在紐約證券交易所(股份代號：IHG)及倫敦證券交易所(股份代號：IHG)上市

上市	指	本公司股份於二零一九年五月十六日在聯交所主板上市
上市規則	指	聯交所證券上市規則
招股章程	指	本公司二零一九年四月三十日刊發的招股章程
公共空間及 戶外建築合約	指	APHI Saipan與承包商就塞班悅泰度假村酒店的公共空間及戶外工程於二零二一年五月二十八日訂立的協議(包括協議所包含的所有合約文件)，協議的主要條款載於本公告「建築合約的主要條款 — (2)公共空間及戶外建築合約」一節
公共空間及戶外工程	指	本公告「建築合約的主要條款 — (2)公共空間及戶外建築合約」一節「公共空間及戶外工程範圍」一段所述承包商根據公共空間及戶外建築合約執行的塞班悅泰度假村酒店公共空間及戶外翻新及升級工程
品牌重塑工程	指	根據酒店管理協議條款翻新及配置塞班悅泰度假村酒店達到「Crowne Plaza」品牌的標準
翻新工程	指	客房工程與公共空間及戶外工程
塞班	指	塞班，CNMI最大、人口最多的島嶼
股份	指	本公司股本中的普通股
股東	指	股份持有人
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
THC Leisure	指	THC Leisure Holdings Limited，一間於二零一八年十月十八日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東

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

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，二零二一年五月二十八日

於本公告日期，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。