

概要及摘要

本概要旨在向有意[編纂]提供本文件所載資料的概覽。由於此僅為概要，故並不包括對有意[編纂]而言可能屬重要的所有資料，並須與本文件全文一併閱讀，以保證其完整性。有意[編纂]在決定[編纂]前，務請閱讀整份文件，包括構成本文件不可或缺部分的附錄。任何[編纂]均涉及風險。有關[編纂][編纂]之若干特定風險載於「風險因素」。[編纂]在決定[編纂]前務請仔細閱讀該節。

概覽

我們為美國位於西太平洋地區的屬地塞班及關島熱帶島嶼(離香港約3,500公里或5個飛行小時)的主要優閒旅遊集團之一。塞班及關島於二零一七年的旅遊業收益接近25億美元，兩個地方各自成為亞太區旅人海灘假期目的地，並受惠於政府推動旅遊業政策以及簽證及入境要求逐步放寬。於二零一三年至二零一七年，到訪塞班及關島的遊客分別按複合年增長率10.8%及3.9%增長。於我們的主要經營基地塞班，優閒旅遊業市場規模於二零一七年達581.5百萬美元，而我們按收益計獲取市場佔有率9.8%。根據Frost & Sullivan，同年，我們的市場佔有率分別為33.7% (按收益計)及24.5% (按塞班酒店及渡假村業已售房間數目計)，且按收益、物業數量及已售房間數目計，為排名首位的市場參與者。

於一九九七年四月在陳主席(董事會主席兼非執行董事)及陳亨利博士(執行董事、董事會副主席兼行政總裁)的卓越領導下成立，兩者均為香港及西太平洋地區備受尊重及有承擔的企業家)，我們自此由塞班一項單一酒店物業發展為在塞班、關島及夏威夷多元而全面的優閒旅遊業務，分為酒店及渡假村分部、高端旅遊零售分部及目的地服務分部。下圖陳列我們的優閒旅遊經營活動的足跡：

酒店及 渡假村



Fiesta Resort Saipan



Kanoa Resort

Saipan

Kanoa Resort, 塞班

CENTURY HOTEL
Century Hotel, 塞班



Fiesta Resort Guam

高端旅遊 零售



間服飾店在關島



間服飾店在塞班



間服飾店在夏威夷

目的地 服務



塞班魔鬼魚互動



塞班森林及
登山探險



塞班水上電單車

平均房租*(美元)	138.7美元	服飾店網絡**	18間	獨一無二觀光團**	3個
出租率*(美元)	93.0%	奢華時尚品牌**	8個	手信及精品店**	3間
平均可出租					
客房收入*(美元)	129.0美元	獨家品牌**	8個中的4個	旅遊管理服務	

* 截至二零一八年六月三十日止六個月

** 截至最後實際可行日期

我們將銘記我們的公司名稱「S.A.I.」，繼續致力為優閒旅人提供包含「海、天、地」的難忘及獨一無二的假期體驗。

概要及摘要

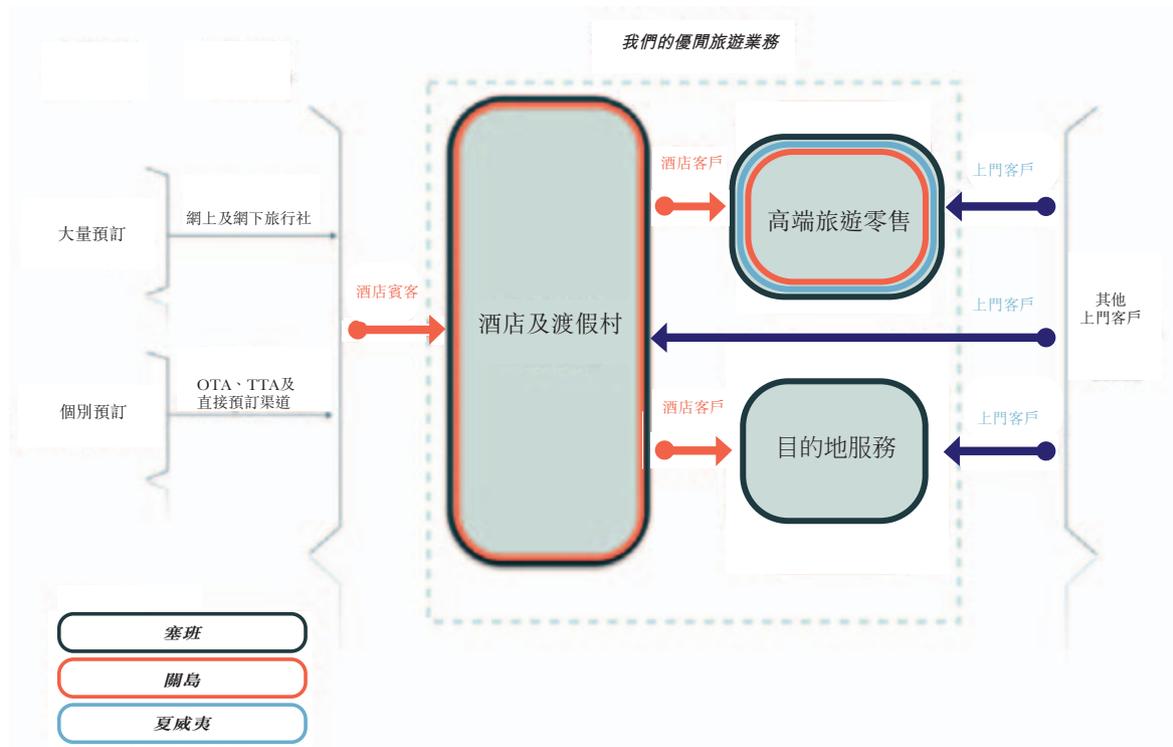
財務表現

我們於往績記錄期內錄得強勁經營及財務表現。於往績記錄期內，我們的經營利潤率平均為 16.9%。下表顯示於往績記錄期內按分部劃分的收益明細：

分部	截至十二月三十一日止財政年度						截至六月三十日止六個月	
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一八年	
	(千美元)	%	(千美元)	%	(千美元)	%	(千美元)	%
酒店及渡假村								
<i>Fiesta Resort Saipan</i>	29,177	38.8	31,229	38.4	33,357	37.3	16,886	33.4
<i>Kanoa Resort</i>	11,641	15.4	12,148	14.9	13,958	15.6	7,009	13.9
<i>Century Hotel</i>	922	1.2	1,063	1.3	1,293	1.4	567	1.1
<i>Fiesta Resort Guam</i>	17,885	23.8	18,644	23.0	18,486	20.7	9,686	19.1
小計	59,625	79.2	63,084	77.6	67,094	75.0	34,148	67.5
高端旅遊零售	11,464	15.3	13,873	17.1	17,488	19.6	13,923	27.5
目的地服務	4,166	5.6	4,281	5.3	4,848	5.4	2,514	5.0
總計	75,255	100.0	81,238	100.0	89,430	100.0	50,585	100.0

深入紮根及致力於當地的優閒旅遊市場，於往績記錄期內，我們分別於塞班及關島產生的收益平均佔 62.1% 及 37.3%。

業務模式



概要及摘要

業務分部

A. 酒店及渡假村分部

酒店及旅遊分部為增長最快及旗艦分部，於塞班及關島經營及管理4家位於塞班及關島的酒店及渡假村，各自定位為明確定價及切合酒店賓客康樂需要。Fiesta Resort Saipan 為一間位於 Garapan 心臟地帶（塞班旅遊諮詢中心）的全方位服務及家庭式渡假村，於獨立網上旅人社區 TripAdvisor 名列塞班排名第一渡假村。Kanoa Resort 為一間遠離塞班市中心繁囂的僻靜位置，朝向一個長長的白色沙灘。Century Hotel 為一間塞班的可負擔住宿設施，目標為有預算意識的旅遊人士及商務旅人，而 Fiesta Resort Guam 位於關島的 Tumon Bay 旅遊諮詢中心，與其他在塞班的酒店恪守同一品牌及服務哲學。截至二零一八年六月三十日止六個月，我們位置優越以及多元化酒店及渡假村組合錄得出租率 93.0%，於往績記錄期內每年平均售出房間晚數超過 330,000 晚。作為全方位款待業提供者，我們亦提供飲食、會議、宴會及其他切合當地居民及旅人需要的其他款待業服務。

酒店及渡假村概覽

下表提供我們截至最後實際可行日期的酒店及渡假村組合概覽：

	 Fiesta Resort Saipan	 Kanoa Resort	 Century Hotel	 Fiesta Resort Guam
位置	塞班 加拉班 旅遊諮詢中心 的心臟地帶	塞班， 遠離市中心繁囂 的僻靜位置	塞班 加拉班 旅遊諮詢中心 的心臟地帶	關島， Tumon Bay 旅遊地帶
房間(數目)	416	224	33	318
總樓面面積 (平方米)	17,644	20,267	1,359	17,567
市場定位	位處優越位置的 全方位服務及 家庭式海濱渡假村	遠離市中心的 全方位服務及 家庭式海濱渡假村	位處優越位置的 可負擔酒店	全方位服務及 家庭式海濱渡假村

關鍵經營參數

酒店及渡假村行業使用平均房租 (ARR)、出租率及平均可出租客房收入 (RevPAR) 計量經營表現。下表列示於往績記錄期我們酒店及渡假村的關鍵經營參數：

	截至十二月三十一日止財政年度			截至六月三十日 止六個月
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
平均房租 (ARR) (美元)				
Fiesta Resort Saipan	130.3	144.1	151.0	150.1
Kanoa Resort	101.5	104.3	114.3	119.5
Century Hotel	75.4	80.5	89.5	90.6
Fiesta Resort Guam	129.0	133.9	141.9	142.2
酒店及渡假村分部平均	121.8	130.0	137.5	138.7

概 要 及 摘 要

	截至十二月三十一日止財政年度			截至六月三十日 止六個月
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
出租率(%)				
<i>Fiesta Resort Saipan</i>	96.3	95.5	96.8	95.1
<i>Kanoa Resort</i>	88.6	89.7	97.7	94.8
<i>Century Hotel</i>	84.8	89.6	96.8	87.3
<i>Fiesta Resort Guam</i>	83.7	86.0	82.4	89.5
酒店及渡假村分部平均	90.2	91.0	92.4	93.0
平均可出租客房收入 (RevPar) (美元)				
<i>Fiesta Resort Saipan</i>	125.5	137.6	146.1	142.7
<i>Kanoa Resort</i>	89.9	93.6	111.6	113.2
<i>Century Hotel</i>	64.0	72.1	86.7	79.0
<i>Fiesta Resort Guam</i>	108.0	115.1	116.9	127.2
酒店及渡假村分部平均	109.8	118.3	127.0	129.0

預訂渠道

我們有廣泛客戶，主要來自中國及日本，過去數年旅遊支出均見穩定增長，為我們在不同經營環境及情況下提供抗逆力及能力提升收益。我們的酒店及渡假村分部(1)透過網上及離線旅行社大量及(2)透過傳統及網上旅遊代理個別部分、及我們本身網站及直接酒店個別訂房出售及推廣住宿。隨著全球旅人越趨傾向網上預訂住宿，我們的訂房渠道組合傾向網上旅遊代理(OTA)，截至二零一五年十二月三十一日止財政年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，分別錄得12.9%及18.3%的分部收益貢獻，佔往績記錄期內5.4%的增長。我們亦從旅行社維持穩定預訂數量，於往績記錄期內平均佔收益43.8%。

經營模式

我們於我們的租賃物業權益上自營及管理酒店及渡假村，我們可全面控制概無任何收益或溢利分成部分的經營流程。我們的酒店及渡假村於向當地政府實體或私人物業擁有人租賃的地塊上經營。根據土地租約，於租賃地塊的建築物及改善工程擁有權於租約期內屬於我們。我們亦從以特許經營營運的第三方經營服務及設施收取租金收入。

我們承擔與酒店及渡假村相關的經營成本，包括向業主支付的租賃款項。我們的土地租約為固定年期，介乎30年至60年。我們的Fiesta Resort Saipan的現有土地租約於二零二一年六月三十日到期。我們正與當地政府就重續租約積極磋商。董事對Fiesta Resort Saipan的土地租約將於二零一九年第一季度按相若租金水平重續額外15年審慎樂觀。我們察悉，不少於其他4間歷史悠久及規模相若的市場同業亦有未來五年內屆滿的相關土地租約，並正與當地政府磋商。

概要及摘要

B. 高端旅遊零售分部

高端旅遊零售分部截至最後實際可行日期，在塞班的4間服飾店及關島的8間服飾店提供8個世界知名品牌(包括我們僅於塞班及／或關島提供的4個獨家品牌)的高端及優閒服裝、皮具及時尚配飾，乃與品牌擁有人訂立特許經營及分銷協議經營，以採購特定經營、服務及設計要求的商品。我們的服飾店各自為單一品牌及獨立「概念店舖」，為旅人提供真正購物體驗，並於策略上座落於關島及塞班的旅遊諮詢中心。於二零一八年四月，我們亦透過接手5間美國配飾品牌服飾店於夏威夷檀香山建立據點。

下表提供按目的地劃分的服飾店概覽：

目的地	關島	塞班	夏威夷
服飾店(數目)	8	4	5
獨家品牌(數目) ^(附註)	3	3	零
非獨家品牌 ^(附註) (數目)	4	1	1
每間服飾店平均總樓面面積 (平方米)	119	112	119

附註：

「獨家品牌」指僅於關島、塞班及／或夏威夷提供的品牌。

C. 目的地服務分部

旅遊景點服務分部為位於塞班的地面接待經營者，提供3項廣被視為島嶼本身關鍵景點的獨一無二觀光旅程：SeaTouch(魔鬼魚互動體驗)、Let's Go(四驅車山林歷險)及Jetovator(推進參與者飛上天空的飛行噴射式水上電單車)。我們亦經營3間iShop紀念品及精品店、為第三方營運活動及行程提供預訂服務，及並於旅行社合作為其套票假期賓客提供目的地式禮賓及旅遊管理服務。

競爭優勢

我們相信以下競爭優勢為我們領導塞班及關島旅遊集團的根基：

- 領先旅遊業務，在增長中的塞班及關島市場的龐大足跡令我們錄得強勁財務及經營業績。
- 提供獨一無二、全方位及一站式旅遊產品及服務迎合各類旅人端到端假期體驗。
- 聯營為互補業務分部產生協同效應。
- 積極管理多面預訂渠道轉化為動態定價及經營表現優化。
- 透過具吸引力的自營及管理經營模式享有高度靈活性及控制權。
- 視野開闊及經驗豐富管理團隊具備深入當地知識及經證實執行能力。

概要及摘要

未來業務發展策略

我們的目標導向業務策略是透過下列各項實現市場分佔收益及高於市場增長：

- 維持及進一步發展我們酒店及渡假村分部的領導地位。我們現時的計劃包括(1)以56.7百萬美元的資產優化計劃提高平均房租，實現更高的收益增長、及(2)加強我們的電子銷售及市場推廣能力以獲得更廣闊客戶基礎及優化我們的經營業績。長遠而言，為實現持續容量增長，我們將會尋求發展或收購新酒店及渡假村的適合機遇。
- 以全新服飾店及擴大品牌系列擴充高端旅遊零售。
- 適應市場變化及領導塞班及關島優閒旅遊業市場。

主要供應商及客戶

下表顯示我們3個業務分部的主要供應商及客戶：

	主要供應商	主要客戶
酒店及渡假村分部.....	公用事業供應商及 餐飲材料供應商	旅行社、TTA及酒店賓客
高端旅遊零售分部.....	品牌擁有人	酒店客戶及零售客戶
目的地服務分部.....	無	酒店客戶及零售客戶

就我們整體營運而言，我們的主要供應商為公用事業供應商、餐飲材料供應商及品牌擁有人，主要客戶為旅行社。我們不認為我們過度依賴任何我們的主要供應商及客戶。

關鍵財務數據

合併損益表概要

	截至十二月三十一日止財政年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
收益.....	75,255	81,238	89,430	42,514	50,585
經營溢利.....	12,072	14,288	15,733	7,474	7,531
除所得稅前溢利.....	11,852	14,226	15,733	7,474	7,531
年／期內溢利.....	10,596	12,469	13,132	6,488	7,146

(未經審核)

合併財務狀況表概要

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
非流動資產.....	46,903	46,461	46,457	45,983
流動資產.....	15,441	19,840	27,325	32,050
非流動負債.....	1,076	1,103	879	833
流動負債.....	12,950	10,283	22,288	19,252
流動資產淨值.....	2,491	9,557	5,037	12,798
權益總額.....	48,318	54,915	50,615	57,948

概要及摘要

合併現金流量表概要

	截至十二月三十一日止財政年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零一五	二零一六	二零一七	二零一八
	千美元	千美元	千美元	千美元
經營活動產生的現金淨額.....	15,920	8,073	8,518	2,029
投資活動(所用)/產生的 現金淨額.....	(8,562)	(5,643)	(11,497)	2,679
融資活動(所用)/產生的 現金淨額.....	(7,907)	(2,462)	4,955	(5,117)
現金及現金等價物(減少)/ 增加淨額.....	(549)	(32)	1,976	(409)
年/期初現金及現金等價物.....	5,478	4,929	4,897	6,873
年/期末現金及現金等價物.....	4,929	4,897	6,873	6,464

關鍵財務比率

	截至十二月三十一日止財政年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零一五	二零一六	二零一七	二零一八
	千美元	千美元	千美元	千美元
純利率(%).....	14.1	15.3	14.7	14.1
權益回報率(%).....	21.9	22.7	25.9	24.7
總資產回報率(%).....	17.0	18.8	17.8	18.3
	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
流動比率(倍).....	1.2	1.9	1.2	1.7
速動比率(倍).....	1.0	1.6	0.9	1.2
資本負債比率(%) ⁽¹⁾	5.2	—	10.0	—
淨債務權益比率(%).....	淨現金	淨現金	淨現金	淨現金

附註：

(1) 資本負債比率乃根據相關期間末的總計息銀行借款除以權益總額，再乘以100%。

風險因素摘要

潛在[編纂][編纂]的主要風險為閣下可能失去全部或部分原[編纂]。我們亦已考慮與我們業務、優閒旅遊市場、CNMI、關島及[編纂]有關的多項風險。

作為優閒旅遊集團，我們受多項政治、宏觀經濟及其他因素影響，如CNMI及關島的准入要求改變、航班取消或暫停、旅人趨勢及偏好、政局不穩、天災、恐怖主義活動、外

概要及摘要

匯等，均可能影響旅遊情緒及不受我們控制。我們的酒店及渡假村分部已考慮以下風險：(1) 無法重續Fiesta Resort Saipan的土地租約，於此情況下，我們將損失大部分收益來源、(2) 依靠我們的聲譽及知名度，以及容易受到聲譽損害或負面宣傳影響、(3) 依靠與旅行社訂立的多項主要銷售協議、(4) OTA的增長增加了價格清晰度及加劇競爭，以及(5) 我們的資產優化計劃，其可能影響我們於翻新期間的出租率及ARR，我們或無法取得預期的經營及財務利益。高端旅遊零售分部依靠我們維持及重續特許經營及分銷協議、租賃場所及地域專屬性以及擴大所提供品牌及商品的能力。目的地服務分部經營歷險旅遊，存在人身安全、財物損失及財務損失的內在風險。我們的業務亦高度集中於CNMI及關島，且與CNMI及關島經濟及政治狀況密切相關，而[編纂]未必熟悉CNMI及關島的法律制度。

上文並未盡列我們須承擔的全部風險。由於不同[編纂]對於釐定風險是否重大的解釋及觀念各異，[編纂]於決定[編纂][編纂]前，應仔細閱讀「風險因素」整節。

股東組合

於緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設[編纂]並無獲行使且並無計及根據[編纂]後購股權獲行使而將予發行的股份)，THC Leisure將持有[編纂]股股份(相當於我們經擴大已發行股本的[編纂]%)。THC Leisure由Tan Holdings全資擁有，而Tan Holdings則由(1) 陳亨利博士擁有20%；及(2) Leap Forward(一間由陳氏家族的全權家族信託全資擁有的實體)擁有39%。陳主席及陳亨利博士共同控制於Leap Forward的投票權，原因是彼等構成Leap Forward董事會的大部分成員，並且為上述全權家族信託的保護人。此外，陳主席及陳亨利博士就本集團的事務均一致行動。因此，於[編纂]後，陳主席、陳亨利博士、THC Leisure、Tan Holdings及Leap Forward共同控制本公司超過30%的投票權，且各自將成為本公司的控股股東(定義見[編纂])。[編纂]後，我們的業務將會繼續獨立於我們控股股東及彼等各自緊密聯繫人的業務且與該等業務區分。

我們已有條件採納[編纂]後購股權計劃。主要條款概要請參閱「附錄六一法定及一般資料—F.[編纂]後購股權計劃」。

持續關連交易

於我們在塞班及關島的優閒旅遊業務的日常及一般業務過程中，我們與由陳氏家族及其個別家族成員(其將於[編纂]後成為我們的關連人士(定義見[編纂]第十四A章))的私人投資所控制及擁有的若干實體達成了若干交易。該等持續關連交易包括向泉州市世紀(根據[編纂]被視為本公司關連人士)銷售房間及多項其他旅遊產品及服務，於整個往績記錄期內平均佔我們收益的13.3%，按收益貢獻計，為我們的最大客戶。董事認為我們整體上並不過度依賴該等持續關連交易。於整個往績記錄期內及按合計年度基準計，我們已付或應付我們關連人士的款項並不超過我們經營開支的7%，而我們已收或應收我們關連人士的款項並不超過我們收益的17%。詳情請參閱「持續關連交易」。

概要及摘要

法律合規

有別於部份上游同業(如航空公司)，我們的優閒旅遊業務沒有受到CNMI及關島嚴格規管。我們適用的重大法律及規例載於「法律、規例及稅務」。CNMI及關島法律顧問已確認，我們並無嚴重違反任何關島或CNMI適用法律及規例、或對我們在CNMI或關島的業務或我們於CNMI或關島自置或租賃的物業權益有司法管轄權的任何法院、監管機關、行政機構、政府機關、仲裁人或其他機關的任何適用法令。

物業估值

獨立物業估值師Savills已評估我們在CNMI及關島持有及佔用的物業權益，包括酒店及渡假村內的建築物及改善工程。截至二零一八年九月三十日受評估物業權益的市值總計為114.3百萬美元。其函件全文、估值概要及估值證書載於本文件附錄四。我們的物業估值師於評估我們的酒店及渡假村建築物及改善工程時已採用收入法，並於評估員工宿舍及自置地塊時採用直接比較法。

近期發展

二零一八年十月二十九日，超強颱風玉兔橫掃塞班，並造成(其中包括)塞班國際機場臨時關閉及入境旅客商業航班停飛約15天。該颱風亦損毀島上若干地區的水、電等若干公共設施。我們並無遭受任何結構上或永久性損害，我們的酒店及渡假村於颱風過後即恢復營運。儘管暫停旅客入境導致我們的Kanoa Resort及Century Hotel的出租率暫時下跌，我們的Fiesta Resort Saipan仍穩守高出租率，此乃由於其為大量美軍、公用事業供應商及救援人員提供場地。截至最後實際可行日期，機場恢復運作，旅遊活動逐步回復正常。塞班的優閒旅遊業整體上重回正軌，作好準備迎接二零一八年十二月和二零一九年一月及二月的旺季，即我們主要客源市場中國、南韓及日本的北方冬季及聖誕節、新年及農曆新年假期。董事認為，超強颱風玉兔不會對我們的業務運作、財務狀況及經營業績造成重大或持久影響。

傳統上，暫停旅客入境期間(即十一月的首兩週)對於我們及塞班優閒旅遊市場整體而言是淡季。僅供有意投資者參考，我們於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度同期的收益為1.8百萬美元，僅佔我們全年收益的2.1%。塞班及關島較易受到颱風吹襲。[編纂]應仔細閱讀「風險因素－與我們行業相關的風險－天災、恐怖主義行動或威脅、戰爭、旅遊相關意外、爆發傳染病或其他災難性事件(影響對旅遊活動的需求)或普遍對該等事件存在憂慮可能會對我們的業務及經營業績造成重大不利影響」。

此外，目前預期我們的財務業績將受以下因素負面影響：將於我們截至二零一八年十二月三十一日止財政年度及截至[編纂]止三個月的合併損益表內扣除的一次性估計[編纂][編纂]美元。

概要及摘要

於二零一八年十二月三十一日及截至該日期止的初步財務資料經申報會計師按照香港會計師公會所頒佈的應用指引[編纂]「有關初步年度業績公告的核數師指引」審閱後表示同意。我們截至二零一八年十二月三十一日止年度的初步財務資料載於本文件附錄三。董事確認，公眾人士對我們的活動、資產及負債、財務狀況、管理及前景作出知情評估所必需的一切資料已載入本文件。

除上文披露者外，董事確認，由二零一八年六月三十日(即我們編製經審核賬目的最後日期)直至最後實際可行日期，我們的財務及貿易狀況或前景概無重大不利變動，且並無重大事件會影響「財務資料」及本文件附錄一會計師報告所載資料。

豁免

為籌備[編纂]，我們已申請而聯交所已授出下列豁免，豁免嚴格遵守[編纂]及公司(清盤及雜項條文)條例若干規定：

獲豁免的相關規則／條文	相關事項
[編纂]第4.04(1)及13.49(1)條及公司 (清盤及雜項條文)條例第342(1)條以及 附表三第27及31段	本文件中的財務報表及 發佈初步業績公告
[編纂]第十四A章	持續關連交易

[編纂]統計數字

	根據最低指示性 [編纂] [編纂]港元計算	根據最高指示性 [編纂] [編纂]港元計算
股份市值 ⁽¹⁾	[編纂]港元	[編纂]港元
未經審核[編纂]經調整每股有形資產淨值 ⁽²⁾	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) 市值乃基於緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設[編纂]並無獲行使，且不計及因[編纂]後購股權獲行使而將予發行的股份)預期已發行[編纂]股股份的假設計算。
- (2) 未經審核[編纂]經調整每股有形資產淨值乃經「附錄二—未經審核[編纂]財務資料—A. 未經審核[編纂]經調整有形資產淨值報表」所述的調整後根據緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設[編纂]並無獲行使，且不計及因[編纂]後購股權獲行使而將予發行的股份)按[編纂]計算[編纂]股已發行股份的假設計算。

概要及摘要

未來計劃及前景

塞班及關島優閒旅遊市場前景整體樂觀。於二零一八年至二零二二年間，預測到訪塞班及關島旅客分別按複合年增長率5.1%及2.2%增長。同期，預期酒店及渡假村行業將呈現更強勁的增長，複合年增長率分別為10.2%及10.1%。

我們擬投資於酒店及渡假村的長遠發展，透過金額為56.7百萬美元的資產優化計劃，大翻新Fiesta Resort Saipan、Kanoa Resort及Fiesta Resort Guam提供的住宿及服務。我們的資產優化計劃由我們與一家國際建築及酒店供應商共同策劃，主要目標是迎合全球遊客對優質度假體驗的偏好，增強控制房租能力及實現強勁收益率。我們預期資產優化計劃會將我們從現時充滿競爭的中端市場分部(於二零一七年在塞班有10名同業)提升至更具吸引力的高端市場分部(有2名同業，在塞班競爭有限)。

我們的資產優化計劃吻合塞班及關島市場狀況及競爭格局。塞班酒店及渡假村行業特點為地區參與者(如我們)與代表性不足的國際連鎖營運商相比下處於強勁位置。於二零一八年至二零二二年，預測抵達塞班旅客較島內額外住宿容量發展為快。連同中國、南韓及日本等主要旅客來源市場旅遊支出上升、航班連接增加以及全球旅客消費模式，使塞班酒店及渡假村行業需求過剩及市場價格增長。我們相信資產優化計劃將會使我們在有利行業背景下處於有利位置。於關島，在經常使我們處於定價壓力的多間國際品牌市場同業存在下，我們的資產優化計劃亦將會為我們帶來定價壓力及加劇競爭。

從經營角度看，我們資產優化計劃的需要迫在眉睫，乃由於我們經營的酒店及渡假村接近飽和，截至二零一八年六月三十日止六個月的出租率為93.0%。除Fiesta Resort Saipan外於往績記錄期內，我們錄得收入產生指標(RGI)低於1，顯示我們的RevPAR較主要同業平均為低。為達致財務增長，我們須以提供升級住宿及服務以取得較高房租。

我們Fiesta Resort Saipan的資產優化計劃以至未來增長均取決於有關土地租約能否重續。

[編纂]及[編纂]

[編纂]及[編纂]將會是本集團的關鍵里程碑，使我們獲取所需財務資源，以實施資產優化計劃及充分發揮我們酒店及渡假村分部的潛力。我們的資產優化計劃為資本密集且將會以[編纂]、內部資源及(如需要)外部融資撥付。[編纂]亦將提升我們的優閒旅遊業務的清晰度及知名度，以及憑藉我們在[編纂]的[編纂]地位開拓長遠發展機會。

假設(1)[編纂]為每股股份[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍每股股份[編纂]港元至[編纂]港元的中間價)；及(2)[編纂]並無獲行使，經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]佣金

概要及摘要

及其他開支後，[編纂][編纂]估計約為[編纂]港元(相當於[編纂]美元)。為與我們的業務策略一致，我們擬將[編纂]用於下列用途：

- **資產優化計劃。**[編纂]約[編纂]%或[編纂]港元(相當於[編纂]美元)將用於實施 Fiesta Resort Saipan、Kanoa Resort 及 Fiesta Resort Guam 的資產優化計劃。
- **新旅遊零售服飾店。**[編纂]約[編纂]%或[編纂]港元(相當於[編纂]美元)將用於開設新旅遊零售服飾店及擴大品牌及商品組合。
- **資訊科技升級。**[編纂]約[編纂]%或[編纂]港元(相當於[編纂]美元)將用於實施新預留系統購買新數據伺服器、及推出新網上直接預訂界面，其將增強我們透過各種網上預訂渠道的銷售及定價管理。
- **電子銷售及市場推廣。**[編纂]約[編纂]%或[編纂]港元(相當於[編纂]美元)將用於我們的加強電子銷售及市場推廣計劃，藉以加強我們在網上優閒旅人社群(尤其是中國及南韓)的存在感。
- **一般營運資金。**[編纂]約[編纂]%或[編纂]港元(相當於[編纂]美元)將用作營運資金或一般公司用途。

[編纂]

預計與[編纂]有關的總開支為[編纂]美元。於往績記錄期，我們產生與[編纂]及[編纂]有關的開支[編纂]美元，其中[編纂]美元於截至二零一八年六月三十日的合併財務狀況表列作預付款項，並將於[編纂]完成後從權益中扣除，而[編纂]美元於我們的合併損益表列作開支。我們預計直至[編纂]完成為止，將進一步產生額外[編纂]開支[編纂]美元，其中[編纂]美元預計將列作開支，而[編纂]美元預計將從權益中扣除。

無股息政策

於往績記錄期，本公司向其當時股東宣派及派付的股息為零、7.5百萬美元、19.0百萬美元及零。我們並無固定股息政策。宣派股息須由董事會酌情決定，而[編纂]後宣派任何年度的末期股息須取得股東批准。日後，董事經考慮我們的營運、盈利、財務狀況、現金需求及可動用程度、資本開支及未來發展需要以及董事當時認為相關的其他因素後，可建議派付股息。任何宣派及派付以及股息金額將受限於我們的章程文件及公司法(包括股東批准)。未來任何股息宣派未必反映過去的股息宣派，且將由董事絕對酌情決定。本公司就其(如有)已宣派及派付的股息或其他分派概無應付或預扣稅款。然而，[編纂]應注意，我們在CNMI及關島註冊成立的實體向本公司及中間控股實體派付股息及其他分派須按30%的稅率預扣所得稅。