

未來計劃及 [編纂]

未來計劃及 [編纂]

未來業務發展策略

我們為實現未來增長的業務策略載於「業務－未來業務發展策略」。我們的主要目標為維持及增強我們的市場地位，成為塞班及關島領先優閒旅遊集團之一。

[編纂]

假設(1)[編纂]為每股股份 [編纂] (即指示性 [編纂] 範圍每股股份 [編纂] 至 [編纂] 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] 佣金及其他開支後，[編纂] [編纂] 估計約為 [編纂] (相當於 [編纂])。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] (相當於 [編纂]) 將用於實施 *Fiesta Resort Saipan*、*Kanoa Resort* 及 *Fiesta Resort Guam* 的資產優化計劃。由於我們擬釋放酒店及渡假村的定價潛力，並按行業顧問觀察所得，進一步調整其對偏好於優質假期體驗的全球旅客的吸引力，因此，由陳主席、執行董事、高級管理層以及一家國際建築及酒店諮詢公司共同策劃的資產優化計劃將為我們未來增長之關鍵。從經營角度看，我們經營的酒店及渡假村於往績記錄期內已接近飽和。為達致財務增長，我們必須有能力收取較高房租。

有關資產優化計劃的詳情，載於「業務－A. 酒店及渡假村分部－酒店及渡假村發展－資產優化計劃」，可分類為(1)房間翻新，包括房間擴充及設計優化、升級床上用品及浴室設施，以及安裝最新的娛樂設施、(2)景觀升級，如客廳露台、無邊際泳池、天台酒吧、額外餐飲選項及其他款待服務的提升及(3)革新後台功能，以提高我們的運營效率。資產優化計劃之目的是全面革新我們的住宿及其他接待服務，並根據各酒店及渡假村的經營情況而量身定制。資產優化計劃的資本開支總額估計為56.7百萬美元(相當於[443.9]百萬港元)，將由 [編纂] [編纂]、內部資源及(如有需要)外部融資撥付。[編纂] 將以下列方式分配予 *Fiesta Resort Saipan*、*Kanoa Resort* 及 *Fiesta Resort Guam*：

- *Fiesta Resort Saipan*。 [編纂] 約 [編纂] 或 [編纂] (相當於 [編纂]) 將用於翻新 *Fiesta Resort Saipan*，估計 *Fiesta Resort Saipan* 約於二零二零年初開業。
- *Kanoa Resort*。 [編纂] 約 [編纂] 或 [編纂] (相當於 [編纂]) 將用於翻新 *Kanoa Resort*，估計 *Kanoa Resort* 約於二零二一年初開業。

未來計劃及 [編纂]

- *Fiesta Resort Guam*。[編纂] 約 [編纂] 或 [編纂] (相當於 [編纂]) 將用於翻新 *Fiesta Resort Guam*，估計 *Fiesta Resort Guam* 約於二零一九年底開業。

Fiesta Resort Saipan 及 *Kanoa Resort* 目前在中端市場經營，已接飽和。尤其是塞班的競爭情況較為激烈，於二零一七年有近 10 名同業。預期資產優化計劃將增強我們酒店控制房價能力，並提升至高端市場，即每晚平均房租為 170 美元或以上，於二零一七年只有兩名同業的每晚平均房租達到此水平。這市場定位與塞班酒店及渡假村行業的特徵一致，(1) 相對於代表性明顯不足的國際連鎖營運商而言，地區參與者 (如我們) 擁有強大市場地位；(2) 於二零一八年至二零二二年間，預期到訪塞班的遊客人數將會超越額外住宿容量的增長，出現求過於供的情況，並將推高市場房租；(3) 主要遊客來源地中國、南韓及日本的旅遊支出不斷增加；及 (4) 高端假期住宿供應有限，於二零一七年只有兩名同業提供此類住宿。

Fiesta Resort Guam 的資產優化計劃更為重要，因為關島的酒店及渡假村行業與塞班的酒店及渡假村不同，關島的酒店及渡假村行業有眾多國際品牌的同行，一直為我們帶來定價壓力並加劇競爭。

根據資產優化計劃，各酒店及渡假村估計需時九至十五個月完成翻新工程。

有關實施資產優化計劃的詳情，請參閱「業務－A. 酒店及渡假村分部－酒店及渡假村發展－資產優化計劃」。

- **新旅遊零售服飾店**。[編纂] 約 [編纂] 或 [編纂] (相當於 [編纂]) 將用於開設高端旅遊零售分部的新旅遊零售服飾店。自二零一九年初起，我們計劃在關島增設一間法國奢華時裝品牌 (目前正處於最後磋商階段) 的新旅遊零售服飾店。我們預期，於塞班及關島開設新旅遊零售服飾店將需資本開支約 850,000 美元及每月經營成本約 50,000 美元至 70,000 美元，包括租金開支、人事費用、存貨成本及其他雜項支出 (如市場推廣開支)。根據我們於往績記錄期內的經驗，我們預期需要兩個月達致收支平衡，而獲得投資回報需時 24 個月。我們亦將發掘商機，透過與新品牌簽約，擴大旅遊零售服飾網絡、品牌組合及商品系列，所需資金將以 [編纂] [編纂] 加上內部資源撥付。
- **資訊科技升級**。[編纂] 約 [編纂] 或 [編纂] (相當於 [編纂]) 將用於資訊科技基建升級，其中將包括 (1) 逐步實施新預留系統；(2) 連接我們的新預留系統與第三方預訂渠道 (如 OTA 及預訂搜尋引擎) 的新數據伺服器；及 (3) 設計、實施及推出方便即時確認預訂並與我們的政府及企業賬戶整合的新網上直接預訂界面。資訊科技升級的資金將以 [編纂] [編纂] 及內部資源撥付。

未來計劃及 [編纂]

- **電子銷售及市場推廣。** [編纂] 約 [編纂] 或 [編纂] (相當於 [編纂]) 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、南韓及日本) 的存在感。我們將會透過策略上就營銷活動 (例如宣傳推廣活動及搜尋引擎優化) 與搜尋引擎、OTA、社交媒體平台及當地旅遊局合作 (使我們得以根據指定算法在 OTA 及搜尋引擎的搜尋清單中處於策略位置 (我們就此支付市場推廣費))。當適合商機出現時，我們亦將贊助中國、南韓及日本名人旅遊並透過各種數碼渠道及印刷媒體宣傳我們的優閒旅遊服務。我們的加強電子銷售及市場推廣計劃將以 [編纂] [編纂] 加上內部資源撥付。
- **一般營運資金。** [編纂] 約 [編纂] 或 [編纂] (相當於 [編纂]) 將用作營運資金或一般公司用途，如員工成本、維修及其他經營開支，尤其是資產優化計劃完成後的初始經營成本及持續維修。

董事乃根據下文「一基準及假設」所載若干假設，對上述 [編纂] 的分配及業務計劃的實施作出估計。該等基準及假設本質上受許多不確定性不可預測因素影響，尤其是「風險因素」所載的風險。因此，無法保證我們的未來計劃將依照預期時間框架實現或我們的目標能夠達到。

倘 [編纂] 定於指示性 [編纂] ([編纂] 至 [編纂]) 的上限或下限，[編纂] [編纂] 估計分別增加或減少 [編纂] (相當於 [編纂])。倘 [編纂] 獲悉數行使，假設 [編纂] 釐定於指示性 [編纂] 範圍的上限、中間價或下限，我們將收取的 [編纂] 估計分別為 [編纂]、[編纂] 或 [編纂]。倘 [編纂] [編纂] (包括我們因 [編纂] 獲行使而收取的款項) 超過或少於我們預計金額，我們或會按比例調整就上述用途的分配。

倘我們決定將擬定 [編纂] 用途大幅度重新分配至其他業務計劃，或倘對上述擬定 [編纂] 用途作出重大修訂，我們將遵照 [編纂] 作出適當公告。

倘 [編纂] [編纂] 無需即時作上述用途，或我們未能如原先擬定實行未來發展計劃的任何部分，在符合我們最佳利益的情況下，我們會將有關資金存入持牌銀行及認可金融機構作為短期存款。

未來計劃及 [編纂]

[編纂] 的理由

[編纂] 及 [編纂] 將會是本集團的關鍵里程碑，為我們的經營及未來發展帶來下列優勢：

1. 通過資產優化計劃在塞班及關島的利好行業環境中釋放我們酒店及渡假村分部的潛力

我們的酒店及渡假村分部為直接面向客戶的業務，我們的住宿及服務質素乃我們的經營表現及未來財務增長的關鍵。我們擬通過陳主席、執行董事、高級管理層以及一家國際建築及酒店諮詢公司共同策劃的56.7百萬美元資產優化計劃，釋放Fiesta Resort Saipan、Kanoa Resort及Fiesta Resort Guam的定價潛力，並進一步調整其對偏好於優質假期體驗的全球旅客的吸引力。我們預期資產優化計劃將使我們從現有具競爭力的中端市場(於二零一七年在塞班有約10名同業)提升至較具吸引力的高端市場(兩名同業)。

我們的資產優化計劃與塞班及關島的市場狀況及競爭格局相符。塞班酒店及渡假村行業的特點是，相對於代表性明顯不足的國際連鎖營運商而言，地區參與者(如我們)擁有強大市場地位。於二零一八年至二零二二年間，預測到訪塞班的旅客按複合年增長率5.1%增長，預計其將超越該島額外住宿容量的增長。隨著中國、韓國及日本等主要客源市場的旅遊開支的提高，航班連接增加加上全球旅遊消費模式，酒店及渡假村行業將經歷求過於供及市場房價的增長。我們相信，我們的資產優化計劃使我們在上述利好的行業環境中定位清晰。在關島，眾多國際知名品牌市場同業一直為我們帶來定價壓力及劇烈競爭，我們的資產優化計劃亦將加強我們在關島的競爭優勢。

從營運角度看，由於截至二零一八年六月三十日止六個月我們經營的酒店及渡假村接近飽和，出租率達93.0%，因此資產優化計劃相當重要。除Fiesta Resort Saipan外，於往績記錄期，我們亦錄得收入產生指標(RGI)低於1，顯示我們的平均可出租客房收入較主要同業平均為低。為實現財務增長，我們必須能夠透過升級住宿及服務來獲取更高的房租。

我們的資產優化計劃屬資本密集型，其資金將由[編纂][編纂]、內部資源及(如有需要)外部融資撥付。特別是在當前利率環境上升的情況下，[編纂]將為我們提供投資於未來增長所需的融資資源，而無需長期、經常性的融資成本。

2. 提升我們在塞班及關島的優閒旅遊業務的清晰度及知名度

作為優閒旅遊業務，我們倚賴旅遊產品及服務的市場清晰度、聲譽及知名度建立可持續的客戶基礎。由於全球遊客更慣於使用網上預訂渠道及更願意花費於優質旅遊體驗，我們的企業形象變得更加透明，且為旅客揀選假期的各項組成部分時的重要因素。我們作為

未來計劃及 [編纂]

[編纂] [編纂] 的地位，將可在中國、韓國、日本及亞太地區 (亦為 [編纂] 的主要 [編纂]) 旅客當中有效提升我們優閒旅遊業務的形象。在實施資產優化計劃的同時，我們的 [編纂] 地位將會吸引高消費遊客並為他們提供保證，而這群高消費遊客將成為我們升級住宿及服務的目標客戶群。

此外，[編纂] 帶來的額外優勢是，其可提升塞班島和關島作為新興海灘度假勝地的認知度，進而有利於我們的長期增長。

3. 投資者基礎多樣化、增加股份流通性及實現本集團真正價值

經參考從事旅遊及酒店業的其他 [編纂] [編纂] 的情況，我們注意到，彼等受惠於穩定的高成交量及更廣泛的融資選擇。我們相信，與目前我們作為 [編纂] 公司的有限流通性相比，[編纂] 將為股份提供流通性及創造股份 [編纂] 的市場。

[編纂] 還將提供 [編纂] 的若干 [編纂] 及引入 [編纂] 的機會，這對我們的長期發展計劃至關重要。例如，長遠而言，在塞班島開發和收購新酒店和渡假村的可能性本身需要大量資本，且我們在策略上需與領先的大型旅行社及旅遊代理等成熟的下游參與者合作，該等下游參與者往往尋求策略合作夥伴的 [編纂] 地位作為額外保證。當出現適合的商機且符合我們業務策略時，我們亦可選擇以發行新股的方式為發展或收購新酒店提供資金，以便我們的營運資金可善用於其他目的，從而促進我們的業務。

此外，[編纂] 將使我們的資本及 [編纂] 基礎多樣化，[編纂] 將有助我們實現本集團作為塞班及關島領先優閒旅遊業務的真正價值。

基於上文所述，儘管於往績記錄期我們有充足財務資源，我們相信，[編纂] 將在商業及策略上為我們的優閒旅遊業務帶來利益，且 [編纂] [編纂] 將為我們提供實現未來增長所需的財務資源。

基準及假設

上述我們的未來計劃及 [編纂] 擬定用途乃根據下列基準及假設而作出：

一般假設

- CNMI及關島的現時政治、法律、財政、市場或經濟狀況將不會發生重大不利變動。
- CNMI、關島及香港的稅基或稅率將不會發生重大變動。

未來計劃及 [編纂]

特定假設

- 我們將有充足財務資源應付業務目標相關期間內的計劃資金及業務發展需求。
- [編纂] 將依據「[編纂] 的架構」所述條款及條件完成。
- *Fiesta Resort Saipan* 及 *Kanoa Resort* 的土地租賃將於我們實施資產優化計劃其中部份之前重續。
- 董事及主要高級管理層將繼續參與我們的現有及未來發展，我們將能夠留住主要管理人員。
- 我們在有需要時將能夠招聘額外主要管理人員及員工。
- 本文件所述各項業務策略的資金需求將如同董事所估計的金額，不會出現變動。
- 「業務－A. 酒店及渡假村分部－酒店及渡假村發展－資產優化計劃」所述的資產優化計劃的時間表及資本需求將不會出現變動。
- 我們不會受到「風險因素」所載的風險因素的不利影響。
- 我們將能夠以我們於往績記錄期內的經營方式繼續經營，且我們將能夠進行我們的實施計劃而不會受到干擾。