

風險因素

[編纂][編纂]的主要風險

[編纂]

我們業務的主要風險及其他一般市場風險載於下文。倘發生該等風險，可能導致收入減少、成本增加、現金流量減少、客戶流失、聲譽受損或結合上述各項，從而對我們的財務狀況或經營情況產生重大不利影響。

[編纂]應考慮該等風險因素以及本文件所載的其他資料。我們所面對的風險因素可能不止下文所載列者。可能存在我們目前未知或我們目前認為並不重要的其他風險因素，惟該等風險因素隨後亦可能成為我們業務的主要風險因素。

與優閒旅遊業務相關的風險

我們的業務及經營業績視乎我們能夠吸引的顧客數目而定，而這取決於若干政治、宏觀經濟及優閒旅遊業普遍存在的其他因素

我們為塞班及關島其中一間領先優閒旅遊集團。我們的業務對整體宏觀經濟及政治環境特別敏感，這影響及可能影響到優閒旅遊業務及遊客消費水平。特別是在可支配收入下跌、銷售稅或增值稅增加、失業率上升、交通及燃料成本上升，或在不確定經濟環境影響下游客的消費習慣變動，遊客旅遊次數及其於假期消費的金額可能會下跌。

於往績記錄期內，我們所有收益均產生自酒店及度假村、高端旅遊零售及目的地服務分部。我們旅遊業務的賓客及訪客數目下跌均會導致收益嚴重下滑，並可能對我們償付經營成本總額能力以及滿足未來增長所需資本開支能力造成重大不利影響。經濟狀況嚴重轉壞或持續下滑均可能導致消費者購買旅遊產品及服務開支減少，並可能導致出租率及賓客數目下跌，並將會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風 險 因 素

我們受多項宏觀經濟及其他因素影響，該等因素可能對我們於塞班及關島的優閒旅遊業務構成不利影響，其中許多因素對優閒旅遊業整體而言屬常見，且超出我們的控制範圍。我們認為最重要的影響因素如下：

- 我們主要客源市場(如中國、南韓及日本)遊客進入CNMI及／或關島的現有入境要求終止或更改，這或會導致塞班及／或關島的旅遊需求大幅下降，並可能轉化為對我們旅遊產品及服務的需求下降，尤其是，CNMI目前依靠有條件的放行計劃允許中國及俄羅斯旅客免簽證入境，而關島及CNMI均為日本、南韓及香港旅客實施簽證豁免計劃。該等計劃的任何變動或終止均將會對來自相關客源市場的旅客產生重大不利影響，
- 政府官員的發言、行動或干預措施，其或會減少我們經營所在國家的優閒及商務旅遊需求，
- 運輸工具的障礙(包括但不限於取消直飛航班或包機、航班時刻表的重大變動、航空公司罷工及封路)、極端天氣狀況、自然災害、燃料成本上升、戰爭或恐怖主義活動的影響、大流行病或傳染病爆發以及衛生問題(如埃博拉病毒、瘋牛症及禽流感)或其他可能影響旅遊模式及減少優閒旅客人數到訪塞班及關島的因素，
- 經濟、政治及市場條件的不利影響，特別是對我們在塞班及關島的業務以及我們主要旅遊客源市場(如中國、南韓及日本)，有關例子包括近日中美貿易戰以及美國與朝鮮民主主義人民共和國之間的衝突帶來的威脅，可能導致旅客信心下降、失業率上升及優閒旅遊減少，從而可能對我們的旅遊產品及服務的需求產生不利影響，
- 進一步出現長住公寓酒店或「共享經濟」平台，如Airbnb，其或會減少對我們酒店及度假村住宿的需求，
- 美元升值，其將導致到訪塞班及關島的國際旅客人數減少(由於塞班及關島的旅行費用相對增加)，

該等事件發生或多項該等事件同時發生可能對我們未來的營運及財務表現以及[編纂]於[編纂]的價值造成重大不利影響。上文所載事件並非為我們面對的所有風險。[編纂]應細心閱覽全節「風險因素」。

旅客居住地的某些經濟及其他發展亦可能會影響塞班及／或關島的優閒旅遊市場以及我們的優閒旅遊業務。於往績記錄期，我們的主要旅遊客源市場為中國、南韓及日本，與塞班及／或關島的旅客抵達市場組合一致。若該等外國市場的嚴重衰退、經濟崩潰或其他一般經濟(或政治)事件可能會大幅降低前往塞班及／或關島的國際旅遊水平，並對我們未來的增長前景產生潛在不利影響。由於個別市場特性各異，部分市場受該等發展的影響可能較其他市場為大，例如近年日本整體經濟放緩導致塞班的日本遊客開支在二零一三年至二零一七年間以複合年增長率22.3%呈負增長。

風 險 因 素

我們近乎全部收益均來自塞班及關島。

我們的優閒旅遊業務以塞班為基地，其次是關島，我們的旅遊業務及活動基本上均位於該等地區。於往績記錄期，我們的收益平均有61.1%及36.8%分別於塞班及關島產生。我們預計，在可見未來，我們很大部分的收益將繼續依賴我們在塞班及關島的業務。我們的優閒旅遊業務及活動集中於塞班及關島，或未來集中於其他有限市場，會令我們面臨不利經濟及其他發展可能帶來的風險會比旅遊業務及活動分佈於更廣泛的地域有更大影響。該等發展包括CNMI及關島的區域經濟衰退、酒店及度假村房間供應量大幅增加、競爭顯著增加、物業租金大幅上漲，以及當地物業稅、銷售稅及所得稅增加。同樣，任何該等因素帶來的影響均可能對我們的優閒旅遊營運、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

往返塞班及／或關島的航班中斷及／或航班價格增加可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

我們的業務取決於塞班及關島的到訪旅客人數，而旅客人數往往高度依賴往返塞班及／或關島的航班及航班價格。該等航班可以是常規航班或包機航班。我們並無與航空公司簽訂任何合約，且無權控制對航班營運及定價的商業決策。尤其是，中國、南韓及日本等主要旅遊客源市場的直飛航班暫停或頻次減少可能導致來自該等市場的到訪遊客人數大幅減少。

倘遇上惡劣天氣或其他意外，可能會於數週前或即時通知暫停或取消定期航班，而取消包機航班則由航空公司全權酌情決定，且未必會發出通知。倘發生暫停或取消情況，到訪旅客人數將減少，我們的經營業績可能隨之減少以及塞班及關島優閒旅遊市場的競爭或會加劇，繼而會導致不同業務分部的市場環境變差，不利經營。

此外，我們的業務亦與機票及其他開支相互依賴，這或會影響塞班及／或關島的旅遊成本。該等成本主要由市場因素驅動，且非我們所能控制。塞班及／或關島的機票及其他旅遊成本的大幅增加或會減少對我們的旅遊產品及服務的需求，繼而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

優閒旅客口味及喜好的轉變或會對我們的旅遊產品及服務的需求造成影響，且我們可能無法及時因應旅客喜好及消費習慣作出調整或可能無法作出任何調整。

優閒旅客的口味及喜好對我們以塞班及關島市場為重心的優閒旅遊集團的業務經營非常重要。不斷開發各業務分部的旅遊產品及服務有賴我們在提供住宿、購物體驗、活動及服務方面迎合優閒旅客當前喜好及消費習慣的能力，其可能難以預測或適應，亦超出我們的控制範圍。我們未能及時因應旅行者趨勢作出調整並發展或維持合適的服務或會導致我們的經營業績及財務狀況轉差。

風 險 因 素

具體而言，我們擬動用[編纂][編纂]的[編纂]%實行資產優化計劃，以翻新[▲]*Fiesta Resort Saipan*、*Kanoa Resort* 及 *Fiesta Resort Guam* 的住宿及服務，並配合全球旅遊趨勢（尤其是對假期體驗的喜好不斷增多），進一步調整其吸引力，但計劃可能會不時變動，且並非我們所能控制。倘我們的資產優化計劃完成後，我們已升級的酒店及度假村與當時流行的旅客趨勢及偏好不一致，我們可能無法收回我們的資本開支，而我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

我們無法向閣下保證我們將能夠繼續成功識別主要的旅客趨勢並及時迎合旅客喜好，甚至可能根本無法迎合旅客喜好。倘我們的旅遊產品及服務未能吸引塞班及關島未來的優閒旅客，則我們可能無法收回資本開支或經營成本總額，而我們的業務前景、經營業績及財務狀況或會大幅下滑。

A. 我們酒店及度假村分部特有的風險

我們或無法重續相關酒店及度假村的土地租約，於此情況下，我們將損失大部分收益來源。

我們的酒店及度假村乃於租賃地塊上營運。倘我們無法於租期屆滿時重續任何該等土地租約，則會失去相關酒店及度假村的經營權，並喪失大部分收益來源。

具體而言，有關[▲]*Fiesta Resort Saipan* 的土地租約將於二零二一年六月三十日屆滿。該土地租約乃與當地政府簽訂，重續租約須與行政部門進行討論及協商，而內部審批程序可能漫長且複雜。當地政府亦可能施加可能與我們的商業利益產生衝突的附加條件及條款。例如，政府可選擇以較短期限或對以我們繁重的租金水平重續土地租約。無法保證我們[▲]*Fiesta Resort Saipan* 的土地租約將以商業可行的條款或及時重續，甚至可能根本無法重續。

截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，*Fiesta Resort Saipan* 的貢獻分別佔我們收益總額的 38.3%、37.2% 及 32.5%。倘我們無法重續相關[▲]*Fiesta Resort Saipan* 的土地租約，我們將失去重要的收入來源，且我們的業務前景、經營業績及財務狀況可能會大幅下降。在相關土地租約到期後，我們需要向土地擁有人歸還我們多年來投入大量資本開支的酒店及度假村建築物以及改善設施。

我們未來的增長及發展將取決於我們能否重續[▲]*Fiesta Resort Saipan* 的土地租約。未能重續土地租約將影響我們實施資產優化計劃以及實現預期利益的能力，在此情況下，我們未來的增長前景、經營業績及財務狀況可能會大幅下滑。

[▲]*Kanoa Resort* 的相關土地租約將於二零二四年六月三十日(5年以上)到期。倘未能於到期日前重續[▲]*Kanoa Resort* 的土地租約，我們將須承受上述相同風險。在[▲]*Fiesta Resort Saipan* 及[▲]*Kanoa Resort* 各自的土地租約獲得重續前，我們不會開展我們的資產優化計劃。倘於

風 險 因 素

Fiesta Resort Saipan及Kanoa Resort資產優化計劃預期開展日前未能落實土地租約重續，我們可能須押後資產優化計劃，在此情況下，我們於延期期間的短期財務增長或會受到限制，且我們將無法以我們目前考慮的方式及時間實現潛在經營及財務利益。

有關Fiesta Resort Saipan及Kanoa Resort相關土地租約重續視乎與CNMI政府商業磋商，CNMI政府可能對我們施加非常繁重條款及條件並要求我們釋除不同利益相關者的疑慮。

我們的Fiesta Resort Saipan及Kanoa Resort於向當地政府租賃的地塊上經營，將分別於二零二一年六月三十日及二零二四年六月三十日到期。我們與當地政府就土地重續進行積極磋商。於二零一八年十二月三十一日，CNMI署任總督Victor B. Hocog簽署公法20-84（「公法20-84」），規定了CNMI政府就延長若干公地租約（包括我們的Fiesta Resort Saipan及Kanoa Resort土地租約）最長年期55年的責任及授權條款，而毋須發出建議請求，亦毋須進行公開招標程序作出磋商。公地租約重續將須遵守公開公告及公開聆訊（收集公眾意見）以及就法定列明條款及條件進行商業磋商，包括租金水平、新裝修及升級以及公共利益及貢獻（如當地就業、公共設施或基建），而該等條款及條件全部均為CNMI及關島公地租約重續常見內容。

謹請[編纂]注意我們的土地租賃重續視乎與CNMI政府的商業磋商，完全非我們控制範圍內。特別是，我們無法保證政府將不會施加較目前穩定成本架構大幅增加的租金水平。截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，我們4間酒店及度假村的年度租金開支約每年1.3百萬美元。如我們未能按商業上可行租金水平重續重續Fiesta Resort Saipan及／或Kanoa Resort土地租約，則可能對我們的經營業績、財務狀況及盈利能力造成重大及不利影響。除租金水平外，政府可能施加額外重續條件，如承諾當地就業機會、公共貢獻及利益及額外酒店與度假村基建，以及資產優化計劃外擴充及地面裝修，部分於公法20-84內訂明，可能為繁重及要求額外資本開支及／或經營成本。在此情況下，可能對我們的成本架構、業務展望、財務狀況及盈利能力造成負面影響。

尤其是，根據CNMI及關島法律顧問的意見，我們的土地租約續期須發佈公告及舉行公眾聽證會，而土著、環保及其他利益相關方可參加聽證會並在會上表達彼等對我們持續開發旅遊資產的關注。當地政府可能要求我們回應該等關注作為續期條件，如作為我們的資產優化計劃一部分的追加環保投入，在此情況下，我們可能招致額外的成本及持續的開支，而我們的財務狀況、前景及盈利能力亦可能受到重大不利影響。

我們依靠酒店及度假村的聲譽及知名度。有關我們酒店及度假村產品的事故或負面宣傳或會損害我們酒店及度假村的聲譽，並對我們的收益及盈利能力產生負面影響。

我們的酒店及度假村產品組合，包括我們的多項設施、概念以及我們於行業及賓客之中的聲譽，均為我們最重要的資產。我們依賴卓著聲譽及市場知名度，因此容易受聲譽損害所影響。我們的酒店及度假村的聲譽及整體價值可能會受到特定事件或無論我們可否控制的其他因素的不利影響。賓客對我們服務的整體滿意度降低可能會對我們的設施價值及

風 險 因 素

聲譽產生負面影響，並因此損害我們日後的經營及財務表現。發生意外或傷亡、自然災害、犯罪、個別賓客惡名或類似事件，均可能對我們的聲譽構成重大負面影響、招致負面報道並導致消費者對我們的業務喪失信心。我們亦擬在[編纂]後實施56.7百萬美元的資產優化計劃，預計可將我們的*Fiesta Resort Saipan*、*Kanoa Resort*及*Fiesta Resort Guam*從傳統市場推向一個對服務產品的一致性與質量更為敏感的高端市場。

倘我們牽涉爭議或訴訟，或媒體公開報道與我們有關的負面資訊，上述事件及風險可能對我們業務造成特別嚴重影響。特別是近年來我們的主要客源市場(如中國、南韓及日本)社交媒體用戶及網上旅客論壇大幅增加，或會加劇負面報道可能帶來的影響。與其他主要同業不盡相同的是，我們並無國際連鎖品牌可作為後盾，令我們對於宣傳事故的不利影響更為敏感。

我們的聲譽及市場知名度嚴重受損可能對我們吸引及留住酒店賓客以及各預訂渠道(如旅行社、網上旅遊代理(「OTA」)、傳統旅遊代理(TTA)及其他商業合作夥伴)的能力產生不利影響。我們認為，聲譽、知名度、形象及賓客吸引力不僅對我們獲取及保持高出租率、房租以及來自餐飲、會議、宴會及其他接待服務的收益的能力十分重要，對我們的未來擴張計劃而言亦非常重要(詳見「業務－未來業務發展策略」及「未來計劃及[編纂]」)。

為了維持及鞏固我們的市場地位，我們必須持續改善我們的待客之道及所提供的服務，以滿足賓客的期望及需求。未能監察賓客期望及需求，或未能滿足市場及技術發展，均可能危及我們的市場地位。倘我們的聲譽受嚴重損害及／或在重大方面未能保持我們的酒店及度假村對客戶的吸引力，則可能對我們酒店及度假村的整體價值及後續收益產生負面影響。

我們依靠與旅行社訂立的若干主要銷售協議及安排來實現並保持我們的市場領導地位，該等銷售協議及安排的任何重大變動或終止將對我們的經營及財務表現產生負面影響。

我們的酒店及度假村分部依靠若干與旅行社訂立的主要銷售協議及安排獲得並維持我們的市場領導地位。截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，我們分別與44間、46間及43間旅行社訂有銷售協議及安排，分別佔截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度酒店及度假村分部44.6%、40.2%及38.5%的收益，為我們的酒店及度假村帶來穩定收益。因此，我們酒店及度假村業務的經營及財務狀況取決於該等主要合約及安排能否持續存在。

於往績記錄期，除客戶D外五大客戶(按收益貢獻計)均為旅行社。截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，該等旅行社分別佔我們收益總額的25.7%、22.4%及18.9%。尤其是，泉州市世紀遊為一家位於中國北京的旅行社，根據[編纂]視為本公司關連人士，在往績記錄期內為我們單一的最大客戶(按收益貢獻計)。截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，泉州市世紀遊分別佔我們總收益的14.2%、11.2%及11.4%。

風 險 因 素

與旅行社所訂立的銷售協議及安排通常按年重新磋商。我們無法保證能夠以類似條款重續該等合約及安排，或可能根本無法重續。該等銷售協議及安排的任何重大變動或終止均可能對我們的業務、經營及財務狀況造成重大不利影響。

網上預訂渠道增加及來自一般搜尋引擎公司的競爭或會使價格清晰度增加並使市場競爭加劇，或會使我們酒店及度假村的房租減低，業務及盈利能力受到不利影響。

我們愈來愈多房間乃經外部網上預訂渠道預訂。截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，來自OTA的收益分別佔總收益的13.7%、17.4%及18.3%。

大型成熟的酒店搜尋引擎(如Google、TripAdvisor、booking.com及Agoda)讓用戶搜尋酒店預留，並擁有開發網上商務及促進互聯網流量的大量資源及專業知識。一般來說，該等搜尋引擎及網上預訂渠道採用重要的市場推廣策略，包括在網上及電視廣告宣傳投入大量資源，以吸引消費者瀏覽彼等的網站。這可能會使客人更容易向已投放廣告宣傳的競爭對手預訂住宿。此外，作為多項酒店產品的集中來源，該等搜尋引擎及網上預訂渠道的搜索條件往往會增加價格及整體質量指標的重要性，這可能會影響公眾對我們酒店及度假村的認可，並令我們需要增加我們的市場推廣支出，儘管如此，有關支出可能並無成效。此外，旅人或會培養出對該等酒店搜尋引擎及OTA的忠誠度。隨着多間酒店營運商收費的透明度及OTA的影響與日俱增，我們的價格管理更為多變，價格競爭更為頻繁。與網上預訂渠道訂立的協議通常亦包括對費率(包括酒店及度假村營運商於彼等自有的預訂渠道使用最優惠定價(一般稱為「最佳價格保證」)的能力)的限制條文。倘客戶喜好日益轉向網上預訂渠道，或倘第三方網站收取的佣金大幅增加，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

從透過網上預訂渠道所售出的房間晚數來看，我們在一定程度上依賴此類預訂渠道，尤其是在難以觸及的偏遠市場。中斷與網上預訂渠道的關係或中斷OTA服務均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們的經營模式使我們須承擔與酒店及度假村營運相關的所有風險，且我們須就酒店及度假村的保養及資本開支負全責。

我們自營及管理位於租賃物業權益上的酒店及度假村物業，我們因而須承擔與經營酒店及度假村相關的所有風險。無論我們的出租率及盈利能力如何，我們乃負責整個租賃期內就土地租賃支付租金。在土地租賃期間，倘我們未能找到足夠數量的賓客入住我們的可用房間，或倘我們未能保持最佳收入水平(例如因為經濟衰退)，其可能會對我們未來的經營及財務表現造成重大不利影響。

根據我們的經營模式，我們全權負責酒店及度假村的保養及資本開支。酒店及度假村的保養成本將使我們的利潤減少。截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，我們酒店及度假村的保養及資本開支分別為4.8百萬美元、3.8百萬美元及3.2百萬美元。我們亦

風 險 因 素

擬在[編纂]後實施56.7百萬美元的資產優化計劃，以全面優化我們的住宿及服務設施。這產生了對營運現金流撥付資本的持續需求。我們或無法產生足夠的資金或在必要時不願意花費可用資金。如果我們無法透過酒店營運產生的現金撥付開支，則必須借用或以其他方式獲得資金。倘由於缺乏資金或其他原因而未能進行有關投資，可能會對客戶滿意度產生負面影響、喪失未來收益，並可能對我們酒店及度假村的質量及聲譽產生不利影響。任何該等事件均可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及盈利能力造成重大不利影響。

此外，倘我們在實施資產優化計劃過程中無法為我們所有實際資本開支提供資金，財務成本的大幅增加可能影響我們的財務狀況及現金流。對我們財務狀況的影響將取決於超額資本開支是否以經營所得現金、債務、股本或結合上述方式撥付。此外，資本開支增加(如與持續裝修有關的資本開支)會因確認資本開支折舊增加而對我們的盈利能力造成負面影響。

鑒於我們的出租率、房齡及資產質素水平提升，降低了對控制房租的能力影響，我們可依賴資產優化計劃實現未來財務增長。但我們的資產優化計劃未必能以我們目前考慮的方式帶動未來增長。

截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，我們酒店及度假村的經營接近飽和狀態，出租率為90.9%。在塞班及關島的旺季期間，我們受歡迎的*Fiesta Resort Saipan*及*Kanoa Resort*經常「超額預訂」。我們的出租率整體高於行業平均水平，令我們只有輕微增長空間，限制了我們的經營彈性，例如經營所需或然維修及保養工程，以及提供提早登記入住、延遲退房及免費升級，以及接受最後一刻訂房等「軟」服務。此外，因缺乏空置房間而無法定期保養及維修我們的房間或定期檢查房間設施及功能長遠來說可能會對我們酒店及度假村的質量、客戶滿意度及聲譽產生不利影響，並可能轉化為業務前景及盈利能力的惡化。此外，我們相對較高的房齡(截至最後實際可行日期，75.3%的客房房齡在5年或以上，而68.0%的客房房齡則在10年或以上)及所提供服務及設施水平限制了我們取得較高房租的能力。於往績記錄期，除*Fiesta Resort Saipan*外，我們的酒店及度假村錄得收入產生指標(RGI)低於1，顯示我們的RevPAR較主要同業平均為低。為了實現未來增長及客戶滿意度，我們需要並將會翻新酒店及度假村以提高房租並維持較高水平的客戶滿意度。

我們計劃於*Fiesta Resort Saipan*、*Kanoa Resort*及*Fiesta Resort Guam*投資合共56.7百萬美元(其中[編纂]將以[編纂][編纂]撥付)以實施資產優化計劃，因而產生投資成本或資本開支。有關資產優化計劃的詳情載於「業務－未來業務發展策略」及「業務－A.酒店及度假村分部－酒店及度假村發展－資產優化計劃」。我們的資產優化計劃存在多項風險，包括：

- 無法從我們的經營產生足以應付保養及翻新所需的現金流水平，
- 可能增加項目成本的設計缺陷、施工延誤或成本超支(包括人工及材料)，
- 承包商無法履行或不履行其責任可能導致施工或改造延誤、成本增加及收益虧損，

風 險 因 素

- 裝修未必足以滿足賓客對物業標準及設計所增加的期望，因此經翻新酒店及度假村未必能提升其營運至預期的出租率及收益產生水平，及
- 經濟狀況變動可能導致需求減弱或缺乏，或項目回報錄得虧損。

由於我們實施資產優化計劃，我們將分階段關閉我們的房間以進行翻新。就二零二零年上半年而言，我們目前估計可用的總房間晚數中約有15%將會關閉以進行翻新。直到二零二一年底的其他任何指定的六個月期間，我們約3%至10%的總房間晚數將被關閉進行翻新。我們預期，相關酒店及度假村的出租率將會下跌至不低於約70%至78%，而本集團整體的出租率則下降至不低於約78%，從而導致我們的RevPAR亦相應輕微下跌。雖然我們將盡一切努力將對收入水平及日常運營的干擾降至最低，但由於對客人造成的噪音及視覺上的干擾以及部分接待及其他服務設施關閉，我們裝修期間的出租率及RevPAR可能會降低。

我們的資產優化計劃的主要目標是將*Fiesta Resort Saipan*、*Kanoa Resort*及*Fiesta Resort Guam*從現時中端市場分部提升至我們未涉獵過的高端市場分部，高端市場分部的競爭格局、行業動態及市場狀況有所不同。我們無法保證能夠與高端市場同業進行有效競爭，甚至可能無法與彼等競爭，倘無法與彼等競爭，可能會損害我們資產優化計劃的營運及財務利益，以及對我們的前景、盈利能力及財務狀況造成重大不利影響。我們認為資產優化計劃於相關酒店及度假村經營收入淨額累計增量超出其投資總額時達致投資回本點。視乎實際建築要求、市場環境及經營表現，我們估計*Fiesta Resort Saipan*、*Kanoa Resort*及*Fiesta Resort Guam*的資產優化將分別於約8、7及6年達致投資回本，而ARR增長將會高於經營成本總額增長。為作本次財務預測，我們的執行董事、高級管理層以及其國際建築及酒店顧問計及「未來計劃及[編纂]—基準及假設」所載的基準及假設，在工程完成時，(1)酒店及度假村的優化後ARR將會增加約23.2%至30.4%，實現對升級住宿及所提供服務的房租掌控力，(2)基於高端市場分部的市場性質及賓客消費模式，出租率將會輕微下降約3.3%至7.0%，及(3)其經營成本將會平均增加約15.3%以滿足額外員工及服務要求。我們無法保證資產優化計劃將可達致上述財務預測，有關財務預測受到多項不受控制的因素影響，而有關因素可能影響全球及塞班及／或關島優閒旅遊業。

此外，我們的資產優化計劃尚未定案。詳細工程計劃須待(舉例而言)完成[編纂]、政府及業主批准、與*Fiesta Resort Saipan*及*Kanoa Resort*重續相關的土地租賃以及以商業可行成本找到建築承包商後方能作實，而有關條件可能在或可能不在我們的控制範圍之內。還有一項風險是，我們可能因未能於規定時間範圍內及時升級酒店及度假村，因而不能靈活地迅速應對地域或分部特有的需求或競爭威脅。我們亦不能保證該等已計劃的發展可因我們控制範圍內或外的事件(例如由於整體經濟衰退)能依我們所預期的水平進行。因此，我們或無法就該等發展計劃達到預期投資回報，因而我們未來的財務及經營業績可能會受到重大不利影響。

風 險 因 素

我們面臨客戶信貸風險。

我們向部分旅行社、OTA、TTA及公司客戶提供30日信貸期，因此面臨客戶信貸風險，而我們的現金流狀況依賴客戶及時支付貿易應收款項。我們未必能夠及時收到付款。過去，截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，我們就自第三方客戶的貿易應收款項總額分別計提撥備202,000美元、266,000美元及186,000美元。此外，同期貿易應收款項周轉天數分別為20.7日、17.9日及14.8日。儘管管理層就貿易及其他應收款項的可收回性定期進行收款評估及個別評估，我們無法向閣下保證我們的客戶日後會就其購買及時向我們悉數付款。如客戶未能及時向我們悉數付款，我們的財務狀況及經營業績可能會受重大不利影響。進一步詳情請參閱「財務資料－有關財務風險的定量及定性披露」及會計師報告附註3.1。

我們面對與食物傳染病例、食物污染及相關責任索償有關的風險。

作為酒店及度假村營運商，我們於自家的酒店及度假村經營若干飲食店，並就第三方於我們的酒店及度假村內經營的餐廳及酒吧收取租金收入。我們亦在軍艦島(塞班一個受歡迎的一日遊目的地)設立自助式餐廳，以及在塞班加拉班的旅遊中心設立漢堡店。餐飲業務容易受食物傳染的疾病影響。此外，食物傳染的疾病可由第三方供應商或第三方營運商引致，此乃我們控制範圍以外。媒體或網上所取得有關食物傳染病例的報告倘經大幅報導，可負面影響我們的整體業務，影響餐廳銷售及客戶對我們酒店及度假村的需求及迫使我們關閉部分餐廳，以上各情況均可能對我們的業務產生重大不利影響。我們不能保證能避免任何或所有食物傳染的疾病，亦不能保證我們能在營運時遵守適當衛生、清潔及其他質素監管規定或標準，未能遵守該等規定或標準可能導致責任索償、投訴及相關不利報導、餐廳顧客人流減少、有關當局對我們施以罰則及法院作出賠償裁決。

我們並無於CNMI及關島就我們的酒店及度假村取得商標註冊登記，且用於保護我們的品牌及其價值的法律追索權有限。

我們目前正在向美國專利及商標局(「USPTO」)申請註冊酒店及度假村(包括、、CENTURY HOTEL及)的商標。在完成註冊前，我們在法律上或商業上可用於保護我們的知識產權及其價值的資源有限。特別是如酒店及度假村商標註冊後任何可能侵犯我們的知識產權行為均可能要求按照美國普通法進行冗長、昂貴及複雜的無效率或效果的法律訴訟。無法及時維護、控制及保護知識產權，或就未經授權使用獲得法院禁令，可能會對我們的知識產權及創收能力產生不利影響。如我們未能防止未經授權使用我們的品牌，則我們的知識產權或會遭同行侵權，而我們的營運或會受到不利影響。

風 險 因 素

我們無法保證商標註冊申請將被獲授，或我們在USPTO及任何其他司法權區使用、控制或保護我們的商標或其他知識產權(如已註冊)的步驟將足以在任何時候防止第三方未經授權或以毋需授權的方式複製或使用該等商標或其他知識產權。此外，我們部分酒店及度假村名稱包括地域上的提述，如*Kanoa Resort*或一般性質的提述，可能無法得到充分保護。第三方或會質疑我們擁有某些商標的權利或反對我們的商標申請。就任何該類訴訟進行辯護可能涉及高昂費用，若不成功，則可能會失去重要的知識產權。在多個司法權區為我們的品牌取得並維持我們酒店及度假村的商標保護的費用亦很昂貴，因此我們可能選擇不申請或維護某些商標。倘我們的商標或其他知識產權被盜用或以毋需授權的方式使用，我們的酒店及度假村(包括其價值及聲譽)可能會受到損害。

同樣地，第三方可能會就侵權使用或盜用其商標或其他知識產權向我們提出索賠。就任何有關索賠進行辯護均可能涉及高昂費用且耗時，並可能迫使我們停止使用受到質疑的知識產權。有關索賠將轉移管理層的注意力及資源。任何該等事件均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。我們的商標在CNMI及關島完成註冊之前，概無法保證並無侵犯任何第三方的知識產權。同樣無法保證第三方不會就我們使用標誌提出反對，以及如出現爭議，我們將能否成功地捍衛我們商標的使用權。

勞工短缺或中斷可能會限制我們經營酒店及度假村或發展業務的能力，並可能導致勞工成本增加。

我們的酒店及度假村分部需要大量勞動力。我們的成功很大致上視乎我們吸引、留住、培訓、管理及聘用員工的能力。我們為賓客所提供服務的水平在很大程度上取決於我們員工(包括我們的臨時及全職員工以及散工)的質量及技能。倘我們無法吸引、留住、培訓、管理及聘用熟練員工，我們適當管理酒店及度假村並為酒店及度假村聘用員工的能力或會受到影響，繼而降低客戶滿意度。人員短缺亦可能會阻礙我們發展及擴展業務的能力。由於人員成本是我們酒店經營費用的主要組成部分，熟練員工的短缺亦可能導致工資提升，而這會增加我們的人員成本，並會對我們的利潤產生不利影響。尤其是，我們需要就酒店及度假村經營的某些複雜範疇(如收益管理)尋找及吸引員工。

在接待行業中，擁有上述技能的人員深受歡迎，客人會爭相使用彼等的服務。未能吸引、培訓及挽留該等合資格人員可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。由於塞班的人口不多，因此難以在當地聘用經驗豐富的人員。我們能否就我們的經營需要聘用足夠人手取決於能否聘用外籍工人(主要來自菲律賓)，而這視乎CNMI有關外籍勞工的移民政策及勞工法規。於二零一八年，美國總統簽署了二零一八年北馬里亞納島美國勞動力法案(Northern Mariana Island U.S. Work Force Act of 2018)，該法案將CNMI的臨時非移民工人配額由4,999名擴大至13,000名，並將外國工作簽證(CW-1)計劃延長至二零二九年十二月三十一日。CW-1計劃的任何重大變動(例如減少臨時非移民工人配額或終止或暫停計劃，均可能影響我們僱用足夠工人的能力，或加劇僱用外籍工人的市場競爭，繼而可能干擾我們的營運。

風 險 因 素

此外，我們的業務須遵守CNMI及關島的多項其他勞動法例及規例，並須採納多項僱員保護措施。詳細資料請參閱「法例、規例及稅務－僱傭法律事宜」。其中包括最低工資法（目前於塞班及關島分別達每小時7.25美元及每小時8.25美元，並由二零一三年至二零一七年一直呈上升趨勢）以及投購工人賠償保險的規定。

現行適用的勞動法例及政策的任何不利變動（尤其是CNMI的外籍工人政策及最低工資法），以及重大繁鎖苛刻的新勞動法例及政策的實施，均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況產生重大影響。

我們須面對與IT系統相關的若干風險。

酒店及度假村行業需要就賓客及預訂管理使用資訊科技系統，該等系統的維護及監督須遵守數據保護法規及第三方（例如信用卡公司）的要求。具體來說，我們收集大量內部及客戶數據（包括信用卡號碼及其他個人身份資料）及從合作夥伴（包括旅行社或OTA）獲取私人資料作各種商業用途。

此外，我們對於科技的依賴亦使我們面臨不少風險，包括：

- 我們的資訊科技系統因（其中包括）網絡攻擊而嚴重中斷或減速或損壞，均可能導致收益損失及／或帶來負面賓客體驗，並可能導致珍貴資料丟失或經營有所延誤，
- 無法獲取及開發具競爭力且能夠支持我們增長的技術，可能會對我們服務客戶及管理業務的能力產生重大不利影響，及
- 第三方資訊科技服務提供商未能以令人滿意的方式提供服務及技術，可能導致該等功能或服務失或中斷。

第三方資訊科技服務供應商通常不會對間接造成的損害作出補救。無法或被認為無法如此行事或會導致賓客、政府機構或其他人士對我們提起訴訟或採取行動，並可能損害我們的聲譽及使我們須繳交罰款及賠償損害。此外，此類事件將會帶來負面報道並導致消費者對我們失去信任及信心，這可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們面對有關收集及貯存機密客戶數據的若干風險。

我們在業務過程中面對的挑戰是收集及貯存機密資料，如我們於賓客辦理入住酒店及度假村時收集的姓名、地址及聯絡資料等。我們亦從OTA、旅行社及當地代理等第三方業

風 險 因 素

務夥伴收到賓客及客戶個人數據。我們須根據美國、CNMI及關島的適用法例及規例收集並使用私人資料。過去數年，全球對個人數據私隱的監管環境一直在轉變且日益嚴格，我們不能保證美國、CNMI及關島不會頒佈任何新法例及規例，令我們在數據私隱事宜方面承擔重大責任及／或合規成本。

我們亦倚賴內部程序及軟件控制措施以將客戶數據保密，當中部分措施乃外判予第三方IT服務供應商。倘我們、我們的業務夥伴或我們的IT服務供應商並無維持足夠控制措施或未能施行新的或經改善的控制措施，該等數據可能被盜用或可能違反保密性。機密資料亦可能因蓄意或非故意的違反保安行動而受到損害。未能將資料保密或知悉未能保密或會導致對我們作出訴訟或採取法律行動而對我們作出罰款及提出損害賠償。此外，該等情況會導致負面報導及使客戶對我們失去信任及信心，因而對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

提供充足融資對我們資本密集型的業務經營至關重要。

由於酒店及度假村的開發、翻新及經營均屬資本密集型業務，因此提供充足的融資至關重要。具體而言，我們的56.7百萬美元資產優化計劃將不會全數以[編纂][編纂]撥付，我們擬以內部資源及外部融資撥付未付資本成本。因此，倘我們錄得負經營現金流量，未能獲得足夠的融資或實際成本超出我們的預算，我們可能沒有足夠資金用於我們的持續及潛在發展，有關發展可能需要暫停或調整，繼而可能對我們的業務及經營業績產生不利影響。即使我們能夠獲得外部融資來支付我們持續及潛在物業及其他業務發展的預期成本，我們亦無法向閣下保證該等外部融資乃以我們商業上可接受的條款獲得。因此，鑒於我們業務的性質一般而言具有龐大的資金需求，倘我們無法為我們的物業及其他業務發展活動產生足夠的經營現金流量，並因此須透過外部融資(如銀行借款)、其他借款及／或進一步發行股票(或以其他股權融資方式)獲取持續及潛在發展的大部分預期成本。財務成本增加(在債務融資的情況下)或攤薄股東權益(在股權融資的情況下)可能會對我們的經營業績產生不利影響。借款大幅增加亦可能大大提升我們的資產負債率水平，並因此可能對我們的財務狀況造成不利影響。進一步詳情請參閱下文「-[編纂]」。

我們依賴第三方提供某些服務。

我們的酒店及度假村分部依賴若干主要第三方提供給我們的部分服務。我們將在關島的IT平台維護外包及訂購第三方的預留、銷售點、資產管理及會計系統，而有關安排是否成功取決於我們能否有效組織外包安排並確保供應商交付協定服務水平的服務。採用第三方系統或會使我們面臨與該等服務相關的額外風險。倘任何該等第三方供應商中無法達到協定服務水平、違反法律規例，或倘彼等破產或無法履行其承諾，則可能會對我們的聲譽產生負面影響，並影響我們與賓客的關係。上述任何因素均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

風 險 因 素

B. 我們高端旅遊零售分部特有的風險

與品牌擁有人訂立的特許經營及分銷協議通常為期4至5年。我們或無法以相同或更優惠的條款維持或重續我們的特許經營及分銷協議，或根本無法重續協議。

我們的高端旅遊零售分部的收益取決於我們與品牌擁有人的特許經營及分銷協議是否延續，有關協議一般為期4至5年。在現有的15項特許經營及分銷協議中，2項將於二零一九年十二月三十一日或之前屆滿。概無法保證我們將得以於屆滿日前以同等或更優惠的條款重續該等協議，或根本無法重續協議，會否重續協議受多項因素影響，而該等因素未必在我們的控制範圍內（例如，由於整體經濟衰退及客戶對特定品牌的偏好變化，我們或無法實現最低銷售目標）。倘我們無法繼續與該等品牌擁有人保持業務關係，或倘特許經營及分銷協議乃以會對我們構成重大損害的條款重續，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們亦無法保證能夠維持若干特許經營及分銷協議所要求的最低購買承諾。未能履行該等承諾可能會使我們的品牌擁有人有權縮短通知期限或在沒有任何通知期限的情況下（視情況而定）提前終止我們的特許經營及分銷協議。倘我們無法在與該等品牌擁有人的合約期限內維持現有業務關係，我們的初始投資或無法收回，且我們的經營業績或會受到重大不利影響。

我們可能無法重續品牌店的租賃協議。

我們的品牌店的租賃協議通常為期為3年至7年。我們高端旅遊零售分部的持續業務發展取決於我們重續該等租賃協議的能力。

截至最後實際可行日期現有品牌店的18項租賃協議中，11項含有自動重續的條款或選擇權額外續期。截至最後實際可行日期，我們有4項租賃協議於二零一九年底屆滿，另外6項到二零二零年底屆滿，相應的品牌店佔我們截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的高端旅遊零售分部的分部收入50.7%。倘我們無法重續該等租賃協議，我們將不得不關閉相關的品牌店或進行搬遷，這或會導致關閉期間收入減少並產生額外搬遷成本。倘我們無法在品牌店達到收支平衡或投資回收點之前重續租賃協議，我們可能無法賺回在該等品牌店投資的資本開支。倘我們未能於獲許可地點經營或維持品牌店，9名品牌擁有人中的8名有權提前終止特許經營及分銷協議。未能重續或保持該等租賃場所可能會影響我們與該等品牌擁有人的持續關係，進而影響我們的業務前景、經營業績及財務狀況。

風 險 因 素

根據與品牌擁有人簽訂的特許經營及分銷協議，我們須遵守若干條款及責任，這或會限制我們的業務經營、擴展及未來前景。未能遵守該等條款或會導致特許經營及分銷協議提前終止。

我們與品牌擁有人訂立的特許經營及分銷協議通常具有4至5年的固定年期。在該等協議期限內，我們須遵守若干條款及責任，有關條款及責任或會限制我們的旅遊零售業務經營、擴張及未來前景。未能遵守該等條款可能會令品牌擁有人有權在零至60天通知的情況下提前終止特許經營及分銷協議。該等限制性條款及責任包括：

- 所有品牌擁有人均指明了特定期間內的最低購買量或購買目標。整體零售市道及經濟狀況或會限制我們實現有關數量或目標的能力，或購買必要數量或目標可能會違背我們的商業利益。
- 所有品牌擁有人均要求我們在特定地點設立若干數目的品牌店。當特定地點並無足夠的需求時，推出所需數量的品牌店或會違背我們的商業利益。此要求亦可能限制我們將資源分配至就其他更具經濟效益的品牌或地點另行設立新品牌店的能力。
- 9個品牌中有8個訂明品牌店特定地點。概無法保證會我們認為合適的地點將會獲得批准。

詳細資料請參閱「業務－B. 高端旅遊零售分部－所提供品牌－採購」。

倘我們在遵守有關條款及義務方面遇到重大困難，我們的程序是尋求相關品牌擁有人的事先批准。我們無法向閣下保證，有關批准將在沒有繁鎖苛刻條件的情況下授予，或根本不會授予批准。倘我們未能遵守有關條款及責任或獲得品牌擁有人的事先批准，相關的特許經營及分銷協議或會提前終止，在此情況下，我們或會失去我們的初始投資及出售現有商品庫存的權利，從而我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

倘我們無法為新的品牌店或新品牌系列物色及獲得合適位置，或獲取品牌擁有人的同意，我們的擴張及增長前景或會受到不利影響。

我們未來的業績及品牌店發展計劃在很大程度上取決於能否物色合適位置。我們在關島、塞班及夏威夷的品牌店位於Tumon Bay (關島)、加拉班(塞班)及檀香山(夏威夷)的主要旅遊中心，並設於受歡迎的購物中心內，使我們受惠於該等地點以及我們競爭品牌所在零售地點的旅客吸引力。該等關島、塞班及夏威夷的黃金地段供應稀缺，獲得該等地點的競爭非常激烈。此外，考慮到塞班及關島的地理面積，就同一品牌或於同一細分市場增設一家新品牌店可能會出現自相殘殺的情況。概無法向閣下保證，我們日後將能夠以商業可行的條款物色及獲得黃金地段，或根本無法物色及獲得。同樣無法保證我們可能擁有必要

風 險 因 素

的財務資源就該等黃金地段擊敗我們的競爭對手。未能為經營現有特許經營及分銷協議下的品牌店或開設新品牌店物色及租賃合適地點可能對我們的品牌店網絡的未來增長造成重大不利影響。選擇及維持品牌店地點亦須獲得現有9名品牌擁有人的其中8名的批准，惟我們未必能獲得批准。

品牌店擴充計劃須受現有特許經營及分銷協議的限制契約條款規限。9個品牌的其中3個要求我們於計劃供應(或實際供應)任何商品(與我們獲授權根據相關特許經營及分銷協議分銷的商品存在競爭)時，知會相關品牌擁有人並尋求彼等同意。然而，大部分品牌並無詳盡列明其競爭品牌。由於高端時尚配飾市場的品牌眾多，潛在新品牌是否會被視為競爭性品牌大致取決於現有品牌擁有人就個別情況的酌情決定。與新品牌簽約或開設新品牌店前，我們會先確定是否與現有品牌系列有任何潛在抵觸或競爭情況。倘確定可能存在抵觸或競爭情況，我們會諮詢現有品牌擁有人並尋求所需同意。我們不能保證將會取得同意，而未能取得所需同意將會局限我們進一步擴充的能力，在該情況下，我們的業務前景、展望及財務狀況或會受到重大不利影響。在指定地點開設指定數目品牌店的規定亦可能限制我們對其他我們相信會更理想的品牌店發展計劃分配資源。

租金水平增加將增加我們的銷售及分銷開支，並可能對我們的營運及盈利能力造成不利影響。

我們高端旅遊零售分部的利潤受到品牌擁有人規定的批發價及建議零售價或定價指引所限制。因此，我們高端旅遊零售分部的盈利能力主要受銷量帶動。為實現未來增長，我們必須擴大我們的零售網絡。租賃開支是組成我們高端旅遊零售分部固定成本的重要部分。截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，我們品牌店的租金開支分別達1.1百萬美元、1.3百萬美元及3.3百萬美元。

租賃開支水平大幅增加可能導致我們開設新品牌店或我們重續現有零售店的租賃協議時的銷售及分銷開支相應增加。我們的租賃協議的期限通常為期3年至7年。概無法向閣下保證，在我們打算重續租賃協議或為我們的品牌店要求更好的地點時，我們的業主不會增加向我們收取的租金水平，或我們將能夠以可比條款重續租賃協議，或根本無法重續租賃協議。倘我們未能將我們的租金開支轉嫁至終端客戶，租金開支的任何重大增幅均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

無法保證我們將能夠維持地域專屬性。

截至最後實際可行日期，我們是9個品牌當中5個品牌的獨家零售營運商(我們為塞班、關島及／或夏威夷唯一按特許經營品牌店模式銷售及推廣相關品牌的零售營運商)。地域專屬性是我們高端旅遊零售業分部關鍵要素。截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，我們錄得平均獨家組合54.3%(我們獨家品牌產生的分部收益百分比)。概無法保證我們將能夠維持我們的地域專屬性。當品牌擁有人就其向我們提供的商品改變現有銷售或營

風 險 因 素

銷策略時可能會無法維持我們的地域專屬性，例如彼等透過在關島、塞班及夏威夷建立直接零售店，在毋需通過我們的情況下將該等商品直接銷售予我們的終端客戶、改變彼等的業務策略或降低其銷量或產量。具體而言，與我們的品牌擁有人訂立特許經營及分銷協議一般給予我們獨有權，透過有關獨家權利在相關領域經營品牌店，惟該獨家權利一般局限於某一系列商品或某些授權地點。例如，品牌擁有人可以保留在免稅店、機場及網上銷售商品的權利。因此，概無法保證我們能夠保持我們的獨有性並不受直接競爭影響。倘我們失去地域專屬權，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們須遵從特許經營及分銷協議所載的嚴格採購及定價規定。

我們的定價靈活性受特許經營及分銷協議限制，有關協議規定商品必須按指定批發價採購，並一般按建議零售價或按品牌擁有人提供的定價指引的定價出售。品牌擁有人通常亦有權不時酌情調整建議零售價或定價指引。我們商品的批發價大幅增加及建議零售價或定價指引大幅下降可能會影響我們獲得理想利潤水平以應付經營成本總額的能力。此外，我們亦須遵守品牌擁有人預先釐定的最低購買承諾及銷售目標。我們採購及出銷的商品組合亦可能由有關品牌擁有人不時酌情或按庫存水平決定，我們在這方面的控制權有限，且我們未必能夠選擇採購我們認為受歡迎的商品。倘品牌擁有人定價及採購政策有任何變動而對我們造成重大不利，我們的業務、財務狀況及經營業績可能下滑。

我們依賴品牌系列的聲譽及商品的受歡迎程度(我們對此的控制權有限或並無控制權)，故此對我們系列品牌的全球形象的任何不利客戶回饋或負面報導可能會對我們的高端旅遊零售業務造成不利影響。

我們依賴特許經營品牌的強大價值以便成功經營高端旅遊零售業務及為我們的商品作市場推廣。我們所有品牌均獲特許經營權，而我們對維護及提升該等品牌的形象、知名度及聲譽的控制權有限或並無控制權。倘特許經營品牌出現任何負面報導，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。特別是，我們許多品牌均為國際公認。對我們的特許經營品牌或商品的任何投訴(如與品牌質素、退貨政策、客戶數據處理不當或數據私隱事宜或其任何經營所在地點的客戶有關的投訴等)可能對我們品牌的全球形象造成潛在影響。倘公眾透過媒體獲悉有關我們特許經營品牌的負面資料，該等情況對我們業務的影響可能尤其嚴重。具體而言，近年在我們主要客源市場(如中國、南韓及日本等)對社會媒體的使用大幅擴展，已令負面報導的影響加劇。

我們不能保證品牌擁有人日後將能保持其於潛在客戶的品牌形象、知名度及聲譽。品牌的公眾形象及聲譽如有任何重大受損，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。有關經營承諾的詳情，請參閱「業務—B. 高端旅遊零售分部—所提供品牌—採購」。

風 險 因 素

我們大部分特許經營及分銷協議載有關於宣傳及廣告開支的條款及資本開支責任。

根據特許經營及分銷協議，我們必須就指定設計、經營及設計規定經營品牌店，有關經營不時需要我們作出重大資本開支承擔。截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，我們就品牌店進行額外租賃物業裝修產生的金額分別為240,000美元、3.0百萬美元及337,000美元，主要是由於我們對品牌店進行裝修及佈局配置以符合品牌擁有人規定的標準及要求。此外，根據特許經營及分銷協議我們亦須承擔若干數量的全球及／或本地廣告、營銷及／或推廣費用。截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，我們的高端旅遊零售分部分別產生廣告及宣傳開支136,000美元、10,000美元及355,000美元。

我們認為，我們持續需要資本以應付高端旅遊零售分部的持續及未來發展，該分部以我們的經營所得現金流量撥付資金。即使特許經營及分銷協議條款有所規定，我們未必能於需要時產生足夠資本或不願動用現有資本。

倘我們未能以經營所得現金撥付開支，則必須借取或以其他方式獲取資金。我們未能作出必要投入以符合資本開支責任，可能導致損失索償、特許經營及分銷協議不續期或終止。亦可能導致我們未能就投資及翻新計劃與業主達成協議的風險。任何該等情況均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們未必能持續成功擴大我們的商品種類及品牌系列。

我們不時透過訂立新訂特許經營及分銷協議來尋求擴大品牌系列及商品種類。例如：我們務求以季節性或旅遊零售專有商品提升客戶的購物體驗。然而，我們與新品牌簽約或拓展我們商品的能力取決於多個因素，而部分因素可能並非我們控制範圍之內，包括會否有合適品牌擁有人在我們的市場尋求分銷商，我們的分銷基制及企業文化能否良好配合，我們能否從該品牌擁有人取得市場的獨家分銷權以對抗競爭對手，我們的競爭對手能否給予優於我們所提供的條款，現有品牌是否對我們擴大品牌組合設有任何限制，以及我們所期望商品的供求情況。我們不能保證將可與首選品牌擁有人訂立新的特許經營及分銷協議。

我們擴展的新品牌或商品供應未必廣受市場歡迎。於往績記錄期，基於相關品牌及品牌店的市場需求及營運狀況，我們關閉了4間品牌店。我們不能保證將可預測或適應客戶的喜好及趨勢，或我們將能收回引入該等新品牌或商品類別時作出的任何投資。我們不能保證能將新品牌或商品類別成功融入我們現有商品種類及品牌組合內。我們不能保證我們提供的任何新品牌或商品線會獲市場接受或將能產生正向現金流。

風 險 因 素

此外，引入新品牌及商品線或會對現有品牌商品的銷售產生不利影響，而我們不能向閣下保證將能維持理想的品牌系列及商品種類。倘我們未能管理增長或有效執行我們的策略，我們未必能成功發展業務，而我們的業務及前景或會受到重大不利影響。

我們的業務運作或會受與物流服務有關的風險所影響。

我們倚賴品牌擁有人或外界物流服務供應商交付我們的商品至倉庫單位及品牌店。物流服務的交付中斷或會因多種我們控制以外的原因造成，包括交通瓶頸、工人罷工或惡劣天氣情況，並可能導致交付延誤或遺失情況。此外，我們可能因盜竊或品牌擁有人及物流服務供應商的不當處理而損失或損壞產品。物流服務提供商表現不佳可能導致我們不能滿足客戶需求及期望，並對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們面臨若干與商品倉儲有關的風險。

我們將商品貯存於倉庫單位或品牌店現場。我們投購保險以應付因倉庫意外(包括火災及水災)而可能持續的財務損失。然而，倘發生有關意外(包括火災及盜竊)而導致對商品、品牌店及倉庫單位造成損毀，我們可能無法供應足夠商品以應付市場需求或維持理想收入水平，在此情況下，我們的市場聲譽、財務狀況、業績或營運及營業前景或會受到重大不利影響。發生任何該等意外，我們亦可能須作出重大且意料之外的資本開支或延遲交付商品。根據我們現有保單，延遲交付可能不能收回有關款項，而業務中斷情況延長可能導致失去最終客戶。倘發生上述任何一項或以上風險，我們的財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

我們面對存貨過時及陳舊的風險。

我們的存貨主要由高端旅遊零售分部出售的商品組成，進而受市場需求、客戶喜好轉變及到訪塞班、關島及／或夏威夷旅客數目影響。時尚潮流及消費者偏好會不時變化。我們業務的成功很大程度上取決於預測未來時尚潮流及消費者偏好，以及自我們的品牌擁有人採購合適的產品以迎合旅行者的喜好。消費者偏好在不同客源市場及消費者群體中有所不同，因此會受到多種因素(如不斷變化的審美及不斷變換的風格)影響。我們因而面對存貨過時及陳舊風險。

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，我們分別錄得存貨金額3.4百萬美元、6.2百萬美元及8.9百萬美元，其中同期分別92.5%、94.2%及95.0%來自高端旅遊零售分部。截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，存貨周轉天數分別為142.7天、172.5天及174.7天。於同期，分別就陳舊存貨撥備53,000美元、24,000美元及29,000美元。

我們的商品(特別是奢侈品)通常屬於季節性商品，如在一段時間仍未售出，或變成「過季」，吸引力會迅速減少。可能須撥備或撇銷任何過時及陳舊存貨，而這可能導致我們的業務盈利能力下降，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風 險 因 素

C. 目的地服務分部特有的風險

自營觀光團屬歷險旅遊性質，存在身體安全、財物損毀及財務損失的內在風險。

我們的自營觀光行程、旅行團，主要為我們的SeaTouch魔鬼魚互動體驗、Jetovator噴射式飛行器及Let's Go Tour山林歷險，這些均屬歷險旅遊性質，令參與者有面對危險、損害或損失的內在風險。風險可能是身體安全事宜、財產損失風險、財務業務風險及更多不同程度的風險。

歷險旅遊業務使我們面臨參與者提出的潛在責任索償，有關索償則受多種因素規限，部分可能是我們控制範圍以外的(如意外、基建及設備狀況、參與者本身的行為及自然環境等)。我們不能保證現有保單足以讓我們應付責任索償或根本不能應付，特別是涉及人身傷害或身故索償。我們就該等索償作出抗辯可能須產生重大成本及管理資源，因此，我們的財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

儘管往績記錄期內並無任何有關我們自營旅行團的重大事故，倘發生任何涉及自營觀光行程、旅行團及活動的意外(包括人身傷害或身故)均可能對我們的聲譽及客戶信心造成重大不利影響，因此，我們的業務、經營業績及財務狀況可能下滑。具體而言，近年在我們主要客源市場(如中國、南韓及日本等)對社會媒體及TripAdvisor等網上旅客的使用大幅擴展，已令負面報導影響加劇。

我們的自營觀光團須維持及重續牌照及租約。

我們就自營活動向CNMI政府辦理租約及牌照，包括SeaTouch浮塢的水下土地租約及Let's Go Tour及Jetovator旅行團的各種特定類別商業牌照。截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，該等獨有觀光團產生的收益合共分別為0.4百萬美元、0.7百萬美元及0.9百萬美元。我們任何租約或牌照到期時，我們存在未及時重續或根本不能重續租賃或牌照的風險，倘發生該等情況，我們將須停止經營相關自營活動，繼而導致收益損失。我們不能保證能與CNMI政府重續租賃或牌照。不論因觸犯監管規定或我們控制範圍以外的理由而導致不批出、不重續、撤回或暫停租賃及牌照，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們安排第三方經營活動、旅遊管理服務及地面交通運輸。該等第三方陸地旅行營運商如表現不佳、未達標表現或延誤執行或會對我們的聲譽造成不利影響。

我們提供由第三方陸地旅行營運商經營的觀光行程、旅行團、交通運輸及活動預訂服務，而我們對該等營運商的控制權有限或並無控制權。第三方陸地旅行營運商表現不佳、延誤執行服務或服務水平下降或會對我們客戶的忠誠度、聲譽以及銷售及市場推廣能力造成重大不利影響。任何有關我們或第三方服務提供商的負面事故或報導或會對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

風險因素

我們對第三方營運商提供服務的方式並無控制權。倘發生經我們預約且涉及第三方活動的事故，我們不能保證我們能將責任轉移到第三方陸地旅行營運商。

第三方服務供應商的不當行為亦可能損害我們的聲譽並影響我們自營的觀光行程。聲譽大體基於客戶的感覺及各種有關質素，並可因消費者信任降低的個別商業事故而受到損害。基於網上審查網站普及和口碑的影響，如我們被認為以不道德或對社會不負責任的方式行事，客戶對我們自營觀光旅程的需求亦可迅速大幅下跌。再者，由於我們與該等服務供應商並無訂立書面合約，我們難以對任何表現不佳或未達標表現強制執行任何行動。

D. 一般業務風險

我們面臨優閒旅遊市場的季節性波動影響。

優閒旅遊業務受到塞班、關島及其他地點的優閒旅遊市場的季節性週期影響。塞班及關島的優閒旅遊業市場，與其他海灘度假地點相似，均被視為「熱帶優閒勝地」。我們由十二月至二月的旺季正是我們主要客源市場中國、南韓及日本等地的冬季，適逢該等市場的學校及公眾假期，如感恩節、聖誕節、新年及農曆新年等。另一個旺季將會是七月及八月的學校假期，為塞班及關島帶來家庭旅客潮。

我們的業務營運在一定程度上依賴我們在旺季的表現，因此，若我們在旺季的表現欠佳，可能會對我們的全年業績造成重大不利影響。此外，鑒於我們的旅遊業務的季節性模式，我們的收益及經營業務日後可能會波動，故此年內任何期間的業績未必反映我們全年的業績。

我們的旅遊業務日後可能無法達致往績記錄期間錄得的相同增長。

截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，我們的收益分別為81.2百萬美元、89.4百萬美元及100.2百萬美元，即二零一六年至二零一八年期間的複合年增長率為11.0%。截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，我們的經營溢利分別為14.3百萬美元、15.7百萬美元及12.4百萬美元。於二零一六年至二零一七年期間，我們的經營溢利按年增長10.1%，而於截至二零一七年及二零一八年則按年下跌21.1%。

倘塞班及關島對旅遊業的需求下跌，或旅客的喜好轉移，我們可能無法提供旅遊產品及服務(不論透過提升現有所提供產品及服務或提供新產品及服務)以應付不斷轉變的喜好，我們的盈利能力及財務狀況或會受到不利影響。

風 險 因 素

目前預期我們截至二零一九年十二月三十一日止財政年度(相對於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度)的財務業績將受到一次性非經常開支約3.6百萬美元的負面影響，該筆開支與因展開資產優化計劃而撤銷Fiesta Resort Guam現有租賃物業裝修有關。預期將予撤銷的租賃物業裝修為將於我們資產優化計劃前拆除的永久裝置，如牆壁批蕩、地氈、傢具及浴室設施。

預期亦將在我們截至二零一九年十二月三十一日止年度的合併綜合收益表內扣除一筆一次性非經常[編纂]約[編纂]，以及就二零一九年四月在塞班新設的旅遊零售品牌專賣店及二零一九年中下旬在關島開設的另一間旅遊零售品牌專賣店而產生的一次性的非經常資本開支約1.7百萬美元。該兩家專賣店均屬一個法國奢侈時尚品牌旗下(我們於二零一八年十二月已開始與其建立業務關係)。

倘我們未能遵從CNMI的適用法例或香港法例第148章《賭博條例》，[編纂]可能認定我們經營賭博活動，或會暫停我們的股份買賣或取消我們的[編纂]。

[編纂]於二零一四年一月發出[編纂]HKEx-GL71-14，標題為「涉及經營賭博業務的[編纂]及/或[編纂]」，其適用於經營賭博業務的[編纂]。我們將Kanoa Resort的641.0平方米物業租賃予本公司根據[編纂]的關連人士Strategic Gaming Solutions, Inc. («**Strategic Gaming**»)，以經營娛樂及博彩業務。Strategic Gaming由Luen Thai Group Limited間接擁有70%(Luen Thai Group Limited由執行董事、董事會副主席、行政總裁兼控股股東陳亨利博士擁有55%)及由獨立投資者合共擁有30%。有關進一步詳情，請參閱「持續關連交易」。根據有關租賃，我們有權收取可變租金，金額按博彩機產生的淨賭博收益計算。於往續記錄期，我們自Strategic Gaming Solutions, Inc.收取合共268,000美元、267,000美元及285,000美元的租金收入。我們的CNMI及關島法律顧問已向我們確認，根據CNMI的《自由邦娛樂場佣金規例(Commonwealth Casino Commission Regulations)》，該等安排及我們收取的淨博彩收益作為可變租金不構成「娛樂場博彩業務」，毋須「娛樂場博彩牌照」或「娛樂場牌照」。儘管如此，倘[編纂]根據[編纂]仍然視我們與Strategic Gaming的安排為賭博活動，或如我們(1)未能符合經營該等業務的地區(即CNMI)的適用法例及/或(2)違反香港法例第148章賭博條例，根據[編纂]第8.04條，我們或我們的業務或會被視為不適合[編纂]。視乎個別情況而定，[編纂]或會要求我們根據[編纂]第6.01條採取糾正行動，及/或可能暫停我們的股份買賣或可能取消我們的股份[編纂]。

我們或會不時面臨訴訟或其他法律行動，這可能需要投入大量物力及財政資源以作處理。

我們可能不時為客戶、僱員、業主、政府機構、監管機構或其他第三方所提出投訴、訴訟、查詢或審核對象，聲稱或調查事宜如資產擁有權、資源利用、產品及/或服務質素及供應問題、受傷、健康、環境或安全或營運關注事宜、滋擾行為、疏忽、未能符合適用法例及條例，或未能遵守合約責任等。訴訟的結果往往不確定。該等事宜即使可成功處理而並無產生直接不利財務影響，惟我們的聲譽可能受到不利影響，可能需要投入大量財務及管理資源以作處理。倘我們被指須就任何該等索償負責，這可能對我們的盈利造成不利影響。

風 險 因 素

對我們的經營租賃承擔應用香港財務報告準則第16號，可能對使用權資產、租賃負債、租金開支、折舊及利息開支造成重大影響。

於往績記錄期內，本集團為與我們業務營運有關的多項租賃安排下的承租人。我們目前對該等租賃的會計政策載於會計師報告附註2.25。截至二零一八年十二月三十一日，我們的不可撤銷經營租賃承擔總額為29.5百萬美元。於往績記錄期內，我們的未來經營租賃承擔並無反映於我們的合併財務狀況表內。香港財務報告準則第16號「租賃」(我們預期於二零一九年一月一日開始財政年度首次應用)提供對租賃會計處理的新規定，日後採納新準則後，承租人將不得在財務狀況表外確認若干租賃。反之，凡年期12個月以上的租賃，除非相關資產為低價值，否則承租人須確認一項使用權資產(表示其使用相關租賃資產的權利)及租賃負債(表示其作出租賃付款的責任)。

根據香港財務報告準則第16號，承租人可就短期租賃(於各租賃開始日期租賃年期為12個月或以下的租賃)及相關資產為低價值的租賃，選擇若干確認豁免。因此，採納新準則後，新準則將導致我們的合併財務狀況表中的使用權資產增加及租賃負債增加。這將影響我們的相關財務比率，如債務與權益比率增加。我們現有債務契諾並無直接受到我們的租賃負債狀況變動影響。採納新準則後，在我們的合併綜合收益表中，租賃的財務影響日後將確認為使用權資產折舊，不再記錄為租金開支。租賃負債的利息開支將在財務成本下單獨列賬。因此，相同情況下的租金開支將會減少，而折舊及利息開支將會增加。對使用權資產的直線折舊法及應用於租賃負債的實際利率法兩者並用將導致在租賃首年在合併收益表中扣除較高的總額及於租賃期往後年期開支減少。有關應用香港財務報告準則第16號的進一步詳情載於會計師報告附註2.1(會計師報告全文載於本文件附錄一)。

我們的成功主要取決於若干主要人員的持續服務及表現以及我們吸引及挽留適當人員的能力。

我們的成功很大程度上取決於我們核心管理團隊的專業知識、經驗、持續性、人脈網絡及忠誠服務。彼等大部分對我們的行業及業務認識深入，難以替代。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)均為香港、中國及西太平洋地區備受尊重的企業家，各自擁有逾30年豐富行業經驗。彼等與我們的其他執行董事趙先生(二零一三年關島年度高級管理人員(2013 Executive of the Year in Guam)及為一名經驗豐富且具備與我們業務相關的強大本地及行業知識的高級管理人員)、蘇陳詩婷女士(畢業於酒店及餐廳行政專業，具有8年以上的銷售及營銷經驗，為我們提供具方向性的見解，尤其是在業務發展、聲譽管理及運營效益方面)、以及SCHWEIZER Jeffrey William先生(作為關島酒店及餐廳協會主席的深厚連繫及強勁行業知識為我們的經營作出貢獻)共同經營業務。我們亦擁有長期服務的高級管理層團隊負責日常經營。陳祖儀先生(關島及塞班地區總裁)獲得二零零三年度塞班商人獎及二零零九年度關島行政人員獎並積極參與多個行業及社區角色。

風 險 因 素

塞班及關島的當地優閒旅遊市場規模較小，且認識我們行業及業務的管理層候選人數目有限。因此，任何主要管理層成員離職可能擾亂我們的業務發展，並可能對我們的業務及財務狀況造成重大及／或不影響。我們不能保證該等人員會否繼續任職於本公司或我們能否物色到具備類似知識、經驗或網絡的個別人士以替代該等人員。

我們未必能阻止、防止及偵測到僱員、客戶或其他第三方干犯的欺詐或其他不當行為情況。

我們的日常營運會收取及處理大量現金。於酒店及度假村以及品牌店的現金銷售均由員工處理。我們可能容易遇到由員工、客戶或其他第三方作出的竊盜行為、偷竊、欺詐或行賄情況。任何涉及僱員的欺詐、偷竊及其他不當行為可能導致我們財務損失並損害我們的聲譽及商譽，並使我們的業務及經營業績受到重大不利影響。該等情況可能難以完全阻止、防止及偵測。針對我們利益作出的行為(可包括過去未能偵測到的行為或日後的行為)或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們可能面臨未投保責任風險。

在優閒旅遊業務日常經營過程中，我們面臨若干固有風險。我們已購買保單，使我們就若干經營風險(包括財產損毀或損失、天然災害、火災、故意破壞／公共危害、人身傷害、場所責任、車輛及產品責任)獲得保險保障。若干類型的風險(如與貿易應收款項可收回性及因流行疫症、天然災害、惡劣天氣狀況、政治動盪及恐怖襲擊等事件產生的負債相關的風險)一般不受保險公司承保，原因是該等情況乃不可保或我們就該等風險投購保險在成本上並不合理。倘出現未投保責任或責任超出保障限額情況，我們可能蒙受重大損失，並可能對我們的未來收益流及財務業績造成不利影響。

與我們行業相關的風險

塞班及關島的優閒旅遊市場存在競爭。我們可能無法以我們提供的任何配套服務(如餐飲以及會議、宴會及研討會等)爭奪酒店賓客及客戶。

塞班及關島的優閒旅遊市場存在激烈競爭，尤其是酒店及度假村行業。於二零一七年，塞班約有50間酒店及度假村爭奪653,000名到訪遊客，而於關島則有超過50間酒店及度假村爭奪1.6百萬名到訪遊客。在關島，由於存在國際品牌市場同業，經常對我們定價造成壓力，故競爭尤為激烈。於往績記錄期，*Fiesta Resort Guam*的平均出租率為86.2%，低於我們的酒店及度假村分部平均值。截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，*Fiesta Resort Guam*的收入產生指數為0.96，相比我們於關島的主要同業，該指數屬低於RevPAR標準。

我們從價格、服務質素、所提供旅遊產品及服務的地點及種類爭奪優閒旅客。優閒旅遊市場合併整體上亦可透過設立或擴大類似我們具備多元業務及龐大市場推廣及財務資源

風 險 因 素

的優閒旅遊集團以加強競爭力。隨著網上預訂渠道日益普及，定價透明度顯著提高，加上全球遊客更願意花費於優質度假體驗，故過去年間的競爭格局更為多變激烈。

同樣地，我們的高檔市場主要行家或會降低收費至可與中端市場比較的收費水平，而經濟型市場參與者則可進一步減低收費以吸引對價格較敏感的旅客群。再者，新的「共享經濟」平台（如 Airbnb 等）可能開始從傳統旅遊營運商奪去較大部分業務。儘管我們尚未感受到該等平台的重大影響，惟該等平台可能開始吸引較大百分比的優閒或其他客戶，所引致的賓客競爭加劇及我們無法成功爭奪可能對我們的業務、經營業績或財務狀況造成重大不利影響。

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。

我們的優閒旅遊業務可能會受天災、恐怖主義行動或威脅、戰爭、旅遊相關意外、傳染病爆發或其他災難性事件的重大不利影響。該等事件或普遍對該等事件存在憂慮可能會對旅客情緒及對受影響目的地的旅遊產品及服務或整體旅遊活動的需求產生重大不利影響。

例如，我們不時在塞班及關島遇到颱風及水災等惡劣天氣狀況，而惡劣天氣狀況可能在一段時間內影響水電供應、機場服務及航班，因而影響到訪旅客。特別是，塞班及關島容易受颱風吹襲。於二零一八年十月二十四日，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臨時停飛。該颱風亦損毀島上若干部分的水、電等若干公共設施。儘管我們並無遭受任何結構上或永久性損害，惟暫停旅客入境已導致我們截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的出租率下跌。旅遊活動亦告暫停。倘關島及塞班據報受惡劣天氣影響，旅客的心情及其對於塞班及關島的旅遊產品及服務的需求可能受到影響。

此外，倘爆發伊波拉病毒疫症(目前存在持續威脅)且無法控制，或倘沙土、豬流感、禽流感或任何其他傳染病或流行疫症於塞班及關島爆發，或倘普遍憂慮該等爆發，消費者對在受影響目的地旅遊的需求或普遍需求可能會下降。對於流行疫症或傳染病的持續關注及政府有關前往爆發任何流行疫症或傳染病地區旅遊或自該等地區返回的建議或限制均可能對旅遊產品及服務的需求大幅降低。

再者，旅遊相關意外、對航班及旅遊景點的恐怖襲擊或其他災難性事件亦可能對我們的業務運作及財務狀況造成重大不利影響。例如：於二零一四年三月馬來西亞航空一班從吉隆坡飛往北京期間失蹤的客機、於二零一八年十一月在印尼及於二零一九年三月在埃塞

風 險 因 素

俄比亞的撞機事件及其他類似意外或事件可能會持續影響消費者對旅遊的需求。有關事件的發生及時間並非我們所能預測或控制，並可能對我們的業務運營及經營業績造成重大不利影響，特別是在任何該等事件發生後，我們並無採取或被認為並無採取適當行動。

我們受經營所在地司法條例及監管環境的變動所影響，或未能遵守適用法例及規例可能會對我們的業務產生負面影響。

我們受經營所在地司法法例及條例所影響，受影響的主要範疇如下：

- 優閒旅遊業務的各項牌照及許可證、
- 租務法例、
- 會計、稅務、增值稅及企業管治、
- 健康及安全(包括工作場地安全及食物安全)、
- 環境、
- 僱傭及勞工法例，包括社會收費、
- 反貪污法例、
- 反壟斷條例、
- 殘疾人士無障礙條例，及
- 數據保護與私隱。

我們須遵守的法例及條例所載的不利監管發展情況可能使我們面臨各種風險。再者，新會計規則或條例以及對現有會計規則或條例不斷轉變的詮釋已出現並可能於日後出現。會計規則或條例變動甚至可能對我們於變動生效前已完成的交易報告具有追溯影響，而會計規則或條例的日後變動或對現行會計常規的質疑可能會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

未能獲取或維持必要牌照及許可證或未能遵守現行或日後的法例及條例可能會導致：

- 提出行政、民事或刑事訴訟程序，
- 處罰及支付罰款，視乎任何監管事宜的嚴重性及規模，包括可能吊銷或撤銷牌照及許可證，
- 我們的賓客、監管部門及其他對我們的服務加強審查及觀察，及

風 險 因 素

- 負面媒體報導及聲譽受損。

任何該等發展均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

與在塞班及關島從事業務相關的風險

我們的持續業務前景及財務業績與塞班及關島的經濟及旅遊業狀況緊密聯繫。

我們透過在塞班及關島的優閒旅遊業務產生我們絕大部分的收益及溢利。作為優閒旅遊業產品及服務提供商，我們認為我們尤其依賴塞班及／或關島經濟(以旅遊業為中心)的持續發展及增長。我們於往績記錄期取得成功及市場領導地位乃歸因於塞班及關島的經濟穩定及優閒旅遊市場穩步增長，於二零一三年至二零一七年分別以13.8%及6.1%的複合年增長率增長。

具體而言，我們的酒店及度假村分部業績與到訪旅客人數直接掛鉤，而有關人數則依賴熱門海灘之旅目的地塞班及關島的增長，而高端旅遊零售分部及目的地服務分部的業績乃視乎各種因素情況(如客戶對名貴貨品的需求、旅客趨勢及喜好持續轉變及入境旅客的人口統計資料及收入水平等)，所有該等因素在不同程度上與塞班及關島的經濟及旅遊業狀況相關。我們不能保證塞班及關島的經濟會以現時預期速度增長或根本不會增長。塞班及關島經濟狀況及其作為海灘之旅目的地的地位有任何變更，均會對我們的業務、財務業績及前景造成重大及／或不利影響。

過去，塞班及關島曾經歷緩慢或負增長、高通脹，並受亞太區的經濟波動影響。我們不能保證我們的客戶購買力或對旅遊服務需求不會受一項或以上該等因素的負面影響，而有關因素可能對我們的財務業績及表現造成重大不利影響。我們亦不能保證塞班及／或關島政府的現行或日後管理將會採納有助持續經濟及旅遊業增長的經濟政策。

CNMI及關島的法律制度有別於[編纂]可能較為熟悉的其他司法權區。

我們的業務受CNMI及關島的法例、條例及規則規限。

在關島，大部分(惟非全部)美國聯邦法律以猶如關島為美國一個州份般的相同方式適用於關島。關島立法機關制定的法律編纂為《關島法典註釋(Guam Code Annotated)》。眾多關島核心法律源於一九二零年代末向《加利福尼亞法典(California codes)》借用。因此，眾多關島法律判例乃基於加利福尼亞法律先例。加利福尼亞法院原借用加利福尼亞的決定註釋法規仍被視為有說服力機構，惟並非為具約束力。關島美國地方法院於美國行使美國地方法院的司法管轄權，包括多元法司法管轄權。對地方法院的上訴可由第九巡迴上訴法院處理，在非常罕有例子下，直接由美國最高法院處理。關島高等法院作為一般司法管轄

風險因素

權的原審法院。其處理關島法律產生的民事及刑事事宜。關島最高法院作為關島的上訴法院。高等法院的上訴由最高法院處理，最高法院為終審法院，惟於異常有限的情況下，美國最高法院按美國最高法院可覆核美國其中一個州份最高法院決定的相同方式授予覆核令狀的呈請。

美國國會仍對CNMI行使絕對權力，惟異常特別的限制除外。與關島類似，CNMI亦有聯邦地方法院以及當地仲裁及上訴法院。地方法院有CNMI高等法院及CNMI最高法院。對地方法院的上訴可由第九巡迴上訴法院處理，在非常罕有例子下，直接由美國最高法院處理。在若干主要除外情況下，當時生效適用於關島的所有聯邦法律對並對CNMI現行的均適用於CNMI。其後制定的聯邦法律必須提名或包括CNMI方會適用。CNMI的判例主要基於美國的普通法。透過法規，在沒有成文法或當地習慣法相反的情況下，普通法(如美國法律協會批准的法律重述所表達者)，並且在並無如此表達的情況下，作為美國通常理解及適用的屬於CNMI法院的裁決規則。

CNMI及關島的相關法例及規例載於「法例、規例及稅務」，而其司法系統乃與美國的司法系統密切相關。

CNMI及關島的司法制度與其他司法權區有所不同，[編纂]可能對其更為熟悉，而其本身亦存在固有風險及不確定性。倘實施新法例、採納新政策或詮釋或強制執行現有法例、規則、條例或政策的方式均不利於我們的業務，我們的業務及財務業績可能會受到不利影響。

與[編纂][編纂]相關的風險

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

風 險 因 素

[編 纂]

風險因素

[編纂]

與本文件有關的風險

無法保證本文件內的前瞻性陳述日後將會落實或仍為準確。

本文件載有有關我們及我們的營運及前景的前瞻性陳述及資料，該等陳述及資料乃基於我們現時的信念及假設以及我們現時可得的資料而作出。在用於本文件內，當與我們或我們的業務有關時，可基於「預料」、「相信」、「預期」、「有意」、「計劃」、「前景」、「展望將來」等字眼及類似措詞識別前瞻性陳述。該等陳述反映我們對日後事件的現時意見，並受規限於風險、不確定因素及各種假設，包括本文件所述風險因素。倘一項或多項該等風險或不確定因素實際發生，或倘任何相關假設證實為不正確，實際業績可能與本文件內的前瞻性陳述出現重大分歧。除根據[編纂]或[編纂]的其他規定而作出的持續披露責任外，我們無意更新該等前瞻性陳述。

風 險 因 素

我們無法向閣下保證本文件所載來自多個公開數據來源及其他第三方來源的若干事實、預測及其他統計數據準確或完整。

本文件內若干事實及統計數據(包括與塞班、關島、夏威夷及／或其各自經濟及優閒旅遊市場相關者)乃來自多份政府官方刊物及其他普遍認為可靠的刊物。我們相信，該等資料的來源屬適當，並在摘錄及轉載該等資料時已採取合理審慎的態度。我們並無任何理由相信該等資料在任何重大方面為錯誤或具誤導性或遺漏致使該等資料在任何重大方面為錯誤或具誤導性的任何事實。有關資料未經我們、獨家保薦人、任何我們或彼等各自的董事、高級職員或代表或參與[編纂]的任何其他人士獨立核實且我們並無就其準確性作出陳述。

由於搜集數據的方法可能有錯漏或無效，或已公佈資料與市場實況存在差異，本文件所載的事實及統計數據可能不準確或不可與就其他經濟體製作的事實及統計數據比較。此外，我們不能向閣下保證該等事實及統計數據按等同於其他司法權區的基準或準確程度(視情況而定)呈列或編輯。因此，閣下不應過分依賴本文件所載的事實及統計數據。