香港聯合交易所有限公司與證券及期貨事務監察委員會對本聆訊後資料集的內容概不負責，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聆訊後資料集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)

(「本公司」)

聆訊後資料集

警告

本聆訊後資料集(「聆訊後資料集」)乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)的要求而刊發，僅用作提供資訊予香港公眾人士。

本聆訊後資料集為草擬本，所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。 閣下閱覽本聆訊後資料集，即代表 閣下知悉、接納並向本公司、其保薦人、顧問或包銷團成員表示同意：

(a) 本聆訊後資料集僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的。投資者不應根據本文件中的資料作出任何投資決定；

(b) 在聯交所網站登載本聆訊後資料集或其補充、修訂或更換附頁，引起本公司、其保薦人、顧問或包銷團成員在香港或任何其他司法權區必須進行發售活動的責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；

(c) 本聆訊後資料集或其補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在實際最後正式的上市文件內全部或部分轉載；

(d) 聆訊後資料集並非最終的上市文件，本公司可能不時根據聯交所證券上市規則作出更新或修訂；

(e) 本聆訊後資料集並不構成向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通函、小冊子或廣告，亦非邀請公眾人士提出認購或購買任何證券的要約，且不旨在邀請公眾人士提出認購或購買任何證券的要約；

(f) 本聆訊後資料集不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；

(g) 本公司或其任何聯屬公司、顧問或包銷商概無於任何司法權區透過刊發本聆訊後資料集而發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；

(h) 本聆訊後資料集所述的證券並非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；

(i) 本公司並無亦不會將本聆訊後資料集所指的證券按1933年美國證券法(經修訂)或美國任何州立證券法例註冊；

(j) 本文件的派發或本聆訊後資料集所載任何資訊的發佈可能受到法律限制， 閣下同意了解並遵守任何該等適用於 閣下的限制；及

(k) 本聆訊後資料集所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關的公開發售及／或上市申請。

於本公司招股章程根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例送呈香港公司註冊處處長登記前，不會向香港公眾人士提出要約或邀請。倘在適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，有意投資者務請僅依據於香港公司註冊處處長註冊的本公司招股章程作出投資決定。該文件的文本將於發售期內向公眾人士派發。

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。

重 要 提 示

重要提示：倘　閣下對本[編纂]的任何內容有任何疑問，　閣下應尋求獨立專業意見。

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)

[編纂]

[編纂]

獨家保薦人

交銀國際
BOCOM International

[編纂]

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本文件副本連同本文件「附錄六－送呈公司註冊處處長及備查文件」所指的文件，已按照香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

[編纂]預期將由[編纂](為其本身及代表[編纂])與本公司於[編纂]協議釐定。[編纂]預期為[編纂](香港時間)或前後，且無論如何不得遲於[編纂](香港時間)。[編纂]不會超過[編纂]港元，且目前預期不會低於[編纂]港元。倘因任何原因，[編纂]未能於[編纂](香港時間)前由[編纂](為其本身及代表[編纂])與本公司協定，則[編纂]不會進行並將告失效。

[編纂](為其本身及代表[編纂])可在我們同意下於遞交[編纂]申請截止日期上午或之前任何時間，調低本文件所述[編纂]項下提呈發售的[編纂]數目及／或指示性[編纂]範圍。在此情況下，本公司將(不遲於遞交[編纂]申請截止日期當日上午)於《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)刊發公告。

[編纂](為其本身及代表[編纂])有權在若干原因下，於[編纂][編纂]之前終止[編纂]項下[編纂]的責任。詳情請參閱「[編纂]」。

作出[編纂]之前，[編纂]應仔細考慮本文件所載所有資料，包括「風險因素」所載的風險因素。

[編纂]並無亦不會根據美國證券法或美國任何州的證券法律登記，且不可於美國境內發售、出售、質押或轉讓或向美國人士(定義見S規例)或以其名義或為其利益發售、出售、質押或轉讓，惟獲豁免或無須遵守美國證券法登記規定的交易除外。[編纂]乃依據S規例僅可於美國境外以離岸交易方式發售及出售。

[編纂]

預 期 時 間 表 (1)

[編纂]

預 期 時 間 表 (1)

[編纂]

目　　錄

致[編纂]的重要通知

本文件乃由本公司僅就[編纂]及[編纂]刊發，除本文件根據[編纂]提呈發售的[編纂]外，本文件並不構成出售或招攬購買任何證券的要約。本文件不得用作亦並不構成在任何其他司法權區或任何其他情況下的[編纂]或邀請。概無採取任何行動准許在香港以外的任何司法權區[編纂][編纂]，亦概無採取任何行動准許在香港以外任何司法權區派發本文件。於其他司法權區派發本文件及提呈及發售[編纂]須符合若干規定，除非在該等司法權區適用的證券法律准許的情況下，否則根據有關證券監管機關的登記或授權或豁免規定，派發本文件及提呈和發售發售[編纂]未必會進行。

*閣下僅應依賴本文件及[編纂]所載的資料作出[編纂]。我們並無授權任何人士向　閣下提供有別於本文件所載的資料。　閣下不得將並非載於本文件的任何資料或聲明視為已獲我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]及[編纂]、任何我們或彼等各自的董事或顧問或參與[編纂]的任何其他人士或各方授權而加以依賴。載於我們網站**www.saileisuregroup.com**的資料並不構成本文件的一部分。*

頁次

預期時間表 i

目錄 iii

概要及摘要 1

釋義及詞彙 17

前瞻性陳述 29

風險因素 31

責任聲明 61

[編纂]及[編纂] 62

豁免 65

董事及參與[編纂]的各方 66

公司資料 69

行業概覽 71

法例、規例及税務 90

歷史及發展 112

業務 128

與控股股東的關係 219

目　　錄

頁次

持續關連交易 227

主要股東 251

董事及高級管理層 253

股本 267

財務資料 271

未來計劃及[編纂] 313

[編纂] 323

[編纂]的架構 333

如何申請[編纂] 343

附錄一　－　會計師報告 I-1

附錄二　－　[編纂]財務資料 II-1

附錄三　－　物業估值 III-1

附錄四　－　本公司組織章程及開曼群島公司法概要 VI-1

附錄五　－　法定及一般資料 V-1

附錄六　－　送呈公司註冊處處長及備查文件 VI-1

概 要 及 摘 要

本概要旨在向[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[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。[編纂]在決定[編纂][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]之若干特定風險載於「風險因素」。[編纂]在決定[編纂][編纂]前務請仔細閱讀該節。

概覽

我們是位於塞班及關島的領先優閒旅遊集團之一。塞班及關島(均為美國屬地)屬於熱帶島嶼，距離香港3,500公里或5小時飛行時間。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%(按塞班酒店及度假村收益計)及24.5%(按塞班酒店及度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三項計，集團為排名首位的市場參與者。

我們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(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)成立，自此由塞班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**酒店及度假村分部**、**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：

平均房租*(美元)	140.0美元	品牌店網絡**	18間	獨一無二觀光團**	3個
出租率*(美元)	90.9%	奢華時尚品牌**	9個	手信及精品店**	3間
RevPAR*(美元)	127.3美元	獨家品牌**/***	9個中的5個	旅遊管理服務	

* *截至二零一八年十二月三十一日止財政年度*

** *截至最後實際可行日期*

*** *「獨家品牌」指我們為塞班、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。*

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。

財務表現

我們於業績記錄期內錄得強勁經營及財務表現，收益持續增長(即經營利潤除以收益)。下表顯示於業績記錄期內按分部劃分的收益明細：

	截至十二月三十一日止財政年度					
	二零一六年		二零一七年		二零一八年	
分部	*(千美元)*	*%*	*(千美元)*	*%*	*(千美元)*	*%*
酒店及度假村						
Fiesta Resort Saipan	31,144	38.3	33,239	37.2	32,517	32.5
Kanoa Resort	12,074	14.5	13,876	15.5	13,563	13.5
Century Hotel	1,063	1.3	1,293	1.4	1,106	1.1
Fiesta Resort Guam	18,803	23.1	18,686	20.9	19,411	19.4
小計	***63,084***	***77.6***	***67,094***	***75.0***	***66,597***	***66.5***
高端旅遊零售	**13,873**	**17.1**	**17,488**	**19.6**	**28,979**	**28.9**
目的地服務	**4,281**	**5.3**	**4,848**	**5.4**	**4,602**	**4.6**
總計	**81,238**	**100.0**	**89,430**	**100.0**	**100,178**	**100.0**

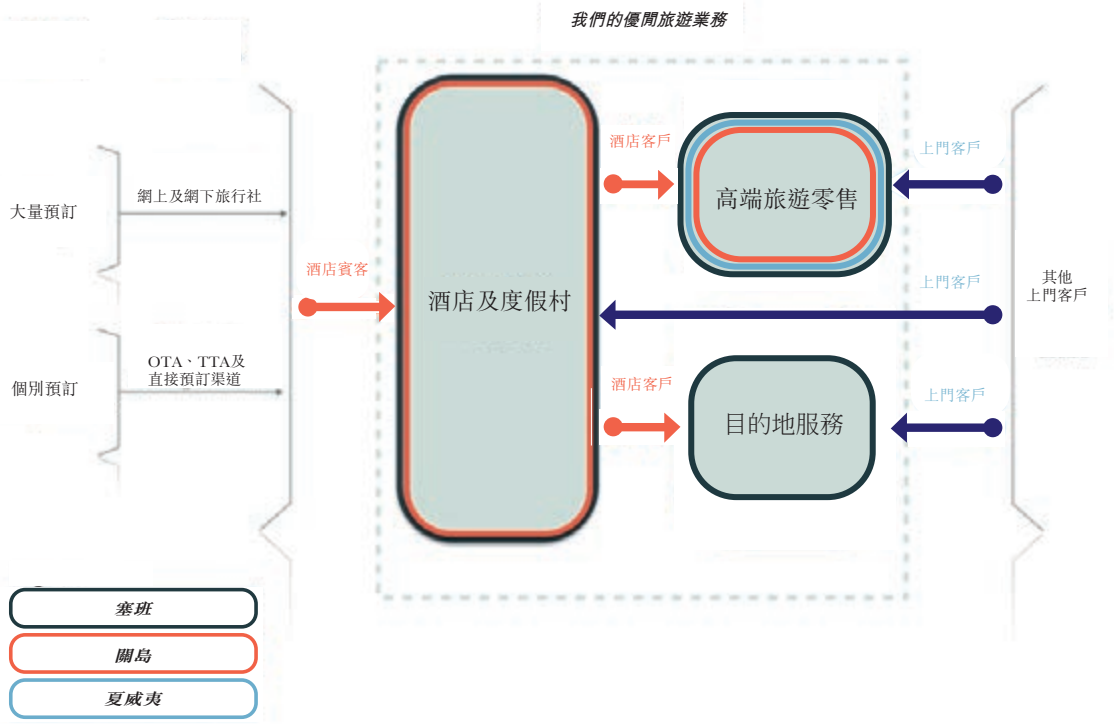
下表顯示於業績記錄期內按我們的分部劃分的分部業績及分部利潤率明細：

	截至十二月三十一日止財政年度								
	二零一六年			二零一七年			二零一八年		
	分部	業績	分部利潤率	分部	業績	分部利潤率	分部	業績	分部利潤率
分部	*(千美元)*	*%*	*%*	*(千美元)*	*%*	*%*	*(千美元)*	*%*	*%*
酒店及度假村	12,970	90.5	20.6	14,061	89.0	21.0	13,521	90.6	20.3
高端旅遊零售	527	3.7	3.8	697	4.4	4.0	468	3.1	1.6
目的地服務	831	5.8	19.4	1,045	6.6	21.6	939	6.3	20.4
總計	**14,328**	**100**	**–**	**15,803**	**100**	**–**	**14,928**	**100.0**	**–**

深入紮根及致力於當地的優閒旅遊市場，於業績記錄期內，我們分別於塞班及關島產生的收益平均佔61.1%及36.8%。於二零一七年，我們佔關島優閒旅遊市場的份額(按收益計)為1.7%，而Fiesta Resort Guam是關島十大酒店及度假村之一。下表顯示於業績記錄期內我們自塞班、關島及夏威夷產生的收益：

	截至十二月三十一日止財政年度					
地點	二零一六年		二零一七年		二零一八年	
	(千美元)	*%*	*(千美元)*	*%*	*(千美元)*	*%*
塞班	48,802	60.1	57,263	64.0	59,532	59.4
關島	32,436	39.9	32,167	36.0	35,163	35.1
夏威夷	–	–	–	–	5,483	5.5
收益總額	**81,238**	**100**	**89,430**	**100**	**100,178**	**100.0**

業務模式



業務分部

A. 酒店及度假村分部

酒店及度假村分部為增長最快及旗艦分部，於塞班及關島經營及管理4家酒店及度假村，各間酒店均有明確的價格定位，並滿足不同層次的旅客需求。Fiesta Resort Saipan為一間位於Garapan心臟地帶(塞班旅遊中心)的全方位服務及家庭式度假村，於獨立網上旅人社區TripAdvisor名列塞班持續排名第一度假村。Kanoa Resort為一間全方位服務及家庭式度假村，位於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為一間塞班的經濟型商務酒店，目標為經濟型旅客及商務旅人，而Fiesta Resort Guam位於關島的Tumon Bay旅遊中心。我們4家酒店及度假村共同恪守同一品牌及服務哲學。截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，我們位置優越以及多元化酒店及度假村組合錄得出租率90.9%，於業績記錄期內每年平均售出房間晚數約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。

酒店及度假村概覽

下表提供我們截至最後實際可行日期的酒店及度假村組合概覽：

	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	1,395	17,567
市場定位	位處優越位置的全方位服務及家庭式海濱度假村	遠離市中心的全方位服務及家庭式海濱度假村	位處優越位置的可負擔酒店	全方位服務及家庭式海濱度假村

關鍵經營參數

酒店及度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。下表列示於業績記錄期我們酒店及度假村的關鍵經營參數：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	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	144.1	151.0	153.2
Kanoa Resort	104.3	114.3	121.0
Century Hotel	80.5	89.5	88.0
Fiesta Resort Guam	133.9	141.9	140.7
酒店及度假村分部平均	**130.0**	**137.5**	**140.0**
出租率*(%)*			
Fiesta Resort Saipan	95.5	96.8	92.4
Kanoa Resort	89.7	97.7	89.2
Century Hotel	89.6	96.8	88.6
Fiesta Resort Guam	86.0	82.4	90.4
酒店及度假村分部平均	**91.0**	**92.4**	**90.9**
平均可出租客房收入(RevPAR)*(美元)*			
Fiesta Resort Saipan	137.6	146.1	141.6
Kanoa Resort	93.6	111.6	107.9
Century Hotel	72.1	86.7	78.0
Fiesta Resort Guam	115.1	116.9	127.2
酒店及度假村分部平均	**118.3**	**127.0**	**127.3**

於二零一七年，塞班及關島的酒店及度假村行業分別錄得市場平均出租率90.9%及85.3%，以及市場平均每日房租145.9美元及203.3美元。於業績記錄期內，我們於塞班及關島的酒店及度假村的出租率一般較行內同業整體為高，而ARR及RevPAR一般較行內同業整體為低。與塞班頂級酒店及度假村經營者比較，我們酒店及度假村的出租率一般較中端市場同業為高，而ARR及RevPAR一般較中端市場同業為低。

截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，超強颱風玉兔(一九三五年以來吹襲美國的最強颱風)於二一八年十月二十四日橫掃塞班，釀成塞班國際機場臨時關閉及入境旅客的商業航班停飛，稍微影響我們的酒店及度假村分部經營業績。我們並無出現任何結構上或永久的損壞，而我們的酒店及度假村(以及我們的旅遊零售專賣店及其他旅遊資產)於颱風過後已即時營運。於二零一八年十二月初，機場已重開，旅遊活動已逐漸回復正常，並已恢復大部分入境商業航班。

我們認為超強颱風玉兔並無對我們的業務營運、財務狀況及經營業績造成重大或持久影響。機場關閉及飛往塞班的商業航班停航期間(即十一月份)，傳統上對於我們及優閒旅遊市場整體而言是淡季。僅供[編纂]參考及根據我們的未經審核管理賬目，二零一七年至二零一八年十一月期間，塞班的ARR維持上升趨勢，由約125.6美元按年增長至142.8美元。另一方面，塞班於同期的出租率及RevPAR分別由約93.0%下跌至68.6%及由約116.8美元下跌至97.9美元。塞班於二零一八年十一月的經營業績可歸因於(1) Kanoa Resort及Century Hotel因旅客暫停到訪，令出租水平短期下跌，以及(2) Fiesta Resort Saipan招待了大量美國軍事、公用服務供應商及救援人員，大幅抵銷了出租水平的下跌及取得高房價。該等影響大致上被我們在關島透過OTA(傳統上利潤較大的預訂渠道)作出較多預訂的不俗業績按全年基準所抵銷。就本集團整體而言，我們的ARR及RevPAR均有所增長，而出租率則於截至二零一七年至二零一八年十二月三十一日止財政年度由92.4%輕微下跌至90.9%。

塞班及關島易受颱風吹襲。[編纂]應仔細閱讀「風險因素－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」。

預訂渠道

我們的賓客組合整體上與到訪塞班旅人來源地一致。我們的主要市場為中國、南韓及日本，其次為台灣、美軍及其他，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。我們的酒店及度假村分部(1)透過網上及離線旅行社大量出售及推廣住宿及(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)，截至二零一六年及二零一八年十二月三十一日止財政年度，分別錄得13.7%及18.3%的分部收益貢獻，佔業績記錄期內按複合年增長率4.6%的增長。我們亦從旅行社維持穩定預訂數量，於業績記錄期內平均佔分部收益41.1%。根據我們的經驗及日常與賓客互動中了解，

大部分網上賓客為中國人及南韓人。我們的賓客組合主要受來源地市場旅人喜好、政府入境及簽證規定、航班時間以及將塞班及關島作為假期目的地的整體市場意識所推動。

下表顯示於業績記錄期內按預訂渠道劃分的酒店及度假村分部的分部收益：

	截至十二月三十一日止財政年度					
預訂渠道	**二零一六年**		**二零一七年**		**二零一八年**	
	千美元	*%*	*千美元*	*%*	*千美元*	*%*
大量預留						
旅行社[(1)]	28,104	44.6	26,953	40.2	25,672	38.5
個別預留						
網上旅遊代理(OTA)[(1)]	8,645	13.7	11,704	17.4	12,196	18.3
傳統旅遊代理(TTA)[(1)]	614	1.0	813	1.2	249	0.4
直接預訂[(1)]	6,681	10.6	6,468	9.6	8,209	12.3
小計	15,940	25.3	18,985	28.2	20,653	31.0
其他[(2)]	19,040	30.1	21,156	31.6	20,271	30.5
酒店及度假村分部	63,084	100.0	67,094	100.0	66,597	100.0

附註：

(1) 該等數字包括酒店賓客於餐飲以及預訂時購買的其他款待及精品的消費。

(2) 「其他」包括酒店賓客臨時產生及非酒店賓客產生的餐飲以及其他款待及精品收入，以及以特許權方式經營的第三方經營服務及設施產生的租金收入。

經營模式

我們於租賃物業權益上自營及管理酒店及度假村，我們可全面控制經營流程，概無任何收益或溢利分成部分的經營流程。我們的酒店及度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。

我們承擔與酒店及度假村相關的全部經營成本，如向業主支付的租賃款項等。我們的土地租約為固定年期，介乎30年至60年。下表顯示我們團酒店及度假村相關土地租約餘下年期：

	到期
Fiesta Resort Saipan	二零二一年六月三十日
Kanoa Resort	二零二四年六月三十日
Century Hotel	二零四二年七月十日
Fiesta Resort Guam	二零五三年九月三十日

土地租約重續

我們的Fiesta Resort Saipan及Kanoa Resort的現有土地租約將分別於二零二一年及二零二四年六月三十日到期。於二零一八年十二月三十一日，CNMI當時署任總督Victor B. Hocog簽署公法20-84(「公法20-84」)，規定CNMI政府就延長若干公地租約(包括我們的Fiesta Resort Saipan and及Kanoa Resort土地租約)最長年期55年的責任及授權，而毋須發出建議請求，亦毋須進行公開招標程序作出磋商。我們根據公法20-84與CNMI政府就重續Fiesta Resort Saipan及Kanoa Resort土地租約展開正式溝通。董事對我們將能在沒有苛刻條款情況下於[編纂]後不久重續Fiesta Resort Saipan土地租約及於二零二一年開展其資產優化計劃前重續Kanoa Resort土地租約審慎樂觀。我們並非在塞班唯一面對有關問題的酒店及度假村營運商：其他4間歷史悠久的酒店及度假村，包括2間於「行業概覽－競爭格局－酒店及度假村行業－塞班」中名列五大酒店及度假村的主要同業，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。

Fiesta Resort Saipan及Kanoa Resort的未來增長取決於我們的資產優化計劃，而有關計劃在成功重續相關土地租約前不會開展。倘我們未能落實土地租約重續或重續條件對我們而言並非商業可行，我們會面臨失去主要收益來源的風險。倘於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，我們於押後期間的短期財務增長或會受到局限，且我們可能無法按目前所預計的方式及時間實現潛在經營及財務利益。[編纂]應細閱「風險因素－A.我們酒店及度假村分部特有的風險－我們或無法重續我們經營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」。

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間品牌店及關島的8間品牌店提供9個世界知名品牌(包括5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。我們的品牌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策略上座落於關島及塞班的旅遊中心，於二零一八年四月，我們亦透過接手5間美國配飾品牌品牌店於夏威夷檀香山建立據點。預期於二零一九年四月初或之前將於塞班再增一間法國奢侈品牌品牌店。

下表提供截至最後實際可行日期按目的地劃分的品牌店概覽：

目的地	關島	塞班	夏威夷
品牌店*(數目)*	8	4	5
獨家品牌*(數目)*(1)	3	4(2)	零
非獨家品牌(1)*(數目)*	4	1	1
每間品牌店平均總樓面面積*(平方米)*	115	112	119

附註：

(1) 「獨家品牌」指我們為關島、塞班及／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零售營運商的品牌。

(2) 我們於二零一八年十二月與新品牌訂立特許經營及分銷協議，據此，預期一間於塞班的品牌店將於二零一九年四月初或之前開幕。

C. 目的地服務分部

目的地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（噴射式水上飛行器）。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我們的根基：

- 領先旅遊業務，在增長中的塞班及關島市場的龐大足跡令集團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。

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度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，為實現持續房間供應增長，我們將會尋求發展或收購新酒店及度假村的適合機遇。*

— 以全新品牌店及擴大品牌系列擴充高端旅遊零售。

— 適應市場變化並以創新方式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
酒店及度假村分部.....	公用服務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	酒店客戶及未經預約客戶
目的地服務分部	無	酒店客戶及未經預約客戶

就我們整體營運而言，我們的主要供應商為公用服務供應商、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。截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，五大客戶(按收益貢獻計)合計佔收益總額27.8%、24.8%及20.6%，而最大客戶(按收益貢獻計)分別佔收益總額的14.2%、11.2%及11.4%。同期，五大供應商(按購買金額計)合計佔經營成本總額12.5%、15.6%及17.3%，而最大供應商(按購買金額計)分別佔經營成本總額的3.8%、5.1%及6.4%。

關鍵財務數據

合併綜合收益表概要

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
收益	81,238	89,430	100,178
經營溢利	14,288	15,733	12,419
除所得稅前溢利	14,226	15,733	12,419
年內溢利	12,469	13,132	11,769

於業績記錄期，因酒店及度假村分部、高端旅遊零售分部及目的地服務分部錄得滿意經營表現及逐步擴充，以及塞班及關島優閒旅遊業的整體利好市場狀況(如到訪旅客及市場房租增長)而令收益持續增長。截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止財政年度的經營溢利相應增長。

由於(1)在合併綜合收益表內扣除的一次性非經常[編纂]開支[編纂]及(2)高端旅遊零售分部逐步擴充，新增了6間品牌店(此舉雖擴大我們的收益，惟因相關已售存貨成本、僱員福利開支、經營開支及其他有關成本，我們其他業務分部的分部利潤率整體下跌)，我們於截至二零一七年至二零一八年十二月三十一日止財政年度的利潤輕微下跌1.3百萬美元或9.9%。

二零一七年五月，遊客級別酒店合資格證書(Qualifying Certificate for Tourist Class Hotel)到期，該證書賦予APHI Guam（經營Fiesta Resort Guam的全資附屬公司）75%的企業所得稅退稅(並非我們仍須全面負責的商業優惠稅)。該證書的影響部分因於二零一九年一月一日起在CNMI及關島引入21%的固定企業所得稅率以代替15%至39%的累進稅率所抵銷。其後於截至二零一七年及二零一八年九月三十日止九個月，我們的所得稅開支分別由2.6百萬美元減至0.7百萬美元，而同期的實際稅率則分別由16.5%減至5.2%。我們預期，該等與我們稅務責任有關的近期發展不會對我們的財務狀況造成重大不利影響。

合併財務狀況表概要

	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
非流動資產	46,461	46,457	44,026
流動資產	19,840	27,325	31,861
非流動負債	1,103	879	956
流動負債	10,283	22,288	19,806
流動資產淨值	9,557	5,037	12,055
權益總額	54,915	50,615	55,125

我們截至二零一七年十二月三十一日的權益總額減至50.6百萬美元，乃因向本集團當時股東宣派及派付金額19.0百萬美元的股息。

合併現金流量表概要

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
經營活動產生的現金淨額	8,073	8,518	3,682
投資活動(所用)現金淨額	(5,643)	(11,497)	(533)
融資活動(所用)／產生的現金淨額	(2,462)	4,955	(5,230)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	**(32)**	**1,976**	**(2,081)**
年／期初現金及現金等價物	**4,929**	**4,897**	**6,873**
年／期末現金及現金等價物	**4,897**	**6,873**	**4,792**

於業績記錄期內，我們的經營現金流入主要為向客戶收取的所得款項，而我們的經營現金流出，主要包括就各種開支(例如已售存貨成本、員工成本、餐飲成本及其他經營成

本)所支付的款項。具體而言，於業績記錄期內經營活動產生的現金淨額波動乃由於(1)應收及應付中間控股公司及關聯方款項變動，及(2)逐步擴充我們的高端旅遊零售分部導致存貨採購增加所致。有關詳情，請參閱「財務資料－流動資金及本資源－現金流量－經營活動」。於業績記錄期，我們不時向中間控股公司(其將本集團於塞班及關島經營的若干實體的財務功能集中，作為我們行政及經營成本一部分)轉撥資金。除「持續關連交易」所披露者外，我們的相關公司或中間控股公司與我們之間的所有關聯方結餘及行政安排將於[編纂]前結清及／或終止。

關鍵財務比率

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
純利率*(%)*	15.3	14.7	11.8
權益回報率*(%)*	22.7	25.9	21.3
總資產回報率*(%)*	18.8	17.8	15.5
流動比率*(倍)*	1.9	1.2	1.6
速動比率*(倍)*	1.6	0.9	1.2
資本負債比率*(%)*(附註)	－	10.0	－
淨債務權益比率*(%)*	不適用	淨現金	不適用

附註： 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

[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、外匯等，均可能影響旅遊情緒及不受我們控制。我們的酒店及度假村分部已考慮以下風險：(1)無法重續Fiesta Resort Saipan及Kanoa Resort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「附錄五－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，我們與由陳氏家族以及其個別家族成員(其將於[編纂]後成為我們的關連人士(定義見[編纂]第14 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。根據[編纂]第14A章，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，於整個業績記錄期內平均佔我們收益總額的12.2%，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。於整個業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營運開支的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%。我們已向[編纂]申請並獲[編纂]已批准豁免，豁免我們就不獲豁免持續關連交易嚴格遵守[編纂]第14A章的規定。詳情請參閱「豁免」及「持續關連交易」。

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已評估我們在塞班及關島持有及佔用的物業權益，包括酒店及度假村內的建築物及改善工程。截至二零一九年一月三十一日受評估物業權益的市值總計為114.3百萬美元。物業估值師函件全文、估值概要及估值證書載於「附錄三－物業估值」。

我們的物業估值師於評估我們的酒店及度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。在對我們的物業權益進行估值時，除本文件附錄三另有指明外，我們的物業估值師已假設該等物業已獲授予其相關批租年期的可轉讓批租權益。除本文件附錄三另有指明外，我們的估值師亦假設我們對該等物業擁有完善的批租權利並於已授出未屆滿的整個期限內對該等物業擁有佔用、使用、轉讓、租賃或出讓的自由及不受干擾的權利。

近期發展

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撇銷Fiesta Resort Guam現有租賃物業裝修有關。預期將予撇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，如墻壁批蕩、地氈、傢具及浴室設施。

預期亦將在我們的合併綜合收益表內扣除一筆一次性非經常[編纂]開支約[編纂]，以及就一個法國高端品牌於二零一九年四月初或之前(我們於二零一八年十二月已簽署專營及分銷協議)在塞班新設的旅遊零售品牌店而產生的一次性非經常資本開支約850,000美元。

除上文所披露者外，董事確認，由二零一八年十二月三十一日(即我們編製經審核賬目的最後日期)直至本文件日期，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。

[編纂]統計數字

[編纂]

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) [編纂]經調整每股[編纂]乃經「附錄二－[編纂]財務資料－A.[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)[編纂]股已發行股份，或本公司根據發行授權及購回授權(如「股本」所述)而可能配發及發行或購回任何股份的假設計算。

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，並預期前往塞班及關島的可提供航機座位數目分別按複合年增長率5.6%及3.1%增長。同期，預期塞班及關島的酒店及度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度假村的長遠發展，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。根據行業顧問，資產質素(包括但不限於房型齡、當代裝飾、款待範圍、保養標準及服務級別)是優閒旅客選擇假期住宿的主要因素，特別是塞班及關島等細小熱帶度假勝地更見一斑，該等地點的旅遊設施及景點甚為集中，皆處於步行範圍及位置且其他輔助設施發揮的重要性較低。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)。在總是受市況影響的情況下，我們目前估計，翻新後的酒店及度假村將可帶來約180美元的ARR，將屬於塞班及關島高端市場分部的範圍內。

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。塞班酒店及度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房間供應發展為快。連同中國、南韓及日本等主要旅客來源市場旅遊支出上升、為航班增加以及全球旅客消費模式，使塞班酒店及度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加強我們的競爭力。

從經營角度看，我們資產優化計劃對我們達致可持續財務增長至關重要，原因是(1)於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，出租率達90.9%，(2)房齡相對較高，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(3)我們相對「過時」的資產質素影響了我們取得較高房租的能力(如收入產生指標所示，於業績記錄期，有關指標通常低於1，惟Fiesta Resort Saipan除外)。為達致財務增長，我們須藉提供升級住宿及服務以取得較高房租。

我們Fiesta Resort Saipan及Kanoa Resort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。在落實Kanoa Resort的土地租約重續前，我們不會開展資產優化計劃。由於承諾「改善及升級」工程乃PL20-84規定的重續條件之一，因此，資產優化計劃對於我們談判重續Fiesta Resort Saipan及Kanoa Resort土地租約十分重要。

[編纂]及[編纂]

[編纂]及[編纂]將會是本集團的關鍵里程碑，儘管涉及[編纂]開支，惟其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度假村分部的潛力。我們的資產優化計劃為資本密集儘管截至二零一八年十二月三十一日的現金及現金等值結餘為4.8百萬美元，並擁有經營現金流量且資產負債比率為零，惟亦適宜以[編纂][編纂]部分為資產優化計劃(約52.7%)及以內部資源及外部融資為其餘資本開支(約47.3%)撥付資金。[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。我們亦認為香港是策略性[編纂]地選擇，與我們業務情況、市場意識以及大中華地區及亞洲所在[編纂]相符，並使我們獲得更佳資本及未來基金集資機會。詳情請參閱「未來計劃及[編纂]－[編纂]的理由」。

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]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。

- ***新旅遊零售品牌店。***[編纂]約[編纂]或[編纂](相當於[編纂])將用於開設新旅遊零售品牌店及擴大品牌及商品組合。目前，我們計劃於二零一九年四月初或之前在塞班開設1間新品牌店(已就此落實租賃處所)及於二零一九年年中至下旬在關島開設1間新品牌店，兩者均屬一個法國名牌旗下(我們於二零一八年十二月與其開展業務關係)。

- ***資訊科技升級。***[編纂]約[編纂]或[編纂](相當於[編纂])將用於實施新預訂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能力。

- ***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(尤其是中國及南韓)的存在感。

- ***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。

[編纂]開支

與[編纂]有關的[編纂]開支主要包括[編纂]佣金、獎勵費及專業費用，估計約[編纂]。於業績記錄期，我們在合併綜合收益表內扣除2.5百萬美元。我們預計直至[編纂]完成為止，將進一步產生額外[編纂]開支約[編纂]，其中約[編纂]預計將列作開支，而約[編纂]預計將從權益中扣除。

股息

截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，本集團向我們當時股東宣派及派付的股息分別為7.5百萬美元、19.0百萬美元及7.6百萬美元。我們並無固定派息比率。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(其中包括)我們的整體財務狀況、實際及未來營運及流動資金狀況、未來現金要求及可動用程度、貸款人可能對我們股息派付所施加的任何限制、整體市場狀況、我們未來發展以及董事會認為任何其他適合的因素後，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開曼群島公司法(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。

釋義及詞彙

於本文件，除文義另有規定者外，否則下列詞彙及表述應具備其毗連所載涵義。

「APHI Guam」	指	Asia Pacific Hotels, Inc. (Guam)，一間於二零零二年四月二十九日在關島註冊成立的有限公司。APHI Guam為本公司的間接全資附屬公司
「APHI Saipan」	指	Asia Pacific Hotels, Inc.，一間於一九九七年十一月十九日在CNMI註冊成立的有限公司。APHI Saipan為本公司的間接全資附屬公司
「會計師報告」	指	羅兵咸永道會計師事務所就本集團截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度發出的會計師報告，全文載於本文件附錄一
		[編纂]
「ARR」或「平均房租」	指	用於酒店及度假村行業的表現指標，按住房總收益除以售出房間計算
「細則」或「組織章程細則」	指	本公司於二零一九年四月九日採納的組織章程細則，將自上市日期起生效且經不時修訂、補充或另行修改
「聯繫人」	指	具有[編纂]賦予該詞的涵義
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「巴哈馬國」	指	巴哈馬聯邦
「經濟型市場」	指	根據行業報告，就塞班的酒店及度假村而言，平均房租約80美元或以下的住宿設施
「營業日」	指	香港銀行一般向公眾開門進行日常銀行業務的任何日子(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率
		[編纂]

釋義及詞彙

「開曼群島公司法」或「公司法」	指	開曼群島法律第22章《公司法》(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂) [編纂]
「Century Tours」	指	Century Tours Inc.，一間於二零一二年十月二十三日在CNMI註冊成立的有限公司。Century Tours為本公司的間接全資附屬公司
「陳主席」	指	陳守仁博士，SBS，非執行董事、董事會主席兼控股股東
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本文件而言不包括香港、台灣及澳門
「緊密聯繫人」	指	具有[編纂]賦予該詞的涵義
「CNMI」	指	北馬里亞納群島自由邦，美國於西太平洋地區的領地
「CNMI及關島法律顧問」	指	Blair Sterling Johnson & Martinez P.C.，我們有關CNMI及關島法律的法律顧問
「公司條例」	指	香港法例第622章《公司條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	海天地悅旅集團有限公司(S.A.I. Leisure Group Company Limited)，於重組完成後的本集團控股公司及[編纂]建議工具，於二零一八年十月十八日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司

釋義及詞彙

「關連人士」	指	具有[編纂]賦予該詞的涵義
「關連交易」	指	具有[編纂]賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有[編纂]賦予該詞的涵義及僅就本文件而言，指陳主席、陳亨利博士、THC Leisure、Tan Holdings及Leap Forward
「核心關連人士」	指	具有[編纂]賦予該詞的涵義
「企業管治守則」	指	[編纂]附錄十四所載「企業管治守則及企業管治報告」所載條文，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「AIC確認契據」	指	陳主席與陳亨利博士簽立日期為二零一八年十一月五日的確認契據，據此，彼等確認其一致行動安排存續。AIC確認契據的概要載於「與控股股東的關係－控股股東的背景－一致行動控股股東」
「彌償保證契據」	指	陳主席、陳亨利博士(以彌償保證人身份)及本公司簽立日期為二零一九年四月九日的彌償保證契據，有關詳情載於「附錄五－法定及一般資料－G.其他資料－12.股份持有人的稅務」
「目的地服務分部」	指	我們的業務分部，截至最後實際可行日期涉及經營SeaTouch、Let's Go Tour及Jetovator觀光行程、3間iShop紀念品及精品店，以及提供目的地禮賓及旅遊管理服務
「董事」	指	本公司董事
「陳亨利博士」	指	陳亨利博士，BBS，JP，執行董事、董事會副主席、行政總裁兼控股股東
「獨家」	指	就高端旅遊零售分部而言，指我們為關島、塞班及／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，「*專屬性*」應按此詮釋
「執行董事」	指	本公司執行董事
「Financial Eagle」	指	Financial Eagle Ventures Limited，一間於二零一四年一月二十二日於英屬處女群島註冊成立的有限公司。Financial Eagle為持有Tan Holdings(控股股東)15%權益的股東

釋義及詞彙

「Gemkell Guam」	指	Gemkell Corporation，一間於二零零四年一月二十六日於關島註冊成立的有限公司。Gemkell Guam由本公司間接擁有75%，並由Hawes先生(我們的核心關連人士)擁有25%，並就我們的財務報表及[編纂]而言被視為我們的附屬公司
「Gemkell Hawaii」	指	Gemkell U.S.A. LLC，一間於二零一八年二月二十日在夏威夷組成的有限公司。Gemkell Hawaii為Gemkell Guam的直接全資附屬公司
「Gemkell Saipan」	指	Gemkell (Saipan) Corporation，一間於二零一六年六月十日於CNMI註冊成立的有限公司。Gemkell Saipan由本公司間接擁有75%，並由Hawes先生(我們的核心關連人士)擁有25%，並就我們的財務報表及[編纂]而言被視為我們的附屬公司
		[編纂]
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司，及倘文義另有所指，有關本集團成為我們業務及經營持有人之前的期間，則指我們的前身公司控股實體及有關業務及經營
「關島」	指	關島，位於西太平洋地區的美國領地
「夏威夷」	指	美國夏威夷州
		[編纂]
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
		[編纂]
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋義及詞彙

「港元」	指	香港的法定貨幣港元
		[編纂]
「酒店及度假村分部」	指	我們的業務分部，涉及經營Fiesta Resort Saipan、Kanoa Resort、Century Hotel及Fiesta Resort Guam，以及相關餐飲、會議、宴會及其他款待服務
「獨立第三方」	指	並非為關連人士(具有[編纂]賦予涵義)的任何實體或人士。*「獨立」*及*「第三方」*應相應詮釋
「行業顧問」或「Frost & Sullivan」	指	獨立市場研究及顧問公司Frost & Sullivan Limited
「行業報告」或「Frost & Sullivan報告」	指	本公司委託由行業顧問就本文件編製的塞班及關島優閒旅遊業獨立市場研究報告
「獨立非執行董事」	指	本公司獨立非執行董事

[編纂]

「發行授權」	指	如「附錄五－法定及一般資料－A.有關本集團的進一步資料－5.我們的唯一股東日期為二零一九年四月九日的書面決議案」所進一步概述，我們的唯一股東就股份發行而給予董事的一般無條件授權
「IT」	指	資訊科技
「JK Marine」	指	J&K Marine Sports, Inc.，一間於二零零零年十一月二日於CNMI註冊成立的有限公司。JK Marine為本公司的間接全資附屬公司

[編纂]

「最後實際可行日期」	指	二零一九年三月四日(星期一)，即本文件刊發前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「Leap Forward」	指	Leap Forward Limited，一間於二零一零年九月十七日於巴哈馬國註冊成立的有限公司。Leap Forward為持有Tan Holdings 39%權益的股東，並為控股股東，由陳主席及陳亨利博士控制

[編纂]

[編纂]

「高端旅遊零售分部」	指	我們的業務分部，截至最後實際可行日期涉及在塞班、關島及夏威夷以9個高檔優閒服裝、皮具及時裝配飾品牌經營17間品牌店

[編纂]

「組織章程大綱」	指	本公司於二零一九年四月九日有條件採納的組織章程大綱，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「中端市場」	指	根據行業報告，就塞班的酒店及度假村行業而言，平均房租介乎80美元至170美元區間的住宿設施
「趙先生」	指	趙明傑先生，執行董事兼陳氏家族成員
「Hawes先生」	指	Richard Mark HAWES先生，為持有我們的附屬公司Gemkell Guam及Gemkell Saipan25%權益的股東。根據[編纂]，Hawes先生僅因其於附屬公司層面的權益及董事職位而為本公司核心關連人士
「陳祖儀先生」	指	陳祖儀先生，高級管理層成員及陳氏家族成員
「陳偉利先生」	指	陳偉利先生，非執行董事兼陳氏家族成員
「蘇陳詩婷女士」	指	蘇陳詩婷女士，執行董事兼陳氏家族成員
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「非執行董事」	指	本公司非執行董事
「出租率」	指	用於酒店及度假村行業的表現指標，按已出租房間總數除以可用房間總數計算

[編纂]

[編纂]

「[編纂]後購股權」	指	根據[編纂]後購股權計劃授予的購股權
「[編纂]後購股權計劃」	指	唯一股東於二零一九年四月九日為董事、高級管理層成員、僱員及其他合資格參與者利益而有條件採納的[編纂]後購股權計劃，其主要條款概要載於「附錄五－法定及一般資料－ F.[編纂]後購股權計劃」

[編纂]

「物業估值報告」	指	本公司委託物業估值師就本文件編製有關我們於塞班及關島的物業權益的物業估值報告
「物業估值師」或「Savills」	指	獨立估值師Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd

[編纂]

「OTA」	指	booking.com、Expedia、hotels.com及Ctrip等透過網上渠道銷售及推廣其旅遊產品及服務的網上旅行社。根據行業顧問的資料，傾向使用網上預訂渠道計劃、籌辦及購買假期的環球優閒旅客數量日益增長
「泉州框架協議」	指	本集團與泉州市世紀遊於二零一九年四月九日訂立的泉州框架協議，監管我們對泉州市世紀遊銷售旅遊業產品及服務。於[編纂]後，該等銷售將構成本集團的持續關連交易。泉州框架協議的進一步詳情載於「持續關連交易－不獲豁免持續關連交易－須獲股東批准的交易－(a)精選假期套票」
「泉州市世紀遊」	指	泉州市世紀旅遊投資有限公司，一間於二零一二年八月三十日於中國成立的有限公司，由本公司的視為關連人士周新東先生及獨立第三方鄭志芳女士分別擁有99%及1%。根據[編纂]，泉州市世紀遊被視為本公司的關連人士。就本文件而言，「泉州市世紀遊」泛指其附屬公司及分行
「S規例」	指	美國證券法S規例
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「重組」	指	本集團就籌備[編纂]而進行的重組，有關詳情載於「歷史及發展－重組」
「購回授權」	指	如「附錄五－法定及一般資料－A.有關本集團的進一步資料－5.我們唯一股東日期為二零一九年四月九日的書面決議案」所進一步概述，我們的唯一股東就股份購回而給予董事的一般無條件授權
「RevPAR」或「平均可出租客房收入」	指	用於酒店及度假村行業的表現指標，按平均客房收入乘以出租率計算
「RGI」或「收入產生指數」	指	取自行業協會及行業顧問而用於酒店及度假村行業的表現指標，按相關酒店或度假村的RevPAR除以主要同行的平均RevPAR計算。收入產生指數大於1的酒店表示其RevPAR優於平均市場RevPAR，反之亦然

釋義及詞彙

「S.A.I. CNMI Holdings」	指	S.A.I. CNMI Holdings Limited，一間於二零一八年十月十八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司。S.A.I. CNMI Holdings為本公司的直接全資附屬公司
「S.A.I. CNMI Tourism」	指	S.A.I. CNMI Tourism Inc.，一間於二零一八年十一月九日在CNMI註冊成立的有限公司。S.A.I. CNMI Tourism為本公司的間接全資附屬公司
「S.A.I. Guam Holdings」	指	S.A.I. Guam Holdings Limited，一間於二零一八年十月十八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司。S.A.I. Guam Holdings為本公司的直接全資附屬公司
「S.A.I. Guam Tourism」	指	S.A.I. Guam Tourism Inc.，一間於二零一八年十月二十四日在關島註冊成立的有限公司。S.A.I. Guam Tourism為本公司的間接全資附屬公司
「塞班」	指	塞班，CNMI中最大及人口最多的島嶼
「Saipan Adventures」	指	Saipan Adventures, Inc.，一間於二零一三年九月二十四日於CNMI註冊成立的有限公司。Saipan Adventures為本公司的間接全資附屬公司
「Sea Touch」	指	Sea-Touch, LLC，一間於二零一三年十月三日於CNMI成立的有限公司。Sea Touch為本公司的間接全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人
「獨家保薦人」	指	交銀國際(亞洲)有限公司，根據證券及期貨條例註冊可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團，即[編纂]的獨家保薦人
「南韓」	指	大韓民國

[編纂]

釋義及詞彙

[編纂]

「附屬公司」	指	具有[編纂]賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有[編纂]賦予該詞的涵義
「收購守則」	指	證監會頒佈的《公司收購、合併及股份購回守則》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「陳氏家族」	指	陳主席、陳亨利博士及其家族成員
「Tan Holdings」	指	Tan Holdings Corporation，一間於一九九一年十月二十九日於CNMI註冊成立的有限公司。Tan Holdings持有THC Leisure全部已發行股本並為控股股東。其乃由陳主席及陳亨利博士控制
「稅務顧問」	指	Arnett Consulting, LLC，我們的CNMI及關島稅務顧問
「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。THC Leisure為本公司的唯一股東，且為一名控股股東
「旅行社」	指	優閒旅遊行業的下游市場參與者，彼等承包、預訂及組合假期的各組成部分及直接向旅人或透過其他旅行社及旅遊代理轉售有關項目。就我們的業務而言，旅行社一般與我們訂立年度銷售協議，並獲賦予權利按靜態定價預留大量房間及其他產品及服務。在我們的財務報表內，彼等乃入賬列為客戶
「業績記錄期」	指	截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度
「旅遊代理」	指	優閒旅遊行業內採購並向最終旅客銷售及推廣旅遊各組成部分的下游市場參與者。就我們的業務而言，旅行代理一般預留我們的房間以及其他產品及服務(作為個別組成部分)。在我們的財務報表內，旅行代理或最終旅客乃入賬列為客戶，視我們的定價及付款政策而定
「TTA」	指	透過實體零售空間銷售及推銷旅遊產品及服務的傳統旅遊代理。TTA在我們的財務報表內列為我們的客戶

釋義及詞彙

[編纂]

「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
「高端市場」	指	根據行業報告，就塞班的酒店及度假村行業而言，平均房租170美元或以上的住宿設施
「美國證券法」	指	《一九三三年美國證券法》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「西太平洋地區」	指	大洋洲次區域，跨越西太平洋數以千計小島嶼。就本文件而言，西太平洋地區包括關島、CNMI、帛琉共和國、密克羅尼西亞聯邦及馬紹爾群島共和國

[編纂]

於本文件：

1. 除另有列明者外，以美元列值的若干金額已按1美元兑7.8489港元的匯率換算為港元，僅供說明用途。有關換算不應詮釋為港元及／或美元金額於有關日期或任何其他日期已經或可能已經或可能按該等匯率或任何其他匯率兑換為港元。

2. 以「*」標示的英文名稱均為不存在正式英文譯名的自然人、法人或實體、政府機構、機構、法律、規則、規例及其他實體的非官方英文譯名。該等名稱僅供識別。

3. 我們採用與我們業務及所經營行業相關的若干技術詞彙。上文所載該等詞彙及其涵義或非經常與標準行業涵義或該等條款用途一致。

4. 除明確列明或文義另有規定者外，所有數據均為截至最後實際可行日期。

5. 除另有列明者外，凡提述本公司任何股權均假設[編纂]並無獲行使以及並無計及[編纂]後購股權獲行使而將予發行的任何股份。

6. 本文件所載若干金額及百分比數字予以約整調整。因此，若干表格所顯示數字總額未必是其所包含數字的算術總和。

本文件的前瞻性陳述受風險及不確定因素所影響

本文件載有前瞻性陳述，因其性質使然，有關陳述涉及重大風險及不確定因素。前瞻性陳述主要載於「概要及摘要」、「風險因素」、「未來計劃及[編纂]」、「行業概覽」、「業務」及「財務資料」。該等陳述有關涉及已知及未知風險、不確定因素及其他因素的事項，包括「風險因素」一節所載者，或會造成本公司實際業績、表現或成就與該等前瞻性陳述所述或所指表現或成就有重大差異。該等前瞻性陳述包括(但不限於)有關：

- 我們的業務前景、策略、計劃、目的及目標；
- 全球金融市場表現，包括我們進入資本市場的能力及利率水平變動；
- 我們可能物色的商機；
- 我們的股息政策；
- 我們業務未來發展的金額及性質以及潛力；及
- 「財務資料」內有關價格、數量、經營、利潤率、整體市場趨勢、風險管理及匯率的若干陳述。

「預計」、「相信」、「或會」、「估計」、「預期」、「旨在」、「可能」、「計劃」、「尋求」、「將會」、「應會」等字眼及此類詞彙的否定表達以及其他類似詞彙如與我們有關，乃旨在識別該等前瞻性陳述。該等前瞻性陳述反映我們現時對未來事件的看法，並非未來表現的保證。實際業績或會因眾多不確定因素及其他因素而與前瞻性陳述所載資料有重大差別，該等不確定因素及其他因素包括(但不限於)：

- 我們透過投資於資產達致現有業務及經營擴充的能力；
- 我們整合所收購業務及產生協同效應的能力；
- 我們或我們客戶經營所在相關司法權區政府政策、法律或規例變動；
- 我們吸引及挽留客戶的能力；
- 我們吸引及挽留合資格僱員及主要人員的能力；
- 我們保障企業、商標或其他知識產權的能力；
- 成功緊貼技術發展的能力；
- 全球整體經濟、市場及營商環境；及

— 本文件所論述其他風險因素以及我們控制範圍以外其他因素。

根據適用法律、規則及規例的規定，無論是否出現新資料、未來事項或基於其他原因，我們均無任何責任更新或修訂本文件所載前瞻性陳述。基於該等及其他風險、不確定因素及假設，本文件所述前瞻性事件及情況未必會如我們預期般發生，甚至可能完全不發生。因此，[編纂]不應過度依賴任何前瞻性資料。本節所載警告聲明適用於本文件所載所有前瞻性陳述，及「風險因素」所論述風險及不確定因素。

[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。我們的業務特別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、銷售税或增值税增加、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消費者消費習慣模式轉變時的消費習慣變動，遊客旅遊次數及其於假期消費的金額可能會下跌。

於業績記錄期內，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。

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。於業績記錄期內，我們的主要旅遊客源市場為中國、南韓及日本，與塞班及╱或關島的旅客抵達人次一致。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多，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。

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。於業績記錄期，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，與旅遊業務及活動分佈於更廣泛的地域相比，將會有更大影響。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，其他任何因素帶來的影響均可能對我們的優閒旅遊營運、業務、經營業績或財務狀況造成重大不利影響。

往返塞班及／或關島的航班取消中斷及／或航班價格增加可能對我們的業務、經營業績或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、經營業績或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人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人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。

具體而言，我們擬動用[編纂][編纂]的[編纂]實行資產優化計劃，以翻新我們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，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人趨勢及偏好不一致，我們可能無法收回我們的資本開支，並對我們的業務、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人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供應未能吸引塞班及關島未來的優閒旅客，或未獲彼等充分接納，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

我們或無法重續我們經營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，我們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或條款。例如，政府可選擇以較短期限或對以我們不利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%。倘我們無法重續我們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。

我們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，我們不會開展資產優化計劃。倘於Fiesta Resort Saipan及Kanoa Resort資產優化計劃預期開展日前未能落實租約重續，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經營及財務利益。

***Fiesta Resort Saipan and Kanoa Resort*土地租約重續視乎與*CNMI*政府磋商，可能對我們施加非常繁重條款及條件並要求我們回應各利益相關方的關切。**

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 and及Kanoa Resort土地租約)最長年期55年的責任及授權，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通告公佈及公開聆訊(收集公開意見)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)，而全部均為CNMI及關島公地租約重續常見方面。

謹請[編纂]注意我們的土地租賃重續視乎與CHMI政府的磋商，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沉重的租金水平。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旅遊資產的持續開發的關切。當地政府可能要求回應該等關切作為續期條件，如在我們的資產活化計劃期間追加環保投入，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，因此容易受到聲譽損害。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推向一個傳統上對我們服務產品的一致性及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，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、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」)。

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約定來實現並保持我們的市場領導地位，該等銷售協議及約定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約定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約定，佔酒店及度假村分部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約定能否持續存在。

於業績記錄期內，除客戶D外五大客戶(按收益計)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20.7%。尤其是，泉州世紀旅遊公司為一家位於中國北京的旅行社，根據[編纂]視為本公司關聯人士在業績記錄期內為我們單一的最大客戶。截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，泉州市世紀遊遊分別佔我們總收益的14.2%、11.2%及11.4%。

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，來自網上旅遊代理(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，除了網上預訂渠道外，該等搜尋引擎更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、經營業績或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、經營業績或財務狀造成重大不利影響。

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。

我們自營及管理我們位於租賃物業權益上的酒店及度假村物業，我們因而須承擔與我們的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，我們須於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。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、經營業績或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。

通過對我們的出租率、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、客戶滿意度及我們的聲譽產生不利影響，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。於業績記錄期，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29.9百萬美元將以[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，
- 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任何其他指定的六個月期間，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78%，從而導致我們的RevPAR亦輕微下跌。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RevARR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從現時中端市場提升至我們未涉獵過的高端市場，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8、7及6年達致投資回本，而ARR增長將會高於經營成本增長。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。該等計劃須待(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。

我們面臨客戶信貸風險。

我們一般向部分旅行社、OTA、TTA及公司客戶提供30日信貸期。我們因而面臨客戶信貸風險，我們的現金流依賴客戶及時支付我們的貿易應收款項。我們未必能夠及時收到付款。過去，截至二零一五年、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或向我們付款。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資源有限。

我們目前正在向美國專利及申請註冊酒店及度假村(包括FIESTA、Kanoa Resort、CENTURY HOTEL及FIESTA)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。

我們無法保證商標註冊申請將被獲授，或我們在美國商標局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、經營業績或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，我們將能夠成功地捍衛我們商標的使用。

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。我們的成功很大部分視乎我們吸引、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為酒店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、經營業績或財務狀況造成重大不利影響。由於塞班及關島的人口不多，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。

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)及向合作夥伴(包括或旅行社或OTA)提供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／或帶來負面客戶體驗，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提供商通常不包括對間接造成損失的造成損害作出補救，並且未必足以補償損失或無法補償。無法或被認為無法保持適當的控制措施或實施新增或經改善的控制措施或會導致我們遭賓客、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損害賠償。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CNMI及關島不會頒布任何新法例及規例，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服務提供商。倘我們、我們的業務夥伴或我們的IT服務提供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。

融資充足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，因此提供充足的融資至關重要。具體而言，我們的56.7百萬美元將不會全數從[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，鑑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「－與[編纂][編纂]相關的風險－[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我們的部分服務。我們將我們在關島的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、經營業績或財務狀況造成重大不利影響。

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14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收入68.9%。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。

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，我們須遵守受若干條款及責任，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與業務的權利，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是更理想的品牌店發展計劃分配資源。

租金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佔1.1百萬美元、1.3百萬美元及3.3百萬美元。

租賃開支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(我們為關島、塞班及／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以無重大差異的定價出售。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商品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／客戶市場(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」。

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135,000美元、零及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、經營業績或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協議。

我們擴展的新品牌或商品供應未必廣受市場歡迎。於業績記錄期，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。

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提供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提供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、業績或營運或業務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，其中同期分別為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。

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。

我們的自助觀光行程、旅行團，主要為我們的SeaTouch魔鬼魚互動體驗、Jetovator噴射式飛行器、Let's Go Tour及山林歷險，這些均屬歷險旅遊性質，令參與者為面對危險、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。

儘管業績記錄期內並無任何有關我們自助旅行團的重大事故，倘發生任何涉及自助觀光行程、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或許可證到期時，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。

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。

第三方服務提供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。聲譽大體根據客戶的感覺及各種有關質素計算，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提供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。

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、日本及台灣等地的冬季，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。

由於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業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。於二零一六年至二零一八年期間，我們的收益以11.0%的複合年增長率增長。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透過額外增加我們所提供產品及服務量)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。

特別是，目前預期我們的財務業績將受以下因素的負面影響：我們將於我們截至二零一九年六月三十日止六個月的合併綜合收益表內扣除的一次性預估[編纂]開支約[編纂]百萬美元。就一個法國高端品牌於二零一九年四月約或之前(我們於二零一八年十二月就其簽署專營及分銷協議)在塞班新設的旅遊零售品牌店而產生一次性非經常資本開支約850,000美元。

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指引信[編纂]，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上市公司。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%。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。有關進一步詳情，請參閱「持續關連交易」。於業績記錄期，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[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，可能需要投入大量物力及財政資源以作處理。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。

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。

於業績記錄期內，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。於業績記錄期內，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綜合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，在我們的綜合全面收益表中，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綜合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)及蘇陳詩婷女士(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。我們的執行董事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。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。

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╱或不利影響。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本集團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。

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(如與貿易應收賬款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(如食品及飲料以及會議廳等)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。於業績記錄期，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，該指數屬低於平均可出租客房收入標準。

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。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停飛約15天。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，或倘沙士、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本集團所能預測或控制，並可能對我們的業務運作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、税務、增值税及企業管治、

— 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
- 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、經營業績或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。我們於業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鈎，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，大部分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乃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]

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前述將於落實或仍為準確。

本文件載有有關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信念，並受規限於風險、不明朗因素及各種假設，包括本文件所述風險因素。倘一項或多項該等風險或不明朗因素實際發生，或倘任何相關假設或資料證實為不正確，實際業績可能與本文件所述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。

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。

本文件內若干數據及統計數據(包括與塞班、關島、夏威夷及／或各其自經濟及優閒旅遊市場)乃來自不同官方刊物及其他相信為可靠的刊物。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其他經濟體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轄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。

責任聲明

[編纂]

[編 纂] 及 [編 纂]

[編纂]

[編纂]及[編纂]

[編纂]

[編纂]及[編纂]

[編纂]

豁　免

為籌備[編纂]，我們已申請並已獲[編纂]授出多項豁免，豁免嚴格遵守[編纂]若干規定。該豁免的概要載於本節下文。

我們所申請的豁免乃由[編纂]根據我們的特定情形授出。若該等情形發生任何變化，我們將盡快知會[編纂]。

持續關連交易

陳氏家族於塞班及關島擁有多元化的業務及投資組合。在我們於塞班及關島的優閒旅遊業務日常及一般業務過程中，我們與由陳氏家族以及其個別家族成員的私人投資所控制及擁有的若干實體達成了若干交易，[編纂]後，根據[編纂]第14A章，該等交易將構成本公司的不獲豁免持續關連交易。我們已就若干不獲豁免持續關聯交易向[編纂]申請豁免，且已獲授予有關豁免。有關該等不獲豁免持續關連交易及該項豁免的進一步詳情，請參閱「持續關連交易」。

董事及參與[編纂]的各方

董事

姓名	地址	國籍
主席兼非執行董事		
陳守仁博士，SBS	香港 大坑道70號 大寶閣17A	美國
執行董事		
陳亨利博士，BBS，JP *（副主席兼行政總裁）*	香港 大坑道70號 大寶閣18A	中國
趙明傑先生	210 Lirio Ave. Barrigada Heights Barrigada Guam 96921	美國
蘇陳詩婷女士	香港 大坑道43號 康馨園 10樓A室	中國
SCHWEIZER Jeffrey William先生	302 Diamante Condo Milagro St. Tamuning Guam 96913	美國
非執行董事		
陳偉利先生	香港 大坑道 嘉寧徑 豪園24座 A棟10樓	中國
獨立非執行董事		
陳栢桓先生	香港 粉嶺 置福圍17號 和富豪庭 6樓B室	澳洲
馬照祥先生	香港 裴樂士道2-32號 渣甸臺36號	中國
陳樑才先生	香港 布思道1-5號 柏麗園 8樓C室	中國

有關董事資歷及經驗，請參閱「董事及高級管理層」。

參與[編纂]各方

獨家保薦人	**交銀國際(亞洲)有限公司** 香港中環 德輔道中68號 萬宜大廈 9樓
	[編纂]
本公司法律顧問	*香港法律* **的近律師行** 香港中環 遮打道18號 歷山大廈 5樓
	CNMI及關島法律 **Blair Sterling Johnson & Martinez P.C.** 238 Archbishop Flores Street Suite 1008 Hagåtña Guamn 96910-5205
	開曼群島法律 **Conyers Dill & Pearman** P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
獨家保薦人及[編纂]法律顧問	*香港法律* **霍金路偉律師行** 香港 金鐘道88號 太古廣場一座 11樓
核數師及申報會計師	**羅兵咸永道會計師事務所** *執業會計師* 香港 中環 太子太廈22樓
物業估值師	**Savills Valuation and Professional Services(s) Pte Ltd** 30 Cecil Street #20-03 Prudential Tower Singapore 049712

行業顧問	**Frost & Sullivan Limited** 香港 中環 康樂廣場8號 交易廣場1座1706室
税務顧問	**Arnett Consulting, LLC** 1081 Turner Road, Piti, Guam 96915

[編纂]

公司資料

註冊辦事處	Cricket Square, Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
公司總部及根據公司條例第16部註冊的主要營業地址	香港 九龍觀塘 鴻圖道57號 南洋廣場5樓
公司網站	*www.saileisuregroup.com* *(網站內容並不構成本文件一部分)*
公司秘書	**張碧珊女士***(香港會計師公會)* 香港 九龍觀塘 鴻圖道57號 南洋廣場5樓
審核委員會	馬照祥先生*(主席)* 陳栢桓先生 陳樑才先生
薪酬委員會	陳樑才先生*(主席)* 陳亨利博士 陳栢桓先生
提名委員會	陳栢桓先生*(主席)* 陳亨利博士 陳樑才先生
授權代表(就[編纂]而言)	**陳亨利博士** 香港 大坑道70號 大寶閣18A **張碧珊女士** 香港 九龍觀塘 鴻圖道57號 南洋廣場5樓
	[編纂]

公 司 資 料

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
香港
皇后大道中1號
滙豐總行大廈

Bank of Hawaii, Hagatna Branch
134 W. Soledad Avenue
Hagatna, Guam. 96910

Bank of Hawaii, Gualo Rai Branch
Springs Plaza Chalan
Pale Arnold Road
Saipan, MP 96950

First Hawaiian Bank, Gualo Rai Branch
Pale Arnold Road
Saipan MP 96950

除非另有指示，本節所載資料及統計數字乃來自多份私人及政府官方刊物、公開可獲得資源及行業報告(我們委託Frost & Sullivan編製的市場調查報告)。我們相信，本節的資料來源乃為該等資料的適當來源，且我們已合理審慎摘錄及轉載有關資料。我們並無理由認為有關資料虛假或具誤導性，或遺漏任何事實而令該等資料虛假或具誤導性。Frost & Sullivan編製及本節所載資料未經我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]或參與[編纂]的任何其他人士或彼等各自的董事、顧問及聯屬人士獨立核實，且彼等並無就其準確性或正確性作出任何聲明，因此不應倚賴本節資料作出或不作出任何[編纂]。

主要遊客來源市場概覽

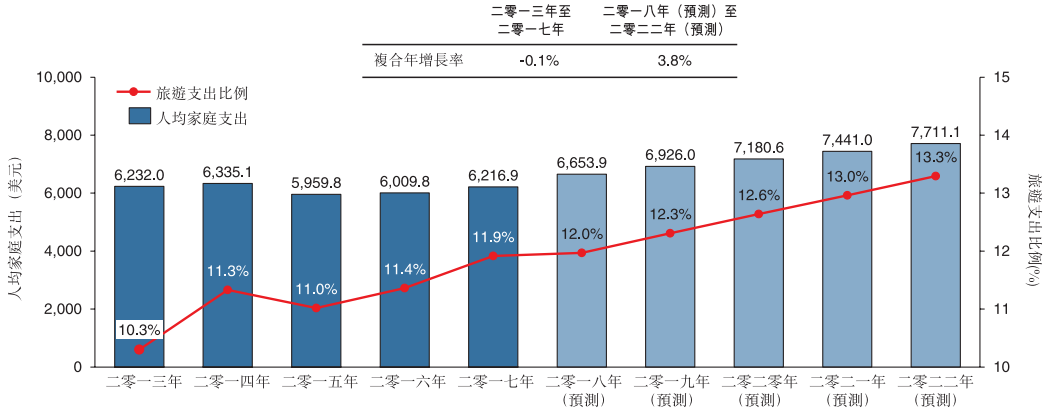
全球

全球經濟自二零一六年中大幅增長，主要是受到(1)某些地區市場(如中國、美國及歐洲)的經濟增長；及(2)全球商品貿易及投資市場復蘇所推動。根據國際貨幣基金組織(「***IMF***」)的資料，二零一七年全球名義國內生產總值及人均名義國內生產總值分別達到79.9萬億美元及10,828.3美元，與二零一六年相比，錄得的年增長率分別為5.8%及4.5%。預期全球經濟於短期內將會繼續增長。預期於二零一八年至二零二二年，全球名義國內生產總值將按6.0%的複合年增長率增長，於二零二二年達到108.5萬億美元，至於全球人均名義國內生產總值，則預期於二零一八年至二零二二年將按4.9%的複合年增長率增長，於二零二二年達到13,905.6美元。

與全球經濟走勢一致，二零一六年，全球人均家庭支出亦錄得增長及於二零一七年達到6,216.9美元，自二零一六年起的增長率為3.4%，並預期於二零二二年進一步增加至約7,711.1美元，自二零一七年起按3.8%的複合年增長率增長。同樣地，根據世界旅行及旅遊理事會(「***WTTC***」)的資料，二零一七年的全球人均旅遊支出達到約740.8美元，自二零一六年起的增長率為8.5%，並預期於二零二二年達到約1,025.1美元，自二零一八年起按6.5%的複合年增長率增長，這主要是受到(1)可支配收入持續增加；(2)享有更多的優閒時間；及(3)交通服務有所改善以及全球簽證政策放寬所推動。

下圖顯示於所示期間過往及預計全球人均家庭支出及旅遊支出：

人均家庭支出及旅遊支出(全球)，二零一三年至二零二二年(預測)



資料來源：世界銀行、世界旅行及旅遊理事會及Frost & Sullivan

塞班及關島的主要遊客來源市場為中國、南韓及日本。以下為該等市場的經濟、人均家庭支出及旅遊支出概覽：

中國

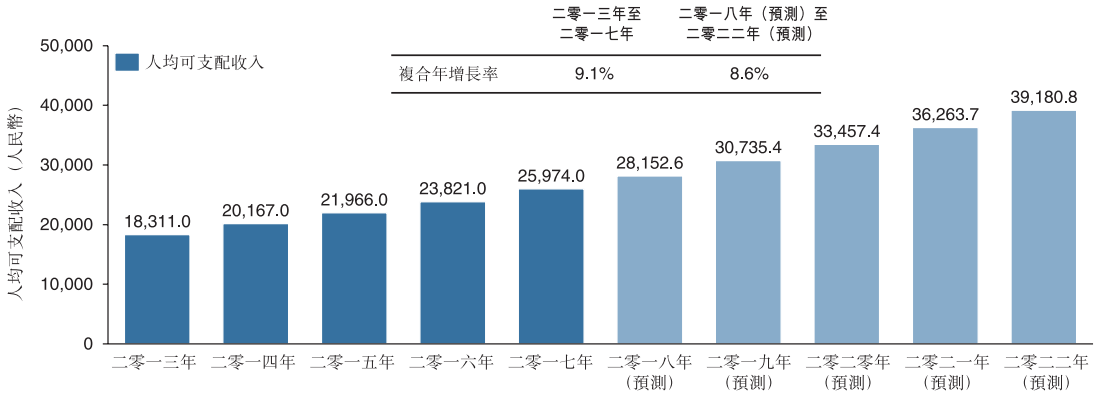
二零一三年至二零一七年，中國經濟穩步增長，預期於二零一七年至二零二二年保持穩定增長步伐。中國的名義國內生產總值由二零一三年的人民幣59.7萬億元增加至二零一七年的人民幣81.1萬億元，複合年增長率為8.0%，並預期於二零二二年進一步增加至人民幣120.8萬億元，自二零一八年起的複合年增長率為8.2%。中國的人均名義國內生產總值亦由二零一三年的人民幣43,871.1元增加至二零一七年的人民幣58,333.5元，複合年增長率為7.4%，並預期於二零二二年進一步增加至約人民幣84,338.4元，自二零一八年起的複合年增長率約為7.6%。

與經濟持續增長及進一步城鎮化的步伐一致，年度人均可支配收入由二零一三年約人民幣18,311.0元增加至二零一七年約人民幣25,974.0元，複合年增長率為9.1%，並預期於二零二二年增加至約人民幣39,180.8元，自二零一七年起的複合年增長率為8.6%。此外，中國人均家庭支出由二零一三年的人民幣13,220.4元增加至二零一八年的人民幣18,322.0元，複合年增長率為8.5%，並預期於二零二二年達到約人民幣27,331.0元，自二零一八年起的複合年增長率約為7.5%。

受到(1)經濟穩定增長；(2)文化及娛樂商品及服務消費增加；及(3)中國人的旅遊頻率增加所推動，中國人均旅遊支出由二零一三年的人民幣2,363.2元增加至二零一七年的人民幣3,887.6元，複合年增長率為13.3%，並佔二零一七年中國人均家庭總支出的21.2%。二零一七年，中國人均旅遊支出為575.2美元(人民幣3,887.6元)，遠低於全球平均水準740.8美元(人民幣5,007.0元)，顯示出中國旅遊市場增長存在巨大潛力，預期該市場會經歷顯著增長並超越全球市場水準。預期中國人均旅遊支出將於二零二二年進一步增加至人民幣6,486.3元，自二零一八年起的複合年增長率為10.1%，至於全球平均人均旅遊支出則預期於二零二二年進一步增加至約1,025.1美元，自二零一七年起的複合年增長率約為6.7%。

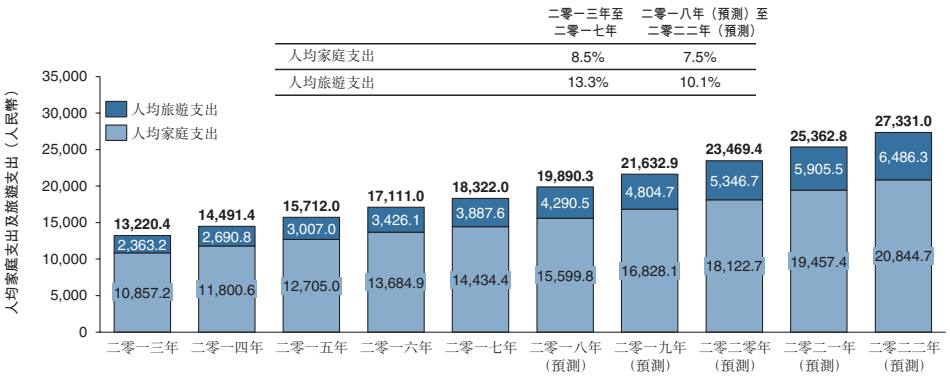
下圖顯示於所示期間中國過往及預計人均可支配收入、人均家庭支出及人均旅遊支出：

人均可支配收入及預測(中國)，二零一三年至二零二二年(預測)



資料來源：國家統計局、國家貨幣基金組織及Frost & Sullivan

人均家庭支出及旅遊支出(中國)，二零一三年至二零二二年(預測)



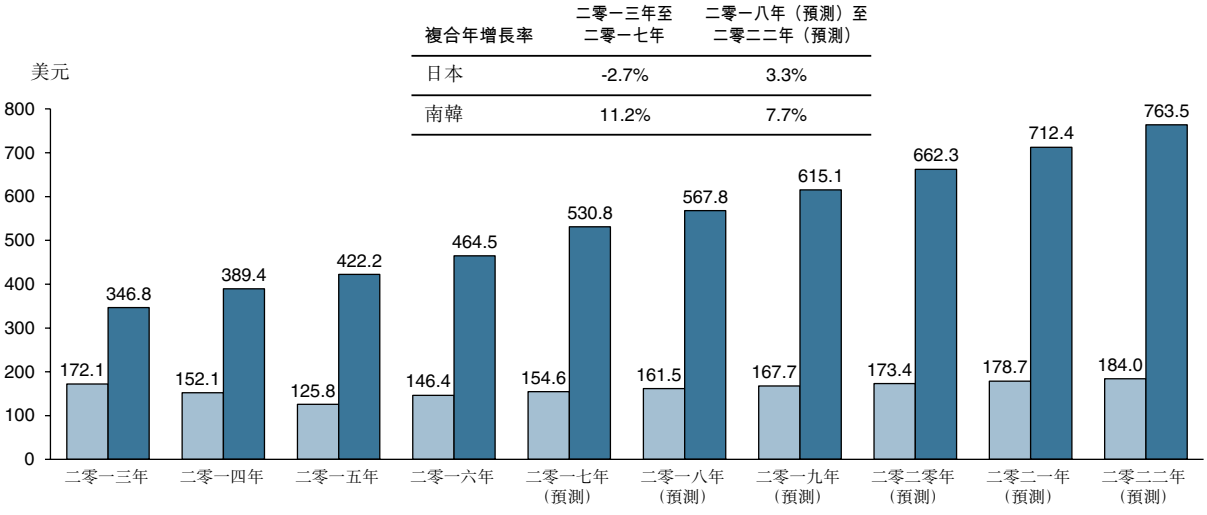
資料來源：國家統計局、國家旅遊局及Frost & Sullivan

南韓及日本

南韓公民的旅遊消費模式呈增長趨勢。南韓人均旅遊支出由二零一三年的346.8美元大增至二零一七年的530.8美元，複合年增長率為11.2%。造就如此顯著增長的主因是韓圓增值及低成本航空公司路線及目的地數量不斷增加。預期南韓人均旅遊支出由二零一八年將按約7.7%的複合年增長率繼續增長，至二零二二年底將約達763.5美元。

二零一三年至二零一七年，日本人均旅遊支出由二零一三年的172.1美元下跌至二零一七年的154.6美元，複合年增長率為-2.7%，與日本整體人均支出趨勢一致。預期日本全國經濟有所增長，人均旅遊支出將按約3.3%的複合年增長率增長，於二零二二年將錄得184.0美元。

日本及南韓人均旅遊支出，二零一三年至二零二二年(預測)



資料來源：世界銀行、日本統計局、南韓統計局、Frost & Sullivan

塞班及關島優閒旅遊市場

概覽

旅遊泛指各種目的的旅行，包括消閒、商業、探訪親友、健康及其他目的。由於塞班及關島的經濟以旅遊為重心，配以有利政府政策，以及全球及其主要客源市場(如中國、南韓及日本)度假支出呈向上趨勢，優閒旅遊於過去幾年成為塞班及關島旅遊業中最大及增長最快的部分。塞班及關島的優閒旅遊市場主要分為(1)酒店及度假村、(2)運輸、(3)餐飲、(4)娛樂、(5)旅遊租賃，以及(6)其他服務。於二零一七年，按收益計，酒店及度假村為塞班及關島的最大分部之一，市場份額分別為24.8%及31.6%。

塞班優閒旅遊市場

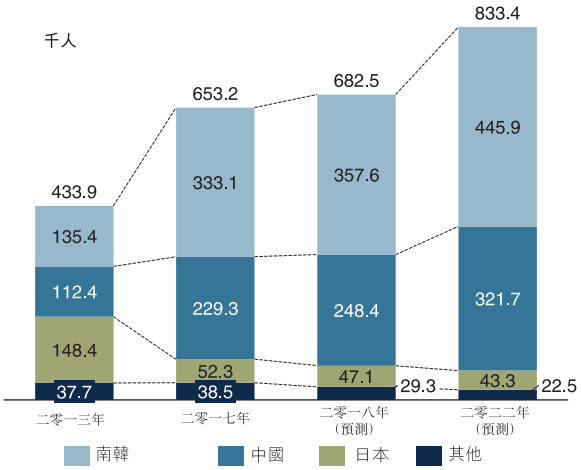
塞班為CNMI最大城市，CNMI為美國屬地及西太平洋地區最大島嶼之一。CNMI的經濟於過去幾年出現反彈(特別是塞班)，主要受其優閒旅遊市場的強勁表現所推動。其以第二次世界大戰期間戰場的歷史遺跡而聞名，島上仍能發現大量的美國及日本掩體及武器。此外，水上活動(例如水肺潛水及浮潛)亦為遊客在塞班參與的熱門活動之一。

中國、南韓，其次為日本遊客為塞班最大的海外遊客來源。從東京、名古屋、首爾、釜山、馬尼拉、香港、上海、廣州及北京有直飛至塞班國際機場的航班。美國海關和邊境保護局於二零零九年公佈的關島－CNMI免簽計劃及CNMI的有條件放行政策，允許中國、南韓、日本、俄羅斯公民(其中包括)無需簽證即可進入CNMI。隨著更多國際遊客到塞班度假，塞班的優閒旅遊市場不斷增長，預計未來會有所增長。

塞班優閒旅遊數據

塞班遊客總人數自二零一三年以來錄得持續增長，由二零一三年約433,900人增至二零一七年約653,300人，期內複合年增長率為10.8%。於二零一三年，日本遊客為塞班最大的遊客來源(34.2%)，而於二零一七年，南韓遊客已超越日本遊客，成為塞班最大遊客來源(51.0%)。受惠於(1)中國及南韓居民免簽政策及；(2)傳統航空公司及低成本航空公司營運從中國及南韓城市(如上海及首爾)及多個二線城市至塞班的直飛航班增加；及(3)CNMI政府的一系列海外推廣活動，預計於未來幾年，中國及南韓遊客將成為最大遊客來源。直至二零二二年底，預計塞班的遊客總人數將達到約833,400人，二零一八年至二零二二年期間的複合年增長率為5.1%。

遊客來源國明細(塞班)，二零一三年、二零一七年、二零一八年(預測)及二零二二年(預測)



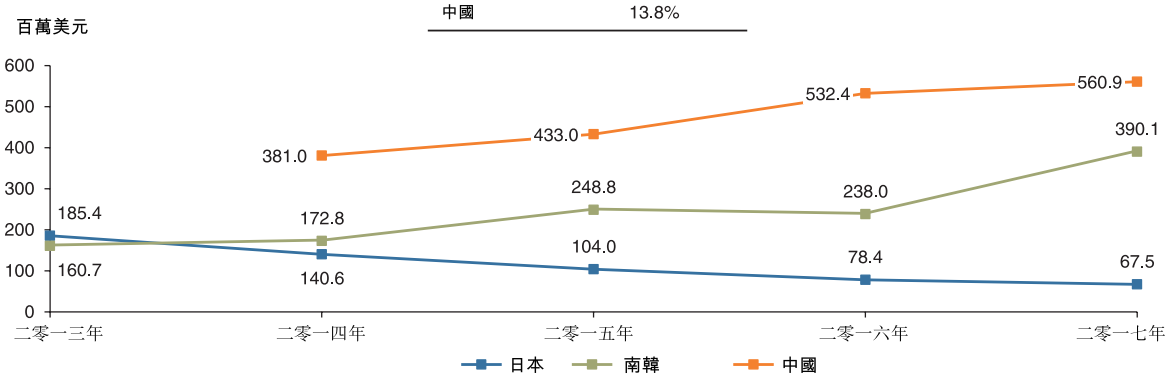
附註：總到達人數包括航空到達、民用海上到達及武裝部隊海上到達。

資料來源：馬里亞納觀光局、Frost & Sullivan

歸因於中國遊客數量不斷增加及中國經濟持續增長，於二零一三年至二零一七年期間，相對於來自其他國家的遊客，中國遊客在塞班的總支出一直最高，複合年增長率約為13.8%。同時，隨着到達塞班的南韓遊客不斷增加，南韓遊客的支出總額由二零一三年的160.7百萬美元增至二零一七年390.1百萬美元，複合年增長率約為24.8%。有見於往來日本與塞班的直航航班已重新開通，預計不久將來日本遊客在塞班的總支出將會回升。

按來源國計的遊客總支出(塞班)，二零一三年至二零一七年

複合年增長率	二零一三年至二零一七年
日本	-22.3%
南韓	24.8%
中國	13.8%

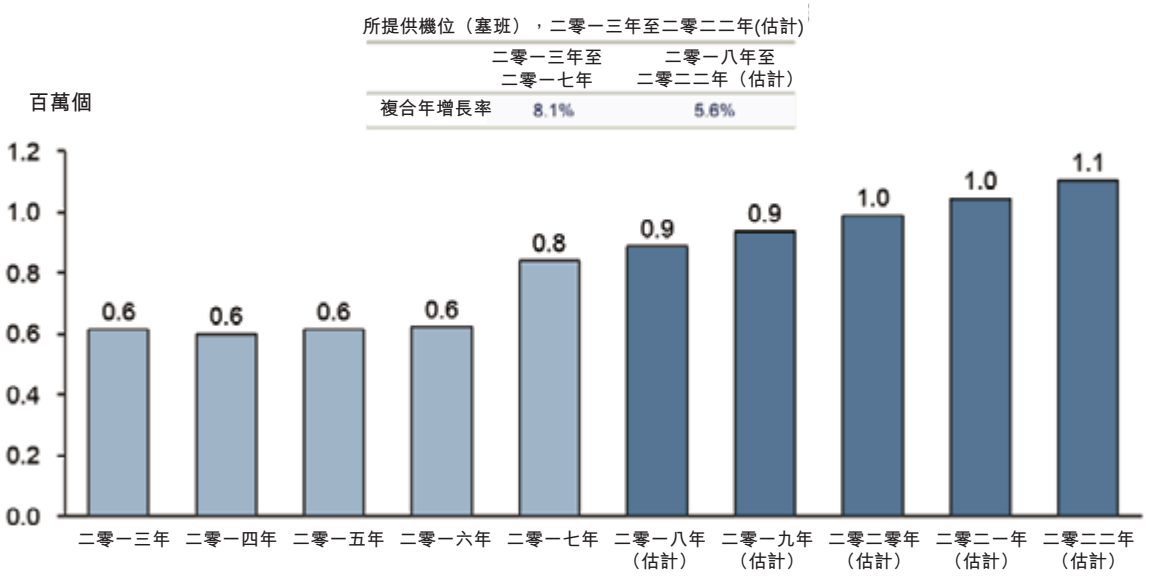


資料來源：馬里亞納觀光局、Frost & Sullivan

所提供抵達塞班機位

根據馬里亞納觀光局公佈的統計數據，雖然日本航空公司已暫停直飛至塞班的若干航班數目，導致日本航空公司所提供機位由二零一三年的187,885個下降至二零一七年的61,813個，但二零一三年至二零一七年期間，抵達塞班的所提供機位總數以8.1%的複合年增長率增加。特別是隨著南韓低成本航空公司及新增配對城市(如釜山及濟州)快速崛起，南韓航空公司提供的所提供機位數目由二零一三年的211,364個倍增至二零一七年的463,656個，複合年增長率為21.7%。此外，受塞班的免簽政策及中國配對城市對直飛航線(如杭州及廣州)不斷增加所支持，中國航空公司提供的所提供機位數量穩步增加，由二零一三年的114,890個增至二零一七年的154,966個，複合年增長率為7.8%。於二零一八年至二零二二年，預期抵達塞班的可售機位數目按5.6%的複合年增長率增長。塞班國際機場尚未達最高用量。當地政府(若干設施升級預定於二零二一年或之前完成)已計劃進行額外提升及擴充，行業顧問預期該機場將能應付往返塞班的額外直航接駁航班。

所提供機位(塞班)，二零一三年至二零一七年

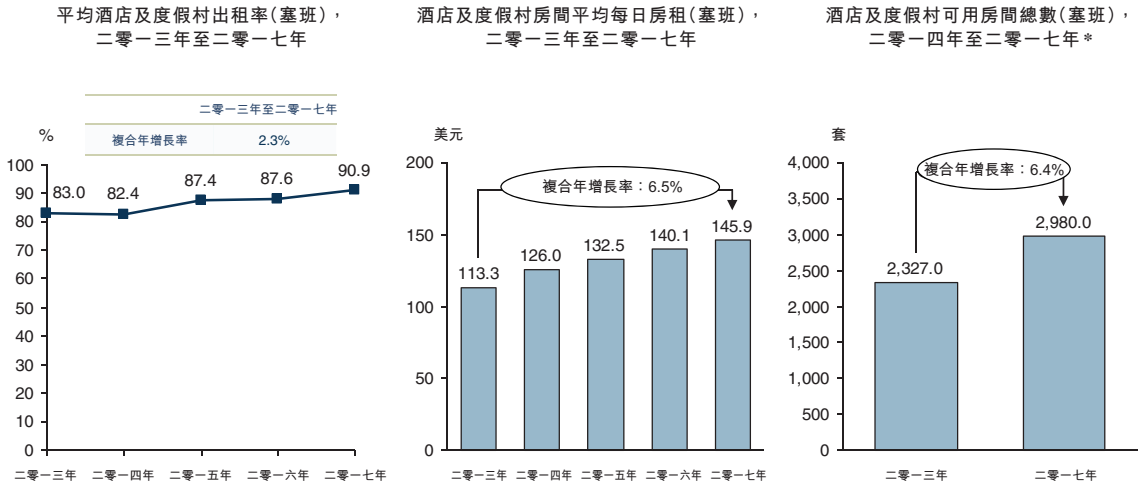


資料來源：馬里亞納觀光局、Frost & Sullivan

酒店及度假村關鍵經營參數

在塞班遊客數量增加的補充下，酒店及度假村房間需求在過去五年有見增長。平均酒店及度假村出租率按2.3%的複合年增長率增長，整體出租率由二零一三年的83.0%增至二零一七年的90.9%。由於部分飛抵塞班的入境航班及出境航班在晚間及清晨到達或出發，部分酒店及度假村在旺季錄得超過100%的出租率，說明酒店及度假村房間在一天內服務於兩批客人。為滿足酒店房間不斷增長的需要，塞班的可用房間數量按6.4%的複合年增長率由二零一三年約2,327間增至二零一七年的約2,980間。酒店及度假村房間的平均每日房租由二零一三年的每晚113.3美元增加至每晚145.9美元，複合年增長率為6.5%。由於到達遊

客人數不斷增加，可用房間於旺季供應不足，由於高端市場分部的住宿設施數量有限及全球遊客偏好優質假期體驗，因此，高級房間供應尤其不足。塞班酒店行業主要參與者為當地及地區酒店營運商，彼等非常了解當地情況，且與航空公司及當地旅行社及旅遊代理保持緊密聯繫。



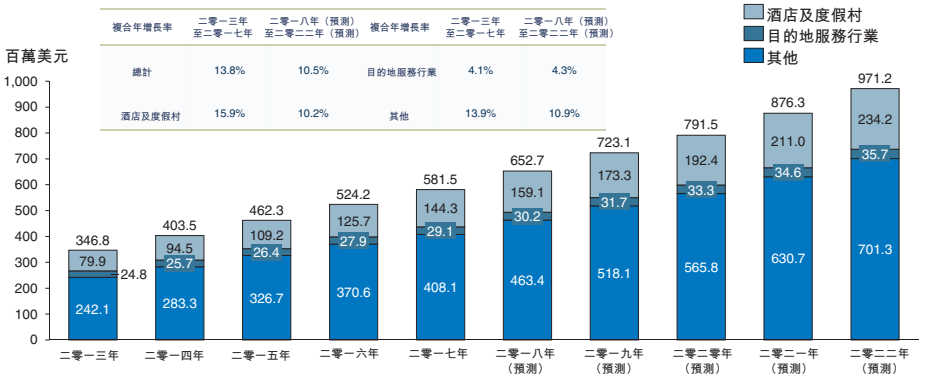
資料來源：CNMI商務部、Frost & Sullivan

市場規模

大量中國及南韓遊客進入塞班，帶動塞班優閒旅遊市場(特別是酒店及度假村行業)積極增長。塞班優閒旅遊市場所賺取的整體收益按13.8%的複合年增長率由二零一三年的346.8百萬美元增至二零一七年的581.5百萬美元。由於出租率、平均酒店房租及酒店可用房間數量增加，酒店及度假村行業所賺取收益由二零一三年約79.9百萬美元增至二零一七年約144.3百萬美元，複合年增長率為15.9%。

展望未來，在多項利好市場推動因素(推動旅遊業的政府政策、接駁航班增加、如中國及南韓等主要客源市場的可支配收入增加、5小時飛行半經範圍內逾15億人口的廣濶客源範圍，以及網上預訂引擎日益流行亦加速了塞班發展為熱門海灘度假目的地)支持下，塞班優閒旅遊市場在未來數年有望蓬勃發展並為塞班經濟作出重大貢獻。預計到二零二二年底總體行業收益將達到約971.2百萬美元，二零一八年至二零二二年的複合年增長率約為10.5%。預測酒店及度假村及度假村行業將成為塞班優閒旅遊行業的重要部分，二零一八年同期估計複合年增長率10.2%，到二零二二年底達到234.2百萬美元。另一方面，隨著向遊客提供更多的異國水上運動及觀光旅遊，自二零一三年以來，塞班目的地服務行業持續增長，由二零一三年約24.8百萬美元增至二零一七年的約29.1百萬美元，複合年增長率為4.1%。隨著當地政府支持及推動更多本地活動，如年度三項鐵人賽及鳥島生態遊，相信目的地服務行業所賺取收益到二零二二年底將達到約35.7百萬美元，複合年增長率為4.3%。

優閒旅遊市場收益(塞班)，二零一三年至二零二二年(預測)



複合年增長率	二零一三年至二零一七年	二零一八年(預測)至二零二二年(預測)	複合年增長率	二零一三年至二零一七年	二零一八年(預測)至二零二二年(預測)
總計	13.8%	10.5%	目的地服務行業	4.1%	4.3%
酒店及度假村	15.9%	10.2%	其他	13.9%	10.9%

資料來源：Frost & Sullivan

市場驅動力

直航連接。更多航空公司提供飛往塞班的直達及包機航班。例如，中國東方航空公司提供每週三次北京與塞班之間的直飛航班。其他低成本航空公司亦提供飛往塞班的直達航班，例如德威航空提供首爾與塞班之間的每日定點航班。直達航班增加將為塞班帶來到訪遊客數量的巨大潛力，並加速塞班優閒旅遊市場的增長，因為其在很大程度上提高了塞班作為旅遊目的地的全球影響力。隨著塞班與其他主要亞洲國際樞紐及二線城市的聯繫更加緊密，為塞班帶來了吸引外商投資旅遊業的重大機遇，預期可進一步推動未來塞班的優閒旅遊市場增長。

亞太地區可支配收入增長。受惠於過去幾年全球經濟穩定增長，亞太地區生活水平及可支配收入有所提高，人們更願意花錢往外國度假。由於從亞太地區主要城市至塞班僅需幾個小時，塞班已成為廣受歡迎的假期目的地之一，吸引大量亞太遊客前往。因此，有利於塞班的優閒旅遊市場增長。

優質產品及服務增長。隨著中國及南韓等新興國家及地區生活水準提高及優閒時間增加，全球優閒旅遊市場的顧客越來越喜愛優質產品及服務，以創造便捷舒適的旅遊體驗，這促進了注重衛生與安全的高端住宿的發展及市場房租及旅客度假住宿支出的相應增長。

市場趨勢及機遇

中國及南韓遊客旅遊次數增加。中國及南韓經濟環境的蓬勃發展亦鼓勵年輕富裕的中國及南韓遊客在旅遊上花費更多及出口其他獨特的文化體驗。如今隨著從中國及南韓至塞班直達航班更頻繁更實惠，加上對中國遊客放寬簽證限制，中國及南韓遊客往塞班旅遊變

得更方便，此乃把握中國及南韓部分出境遊市場絕佳的經濟機會，從而推動塞班優閒旅遊市場的發展。

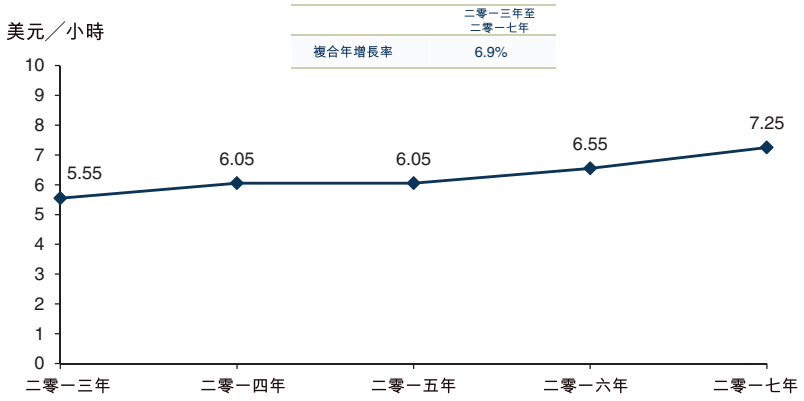
網上旅遊預訂的新興趨勢。互聯網及移動設備的廣泛應用推動旅遊產品及服務的網上預訂。作為優閒旅遊市場的主要消費群，千禧世代傾向於網上預訂個別旅遊部分並通過社交媒體分享旅遊體驗，原因是該等渠道高效且透明。隨着網上旅遊預訂的普及，新商業模式應運而生，包括網上旅遊代理(OTA)及電子商務服務提供商，預計將成為推動塞班優閒旅遊市場的因素。

推廣可持續性旅遊。生態旅遊乃可持續性旅遊的常見類型之一。根據聯合國教育、科學與文化組織的資料，生態旅遊指以觀賞原生態區域為主的一種旅遊形式。塞班憑藉豐富獨特的自然資產，可以組織各種各樣的觀光行程，為塞班遊客提供浮潛、觀鳥、叢林之旅及野生動植物互動等一系列面向大自然的傳統活動。如馬里亞納觀光局發佈的《北馬里亞納群島旅遊總體規劃2012年－2016年》，預計會建立更多自然觀光景點，生態旅遊會成為塞班優閒旅遊市場的發展趨勢之一。

成本分析

勞工成本是塞班優閒旅遊市場的成本的主要組成部分。塞班的整體最低勞工價格自二零一三年以來呈現整體增加，由二零一三年每小時5.55美元增至二零一七年每小時7.25美元，複合年增長率為6.9%。

最低勞工價格(塞班)，二零一三年至二零一七年



資料來源：CNMI自由邦勞工部、Frost & Sullivan

市場威脅

酒店及度假村房間供應不足。自二零一三年以來，到塞班的中國及南韓遊客人數大幅增加。根據馬里亞觀光局的數據，過去五年，來自中國及南韓的遊客分別增加約158%及58%。然而，島上酒店房間供應有限，導致酒店房間供應不足。為應付島上與日俱增的住

宿需求，翻新及建設工程勢在必行，以增加供應酒店及度假村房間存量及服務。再加上主要客源市場中國及南韓收入水平不斷提高，往來航班增加以及全球遊客消費模式，酒店和度假村行業將面臨過度需求及市場房租的增長。高端酒店及度假村房間供應尤其短缺。

當地住宿服務競爭增加。網上住宿平台Airbnb（當地人透過平台將民宅出租予遊客）在塞班興起，加劇島上傳統酒店行業與當地住宿服務的競爭。特別是，由於塞班酒店房間供應相對有限，尤以需求旺季為然，Airbnb提供具競爭力的房租可能帶來挑戰及對塞班同業的房租造成影響。

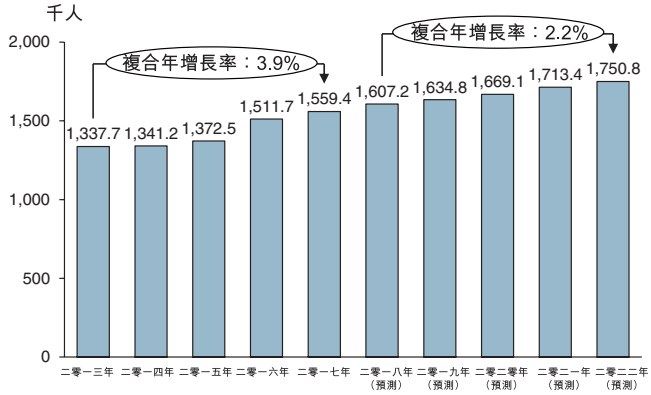
關島優閒旅遊市場

旅遊及酒店行業是關島經濟的主要支柱之一，關島自二十世紀八十年代以來已發展成為熱門海灘度假目的地。酒店、餐廳、航空公司、旅遊景點設施、旅遊公司、購物場所及其他相關服務的供應及增長為該地區貢獻大部分非政府收入。根據關島觀光局的資料，遊客消費直接及間接產生21,000多個就業崗位，約佔二零一七年關島總就業崗位的26%。

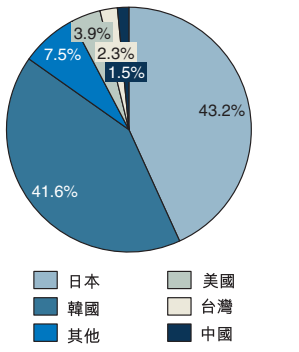
關島優閒旅遊數據

由於來自南韓及中國的遊客人數不斷增加，抵達關島的遊客人數從二零一三年的1.3百萬人增加至二零一七年的1.6百萬人，期內整體複合年增長率為3.9%。於二零一七年，日本遊客為關島最大遊客來源，貢獻遊客43.2%。南韓與關島之間的直達航班頻次增加進一步促進了南韓遊客數量增長。與二零一六年相比，二零一七年南韓遊客人數增加了接近四分之一，同年南韓成為前往關島的第二大遊客來源地。鑒於聯合航空及日航等多間航空公司已增加多個目的地與關島之間的航班頻次，加上低成本航空公司經營的航班次數增加，預計截至二零二二年底，關島遊客總人數將達到1.8百萬人，複合年增長率為2.2%。

到達遊客總數（關島），二零一三年至二零二二年（預測）



遊客居住地明細（關島），二零一七年

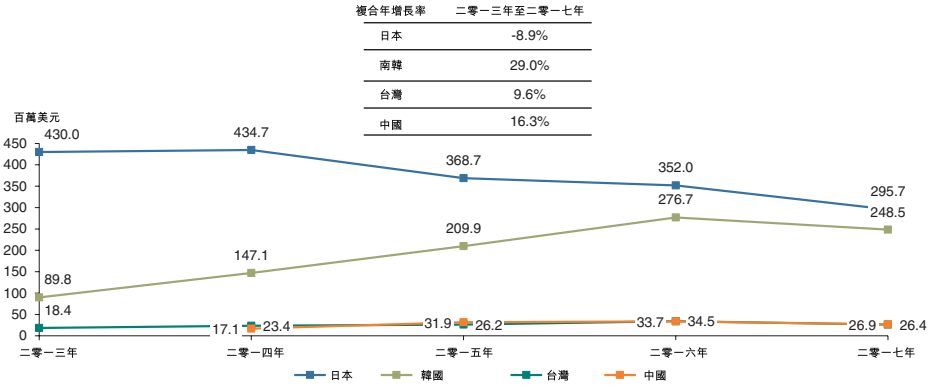


附註：總到達人數包括航空到達、民用海上到達及武裝部隊海上到達。

資料來源：關島觀光局、Frost & Sullivan

二零一三年至二零一七年，按總支出計，日本遊客排名第一，但由二零一三年的430.0百萬美元逐步下降至二零一七年的295.7百萬美元，複合年負增長率為-8.9%。南韓以高達29%的複合年增長率保持第二，於二零一三年至二零一七年旅遊支出達到248.5百萬美元。台灣遊客的總支出由二零一三年的18.4百萬美元上升至二零一七年的26.4百萬美元，複合年增長率為9.6%。近年亦見證了中國遊客數量大增，中國遊客的總支出於二零一四年至二零一七年期間穩步增長，複合年增長率為16.3%，於二零一七年錄得26.9百萬美元。可支配收入增加及生活水平提升，亦為旅遊零售市場帶來大量商機。此外，國際遊客在關島的支出不斷增加，亦促進奢華零售品牌及商品的發展。

按來源國計的遊客總支出，二零一三年至二零一七年

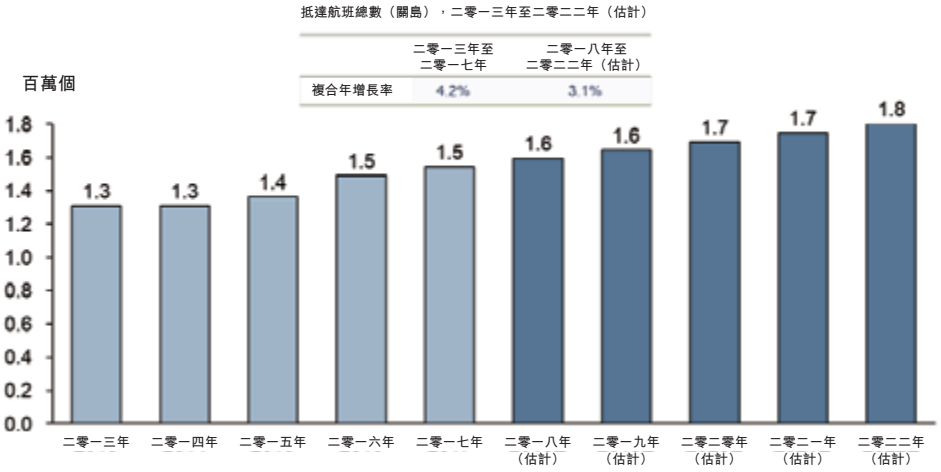


附註：二零一三年中國遊客支出沒有官方數據

資料來源：關島觀光局、Frost & Sullivan

所提供抵達關島機位

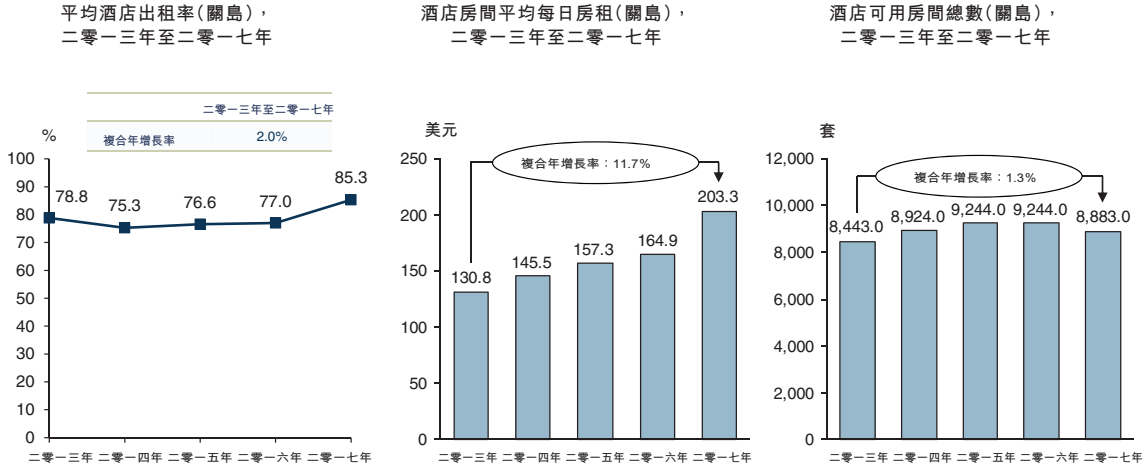
根據關島觀光局公佈的統計數據，雖然日本航空公司於二零一七年已暫停直飛至關島的若干定期航班數目，惟該等航空公司其後推出了不同包機以迎合日本的季節性旅客需求。因此，所提供抵達關島整體機位數目於二零一三年至二零一七年按4.2%的複合年增長率增加。特別是隨著南韓低成本航空公司及新增配對城市(如首爾及釜山)快速崛起，來自南韓的旅客數目由二零一三年的232,850名大幅上升至二零一七年的684,443名，複合年增長率為31.0%。於二零一八年至二零二二年，預期抵達關島的可售機位數目按3.1%的複合年增長率增長。



資料來源：關島觀光局、Frost & Sullivan

酒店及度假村關鍵經營參數

受惠於優閒旅遊市場的強勁表現，尤其是前往關島的遊客人數激增，酒店及度假村行業於過去五年內取得強勁增長。根據關島觀光局的資料，酒店的平均出租率由二零一三年約78.8%上升至二零一七年約85.3%，複合年增長率為2.0%。過往幾年，由於有國際連鎖酒店在島上經營，酒店行業參與者可能面臨更激烈的競爭，酒店可用房間數量由二零一三年的8,443套增加到二零一七年的8,883套，期內複合年增長率為1.3%。酒店及度假村房間的平均每日房租有所增長，複合年增長率為11.7%，由二零一三年的每晚約130.8美元急增至二零一七年的每晚約203.3美元。



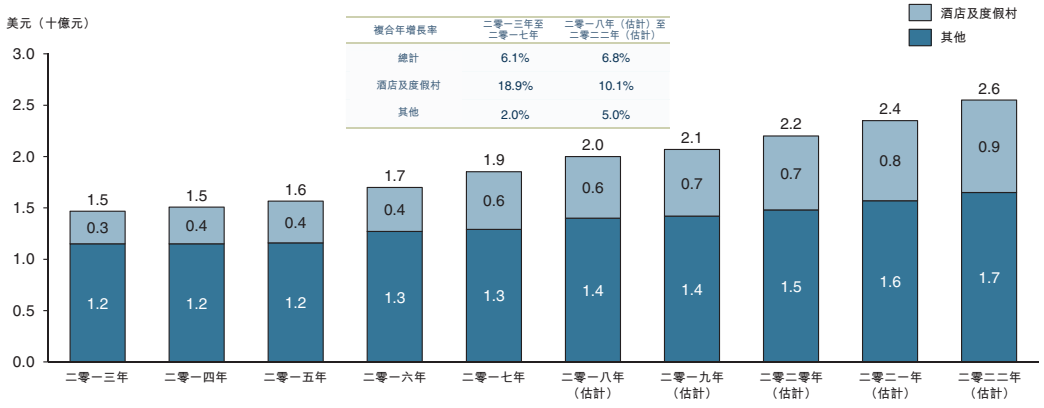
資料來源：關島觀光局、Frost & Sullivan

市場規模

二零一三年起南韓及中國遊客數量持續增長帶動關島優閒旅遊市場的積極增長。關島優閒旅遊市場所產生的估計收益於二零一三年錄得15億美元並於二零一七年攀升至19億美元，期內複合年增長率為6.1%。

受日本及南韓積極的政府政策支持及直航增加連同整體抵達遊客數量的增加所推動，預期優閒旅遊行業所產生的收益將有所增加。到二零二二年底，預期關島優閒旅遊行業的市場規模按收益計將達到約26億美元，複合年增長率約為6.8%。特別是，關島酒店及度假村行業於二零一三年至二零一七年期間按18.9%的複合年增長率取得迅猛增長，主要由於赴關島旅遊的遊客數量激增，估計導致酒店及度假村行業收益於二零一三年至二零一七年期間由約3億美元增至約6億美元。預計關島遊客數量的持續增加將進一步推動當地酒店及度假村行業收益的增長，到二零二二年底估計收益達到約9億美元，複合年增長率約為10.1%。

優閒旅遊市場收益(關島)，二零一三年至二零二二年(估計)



複合年增長率	二零一三年至二零一七年	二零一八年（估計）至二零二二年（估計）
總計	6.1%	6.8%
酒店及度假村	18.9%	10.1%
其他	2.0%	5.0%

資料來源：Frost & Sullivan

市場驅動力

載客量及航班接駁。多間國際航空公司已計劃擴充關島與亞洲各國首都及二線城市的座位量或新增定期及季節性的航班。例如：美國聯合航空及日本航空近期宣佈提升東京與關島之間的航機至機身寬濶的飛機，這將大幅增加往來配對城市的可用航機座位數目。預期關島優閒旅遊業將被進一步帶動並受惠於更多關島與亞洲之間的航班接駁。

與旅遊代理及航空公司合作。為進一步加強客戶提前規劃旅行的體驗，除零售旅遊代理外，現時亦常見航空公司與當地住宿服務營運商合作提供精選假期套票。精選假期套票指交通與住宿服務由旅行社一併銷售的旅遊，如將機票、中轉及住宿服務捆綁銷售。租車及觀光活動等其他服務亦見於時下的精選假期套票當中。受惠於與旅行社及航空公司合作，淡季時亦可維持酒店及度假村出租率，服務供應商亦趁機賺取額外利潤。因此，套餐遊日漸獲大眾接受乃關島優閒旅遊市場增長的驅動力。

政府政策的長期投資。如關島觀光局二零二零年旅遊計劃所列示，當地政府訂有促進關島優閒旅遊市場進一步發展的清晰目標，包括將其客房存貨提高近20%以滿足遊客數量不斷增加的需要，升級現有旅遊產品以支持不同遊客的需要，及成立酒店培訓機構以開發關島的勞動力，使關島保持競爭力。當地政府預設長期目標，預測關島未來的優閒旅遊行業將取得蓬勃發展。

市場趨勢及機遇

偏愛網上旅遊預訂。遊客通常喜歡基於個人偏好或過往行為，編排個人化的旅遊體驗。機票及酒店及度假村營運商網站等個人化網上旅遊預訂乃優閒旅遊市場的趨勢選擇之一。網上訂票的流行(特別是使用移動設備規劃行程)在千禧世代中廣為接受，相較於前往傳統實體旅遊代理，千禧世代能夠在網上有效調查活動或景點。此外，網上預訂的發展讓

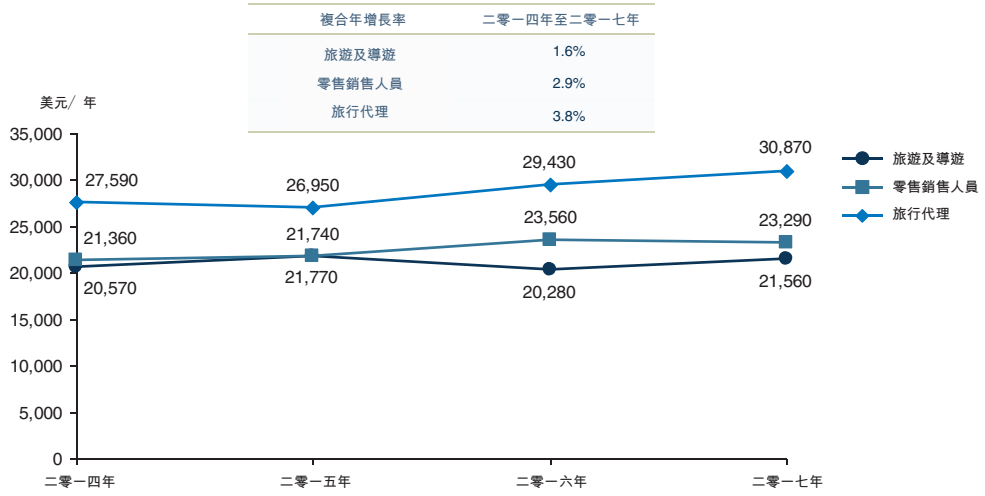
遊客有更多靈活選擇，令最後一刻下單的傾向增強。預期網上旅遊預訂將繼續滲透優閒旅遊行業並促進市場的發展。

酒店設施的改造。關島因其著名的景點及異國土著查莫羅文化而成為廣受歡迎的海灘度假勝地之一。來自不同市場的遊客數量不斷增加令酒店及度假村房間需求更趨旺盛。然而，高檔豪華酒店在旺季供不應求，有必要應對於有關期間到訪遊客的目標增量增大服務供應力度。為保持在地區及環球市場的競爭力，關島州政府已為現有酒店及度假村擁有人推出稅務優惠方案，以裝修、翻新、維修及改造其設施。據信在關島酒店行業現有供應中增加高端一線的供給將可提高客房存貨的整體質量及關島的旅遊形象。設施改造亦可能吸引商旅遊客等其他潛在非優閒遊客，組織商務大會、會議及專題會議。因此，酒店設施改造現已成為關島的發展趨勢之一並成為優閒旅遊市場發展的驅動力。

成本分析

自二零一八年一月一日起，關島的當前最低工資標準為每小時8.25美元。根據美國勞工部勞工統計局的資料，二零一四年至二零一七年間酒店業的平均年工資整體增加。特別是，旅行代理的平均年工資錄得顯著漲幅，由二零一四年的27,590美元大升至二零一七年的30,870美元，複合年增長率為3.8%。儘管旅遊及導遊的平均年工資期內有所波動，但年工資整體平均值按1.6%的複合年增長率增長，到二零一七年達到21,560美元。

酒店業平均年工資(關島)，二零一四年至二零一七年



附註：

(1) 僅可獲得二零一四年至二零一七年的數據。

(2) 數據乃摘錄自美國勞工部職業代碼分別為39-7010/39-7011旅遊及導遊、41-2031零售銷售人員及41-3041旅行代理的資料。

資料來源：美國勞工部、Frost & Sullivan

競爭格局

塞班及關島優閒旅遊市場

塞班及關島的優閒旅遊市場的行業參與者眾多，其中包括旅遊代理、航空公司、酒店及度假村營運商、目的地服務供應商等。整個優閒旅遊市場競爭激烈。當地有來自不同國家的優閒旅遊企業。關島超過80%的旅遊營運商來自南韓及日本，塞班的旅遊營運商則主要來自南韓及中國。在亞太區經濟的良好發展支撐旅客開支有力增長的情況下，尤其是中國，已成為塞班至關重要的客源地市場之一。此外，由於中國的可支配收入持續增加，中國遊客負擔得起更優質的優閒旅遊產品及服務。因此，不斷增長的中國遊客人數是塞班優閒旅遊市場強大的增長動力之一，這使得塞班的所有中國酒店營運商、當地遊營運商及旅遊零售商從中受益。

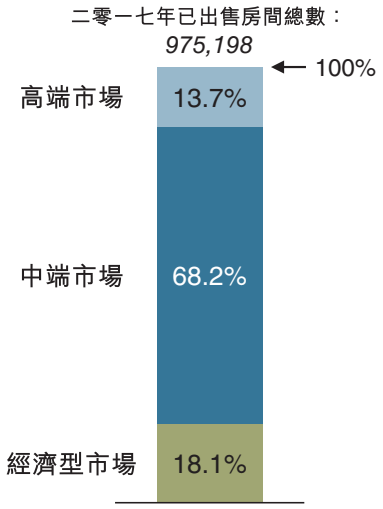
綜合旅遊營運商向遊客提供全面的優閒旅遊服務，包括住宿、餐飲、目的地服務及觀光團等。塞班及關島的大部分綜合旅遊營運商是提供住宿、餐飲、目的地服務及旅遊零售的酒店及度假村營運商。我們被視為塞班及關島的領先優閒旅遊集團之一，並無競爭者比我們提供更廣泛的服務。二零一七年，本集團佔塞班優閒旅遊市場收益總額的9.8%。

酒店及度假村行業

市場概覽

預測到訪塞班及關島的旅客於二零一八年至二零二二年將分別以5.1%及2.2%的複合年增長率增長。這兩個市場將受益於若干共同的市場驅動因素，例如推動旅遊的有利政府政策、增加航班、主要客源市場(如中國及南韓)的可支配收入增加、5小時飛行半徑範圍內逾15億人口的服務地區，以及網上預訂引擎越趨流行，均加快了塞班及關島作為熱門海灘度假目的地的發展並推動酒店及度假村行業的增長。

按塞班的平均房租計，酒店及度假村行業可大致分為下列部分：



塞班酒店及度假村行業市場分部

高端市場(平均房租：170美元或以上)
參與者通常為配備全方位服務的豪華度假村。

中端市場(平均房租：80美元至170美元)
參與者通常為家庭式度假村及商務酒店。

經濟型市場(平均房租：80美元)參與者通常為經濟型酒店、旅館、汽車旅館及住宿加早餐旅館，其中亦包括私人「共享住宿」(如Airbnb)。

資料來源：Frost & Sullivan

關島的酒店及度假村行業乃根據上述ARR等級作大致分級。對塞班及關島市場進行分級時，Frost & Sullivan已將零售房租與其他因素(如市場佔有率、塞班及關島的旅客消費模式、市場定位及品牌創建、款待選擇、住宿性質(例如：度假村相比「共享住宿」)及市場反饋意見等)作比較。高端及中端市場酒店及度假村通常以相關行業的接近最高ARR定價，並無折扣，且傾向以中高入息旅客群組為目標。該等群組往往與下列各項相關：以優質酒店品牌、賓客反饋意見正面、現代房間裝璜、款待選擇、高準則保養及服務，以及為忠誠及高消費賓客提供提早登記入住、延遲結賬退房及免費升級等「軟」服務。

塞班

塞班約有50間酒店及度假村分散於各個市場分部競爭653,000名到訪遊客，其中10間在中端或以上市場分部經營。高端市場供應短缺情況尤其嚴重，不足兩間酒店及度假村的平均房租達到170美元或以上。由於遊客人數增加、全球遊客喜愛優質度假體驗，以及塞班住宿整體供應不足以致市場房租被推高，該等高端場所的經營表現一般令人滿意。預期酒店及度假村供應不足(尤以高端市場分部為然)將會推高房租，並使酒店及度假村行業取得10.2%的複合年增長率。與全球酒店市場類似，塞班的酒店及度假村在價格、位置、品牌認知度及服務方面彼此競爭。隨著網上預訂渠道日趨流行，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，競爭格局更為多變。

二零一七年，Fiesta Resort Saipan在塞班酒店市場中名列前茅，按已出售房間總數計，其市場份額為15.1%，而按收益總額計，則為23.1%。Kanoa Resort及Century Hotel分別位列第6和第10大住宿，按收益計，市場份額分別為9.7%及0.9%。按已出售房間總數及收益計，本集團3間酒店合計佔塞班的市場份額分別為24.5%及33.7%，而按收益、物業數量及已出售房間數量計，為塞班酒店及度假村行業的最大市場參與者。

塞班五大酒店及度假村營運商

排名	酒店	二零一七年平均房租	平均可出租客房收入	二零一七年已出售房間數量	平均出租率	按已出售房間數量計的市場份額	收益總額	按收益計的市場份額
		(美元)	*(美元)*				*(百萬美元)*	
1	Fiesta Resort Saipan	149.4	144.6	146,933	96.8%	15.1%	33.3	23.1%
	高端市場、							
2	國際品牌度假村	192.2	170.8	102,753	88.9%	14.5%	19.7	13.7%
3	高端市場度假村	165.9	176.8	100,735	106.6%	10.5%	16.7	11.6%
4	中端市場度假村	162.8	142.1	96,973	87.3%	10.3%	15.8	10.9%
5	中端市場度假村	109.2	99.1	141,051	90.7%	9.9%	15.4	10.7%
	前五家			**588,445**	**94.0%**	**60.3%**	**100.9**	**69.9%**
6	Kanoa Resort Saipan	111.6	109.0	79,868	97.7%	8.2%	14.0	9.7%
10	Century Hotel	87.7	85.0	11,664	96.8%	1.2%	1.3	0.9%
	塞班所有酒店及度假村			**975,198**	**90.6%**	**100%**	**144.3**	**100%**

資料來源：Frost & Sullivan

關島

二零一七年，關島超過50個物業競爭1.6百萬名到訪遊客。由於島上有眾多國際品牌營運商，持續給同業帶來定價壓力，競爭因而尤其激烈。這一點可體現於二零一七年關島(與塞班相比)錄得較低市場出租率(85.3%)及較高市場平均房租(203.3美元)。關島的酒店及度假村亦在價格、位置及服務方面互相競爭，特別集中於品牌認知度的競爭，因品牌認知度通常意味著取得較大客戶群及更大的房租控制能力。按關島整個優閒旅遊市場收益計，我們於二零一七年的市場佔有率為1.7%。

於二零一七年，Fiesta Resort Guam為關島領先海濱度假村。與塞班島相比，關島的酒店及度假村行業通常具有更高的市場ARR。Fiesta Resort Guam為中端市場參與者，每晚房租100至200美元不等。按收益計，我們Fiesta Resort Guam於二零一七年為關島十大酒店及渡假村之一。

塞班、關島及夏威夷旅遊零售市場

旅遊零售業通常指專門向國際旅客銷售商品及服務的零售店。旅客通常在免稅店享有地方或國家免稅待遇，免稅店的產品僅可售予將會攜帶產品離開旅遊地區或國家的國際旅客。常見的旅遊零售產品涵蓋在不同地點(包括市區、機場、邊境商店及航空公司)的零售店出售的多種產品，例如化妝品、烈酒及葡萄酒、香水、護膚品、手錶及電子產品。

作為旅客的熱門旅遊目的地，塞班、關島及夏威夷一直是旅客旅遊期間的理想購物地點。全球旅遊零售市場參與者已擴展其業務網絡至該等美國領土，以吸引潛在及有利可圖的商機。特別是，由於關島收入及稅務部並無規定直接向關島消費者實施一般銷售稅、關稅或配額，而且大量美國軍人及其家屬經常在非執勤時到關島購物，因此，長久以來，關島享有「購物天堂」的美譽。事實上，在上述有利政策的支持下，關島旅遊零售市場的准入門檻及競爭程度相對較低，且具有競爭力。作為購物目的地，塞班尚處於發展初階，競爭不算激烈，進駐的品牌不多，夏威夷則為發展成熟的購物目的地，擁有成熟的市場格局。

隨着前往塞班、關島及夏威夷的遊客日漸增多，以及中國及南韓旅客的支出增加，旅遊零售業近年積極增長。此外，一些市場參與者更為國際旅客提供獨家旅遊零售折扣及服務(如僅在特定地區發售的本地特產)，以吸引旅客購買獨家物品。為了提升旅客的購物體驗，過去多年，旅遊零售業不斷改善客戶服務。市場參與者現時更加敏感於文化差異，並在全球聘用外語人員解答國際客戶的查詢。此外，亦提供網上預訂渠道，以盡量減少客戶輪候時間，且在零售店內展示各種產品，確保客戶可以看見他們感興趣的產品。因此，預期塞班、關島及夏威夷的旅遊零售業將在未來幾年進一步擴張。

旅遊零售營運商主要於所提供產品及品牌認知度兩方面互相競爭。按品牌店數量及所提供品牌數量計，本集團是關島及塞班的領先旅遊零售集團之一。

准入門檻分析

資本需求。優閒旅遊行業需要就設立及營運投入大量資金。例如，酒店及度假村行業需要就物業開發作出巨額初始投資以及招聘大量服務人員。較高的資金成本對優閒旅遊市場的潛在入市者構成巨大的准入門檻。

全面的服務範圍。由於市場進入整固階段，市場競爭從低價競爭轉變為業務模式改進。通過合併及資源整合，較大的優閒旅遊市場參與者正在擴大其服務範圍，以便發展成為綜合的優閒旅遊服務提供商。因此，由於新入市者通常缺乏在市場上競爭所需的資源，完善的服務提供商提供的全面服務範圍構成准入門檻。

聲譽及業務關係。在激烈的市場競爭中，聲譽是優閒旅遊市場的市場參與者最關鍵的成功因素之一。塞班及關島的知名優閒旅遊市場參與者享有先發優勢，因多年來在市場上的耕耘而取得良好聲譽。優閒旅遊服務提供商通常擁有各種各樣的上游供應商。倘與該等供應商維持更佳業務關係及更大客戶基礎，服務提供商便具有更大的議價能力。由於新入市者通常並無完善的供應鏈，彼等無法磋商更佳價格，故此無法在價格方面享有良好的競爭優勢。

廣泛的市場知識及業務網絡。要進入塞班或關島優閒旅遊市場，關鍵在於廣泛了解當地市場及商業網絡，尤其是與政府的特殊業務聯繫。例如，外國人無權擁有塞班任何土地，因此必須與政府聯繫以獲得土地租賃批准。此外，一些目的地活動娛樂牌照的申領過程漫長。因此，優閒旅遊服務供應商若在當地市場擁有更強大的市場知識及商業網絡，便更容易打進市場。

資料來源及可靠程度

我們已委託獨立市場研究公司Frost & Sullivan對於優閒旅遊市場進行分析並編製報告，以供本文件使用。Frost & Sullivan是一家獨立的全球諮詢公司，成立於一九六一年，對各行業提供行業研究、市場策略並提供增長諮詢及企業培訓。本文件所披露的Frost & Sullivan的資料乃摘自行業報告，該報告由我們支付500,000港元的費用委託Frost & Sullivan編製，並經Frost & Sullivan同意後披露。

行業報告乃通過從不同來源獲取的一手及二手研究進行。一手研究包括訪問塞班、關島及夏威夷的旅遊及酒店市場的行業專家及參與者。二手研究涉及審閱政府官方統計公佈的統計數據、行業出版物、年度報告及基於Frost & Sullivan內部數據庫的數據。Frost & Sullivan於對塞班、關島及夏威夷的宏觀經濟環境及優閒旅遊市場作出預測時亦採用以下主要假設：

— 塞班、關島及夏威夷的經濟預計將在有利政府政策及全球經濟發展等因素的支持下穩步增長；及

— 塞班、關島及夏威夷的社會、經濟及政治環境於預測期間可能保持穩定，這將確保塞班、關島及夏威夷的優閒旅遊市場的持續穩步發展。

除另有註明外，本節所有數據及預測均摘錄自行業報告。董事於採取合理的審慎後確認，本節所用資料的來源(摘錄自行業報告)為可靠及不具有誤導性，乃由於Frost & Sullivan為一間具有豐富經驗的獨立專業市場研究代理，且整體市場資料自行業報告日期以來並無重大不利變動，而可能重大限定、牴觸或影響有關資料。

CNMI及關島的法例及規例

以下摘要概述了關島及CNMI的法律及監管環境以及對我們在關島及塞班的業務具有重要影響的法例及規例。本摘要的主要目的是為[編纂]提供適用於我們的主要法例及法規的概述。其並不旨在全面描述適用於我們及／或可能對[編纂]而言屬重要的所有法例及規例。[編纂]亦應注意，本摘要乃根據截至最後實際可行日期的現行法例及規例編製，且可能會有所變動(可能具有追溯效力)。

整體概況

關島。關島為美國建制及非合併領土，由西班牙根據一八九八年《巴黎條約》(結束了美國戰爭)向美國割讓。根據美國憲法，美國國會對關島行使絕對權力。僅有若干視為「基礎」的憲制權利延伸至關島。延伸至關島的其他憲制保障僅由於美國國會通過法律。

關島政府由於一九五零年制訂的《關島組織法(Organic Act of Guam)》建立。組織法一直授權關島人民採納其本身憲法(須獲美國政府批准)，而這不會發生由於持續未解決的自決問題。因此，組織法有效作為關島的實際憲法。根據其條文，關島政府參照美國政府以共和形式成立，三權分立－立法、行政及司法。單院立法機關包括由公眾投票選舉的15名選舉出來的參議員、一名總督及副總督，並有由關島最高法院及關島高等法院組成的獨立司法機構。

關島原住民根據組織法獲授予美國公民，而於關島出世的人士均為美國居民。然而，關島居民不能就美國總統或美國國會任何選舉代表投票。關島於美國眾議院有選舉代表，惟該代表無權就方案或決議案投票。關島代表可根據眾議院規則發起立法及獲允許擔任委員會並於會上投票。

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，大部分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乃被視為有說服力機構，惟並非為具約束力。

除《關島法典註釋》外，關島政府行政分支的不同委員會及機構根據關島的《行政判決法(Administrative Adjudication Law)》頒佈規則及規例。大部分有關委員會及機構的授權立法授權或委託採納實施規則及規例。現時採納的行政規則及規例可於關島法律編製者網站以及部分委員會或機構網站存取。

在部分異常重要的例外情況下，就大部分法律及實際用途而言，關島應被視為與美國一個州份相同。有適用的聯邦法律以及關島立法機構以及關島政府行政及自治機構制定或頒佈的當地法律及規例。

CNMI。CNMI與美國有獨特關係，在大多數方面與關島類近惟有部分重要差異。

CNMI由關島以外所有馬里亞納群島鏈組成，關島為該鏈最大及最南邊的島嶼。最初由西班牙殖民，於美西戰爭後西班牙將北馬里亞納群島連同關島及密克羅尼西亞眾多其他島嶼向德國出售，連同西班牙於密克羅尼西亞的其他殖民地根據巴黎條約向美國割讓。

德國統治北馬里亞納直至第一次世界大戰結束。日本其後根據國際聯盟託管地行政接管太平洋的所有前德國殖民地。日本在島嶼上開發及駐守。北馬里亞納的塞班島及天寧島成為日本商業及軍事活動重要中心。

美國於第二次世界大戰的激烈戰爭中入侵及佔領塞班島及天寧島。有關島嶼成為美國空襲日本的起飛點，包括將原子彈投放廣島及長崎以助終結戰爭。

於戰後及聯合國成立，美國獲給予對先前由日本根據國際聯盟託管地管治的島嶼行使策略託管。這稱為太平洋群島託管地或「**TTPI**」。TTPI總部設於塞班。

TTPI分為多個行政地區－北馬里亞納、帛琉、雅蒲、土魯克(現稱楚克)、波納佩(包括科斯雷)，以及馬紹爾群島。

原擬定TTPI部分不同群島將會參考美國政府模式組成有獨立州份及聯邦政府的一個新國家。北馬里亞納群島人反而選擇繼續與美國有更緊密關係。這導致磋商及批准一份盟約以與美國組成自由邦，據此北馬里亞納群島人向美國呈上主權。根據盟約北馬里亞納群島人其後草擬其自己的憲法成立北馬里亞納群島自由邦政府。

於一九七八年一月成立CNMI後，TTPI政府在北馬里亞納群島的所有職能均轉移至CNMI政府並由CNMI政府承擔，包括轉讓所有公共土地。根據過渡性條文，所有合約(包括公共土地租約)繼續具有全面效力及作用。

根據其憲法，CNMI有共和形式政府，以及同等立法、行政及司法三權分立。然而，CNMI立法機關為兩院制，參議院包括三名從三大島－塞班、天寧及羅塔各自選舉出來的三名參議員，以及根據人口選舉的眾議院。塞班因在三個島嶼中人口最多而選舉大部分眾議員。

CNMI公民根據盟約獲授予美國公民身份，且於CNMI出生的人士為美國公民。於美國國會並無選舉代表且不能就總統投票。CNMI所說有三種主要語言，英語、查莫羅語及卡羅萊納語，各自被視為「官方」惟英語為最合法目的之官方語言。

法律及司法系統

關島。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。聯邦地方法院處理美國聯邦法律產生的民事及刑事事宜，以及不同司法權區人士間的糾紛。地方法院亦根據聯邦破產法律在有關關島的美國破產法院開庭。地方法院的上訴可由第九巡迴上訴法院處理，在非常罕有情況下，直接由美國最高法院處理。根據組織法，地方法院亦對關島所得稅法律產生者具有獨立司法管轄權。

關島高等法院作為一般司法管轄權的原審法院。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。

現有形式的關島最高法院於美國國會批准授權其成立的組織法修訂後於一九九六年成立。法院由三名法官組成。首席大法官每三年由三名當時法官輪任。於其成立前，高等法院的上訴由關島地方法院上訴法庭的三名法官組成的委員會處理。自其成立後，關島最高法院已建立其本身司法判例的實體，且極少偏離美國州份法院多數法官意見。

CNMI。儘管其與美國稱為自由邦的關係，美國國會仍對CNMI行使絕對權力，惟盟約所載異常特別的限制除外。

與關島類似，CNMI有聯邦地方法院以及當地審判及上訴法院。地方法院有CNMI高等法院及CNMI最高法院。地方法院的上訴可由第九巡迴上訴法院處理，在非常罕有情況下，直接由美國最高法院處理。

根據盟約，在若干主要除外情況下，CNMI成立的當時生效適用於關島的所有聯邦法律均適用於CNMI。其後制定的聯邦法律必須指明或包括CNMI方會適用。

最先，盟約允許CNMI控制其本身移民，儘管美國保留承擔責任的權利，惟其並於二零零九年進行。因此，美國移民法律現時適用於CNMI並受聯邦政府管理及執行。由於CNMI非常依賴外來勞動力，故其須聯邦移民機構革新權宜程序以允許外籍工人留在CNMI，直至由美國國會批准更永久的立法解決方案。

根據與由TTPI政府過渡至CNMI的相關法令及協議，現有託管地法律及規例仍然生效惟已進行所需變更，直至CNMI立法機關廢除或修訂。《託管地法典(Trust Territory Code)》已重編為《CNMI法典(CNMI Codes)》。

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政府機構頒佈的行政規則及規例於CNMI法律修訂委員會網站定期刊登及可供閱覽。

證券事宜

美國證券法及美國1934年證券交易法適用於CNMI及關島。證券交易委員會對CNMI及關島有調查及執法管轄權。

貨幣及外匯

關島。關島官方貨幣為美元。本質上並無外匯限制，惟與反洗黑錢及抗擊恐怖份子資金籌集相關的所有美國聯邦法律均全面適用於關島，包括《銀行保密法(Bank Secrecy Act)》(BSA)。

根據BSA「金融機構」(包括旅行社)，須就若干類型金融交易提交報告，包括現金支付逾10,000美元的報告、貨幣交易報告及可疑活動報告。

CNMI。美元亦為CNMI貨幣，而適用於關島的所有美國聯邦反洗黑錢及相關法律亦適用於CNMI。

於CNMI從事「外匯貨幣交易」業務的人士須向CNMI銀行行長取得牌照。「外匯貨幣交易」界定為「收取及／或出售外幣票據業務」。這包括酒店及零售店舖的附帶外幣兑換或承兑。

業務組織

關島。關島法律認可若干不同形式的業務實體，包括(其中包括)獨資經營、普通合夥、有限合夥、牟利股份公司、非牟利成員公司、專業公司、有限公司(LLC)及有限合夥。若干類型海外實體。若干類型海外實體亦可合資格於關島進行業務。有關監管監督論述的相關實體形式為牟利股份公司及LLC。

關島於最先採納《一般公司法(General Corporation Law)》，編纂為《關島法典註釋》第18篇第1-9章。於二零零八年，關島立法機構制定《關島商業公司法(Guam Business Corporation Act)》，編纂為《關島法典註釋》第18篇第28章。有關法規乃基於《經修訂模式商業公司法(Revised Model Business Corporation Act)》。《關島商業公司法(Guam Business Corporation Act)》，當中不同版本已於美國大部分州份採納。原根據《一般公司法》組織的公司繼續受其條文管限，除非公司細則已修改以選擇受更現代法規管限。

受《一般公司法》規限的公司事宜須遵守由不少於3名董事(由股東每年於股東周年大會選舉)的董事會管理。日常業務可轉授至由董事選舉的高級職員。公司主席必須為其中一名董事。公司秘書或司庫必須為關島居民。

公司存續年期受《一般公司法》規限，限於50年，惟存續期可在關島總督批准下延長(受限於《關島商業公司法》的公司永久存續)。

公司須受關島政府收入及稅務部部長規管，該部長擔任公司註冊處處長。公司須於每年提交年度公司報告，當中載列若干有限資料，包括現任董事、高級職員及股東名稱及地址。毋須向註冊處處長提交其他報告。

直至下一份年度報告到期前，毋須於上一份提交的年度報告報告任何資料變動。因此，不可能從任何公開記錄核實最新年度報告載列的資料是否仍為正確。有關關島當地公司的資料並無電子資料數據庫可查詢。

有限公司(或LLC)可根據《關島法典註釋》，編纂為第18篇第15章《關島有限公司法(Guam Limited Liability Company Act)》組織。LLC於向收入及稅務部部長提交組織細則後成立。LLC並無股東。LLC股權擁有人稱為成員。原先，關島法律規定LLC最少有兩名成員，惟法律修訂為允許單一成員的LLC。LLC可為成員管理或管理人管理。組織細則必須列明LLC將會如何管理。

當LLC有兩名或以上成員，彼等一般將會訂立經營協議，載列LLC將會如何管理、收入及負債將會如何分派或分配、可否及如何增加成員，以及其他事宜。經營協議與公司章程相若。概無經營協議必須向政府提交的規定。

成立LLC形式商業實體乃為有關實體根據所得稅法如何納稅提供更大彈性。LLC可選擇作為公司或合夥納稅。然而，有別於合夥，成員享有如同公司股東的相同有限責任。

作為公司，LLC須每年提交年度報告。然而，如組織細則所載規定資料有任何變動，必須提交經修訂細則。概無有關LLC的電子數據庫。有關LLC的公開資料限於向收入及稅務部提交的組織細則及年度報告。

CNMI。正如關島一樣，CNMI採納了《經修訂模式商業公司法案(Revised Model Business Corporations Act)》)版本以管限牟利股份公司。《自由邦商業公司監管法案(Commonwealth Business Corporation Regulation Act)》編纂為《自由邦法典》第2部第4分部第4篇。

CNMI亦採納《統一有限公司法案(Uniform Limited Liability Company Act)》版本，並編纂為《自由邦法典》第3部第4分部第4篇。如於發現中指出及CNMI P.L. 14-11所載目的，「有限公司的吸引力為於單一業務組織結合所有其他業務形式最佳特點的獨特能力－妥善架構、其擁有人取得公司形式責任保障及從中享有合夥的稅務優惠」。

CNMI公司及CNMI有限公司受CNMI公司註冊處處長的監管司法管轄。各業務實體形式均須提交載有法規所載資料的年度報告。

商業牌照

關島。於關島從事業務的所有人士須取得適當商業牌照或其他許可證或牌照。除受關島政府其他委員會或機構規管的業務及專業人士(如醫生、工程師、建築師、承辦商及測量師)外，商業牌照由關島收入及稅務部商業牌照科發出。必須就每項業務及進行業務所在每個地點發出獨立商業牌照。

因此，酒店須就於其處所處進行的每類業務取得獨立商業牌照。這將包括酒店經營、餐廳及酒吧經營、飲食銷售、商品及服務零售銷售、膳食、向租戶出租空間或特許經營、向酒店賓客出租優閒設備等。

為獲發商業牌照，申請人須獲對某方面活動擁有監管權力的任何政府機構取得許可。有關許可將包括收入及稅務部的完稅以確保已繳納所有所需稅款及存檔、土地管理部的分區許可以確保於有關位置獲授權進行建議活動、關島消防部的許可以確保有關位置已通過任何所需檢查、公共工程部有關佔用許可的許可、公共健康及社會服務的許可以確保獲發任何所需健康及衛生許可證，以及可能的其他許可證(視乎活動而定)。

獲發的商業牌照為期一年，並須於到期前重續。在未取得所需業務許可證的情況下經營業務會遭受民事及刑事懲罰。其亦遭禁制於法院提起法律行動，除非及直至其遵守為止。

視乎業務活動性質而定，除商業牌照外可能需其他牌照及許可證，如酒精飲料管制委員會發出的酒精飲料牌照。酒店須就其每間酒吧及餐廳以及其房間內迷你酒吧及餐飲活動取得轉售零售酒牌。如酒店出售煙草產品，將需取得煙草零售牌照。

CNMI。於CNMI從事或持續開展業務前，所有人士均須先向CNMI財政部部長取得從事或進行業務的牌照。必須就CNMI每個地點每項業務取得個別商業牌照。商業牌照有效期為一年及可予重續。違反商業牌照規例可遭受民事懲罰。

除一般商業牌照外，不同活動及專業須向其他政府委員會及機構取得特定牌照。

為取得CNMI導遊、旅行社或旅客陸／海交通營辦商商業牌照，某人必須先向馬里亞納訪客委員會(「***MVA***」)取得認可證書。為取得導遊證，申請人必須證明(其中包括)彼成功

完成MVA批准的培訓課程及通過MVA批准的考試，當中涵蓋CNMI歷史及文化、CNMI風景及歷史地標及景點以及保護及保育自然環境。導遊必須隨身佩戴MVA發出的證章及遵守MVA的行為守則。

為取得認可，旅行社或旅客陸／海交通營辦商必須為MVA的良好信譽成員、在CNMI設有辦事處、不得聘請並非MVA認可的任何導遊、在CNMI設有銀行賬戶以及聘請操流利英語的人士或委聘操流利英語的獨立承辦商。

在CNMI進行業務的旅行團公司亦須於CNMI商業部登記屬於公司的每輛車輛及取得許可證編號。每輛有關車輛均須有恰當的書面英語連同許可證編號的車牌。

衛生許可證

根據關島及CNMI法律，酒店、食物及食物服務店舖(包括臨時及移動食物服務店舖)，以及公眾游泳池均為須分別取得關島公眾健康及社會服務部(「***DPHSS***」)CNMI環境健康局公共衛生部發出的衛生許可證。

於關島，任何與衛生許可證規管的其他業務重疊的酒店服務亦必須就有關服務取得衛生許可證。當酒店含有食物服務、食物製備及進食設施時，所有有關設施應遵守有關食物服務店舖的適用規例。任何酒店洗熨設施必須遵守有關洗熨及乾洗設施的適用規例。所有酒店游泳池必須遵守有關公眾游泳池的適用規定。除政府規定的任何其他許可證外，如並無事先向衛生及人類服務部取得建築許可證，不得進行任何酒店興建、擴建或改裝。

酒店衛生許可證

酒店於申請獲批准前必須接受檢查以確保其符合最低衛生許可證規定。關島已採納載有必須遵守衛生標準的詳盡規例。CNMI則尚未採納。

根據關島規例，酒店衛生許可證本身為不可轉讓及必須列明酒店地址及酒店所興建地段編號。發出的衛生許可證最長為期12個月及可於每年重續。如有酒店允許患有傳染病的任何僱員工作、如酒店供水不足或供水未獲批准，或如酒店涉及不當污水處置，則可暫停或撤銷酒店衛生許可證。酒店必須指定一名「負責僱員」管理酒店日常經營。

於關島，每名酒店僱員必須具備DPHSS發出的健康證書。「僱員」指於酒店以任何方式服務賓客的任何人士。酒店不得允許患有傳染病的任何僱員工作。患有傳染病的僱員僅可於彼獲醫療專業人士批准重返工作後方可重返工作。酒店亦必須報告得知酒店賓客患上傳染病的所有事件。

關島衛生規例規定酒店提供足夠照明及通風、每日提供肥皂及乾淨毛巾，以及用完即棄杯及經消毒水杯。規例載列床上用品必須清潔、有足夠尺碼及適合使用。冰塊亦應以保護免受感染的方式處理、運輸及儲存。亦必須根據現時《統一管道守則(Uniform Plumbing Code)》安裝及維持所有酒店管道。亦有就有關廁所設施、小型廚房、走廊、樓梯、電梯、通道及房間制定最低照明規定。

CNMI並無採納或頒佈與酒店相關的任何類似特定規例。

食肆衛生許可證

《關島食物守則(Guam Food Code)》於二零一三年十一月四日獲採納並於二零一四年十一月五日生效。此乃美國食物及藥物管理局公佈的統一規例守則。關島已採納守則的二零零五年版本。《關島食物守則》取代了過往法例其他部分所列明所用定義的規例，如「食物服務設施」。並無正式納入關島法律編製者的《關島法典註釋》可於DPHSS網站下載。

食物服務店舖須於DPHSS指定的位置展示從DPHSS獲得的最近級別。

CNMI尚未採納與飲食場所衛生許可證相關的任何特定規例。

公眾游泳池衛生許可證

於關島，酒店賓客所用所有游泳池必須遵守有關公眾游泳池的規例。關島的公眾游泳池規例為廣泛並詳盡。如酒店經營游泳池，則游泳池須取得獨立衛生許可證。必須從DPHSS取得建築許可證方可興建或重建游泳池。

如DPHSS認為泳池持續運作損害關島人健康及安全，可向游泳池經營者下令關閉游泳池。如游泳池過濾或消毒設備故障、如游泳池被宣佈為公眾妨擾、如游泳池缺少所需監督人員或救生員、如游泳池未能符合最低水質標準，及如游泳池缺乏足夠的安全設備，亦可即時關閉游泳池。游泳池亦不可聘請患有傳染病的任何人士。患有傳染病的所有用戶或泳客須離開任何泳池設施。

關島的公眾游泳池規例為詳盡，載有建築物料、表面、形狀、供水、污水、溢流槽、循環系統、過濾器、潔淨方案、梯子、行人道及使用率的最低規定。深度標記必須明確標記在水面或水面以上的最高及最低點、深部及淺部之間的折點，以及一尺深度增量處。泳池設施必須配備救生設備。

當游泳池開放使用時，救生員必須一直在泳池邊當值，惟專門用於汽車旅館、公寓大樓、公寓、酒店或類似結構且水面少於2,250平方尺的泳池除外。

關島目前正在修訂其公眾游泳池規定。當地酒店已審視經傳閱作公眾意見的草擬規例，乃由於其要求在所有游泳池周圍放置圍欄及大門。

CNMI尚未採納與游泳池相關的任何特定規例。

公眾洗熨及乾洗場所衛生許可證

關島酒店洗熨服務必須分別遵守有關公眾洗熨及乾洗場所的關島規例。CNMI並無任何類似規例。

吸煙

於CNMI，《無煙空氣法(Smoke-Free Air Act)》禁止在公共場所的所有密封地方吸煙，包括但不限於酒店、餐廳(包括附屬酒吧)、洗手間、大堂及一般公眾使用的行人道以及其他共同地方。酒店大堂地方禁止吸煙，惟在距離作為禁煙的密封公共地方入口、出口、可操作窗戶及通風口25呎或更遠的室外區域指定吸煙區除外。向賓客出租的房間及毗鄰露台以及設定為吸煙房允許吸煙。向賓客出租的房間不超過30%可以指定為吸煙區。

有關法案規管的企業及場所擁有者須通知僱員、客戶、賓客以及所有於處所實際在場的其他人士禁止吸煙，並採取其他措施，包括於當眼處張貼「禁止吸煙」標誌、移除煙灰缸、要求在禁區內吸煙的任何人士不要吸煙，並拒絕為吸煙者服務。

關島法律亦規管在「公共場所」吸煙，包括酒店、酒吧、餐廳、零售店及市場推廣場所。其他「公共場所」包括電梯及洗手間。只有當有關吸煙區是與公共空間相鄰並由營辦商或公共場所管理人員控制的開放式戶外庭院，方允許在公共場所入口或出口20呎範圍內吸煙。吸煙規例不適用於向賓客出租的酒店房間。擁有、經營或以其他方式控制受吸煙規例規限的任何處所惟未有遵守規例的任何人士將被判以罰款。

健康及食物處理人員證書

根據關島法律，食肆僱員需要健康證書。每名有關僱員須每12個月取得新健康證書。存有若干例外情況。為取得於食肆工作的健康證書，申請人必須填妥申請。首次申請者毋須考試，惟必須出席DPHSS批准的培訓課程。重續申請人必須通過年度口試或書面考試，意味著其必須正確回答最少70%的考試問題。任何重續申請人如果未能正確回答最少70%問題，則必須重新參加培訓課程。已經擁有食肆健康證書的僱員毋須做任何事情，只要填妥申請表以取得健康證明，以便在不同食肆同時工作。所有飲食店舖必須有指定店舖經理。所有店舖經理必須持有管理認證證書。為取得管理認證證書，經理必須透過正確回答最少70%問題通過DPHSS管理的測驗。並無通過測驗的任何申請人必須出席經批准培訓課程。

於CNMI，任何製備、處理、烹調或供應食物或飲料的人士均必須獲得公共衛生部長的食物處理人員證書。為取得食物處理人員證書，個人必須接受身體檢查，包括篩選特定食物傳播的疾病。此外，尋求食物處理人員證書的人士必須參加食物處理人員教育研討會。食物處理人員證書必須為每年重續並進行新一次身體檢查。

建築及防火守則

關島及CNMI均採納了建築及防火守則。

關島已採納《國際防火守則(International Fire Code)》(「***IFC***」)二零零九年版本。IFC為International Code Council頒佈的統一守則且IFC版本已於41個州份、哥倫比亞特區、波多黎各、紐約市及關島採納。關島僅對IFC作出少量修訂，包括禁止銷售或使用天燈。最後，在特定情況下允許使用明火後加入條文，包括於戶外使用tiki火炬。

IFC由關島消防部(「***GFD***」)執行。GFD負責進行防火檢查，這必須完成以獲發新商業牌照。GFD亦負責釐定最高房間出租數目。

關島亦已採納《國際建築守則(International Building Code)》(「***IBC***」)二零零九年版本。正如IFC一樣，IBC為International Code Council頒佈的統一守則。關島定期檢討IBC最新版本以決定是否有任何適合關島的變更。關島已更改有關出口及自動灑水系統的條文更新以配合IFC二零一五年版本。

除單一家居及複式住宅單位由不同守則管限外，CNMI已採納International Conference of Building Officials發佈的《統一建築守則(Uniform Building Code)》(「***UBC***」)一九八八年版本及其後修訂作為其主要建築安全守則，惟有若干其他少數除外情況。UBC載列了假設符合的最低地震及颱風設計標準。

CNMI亦採納International Conference of Building Officials及Western Fire Chiefs Association發佈的《統一防火守則(Uniform Fire Code)》，並作出部分修改。

房地產擁有權及出租

關島。在若干特殊情況規限下，美國聯邦法律及關島法律技術上禁止由「外國人」收購關島房地產業權。「外國人」一詞並無界定。有關禁止並不適用於現有條約確保於關島持有或處置土地權利的情況。違反關島法律持有土地須向政府歸屬且於提起歸還訴訟前任何時間可轉易業權。為我們所知，從未於關島根據關島法律提起歸還訴訟的任何記錄。

關島法律亦確認向「外國人」出租任何物業較五年為長期間為「禁止及無效」。任何違反有關禁止均有訂明民事刑罰。

為避免根據有關土地擁有權限制的任何可能問題，海外投資者自關島最初於一九六零年代開放海外投資起數十年利用的接受做法一直為關島公司以得到業權或訂立長期租約形

式取得房地產。一間關島當地公司，即使由外籍人士全資擁有(即並非為美國公民或永久居民的人士或實體)就法律限制擁有權而言並不被視為「外國人」。就我們所知悉，並無海外投資者擁有的關島公司的任何租約或土地擁有權的任何挑戰記錄。參照限制並無對海外投資者於關島的房地產發展或美國及國際貸方發展融資造成任何論證影響。

CNMI。CNMI憲法第XII條限制向「北馬里亞納人後裔」「收購」「房地產永久及長期利益」，這些詞彙在第XII條內界定。只要某間公司於CNMI註冊成立、其所有董事均是NMD並由NMD擁有全部投票股份，則其被視為北馬里亞納血統人士(「***NMD***」)。股份實益擁有權不得與法定擁有權分開。

「房地產永久及長期利益」定義為包括超過55年的永久業權權益及租賃權益，包括續租權，惟在公寓大樓一樓以上獲得的權益除外。違反第XII條的任何土地交易從一開始就是無效的。

在自由邦成立後的幾年，有大量訴訟質疑申索違反第VII條的各種土地交易，有關結果是對土地眾多費用及租賃權益有效性可執行性產生不確定性。基於此，於CNMI發出的業權保單包含了根據第VII條產生申索範圍的標準排除情況。

從TTPI政府轉移到CNMI的土地管理及處置受CNMI憲法第XI條管限。在目前的政府組織結構下，有關公共土地屬於公共土地部的司法管轄範圍。第XI條限制公共土地批租年期不超過25年(包括重續權)。經立法機關四分之三成員批准後，可延長不超過15年。DPL不可轉讓位於沙灘高水位線150呎範圍內的公共土地權益，惟DPL可授權就公共目的興建設施。

旅館老闆權利及責任

關島。有關明文論述酒店或旅館老闆的若干關島法規可見於《關島法典註釋》第18篇第41章第4及5條。有關非常古舊及過時法律與保管存放個人財產的遺失或損害、為於酒店產生的支出而以賓客所有物作抵押設立留置權以及向酒店或旅館老闆施加若干責任的旅館老闆責任相關。

法律規定旅館老闆對保管出租有關損失或損害的責任並將有關責任限於每個行李箱及其內在物品為100美元、每個盒、包袱或包裹及其內在物品為10美元以及任何種類的所有其他個人財產限為250美元，除非旅館老闆已與擁有人書面同意承擔更大責任。

如旅館老闆保持防火安全及向賓客發出通知(不論親身或在賓客房間當眼位置張貼列印通知)，有關旅館老闆保持安全及將不會就金錢、珠寶、文件、毛皮、毛皮大衣及皮草服裝或其他價值不菲物品負責，且除旅館老闆本身行為導致者外，其不應就有關物品任何遺失或損害負責(如並非存放於旅館老闆安全放置的地方)，除非旅館老闆已就有關物品給予賓客書面收據，且任何情況均不多於金額250美元。

以賓客行李及可能在酒店的其他財產設立留置權以作為賓客住宿妥善抵押及強制執行留置權的成本。行李及其他財產可於關島報章刊登出售通知後10天內並於出售前最少15天向旅館老闆最後所知賓客地址郵寄有關通知後以公開拍賣出售。任何超額所得款項均向關島政府支付。有關條文並不適用於擁有人用作維生的任何樂器或任何義肢或矯形器具。

每名酒店或旅館持牌人應在酒店或旅館辦公室及每間房間當眼位置張貼法律列印本以及當天用餐以及所提供住宿物品收費表。本條規定對於未有實際交付的任何物品，或任何超過酒店一般規則及規例的金額，均不得徵收或收取任何費用或金額。

CNMI。CNMI採納了非常類似於關島的法規，授予酒店或旅店老闆對酒店賓客所屬所有財產的法定留置權，以應賓客人要求向賓客提供住宿或其他額外費用的所欠金額。在拖欠支付留置權抵押的債務違約後30天後的任何時間，留置權可以以法律規定的方式出售財產止贖留置權。

酒店亦允許在公開拍賣出售留在酒店為期60天的任何行李或財產(不論任何種類)。出售通知必須以法律規定的方式公佈。在支付保管財產的所有費用、銷售合理成本以及應付酒店任何金額後，任何超額所得款項必須向政府支付。

酒精飲品管制(「酒精飲品管制」)

關島。葡萄酒、烈酒及麥芽飲料製造、進口、出口及分銷由聯邦及當地法律共同規管。聯邦法律側重於製造(包括標籤、廣告及容器)、不公平貿易行為、進口(包括稅項)以及出口以及食物安全(包括生物恐怖主義)。

根據美國憲法第21修正案(取代禁令)，關島政府可全權規管來管制將令人醺醉的酒類運輸到或進口關島以於關島交付及使用。根據該權力，關島已制定原向加利福尼亞借用的酒精飲料管制監管制度，旨在分隔不同分銷水平以不鼓勵飲用。根據有關制度，進口到關島、批發分銷、小型釀酒廠(製造)、處所內銷售及處所外銷售的許可證發出由關島酒精飲料委員會監管。根據關島的酒廠酒館規則，禁止一類牌照持有人直接或間接作為酒精飲品管制牌照任何其他類別的持有人。換句話說，批發牌照持有人亦不可擁有於處所內外飲用的酒精飲料銷售零售牌照。同樣，允許於處所飲用的零售許可證的持有人亦不可擁有處所外飲用的零售牌照。有若干例外情況，主要與小型釀酒廠在其本身場所出售作零售飲用。

關島酒精飲品管制法律亦規管允許於酒精服務場所工作的年齡及限制飲用年齡在21歲或以上。

違反酒精飲品管制法律可導致撤銷或暫停牌照，以及刑事罰款及監禁。

CNMI。CNMI立法機構認為，就公共政策而言，對酒精飲料的銷售及消費的規管應受三個參議院區(塞班，天寧及羅塔)各自所採用的當地法律規管。在並無任何制當地法律(可能較多或較少限制或允許)下，《自由邦法典》第4篇第5章第5分部的法規適用。

有關法規禁止未無牌照下進口、製造或銷售酒精飲料。CNMI商務部部長有權設立多類牌照，包括銷售於持牌場所內外飲用的酒精飲料牌照。牌照由自由邦酒精飲料管制委員會(「ABC委員會」)發出。

商務部頒佈的規例要求申請人及所有牌照的僱員參加由商務部酒精飲料及煙草管制法(「ABC及煙草科」)提供的負責任酒精銷售及服務培訓及認證計劃。

酒牌持牌人必須以書面通知商務部部長有關持牌企業擁有權或管理層任何及所有變動，或在變動發生之前對部門提交的數據造成重大影響的其他變動。

法規及例例亦制定了持牌人進行業務的各種標準，而這些標準由ABC及煙草科執行，其僱員工享有治安人員的所有權力。違反ABC委員會頒佈的法規或規則將判以刑事及民事處罰，包括暫停或撤銷牌照。

商標

關島。商標由聯邦法律及關島法律管限。根據聯邦、地方及普通法，商標是用於代表公司或產品的獨特符號、單詞或詞語。在美國專利及商標局(「***USPTO***」)註冊商標是商標擁有權及註冊人在州際商業中使用商標獨家權利的推定證據。聯邦註冊亦是根據聯邦商標法提起訴訟的先決條件，並有助聯邦法院系統強制執行侵權。聯邦商標註冊在提交後十年有效，並附有十年的可選擇重續期。

未經授權使用他人的商標可能會導致強制令，要求銷毀或沒收侵權物品的法令、貨幣濟助(包括侵權人溢利)以及商標擁有人蒙受的任何損害、訴訟費用及律師費。

關島政府商標註冊包括USPTO註冊，或僅在關島使用的商標註冊。對於USPTO註冊，關島註冊確切反映USPTO中註冊的產品保障、擁有權及商標分類。對於僅於關島註冊，商標擁有者必須展示商業中使用商標，以及反映USPTO註冊過程的若干其他規定。在關島政府註冊的商標可以在關島司法機構中強制執行，連同與聯邦侵犯強制執行大致上相同的濟助。

CNMI。商標法律由聯邦法律及CNMI法律管限。根據聯邦、地方及普通法，商標是用於代表公司或產品的獨特符號、單詞或詞語。在USPTO註冊商標是商標擁有權及註冊人在

州際商業中使用商標獨家權利的推定證據。聯邦註冊亦是根據聯邦商標法提起訴訟的先決條件，並有助聯邦法院系統強制執行侵權。聯邦商標註冊在提交後十年有效，並附有十年的可選擇重續期。

未經授權使用他人的商標可能會導致強制令，要求銷毀或沒收侵權物品的法令、貨幣濟助(包括侵權人溢利)以及商標擁有人蒙受的任何損害、訴訟費用及律師費。

CNMI並無商標註冊系統，其透過「《二零零四年私人標籤保障法案(Private Labels Protection Act of 2004)》」授予商標擁有人於CNMI地方法院提起侵權法律行動。有關法律亦施加侵權嚴重損害及在若干情況下為監禁。

僱傭法律事宜

關島。關島是一個「隨意」的僱傭司法權區，即在沒有任何特定任期的任何合約或適用的工會合約合約下，僱主或僱員可以在通知另一方後隨時終止僱傭關係，對於任何原因，或甚至乎根本無理由下，須遵守禁止有關公共政策理由歧視或報復的各項關島及聯邦法律。僱主經常編製僱員手冊，載列或解釋僱主規則及政策，惟這不是必需的。

關島亦是一個「有工作的權利」的司法權區，即僱員毋須加入工會作為僱用條件或向任何勞工組織支付任何費用、會費或其他評估。

CNMI。正如關島一樣，CNMI是一個「隨意」的僱傭司法權區，即在沒有任何特定任期的任何合約或適用的工會合約合約下，僱主或僱員可以在通知另一方後隨時終止僱傭關係，對於任何原因，或甚至乎根本無理由下，須遵守禁止有關公共政策理由歧視或報復的各項CNMI及聯邦法律。有別於關島，此乃普通法而非法規管限的事宜。

正如關島一樣，CNMI亦制定有權工作法律。作為任何工會或勞工組織會員或非會員不得否定或剝奪工作的權利。

歧視

關島。有眾多聯邦及關島法律禁止有關僱傭及僱傭條件事宜的歧視。聯邦法律包括：《一九六四年民權法案(Civil Rights Act of 1964)》第七章禁止基於個人種族、膚色、宗教、性別或國籍的歧視；《一九六七年就業年齡歧視法(Age Discrimination in Employment Act of 1967)》禁止基於年齡的歧視(僅限40歲以上人士)；《美國殘疾人法案(Americans With Disabilities Act)》禁止基於殘疾歧視合資格的個人；《一九六三年同工同酬法(Equal Pay Act of 1963)》禁止基於性別有關同工獲支付工資的；《一九七八年懷孕歧視法(Pregnancy Discrimination Act of 1978)》修訂了《一九六四年民權法案》第七章第701條以規定基於懷孕、分娩或相關醫療情況的歧視構成性別歧視；《二零零八年遺傳資料非歧視法(Genetic Information Nondiscrimination Act of 2008)》禁止遺傳資料歧視；《軍人就業及再就業權利

法案(Uniform Services Employment and Reemployment Rights Act)》禁止歧視美國軍人成員及創造若干工作復職權利；以及《僱員測謊機保護法案(Employee Polygraph Protection Act)》，禁止基於拒絕接受測謊機測試有關測試結果而對僱員或潛在僱員進行歧視或採取不利行動。

《關島僱傭關係法案(Guam Employment Relations Act)》第2條禁止基於種族、性別(包括性別認同或表達)、宗教、膚色、性取向、血統或軍事地位的僱傭歧視。新法律亦禁止性別或年齡(40歲或以上)歧視。這複製了聯邦禁令，惟可於關島當地法院強制執行。

CNMI。正如關島一樣，禁止僱傭及僱傭條件相關事宜的相同聯邦法律適用於CNMI。

儘管聯邦禁止基於種族或國籍的各種形式僱傭歧視，惟CNMI已頒布法律，旨在為美國公民及CNMI永久居民提供CNMI就業優待。法律規定：「公民及CNMI永久居民以及美國永久居民應在自由邦優先就業。掌握自由邦官方語言英語、查莫羅語及卡羅萊納語的能力是在自由邦內有效工作的一項重要技能。」法律要求所有僱主的全職工作人員包括美國公民、永久居民及CNMI永久居民(包括其直系親屬)的百分比相等於或超過有關人士於「可用私人勞動力」的百分比，除非僱主作出一切合理努力後達致有關目標為不可行。法律設立的僱傭偏好歧視獲允許在美國居住及工作的帛琉自由聯合國家、密克羅尼西亞聯邦及馬紹爾群島共和國公民的CNMI其他「永久居民」，被允許在美國居住和工作。

如果僱主在無正當理由下拒絕工作申請並僱用非美國公民或永久代表或CNMI永久居民(有關詞彙在法例內定義)的人士工作，則CNMI法律賦予優先級別的合資格人士提起損害賠償訴訟的權利。

工資及工時法律

關島。聯邦的《公平勞工標準法案(Fair Labor Standards Act)》(「***FSLA***」)，確定影響私人機構全職及兼職工人的最低工資、加班工資、簿記及童工標準。關島採納了類似的法律《關島最低工資及小時法案(Guam Minimum Wage and Hour Act)》。FSLA由美國勞工部的工資及工時科管理和執行有關私人僱用者，並在關島獲關島勞工部工資及工時科的協助以強制執行關島法律。

根據聯邦法律，受保障的非豁免工人目前有權獲得每小時7.25美元的最低工資；然而，根據關島法律，最低工資是每小時8.25美元。在工作週工作40小時後，非豁免工人必須按不低於正常工資的1.5倍的加班工資支付。工資應在所涵蓋的工資期的正常發薪日支付。如果僱員工資低於所規定最低工資或僱主應支付的超時工作薪酬，則不允許扣除。根據關島法律，除非得到聯邦或關島法律或僱員的書面授權，否則不得從工資中扣除。

FSLA及關島法律載有有關標準的豁免情況。部分適用於特定業務類型；其他適用於特定類型工作。例如，行政、管理及專業僱員(定義見USDOL規例)獲豁免「最低工資及超時工作薪酬」條文。豁免定義狹窄，因此僱主必須仔細檢查每項豁免的確切條款和條件，以確定其適用性。

FLSA並無制定例假、假期、遣散費或病假工資；用餐或休息時間、假期或例假；或加薪或附帶福利的任何最低標準或規定。關島法律要求僱主為工作時間超過5小時的任何僱員提供不少於30分鐘的用餐時間。否則，有關事宜一般留給僱主與僱員或僱員代表(例如工會)達成協議，或由僱主作為政策事宜建立。

CNMI。如同關島一樣，聯邦的《公平勞工標準法案(Fair Labor Standards Act)》(「FSLA」)適用於CNMI，其確定影響私人機構全職及兼職工人的最低工資、加班工資、簿記及童工標準。CNMI採納了類似的法律。

根據聯邦法律，受保障的非豁免工人目前有權獲得每小時7.25美元的最低工資。FSLA為CNMI設立了特別例外情況，惟自二零一八年九月三十日起，CNMI最低工資增加至每小時7.25美元，如聯邦最低工資相同。在工作週工作40小時後，非豁免工人必須按不低於正常工資的1.5倍的加班工資支付。工資應在所涵蓋的工資期的正常發薪日支付。如果僱員工資低於所規定最低工資或僱主應支付的超時工作薪酬，則不允許扣除。

FSLA及CNMI載有有關標準的豁免情況，與關島的大致上相同，且豁免定義狹窄。

如同關島一樣，例假、假期、遣散費或病假工資；用餐或休息時間、假期或例假；或加薪或附帶福利一般留待協定。

家庭及醫療假期

《家庭及醫療假期法案(Family and Medical Leave Act)》(「***FMLA***」)適用於關島及CNMI。有關聯邦法律賦予受保障僱主的僱員每年最多12週的無薪工作假期，並投購健康保險(如果由僱主提供)，以作兒童出生或照顧、安置兒童以便收養或照顧、照顧健康狀況嚴重的兒童、配偶或父母，或僱員自本身健康狀況嚴重。關島有一項同等法律亦也要求僱主提供喪假。

關島法律亦要求僱主給予合理及必要的工作假期(無論有否有薪酬)，允許作為暴力罪行受害人的僱員或其直系親屬為受害者：準備和參與法庭訴訟；為直系親屬受害人接受治療或接受治療，或獲得應對危機的所需服務。

《關島兒童學校相關假期法(Guam Child School-Related Leave Act)》要求僱主允許僱員每年請假最多40小時，以出席與其子女有關的學校相關事宜，並禁止僱主解僱或歧視僱員有關休假。

僱主必須在員工經常出現的地方(如午膳或休息室)張貼海報，解釋根據各種聯邦法律的僱員權利。

《CNMI二零一三年反暴力休假法案(Anti-Violence Leave Act of 2013)》禁止僱主解僱或以任何形式歧視或報復屬各種家庭暴力受害者且從工作中請假以處理有關暴力產生的任何

事宜的僱員。被錯誤解僱、降職、停職或以任何其他方式歧視或報復的人士獲給予權力尋求復職及償付所失去工資或福利。25名或以上僱員的僱主須根據本法保持要求休假的任何僱員工的機密，且由於干擾僱員從法院或執法機關協助的能力會遭受民事及刑事制裁。

工人賠償保險

關島。關島法律規定，每名僱主均應負責及必須確保根據關島工人賠償法律就工作相關受傷或死亡向僱員支付工人賠償福利。無論受傷是否涉及任何錯誤，均應按照法律規定的費率進行賠償。僱主亦須在受傷性質或可能需要的恢復過程期間內提供有關醫療、手術及其他治療或服務。僱主須透過獲得及保持由獲授權於關島發出關保險的保險公司生效的保險以確保支付應付賠償。根據《關島工人賠償法(Worker' s Compensation Law of Guam)》獲得賠償福利的權利為受傷僱員的例外補救，或如僱員被殺，則是僱員合資格尚存者的例外補救。

CNMI。《自由邦工人賠償法(The Commonwealth Workers' Compensation Law)》乃根據相等關島法規而定，當中規定每名僱主均應負責及必須確保根據法律就工作相關受傷或死亡向僱員支付工人賠償福利。無論受傷是否涉及任何錯誤，均應按照法律規定的費率進行賠償。僱主亦須在受傷性質或可能需要的恢復過程期間內提供有關醫療、手術及其他治療或服務。僱主須透過獲得及保持由獲授權於CNMI發出關保險的保險公司生效的保險以確保支付應付賠償。根據《自由邦工人賠償法》獲得賠償福利的權利為針對僱主的僱員受傷或死亡的例外補救；前提是，如僱主未能根據法律規定取得賠償款項，則受傷僱員或其法律代表可選擇根據法律申索賠償或就有關受傷或死亡對損害提起法律行動。

移民

關島。關島受美國移民法律所約束，並由聯邦政府機構管理及執行。為了使非居民外國人在關島受僱，須要獲得適當的非移民簽證。

CNMI。根據盟約，CNMI多年來一直控制其自己的移民政策。在此期間，大量外籍工人被帶到了酒店及訪客業以及CNMI的許多就業領域。因此，CNMI經濟變得非常依賴廉價的外籍工人，導致惡劣的工作條件及勞動力濫用。因此，美國國會行使盟約中保留給美國的權利來控制移民。自二零零九年以來，CNMI一直受美國移民法律約束，有關法律由聯邦政府機構管理及執行。

由於CNMI經濟依賴大量外籍工人，故過渡階段是必要的。許多外籍工人已經在CNMI生活及工作多年，其家人加入了他們且在CNMI出生的孩子亦因此而成為美國公民。聯邦機構及CNMI政府一直在努力應對情況，並讓CNMI擺脫對外籍工人的依賴，惟這些努力成果一直緩慢。為提供由之前CNMI外籍勞工許可證制度過渡至美國移民系統的方法，聯邦政府創建了CW-1：僅限CNMI的過渡性工人及CW-2：依賴僅限CNMI過渡性工人簽證

分類，允許CNMI的僱主申請僱用外籍(非移民)工人(根據其他非移民工人類別屬於不合資格工作)的及有關工人的家人加入許可。

於二零一八年七月二十四日，美國總統特朗普簽署了《二零一八年北馬里亞納群島美國勞動力法案(Northern Mariana Islands U.S. Workforce Act of 2018)》，將CW-1計劃延長至於二零二九年十二月三十一日，並將CW-1簽證的上限從4,999個增加至13,000個。

為獲得CW簽證身份工人的資格，僱主必須：

- 從事合法業務
- 考慮有關職位的所有可用美國工人
- 與CNMI僱主業務性質一致的僱傭要約條款及條件
- 提交所需表格以聘用過渡性工人
- 遵守與僱傭相關的所有聯邦及CNMI規定
- 如個人於獲授權入境期間結束前基於任何理由遭非自願解僱，向個人的最後海外居住地方支付個人的合理運輸成本

為於過渡期間獲分類為CW-1非移民，外籍工人必須：

- 根據美國移民法律不符合任何其他僱傭非移民身份
- 進入或留在CNMI任職於在指定需要外國人職業類別以補充居民工人
- 成為在CNMI進行業務的合法僱主提交的呈請受益人
- 除CNMI外不可前往美國
- 如前往CNMI則為合法前往CNMI
- 另有原因不可入境美國或授予理由為不可入境的任何所需豁免

USCIS向已經在CNMI的外國授予CW身分而非簽證。CW身分有效期為一年。僱員必須重新註冊CW身分或獲得另一項非移民或移民分類以合法留在CNMI。具有CW身分的人士不可前往美國任何其他地方，包括關島，惟透過關島機場往返P.I.及CNMI的菲律賓國民除外。

法律建議

我們的CNMI及關島法律顧問Blair Sterling Johnson & Martinez P.C.已向本公司發出意見函件，概述CNMI及關島法例及規例的若干方面。如「附錄六－送呈公司註冊處處長及備查文件」所述，該函件乃可供查閱。任何人士如有意取得CNMI及關島法例及規例的詳細概要或其對本集團的適用情況，應尋求獨立法律意見。

稅項

下文摘要概述根據截至最後實際可行日期的現行法例、規例、規則及決定，CNMI、關島、開曼群島及香港若干與本集團有關且對本公司屬重大，以及擁有、收購及出售股份的稅務影響，有關影響可予變動(可能具追溯影響)。此概要並非旨在綜合說明可能與收購、擁有或出售股份有關的決定的所有稅務考慮，亦非旨在應用於所有類別的[編纂](部分投資者或須遵守CNMI、關島、開曼群島及香港以外司法權區的特定規則或稅制)。[編纂]應就其特定情況採用CNMI、關島及香港稅法以及根據任何其他稅收司法權區法例收購、擁有及出售股份的任何後果向稅務顧問進行諮詢。下列討論僅為相關稅法的影響概要。

適用於本集團的稅項

就美國稅務目的而言，關島及CNMI公司被視為「外國」公司。然而，關島及CNMI公司毋須繳納美國預扣稅，前提為(1)外籍人士直接或間接擁有的公司股權少於25%，以及(2)公司總收入65%或以上來自關島或CNMI(視情況而定)，為期三年。此外，如彼為關島或CNMI的「真誠居民」，則關島公司或CNMI公司的僱員一般毋須就來自公司的薪金繳納美國所得稅。

關島或CNMI的真誠居民一般為當年最少183天駐留在相關地區的人士，在納稅年度在島外並無另一個住所，且沒有與美國或其他國家有更緊密聯繫。一般而言，關島或CNMI的稅項主要基於美國國內稅收法典(United States Internal Revenue Code)(「***IRC***」)及各自的地方稅制，各個政府均有自己的獨立稅務部門。

間接稅

CNMI。CNMI的主要地方稅為對所有業務總收益來自CNMI者徵收商業總收益稅(「***BGRT***」)。BGRT不允許扣除計算應繳稅額的任何費用。BGRT的稅率基於年度業務收益，高達其總收益的5%。BGRT為每月支付，並在收益賺取的月尾到期。部分特定活動及行業獲豁免BGRT。

關島。對在關島進行業務的人士徵收商業總收益稅(「***BGRT***」)。對在關島進行貿易及經營業務賺取的收入徵收稅款，稅率為5%。該項稅款適用於在關島進行的大部分服務性業務及銷售有形個人物業。BGRT為每月支付，並在翌月第20天到期。特定活動及行業獲得多項稅項豁免。

淨所得稅

CNMI。CNMI採用IRC大部分章節作為其領土所得稅法，其稅稱為北馬里安納領土所得稅(「***NMTIT***」)。根據NMTIT，在CNMI經營的公司使用IRC的條文釐定其所得稅負債，並進行部分修改。

上文所提及BGRT通常不會在企業淨所得稅報稅表(雖然此為選擇項)內獲得扣除。相反，NTMIT的條文允許BGRT被視為根據NMTIT計算的個人淨所得稅的不可退還抵免。CNMI企業所得稅淨額乃根據NMTIT條文計算。於二零一八年結束的應課稅年度，公司稅率為公司應課稅收入的21%。CNMI可作所得稅退還。公司首先根據NMTIT計算其所得稅負債。接下來，其透過就財政年度支付的BGRT扣減所計算所得稅。有關結果稱為退還基數。退還為退還基數首20,000美元的90%，下一個退還基數80,000美元的70%再加上18,000美元，如果任何退還基數超過100,000美元則為50%加上74,000美元。公司須於下年度四月十五或之前就曆年呈交所得稅報稅表。公司須於下個財政年度結束後第四個月的十五日就財政年度呈交所得稅報稅表。

關島。於一九五零年，關島亦採用了《關島組織法(Organic Act of Guam)》所載的IRC大部分章節。關島公司須就所有來源的收入繳納所得稅。在關島進行業務的其他公司對所有關島來源收入而向關島產生所得稅負債。應付所得稅淨額乃根據關島領土收入法的條文計算公司稅務收入。截至二零一八年財政年度的企業所得稅稅率為21%。公司必須在下一年四月十五日或之前提交曆年的所得稅報稅表。公司必須在財政年度結束後第四個月第15天提交財政年度所得稅報稅表。

其他當地稅項

房地產稅

關島。關島房地產稅乃按應用應課稅稅基徵收金額計算。基數為有關物業評估價值的90%，減去任何免稅額。徵收稅率由政府批准。房地產稅適用於土地及土地上的建築物，各有不同稅率。有關土地，每年稅率為有關土地價值的7/72%(即0.0972%)。有關土地上的建築物，每年稅率為有關土地改良價值的7/9%(即0.777%)。此外，對價值為1百萬美元或以上的有關土地改良徵收有關土地改良價值的7/9%(即0.777%)的進一步徵費。

CNMI。CNMI目前並無房地產稅項。

進口、消費及美容稅或使用稅

CNMI。CNMI對進口用於CNMI的貨物徵收消費稅或進口稅。稅率根據帶入CNMI的項目類型而有所不同。稅項乃對項目的成本徵收，並不包括任何運輸費用或保險。稅項在進入CNMI時評估，不論是通過船舶、飛機或通過郵政系統進口的食品、衛生用品及洗漱用品的稅率均為1.0%。根據物品的類型設有不同的進口稅率。倘未指定項目，則進口稅率為5.0%。

倘外國公司向CNMI發送設備以供附屬公司在CNMI使用，外國公司將承擔消費稅。稅收可由附屬公司支付，但仍然是母公司的責任。

除了對進口貨物徵收的消費稅外，對所有消費品徵收的附加稅率為0.42%。

關島。關島對進口貯存、用於關島或於關島耗用的貨物徵收使用稅。截至二零一八年十二月三十一日，徵收的稅率為此類貨物的到岸價值的4.0%。其他雜項商業費用及稅項乃於關島徵收。

適用於我們股東的稅項

股息及分派

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。對任何外國人士派發來自關島或CNMI資源的被動收入的適用預扣稅為30%。就此而言，外國人士指關島、CNMI或美國居民以外的任何人士或於關島、CNMI、美國或任何外國國家組成的公司。關島收入及稅務局(Guam Department of Revenue & Taxation)亦已作出非正式聲明，就關島稅務而言，於CNMI組成的公司乃「外國」公司。對任何CNMI公司就來自關島資源的被動收入作出的相關派發須繳納30%預扣稅。因此，於CNMI或關島(視情況而定)各自註冊成立或組織的經營附屬公司向本公司或有關司法權區以外註冊成立的附屬公司派發股息(如有)均須按稅率30%繳納預扣所得稅，惟視乎不時適用的徵稅而定。

資本增值稅

*開曼群島。*開曼群島目前並無根據資本增值或升值而向個人或公司徵收任何稅項。

*香港。*任何股東(不包括在香港從事某一貿易、專業或業務並以交易為目的而持有股份的股東)毋須就銷售或以其他方式處置股份所得的任何資本收益繳納香港利得稅。

*美國(包括關島及CNMI)。*就美國持有人(定義見下文)而言，如持有我們的股份超過一年，出售股份時變現的任何資本收益或虧損一般被視為長期資本收益或虧損，而如持有股份一年或以下，則為短期資本收益或虧損。然而，出售持有六個月或以下股份的任何資本虧損均被視為就有關股份而支付的資本增值股息的長期資本虧損。個別美國持有人的短期資本收益乃按常規普通收入漸進費率徵稅。扣除資本損失的能力可能有限。截至二零一八年止的財政年度，美國公司股東的長期及短期資本收益按21%計稅。

除美國持有人外，概不會對交易、買賣或出售我們股份的資本收益徵收任何所得稅。

就本條而言，「美籍持有人」為我們股份的任何實益擁有人，即(1)美國公民或居民、(2)根據美國法律組織的公司，就股份按淨收入基準支付聯邦所得稅，或(3)其收入須繳納美國聯邦所得稅而不考慮其來源來自遺產或信託。如屬擁有我們股份的合夥，則屬於上述描述的任何合夥人通常為美籍持有人。

股東應就其特定稅務狀況徵求其專業顧問的意見。

印花稅

香港。香港印花稅將就買賣股份(不論在[編纂]場內或場外買賣)徵收，現行稅率為買賣股份的代價或價值(以較高者為準)的0.2%。進行轉讓時，出售股份的股東及買方須各自承擔半數應繳的香港印花稅。此外，股份的任何轉讓文據現時須繳納5.0港元的定額印花稅。

稅務建議

我們的稅務顧問Arnett Consulting，LLC已向本公司發出意見函件，概述CNMI及關島法例及規例的若干方面。如「附錄六－送呈公司註冊處處長及備查文件」所述，該函件乃可供查閱。任何人士如有意取得CNMI及關島法例及規例的詳細概要或該等法例及規例對本集團或其適用情況，應尋求獨立稅務意見。

歷史及源起

我們為西太平洋地區美國島嶼屬地塞班及關島的領先優閒旅遊集團之一。我們從塞班一間單獨酒店的營運商，透過在塞班及關島增添三個豪華全面服務度假村，壯大我們的酒店及度假村組合。現時，我們的旅遊業務及活動覆蓋已延伸至塞班、關島及夏威夷的高端旅遊零售及塞班的目的地服務業務。

我們的21年優閒旅遊業往績，始於一九九七年四月，當時陳氏家族在陳主席及陳亨利博士領導下以家族開拓的其他業務所取得資本購入現今的*Century Hotel*。其時，塞班正努力晉身為新興的「陽光與海灘」假日目的地，為我們帶來先行者優勢，形成現在的市場領導位置。有助我們成為現今的市場領導者。繼在塞班經營首間酒店後，我們在隨後多年一直逐步擴展，先後在二零零二年一月及二零零五年六月增建現今的*Fiesta Resort Saipan*及現今的*Kanoa Resort*，成為塞班二零一七年以收益、物業數目及已售房間數目計算的最大度假住宿網絡。於二零零二年五月，我們通過收購現今的*Fiesta Resort Guam*進一步擴充至關島。我們一同見證了塞班及關島發展成為嶄新突出的假日目的地，以及當地優閒旅遊市場的增長。

我們在旗下四間酒店及度假村開業約十年後，於二零一四年八月開始我們現有的高端旅遊零售業務，而我們購入關島一項零售業務的75%權益。隨後4年我們的奢侈品零售品牌組合有策略地發展至現今可提供8個世界知名品牌的奢侈品及優閒服裝、皮具與時裝配飾。二零一六年八月，憑藉我們的酒店及度假村所匯集可觀的旅客基礎，我們於塞班推出旗下在當地的首間品牌店，又於二零一八年四月通過收購檀香山一個以美國優閒配飾品牌經營的5間零售品牌店，進軍夏威夷市場。

於二零一二年十月，我們成為塞班首批將業務範疇擴充至抵境禮賓及旅遊管理服務的酒店及度假村營運商之一。我們於二零一四年十一月進一步將目的地服務多元化，開始提供Let's Go Tour(一項受歡迎的山林歷險活動)。我們繼續領先市場，先後在二零一六年十二月推出獨一無二的觀光行程，例如*SeaTouch*(獨一無二的魔鬼魚互動體驗)及於二零一七年一月的Jetovator(唯一可將參與者「飛升」至塞班島海水之上的飛行噴射式水上飛行器體驗)。

自我們成立以來，我們的優閒旅遊業務一直是陳氏家族的部分業務企業，並一直由家族族長陳主席及其長子陳亨利博士支持及最終控制下經營，兩人均為香港、中國及西太平洋區備受尊敬的企業家。在我們向來的傳統，我們主要通過收購有若干營運規模的地方企業進行擴充，藉而儘量縮短大幅投入發展的時期，並賦予我們基礎進行優化，而因為我們獨特的管理卓見及豐富行業知識，有關企業的表現及市場地位均得到提升。我們的業務已因我們的重組在本公司(作為[編纂]工具)下茁壯成長。有關陳主席及陳亨利博士的資格及經驗詳情，請參閱「董事及高級管理層」，而有關我們[編纂]前重組安排的詳情，請參閱下文「－重組」。

自我們於21年前開展業務起，我們一直恪守向優閒旅客提供難忘及獨立假期體驗的企業使命，一如我們的企業名稱，涵蓋「海、天、地」。

重要業務里程碑

我們21年優閒旅遊業務歷史的重要里程碑包括：

一九九七年

四月

我們收購Oriental Hotel（現稱*Century Hotel*），標誌著我們開展21年的優閒旅遊業務。

二零零零年

十二月

Oriental Hotel重新命名為現今的***Century Hotel***，是我們旗下一間以預算優閒旅人及商務旅人為目標客戶的經濟型商務酒店。

二零零二年

一月

我們收購Dai-Ichi Saipan Beach Hotel（現稱***Fiesta Resort Saipan***）。

五月

我們收購Dai-Ichi Hotel（現稱***Fiesta Resort Guam***）作為進軍關島酒店及度假村行業的第一步。

二零零四年

十月

Fiesta Resort Guam開始進行客房及設施的全面升級。

二零零五年

五月

隨著該度假村完成大型裝修工程，Dai-Ichi Saipan Beach Hotel正式重新命名為***Fiesta Resort Saipan***，奠定其作為現今的全方位服務及家庭式度假村的基礎。

六月

我們收購Saipan Grand Hotel（現稱***Kanoa Resort***）。

八月

Dai-Ichi Hotel重新命名為今日的***Fiesta Resort Guam***。

二零零八年

十一月

在***Fiesta Resort Guam***增設有土著舞蹈表演的海濱燒烤設施，其將成為主要景點之一。

二零一二年

一月

Saipan Grand Hotel正式重新命名為***Kanoa Resort***。

十月

我們成為塞班首批將業務範圍擴大至***目的地禮賓及旅遊管理服務***的酒店及度假村營運商之一。

二零一四年

一月

我們第一間***iShop***紀念品及精品店在*Fiesta Resort Saipan*內開業，提供各種地區和旅遊必需品。

八月

隨著我們收購關島一項零售業務的75%權益，我們推出***高端旅遊零售分部***。

二零一四年

十一月

我們首次推出名為***Let's Go Tour***的獨特歷險旅遊服務，使用從美國大陸進口的四驅車進行山林歷險。

二零一六年

八月

我們將***高端旅遊零售分部***擴展至塞班，開設一間以美國服裝及配飾品牌經營的品牌店。年內，我們在塞班推出一間新品牌店及在關島開設兩間新品牌店。

十二月

我們開始經營***SeaTouch***（我們獨一無二的魔鬼魚互動體驗），其直接位於Fiesta Resort Saipan附近。

二零一七年

一月

推出***Jetovator***（將參與者推上水面的創新飛行噴射式水上飛行器）作為目的地服務分部的新增活動。

於二零一七年，我們在***酒店及度假村分部***實行新銷售點及資產管理系統（opera及simphony），以提高營運效率。

於二零一七年，隨著我們在關島新設一間品牌店及在塞班新設四間品牌店，***高端旅遊零售分部***的經營規模相應擴大。我們亦爭取在塞班取得其他世界知名品牌，以擴大品牌組合。

二零一八年

三月

我們開始在四間***酒店及度假村***逐步執行新的預留系統，以便我們即時查閱客房庫存、不同預訂渠道的定價狀態及我們主要同業公司的有用統計數據。

四月

隨著我們收購位於檀香山以美國優閒配飾品牌經營的5間零售品牌店，我們的業務擴展至***夏威夷***。

十二月

我們增加法國高端品牌，藉以擴大***高端旅遊零售分部***所提供的品牌

公司發展

本集團包括本公司、4間中間控股公司及14間經營運附屬公司（均已於各自註冊成立後開展業務）。有關本集團們公司的資料連同其企業發展歷史如下：

本公司

本公司於二零一八年十月十八日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。於註冊成立時，我們的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股0.01港元的股份，其中1股股份已發行及配發予我們的初步認購人，並隨後於同日轉讓予THC Leisure。

本公司的主要業務為投資控股。作為我們重組的一部分，本公司成為本集團的控股公司，並將成為[編纂]工具。有關詳情，請參閱下文「－重組」。

我們酒店及度假村分部的經營實體

名稱	註冊成立日期及地點	法定股份	已發行股份(1)	我們重組前的股東	主要業務
Asia Pacific Hotels, Inc.（「**APHI Saipan**」）.....	一九九七年十一月十九日*(CNMI)*	15,000,000股（每股1美元）	15,000,000股（每股1美元）	由Tan Holdings持有**100%**	經營*Fiesta Resort Saipan*、*Kanoa Resort*及*Century Hotel*
Asia Pacific Hotels, Inc. (Guam)（「**APHI Guam**」）.....	二零零二年四月二十九日*(關島)*	10,000,000股（每股1美元）	9,500,000股(2)（每股1美元）	由Tan Holdings間接持有**100%**(3)	經營*Fiesta Resort Guam*
CKR, LLC	二零一二年六月二十八日*(CNMI)*	不適用(4)	不適用(4)	由Tan Holdings持有**100%**(5)	我們的*Kanoa Resort*土地租約及多項第三方服務及設施特許權的訂約實體

附註：

(1) 「已發行股份」包括庫存股份（如有）。

(2) APHI Guam的已發行及發行在外股本為9,500,000股，其中5股為以本身名義登記的庫存股份。有關股份並不附帶投票權。

(3) APHI Guam由Tan Holdings透過L&T (Guam) Corporation（為其直接全資附屬公司）間接全資擁有（於L&T(Guam) Corporation的7股董事資格股份除外）。

(4) CKR, LLC為一間無股份或證券概念的有限公司。於本公司的成員權益百分比於上文載列。

(5) CKR, LLC由Tan Holdings透過APHI Saipan間接擁有。

我們酒店及度假村分部的經營實體的企業發展歷史如下：

- ***APHI Saipan*。**APHI Saipan於一九九七年十一月十九日註冊成立。在註冊成立時，APHI Saipan擁有1,500,000股每股1美元的已發行股份，全部已發行及配發予Tan Holdings。APHI為我們在塞班的酒店及度假村（即*Fiesta Resort Saipan*、*Kanoa Resort*及*Century Hotel*）的經營實體，而我們以下列方式收購該等實體：

  (1) 根據日期為一九九七年四月二十八日的買賣協議，Tan Holdings的直接全資附屬公司L&T Group of Companies, Ltd.向World Trading Corporation（獨立第三方國酒店營運商）收購Oriental Hotel（現稱*Century Hotel*）的業務及資產（包括租賃地塊及於樓宇及物業裝修的租賃權益），代價合共為1.9百萬美元，而有關代價乃經公平磋商計算。Oriental Hotel隨後於二零零零年十二月重新命名為現今的*Century Hotel*，並於二零零五年一月五日轉移至APHI Saipan。CNMI及關島法律顧問已確認L&T Group of Companies, Ltd.及APHI Saipan收購Oriental Hotel已分別於一九九七年四月及二零零五年一月妥善合法完成及結算，且毋須取得監管批准。

(2) 根據日期為二零零二年一月三十一日的買賣協議，APHI Saipan向獨立第三方Pacific Micronesia Corporation收購Dai-Ichi Saipan Beach Hotel（現稱*Fiesta Resort Saipan*）的業務及資產（包括租賃地塊及於樓宇及物業裝修的租賃權益），代價合共為14百萬美元，而有關代價乃經公平磋商計算。於二零零五年五月，Dai-Ichi Saipan Beach Hotel重新命名為現今的*Fiesta Resort Saipan*。CNMI及關島法律顧問已確認Dai-Ichi Saipan Beach Hotel收購已於二零零二年一月妥善合法完成及結算，且已取得相關CNMI機關的所需監管批准。

(3) 根據日期為二零零四年十二月三日的買賣協議，APHI Saipan向獨立第三方Micro Pacific Development, Inc.及Nagoya Railroad Company Ltd.收購Saipan Grand Hotel（現稱*Kanoa Resort*）的業務及資產（包括租賃地塊及於樓宇及物業裝修的租賃權益），代價合共為4.5百萬美元，而有關代價乃經公平磋商計算。於二零一二年一月，Saipan Grand Hotel重新命名為現今的*Kanoa Resort*。CNMI及關島法律顧問已確認Saipan Grand Hotel收購已於二零零五年六月妥善合法完成及結算，且已取得相關CNMI機關所需的監管批准。

於二零零五年十二月十九日，APHI Saipan董事會及唯一股東議決透過向Tan Holdings發行13,500,000股額外股份，將欠付Tan Holdings的13.5百萬美元轉換為股本。由於該轉換，APHI Saipan擁有15,000,000股已發行股份，全部已發行及配發予Tan Holdings。

– ***APHI Guam*。**APHI Guam於二零零二年四月二十九日註冊成立。於註冊成立時，APHI Guam擁有5,000,000股每股1美元的已發行股份，其中4,999,995股已發行及配發予Tan Holdings的直接全資附屬公司L&T (Guam) Corporation（於L&T(Guam) Corporation的7股董事資格股份除外），並向5名董事各發行及配發1股資格股份。根據日期為二零零二年五月三日的買賣協議，APHI Guam向獨立第三方Guam Dai-Ichi Hotel, Inc.收購Dai-Ichi Hotel（現稱*Fiesta Resort Guam*）的業務及資產（包括租賃及自有地塊以及於樓宇及物業裝修的租賃權益），代價合共為5.5百萬美元，而有關代價乃經公平磋商計算。於二零零五年八月，Dai-Ichi Hotel重新命名為現今的*Fiesta Resort Guam*。CNMI及關島法律顧問已確認Dai-Ichi Hotel收購已於二零零二年五月妥善合法完成及結算，且已取得出租人所需批准。毋須取得監管批准。

於二零零五年十二月二十日，APHI Guam的董事會議決將將已分配予L&T (Guam) Corporation的欠付APHI Saipan的5,000,000美元轉換為股本，並向L&T (Guam) Corporation發行5,000,000股額外股份。由於是次轉換，APHI Guam擁有9,500,000股已發行股份，其中9,499,995股為已發行及配發予L&T (Guam) Corporation，而5股為董事資格股。自該時起，關島已廢除董事資格股份的規定。於二零一八年八月二十八日，APHI Guam贖回5股董事資格股份，現時乃於其已發行及發行在外股本中持作庫存股份。

– CKR, LLC自組成後一直由APHI Saipan直接全資擁有，並為我們的Kanoa Resort土地租約及多項第三方服務及設施特許權的訂約實體。

除上文所載者外，我們酒店及度假村分部各經營實體的股權及資本架構於業績記錄期及直至實施我們的重組為止並無變動。

我們高端旅遊零售分部的經營實體

名稱	註冊成立日期及地點	法定股份	已發行股份	我們重組前的股東	主要業務
Gemkell Corporation（「**Gemkell Guam**」）	二零零四年一月二十六日*(關島)*	100,000股（每股1美元）	80,000股（每股1美元）	由Tan Holdings(1)間接持有**75%**及由Hawes先生持有**25%**	在關島經營旅遊零售業務
Gemkell (Saipan) Corporation（「**Gemkell Saipan**」）	二零一六年六月十日*(CNMI)*	100,000股（每股1美元）	100,000股（每股1美元）	由Luen Thai Group Limited(2)持有**75%**及由Hawes先生持有**25%**	在塞班經營旅遊零售業務
Gemkell U.S.A. LLC（「**Gemkell Hawaii**」）	二零一八年二月二十日*(夏威夷)*	不適用(3)	不適用(3)	由Tan Holdings持有**75%** (4)	在夏威夷經營旅遊零售業務
Taga Fashion Group, LLC	二零零六年十一月三日*(關島)*	不適用(3)	不適用(3)	由Tan Holdings持有**75%** (4)	在關島經營旅遊零售業務
Ellen Group, LLC	二零一二年三月十九日*(關島)*	不適用(3)	不適用(3)	由Tan Holdings持有**75%** (4)	在關島經營旅遊零售業務
Hawes Group, LLC	二零零六年十一月二十九日*(關島)*	不適用(3)	不適用(3)	由Tan Holdings持有**75%** (4)	在關島經營旅遊零售業務

附註：

(1) Gemkell Guam由Tan Holdings透過L&T (Guam) Corporation（其直接全資附屬公司）間接擁有（於L&T(Guam) Corporation的7股董事資格股份除外）。

(2) Gemkell Saipan由Luen Thai Group Limited透過Leap Glory Limited及聯泰企業有限公司（均為其間接全資附屬公司）間接擁有。

(3) Gemkell Hawaii、Taga Fashion Group, LLC、Hawes Group, LLC及Ellen Group, LLC各自均為有限責任公司，並無股份或股票概念。於該等公司的會員權益百分比已載於上文。

(4) Gemkell Hawaii、Taga Fashion Group, LCC、Hawes Group, LLC及Ellen Group, LLC各自由Tan Holdings透過Gemkell Guam間接擁有75%權益。

我們高端旅遊零售分部的經營實體的企業發展歷史如下：

– ***Gemkell Guam。***Gemkell Guam於二零零四年一月二十六日註冊成立。於註冊成立時，Gemkell Guam擁有80,000股每股面值1美元的已發行股份，其中41,000股及39,000股已分別發行及配發予Hawes先生及獨立第三方Jennifer Dawn BODEN小姐。Thomas C MOODY III先生亦持有一股股份作為董事資格股份。於二零一四年八月二十二日，Hawes先生已向Boden小姐收購39,000股股份，代價合共為391,629美元，而Moody先生的董事資格股份隨後已贖回。因此，Hawes先生成為Gemkell Guam的80,000股股份的唯一股東。

根據日期為二零一四年八月二十六日的購股協議，Tan Holdings透過L&T (Guam) Corporation向Hawes先生收購Gemkell Guam的60,000股股份，佔其已發行股本的75%，代價合共為6.4百萬美元，而有關代價乃經公平磋商計算。CNMI及關島法律顧問已確認Gemkell Guam 75%的收購已於二零一四年九月妥善合法完成及結算，且毋須取得任何監管批准。

- ***Gemkell Saipan***。Gemkell Saipan於二零一六年六月十日註冊成立。於註冊成立時，Gemkell Saipan擁有100,000股每股面值1美元的已發行股份，其中75,000股及25,000股已分別發行及配發予聯泰企業有限公司(由Luen Thai Group Limited(由陳主席及陳亨利博士控制的陳氏家族投資控股實體)間接全資擁有的英屬處女群島公司)及Hawes先生。

- ***Gemkell Hawaii***。Gemkell Hawaii於二零一八年二月二十日組成。重組時，於Gemkell Hawaii的全部會員權益由Gemkell Guam擁有。

- Taga Fashion Group, LLC、Ellen Group, LLC及Hawes Group, LLC各自為我們在關島高端旅遊零售分部的經營實體，並於業績記錄期內一直由Gemkell Guam全資擁有。

除上文所載者外，我們高端旅遊零售分部各經營實體的股權及資本架構於業績記錄期及直至實施我們的重組為止並無變動。

我們目的地服務分部的經營實體

名稱	註冊成立日期及地點	法定股份	已發行股份	我們重組前的股東	主要業務
Century Tours, Inc.(「**Century Tours**」).....	二零一二年十月二十三日*(CNMI)*	1,000,000股(每股1美元)	1,000,000股(每股1美元)	由Luen Thai Group Limited[(1)]持有**100%**	於塞班提供目的地禮賓及旅遊管理服務，經營*iShop*
Let's Go Tour Company(「**Let's Go**」)	二零一四年十一月十九日*(CNMI)*	1,000,000股(每股1美元)	500,000股(每股1美元)	由Tan Holdings持有**100%**	於塞班的Let's Go Tour的觀光旅行業務
J&K Marine Sports,Inc.(「**JK Marine**」)	二零零零年十一月二日*(CNMI)*	50,000股(每股1美元)	500,000股(每股1美元)	由Tan Holdings持有**100%** [(2)]	於塞班的*Jetovator*的觀光旅行業務
Sea-Touch, LLC(「**Sea Touch**」).....	二零一三年十月三日*(CNMI)*	不適用[(3)]	不適用[(3)]	由Tan Holdings持有**100%** [(2)]	於塞班的Sea Touch觀光旅行業務
Saipan Adventures, Inc.(「**Saipan Adventures**」)	二零一三年九月二十四日*(CNMI)*	200,000股(每股1美元)	100,000股(每股1美元)	由Tan Holdings持有100%	在塞班提供第三方經營活動及旅行團預訂服務

附註：

(1) Century Tours由Luen Thai Group Limited透過聯泰休閒旅業有限公司(為其間接全資附屬公司)間接全資擁有。

(2) JK Marine及Sea Touch各自由Tan Holdings透過Let's Go間接全資擁有。

(3) Sea Touch為有限責任公司，並無股份或股票概念。於Sea Touch的會員權益百分比已載於上文。

我們目的地服務分部的經營實體的企業發展歷史如下：

- ***Century Tours。***Century Tours於二零一二年十月二十三日註冊成立。於註冊成立時，Century Tours擁有10,000股每股面值1美元的已發行股份，全部已發行及配發予聯泰休閒旅業有限公司(由Luen Thai Group Limited(由陳主席及陳亨利博士控制的陳氏家族投資控股實體)間接全資擁有的英屬處女群島公司)。其後於二零一三年一月二十日，額外990,000股每股面值1美元的股份已發行及配發予聯泰休閒旅業有限公司，因此，於重組前，Century Tours擁有1,000,000股由聯泰休閒旅業有限公司全資擁有的已發行股份。

- ***Let's Go。***Let's Go於二零一四年十一月十九日註冊成立。於註冊成立時，Let's Go擁有100,000股每股面值1美元的已發行股份，全部已發行及配發予Tan Holdings。其後於二零一五年一月三十一日及二零一六年十二月三十一日，分別100,000及300,000每股面值1美元的額外股份已發行及配發予Tan Holdings，因此，於重組前，Let's Go擁有500,000股由Tan Holdings全資擁有的已發行股份。

- ***JK Marine。***JK Marine於二零零零年十一月二日註冊成立。於註冊成立時，JK Marine擁有50,000股每股面值1美元的已發行股份，其中25,000股已分別發行及配發予Jose A. DELEON GUERRERO先生及Kimiko T. DELEON GUERRERO女士(均為獨立第三方)。於二零一七年四月二十四日，Let's Go向Deleon Guerrero先生及其太太收購JK Marine的50,000股股份(相當於其全部已發行股本)，總代價為50,000美元，有關代價乃經公平磋商計算。CNMI及關島法律顧問已確認JK Marine Sports收購已於二零一七年四月妥善合法完成及結算，且毋須取得任何監管批准。

- ***Sea Touch。***Sea Touch於二零一三年十月三日組成。於組成時，Sea Touch的全部會員權益由獨立第三方Baldyga Group, LLC擁有。於二零一六年六月七日，Tan Holdings自Baldyga Group, LLC收購Sea Touch的全部會員權益，總代價為300,000美元，有關代價乃經公平磋商計算。CNMI及關島法律顧問已確認Sea Touch收購已於二零一六年六月妥善合法完成及結算，且毋須取得任何監管批准。其後於二零一七年一月一日，Tan Holdings將其於Sea Touch的全部會員權益轉讓予Let's Go，作為內部重組工作，因此，Let's Go成為Sea Touch的唯一股東。

- ***Saipan Adventures。***Saipan Adventures於二零一三年九月二十四日註冊成立。於註冊成立時，Saipan Adventures擁有100,000股每股面值1美元的已股份股份，全部已發行及配發予Tan Holdings。

除上文所載者外，我們目的地服務分部的經營實體的股權及資本架構於業績記錄期及直至實施我們的重組為止並無變動。

中介控股實體

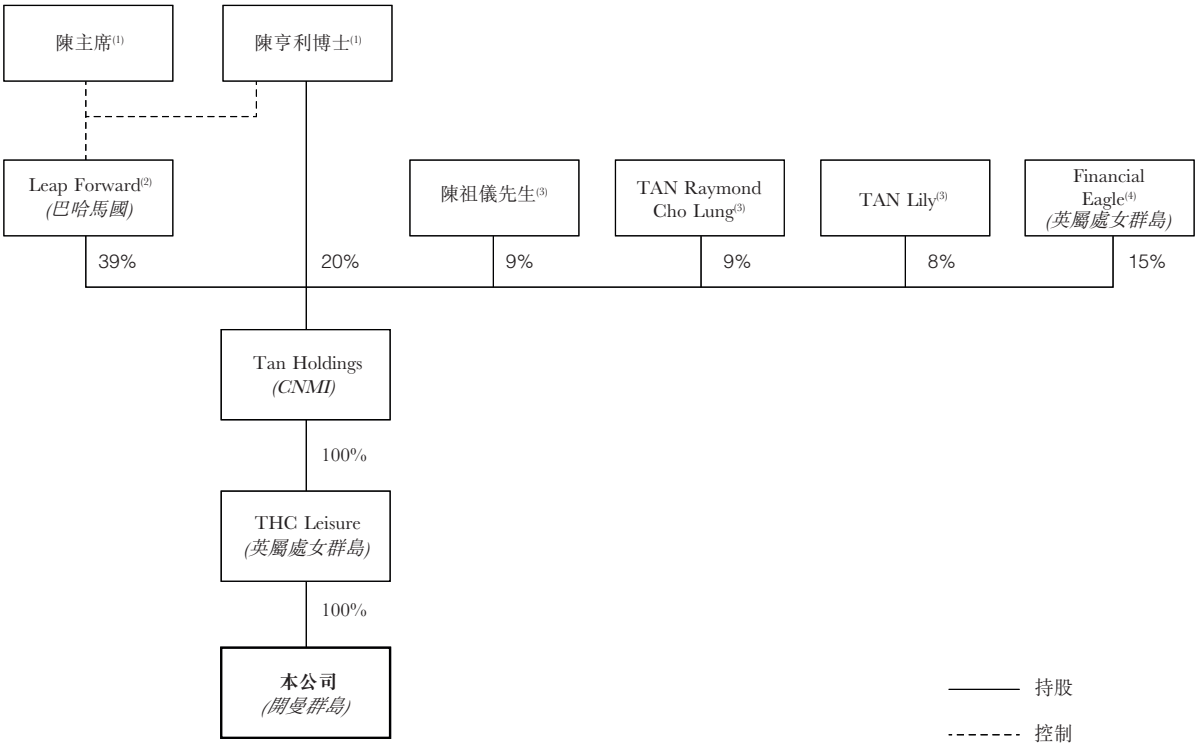
下表載列我們投資控股實體的企業資料：

名稱	註冊成立日期及地點	法定股份	已發行股份	我們重組前的股東	主要業務
S.A.I. CNMI Holdings Limited（「**S.A.I. CNMI Holdings**」）.....	二零一八年十月十八日*（英屬處女群島）*	50,000股（零面值）	1股（零面值）	根據重組註冊成立	投資控股
S.A.I. Guam Holdings Limited（「**S.A.I. Guam Holdings**」）.....	二零一八年十月十八日*（英屬處女群島）*	50,000股（零面值）	1股（零面值）	根據重組註冊成立	投資控股
S.A.I. CNMI Tourism Inc.（「**S.A.I. CNMI Tourism**」）.....	二零一八年十一月九日*（CNMI）*	1,000,000股（每股1美元）	100股（每股1美元）	根據重組註冊成立	投資控股
S.A.I. Guam Tourism Inc.（「**S.A.I. Guam Tourism**」）.....	二零一八年十月二十四日*（關島）*	50,000股（每股1美元）	10,000股（每股1美元）	根據重組註冊成立	投資控股

股東簡介

自我們成立以來，我們的優閒旅遊業務一直是陳氏家族業務組合的一部分，而家族族長陳主席（董事會主席兼非執行董事）及其長子陳亨利博士（執行董事、董事會副主席兼行政總裁）則行使最終控制權。緊隨[編纂]及[編纂]完成後（假設[編纂]並無獲行使及並無計及因[編纂]後購股權獲行使而將予發行的股份），本公司將由THC Leisure擁有[編纂]%，而THC Leisure則由Tan Holdings直接全資擁有。

Tan Holdings為陳氏家族的家族投資控股實體。於業績記錄期及直至最後實際可行日期，其持股架構如下：



附註：

(1) 陳主席(董事會主席兼非執行董事)及其長子陳亨利博士(執行董事、董事會主席兼行政總裁)就本集團的事務均一致行動。有關詳情，請參閱「與控股股東的關係－一致行動控股股東」。

(2) Leap Forward由陳氏家族的全權家族信託全資擁有。陳主席為財產授予人。陳主席及陳亨利博士共同控制Leap Forward的投票權，原因是彼等構成(a)該公司董事會的大部分成員；及(b)上述全權家族信託的大部分保護人。實益擁有人為陳氏家族成員。

(3) 陳祖儀先生(我們的高級管理人員)、TAN Cho Lung Raymond先生及TAN Lily小姐各自為陳亨利博士的胞兄弟姐妹及陳主席的子女。

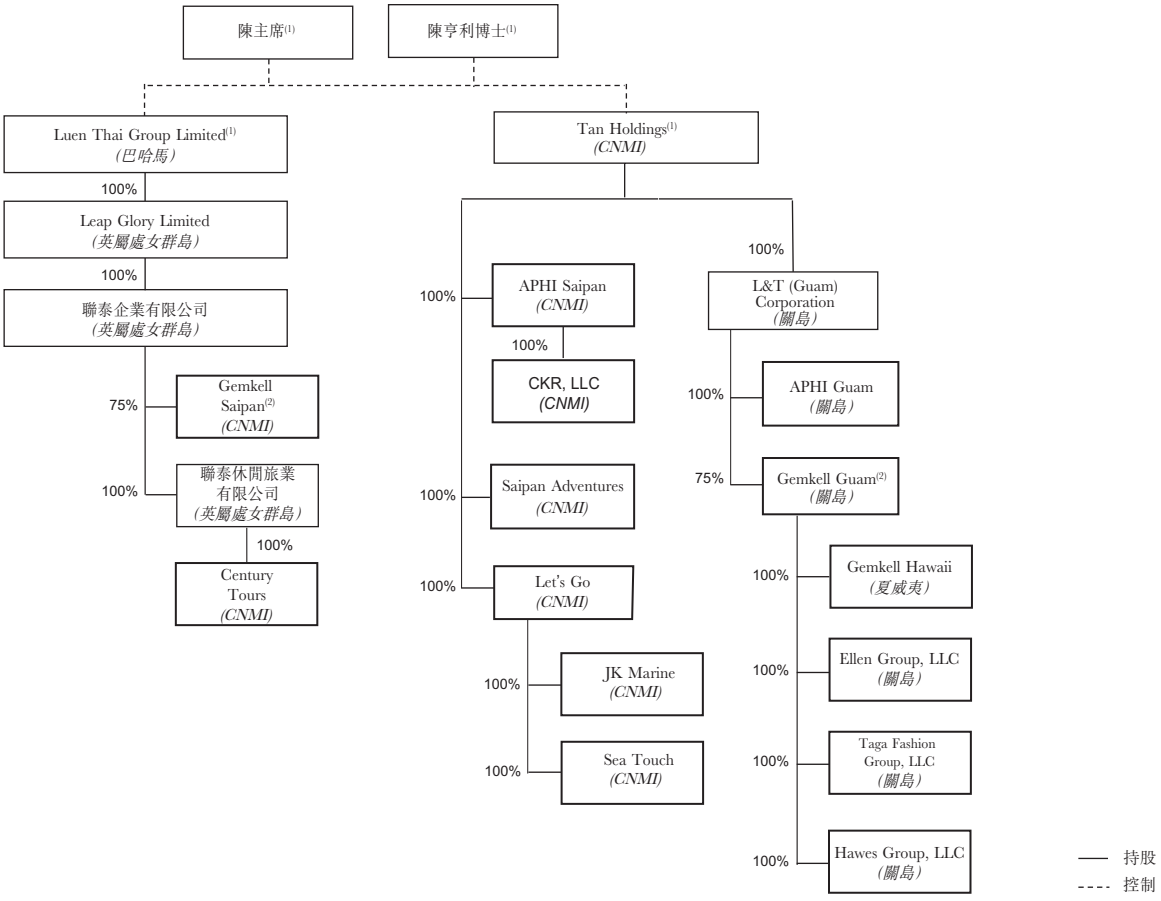
(4) Financial Eagle由陳氏家族的全權家族信託全資擁有。陳亨利博士為財產授予人及獨立第三方Victor YANG先生擔任保護人。實益擁有人為陳氏家族成員。

陳主席及陳亨利博士對本集團擁有最終影響力及控股權，原因為(1)彼等控制Leap Forward(Tan Holdings(其間接全資擁有本公司)的39%股東)，因為彼等構成其董事會的大多數以及全權家族信託保護人持有Leap Forward的全部股權；(2)彼等就本集團的事務而彼此一致行事；及(3)在陳氏家族內，已有家族共識及安排給予陳主席及陳亨利博士在透過Tan Holdings持有的所有家族企業的管理及擁有權方面的最終控制及最終決定權。[編纂]後，陳主席及陳亨利博士將繼續在[編纂]、收購守則及香港及其他地方的所有其他適用法律及法規的範圍內行使彼等對本集團的最終控制權。有關陳主席及陳亨利博士的背景、彼等一致行動的安排以及對本集團的整體控制詳情，請參閱「與控股股東的關係」。

我們所有經營附屬公司在緊接實施重組前由Tan Holdings直接或間接持有，惟Century Tours及Gemkell Saipan除外。該2個實體由陳氏家族透過另一家族投資控股實體Luen Thai Group Limited持有，而Luen Thai Group Limited由(1)Crystal Clear Investment Limited擁有30%，而Crystal Clear Investment Limited則由與Leap Forward相同的全權家族信託全資擁有；(2)陳亨利博士擁有55%；及(3) Excel Partners Ventures Limited擁有15%，而Excel Partners Ventures Limited則由與Financial Eagle相同的全權家族信託全資擁有。陳主席及陳亨利博士可以彼等對通過Tan Holdings持有的其他家族業務企業的相同方式對Luen Thai Group Limited的業務概況行使最終控制權。因此，在重組前後，彼等共同保留對我們所有經營附屬公司(包括Century Tours及Gemkell Saipan)的最終控制權及行使管理權的影響力。

重組

下圖載列本集團於緊接實施我們重組前的簡化持股及企業架構：



附註：

(1) 陳主席(董事會主席兼非執行董事)及其長子陳亨利博士(執行董事、董事會副主席兼行政總裁)控制Tan Holdings及Luen Thai Group Limited以及其各自的附屬公司。有關詳情，請參閱上文「－股東簡介」。

(2) Gemkell Guam及Gemkell Saipan各自均由Hawes先生擁有25%，而Hawes先生因其於附屬公司層面的權益、董事職位及出任經理而屬於[編纂]所載本公司的核心關連人士。

為籌備[編纂]，我們已實施重組，以將本公司納入為本集團的控股公司及[編纂]工具，並整合本公司旗下各個業務單位。我們的重組步驟如下：

1. **註冊成立THC Leisure、本公司、S.A.I. CNMI Holdings、S.A.I. CNMI Tourism、S.A.I. Guam Holdings及S.A.I. Guam Tourism**

THC Leisure於二零一八年十月十八日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。於註冊成立時，法定股份為50,000股零面值的股份，其中1股股份已發行及配發予初步認購人並隨後轉讓予Tan Holdings。THC Leisure計劃成為本公司的直接股東。

於二零一八年十月十八日，本公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於註冊成立時，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份，其中1股股份已發行及配發予初步認購人並隨後轉讓予THC Leisure。

S.A.I. CNMI Holdings於二零一八年十月十八日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。於註冊成立時，法定股份為50,000股零面值的股份，其中1股股份已發行及配發予初步認購人並隨後轉讓予本公司。S.A.I. CNMI Holdings擬成為S.A.I. CNMI Tourism以及在CNMI註冊成立的經營實體的中介控股公司。

S.A.I. Guam Holdings於二零一八年十月十八日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。於註冊成立時，法定股份為50,000股零面值的股份，其中1股股份已發行及配發予初步認購人並隨後轉讓予本公司。S.A.I. Guam Holdings計劃成為S.A.I. Guam Tourism以及在關島及夏威夷註冊成立的經營實體的中介控股公司。

S.A.I. Guam Tourism於二零一八年十月二十四日在關島註冊成立為有限公司。於註冊成立時，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份，其中10,000股股份已發行及配發予初始註冊人並隨後轉讓予S.A.I. Guam Holdings。S.A.I. Guam Tourism計劃成為在關島及夏威夷註冊成立的經營實體的中介控股公司。

S.A.I. CNMI Tourism於二零一八年十一月九日在CNMI註冊成立為有限公司。於註冊成立時，法定股本為1,000,000美元，分為1,000,000股每股面值1美元的股份，其中100股股份已發行及配發予初始註冊人並隨後轉讓予S.A.I. CNMI Holdings。S.A.I. CNMI Tourism計劃成為在CNMI註冊成立的經營實體的中介控股公司。

2. **轉讓Century Tours**

於二零一八年十一月十五日，聯泰休閒旅業有限公司轉讓1,000,000股股份(即Century Tours的全部已發行股本)予S.A.I. CNMI Tourism，而作為代價，THC Leisure已按照聯泰休閒旅業有限公司的指示向Tan Holdings發行1,068股股份。聯泰休閒旅業有限公司及Tan Holdings均由陳主席及陳亨利博士直接及間接控制。代價股份數目乃參考Century Tours截至二零一八年六月三十日(即我們當時編製經審核賬目的最後日期)的賬面淨值釐定。完成後，Century Tours透過S.A.I. CNMI Holdings及S.A.I. CNMI Tourism成為本公司的間接全資附屬公司。

3. **轉讓Gemkell Saipan**

於二零一八年十一月十五日，聯泰企業有限公司轉讓75,000股股份(即Gemkell Saipan的已發行股本75%)予S.A.I. CNMI Tourism，而作為代價，THC Leisure已按照聯泰企業有限公司的指示向Tan Holdings發行160股股份。聯泰企業有限公司及Tan Holdings均由陳主席及陳亨利博士直接及間接控制。代價股份數目乃參考Gemkell Saipan截至二零一八年六月三十日(即我們當時編製經審核賬目的最後日期)的賬面淨值釐定。完成後，本公司間接透過S.A.I. CNMI Holdings及S.A.I. CNMI Tourism成為Gemkell Saipan的75%權益擁有人。Hawes先生在附屬公司層面保持作為Gemkell Saipan的25%少數股東。

4. **轉讓APHI Saipan、Let's Go及Saipan Adventures**

於二零一八年十一月十五日，Tan Holdings轉讓15,000,000股股份(即APHI Saipan的全部已發行股本)予S.A.I. CNMI Tourism，而作為代價，THC Leisure向Tan Holdings發行21,536股股份。代價股份數目乃參考APHI Saipan截至二零一八年六月三十日(即我們當時編製經審核賬目的最後日期)的賬面淨值釐定。完成後，APHI Saipan(連同CKR, LLC)透過S.A.I. CNMI Holdings及S.A.I. CNMI Tourism成為本公司的間接全資附屬公司。

於二零一八年十一月十五日，Tan Holdings轉讓500,000股股份(即Let's Go的全部已發行股本)予S.A.I. CNMI Tourism，而作為代價，THC Leisure向Tan Holdings發行359股股份。代價股份數目乃參考Let's Go截至二零一八年六月三十日(即我們當時編製經審核賬目的最後日期)的賬面淨值釐定。完成後，Let's Go(連同JK Marine及Sea Touch)透過S.A.I. CNMI Holdings及S.A.I. CNMI Tourism成為本公司的間接全資附屬公司。

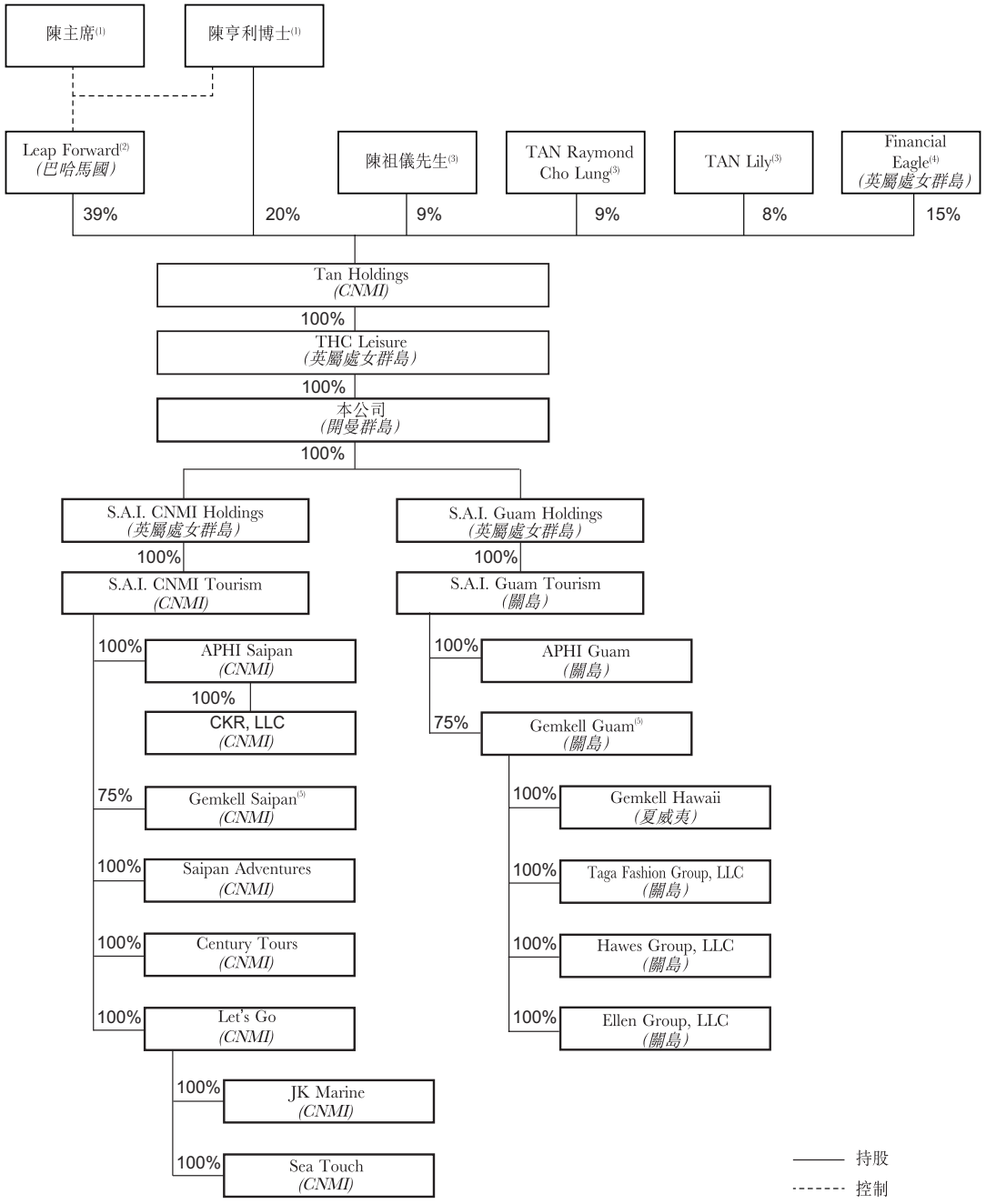
於二零一八年十一月十五日，Tan Holdings轉讓100,000股股份(即Saipan Adventures的全部已發行股本)予S.A.I. CNMI Tourism，而作為代價，THC Leisure向Tan Holdings發行826股股份。代價股份數目乃參考Saipan Adventures截至二零一八年六月三十日(即我們當時編製經審核賬目的最後日期)的賬面淨值釐定。完成後，Saipan Adventures透過S.A.I. CNMI Holdings及S.A.I. CNMI Tourism成為本公司的間接全資附屬公司。

5. **轉讓APHI Guam及Gemkell Guam**

於二零一八年十一月十六日，L&T (Guam) Corporation轉讓9,499,995股股份(即APHI Guam的全部已發行股本，不包括庫存股份)予S.A.I. Guam Tourism，而作為代價，THC Leisure已按照L&T (Guam) Corporation的指示向Tan Holdings(L&T (Guam) Corporation的直接唯一股東(於L&T (Guam) Corporation的7股董事資格股份除外))發行11,159股股份。代價股份數目乃參考APHI Guam截至二零一八年六月三十日(即我們當時編製經審核賬目的最後日期)的賬面淨值釐定。完成後，APHI Guam透過S.A.I. Guam Holdings及S.A.I. Guam Tourism成為本公司的間接全資附屬公司。

於二零一八年十一月十六日，L&T (Guam) Corporation轉讓60,000股股份(即Gemkell Guam的已發行股本75%)予S.A.I. Guam Tourism，而作為代價，THC Leisure已按照L&T (Guam) Corporation的指示向Tan Holdings(L&T (Guam) Corporation的直接唯一股東(於L&T (Guam) Corporation的7股董事資格股份除外))發行4,891股股份。代價股份數目乃參考Gemkell Guam截至二零一八年六月三十日(即我們當時編製經審核賬目的最後日期)的賬面淨值釐定。完成後，本公司間接透過S.A.I. Guam Holdings及S.A.I. Guam Tourism成為Gemkell Guam(連同其附屬公司)的75%權益擁有人。Hawes先生在附屬公司層面保持作為Gemkell Guam的25%少數股東。

我們的重組已於二零一八年十一月十六日合法及正式完成及解決，且毋須監管批准。下圖載列本集團於緊隨重組完成後的簡化持股及企業架構：



附註：

(1) 陳主席(董事會主席兼非執行董事)及其長子陳亨利博士(執行董事、董事會副主席兼行政總裁)就本集團的事務均一致行動。有關詳情，請參閱「與控股股東的關係－一致行動控股股東」。

(2) Leap Forward由陳氏家族的全權家族信託全資擁有。陳主席為財產授予人。陳主席及陳亨利博士共同控制Leap Forward的投票權，原因是彼等構成(a)該公司董事會的大部分成員；及(b)上述全權家族信託的大部分保護人。受益人為陳氏家族成員。

(3) 陳祖儀先生(我們的高級管理人員)、TAN Cho Lung Raymond先生及TAN Lily女士各自為陳亨利博士的胞兄弟姐妹及陳主席的子女。

(4) Financial Eagle由陳氏家族的全權家族信託全資擁有。陳亨利博士為財產授予人及獨立第三方Victor YANG先生擔任保護人。受益人為陳氏家族成員。

(5) Gemkell Guam及Gemkell Saipan各自均由Hawes先生擁有25%，而Hawes先生僅由於其於附屬公司層面的權益、董事職位及出任經理而屬於[編纂]所載本公司的核心關連人士。

重組後的企業行動

增加法定股本

於二零一九年四月九日，我們的唯一股東已決議將本公司的法定股本增至5,000,000港元，分為500,000,000股每股面值0.01港元的股份。

[編纂]

於二零一九年四月九日，我們的唯一股東THC Leisure授權董事，待本公司股份溢價賬因根據[編纂][編纂][編纂]而錄得進賬後，於[編纂]透過將本公司股份溢價賬的進賬額[編纂]港元撥充資本的方式，按面值向於[編纂]營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東按其當時各自的股權比例配發及發行合共269,999,999股入賬作繳足的股份，而根據[編纂]將予配發及發行的股份將在各方面與現有已發行股份享有同等權利。

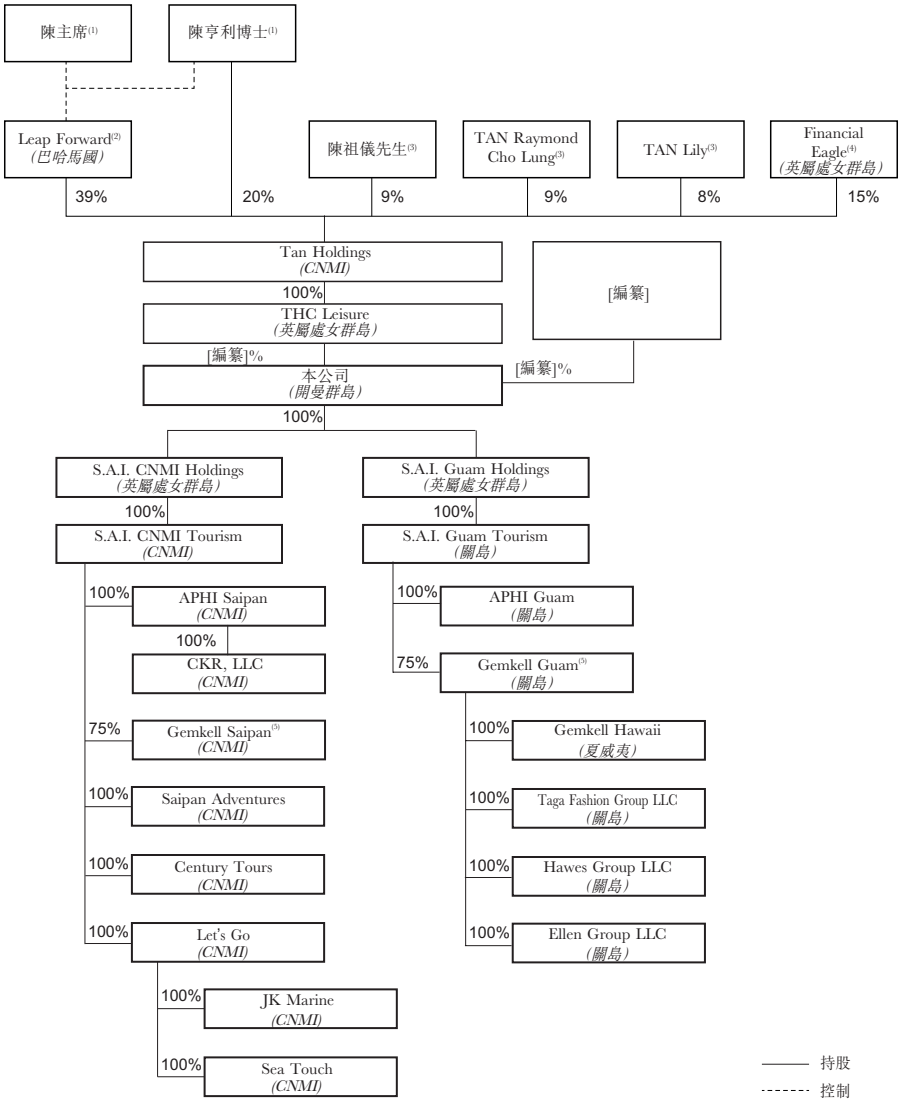
有關我們唯一股東日期為二零一九年四月九日的決議案詳情載於「附錄五－法定及一般資料－A.有關本集團的進一步資料－5.我們唯一股東日期為二零一九年四月九日的書面決議案」。

並無[編纂]前投資

就[編纂]及[編纂]指引材料而言，本集團於我們的重組前後並無[編纂]前投資者。

企業架構

下圖載列我們於緊隨[編纂]及[編纂]完成後的簡化持股及企業架構(假設[編纂]未獲行使及並無計及因[編纂]後購股權獲行使而將予發行的股份)：



附註：

(1) 陳主席(董事會主席兼非執行董事)及其長子陳亨利博士(執行董事、董事會副主席兼行政總裁)就本集團的事務均一致行動。有關詳情，請參閱「與控股股東的關係－一致行動控股股東」。

(2) Leap Forward由陳氏家族的全權家族信託全資擁有。陳主席為財產授予人。陳主席及陳亨利博士共同控制Leap Forward的投票權，原因是彼等構成(a)該公司董事會的大部分成員；及(b)上述全權家族信託的大部分保護人。受益人為陳氏家族成員。

(3) 陳祖儀先生(我們的高級管理人員)、TAN Cho Lung Raymond先生及TAN Lily女士各自為陳亨利博士的胞兄弟姐妹及陳主席的子女。

(4) Financial Eagle由陳氏家族的全權家族信託全資擁有。陳亨利博士為財產授予人及獨立第三方Victor YANG先生擔任保護人。受益人為陳氏家族成員。

(5) Gemkell Guam及Gemkell Saipan各自均由Hawes先生擁有25%，而Hawes先生僅由於其於附屬公司層面的權益、董事職位及出任經理而屬於[編纂]所載本公司的核心關連人士。

概覽

我們是位於塞班及關島的領先優閒旅遊集團之一。塞班及關島(均為美國屬地)屬於熱帶島嶼，距離香港3,500公里或5小時飛行時間。塞班及關島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的著名海灘假期目的地，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%(按塞班酒店及度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。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。

我們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(二人均為香港及西太平洋地區備受尊重及有承擔的企業家)成立，自此由塞班一項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**酒店及度假村分部**、**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：

平均房租*(美元)	140.0美元	品牌店網絡**	17間	獨一無二觀光團**	3個
出租率*(美元)	90.9%	奢華時尚品牌**	9個	手信及精品店**	3間
RevPAR*(美元)	127.3美元	獨家品牌**/***	9個中的5個	旅遊管理服務	

* *截至二零一八年十二月三十一日止財政年度*

** *截至最後實際可行日期*

*** *「獨家品牌」指我們為塞班、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。*

酒店及度假村分部為增長最快及旗艦分部，於塞班及關島自行經營及管理4間酒店及度假村，各間酒店均有明確的價格定立，並滿足不同層次的旅客需求。Fiesta Resort Saipan為一間位於加拉班心臟地帶(塞班旅遊中心)的全方位服務及家庭式度假村，於獨立網上旅人社區TripAdvisor名列塞班排名第一度假村。Kanoa Resort為一間全方位服務及家庭式度假村，位於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為一間塞班的經濟型商務酒店，目標為經濟型旅客及商務旅人，而Fiesta Resort Guam位於關島的Tumon Bay旅遊中心，我們4家酒店及度假村共同恪守同一品牌及服務哲學。截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，我們位置優越以及多元化酒店及度假村組合錄得出租率90.9%，於業績記錄期內每年平均售出房間晚數約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。

我們於租賃物業權益上自營及管理酒店及度假村，讓我們得以全面控制整個經營流程，且並無收益分攤部分。截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，平均房租(ARR)為140.0美元，使我們成為中端市場參與者。於同期，我們錄得平均可出租客房收入(RevPAR)(計量我們定價及出租表現的重要參數)127.3美元。

高端旅遊零售分部在塞班及關島提供9個世界知名品牌的高端及優閒服裝、皮具及時尚配飾，當中5個為獨有品牌(即我們是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)。我們的網絡在塞班有4間品牌店及在關島有8間品牌店，其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。我們的品牌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。於二零一八年四月，我們亦透過接手5間美國配飾品牌品牌店於夏威夷檀香山建立據點。一個法國奢侈品牌的新增品牌店目標為於二零一九年四月初或之前在塞班開幕。

目的地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(噴射式水上飛行器)。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，並與旅行社合作在塞班為其套票假期賓客提供目的地式禮賓及旅遊管理服務。

下表顯示於業績記錄期內按分部劃分的收益明細：

	截至十二月三十一日止財政年度					
	二零一六年		二零一七年		二零一八年	
分部	*(千美元)*	*%*	*(千美元)*	*%*	*(千美元)*	*%*
酒店及度假村						
Fiesta Resort Saipan	31,144	38.3	33,239	37.2	32,517	32.5
Kanoa Resort	12,074	14.5	13,876	15.5	13,563	13.5
Century Hotel	1,063	1.3	1,293	1.4	1,106	1.1
Fiesta Resort Guam	18,803	23.1	18,686	20.9	19,411	19.4
小計	***63,084***	***77.6***	***67,094***	***75.0***	***66,597***	***66.5***
高端旅遊零售	**13,873**	**17.1**	**17,488**	**19.6**	**28,979**	**28.9**
目的地服務	**4,281**	**5.3**	**4,848**	**5.4**	**4,602**	**4.6**
總計	**81,238**	**100.0**	**89,430**	**100.0**	**100,178**	**100.0**

紮根及致力於當地優閒旅遊市場，我們於業績記錄期內於塞班及關島分別產生平均收益61.1%及36.8%。我們在塞班的3個業務分部提供的優閒旅遊包括迎合優閒旅人的端到端假期體驗，且我們能夠從聯營中萃取協同效應。例如，我們的目的地服務分部有一支導遊團隊，透過與旅遊常客互動積極交叉銷售及提升各分部間各種旅遊產品及服務的參與水平。

我們有廣泛客戶，主要來自中國、南韓及日本，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。我們的酒店及度假村分部(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)，截至二零一六年及二零一八年十二月三十一日止財政年度，分別錄得13.7%及18.3%的分部收益貢獻，佔業績記錄期內4.6%的增長。我們亦從旅行社維持穩定預訂數量，於業績記錄期內平均佔分部收益41.0%。

我們於業績記錄期內錄得強勁經營及財務表現。我們的收益及經營溢利於二零一六年至二零一八年分別按複合年增長率11.0%增長。

展望未來，我們擬維持及進一步發展我們的市場領導地位，特別是在塞班酒店及度假村行業的地位，塞班酒店及度假村行業的特點是，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，預期塞班酒店及度假村行業按收益計以複合年增長率10.2%增長，其乃歸因於預測到訪旅客按複合年增長率5.1%增長、所提供機位數目按5.6%的複合年增長率增加、主要客源市場中國、南韓及日本等收入水平上升、往來航班增加、有限住宿房間供應及全球旅客消費模式等因素，均會推高塞班的市場平均房租。我們相信，憑藉我們的卓越經營及財務往績，以及我們現有旅遊資產及服務覆蓋範圍，我們處於有利位置，將可受惠於有利市場推動因素。我們未來的增長管道以目標為本，旨在(1)***增加平均房租及實現強勁收益率***，首先進行56.7百萬美元的資產優化計劃，使Fiesta Resort Saipan、Kanoa Resort及Fiesta Resort Guam迎合全球旅人對於優質假期體驗的偏好；(2)***提高我們的電子銷售及市場推廣能力***，設立新訂房系統，方便實時調整庫存及房租，以及電子市場推廣，積極招徠消費較高的網上旅人社群；及(3)***擴大長期住宿房間供應***，開發新酒店及度假村。在關島，預期我們的資產優化計劃亦將加強我們與多個國際知名品牌市場同業(其經常給予我們定價壓力)競爭的優勢我們的日後增長將進一步擴大我們的品牌店網絡、我們的高端旅遊零售分部的品牌組合及商品系列、目的地服務分部持續創新以及我們作為[編纂][編纂]的經加強市場清晰度及企業形象，均將進一步帶動我們在未來的增長。有關我們於[編纂]後的增長策略，請參閱下文「－未來業務發展策略」。

土地租約重續

我們的Fiesta Resort Saipan及Kanoa Resort的現有土地租約將分別於二零二一年及二零二四年六月三十日到期。於二零一八年十二月三十一日，CNMI當時署任總督Victor B.

Hocog簽署公法20-84(「**公法20-84**」)，規定CNMI政府就延長若干公地租約(包括我們的Fiesta Resort Saipan and及Kanoa Resort土地租約)最長年期55年的責任及授權，而毋須發出建議請求，亦毋須進行公開招標程序作出磋商。我們根據公法20-84與CNMI政府就重續Fiesta Resort Saipan及Kanoa Resort土地租約展開正式溝通。董事對我們將能在沒有繁重條款情況下於[編纂]後不久重續Fiesta Resort Saipan土地租約及於二零二一年開展其資產優化計劃前重組Kanoa Resort土地租約審慎樂觀。有關我們的土地租約重續，請參閱下文「－A.酒店及渡假村分部－經營模式」。

Fiesta Resort Saipan及Kanoa Resort的未來增長取決於資產優化計劃，而有關計劃在成功重續相關土地租約前不會開展。倘我們未能落實我們的租約重續或重續條件對我們而言並非商業可行，我們會面臨失去主要收益來源的風險。倘於Fiesta Resort Saipan及Kanoa Resort資產優化計劃預期開展日前未能落實租約重續，我們可能須押後資產優化計劃，在此情況下，我們於延誤期間內的短期財務增長空間或會受到局限，且我們或未能以目前設想的方式及時間線實現潛在經營及財務利益。[編纂]應細閱「風險因素－A.我們酒店及度假村分部特有的風險－我們或無法重續我們經營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」。

競爭優勢

我們相信以下競爭優勢為我們作為在塞班及關島領先優閒旅遊集團之一的根基。

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

根據Frost & Sullivan，我們於塞班的酒店及度假村分部按收益、物業數量及已售房間數目計是第一大市場參與者，於二零一七年佔島上酒店及度假村行業收益的33.7%及已售房間總數的24.5%。我們在數十年的持續投資及改善下建立起市場領導地位，並與旅人喜好及當地市場需求一致。令我們獲得多項行業嘉許(如下文「－獎項及嘉許」所詳述)。我們的Fiesta Resort Saipan獲TripAdvisor評為排名第一的度假村，而Kanoa Resort亦為TripAdvisor的五大度假村，特別廣受優閒旅人好評，並於業績記錄期內於塞班分別取得優於市場的平均出租率95.6%及92.6%。

與同業關鍵經營指標比較，證明我們提供的酒店及度假村服務具備優勢，於整段業績記錄期內關鍵經營指標呈上升趨勢。截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，我們的出租率達90.9%，平均房租(ARR) 127.3美元，平均可出租客房收入(RevPAR) 140.0美元。於同一個財政年度，我們的Fiesta Resort Saipan較島內主要同業產生可出租客房收入溢價，平均收入產生指數為1.20(表示RevPAR較主要同業為高)。

我們的高端旅遊零售及目的地服務分部各自於其各自市場分部擁有強勁行業地位。我們的零售品牌店網絡有17間，其中一間最大間在關島及塞班，擁有9個迎合中國、南韓及

日本旅人消費習慣的世界知名高端及優閒服裝、皮具及時尚配飾品牌。於業績記錄期內，我們於塞班、關島及夏威夷分別推出5間、4間及5間特賣場。我們的目的地服務分部集攏我們所提供的優閒旅遊服務，在塞班的當地活動市場有策略性據點，提供3項獨一無二觀光活動，這三項觀光活動已被廣泛認同為塞班島重要景點。

我們的多種及優質旅遊經營及活動令我們成為優閒旅人一站式服務的首選，並使我們在塞班及關島增長中的優閒旅遊市場中定位清晰，並受惠於亞太區(我們的最大遊客來源地)及全球其他地方強勁宏觀經濟基本因素的裨益。自二零一三年起，塞班及關島優閒旅遊市場(特別是假期住宿的需求)在旅客來源地及客戶信心等宏觀經濟基本因素改善以及空中交通增長推動下積極發展，令相關市場RevPAR改善。於二零一七年，塞班及關島酒店及度假村房間需求增長亦較供應的增長為快。由於當地政府繼續投資於基建改善及旅遊業增長，故二零一三年至二零一七年間到訪塞班及關島旅客分別以10.8%及3.9%的複合年增長率增長，使塞班及關島成為特別是亞太區旅人的著名海灘假期目的地。

我們於塞班及關島的龐大據點令我們乘著有利行業背景並達致強勁往績記錄。截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，我們分別錄得收益81.2百萬美元、89.4百萬美元及100.2百萬美元，而我們同期的經營溢利分別為14.3百萬美元、15.7百萬美元及12.4百萬美元。如下文「－未來業務發展策略」所載，如下文「－未來業務發展策略」所載，我們有意憑藉我們的領先市場地位及經證明經營記錄及財務卓越性，在未來增長管道下擴充旅遊業務。

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

我們提供的全方位旅遊迎合各類優閒旅人明確定價及康樂需要。於我們的主要經營基地塞班，酒店及度假村、高端旅遊零售及目的地服務分部聯營包含客戶於島上的端到端假期體驗。

我們的酒店及度假村分部經營多元化及互補組合，共同涵蓋廣泛市場子分部並提供各類住宿及服務選擇以符合優閒旅人不斷演變的需要。Fiesta Resort Saipan為一間位於旅遊中心的心臟位置，與餐飲、購物及娛樂只有數步之遙、Kanoa Resort特色為遠離市中心的僻靜位置，兩間均為全服務及家庭式度假村，定位為塞班中端市場分部。Century Hotel為我們於塞班所提供的經濟型至中端市場產品，定位為經濟型旅客及商務旅人。Fiesta Resort Guam位於關島的Tumon Bay旅遊中心，與其他在塞班的酒店恪守同一品牌名稱及服務哲學。我們各酒店及度假村有各種定價範圍的多類房間，迎合各類旅人人口統計並為領先市場佔有率作出貢獻。

作為全方位款待提供者，我們亦提供餐飲、會議、宴會及構成我們所提供全方位服務重要部分的其他款待服務。我們於Fiesta Resort Saipan於晚上舉行的「Joyful Dinner Show」廣被視為塞班最佳及最多當地人及旅人參與。該等服務使我們區分所提供服務，並為客戶

選擇住宿、會議及盛會場所的部分重要因素。有關服務亦吸引現時並無留宿我們酒店及度假村的當地人及旅人。於業績記錄期內，我們的餐飲、會議、宴會及其他款待服務平均佔酒店及度假村分部收益30.0%及收益總額21.8%。

有別於同業廣泛採用店中店經營的集中及開放式配置，我們的高端旅遊零售分部採納「概念店」模式，每間店負責一個品牌，為旅人提供真正購物體驗在我們的9個品牌中，我們有5個獨家品牌(即我們為關島、塞班及／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)。截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，我們的高端旅遊零售分部錄得獨家組合為54.3%(佔僅由我們於塞班、關島或夏威夷所提供品牌所產生的分部收益的%)。

我們的目的地服務分部受惠於多年創新，仍為塞班SeaTouch、Let's Go Tour及Jetovator觀光旅程的首個及唯一營運商。這些獨特及獨一無二體驗經常出現在當地及政府媒體報導上，且需求經常龐大。

我們提供的獨一無二全方位及一站式旅遊產品及服務讓我們3個業務分部從事廣泛的旅人分部。我們於塞班的收益與島上塞班優閒旅遊市場收益總額收益相比，我們於二零一七年的市場佔有率為9.8%。

聯營為互補業務分部產生協同效應

我們能夠從3個業務分部中提供全方位旅遊中萃取協同效應。我們的目的地服務分部於優化3個業務分部旅遊產品及服務參與水平及收益中擔當重要角色。例如，我們有一支導遊團隊，透過與旅遊客經常互動，經營觀光旅程並在塞班為套票假期賓客提供目的地禮賓及旅遊管理服務、根據市場環境及我們的經營狀況積極交叉銷售其他產品服務部分。例如，於不利天氣狀況時，我們的導遊往往將戶外歷險客戶分流到旅遊零售品牌店、「Joyful Dinner Show」及其他餐飲選擇。為激勵協同效應，我們向導遊提供約4.5%至10%佣金(視客戶消費而定)，我們相信與行業標準相符。

我們亦利用酒店及度假村分部(三個業務分部中，此分部獲取最多優閒旅人)以下列協同效應，優化優閒旅遊務整體表現：

- ***交叉銷售。***我們的目的地服務分部為飛抵塞班同時屬於到訪酒店賓客提供免費簡介會，我們的導遊經常會交叉銷售旅遊零售品牌店、所提供飲食及觀光旅程。我們亦提供免費半天島嶼遊以挑選組合假期賓客，為其他旅遊及產品及服務提供進一步交叉銷售機會。

- ***同一地點。***我們在策略上將SeaTouch及Jetovator觀光旅程3個目的地服務禮賓部及2間iShop紀念品及精品店均設於我們的酒店及度假村內。此外，7間旅遊零售品牌店及其餘iShop均位於我們酒店及度假村的步行範圍內。

- ***折扣。***我們的高端旅遊零售分部及目的地服務分部不時為酒店賓客提供折扣。

- ***廣告***。我們透過酒店及度假村內的廣告牌、燈箱、電視節及及雜誌宣傳我們提供的各項旅遊產品及服務。

透過中央及共享行政及支援功能，我們的旅遊業務可擴展性及寬度亦使我們釋達致高成本效益。我們3個業務分部的財務、投資及庫務職能由香港總部處理。我們於塞班、關島及夏威夷的人力資源及行政事宜集中於酒店及度假村分部人力資源總監。我們於3個業務分部所有層面上同時有效管理成本及經營精益及有效業務。

積極管理多面預訂渠道轉化為動態定價及經營表現優化

如下文「－A.酒店及度假村分部」所詳述，我們相信我們優閒旅遊業務關鍵優勢為酒店及度假村分部的多種訂房渠道。我們(1)透過網上及離線旅行社大量及(2)透過TTA、OTA、我們本身網站及直接酒店個別訂房出售及推廣住宿。我們各式各樣預訂渠道意味著廣泛客戶覆蓋，由物色方便及潛在節省成本裨益捆綁精選假期套票的較傳統旅人，到享受定制個別旅遊部分彈性及透過網上預訂渠道的年青一代。

我們透過與第三方預訂渠道頻繁溝通積極管理預訂流程，並於不同渠道積極調整定價及房間分配，有助我們達致數量及收益率平衡。傳統上，我們通常為有權預留大量房間作為捆綁精選假期套票的大型旅行社提供不變的定價，以產生穩定數量。其他預訂渠道為動態定價，收益率一般較高，定價隨供需變動以確定合適市場價格。我們的積極銷售及市場推廣策略令我們及時應對市場環境的變化。例如，我們的預訂渠道組合一直傾向OTA，於全球旅人在網上預訂住宿日益增長趨勢下，截至二零一六年及二零一八年十二月三十一日止財政年度，錄得分別13.7%及18.3%的平均分部收益貢獻，佔業績記錄期內4.6%的增長(按分部收益貢獻計)。在旺季，我們亦透過向來自有深夜及清晨航班往來塞班的特選市場的旅人提供半天入住。

我們透過積極預訂管理獲取廣泛客戶，這使我們能夠抵禦不同經營狀況及環境，得以在各經營表現報表中展現亮麗的成績。於業績記錄期，我們的平均房租一直呈上揚趨勢，於業績記錄期平均錄得優於市場出租率逾91.4%。我們因而取得增長的RevPAR(合併房租及出租率的重要數據)，截至二零一六年及二零一八年十二月三十一日止財政年度由118.3美元上升至127.3美元。我們的酒店及度假村分部銷售能力亦令高端旅遊零售及目的地服務分部受惠，乃由於我們從大量酒店客流量中萃取協同效益。

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

我們的酒店及度假村按租賃物業權益自營及管理。有關我們的酒店及度假村分部，我們的土地租約為長期租賃，年期介乎30至60年，這使我們與業主及塞班及關島整體優閒旅

遊市場的利益一致。我們相信這項模式令我們有大量經營彈性及於整個價值鏈全面控制經營流程，從而確保競爭能力。我們的廣泛控制亦對於發展及時產品概念(如店舖、餐廳、優閒及運動設施、會議及其他範疇)的基礎因素，確保一致性、賓客滿意度及低執行及維修成本。我們的經營槓桿及高度彈性在改善中市場提供龐大上升機會，同時讓我們在潛在下行情景中獲得彈性及抗逆力。

有別於含有收益攤分部分的、管理協議及管理分租權等競爭經營業務模式，我們的經營模式使我們得以完全控制整個運營流程，不會出現收益或利潤分攤部分，從而達致穩定且可預測的成本結構。截至二零一八年十二月三十一日止的三個財政年度，酒店及度假村分部平均每年租金開支大概維持於每年1.3百萬美元。

我們的高端旅遊零售分部根據與品牌擁有人訂立的特許經營及分銷協議經營以在特定經營、服務及設計要求下採購商品。我們絕大部特許經營及分銷協議並無特許經營費或其他收益攤分部分，使我們取得全部商品銷售收益。我們的目的地服務分部於自營設施及設備經營、並透過自行管理的市場推廣預訂渠道(如設於酒店及度假村內的禮賓部)及社交平台推廣3項獨一無二的觀光旅程。例如，Sea Touch(與魔鬼魚互動體驗)於毗連Fiesta Resourt Saipan的浮塢營運，而Let's Go Tour及Jetovator觀光團使用我們自有的四驅越野車及水力噴射式水上飛行器。在這種經營模式下，我們可免卻不必要的租金成本及預訂代理費。

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

我們有穩定及凝聚力管理團隊，於塞班及關島優閒旅遊業市場取得強勁往績記錄。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。兩人深入當地知識及行業連繫，令我們業務在動態優閒旅遊業市場中經營轉化為商業影響力及策略洞察力，從兩人獲香港政府紫荊星章及關島大學名譽博士學位足以佐證。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))並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(酒店及餐廳管理畢業，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及SCHWEIZER Jeffrey William先生(具備29年行業經驗、廣泛市場連繫及強大本地知識的酒店管理層專家，擔任關島酒店及餐廳協會主席)。我們的董事會共同致力繼續發展長期增長，為股東及[編纂]創造價值。

我們亦有一直長期服務的高級管理層團隊負責日常經營。尤其是陳祖儀先生(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，並積極參與不同行業及社區角色。

如「歷史及發展」所載，我們的管理層於達致重大業務里程碑時擁有出色的往績記錄。彼等在各個經濟週期共同成功帶領我們在整個營運歷史中取得增長以及監督及執行一系列核心策略舉措(如收購、重塑品牌及酒店及度假村資產優化項目)。我們管理層的持續有效領導將會對未來業務發展屬關鍵。

有關管理層資歷及經驗，請參閱「董事及高級管理層」。

未來業務發展策略

我們旨在於塞班及關島維持市場領導地位。我們擬透過下列業務策略繼續市場分佔收益及高於市場增長以為優閒旅人提供獨一無二及難以忘懷假期體驗。

維持及進一步發展我們酒店及度假村分部的領導地位

我們致力於與塞班及關島的優閒旅遊市場並同發展，並進一步加強我們酒店及度假村分部的市場領導地位。預測到訪塞班及關島的旅客於二零一八年與二零二二年將分別以5.1%及2.2%的複合年增長率增長。這兩個市場將受益於若干共同的市場驅動因素，例如推動旅遊的有利政府政策、增加航班、主要客源市場(如中國、南韓及日本)的旅遊支出增加、5小時飛行半徑範圍內逾15億人口的服務地區，以及網上預訂引擎越趨流行，均加快了塞班及關島作為熱門海灘度假目的地的發展。

我們相信，憑藉我們良好的運營及財務往績記錄以及我們已進駐旅遊營運及活動，我們能夠從有利的市場驅動因素中得益。我們酒店及度假村分部的未來的增長策略目標是(1)提高平均房租，實現更高的收益增長；(2)提升銷售及營銷能力；及(3)擴充長期住宿房間供應。

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

我們擬透過陳主席、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，釋放酒店及度假村的定價潛力，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。我們的資產優化計劃旨在徹底改變我們Fiesta Resort Saipan、Kanoa Resort及Fiesta Resort Guam的住宿及所提供其他服務，資產優化計劃乃根據各物業的獨特經營狀況量身定制。根據我們的行業顧問，資產質素(包括但不限於房齡、當代裝飾、所提供款待程度、維修標準及服務水平)為優閒旅人揀選假期住宿時的最主要因素，特別是塞班及關島等細小熱帶度假勝地更見一班，該等地點的旅遊設施及景點甚為集中，皆處於步行範圍及位置且其他配套設施發揮的重要性較低。我們預期各酒店及度假村的資產優化計劃於9至18個月內完成。

我們的資產優化計劃對我們未來發展尤為重要：(1)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為90.9%，接近飽和酒店及度假村業務，令我們只有輕微增長空間

且進行所需或然維修及保養工程，以及提供提早登記入住、延遲結賬退房及免費升級以及接受最後一分鐘預訂等「軟」服務元素的經營彈性有限。(2)截至最後實際可行日期，我們75.3%的房間房齡為5年或以上而我們68.0%的房間房齡為10年或以上。我們所進行過往房間翻新工程規模有限且並非擬在改善，惟作維持我們於塞班及關島酒店及度假村行業的市場分部地位。有關翻新工程對改變我們整體賓客體驗的影響為有限。根據賓客意見(包括tripadvisor等公開網上旅人社區所提供者)，大量負面意見與房間及所提供款待「落伍」狀況有關。因而我們的資產質素削弱了我們的房租掌控力。除Fiesta Resort Saipan外錄得收入產生指標(RGI)低於1，顯示我們的RevPAR較主要同業平均為低。為實現財務增長，我們必須值得更高的房租。由於「改善及提升」的承諾是公法20-84規定的重續條件之一，我們的資產優化計劃亦是我們重續Fiesta Resort Saipan及Kanoa Resort土地租約的議價重點。

我們預期將以「未來計劃及[編纂]」所述方式以[編纂]所得款項、內部資源以及外部融資為我們的資產優化計劃提供資金。

Fiesta Resort Saipan及Kanoa Resort

塞班的酒店及度假村行業是獨一無二的，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，預測到訪旅客按預測複合年增長率5.1%增長，其將超越該島額外住宿房間供應的增長。隨著中國、南韓及日本等主要客源市場旅遊支出的提高，航班增加加上全球旅遊消費模式，酒店及度假村行業將經歷求過於供及市場房租的增長，繼而於二零一八年至二零二二年間為酒店及度假村收益帶來10.2%複合年增長率的收益增長。

我們擬通過我們的資產優化計劃提升我們Fiesta Resort Saipan及Kanoa Resort對高消費遊客的吸引力，為上述的未來市場趨勢做好準備。優化工程將按階段進行，以儘量減少運營中斷，預計將包括(1)房間翻新，如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，以及(3)廚房、服務走廊、洗衣房、管家及垃圾房佈置重組、路線選擇及勞工管理等後勤功能升級以改善營運彈性、工作流程及員工效率以及符合作為高端酒店及度假村的升級服務標準及賓客預期。詳細資料請參閱下文「業務－A.酒店及度假村分部－酒店及度假村開發－資產優化計劃」。

Fiesta Resort Saipan被定為將於二零二零年年初起開始升級，估計資本開支約22.3百萬美元。預期Kanoa Resort的翻新工程將於二零二一年初進行，估計資本開支約14.0百萬美元。

我們的Fiesta Resort Saipan及Kanoa Resort目前作為中端市場住宿定價及經營，為一個於二零一七年擁有約10名同業的競爭激烈分部。我們預期我們的資產優化計劃將增強其控制房租能力，並將該等物業提升至更具吸引力的高端市場，ARR為170美元以上及於二零一七年僅有2名同業。一直視乎市況而定，我們目前估計我們的優化酒店及度假村亦將能夠控制ARR約180美元，使Fiesta Resort Saipan及Fiesta Resort Guam於塞班及關島高端市

場分部的平均價格在每晚170美元或以上的範圍內。根據資產優化計劃的詳盡工程計劃及根據執行董事、高級管理層以及其國際建築及酒店顧問的深厚市場知識及行業經驗，我們的升級住宿及所提供服務即使不優於塞班及關島現時的高端市場同業，亦與同業相若。為制定資產優化計劃，我們的國際建築及酒店顧問亦進行賓客評價、實地視察其他市場同業及消費者焦點小組。我們相信將會有足夠的需求及我們將能在高端市場有效競爭，因為據我們的行業顧問所告知及董事的市場知識，(1)全球旅客越來越傾向獲得高端度假體驗、(2)預期中國、南韓及日本等主要客源市場旅遊支出增長將令塞班的酒店及度假村旅遊開支有一致增長、(3)高端住宿供應有限，於二零一七年於塞班僅有2名同業、(4)目前塞班的高端住宿經營業績令人滿意、(5)塞班度假住宿的整體供應不足預計將推高整體市場平均房租，以及(6)我們在塞班的一站式、獨一無二的旅遊活動及運營的既定市場地位及廣泛足跡將為我們提供競爭優勢及客戶吸引力。我們相信，我們經優化的Fiesta Resort Saipan及Kanoa Resort將會吸引高端消費遊客，並為我們進入塞班高端市場提供早期進入市場的優勢。我們於確保Fiesta Resort Saipan及Kanoa Resort土地租約重續方會展開兩者的資產優化計劃。

Fiesta Resort Guam

我們的Fiesta Resort Guam預計將由二零一九年年底開始進行房間及景觀翻新。我們Fiesta Resort Guam的資產優化計劃更為必要，因為關島的酒店及度假村行業與塞班的酒店及度假村不同，關島的酒店及度假村行業有眾多國際品牌的同行，經常為我們帶來定價壓力並加劇競爭。於業績記錄期內，我們Fiesta Resort Guam的平均出租率為86.2%，低於酒店及度假村行業的平均水平，並於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度錄得RGI 0.96，與我們在關島的主要同業相比，其平均可出租客房收入低於標準。我們Fiesta Resort Guam的資產優化計劃的資本開支估計約20.4百萬美元。

隨著我們升級我們於塞班及關島的住宿及服務，我們可能會探索與國際連鎖酒店的合作機會，其可能以多種方式進行，例如訪問其會員計劃及其忠誠客戶群、獲得市場推廣及營運支援、使用其預訂引擎及預訂系統或特許經營模式下的品牌重塑活動。任何有關合作僅在董事信納其經營及定價利益超過相關成本的情況下方會進行。截至最後實際可行日期，我們並無任何明確的合作計劃。

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

我們相信我們的關鍵優勢為多方面預訂渠道的積極管理預訂流程、房間分配及定價優化。我們擬透過實施以下加強的銷售及營銷舉措來繼續提升收益，有關計劃針對消費通常較高的網上旅遊群組：

- ***新預訂系統。***自二零一八年三月起，我們一直逐步於酒店及度假村執行全新預訂系統，讓我們即時存取房間存貨、不同預訂渠道的定價狀況，以及主要同業有用統計數據。我們的全新預訂系統(將會進一步獲全新數據伺服器支持)將會與OTA

等第三方預訂渠道及搜尋引擎連接，令我們有能力提供即時房租調整及不時掌握數量。我們的管理層(特別是駐於香港的執行董事)亦將會取得網上、即時存取ARR、出租率及RevPAR等關鍵表現參數。

- ***直接網上預訂體驗。***我們將會推出全新網上直接預訂介面，有助與其他第三方預訂渠道的即時預訂確認及即時房租優化。除優閒旅人流量外，我們亦計劃將部分公司及政府賬戶與我們的網上介面整合。加深專注直接網上預訂較其他方案擁有較低銷售及市場推廣優勢，且從賓客角度上我們「擁有」關係，並能夠提供即時及主動的協助，以滿足彼等的旅行需要。

- ***網上滲透。***隨著全球旅人網上預訂住宿的趨勢增長，我們將會透過策略上就市場推廣活動(例如搜尋引擎優化(讓我們的酒店及度假村在支付市場推廣費用下按指定算法投放於OTA及搜尋引擎搜尋名單內的策略位置)、宣傳推廣活動)與搜尋引擎、OTA、社交媒體平台及當地旅遊局合作加強網上存在感、能見度及市場滲透。我們亦可能會不時贊助名人於我們塞班及關島的酒店及度假村留宿並分享彼等的旅遊體驗。我們預期我們的網上滲透策略將會集中較年輕的日本及南韓旅人，彼等更習慣於網上宣傳及預訂渠道。

我們增強的電子銷售及市場推廣計劃預計將以[編纂]的所得款項及我們的內部資源提供資金。有關進一步詳情，請參閱「未來計劃及[編纂]」。憑藉我們因作為[編纂][編纂]而有所加強的市場能見度，有關舉措預計將透過我們所提供升級住宿及服務對優閒旅客群體的能見度提升，以及透過確保穩定出租率以實現長期產能增長，來配合我們的資產優化計劃。

透過新的酒店及度假村開發以實現長遠房間供應增長

為了實現酒店及度假村分部的長期可持續增長，我們擬於完成資產優化計劃後在塞班及／或關島開發或收購新酒店及度假村。加入我們目前由4家酒店及度假村組成的組合，將為我們帶來長期的財務及營運增長，並可充分利用塞班及關島作為受歡迎海灘度假勝地的預計增長及未來發展。

我們已得悉我們Fiesta Resort Saipan目前用作網球場的地塊，其可能適合開發新翼大樓(約140間房間而總樓面面積可能約6,300平方米)，以增加住宿房間供應及接待設施。我們亦擇機於加拉班的塞班旅遊中心租賃適合地塊以發展獨立精品酒店，其優勢為租金成本較海濱地區為低，且可與Fiesta Resort Saipan共享款待設施。截至最後實際可行日期，我們並未就潛在的新酒店及度假村開發進行任何具體可行性研究。任何有關發展僅會於我們的董事認為(其中包括)塞班及／或關島優閒旅遊業市場的持續發展證明增加房間供應屬合理的情況下方會發生。

倘我們選擇收購酒店或度假村，我們將會考慮各種標準，例如收購價格及相關詢價及盡職調查成本、目標物業財務業績及表現(包括現金金額、出租率、ARR、RevPAR、無形資產及其他固定資產、債項及負債)、目標物業的位置及與旅遊區的距離、分級、賓客意見及服務水平、與我們現有酒店的協同及互補效應、目標物業客戶(包括任何主要銷售合約以及長期OTA及旅行社數目)，以及塞班及／或關島的整體市場狀況。縱觀我們的經營歷史，我們透過收購與有機增長相結合方式實現了增長。因此，我們因而在管理及整合收購到我們業務中有經驗。我們目前考慮出租率逾80%及ARR逾150美元的合適目標。截至最後實際可行日期，我們未發現任何合適目標。

任何新的酒店及度假村開發或收購計劃將以我們的內部資源提供資金。我們擬僅會於資產優化計劃在二零二二年完成後方會考慮有關機會。

以全新品牌店及擴大品牌系列擴充高端旅遊零售

我們的高端旅遊零售分部一直在穩定高收益經營。在塞班、關島及夏威夷有利行業背景以及在該等目的地人均旅人開支增長推動下，我們計劃擴充所提供高端旅遊零售。我們的高端旅遊零售分部利潤率為獨一無二，商品應以指明批發價採購以及品牌擁有人提供的建議零售價格或定價指引銷售。為增長高端旅遊零售業務，我們必須擴充所提供品牌商品系列及品牌店網絡。

我們計劃以[編纂][編纂]加上我們的內部資源於二零一九年四月初或之前於塞班開設一間新品牌店，並於二零一九年年中至年底於關島開設一間新品牌店。預期我們的品牌店與現有零售特賣場共享地理優勢，並位於旅人人流較高以及與其他零售及娛樂場所有聚攏作用的旅遊地區。我們預期於塞班或關島開設新品牌店將會需要850,000美元的資本開支以及每月營運開支約50,000美元至70,000美元(包括租金開支、人事成本、存貨成本以及其他雜項開支如市場推廣開支)。根據我們於業績記錄期內的經驗，我們預期於約2個月達致收支平衡，並於約24個月內達致投資回本。截至最後實際可行日期，我們為塞班的新品牌店確保了一處租賃處所，並知悉關島的Tumon Sands Plaza及The Plaza(兩者均為我們現有品牌店所在購物中心)有多處可即時租賃的零售空間。評估同一品牌於塞班的新品牌店的經營表現及消費者喜好後，我們將於二零一九年第二季度前後展開關島新品牌店的租賃磋商。

我們計劃的旅遊零售品牌店將隸屬一個新的法國奢侈時尚品牌旗下，據此我們已於二零一八年十二月簽訂特許經營及分銷協議。我們將會繼續維持與現有品牌關係及與新品牌簽約開拓機會。當我們與新品牌擁有人開始商業關係時，我們考慮其提供的分銷條款(如專利權及特許經營費用、最低購買量、設計、經營及服務規定以及限制性契諾)、對中國、南韓及日本等主要市場旅人的品牌吸引力，以及其與我們現時所提供品牌競爭及潛在競爭的市場地位。我們可能不時考慮推出我們現有或新品牌旗下的臨時店舖，以在旺季抓緊需求。

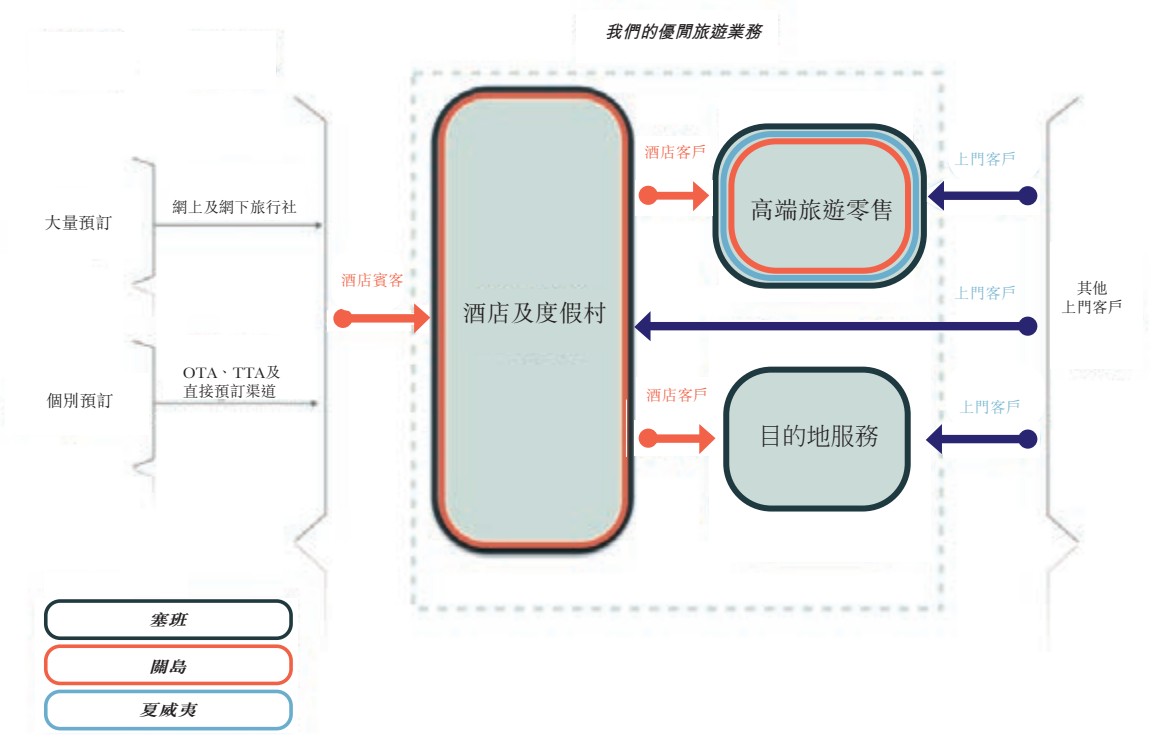
有關詳情，請參閱下文「－B.高端旅遊零售分部－旅遊零售業務－品牌店發展」。

以創新適應市場變化及領導塞班及關島優閒旅遊業市場

塞班及關島優閒旅遊業市場一直按喜好及旅人行為發展，因此優閒旅遊業務最重要的是確保所提供旅遊產品及服務、其價值主張及感知市場地位永遠保持相關及贊賞。我們於旅遊創新具備經證明往績記錄以維持對優閒旅人的吸引力。例如，我們的獨特魔鬼魚互動體驗SeaTouch為塞班的其中一類及被多人視為島嶼本身頂級景點。我們亦為塞班其中一間地面接待經營者，透過微信及KakaoTalk等著名社交平台接受觀光旅程預訂。我們將繼續與主要行內利益相關者合作，並致力穩守塞班及關島優閒旅遊市場的最前線。

業務模式

下圖顯示我們的優閒旅遊業務主要經營模式：



我們旅遊資產及活動廣泛足跡包含以下3個業務分部：

－ **酒店及度假村分部**於塞班及關島自營3個物業各間酒店均有明確的價格定立，並滿足不同層次的旅客需求。我們的住宿透過以下預訂渠道出售及推廣：

- ***大量預訂。***住宿一般由網上及離線旅行社大量預訂，經常將我們的住宿與精選假期套票捆綁並直接向最終賓客或透過其他旅遊代理轉售。我們與該等旅行社有買方／賣方關係，於財務報表入賬為我們的客戶。我們一般按季節性分類向旅行社提供靜態定價，以為酒店及度假村產生穩定數量。

- ***個別預留。***住宿乃透過TTA、OTA以及我們的自有網站及直接酒店預訂以個別預留形式進行預訂。有關TTA，款項以TTA結清，入賬為我們的客戶以及與我們擁有買方／賣方關係。有關OTA，款項於最終賓客進行入住登記前或於進行入住登記時支付，於我們的財務報表入賬為客戶，且我們與OTA擁有主事人／代理關係。透過有關預訂渠道的訂價一般為動態及根據不時供需調整以優化收益率。

我們的酒店及度假村按租賃物業權益自營及管理，我們可全面控制整個經營流程。儘管我們毋須支付其他競爭經營模式項下可能須支付的管理費用及其他收益或溢利分成安排，我們經營模式仍須承擔酒店及度假村業務的所有相關風險。

作為全方位款待提供者，我們亦在我們酒店及度假村提供餐飲、會議、宴會及其他款待服務如迷你酒吧、水療及健身室。該等服務為自營或以特許權外判予第三方以獲得租金收入。我們的分部收益因而再分類為(1)住宿、(2)餐飲、會議及宴會、(3)租金收入及(4)其他配套服務(如迷你酒吧及精品店)。我們於此分部的主要供應為飲食、公用事業及雜項酒店消耗品(包括寢具及盥洗用品)。

- **高端旅遊零售分部**分別於塞班的4間品牌店、關島的8間品牌店及夏威夷檀香山的5間品牌店出售9個世界知名的高端及優閒服裝及時尚配飾品牌。我們的品牌店各自為單一品牌及獨立概念店舖。我們經營我們的品牌店乃根據(1)與業主訂立租賃協議、(2)與品牌擁有人訂立特許經營及分銷協議，以在特定經營、服務及設計要求下向我們批發商品。我們於向零售客戶(入住我們酒店的賓客或上門客戶)出售時確認收益。

- **目的地服務分部**(1)自營3項獨一無二觀光旅程、即SeaTouch、Let's Go Tour及Jetovator及3間iShop紀念品及精品店、(2)在塞班為精選假期套票賓客提供目的地接待服務及旅遊管理服務，及(3)提供第三方經營活動及旅程的預訂服務。透過截至最後實際可行日期，我們一支有16名導遊的團隊亦透過與旅人互動，積極交叉銷售我們其他旅遊產品及服務。

對於我們整個經營整體而言，我們的主要供應商為主要公用設施提供者以及酒店及度假村分部餐飲食材供應商及高端旅遊零售分部的品牌擁有人，而我們的主要客戶主要為酒店及度假村分部的旅行社。

目的地概覽

我們的市場領先旅遊經營及活動乃主要位於塞班及關島熱帶島嶼，為美國屬地，於西太平洋地區，離香港約3,500公里或5小時飛行距離。

塞班

Fiesta Resort Saipan的白色沙灘

塞班業務概覽

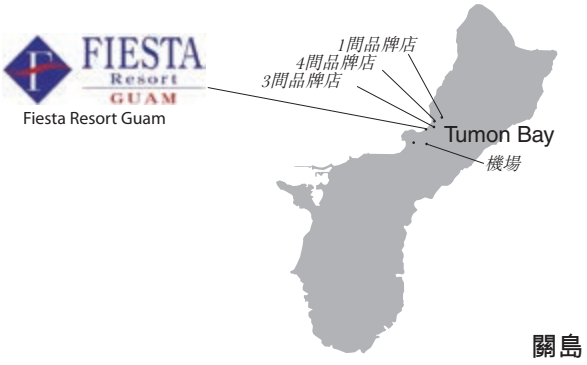
塞班為CNMI(一處美國領土)最大島嶼及行政中心，為一個隱世熱帶島嶼，有白色沙灘、純淨的水、世界級潛水熱點及全方位高爾夫球場。島嶼鄰近主要亞洲城市，其自然美景、熱帶氣候及第二次世界大戰的豐富歷史遺跡使其成為亞太區優閒旅人理想的海灘假期目的地。

塞班的優閒旅遊市場在二零一三年至二零一七年間取得了積極發展，抵達旅客以複合年增長率10.8%增長，而整體市場收益以複合年增長率13.8%增長。在二零一七年，遊客主要來自南韓(51.0%)，中國(35.1%)及日本(8.0%)，全部均與塞班有直航。遊客組合與CNMI入境政策密切相關，有關政策使來自主要市場(最值得注意是中國)的遊客免美國簽證便可進入CNMI。塞班優閒旅遊市場的競爭格局相對溫和。在二零一七年，塞班有約10間酒店及度假村設施為中端市場分部或以上，當中僅有2間被視為高端市場參與者。

塞班為我們的主要經營基地。我們在塞班策略上建立了廣泛據點，因為我們從其入境要求、競爭格局及相對未受影響的自然環境中看到了機遇。截至最後實際可行日期，我們於塞班經營3間酒店及度假村、4間旅遊零售品牌店及多項目的地服務。我們3個業務分部在塞班完全實現協同效應，為優閒旅人提供真正端到端假期體驗。

關島

Fiesta Resort Guam的海景



關島業務概覽

關島與夏威夷、美國大陸及主要亞洲首都航空上聯繫緊密，自一九八零年代以來，發展成為著名的海灘假期目的地。除了沙灘及潛水熱點外，關島推動茂盛的綠色小徑、土著Chamorro文化以及受墨西哥及西班牙影響而豐富的餐飲文化。關島與塞班不同，基建更加發達豐富，提供大量夜生活及購物體驗。

在二零一三年至二零一七年間，關島抵達旅客以複合年增長率3.9%增長。日本及南韓是最大旅遊來源地，於二零一七年分別佔43.2%及41.6%，其次是美國大陸(3.9%)、台灣(2.3%)及中國(1.5%)。關島實行特殊簽證計劃，豁免(其中包括)日本、南韓、香港及台灣旅人。除了優閒旅人外，關島旅遊業亦迎合來自美國軍隊及其家庭成員的康樂及業務需要。

我們在關島經營著規模龐大的旅遊零售業務，截至最後實際可行日期有8間品牌店，由一個活躍購物場景所驅動，並且實行零關稅以及商品及服務稅政策。我們的關島旅遊零售品牌店與Fiesta Resort Guam產生協同效應。

夏威夷

除塞班及關島外，我們於二零一八年四月在夏威夷檀香山建立了一個據點，以一個美國配飾品牌接管5間旅遊零售品牌店。我們夏威夷業務的收益貢獻於業績記錄期內並不重大。

下表顯示了我們於業績記錄期內於塞班、關島及夏威夷產生的收益：

	截至十二月三十一日止財政年度					
	二零一六年		二零一七年		二零一八年	
地點	*(千美元)*	*%*	*(千美元)*	*%*	*(千美元)*	*%*
塞班	48,802	60.1	57,263	64.0	59,532	59.4
關島	32,436	39.9	32,167	36.0	35,163	35.1
夏威夷	—	—	—	—	5,483	5.5
收益總額	**81,238**	**100**	**89,430**	**100**	**100,178**	**100.0**

A. 酒店及度假村分部

截至最後實際可行日期，我們有4間酒店及度假村991間可用房間，按二零一七年物業數目、已售房間數目及收益計，為塞班最大度假住宿網絡，並為關島其中一間著名的海濱度假村。透過市場佔有率，我們在塞班排名第一，於二零一七年佔島上酒店及度假村收益33.7%，並於業績記錄期內每年平均出售約330,000晚房間晚數。我們透過持續投資及改善來建立起市場領導地位，以致我們的酒店及度假村旅人喜好及當地市場需求一致。

我們的酒店及度假村分部為增長最快及旗艦分部。截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，我們錄得分部收益分別為63.1百萬美元、67.1百萬美元、66.6百萬美元，平均佔業績記錄期內收益總額72.7%。我們來自酒店及度假村分部的分部業績於業績記錄期內佔分部業績總額90.1%，而分部溢利率則平均為20.6%。

組合概覽

我們的各間酒店均有明確的價格定位，並滿足不同層次的旅客需求。Fiesta Resort Saipan為一間位於加拉班心臟地帶(塞班旅遊中心)的全方位服務及家庭式度假村，於獨立網上旅人社區TripAdvisor名列塞班最佳度假村。Kanoa Resort為一間遠離塞班市中心繁囂的僻靜位置，朝向其中一片長長的白色沙灘。Century Hotel為一間塞班的可負擔設施，目標為經濟型旅客及商務旅人，而Fiesta Resort Guam位於關島的Tumon Bay旅遊中心，與其他在塞班的酒店恪守同一品牌及服務哲學。截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，我們位置優越以及多元化酒店及度假村組合錄得領先市場出租率平均為90.9%。

下表提供我們截至最後實際可行日期的酒店及度假村組合概覽：

	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	1,395	17,567
市場定位	位處優越位置的全方位服務及家庭式海濱度假村	遠離市中心的全方位服務及家庭式海濱度假村	位處優越位置的經濟型商務酒店	全方位服務及家庭式海濱度假村
目標賓客	中端市場優閒旅人	中端市場優閒旅人	經濟型旅客及商務旅人	中端市場優閒旅人
主要吸引之處	－市中心位置 －Joyful Dinner Show －SeaTouch魔鬼魚互動 －Jetovator，噴射式水上飛行器 －會議及宴會設施	－靜憩的度假地方 －滑水梯 －一片長長的白色沙灘以及日落景色 －歷史及文化遺產以及珊瑚礁	－市中心位置 －24小時餐飲	－沙灘旁燒烤 －當地生長的珊瑚礁 －水上活動中心
所提供設施及服務*(附註)*				
餐飲	5間餐飲店	5間餐飲店	2間餐飲店	3間餐飲店
泳池	2個戶外泳池滑水梯	2個戶外泳池滑水梯	－	2個戶外泳池
健身及優閒	1個健身室及2個網球場、美容及水療療程	1個健身室及2個網球場、沙灘排球場	－	1個健身室及2個網球場、美容及水療療程
會議及宴會	Hibiscus大廳(400個座位)及Sablan宴會廳(12)	Seaside大廳(200個座位)及The Latte Stone(40)	－	Fiestan Tasi(30個座位)

附註： 部分設施及服務由第三方處所以特許經營。有關詳情，請參閱「－所提供酒店及度假村」。

關鍵經營參數

可用房租、出租率及平均可出租客房收入

我們所提供款待優勢的證明為對酒店及度假村行業關鍵表現指標的計量，並按以下關鍵參數評估表現：

- 平均房租(ARR)，按指定期間房間收入除以已售房間總數計算，用以計量按酒店或度假村或兩者組合達致的房間價格。
- 出租率，按指定期間已售房間總數除以酒店或度假村或兩者組合的可用房間總數計算，用以計量可用房間供應的利用。
- 平均可出租客房收入(RevPar)，按ARR乘以出租率計算，用以計量可資比較期間的表現。

下表顯示我們的酒店及度假村於業績記錄期內的ARR及出租率：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	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	144.1	151.0	153.2
Kanoa Resort	104.3	114.3	121.0
Century Hotel	[80.5]	89.5	88.0
Fiesta Resort Guam	133.9	141.9	140.7
酒店及度假村分部平均	**130.0**	**137.5**	**140.0**
出租率(%)			
Fiesta Resort Saipan	95.5	96.8	92.4
Kanoa Resort	89.7	97.7	89.2
Century Hotel	89.6	96.8	88.6
Fiesta Resort Guam	86.0	82.4	90.4
酒店及度假村分部平均	**91.0**	**92.4**	**90.9**

酒店及度假村的ARR顯示於整段業績記錄期內的整體增長趨勢與塞班及關島作為著名海灘假期目的地、旅客開支上升以及塞班假期住宿過度需求等發展一致。我們的AAR顯示Fiesta Resort Saipan、Kanoa Resort及Fiesta Resort Guam為塞班及關島的中端市場假期住宿。我們的Century Hotel專注於經濟型到中端市場。

截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，我們的出租率分別為91.0%、92.4%及90.9%，高於市場平均。針對塞班深夜及清晨航班，我們於旺季不時向節選市場提供半天預訂。

下表顯示我們的酒店及度假村於業績記錄期內的房間收入與RevPAR：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
客房收入(*千美元*)			
Fiesta Resort Saipan	20,894	22,188	21,495
Kanoa Resort	7,656	9,126	8,751
Century Hotel	869	1,044	925
Fiesta Resort Guam	13,364	13,567	14,481
酒店及度假村分部總計	**42,783**	**45,925**	**45,562**
可出租客房收入(RevPar)(*美元*)			
Fiesta Resort Saipan	137.6	146.1	141.6
Kanoa Resort	93.6	111.6	107.9
Century Hotel	72.1	86.7	78.0
Fiesta Resort Guam	115.1	116.9	127.2
酒店及度假村分部平均	**118.3**	**127.0**	**127.3**

由於(1)我們的出租率一直穩定且接近飽和，及(2)我們的ARR一直呈上升趨勢，我們酒店及度假村的RevPAR於業績記錄期內一直上升，顯示我們酒店及度假村各自的正面及增長經營表現。

截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，超強颱風玉兔於二一八年十月二十四日橫掃塞班，並釀成塞班國際機場臨時關閉及入境旅客的商業航班停飛，稍微影響我們的酒店及度假村分部經營業績。我們並無出現任何結構上或永久的損壞，而我們的酒店及度假村(以及我們的旅遊零售專賣店及其他旅遊資產)於颱風過後已即時營運。於二零一八年十二月初，機場已重開，旅遊活動已逐漸回復正常，並已恢復大部分入境商業航班。

我們認為超強颱風玉兔並無對我們的業務營運、財務狀況及經營業績造成重大或持久影響。機場關閉及飛往塞班的商業航班停航期間(即十一月份)，傳統上對於我們及優閒旅遊市場整體而言是淡季。僅供[編纂]參考及根據我們的未經審核管理賬目，二零一七年至二零一八年十一月期間，塞班的ARR維持上升趨勢，由約125.6美元按年增長至142.8美元。另一方面，塞班於同期的出租率及RevPAR分別由93.0%下跌至68.6%及由116.8美元下跌至97.9美元。塞班於二零一八年十一月的經營業績乃歸因(1)Kanoa Resort及Century Hotel因旅客暫停到訪，令出租水平短期下跌，以及(2) Fiesta Resort Saipan招待了大量美軍事、公用服務供應商及救援人員，大幅抵銷了出租水平的下跌及取得高房價。該等影響大致上被我們在關島透過OTA(傳統上利潤較大的預訂渠道)作出較多預訂的不俗業績按全年基準所抵銷。就本集團整體而言，我們的ARR及RevPAR均有所增長，而出租水平則於截至二零一七年至二零一八年十二月三十一日止財政年度由92.4%輕微下跌至90.9%。

塞班及關島易受颱風吹襲。[編纂]應仔細閱讀「風險因素－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」。

有意投資者應仔細閱讀「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」。

我們所用計量與同業比較表現的參數為收入產生指標(RGI)，將我們的RevPar與市場上平均RevPar進行比較。RGI按酒店或度假村或兩者組合的RevPar除以其市場同業的平均RevPar。RGI 1表示RevPar與主要同業一致，而RGI高於1表示RevPar高於平均。我們的主要同業RevPar乃來自行業協會及行業顧問收集的統計數據。

於業績記錄期內，我們的Fiesta Resort Saipan一直較島上主要同業產生RevPar溢價，截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的RGI達致1.20。

下表顯示我們的酒店及度假村於業績記錄期內的RGI：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
收入產生指標(RGI)			
Fiesta Resort Saipan	1.09	1.05	1.20
Kanoa Resort	0.73	0.80	0.91
Century Hotel	0.57	0.63	0.66
Fiesta Resort Guam	0.87	0.85	0.96

儘管我們的ARR、出租率及RevPAR於業績記錄期內一直增長，惟我們的酒店及度假村以塞班及關島中端市場參與者經營及定價。這主要由於我們相對較高的房齡，限制了我們較同業掌握較高房租的能力。隨著塞班及關島對亞太區優閒旅人作為海灘假期目的地以及全球旅客對優質旅遊體驗的喜好而越來越受歡迎，我們擬實施56.7百萬美元的資產優化計劃以大翻新Fiesta Resort Saipan、Kanoa Resort及Fiesta Resort Guam提供的住宿及服務。有關詳情，請參閱上文「－未來業務發展策略」以及下文「－酒店及度假村發展－資產優化計劃」。預期我們的資產優化計劃將會提升這3項物業到更具吸引力的高端市場分部，並將會特別在(1)塞班高端市場假期住宿供應不足，於二零一七年僅有2名同業，及(2)關島有眾多國際品牌市場同業，一直為我們帶來定價壓力及加劇競爭。

營業額及收入來源

我們的酒店及度假村分部主要自住宿產生收益。於業績記錄期內，房間收益為酒店及度假村分部貢獻平均68.3%的分部收益，並佔收益總額49.6%。

作為全方位款待服務提供者，我們亦提供餐飲、會議及宴會服務。該等服務令我們的酒店及度假村有別於市場同業以及多元化收入來源。餐飲、會議及宴會收益包括於餐廳、

酒吧出售餐飲，以及研討會、會議及宴會組合(包括餐飲及設施租賃)。除我們的場內餐飲選擇外，我們亦(1)於塞班著名一天遊目的地軍艦島提供自助餐式餐廳，及(2)於塞班的旅遊中心加拉班提供漢堡店。於業績記錄期內，餐飲、會議及宴會收益佔酒店及度假村分部的分部收益平均28.5%。我們能夠於餐飲業務(包括餐廳及酒吧)與會議及宴會業務間產生協同效應，乃由於我們能夠很大程度上於該等服務中使用相同人員並集中組織及採購。有關進一步詳情，請參閱「－所提供酒店及度假村」。我們相信我們所提供餐飲為客戶揀選住宿、會議及宴會場地的關鍵因素。

軍艦島為政府擁有物業，由第三方特許擁有人經營各式各樣優閒旅遊活動。我們於軍艦島的餐廳以特許擁有人分特許方式經營。於二零一九年一月下旬，CNMI政府宣佈其計劃於二零一九年三月向新特許擁有人轉讓經營權。我們正與新特許擁有人積極磋商繼續餐廳營運。作[編纂]參考，截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，我們的軍艦島餐廳分別佔收益總額1.8%、1.9%及1.4%。

我們酒店及度假村的多項款待服務乃按特許經營與第三方訂約以換取租金收入，一般按固定租金收取。有關服務令我們多元化所提供服務而毋須龐大投資，包括水療及美容療程、餐廳及酒吧、旅遊預訂服務、水上活動租賃及的士站。於業績記錄期內，我們的租金收入佔酒店及度假村分部的分部收益平均為1.7%。

下表顯示我們的酒店及度假村分部於業績記錄期內按收入來源劃分的分部收益明細：

	截至十二月三十一日止財政年度					
	二零一六年		二零一七年		二零一八年	
收入來源	*(千美元)*	*%*	*(千美元)*	*%*	*(千美元)*	*%*
房間	42,783	67.8	45,925	68.4	45,652	68.5
餐飲	18,384	29.1	18,901	28.2	18,886	28.4
租金	1,136	1.9	1,130	1.7	1,120	1.7
其他款待(附註)	781	1.2	1,138	1.7	939	1.4
酒店及度假村分部收益總額	**63,084**	**100.0**	**67,094**	**100.0**	**66,597**	**100.0**

附註：

包括迷你酒吧、延遲退貨及其他款待服務。

所提供酒店及度假村

位置

我們的酒店及度假村均位於塞班加拉班及關島Tumon Bay的旅遊中心，Kanoa Resort定位為塞班Susupe村落的僻靜位置。加拉班及Tumon Bay各自以多姿多彩的食物選擇、購

物及娛樂選擇為傲，以完整Fiesta Resort Saipan、Century Hotel及Fiesta Resort Guam的假期體驗。這些地點亦為我們提供了充足機會以我們所提供餐飲及款待吸引當地人及並非入住我們物業的其他旅人。Kanoa Resort的位置獨一無二，遠離旅遊區的喧囂，同時亦可閒逛少量購物及餐飲場所。我們相信，我們位置優越的組合為我們的酒店及度假村經營及財務業績做出了貢獻。

Fiesta Resort Saipan

根據Frost & Sullivan，Fiesta Resort Saipan於二零一七年按已售房間數目及收益計為塞班排名第一度假村。截至最後實際可行日期，獲獨立網上旅人社區TripAdvisor評為塞班最佳度假村，Fiesta Resort Saipan為提供全方位服務的海濱度假村，享有「賓至如歸」氣氛。Fiesta Resort Saipan位於塞班旅遊中心的海濱，與購物，餐飲及其他娛樂體驗只有數步之遙(包括我們所有高端旅遊品牌店)，還擁有一片白色沙灘，酒店賓客可免費享受塞班的自然風光。佔地總樓面面積17,644平方米，Fiesta Resort Saipan主要吸引之處包括：

- 「Joyful Dinner Show」，每晚舉辦，容納250名，展示了土著波利尼西亞的草裙舞、火馬戲及當地音樂文化。我們的晚餐表演由我們的酒店賓客、當地人及旅人參加，供應包括靈感為波利尼西亞的亞洲及西方美食的自助晚餐，廣被視為塞班最佳。

- 2個室外無邊際游泳池、一個兒童游泳池以及深受成人及兒童喜愛的滑水梯。

- 「SeaTouch」，是我們目的地服務分部於塞班經營的獨一無二魔鬼魚互動體驗，位於毗連我們的白色沙灘內。

– Hibiscus大廳，我們的宴會廳，可容納40人，提供互聯網、視像會議及視聽資源，用於舉辦會議以及婚禮及周年晚宴等活動，是塞班最受歡迎的會議場所之一。

「Joyful Dinner Show」

行政套房

所提供住宿

截至最後實際可行日期，提供416間房(354間標準及62間高級)，有充足配置以及海景及山景選擇，我們打算將Fiesta Resort Saipan定位全方位服務及家庭式度假村。我們的Fiesta Resort Saipan裝修為配有落地玻璃、露台，並配備高速互聯網及迷你酒吧等設施。下表顯示了我們的Fiesta Resort Saipan於所示年度按類型劃分的規格：

	截至最後實際可行日期		截至二零一八年十二月三十一日止財政年度
房間類型	**房間面積** *(平方米)*	**房間數目**	**平均房租** *(美元)*
山景	32	126	137.5
海景	32	228	152.9
行政房間	32	50	172.4
行政套房	65	4	232.7
海景套房	65	7	243.6
皇室套房	131	1	274.5
總計／平均	**33**	**416**	**153.2**

所提供款待服務

Fiesta Resort Saipan為全方位服務體驗，提供優質餐飲、水療及健康療程、健身設施以及豐富娛樂及健身選擇。下表顯示Fiesta Resort Saipan的款待設施及服務：

餐飲	– World Cafe，一次自助餐體驗，供應當地及國際美食。供應早餐、午餐、晚餐及周日早午餐。 – World Cafe Terrace，一次優閒用餐體驗，提供日本、歐陸及美國美食。其招牌菜包括Famous Fiesta Burger及Triple Decker Clubhouse Sandwich。 – Godfather's Beach House Bar位於我們的白色沙灘，在輕鬆的環境中及盡享太平洋全景下提供清涼飲料及小食。其被評為TripAdvisor的前10名酒吧。(T) – Chambre Bar是一間優質大堂酒吧，供應雞尾酒和倒酒。其為當地是一個受歡迎的「歡樂時光」世外桃源。 – Mai Teppanyaki，一個高級餐飲選擇，供應日式燒烤。專注於用餐體驗，提供和牛、鵝肝、生鮮龍蝦及虎蝦，全部均於桌邊以匠人方式烹調。於TripAdvisor被評為塞班20大餐廳。 – 「Joyful Dinner Show」，廣被視為塞班最佳。
會議及宴會	– Hibiscus大廳(400個座位)、Azucena(120)及Sablan宴會廳(12)，提供互聯網、視像會議及視聽資源，用於舉辦會議、研討會以及婚禮及周年晚宴等活動。
其他設施及服務	
泳池	– 2個室外無邊際泳池、一個兒童游泳池以及滑水梯
健身及優閒	– 健身室及健身房 – 2個網球場 – 海濱排球場 – Ni'lala Spa，峇里式水療設施座落在茂盛花園及棕櫚樹中，提供按摩、面部護理及一系列獨特的美容及健康飲品。(T)
其他設施	– iShop，一家紀念品及精品店 – 兒童遊戲室 – 免費泊車

附註：(T)指第三方經營設施及服務。

日落景色

兒童泳池及滑水涕

Kanoa Resort

Kanoa Resort為位於Susupe村莊的僻靜度假勝地，位於一片長長的白色沙灘前面，廣被認為是塞班最好的。以「優閒，舒適。Kanoa」為服務格言，總樓面面積為20,267平方米，目標為尋求遠離旅遊中心喧囂到海灘假期度假的個人、情侶及家庭向西的雙翼大樓設有寬敞的客房、享有日落美景、令人平靜的裝飾及充滿當地風味的服務理念。我們的Kanoa Resort的主要吸引力包括：

- 兩個無邊際泳池，滑水梯佔據了酒店範圍一半長度。

- 第二次世界大戰遺留的歷史及文化，我們的白色沙灘距離水底坦克只有數米，從海景房可以看到。這種坦克已成為熱帶魚的隱蔽之地，並為眾多浮潛愛好者所鍾愛。

設有水球設施的無邊際泳池

大樓皇家豪華套房

所提供住宿

我們的Kanoa Resort為中端市場度假村。2幢住宿大樓主樓及綠寶石樓合共提供224間房，各自以各式各樣的精品裝飾及佈置裝飾。選擇海景的賓客享有落地大玻璃的綠松石水海景。下表顯示了我們的Kanoa Resort於所示年度按類型劃分的房間規格：

	截至最後實際可行日期		截至二零一八年十二月三十一日止財政年度
房間類型	**房間面積** *(平方米)*	**房間數目**	**平均房租** *(美元)*
標準雙人	28	140	114.4
豪華雙人	42	64	128.8
高級雙人	38	8	131.6
大樓皇家豪華	46	8	140.7
家庭	68	4	169.5
總計／平均	**34**	**224**	**121.0**

所提供款待服務

作為熱帶度假勝地，Kanoa Resort提供各種款待，滿足每位優閒旅客的酒店需要。Kanoa Resort坐落西面白色沙灘的地理優勢亦提供了一系列活動及服務，以配合壯觀的塞班日落。下表顯示了Kanoa Resort的款待設施及服務：

餐飲

- Isla Cafe，以海鮮為中心的自助餐體驗，享有菲律賓海壯麗景觀及湛藍海水的美景，供應精緻的海鮮以及國際及西方美食。供應早餐、午餐、晚餐及全天單點。
- Isla Terrace，一次優閒露天座位用餐體驗，在我們配備滑水梯的無邊際泳池旁提供小食。
- Barefoot BBQ，提供自行烹調選擇的燒烤自助餐、草裙舞及旁白的密克羅尼西亞文化表演。賓客可以享受互動表演體驗，以及當地人準備的豐富島嶼美食。
- Nami Lounge，一次海洋主題餐飲選擇，配有卡拉OK機及舞池以及充滿活力的海洋裝飾。
- Food Fair，每週食品市場，按季節提供亞洲菜餚

會議及宴會

- Seaside大廳(200個座位)及The Latte Stone(40)，提供互聯網、視像會議及視聽資源，用於舉辦會議、研討會以及婚禮、生日及周年晚宴等活動。

其他設施及服務

泳池	–	兩個室外無邊際泳池、一個兒童泳池以及滑水梯佔據了Kanoa Resort一半長度
健身及優閒	–	健身室及健身房
	–	2個網球場
	–	海濱排球場
	–	「Te Kanahau Anui aka Perlas Marianas」，透過迷人的草裙舞配合旁白解說展示密克羅尼西亞、波利尼西亞和美拉尼西亞傳說及歷史的文化表演
其他設施	–	Club C，一家娛樂及遊戲機中心(T)
	–	iShop，一家紀念品及精品店
	–	沙灘及非機動水上活動裝備出租
	–	免費泊車
	–	兒童遊樂場

附註：　(T)指第三方經營設施及服務。

Kanoa Resort鳥瞰圖

滑水梯

Century Hotel

CENTURY HOTEL

Century Hotel位於塞班中心的Garapan心臟地帶，迎合尋求預算假期的旅人以及西太平洋地區日益增長商務旅遊。Century Hotel酒店提供24小時營業餐廳，是塞班預算度假者及商務旅人的熱門選擇，為深夜及清晨航班(尤其是廉價航空)經常光顧的地方。

所提供住宿

我們的Century Hotel有33間標準房間，配有露台及無線互聯網等設施。酒店賓客可以免費使用我們Fiesta Resort Saipan的設施及服務。下表顯示了我們的Century Hotel於所示年度按類型劃分的房間規格：

	截至最後實際可行日期		截至二零一八年十二月三十一日止財政年度
房間類型	**房間面積** *(平方米)*	**房間數目**	**平均房租** *(美元)*
標準房間	27	33	88.0

所提供款待服務

下表顯示Century Hotel的款待設施及服務：

餐飲	– Shirley's咖啡店，一家24小時營業的餐廳，提供全天候西式及國際餐飲(T) – Tribes Bar，提供酒精飲料及卡拉OK服務
款待服務	– Fiesta Resort Saipan的賓客可以免費使用各種設施 – 免費泊車

附註：(T)指第三方經營設施及服務。

Fiesta Resort Guam

Fiesta Resort Guam，一座17,567平方米的設施，為我們Fiesta Resort Saipan的姊妹酒店，並且有策略地位於關島Tumon Bay旅遊中心。冠上Fiesta的名稱，Fiesta Resort Guam亦定位為全方位服務及家庭式度假村，特別專注於南韓及日本旅人以及美軍與關島旅人統計保持一致。我們的Fiesta Resort Guam的主要吸引力包括：

- 「Beachside BBQ & Cultural Show」，備有密克羅尼西亞及波利尼西亞舞蹈以及火焰表演的自助晚餐，可容納250人，我們的酒店客人、當地人及其他並非入住我們酒店及度假村的旅人均可參加。

- Marine Center，位於我們的私人白色沙灘，為賓客提供多種水上運動設備以租用，如浮床、獨木舟、劃艇、浮潛面罩、直立板及海灘小屋出租。

- 「Fiestan Tasi」指「Fiesta by the Sea」，連同North Lawn為享有Tumon Bay壯麗景色的宴會設施，提供傳統的當地美食，是舉辦會議、午餐會或慶祝活動的理想場所。

私人白色沙灘及草坪

豪華海景房

所提供住宿

我們的Fiesta Resort Guam為中端市場度假村。截至最後實際可行日期，提供318間房，有充足配置以及海景及山景選擇，我們將Fiesta Resort Guam定位為全方位服務及家庭式設施。我們的大部分Fiesta Resort Guam房間裝修為配有落地玻璃、露台，並配備無線互聯網，名牌盥洗用品、樽裝水及迷你酒吧等設施。下表顯示了我們的Fiesta Resort Guam於所示年度按類型劃分的房間規格：

	截至最後實際可行日期		截至二零一八年十二月三十一日止財政年度
房間類型	**房間面積** *(平方米)*	**房間數目**	**平均房租** *(美元)*
山景	27	70	120.1
海景	32	160	139.5
豪華海景房	32	55	149.2
普通套房	54	11	167.7
家庭房	51	14	174.6
套房	60	7	185.5
皇家套房	125	1	222.0
總計／平均	**33**	**318**	**140.7**

所提供款待服務

無邊際泳池全景

與姊妹酒店類似，Fiesta Resort Guam提供各式各樣款待設施及服務：

餐飲	– World Cafe，一次豐盛的自助餐體驗，供應當地及國際美食。供應早餐、午餐、晚餐及周日早午餐。 – 「Beachside BBQ & Cultural Show」，備有密克羅尼西亞及波利尼西亞舞蹈以及火焰表演的自助晚餐，可容納250人。 – Chocho's Bar，俯瞰泳池及Tumon Bay的池畔酒吧。供應冰凍飲料、清新的熱帶飲品及輕食。
會議及宴會	– Fiestan Tasi及North Lawn，提供Tumon Bay壯麗景觀，並為婚禮、生日及周年晚宴等慶祝活動必到場地。

其他設施及服務

泳池	– 兩個室外泳池、一個兒童泳池、滑水梯以及籃球架
健身及優閒	– 健身室及健身房
其他設施	– Marine Centre，提供水上活動設備出租 – 免費泊車

附註：(T)指第三方經營設施及服務。

可享一覽而盡景色的北面草坪

Marine Centre，提供水上活動及氣墊船租賃

銷售

銷售業務及策略

我們按集團層面集中酒店及度假村銷售業務、優化關鍵商業及經營表現以及涵蓋國際及本地銷售及市場推廣舉措。我們的銷售團隊關鍵重點為管理與多方面預訂渠道的關係，有關渠道貢獻廣泛客戶覆蓋，因而使我們獲得持續高出租率。我們的銷售團隊根據以下職能：

– *高層監督*。我們的執行董事兼酒店營運部主管Schweizer先生負責整體銷售及定價策略以及管理旅行社及OTA等關鍵預訂渠道，旨在優化整個酒店及度假村組合收益及出租率。彼向行政總裁陳亨利博士及我們的董事直接匯報定期銷售表現。

- *第三方銷售*。我們與OTA、TTA及旅行社合作，而這佔我們大部分住宿預訂。

- *直接銷售*。我們負責透過自營網站及直接酒店預訂處理及管理直接個別住宿預訂，亦有來自公司、美軍及政府住宿會議、研討會、宴會及活動要求的大量預訂。有關我們推出全新網上預訂界面的計劃，請參閱「－未來業務發展策略」。

賓客

我們的賓客組合整體上與到訪塞班及關島旅人來源地一致。我們的主要市場為中國、南韓及日本，其次為台灣、美軍及其他。在全球旅人於網上預留住宿日益增長趨勢下，我們的預訂組合渠道一直傾向網上旅遊代理(OTA)，截至二零一六年及二零一八年十二月三十一日止財政年度分別錄得分部收益貢獻13.7%及18.3%，佔業績記錄期內分部收益貢獻4.6%。根據我們的經驗及日常賓客互動，大部分網上賓客為中國人及南韓人。我們的賓客組合主要受來源地市場旅人喜好、政府入境及簽證規定、航班時間表以及將塞班及關島作為假期目的地的整體市場意識所推動。

與塞班及關島整體優閒旅遊市場一致，於業績記錄期內，酒店及度假村分部的南韓賓客有大幅增長，主要受首爾及南韓二線城市點對點直航增長所推動。我們大部分南韓賓客透過OTA預訂。透過我們與旅行社的銷售安排(一般有權根據季節性分類的訂明租金預留大量房間)，中國仍為團體預訂穩定來源。日本賓客於整段業績記錄期內減少，乃由於與日本(特別是二線日本城市)往返關島／塞班多條航班終止。

除優閒旅人外，我們亦維持穩定的公司賓客數量，包括聯絡我們作機組人員住宿的航空公司。

預訂渠道

我們的預訂渠道廣泛且多方面，主要透過以下方式出售及推廣住宿：

- ***大量預訂。***住宿一般由旅行社大量預訂，經常將我們的住宿與精選假期套票捆綁並直接向最終賓客或透過其他旅遊代理轉售。我們與有關旅行社有買方／賣方關係，於財務報表入賬為我們的客戶。我們一般按季節性向旅行社提供靜態定價，旨在為酒店及度假村產生穩定數量。

– ***個別預訂。***住宿透過TTA、OTA及我們本身網站及直接酒店預訂作為個人預訂而進行預留。就TTA而言，款項由TTA結清並入賬為我們的客戶，並與我們有買方／賣方關係。就OTA而言，款項於最終賓客結賬退房前或之時支付，並於財務報表入賬為客戶而我們與OTA有主事人／代理關係。透過該等預訂渠道定價一般為動態及隨著時間根據供需調整以達致收益率優化。

我們的多方面預訂渠道共同轉化為廣泛客戶覆蓋，覆蓋受惠旅行團及捆綁組合的方便及潛在節省成本的較傳統及保守旅人到透過網上渠道享受定制各項旅遊部分靈活性及定價透明度的年青旅人。

下表顯示多方面預訂渠道的一般商業特質：

	大量預留	**個別預留**	
預訂渠道	**旅行社**	**OTA及TTA**	**我們的網站及直接酒店預訂**
銷售安排	旅行社有權大量預訂房間晚數	訂單為來自最終賓客的背對背訂單	最終賓客直接進行預訂
長期協議	銷售協議，一般為一年期，並按我們的經營需要每年重新磋商	與OTA訂立總協議管限佣金，一般為1年。 就TTA而言，無	不適用。若干公司客戶或與我們訂立年度銷售框架協議
最低購買額	旅行社有權但並無責任預留大量獲分配房間晚數	無	不適用
地理獨家性	無(附註)	無	無
定價	靜態定價乃根據季節性分類，考慮到經常性大量基礎數量，一般較其他預訂渠道為低	動態定價，根據不時供需	動態定價，根據不時供需。若干公司客戶可能根據其年度銷售協議擁有靜態定價
代理佣金	無	就OTA而言，10至15% 就TTA而言，無	不適用
與我們的關係	買方／賣方	就OTA而言，主事人／代理 就TTA而言，買方／賣方	直接客戶關係
於我們的財務報表確認為	旅行社入賬為我們的客戶	就TTA預訂而言，TTA入賬為客戶。 就OTA預訂而言，最終賓客入賬為客戶	最終賓客及公司客戶入賬為客戶
房租及房間數目調整	房租根據年度銷售協議及按季節性分類而定。 旅行社有權預留大量房間晚數，惟如變現不滿意，我們保留權利不時減少其分配	可用房間根據預訂時間庫存房間水平而定	可用房間根據預訂時間庫存房間水平而定

	大量預留	個別預留	
預訂渠道	**旅行社**	**OTA及TTA**	**我們的網站及直接酒店預訂**
信貸期	自發出發票起30天。每個月發出兩次發票	就OTA而言，款項可由其保管(在有關情況下為每月支付)或由最終賓客直接支付。就TTA而言，款項由TTA結清，信貸期為30天	款項一般由最終賓客於結賬退房前或之時直接支付。就經挑選公司客戶而言，我們授予30天信貸期
取消政策	於賓客入住前10至28天內取消的任何預訂將會被收取費用	取消政策視乎價格組合而各有不同。例如，「更抵價」或「早鳥價」為不可取消及不可退款，而「彈性」價格則允許所列明日期前取消	取消政策視乎價格組合而各有不同。例如，「更抵價」或「早鳥價」為不可取消及不可退款，而「彈性」價格則允許所列明日期前取消

附註：

若干旅行社乃根據其銷售協議以地理位置劃分。有關旅行社一般不獲允許於有關指定位置外出售我們的產品。

下表顯示於業績記錄期內按預訂渠道劃分的酒店及度假村分部的分部收益：

	截至十二月三十一日止財政年度					
預訂渠道	**二零一六年**		**二零一七年**		**二零一八年**	
	千美元	*%*	*千美元*	*%*	*千美元*	*%*
大量預留						
旅行社[1]	28,104	44.6	26,953	40.2	25,672	38.5
個別預留						
網上旅遊代理(OTA)[1]	8,645	13.7	11,704	17.4	12,196	18.3
傳統旅遊代理(TTA)[1]	614	1.0	813	1.2	249	0.4
直接預訂[1]	6,681	10.6	6,468	9.6	8,209	12.3
小計	***15,940***	***25.3***	***18,985***	***28.2***	***20,653***	***31.0***
其他[2]	19,040	30.1	21,156	31.6	20,271	30.5
酒店及度假村分部	**63,084**	**100.0**	**67,094**	**100.0**	**66,597**	**100.0**

附註：

(1) 該等數字包括內部賓客於餐飲以及預訂時購買的其他款待及精品的消費。

(2) 「其他」包括來自內部賓客臨時購買及非內部賓客的餐飲以及其他款待及精品收入，以及第三方經營服務及設施產生的租金收入。

酒店預訂格局於過去數年急劇變化，並預期將會持續，主要受OTA等網上預訂渠道增長以及OTA的會員忠誠度計劃所推動。隨著網上旅遊代理(OTA)滲透率上升及旅人傾向購買假期住宿作為其假期的個別部分，我們的預訂渠道組合一直轉向OTA，截至二零一六年及二零一八年十二月三十一日止財政年度分別錄得分部收益貢獻13.7%及18.3%，即業績記錄期內增長4.6%(按分部收益貢獻計)。

我們的累積預訂方法重視與不同預訂渠道建立關係。旅行社預留大量住宿為我們提供穩定數量以涵蓋經營成本以及對沖我們行業周期性及季節性性質中彌補經營成本總額。這對本集團作為酒店及度假村組合而並無第三方管理人分擔風險的經營者以及管理人的重要考慮因素。然後我們透過其他預訂渠道以動態定價優化平均房租、營業額及盈利能力。

基於(1)優閒旅遊市場銷售格局為透明及動態、(2)中國及南韓等主要市場旅人人數上升、(3)OTA數目增長及多元化，及(4)業績記錄期內及之後OTA較傳統預訂渠道越來越流行，我們並不認為我們各種預訂渠道間有競食或過度競爭風險。我們的信貸及付款政策亦與行業慣例一致，且我們一般及時收回貿易應收款項而並無重大未收回款項。

下表顯示我們截至所示日期收到預留的第三方預訂渠道數目：

	截至十二月三十一日		
預訂渠道	**二零一六年**	**二零一七年**	**二零一八年**
大量預留			
旅行社	44	46	43
個別預留			
OTA	9	9	10
TTA	10	11	6
總計	**63**	**66**	**58**

除下文「－旅行社－泉州市世紀遊」所論述根據[編纂]本公司的被視為有關連的人士泉州市世紀遊外，概無預訂渠道根據[編纂]為本公司關連人士或我們關連人士的聯繫人。我們從預訂渠道收到的預訂概無由我們的現有或前任僱員擁有或經營。

旅行社

我們與旅行社訂立年度銷售協議，大部分給予旅行社大量預留「獲分配」房間的權利。每年，我們根據我們的經營需要及旅行社銷售能力與旅行社商討，以向其分配房間晚數，並一般按季節性分類的固定價格定價。獲分配房間數目及所提供靜態定價視乎多項因素而

定，如主要同業習性、旅行社所在地市場需求以及特別是多年來的購買量。任何較房間分配超出的預留必須獨立磋商。

旅行社經常於與我們訂立的銷售協議中獲給予指定「釋放」日期及「取消」日期。於「釋放」日期前並無預留的任何獲分配房間將會向我們釋放並重新分配到其他預訂渠道，且於「取消」日期前並無取消的任何預留房間將會收費。釋放日期及取消日期視季節而各異，且可能屬於相同日期。於業績記錄期內，釋放日期及取消日期一般介乎社賓客入住登記前10至28天，儘管我們向擁有大量購買穩定紀錄的大型旅行社(如下文「－泉州市世紀遊」所述的泉州市世紀遊)提供較短釋放或取消期間(短至5天)。考慮到整體上OTA(收益率一般較高)日益受歡迎以及塞班及關島作為海灘假期目的地，我們一般於填補旅行社釋放或取消的房間並無遇到任何重大困難。我們認為與旅行社的安排整體上與全球酒店及度假村業一致。

旅行社對於接觸國際市場以及維持酒店及度假村穩定數量為重要的。於業績記錄期內，我們一般與位於中國、日本及西太平洋地區的旅行社訂約，而根據有關渠道預訂的最終賓客主要來自中國及日本。按年計，業績記錄期內約60%可用房間晚數分配到旅行社。

我們的銷售協議一般載有按房間類別及季節性列出的季節性預定租金表，且一般每年重新磋商。與行業慣例一致及考慮到預留的數量，於業績記錄期內我們向旅行社提供的ARR一般較我們的AAR有約9.1%折扣。我們確認整段入住期間的收益，且一般每月兩次向旅行社發出發票，信貸期為30天。旅行社於財務報表入賬為我們的客戶。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間旅行社訂立銷售協議。

旅行社經常將我們的住宿捆綁為精選假期套票，並透過向本身網上及離線銷售網絡或透過其他旅遊代理向最終賓客轉售。

泉州市世紀遊

於業績記錄期內，我們酒店及度假村分部分部收益的平均16.8%來自總部位於中國北京的旅行社泉州市世紀遊。泉州市世紀遊由陳亨利博士(執行董事、董事會副主席、行政總裁兼控股股東)妹夫擁有99%。其餘股東為獨立第三方。泉州市世紀遊根據[編纂]因而為本公司視作關連人士。截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，泉州市世紀遊佔我們收益總額的14.2%、11.2%及11.4%，並為我們於整個業績記錄期內最大客戶(按收益計)。我們一般每年與泉州市世紀遊訂立銷售協議，泉州市世紀遊(1)獲給予權利大量預留我們的可用房間晚數總數逾25%、(2)向我們的場內餐廳及自營觀光團購買代用券，及(3)向我們的目的地服務分部採購目的地禮賓及旅遊管理服務。該等旅遊產品及服務由泉州市世紀遊捆綁為精選假期套票並向其顧客轉售。

泉州市世紀遊於二零一二年八月在中國成立，為周先生個人及私人投資及創業。概無泉州市世紀遊董事、股東、監事及高級職員(1)為本集團現任或前任董事、高級經理或員工，及(2)陳氏家族成員周先生除外。

我們與泉州市世紀遊進行的交易一直及將會繼續根據公平磋商按正常商業條款釐定。作為其所提供產品一部分，泉州市世紀遊包辦到塞班的航班、向我們或其他獨立供應商購買本地旅遊產品及服務，並透過其龐大銷售網絡及其他OTA以及TTA向最終旅人轉售。由於(1)在塞班的重疊地理市場、(2)作為塞班領先的酒店及度假村營辦商，我們提供大量可用房間以配合泉州市世紀遊增長，及(3)我們的中端市場地位與泉州市世紀遊精選假期套票賓客的定價選擇一致，我們自二零一二年起與泉州市世紀遊發展緊密及長期合作。泉州市世紀遊一直為我們提供酒店及度假村的穩定數量，我們藉有關穩定數量優化我們的營業額及收益率以及作為對塞班優閒旅遊市場的季節性及周期性衰退的對沖。據董事所深知，泉州市世紀遊於業績記錄期內一直獲利，且我們於同期按不高於其銷售成本的的30%入賬。除我們外，泉州市世紀遊有多元化及大量住宿及其他旅遊服務供應商基礎，包括於塞班及關島的酒店及度假村。

我們與泉州市世紀遊訂立的銷售協議主要根據其大量房間購買(為我們旅行社之中最大)定價。於業績記錄期內，泉州市世紀遊獲授予自發票日期起計30天信貸期，與我們通常向其他獨立旅遊營運商提供的信貸期一致，且並無重大債務及收款問題。

於業績記錄期內，我們向泉州市世紀遊提供的商業條款與我們向其他獨立旅行社(包括向我們提交大量預訂的獨立旅行社)提供者大致上相同，惟下列差別除外。儘管有該等不同條款(主要是由於大量購買而授予)，故我們認為與泉州市世紀遊進行的交易乃一直按與行業慣例一致的正常商業條款訂立。

- 我們一般對向我們作提交大量預訂的旅行社提供折扣。有關折扣水平主要按向我們提交大量預訂水平釐定。作為[編纂]的參考，截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，泉州市世紀遊(佔我們收益的11.4%)一般享有我們ARR約12%的折扣，而其他主要旅行社(為我們的收益貢獻2.3%及2.7%)則享有較我們ARR約9%的折扣。

- 僅泉州市世紀遊可按特別深夜收費延長其賓客退房時間直至半夜，而特別深夜收費為我們向其他獨立旅行社提供房間延長價格的一部分。這主要迎合塞班往返中國航班的深夜離境航班。

- 僅倘泉州市世紀遊取得額外往返塞班及中國的包機，其可選擇增加其房間分配。

- 泉州市世紀遊視乎季節性獲給予賓客入住登記前短至5天的取消或釋放日期，較我們通常向其他獨立旅行社提供的平均10至28天期限為短。

- 僅泉州市世紀遊可選擇保證房間預留而毋須提供賓客姓名。其他獨立旅行社(包括向我們提交大量預訂的獨立旅行社)並無有關選項。

儘管上文載列我們向泉州市世紀遊及其他獨立旅行社提供的條款有所差別，惟我們的董事認為我們與泉州市世紀遊的交易乃按正常商業條款進行，乃由於：

(1) 我們向泉州市世紀遊提供的不同條款乃主要參考大量預訂水平釐定，而有關差異乃根據行業顧問與全球酒店及度假村行業慣例相符。概無其他旅行社(包括亦向我們提交大量預訂的旅行社)於業績記錄期內提交可與泉州市世紀遊相比的預訂水平。截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，泉州市世紀遊對我們的收益貢獻11.4%，而第二大旅行社(客戶A)僅佔我們收益的2.7%。

(2) 根據我們的行業顧問，提供予泉州市世紀遊的平均ARR折扣率與全球同業向其旅行社提供的定價條款收益貢獻約10%相若。如上文所述，我們一般對與我們作大量預訂的其他旅行社提供折扣，而折扣主要根據大量預訂的數量而定。

(3) 持續大量採購及據業績記錄期內持續出租率高所證明，向泉州市世紀遊提供的其他條款如延遲結賬退房、延長入住及取消政策充當泉州市世紀遊持續按現時水平向我們作大量訂購的獎勵，且不會對我們的經營及財務表現造成重大影響。

獨家保薦人贊同上述董事意見。我們的董事將會考慮於[編纂]後根據其每年採購量及我們本身經營狀況向泉州市世紀遊提供有關或其他商業條款，方式與為其他獨立旅行社所做者一致。當提供時，我們的董事必須不予理會我們與泉州市世紀遊被視為有關連的人士關係。如其他獨立旅行社達致可與泉州市世紀遊相比的大量購買量，我們亦將不時考慮向其他獨立旅行社提供上述條款。

於[編纂]後，我們與泉州市世紀遊(根據[編纂]被視為關連人士)的交易將構成本集團的持續關連交易。為確保遵守[編纂]第14A章並維護股東整體利益，我們已訂立泉州框架協議，其規定(其中包括)我們與泉州市世紀遊不時進行的交易應按一般商業條款進行，且不遜於我們向其他具可比購買量的獨立旅行社所提供的條款。尤其是，根據泉州框架協議，我們的審核委員會有權考慮及(如適用)就每年總計超過3百萬港元的所有年度銷售協議及個別採購訂單作出特定及明確批准。我們的董事認為3百萬港元門檻將會足以保障股東整體利益(即[編纂]第14A.76(1)條的最低門檻)。詳細資料請參閱「持續關聯交易」。

我們認為與泉州市世紀遊進行的交易不會構成過度依賴及將不會影響優閒旅遊業務整體可持續性，理由如下：

– *客戶並無過度集中。*截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，泉州市世紀遊僅佔收益總額16.2%、14.2%、11.2%及11.4%。截至二零一六年十二月

三十一日止財政年度，我們與泉州市世紀遊的交易金額及收益貢獻逐漸減少，此乃因為我們鑒於OTA日益普及而增加了不同的預訂渠道所致。按房間數目及百分比計，我們於業績記錄期內亦減少向泉州市世紀遊分配的房間。

- *多方面預訂渠道為我們提供部分銷售能力。*如本上文所論述，我們的預訂渠道為多元化，並以不同定價及康樂需要廣泛觸及國際優閒旅人。截至二零一八年十二月三十一日，除泉州市世紀遊外，我們與42間旅行社、10間OTA、6間TTA擁有業務關係，並維持有效直接預訂渠道。特別是，於業績記錄期內，對我們酒店及度假村的需求依然強勁及持續改善，截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的出租率達90.9%。我們與泉州市世紀遊的商業關係不大可能基於任何理由中斷，我們有信心我們將能夠透過預訂渠道招攬銷售並維持酒店及度假村分部經營表現而並無花費大量時間及產生龐大成本。

  泉州框架協議亦不會限制我們與其他中國旅行社進行交易，給予我們彈性以根據經營需要及財政狀況揀選旅行社。

- *商業關係互利互補。*我們為泉州市世紀遊的主要供應商。據董事所深知，截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，我們佔泉州市世紀遊銷售成本總額的20.1%、20.8%及26.8%。本集團及泉州市世紀遊有規模龐大的第三方供應商及客戶基礎，令我們各自按可持續獨立方式經營我們各自的業務。從泉州市世紀遊角度看，我們的業務關係亦為互惠互利，考慮到(1)作為塞班領先的酒店及度假村營辦商，我們提供大量可用房間以配合泉州市世紀遊增長，及(2)我們定位為中端市場分部，與泉州市世紀遊精選假期套票旅行團的定價選擇一致。

- *經營及商業利益。*儘管OTA於業績記錄期內越趨流行，我們與泉州市世紀遊及其他旅行社的關係在接觸中國龐大出境旅遊業市場及產生穩定數量方面依然重要。

- *銷售能力。*泉州市世紀遊在北京服務範圍有強勁預訂銷售能力、龐大銷售網絡並與多間中國OTA及TTA有悠久業務關係。我們與泉州市世紀遊的持續合作令我們直接捕捉北京與塞班間的旅客流量增長的合理商業決策。

- *一般商業條款及公平磋商。*如上文所論述，我們向泉州市世紀遊進行的銷售一直及將會繼續根據泉州框架協議根據公平磋商按正常商業條款釐訂。作為持續關連交易，我們的商業關係亦受[編纂]第14A章所約束以保障本集團及股東利益。特別是，我們的審核委員會獲賦權根據泉州框架協議對金額超過3百萬港元的任何年度銷售協議及個別購買訂單給予特定及明確批准。我們的行業顧問亦向我們確認我們向泉州市世紀遊提供的條款一直與全球酒店及度假村市場的行業慣例一致。

- *塞班日益增長的行業前景*。由於當地政府持續投資於基建改善及旅遊業增長，故預測於二零一八年至二零二二年抵達塞班遊客會按複合年增長率5.1%增長。憑藉有利行業環境，我們相信我們的優間旅遊業務將於日後繼續可行。

- *獨立業務經營*。概無泉州市世紀遊董事、股東、監事及高級職員為(1)本集團現任或前任董事、高級經理或員工，及(2)陳氏家族成員周先生除外。

我們有意持續多元化預訂渠道以及日益專注於OTA及本身的直接預訂渠道，特別是於資產優化計劃完成後宣傳我們的升級住宿及所提供服務。然而，我們與泉州市世紀遊進行的交易有內在業務風險。[編纂]應細閱「風險因素－A.我們酒店及度假村分部特有的風險－我們依靠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，該等分銷合約及安排的任何重大變動或終止將對我們的經營及財務業績產生負面影響」。

網上旅遊代理

OTA主要提供國際市場的個別預訂。我們合作的主要OTA為Expedia、Booking.com、Agoda及攜程。透過OTA的預訂正在增長並為重要渠道，特別是(1)更難接觸的國際市場、(2)並無透過旅行社或TTA預訂假期部分的顧客，例如，年輕一代，及(3)我們並無依賴作出積極市場推廣努力的市場。我們與部分接觸最多客戶的部分大型OTA合作銷售及市場推廣安排，讓我們處於受惠OTA發展日漸流行的位置。透過全球分銷系統(GDS)(包括Pegasus、Amadeus或Sabre／Galileo)進行的預訂亦計入本類別。有關預訂主要為個別優閒賓客，有關賓客透過使用GDS作出預留的旅遊代理進行預訂。

OTA鼓勵合作宣傳。此外，OTA將會發出電郵或移動通知提醒客戶完成其預訂或重新查看其過往搜尋。該等舉措有助OTA，並最終有助我們根據指定算法自動推廣我們提供的酒店及度假村，而毋須潛在客戶主動搜尋資料。

於業績記錄期，OTA一般向我們收取介乎10%至15%的預訂佣金。當透過OTA作出預訂時，款項(1)由OTA保管持有(然後會保留其佣金及按月向我們轉賬有關淨額)、或(2)由最終賓客結賬退房前或之時直接支付，接著我們須通常按月向OTA支付佣金總額。基於此，我們與OTA擁有主事人／代理關係，且其最終賓客於我們的財務報表入賬為我們的客戶。

透過OTA進行預訂的付款、取消及退款政策整體上各有不同，與我們所提供價格組合一致。例如，「早鳥價」或「更抵價」要求預先付款且一般為不可取消及不可退款，而「彈性」價格則允許於列明日期前取消。網上生態系統內的部分OTA一般要求我們提供「最優惠價格保證」。我們不會向OTA分配或批發住宿。透過OTA進行的每次預訂為來自最終賓客的背對背訂單。

傳統旅遊代理

TTA一般為有實體零售經營的離線旅遊代理。我們不會向TTA分配或批發住宿。透過TTA進行的每次預訂為其最終賓客的背對背訂單。OTA於過去數年日益流行已令TTA重要性降低，特別是年輕旅人以及優閒旅人佔大部分出租的市場，如塞班及關島。

預訂由TTA結清，TTA一般獲給予30天信貸期及於我們的財務報表入賬為我們的客戶。我們與TTA保持買方／賣方關係。

直接預訂渠道

我們本身的直接預訂渠道較不易受優閒旅遊市場格局變化所影響，且並無代理佣金。從賓客角度，我們亦「擁有」與賓客的直接關係。我們的直接預訂平台為我們提供賓客連接，故我們能夠積極回應其需要。我們本身的直接預訂渠道包括以下各項：

- *網站*。本類別包括於我們的電腦或移動網站進行的預訂。我們計劃投放額外資源及努力以推出全新網上預訂介面，促進針對其他第三方預訂渠道的即時價格調整以及即時預訂確認以達致收益率增長以及吸引中國、南韓及日本等主要市場的年輕旅人。

- *酒店直接*。本類別包括向酒店及度假村作出的直接預訂，包括美軍、當地政府以及公司(如聯絡我們作機組人員住宿的航空公司)。我們亦透過本渠道接受會議、研討會、活動及宴會的預訂。若干公司客戶與我們訂立年度銷售協議，據此我們根據季節性分類提供靜態定價。

透過直接預訂渠道作出的預訂於進行入住登記前或於進行入住登記時支付。若干公司客戶一般獲給予30天信貸期。

定價及收益管理

我們的定價策略為平衡我們向旅行社(產生穩定數量)提供的靜態定價及我們用於其他預訂渠道(我們根據供需不時捕捉數量)的動態定價，旨在優化出租率、RevPAR及收益率。

定價策略

我們的整體定價策略為提供較市場同業具競爭力的價格，當中計及(其中包括)酒店及度假村地點及質素、房間類型、季節性、一星期內哪一天及賓客分部。

我們根據向旅行社提供的靜態定價乃根據季節性分類，旅行社有權大量預留我們的住宿。特別重要的是於周日及暴風雨季節等需求較低期間，我們致力維持與競爭對手相比的

出租率。我們亦提供固定價格作為活動一部分。有關價格一般於與旅行社訂立的銷售協議中列明，並於訂立有關協議時釐定，當中最重要是考慮其大量採購數量。提供靜態定價亦讓我們同時管理成本及優化出租水平，以及建立及維持與旅行社的長遠關係。

相反，透過其他渠道作出的預訂為動態定價，有助我們優化旅行社基礎以外的收益及RevPAR。與旅行社作出的預留相比，根據有關渠道作出的預訂一般較貼近賓客入住，考慮到市場供需、航班時間表、取消選擇，以及競爭對手所採納定價策略的任何臨時變動，因而可更動態定價並最終為我們帶來彈性以不時優化出租及最大化收益。

我們以定價激勵鼓勵直接預訂，以節省透過其他預訂渠道另行應付的代理佣金或成本。例如，我們不時向美軍、當地政府官員及公司提供優惠價。

我們就可能「不出現」或在我們所提供「彈性價格」支付較高房租而取消對沖風險。我們的「更抵價」或「早鳥」價格一般為不可取消及不可退款，即相關賓客透過減輕預訂取消風險而取得折扣價格。於預訂確認時預先付款。

收益及出租管理

我們的銷售團隊與管理層緊密合作，利用我們的收益管理系統掌握分透過OTA及直接預訂渠道掌握不同價格以優化酒店及度假村的出租率及賓客組合。我們確認整段入住期間的收益。我們並不認為有關預訂渠道的「渠道填塞」或存貨累積造成重大風險。

市場推廣及賓客參與策略

我們實施市場推廣策略以提升酒店及度假村品牌的知名度及吸引力。該等舉措旨在一直推動我們酒店及度假村網站流量以及不同數碼渠道的銷售平台、擴闊賓客參與以及提升我們酒店及度假村組合的輔助及獨立知名度。作為市場推廣策略一部分所推出舉措包括以下各項：

策略	媒體	概述
社交媒體整合	－ TripAdvisor － Facebook － Twitter － 微信 － Instagram － YouTube	－ 於網上旅人社區如TripAdvisor等所篩選網上門戶直接可預訂住宿 － Facebook專頁、Twitter賬戶及微信定期更新推廣

策略	媒體	概述
預訂渠道市場推廣	— OTA — 搜尋引擎	— 於Google及其他預訂渠道如Agoda及booking.com可搜尋住宿定價 — 與OTA合作共同組織快閃折扣及宣傳
直接網站發展及管理	— 個別酒店及度假村網站	— 我們酒店及度假村的宣傳平台及資訊門戶
名人參與	— 傳統媒體如電視 — YouTube等社交媒體 — 印刷刊物	— 贊助不同名人到訪我們的酒店及度假村，如選美、拍照及音樂錄影帶拍攝，以及當地旅遊宣傳。目標名人為與我們賓客組合一致的中國及南韓明星

截至最後實際可行日期我們Fiesta Resort Saipan網站的截圖

我們的Kanoa Resort網站，有直接預訂功能

隨著中國、南韓及日本等主要市場電子商務日益流行，我們將會將銷售及市場推廣舉措集中於提升網上存在感及知名度，當中我們預期亦將與我們作為[編纂][編纂]的公司簡介以及根據資產優化計劃的所提供升級住宿及服務市場推廣需要一致。有關進一步詳情，請參閱上文「－未來業務發展策略」。

賓客滿意度

我們不斷進行賓客滿意度調查，為各酒店及度假時提供即時意見。我們利用賓客意見作為確保優質服務以及所提供服務發展輸入數據的工具。我們的賓客滿意度水平為高，並於過去數年有正面發展。主要推動因素為提供培訓、持續投資資產提升及維修以及產品開發，均為賓客欣賞的元素。

我們亦依賴網上評論以透過應對賓客建設性意見以及TripAdvisor、Facebook、Agoda、Booking.com及攜程等網上平台的意見持續改善服務。此外，我們亦制訂投訴政府機制，由我們客戶關係服務部門的專門團隊於有需要時處理賓客任何問題。客戶意見及投訴均會向管理層定期報告，並用作員工培訓以於日後避免同類事件。我們亦定期檢查及監察酒店及度假村設施及服務質量。於業績記錄期內，彼等確認酒店及度假村並無任何重大投訴。

於酒店及度假村經營業務過程中，我們亦向酒店賓客提供餐飲。我們透過質量控制政策致力確保食物安全及與酒店賓客積極互動。我們向西太平洋地區有信譽來源採購飲食材料，並對飲食材料批發商進行定期抽樣檢查。於業績記錄期內，董事確認酒店及度假村所提供餐飲並無任何重大事件。

經營模式

下表顯示我們經營模式概要：

模式概要	我們於租賃物業權益上自營及管理酒店及度假村。
擁有權	我們的酒店及度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，年期固定為30至60年。根據土地租約，除重續外，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，並須於屆滿時歸還業主。
收益／溢利模式	概無任何收益或溢利分成部分。我們從酒店及度假村住宿以及餐廳、迷你酒吧及其他設施等其他自營服務及設施等收取客戶收益。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。
成本	我們承擔與酒店及度假村相關的經營成本。有關成本包括向業主(為當地政府實體或私人物業擁有人)支付的各項資本開支及租賃款項。租金根據定價公式計算。於業績記錄期內，我們的租金成本保持穩定。
物業資本開支	我們酒店及度假村所有資本開支(包括維修)均由我們承擔。

我們策略上選擇將酒店及度假村組合建立於訂立租金水平穩定的長期租賃土地上，這樣提供了穩定及可預測成本架構。有別管理合約及管理出售權等競爭對手經營模式，我們的經營模式讓我們保留對維修、設施及服務升級的全面控制權，因而為酒店及度假村長遠正面發展提供有利環境以及取得強勁財務表現。[編纂]後，我們計劃利用我們的經營模式及實施56.7百萬美元的資產優化計劃，以大翻新所提供住宿及服務以及加強長遠酒店及度假村價格的掌控力。有關詳情，請參閱上文「－未來業務發展策略」以及下文「－酒店及度假村發展－資產優化計劃」。

我們的酒店及度假村土地租約年期一般介乎30至60年。下表顯示我們酒店及度假村相關土地租約餘下年期：

	到期
Fiesta Resort Saipan	二零二一年六月三十日
Kanoa Resort	二零二四年六月三十日
Century Hotel	二零四二年七月十日
Fiesta Resort Guam	二零五三年九月三十日

我們的Fiesta Resort Saipan於向當地政府租賃的地塊上經營，並將於二零二一年六月三十日到期。我們並非在塞班唯一面對有關問題的酒店及度假村營運商：4間歷史悠久的酒店及度假村，包括2間於「行業概覽－競爭格局－酒店及度假村行業－塞班」名列五大酒店及度假村，其相關土地租約將於未來五年屆滿，並正與當地政府磋商。

於二零一八年十二月三十一日，北馬里亞納群島署任總督Victor B. Hocog簽署公法20-84（「**公法20-84**」），規定CNMI政府就磋商延長若干公地租約（包括我們的Fiesta Resort Saipan and及Kanoa Resort土地租約）最長年期55年的責任及授權，而毋須發出建議請求，亦毋須進行公開招標程序作出磋商。公地租約重續將會視乎公告及公開聆訊（收集公眾意見）以及所訂明條款及條件（包括租金水平、新改善及升級（我們有信心資產優化計劃將會合資格））的商業磋商以及公眾利益及貢獻（如當地就業、公共設施及基建），上述條件對CNMI及關島公地租約重續而言屬普遍。按前述基準，我們的CNMI及關島法律顧問確認，除上述公告及聆訊以及商業磋商正式手續外，我們重續Fiesta Resort Saipan及Kanoa Resort的土地租約概無法律障礙。根據公法20-84，我們已與CNMI政府就重續Fiesta Resort Saipan及Kanoa Resort相關土地租約展開正式溝通。截至最後實際可行日期，我們向政府呈交正式重續建議，為期15年或以上且租金水平不會對目前租金開支約每年1.3百萬美元造成重大不利影響。目前正就公法20-84所列明租金、年期、我們對資產優化計劃的承諾以及物流安排等商業租賃條款進行磋商。

根據CNMI及關島法律顧問的意見，雖然並無規定要求當地政府須取得任何環境評估或徵求公眾意見或與各利益相關方進行磋商，但仍存在當地政府要求我們回應土著、環保及其他利益相關方在我們土地租約續期的公眾聽證會期間所提出的關切的可能性。[編纂]應細閱「風險因素－[與我們業務相關的風險]－A.我們酒店及度假村分部特有的風險－Fiesta Resort Saipan及Kanoa Resort土地租約重續視乎與CNMI政府磋商，可能對我們施加非常繁重條款及條件[並要求我們回應各利益相關方的關切]」。

基於(1)我們於塞班的市場領導地位及塞班假期住宿整體上供應不足，使我們對塞班優閒旅遊業、當地工作市場及經濟作出重大貢獻、(2)持續政府政策鼓勵及激勵優閒旅遊業發展及增長，為對CNMI經濟及本地生產總值作出最大貢獻的因素、(3)我們與CNMI政府的

持續對話、(4)我們的管理層(包括陳主席、陳亨利博士(各自為塞班備受尊重的企業家，並擁有島上營商逾30年的往績記錄)與當地政府維持和睦關係、擁有深厚當地連繫，並從其他不同業務及公共服務投資貢獻CNMI經濟及社區、(5)我們對資產優化計劃的承諾很可能合乎法案20-35的「新改善及升級」重續條件並為高端市場部分帶來更高消費遊客、(6)我們持續承諾向對CNMI社區提供當地就業機會以及其他公共利益及貢獻、(7)制定法案20-35為公地租約重續毋需公開招標流程提供明確法定責任、權力及基礎，及(8)我們的CNMI及關島法律顧問已向我們確認，目前我們在重續我們的Fiesta Resort Saipan及Kanoa Resort土地租約時並無法律障礙。董事對我們將能在沒有嚴重繁重條款情況下於[編纂]後不久重續Fiesta Resort Saipan土地租約及於二零二一年開展其資產優化計劃前重續Kanoa Resort土地租約審慎樂觀，即使CNMI酒店租約重續過往未曾發生，乃由於CNMI旅遊業發展歷史短暫，約43年(鑒於塞班大部分主要酒店及度假村的租賃期為50年，而Fiesta Resort Saipan及Kanoa Resort為塞班首批租約即將屆滿的酒店及度假村)。重續Kanoa Resort土地租約亦將會為正進行正式磋商及我們磋商Fiesta Resort Saipan土地租約重續以及應對政府及公眾考慮及意見時增加經驗利益。獨家保薦人贊同董事上述意見。

我們於確保相關土地租約重續方會展開資產優化計劃。如我們未能獲保租約重續，或重續條件商業上對我們不可行，則我們承受失去主要收益來源。[編纂]務請細心閱覽「風險因素－A.我們酒店及度假村分部特有的風險－我們或無法重續我們經營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」。Fiesta Resort Saipan及Kanoa Resort的資產優化及相關的未來增長亦視乎是否成功重續其相關租約。

儘管我們的經營模式令我們將賓客收益全面入賬，惟其亦令我們承受酒店及度假村經營全部風險，有別於其他競爭模式涉及可以分擔風險的第三方管理人。我們亦全數負責所有維修、保養及資本開支。有關業績記錄期內資本開支，請參閱下文「－資產管理及維修」，而有關我們經營模式相關風險，請參閱「風險因素－我們的經營模式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維護及資本開支負全責」。

物料及採購

作為款待提供者，我們酒店及度假村分部日常經營的主要供應為公用事業、被具、盥洗用品、食材及雜項酒店消耗品。截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，我們酒店及度假村分部進行的採購分別為13.9百萬美元、15.0百萬美元及15.0百萬美元，於業績記錄期內分別佔經營成本總額20.8%、20.4%及17.1%。我們向關連人士採購若干物料及服務，於[編纂]後將會構成持續關連交易。有關詳情，請參閱「持續關連交易」。

作為塞班及關島的主要酒店及度假村營運商，我們經常享有影響力與價值鏈內的供應商磋商具競爭力及獨一無二解決方案。

酒店及度假村發展

我們在數十年的持續投資及改善下建立起市場領導地位，並與旅人喜好及當地市場需求一致。

資產管理及保養

根據我們的經營架構，我們悉數負責酒店及度假村的自有建築物經營架構資本開支承擔及維修。管理及維持酒店及度假村組合為我們經營的關鍵一環。我們積極考慮機會翻新、升級及維持酒店及度假村以在節省成本、提升盈利能力及進一步改善對優閒旅人吸引力下擴大收益基礎。於展開前，我們按嚴格成本分析及財務目標評估項目。我們維修的一般預算為酒店及度假村分部收益約2%至3%，如房間裝修及更換傢具、固定裝置及設備。下表顯示截至最後實際可行日期的房間及度假村房齡：

	Fiesta Resort Saipan	**Kanoa Resort**	**Century Hotel**	**Fiesta Resort Guam**
	（房間數目）	*（房間數目）*	*（房間數目）*	*（房間數目）*
房齡(附註)				
0至5年	—	152	33	60
5至10年	—	72	—	—
10年或以上	416	—	—	258
房間總數	**416**	**224**	**33**	**318**

附註：

「房齡」按自上一次房間翻新起的時間。就本次計算而言，撇除了毋需關閉房間超過3晚房間晚數的鏡維修及保養工程。

如上文所顯示，我們75.3%的房間房齡為5年或以上而截至最後實際可行日期，我們68.0%的房間房齡為10年或以上。於Kanoa Resort，152間房間於二零一六年進行了規模有限的翻新，包括牆壁重刷、以膠地板替換地氈，以及替換浴室及洗手間水龍頭。多項結構及性配置問題(如目前房間格局為浴室及洗手間獨立為2處不同空間，從賓客體驗及空間利用角度上吸引力較低)仍未處理。於Fiesta Resort Guam，二零一七年及二零一八年的房間裝修僅限於60間山景房。

下表顯示我們於整段經營歷史內進行的房間翻新工程。就本表格而言，我們撇除了毋需關閉房間超過3晚房間晚數的維修及保養工程。

年份	詳情	所翻新房間數目
Fiesta Resort Saipan		
二零零五年	－ 替換傢具及裝置 － 替換地氈 － 牆壁重刷 － 渠務工程 － 電力工程 － 替換火警鐘及灑水器 － 天花板維修 － 安裝空調管道 － 行政樓層翻新	416
Kanoa Resort		
二零一零年	－ 牆壁重刷 － 替換地氈	72
二零一六年	－ 牆壁重刷 － 以膠地板替換地氈 － 替換浴室及洗手間水龍頭	152
Century Hotel		
二零一五年	－ 完成浴室及洗手間裝置、水龍頭、地板及設施翻新 － 安裝白色雲石裝置 － 替換照明裝置	33
Fiesta Resort Guam		
二零零五年	－ 替換傢具及固定裝置 － 替換地氈 － 完成浴室及洗手間裝置、水龍頭、地板及設施翻新	318
二零一七年	－ 替換傢具及裝置	12(山景房)
二零一八年	－ 替換傢具及裝置 － 替換床的牆板 － 替換浴室天花板、梳妝台、固定裝置及鏡 － 重包隔音物料	48(山景房)

上文所載過往房間翻新工程規模有限且並非擬在改善，惟作維持我們於塞班及關島酒店及度假村行業的市場分部地位。有關翻新工程對改變我們整體賓客體驗的影響為有限。根據賓客意見(包括tripadvisor等公開網上旅人社區所提供者)，大量負面意見與房間及所提供款待「落伍」狀況有關。在有關背景下，我們決定實行下文所論述資產優化計劃，就工程範圍及資本金額開支而言規模將會極為龐大。為供[編纂]參考。我們自二零零五年至今的過往房間翻新工程僅為資產優化計劃估計資本開支總額約56.7百萬美元的一半。

設施及款待升級，如興建，翻新及維修裝修泳池、健身室設施及餐廳亦對我們所提供服務實必要，特別是3間全方位服務度假村。我們不時為酒店及度假村進行升級及裝修。

截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，有關我們酒店及度假村建築物改善工程開支分別為0.8百萬美元、0.2百萬美元及0.2百萬美元，分別佔同期總營運開支1.2%、0.3%及0.2%。

除翻新外，截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，我們亦產生定期維修及保養1.0百萬美元、1.2百萬美元及0.7百萬美元。

我們集中酒店及度假村組合的技術服務職能及採購職能以優化資產管理及維修流程。該等集中職能有助我們進一步把服務水平標準化及以少數供應商及維修服務供應商滿足整體酒店及度假村的裝修需要。

資產優化計劃

我們擬投資於酒店及度假村的長遠發展。我們的酒店及度假村分部為直接面向客戶業務，而我們所提供住宿及服務質素對經營表現及未來財務增長屬關鍵。我們擬釋放Fiesta Resort Saipan、Kanoa Resort及Fiesta Resort Guam的定價潛力，並進一步將其與陳主席、執行董事、高級管理層、國際建築及酒店顧問公司共同策劃價值56.7百萬美元的資產優化計劃以吸引全球旅人對優質假期體驗的喜好。

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。塞班酒店及度假村行業特點為地區參與者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，Frost & Sullivan預測抵達塞班旅客按複合年增長率5.1%增長，預期較島內新酒店房間供應為快。連同中國、南韓及日本等主要旅客來源市場旅遊支出上升、航班增加(所提供機位數目按5.6%的複合年增長率增加)以及全球旅客消費模式，使塞班酒店及度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，我們經常處於由多間國際品牌市場同業帶來的定價壓力，我們的資產優化計劃亦將會為我們帶來競爭力。

從經營角度上看，我們資產優化計劃的需要為必需，乃由於我們經營的酒店及度假村接近飽和，截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的出租率為90.9%。除Fiesta Resort Saipan外錄得收入產生指標(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。目前預期資產優化計劃詳情及估計資本開支如下：

項目	詳情	預期開始日期	估計時間	估計資本開支
Fiesta Resort Saipan				
房間翻新	– 客房床頭板、飾面及浴室等裝修 – 娛樂系統及主要系統升級	二零二零年初	9至15個月	22.3百萬美元
環境美化升級	– 燈光、廣告燈箱及所採用技術升級 – 提升鋪路材料 – 重新設計大堂、酒廊、花園及泳池區域			
款待提升	– 提升餐廳工作流程容量 – 宴會及會議空間、泳池及沙灘酒吧升級 – 提升後勤功能			
Kanoa Resort				
房間翻新	– 客房床頭板、飾面及浴室等裝修 – 娛樂系統及主要系統升級 – 重新安排浴室及洗手間佈置	二零二一年初	12至18個月	14.0百萬美元
環境美化升級	– 燈光、廣告燈箱及所採用技術升級 – 提升池畔及更廣闊海景的視覺連接 – 牆壁批盪、建築佈局及房間佈局等結構性變動			
款待提升	– 取代現有泳池設施 – 增添成人酒廊以及新泳池及池畔酒吧 – 重新設計家庭活動區域 – 提升後勤功能			
Fiesta Resort Guam				
房間翻新	– 以海景房為優先升級房間類別 – 翻新固定裝置、地板、鏡及天台	二零一九年年底	12至18個月	20.4百萬美元
環境美化升級	– 通過更好的燈光、材料及植被升級抵達方式 – 提升餐廳通道、大堂地板及傢具			

項目	詳情	預期開始日期	估計時間	估計資本開支
款待提升	– 提升酒廊、水療及泳池等設施 – 升降機、冷水機及傢具升級 – 提升後勤功能			
資本開支總額				**56.7百萬美元**

Fiesta Resort Saipan及Kanoa Resort的未來增長取決於資產優化計劃，而有關計劃在成功重續相關土地租約前不會開展。倘我們未能落實租約重續或重續條件對我們而言並非商業可行，我們會面臨失去主要收益來源的風險。倘於Fiesta Resort Saipan及Kanoa Resort資產優化計劃預期開展日前未能落實租約重續，我們可能須押後資產優化計劃，在此情況下，我們的短期財務增長或會受到局限，且我們或未能以目前設想的方式及時間線實現潛在經營及財務利益。

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。

我們的資產優化計劃為資本密集且將會以全球發售所得款項、內部資源及(如需要)外部融資撥付。全球發售將會使我們取得所需財務資源以投資於未來增長而毋需長期、經常性融資成本，特別是在現時加息環境下。

下表顯示資產優化計劃的估計資本開支及執行時間表：

酒店／度假村	截至十二月三十一日止年度的估計資本開支				估計資本開支總額	將[編纂][編纂]撥付的估計資本開支(1)	
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年			
	千美元	*千美元*	*千美元*	*千美元*	*千美元*	*千美元*	*%(2)*
Fiesta Resort Saipan	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
Kanoa Resort	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
Fiesta Resort Guam	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
總計	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

(1) 並非另由[編纂][編纂]撥付的未支付估計資本開支金額將會以我們的內部財務資源及外部融資撥付。

(2) 將以[編纂][編纂]撥付資本開支總額百分比乃假設(1)每股股份[編纂][編纂](即指示性[編纂]範圍每股股份[編纂]至[編纂]的中位數)，及(2)[編纂]並無獲行使(並無計及因[編纂]後購股權獲行使而將予發行的股份)而計算。

我們的Fiesta Resort Saipan、Kanoa Resort及Fiesta Resort Guam定價為塞班及關島中端市場參與者並於現時作為塞班及關島中端市場住宿經營。特別是於塞班，中端市場分部更具競爭力，於二零一七年有約10名同業。我們預期資產優化計劃將會加強房租議價能力及將有關物業提高至於二零一七年僅有2名同業的塞班酒店高端市場分部。一直視乎市況而定，我們目前估計優化酒店及度假村的ARR將可達約180美元，Fiesta Resort Saipan及Fiesta Resort Guam將因而成為塞班及關島高端市場分部的平均價格在每晚170美元或以上範圍內的酒店。根據資產優化計劃的詳盡工程計劃及根據執行董事、高級管理層以及其國際建築及酒店顧問的深厚市場知識及行業經驗，我們的升級住宿及所提供服務即使不優於塞班及關島現時的高端市場同業，亦與同業相若。為想出資產優化計劃，我們的國際建築及酒店顧問亦進行賓客評價、實地視察其他市場同業及消費者焦點小組。

基於高端市場的市場性質及賓客消費模式，我們估計優化酒店及度假村出租率將會輕微下跌至不少於85%，惟一直視乎市況而定。然而，根據我們的行業顧問以及執行董事及高級管理層(全部均為塞班及關島酒店及度假村業專家)，國際標準80%出租水平在全球款待業(特別是全球高端市場分部)被視為最佳、健康及優於市場。預期出租水平緩衝亦為我們進行所需或然維修及保養工程，提供提早登記入住、延遲結賬退房及免費升級(全球高端市場分部日益普遍)以及接受最後一分鐘預訂(專業人士及生意人等消費較高賓客)等「軟」服務元素的經營彈性有限。我們預期塞班優閒旅遊住宿供應持續不足以及全球旅人對優質假期體驗的偏好將會對升級住宿及所提供服務產生足夠需求。我們相信我們將於高端市場分部有效競爭。有關我們的基準，請參閱上文「－未來業務發展策略」。

我們預期我們的持續經營成本於資產優化計劃完成後將會增加以涵蓋額外員工規定、維修及保養，以及升級寢具及美食選擇。

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。一直視乎實際建築資本要求、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8、7及6年達致投資回本，而ARR增長將會較經營成本增長為高。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考慮到「未來計劃及[編纂]－基準及假設」所載的基準及假設，而於工程完成時，(1)我們優化酒店及度假村的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。反過來，這些基準及假設來自資產優化計劃的財務模型及成本利益分析，當中基於建築及酒店顧問行業經驗、有關顧問於其他海灘假期目的地為市場同業處理的可比翻新項目經營表現，以及塞班及關島高端市場的市場統計數據、營運參數及賓客消費模式。無法保證我們的資產優化計劃將會達致我們目前預期超出控制範圍理由的經營

及財務裨益。謹請[編纂]細心閱覽「風險因素－我們酒店及度假村的經營接近飽和狀態且提升房間的能力有限。概無法保證我們將能夠透過我們的資產優化計劃推動酒店及度假村的未來發展」。

由於我們執行資產優化計劃，故我們將會分翻新階段關閉房間。於二零二零年上半年，我們目前估計總可用房間晚數約15%將會關閉作翻新。於任何其他指定六個月期間直至二零二一年年底，總房間晚數約3%至10%將會關閉作翻新。我們預期相關酒店及度假村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78%，導致我們的RevPAR亦輕微下跌。我們預期透過翻新房間逐步重新投入使用，我們將能夠提升翻新房間ARR以抵銷對經營的負面影響。儘管我們作出所有努力以盡量降低對收入水平及日常營運的干擾，惟出租水平及因而RevARR於翻新期間可能由於對賓客的噪音及視覺影響以及部分款待及其他服務設施關閉而下跌，我們的董事相信為酒店進行類似翻新動作的行業慣例。謹請[編纂]細心閱覽「風險因素－A.我們酒店及度假村分部特有的風險－我們酒店及度假村的經營接近飽和狀態及限制了我們的日後增長。概無法保證我們將能夠透過我們的資產優化計劃推動酒店及度假村的未來發展」。有關Fiesta Resort Guam，我們預期資產優化計劃將會因餘下可使用年期減少至最長為翻新工程展開而加快截至二零一八年九月三十日的賬面淨值20.9百萬美元的折舊，並於翻新工程展開時產生相等金額的折舊。我們資產優化計劃將會導致Fiesta Resort Saipan、Kanoa Resort及Fiesta Resort Guam於各自展開翻新時撇銷現有租賃物業裝修。因此，我們預期截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度分別產生一次性開支3.6百萬美元、1.3百萬美元、及1.8百萬美元。我們亦估計資產優化計劃完成後每年折舊會增加。基於(1)預期該等預期撇銷整體上與我們的翻新及租賃物業裝修歷史折舊水平可資比較、(2)預期該等預期撇銷相對二零一八年十二月三十一日的物業、廠房及設備賬面淨值總額(為38.2百萬美元)並不重大，及(3)預期該等預期撇銷相對資產優化計劃估計資本開支總額約56.7百萬美元並不重大，故我們的董事相信資產優化計劃將不會對我們的整體財務表現及狀況造成重大影響。

新酒店及度假村發展

為達致酒店及度假村分部長期及可持續增長，我們或會物色、評估及批准全新酒店及度假村發展及收購機會以維持酒店及度假村分部的競爭地位。我們將會審慎評估有關機會及考慮若干準則，包括估計高於資金成本的收益率回報總額要求、地理位置、強勁基本因素及增長潛力。

我們已得悉我們Fiesta Resort Saipan目前用作網球場的地塊，其可能適合開發新翼大樓(約140間房間而總樓面面積可能約6,300平方米)，以增加住宿房間供應及接待設施。我們亦擇機於加拉班的塞班旅遊中心租賃適合地塊以發展獨立精品酒店，其優勢為租金成本較海濱地區為低，且可與Fiesta Resort Saipan共享款待設施。截至最後實際可行日期，我們並未就潛在的新酒店及度假村開發進行任何具體可行性研究。任何有關發展僅會於我們的董事認為(其中包括)塞班及／或關島的優閒旅遊業市場的持續發展而引證增加房間供應合理的情況下方會發生。

倘我們選擇收購酒店或度假村，我們將會考慮各種標準，例如收購價格及相關詢價及盡職調查成本、目標物業財務業績及表現(包括現金金額、出租率、ARR、RevPAR、無形

資產及其他固定資產、債項及負債)、目標物業位置及與旅遊區的距離、分級、賓客意見及服務水平、與我們現有酒店的協同及互補效應、目標物業客戶(包括任何主要銷售合約以及長期OTA及旅行社數目)，以及塞班及／或關島整體市場狀況。縱觀我們的經營歷史，我們透過收購與有機增長相結合的方式實現了增長。因此，我們因而在管理及整合收購到我們業務中有經驗。我們目前考慮出租率逾80%及ARR逾150美元的合適目標。截至最後實際可行日期，我們未發現任何合適目標。

預期興建或收購全新酒店及度假村將以內部資源撥付，並將會取決於現行市況及塞班及／關島持續發展為優閒旅遊業目的地。興建或收購任何新酒店或度假村均可能對業務、經營業績及財務狀況造成重大影響。與建或收購一間或以上酒店及度假村可能會導致收益及營運開支大幅上升，並將會影響我們的盈利能力。對我們財務資料的影響亦將會視乎建築是否獲經營現金、債項或兩者結合撥付。

B. 高端旅遊零售分部

截至最後實際可行日期，我們的高端旅遊零售分部在關島、塞班及夏威夷有17間品牌店，提供9個世界知名品牌，為優閒旅人提供奢侈衣物時尚配飾的多元化選擇。我們根據與品牌擁有人訂立的特許經營及分銷協議經營高端旅遊零售分部，協議內容涵蓋以採購特定經營、服務及設計要求的商品。我們的品牌店的經營地點均為租賃物業。按二零一七年品牌店數量及所提供品牌數量計，我們為關島及塞班其中一家領先旅遊零售集團。

高端旅遊零售有別於傳統「高街」購物，優閒旅人一般傾向在放鬆環境下於度假地點瀏覽及購買。我們亦受惠於來自中國及南韓度假者的客戶日益增長的消費力。關島及塞班旅遊零售市場於過往數年一直增長且各地點均有獨特市場格局。關島在零關稅以及商品及服務稅政策下享有作為「購物天堂」的悠久歷史及聲譽，亦有大量進駐的美軍及其家庭成員(經常傾向於不用值班時購物)。塞班仍處於購物目的地早期發展階段，我們於高端旅遊市場上僅識別一名有意義的競爭對手。利用關島及塞班優閒旅遊市場日益增長，我們的高端旅遊零售分部一直持續產生高營業額，截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度分別錄得收益13.9百萬美元、17.5百萬美元及29.0百萬美元。我們的高端旅遊零售分部為第二大收益來源，於業績記錄期內貢獻收益總額平均22.3%。

我們開始於關島經營高端旅遊零售分部，並於二零一六年八月進軍塞班旅遊零售市場。夏威夷是最近期於二零一八年四月起成為我們的營業點，我們獲提供機會承接一個美國配飾品牌的零售業務。夏威夷為歷史悠久的旅遊目的地，有成熟競爭格局，我們於關島及塞班代理的數個名牌目前在夏威夷並沒有銷售網絡。在我們與有關品牌的悠久關係下，我們將會於未來探索機會於夏威夷擴充旅遊零售業務及品牌店網絡。

品牌店概覽

截至最後實際可行日期，我們在關島、塞班及夏威夷分別有8間、4間及5間品牌店，均於策略上座落Tumon Bay、加拉班及檀香山旅遊中心，為我們帶來集中不同住宿設施及繁忙客戶流量的優閒旅人。下表提供截至最後實際可行日期按目的地劃分的品牌店概覽：

目的地	關島	塞班	夏威夷
位置	Tumon Bay旅遊中心： – The Plaza – Tumon Sands Plaza – Micronesia Mall	Garapan旅遊中心： – The ARC	夏威夷不同地點
品牌店*(數目)*	8	4	5
獨家品牌*(數目)*(1)	3	4(2)	零
非獨家品牌*(數目)*(1)	4	1	1
每間品牌店平均總樓面面積*(平方米)*	115	112	119

附註：

(1) 「獨家品牌」指我們為關島、塞班及／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零售營運商的品牌。

(2) 我們於二零一八年十二月與品牌I訂立特許經營及分銷協議，據此，預期一間於塞班的品牌店將於二零一九年四月初或之前開幕。

關鍵經營參數

營業額及盈利能力

於業績記錄期內，塞班及關島旅遊零售市場受惠於日益增長的抵達遊客及每名旅人開支上升，中國人及南韓人顯示出特別強勁的消費力。截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，我們於關島及塞班分別錄得每宗交易開支364.6美元及913.1美元。

旅遊零售格局的改變轉化為高端旅遊零售分部的持續增長營業額。下表顯示於業績記錄期內對我們零售特賣場的收益貢獻：

		截至十二月三十一日止財政年度					
		二零一六年		二零一七年		二零一八年	
品牌店	品牌	*千美元*	*%*	*千美元*	*%*	*千美元*	*%*
關島							
The Plaza Boutique 1	A	–	–	2,421	13.8	4,531	15.6
The Plaza Boutique 2	F	1,137	8.2	1,047	6.0	883	3.0
The Plaza Boutique 3	G	–	–	–	–	930	3.2
The Plaza Boutique 4	H	1,447	10.4	1,116	6.4	1,122	3.9
Tumon Sands Boutique 1	A	4,531	32.7	2,699	15.4	2,168	7.5

		截至十二月三十一日止財政年度					
		二零一六年		二零一七年		二零一八年	
品牌店	品牌	*千美元*	*%*	*千美元*	*%*	*千美元*	*%*
Tumon Sands Boutique 2	C	2,279	16.4	2,142	12.2	1,762	6.1
Tumon Sands Boutique 3	D	2,308	16.6	2,212	12.6	2,335	8.1
Micronesia Mall Boutique 4	E	916	6.6	768	4.4	762	2.6
關島小計		***12,618***	***90.9***	***12,405***	***70.9***	***14,493***	***50.0***
塞班							
The ARC Boutique 1	A	–	–	1,062	6.1	2,118	7.3
The ARC Boutique 2	B	–	–	1,408	8.1	2,561	8.8
The ARC Boutique 3	D	–	–	840	4.8	1,259	4.3
The ARC Boutique 4	C	–	–	189	1.1	1,524	5.3
塞班小計		***–***	***–***	***3,499***	***20.0***	***7,462***	***25.7***
夏威夷							
Honolulu Boutique 1	F	–	–	–	–	1,175	4.7
Honolulu Boutique 2	F	–	–	–	–	1,712	5.9
Honolulu Boutique 3	F	–	–	–	–	1,205	4.2
Honolulu Boutique 4	F	–	–	–	–	915	3.2
Honolulu Boutique 5	F	–	–	–	–	459	1.6
夏威夷小計		***–***	***–***	***–***	***–***	***5,466***	***18.9***
已結束品牌店(1)		**872**	**6.3**	**983**	**5.6**	**281**	**1.0**
期間限定品牌店(2)		**383**	**2.8**	**601**	**3.5**	**1,277**	**4.4**
高端旅遊零售分部總額		**13,873**	**100.0**	**17,488**	**100.0**	**28,979**	**100.0**

附註：

(1) 已結束品牌店包括我們過往於業績記錄期內於關島及塞班經營的4個品牌。請參閱下文「－品牌流失率」。

(2) 於業績記錄期內，限定品牌店一般開門營業少於六個月以捕捉旺季人流及提升市場對相關品牌的認知。

經營統計數據

我們按交易數量及每宗交易消費衡量品牌店的表現。交易數量為於指定期間內於品牌店錄得的交易總數。每宗交易消費為按品牌店收益總額除以交易數量(指明指定期間內平均交易價值)計算。下表顯示按目的地劃分的品牌店客戶流量及每名客戶消費：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
交易數目*(數目)*			
關島	36,578	32,035	39,757
塞班	—	3,740	8,173
夏威夷	—	—	69,820
高端旅遊零售分部總計	**36,578**	**35,775**	**117,750**
每宗交易消費*(美元)*			
關島	345.0	387.2	364.6
塞班	—	935.6	913.1
夏威夷	—	—	78.3
高端旅遊零售分部平均	**345.0**	**444.6**	**232.9**

附註： 不包括已關閉店舖及期間限定店。

於業績記錄期內，我們於關島及塞班達致交易數目及每宗交易消費整體增長，與(1)該等目的地於同期的抵達遊客人數及每名旅人開支及(2)我們經營的品牌店數目的發展一致。新增至我們旅遊零售業務的夏威夷品牌店的表現仍處於上升期，惟所顯示的正面經營業績乃利用前任經營者發展的市場滲透率得出。我們於夏威夷錄得的每宗交易消費整體上較關島及塞班為低，乃由於我們於夏威夷提供的美國優閒配飾品牌定價水平及市場定位所致。

所提供品牌

概覽

我們策略上揀選全球知名以及中國及南韓等我們主要客戶認受的世界性品牌。我們一般與品牌擁有人擁有鞏固業務關係，截至最後實際可行日期，我們與該等品牌持有人有平均約三年的業務往來紀錄。參考市場趨勢、所提供產品、目標客戶及競爭格局，我們細心

挑選以下9個品牌為關島、塞班及夏威夷優閒旅人提供大量奢侈及優閒服裝、皮具及時尚配件選擇：

品牌	背景	業務關係年度	所在地點	獨家性[1]	品牌店數目	屆滿日期
品牌A	法國奢侈時裝品牌，提供女士及男士成衣、袋、鞋履、配飾、眼鏡及女士香水	4[2]	關島	是	2	1.二零一九年一月三十一日[3] 2.二零二二年一月三十一日
			塞班	是	1	二零二二年一月三十一日
品牌B	意大利優良及高級時裝品牌，提供女士及男士皮具、成衣、鞋履、珠寶、傢具及其他	4	塞班	是	1	二零二一年十二月三十一日
品牌C	法國奢侈時裝品牌，提供女士袋、配飾、鞋履，以及成衣眼鏡	4[2]	關島	否	1	二零二二年十二月三十一日
			塞班	否	1	二零二二年七月三十一日
品牌D	法國奢侈品及香水品牌，提供女士及男士成衣、手袋、鞋履及配飾	4[2]	關島	是	1	二零二一年十二月三十一日
			塞班	是	1	二零二一年十二月三十一日
品牌E.....	法國服裝品牌，提供服裝、鞋履、眼鏡、皮具、香水、毛巾及手錶	4[2]	關島	是	1	每年重續
品牌F.....	美國手袋、行李箱及配飾公司	3	關島	否	1	二零二零年十二月三十一日
			夏威夷	否	5	二零二二年十二月三十一日
品牌G	法國皮具公司，專門于女士袋及配飾，亦提供廣泛女士及男士及皮革及帆布商品	3	關島	否	1	二零二二年十二月三十一日
品牌H	美國設計師品牌，提供女士、男士及兒童袋、配飾、眼鏡、手錶、香水、鞋履及成衣	4[2]	關島	否	1	二零二一年十二月三十一日
品牌I.....	由一名日本設計師成立的法國奢侈時尚品牌，因運用亞洲及日本概念而為人所熟悉	少於1	塞班	是	1間品牌店將於二零一九年四月初或之前開幕	二零二四年一月三十一日

附註：

(1) 「獨家」指我們為關島、塞班及／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零售營運商的品牌。

(2) 該等品牌與Gemkell Guam擁有悠久關係。上述數字顯示指自於二零一四年收購Gemkell Guam75%權益起的關係年期。

(3) 品牌A向我們確認有意正式簽立重續的特許經營及分銷協議，惟待其內部正式手續而定。截至最後實際可行日期，概無特許經營及分銷協議獲得重續。同時，我們已根據現有特許經營及分銷協議條款及條件獲得持續經營品牌A品牌店的批准。

下表顯示於業績記錄期內按品牌劃分的高端旅遊零售分部的分部收益：

	截至十二月三十一日止財政年度					
	二零一六年		二零一七年		二零一八年	
品牌	*千美元*	*%*	*千美元*	*%*	*千美元*	*%*
品牌A	4,531	32.7	6,182	35.3	8,817	30.4
品牌B	–	–	1,408	8.1	2,561	8.8
品牌C	2,279	16.4	2,331	13.3	3,286	11.3
品牌D	2,308	16.6	3,052	17.4	3,594	12.4
品牌E	916	6.6	768	4.4	762	2.6
品牌F	1,137	8.2	1,047	6.0	6,349	21.9
品牌G	–	–	–	–	930	3.2
品牌H	1,447	10.4	1,116	6.4	1,122	3.9
其他[1]	1,255	9.1	1,584	9.1	1,558	5.5
高端旅遊零售分部總計	**13,873**	**100**	**17,488**	**100**	**28,979**	**100**

附註：

(1) 「其他」指限定店及已結束品牌店。

下表顯示品牌按年收益增長率：

	截至十二月三十一日止財政年度	
收益增長率(%)	**二零一七年**	**二零一八年**
品牌A	36.4	42.6
品牌B	–	81.9
品牌C	2.3	41.0
品牌D	32.2	17.8
品牌E	-16.2	-0.8
品牌F	-7.9	506.4
品牌G	–	–
品牌H	-22.9	0.5

按品牌劃分的收益率意見，請參閱「財務資料－滙總綜合收益表節選項目概述以及管理層討論及分析－收益－高端旅遊零售分部」。

品牌流失率

我們一般與品牌擁有人訂有充分條款。於業績記錄期內，我們為我們的系列新加3個品牌，並於根據有關品牌市場需求及相關品牌店經營表現終止與4個品牌的關係。根據我們的董事及管理層，相關商品類型、風格及剪裁一般針對西方消費者，與主要來自中國、南韓及日本的西太平洋地區優閒旅人的潮流時尚及喜好不符。

於業績記錄期後，我們與品牌I(由一名日本設計師成立的法國奢侈時尚品牌，因運用亞洲及日本概念而為人所熟悉)訂立了特許經營及分銷協議，並預期該品牌單獨品牌店將於二零一九年四月初或之前於塞班開幕。我們亦計劃於二零一九年年中至年底前於關島以該品牌開設額外品牌店。

終止有關安排讓我們專注於管理及經營資源在我們認為整體上盈利能力較高的現有9個品牌的系列。下表顯示於業績記錄期內所提供品牌流失率：

	截至十二月三十一日止財政年度			自二零一九年一月一日至最後實際可行日期
品牌	二零一六年	二零一七年	二零一八年	
於年／期初	***7***	***8***	***8***	***9***
年／期初新增	3	1	2	0
年／期內終止	2	1	1	0
截至年／期末	**8**	**8**	**9**	**9**

我們持續物色認為對塞班及關島優閒旅人具吸引力的新品牌，且我們的管理層與潛在品牌擁有人持續磋商我們可以合作的條款，於業績記錄期內，我們與品牌擁有人維持穩定業務關係並穩定新增品牌且我們不時檢討現有品牌的業務表現。請參閱下文「－旅遊零售業務－品牌店發展」。

獨家銷售

獨家銷售為我們品牌零售業務的主要部分，這樣可減少競爭以及加強定價及宣傳彈性。特別是於我們專注的奢侈品銷售，優閒旅人傾向於假期時購買他們偏好的服裝及配飾品牌。獨家品牌亦有助為我們吸引客戶人流到鄰近非獨家品牌店。截至最後實際可行日期，我們有3個獨家品牌，即我們為關島、塞班及／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。

獨家組合為顯示我們獨家品牌產生的零售收益的百分比。下表顯示我們高端旅遊零售分部於業績記錄期內的獨家組合：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
獨家組合(%)			
關島	56.9	60.1	62.2
塞班	0	82.6	76.7
夏威夷	—	—	—
高端旅遊零售分部平均	**55.9**	**65.2**	**54.3**

採購

我們根據與品牌擁有人訂立的長期特許經營及分銷協議經營高端旅遊零售分部以在特定經營、服務及設計要求下採購商品。我們的特許經營及分銷協議一般為4年或以上，提供足夠經營時間以彌補初步開立成本。我們與同一品牌擁有人就我們擁有的每個銷售據點訂立個別特許經營及分銷協議。截至最後實際可行日期，我們有14份特許經營及分銷協議，涵蓋9個品牌。下表顯示與品牌擁有人訂立的特許經營及分銷協議關鍵主要條款：

年期	一般為4至5年，品牌E將會每年重續除外。
最低購買量及購買目標	全部品牌列明指定期間內最低購買量或購買目標。倘我們未能符合最低購買量或購買目標指定百分比，則品牌擁有人有權終止特許經營及分銷協議或於到期時不會重續特許經營及分銷協議。於業績記錄期內，我們於符合最低購買量或購買目標時並無遇到任何重大困難。
專利權及特許經營費用	9個品牌中2個品牌要求我們在採購成本以外支付5%專利權／特許經營費用(按指定期間內購買總額計算)。
品牌店數目	全部品牌要求我們於指定地點開設1至2間的品牌店。如我們未能開立或維持指定品牌店數目，品牌擁有人有權終止特許經營協議或於到期時不重續特許經營協議。於業績記錄期內，我們於開設指定品牌店數目時並無遇到任何重大困難。
零售價	品牌擁有人列明建議零售價或定價指引以計算零售價格。品牌擁有人有權調整其建議零售價或定價指引。
宣傳及廣告	9個品牌中6個品牌要求我們向品牌擁有人獻出或支付2%至20%(按(1)最低購買量價格總額、(2)我們於指定期間的購買總額，或(3)指定期間零售銷售淨額計算)作為我們對品牌全球及／或當地廣告、市場推廣及／或宣傳舉措的貢獻。 9個品牌中2個品牌於達成上述貢獻後向我們回贈或補付1.5%至25%(按(1)指定期間零售銷售淨額，(2)指定期間購買淨額或(3)訂明宣傳金額計算)。
付款及信貸條款	所有品牌均要求我們於產品交付時悉數付款。款項一般以美元結算。
退貨及購回政策	9個品牌中7個品牌給予品牌擁有人權利惟非責任於終止時購回未售商品。如品牌擁有人並無購回有關商品，則我們或有權按建議零售價或定價指引折扣出售有關「過季」商品。
知識產權	我們獲特許就有關銷售、宣傳、市場推廣、廣告及分銷商品使用品牌名稱，前提是我們遵守品牌擁有人列明的知識產權指引。
交付及付運	9個品牌中5個品牌要求我們承擔產品交付及付運到我們貨倉的成本。其餘品牌承擔相關成本。
位置、設計及翻新	9個品牌中8個品牌於協議列明特定品牌店地點。如我們未能於授權地經營或維持品牌店，則有關品牌將會有權提早終止特許經營及分銷協議。品牌店必須按品牌設計指引設計、翻新、裝配及出售，亦有特定經營及服務規定，如於品牌店播放的音樂及員工比率。

終止	所有品牌擁有人均有權於發生違約事件時以零至60天通知期終止特許經營及分銷協議。
限制性契諾	8個品牌中3個品牌要求，如我們計劃供應(或實際供應)與根據相關特許經營及分銷協議獲授權分銷的商品存有競爭的任何商品，我們須通知及尋求品牌擁有人同意。然而，大部分品牌並無詳細列明其各自競爭品牌。由於奢侈品及時尚品牌眾多，故若干商品是否被視為與向本集團分銷的現有品牌潛在競爭實際上按個別情況釐定。作為確保遵守現有特許經營協議的慣例事宜，如我們擬開設潛在競爭品牌的新品牌店，我們將會於早期諮詢現有品牌擁有人，尋求其對有關商品競爭性看法的意見。如任何潛在新品牌店被視與現有品牌擁有人競爭，則我們將會恪守所訂明程序並著手尋求同意。各個別品牌對有關規定地區範圍均有不同。於業績記錄期內，我們於遵守有關契諾時並無遇到任何重大困難。

於業績記錄期內，概無特許經營及分銷協議由於品牌擁有人或我們失責或違反合約條款而終止，且我們並無就特許經營及分銷協議接獲品牌擁有人任何重大投訴。於簽訂新品牌時，我們訂有內部政策以評估其所提供商品、背景及競爭格局以確保遵守所有現有特許經營及分銷協議。於訂立新特許經營及分銷協議前，我們將會首先確定與我們現有品牌系列的任何潛在衝突或競爭。如識別到可能衝突或競爭，我們將會諮詢外聘法律顧問以審視我們的特許經營及分銷協議、諮詢現有品牌擁有人及尋求所需同意。我們通常會就開設新的品牌店前諮詢現有品牌擁有人。

我們相信現有品牌店經營及財政上整體運作良好，且每個品牌均有意於到期時重續相關特許經營及分銷協議。截至最後實際可行日期，我們訂有14份特許經營及分銷協議，下表顯示截至最後實際可行日期的特許經營及分銷協議到期情況：

到期日	**到期特許經營及分銷協議**
於二零一九年前	2 (附註)
於二零二零年前	1
於二零二一年前	4
於二零二二年前或之後	7

附註：

品牌A向我們確認有意於二零一九年三月正式簽立重續的特許經營及分銷協議，惟待其內部正式手續而定。同時，我們已根據現有特許經營及分銷協議條款及條件獲得持續經營品牌A品牌店的批准。

我們正與相關品牌擁有人磋商2份於二零一九年到期的特許經營及分銷協議。基於服裝及時尚配飾定價性質，我們一般一年採購兩次以為整季存貨囤積，故部分品牌擁有人為3個業務分部的本集團整體的主要供應商。有關詳情，請參閱下文「－主要客戶及供應商」。

旅遊零售業務

選址

選址為旅遊零售業務成功的關鍵，乃由於優閒旅人傾向於毗鄰酒店、度假村、餐廳及娛樂選擇等基建，或接近主要旅客景點的遊客中心「聚攏」。我們大部分品牌店位於或鄰近Tumon Bay(關島)、加拉班（塞班)及檀香山(夏威夷)的主要旅遊中心以及著名購物中心內，有助我們利用該等地點及亦為競爭品牌零售地點的旅人吸引力。

品牌店

截至最後實際可行日期，我們於關島、塞班及夏威夷檀香山分別經營8間、4間及5間品牌店。有別於競爭對手的開放式店中店模式，我們的品牌店各自為單獨「概念店」，每間店有單一品牌，為旅人提供真正購物體驗，我們亦會加入季節性或獨家商品加強商品選擇。

下表提供我們截至最後實際可行日期的品牌店概覽：

品牌店	總樓面面積（平方米）	品牌	展開業務	租約屆滿	市場定位
關島					
The Plaza Boutique 1.....	92.9	A	二零一七年五月	二零一九年八月三十一日	奢華時尚衣物及配飾
The Plaza Boutique 2.....	185.8	F	二零一六年一月	二零二零年九月三十日	優閒配飾
The Plaza Boutique 3.....	49.8	G	二零一八年一月	二零二零年九月三十日	奢華配飾
The Plaza Boutique 4.....	106.8	H	二零一八年四月	二零二零年六月三十日	奢華時尚衣物及配飾
Tumon Sands Boutique 1	119.8	A	二零一二年六月	每月自動重續(附註)	奢華時尚衣物及配飾
Tumon Sands Boutique 2	86.3	C	二零零六年十二月	二零二一年十二月三十一日	奢華時尚衣物及配飾
Tumon Sands Boutique 3	167.9	D	二零一三年九月	二零二一年十二月三十一日	奢華時尚衣物及配飾
Micronesia Mall Boutique.....	111.5	E	二零零七年四月	二零二零年八月三十一日	體育服裝及配飾
塞班					
The ARC Boutique 1.....	105.4	A	二零一七年五月	二零二三年十月三十一日	奢華時尚衣物及配飾
The ARC Boutique 2.....	132.7	C	二零一七年十一月	二零二三年十月三十一日	奢華時尚衣物及配飾
The ARC Boutique 3.....	105.4	D	二零一七年五月	二零二三年十月三十一日	奢華時尚衣物及配飾
The ARC Boutique 4.....	105.4	B	二零一七年五月	二零二三年十月三十一日	奢華配飾

品牌店	總樓面面積（平方米）	品牌	展開業務	租約屆滿	市場定位
夏威夷					
Honolulu Boutique 1.....	210.4	F	二零一八年四月	二零二二年十一月三十日	優閒配飾
Honolulu Boutique 2.....	103.5	F	二零一八年四月	二零二零年七月三十一日	優閒配飾
Honolulu Boutique 3.....	92.9	F	二零一八年四月	二零一九年五月三十一日	優閒配飾
Honolulu Boutique 4.....	79.4	F	二零一八年四月	二零一九年五月三十一日	優閒配飾
Honolulu Boutique 5.....	111.5	F	二零一八年四月	二零二零年六月三十日	優閒配飾

附註：

我們Tumon Sands Boutique 1的租約於二零一八年十二月三十一日到期。業主及我們已知悉我們雙方擬將該租約再重續三年，以待正式簽立新的長期租約。

我們的品牌店由我們對商品具備足夠知識及理解的營業代表負責銷售工作。我們致力於維持高的員工對客戶比率。我們為營業代表進行定期培訓，確保持續提供的服務與品牌擁有人訂立的全球標準一致。我們提供激勵銷售佣金計劃以激勵前線營業代表。於業績記錄期內，我們一般支付客戶銷售收益中1至2%作為銷售佣金。

品牌店流失率

於業績記錄期內，我們分別開設14間及結束了5間品牌店。當開設全新品牌店時，我們會以地點、總樓面面積、租金水平及租約年期，以及根據目的地優閒旅人人口統計及喜好估計品牌選擇吸引力及需求作為考慮因素。我們亦將全新品牌店與我們本身及主要同業品牌及品牌店組合進行比較，以避免過度競爭及遵守與現有品牌擁有人訂立的特許經營及分銷協議下的限制性契諾。當我們決定關閉品牌店時，我們根據內部財務目標以及特許經營及分銷協議項下合約最低購買量或購買目標評估其經營及財務表現。

下表顯示於業績記錄期內及直至最後實際可行日期的品牌店數目變動：

品牌店數目(附註)	截至十二月三十一日止財政年度			自二零一九年一月一日起至最後實際可行日期
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	
於年／期初	7	8	12	17
年／期內新增	3	5	6	0
年／期內終止	2	1	1	0
截至年／期末	**8**	**12**	**17**	**17**

附註：「品牌店數目」不包括一般開門營業少於9個月的限定品牌店。

品牌店發展

我們的商品按訂明批發價採購並一般按品牌擁有人提供的建議零售價或定價指引出售。我們的高端旅遊零售分部因而主要由銷量所推動。為取得日後增長，我們必須擴充品牌店網絡。

我們擬於二零一九年在塞班開設1間全新品牌店及於關島開設1間全新品牌店。預期我們的全新品牌店共享現有及位於同一購物中心的品牌店的地理優勢。下表顯示我們截至最後實際可行日期的全新品牌店詳情發展計劃：

地點	總樓面面積	品牌	市場定位	預期開業日期
	(平方米)			
塞班	100	I	奢華時尚衣物及配飾	二零一九年四月初
關島	將予磋商的特許經營及租賃協議	I	奢華時尚衣物及配飾	二零一九年年中至年底

我們預期於關島或塞班開設全新品牌店將會要求資本開支範圍約850,000美元以及每月營運開支約50,000美元至70,000美元，包括租金開支、人事成本、存貨成本及其他雜項支出如市場推廣開支。

收支平衡及投資回報

一間品牌店於每月收益最少相等於其每月開支時達致收支平衡點。根據我們於業績記錄期內的經驗，一般需約2個月達致收支平衡點。

一間品牌店的投資回本期為其自開業起累積純利以覆蓋業務開立所產生成本(包括資本開支、持續現金及非現金營運開支，惟不包括租賃協議到期時向我們退回的租金按金)所需平均時間。根據我們於業績記錄期內的經驗，自開業起約24個月達致投資回本點。

每間品牌店的投資回本期各有不同，視乎市況、位置、品牌及所提供商品等而定。由於關島、塞班及夏威夷旅遊零售市場在抵達旅客人數及每名旅人開支增長支持下持續增長，我們預期我們全新品牌店的收支平衡及投資回本期將會與現有品牌店相若。

經營模式

與關島、塞班及夏威夷旅遊零售業一致，我們的品牌店於租賃物業內經營。下表顯示我們經營模式概要：

模式概要	我們向第三方或關連業主租賃零售物業。我們於塞班的所有品牌店均於向關連人士租賃的物業內經營。有關詳情，請參閱「持續關連交易」。
成本	我們向業主支付每月租金(按包括以下因素計算：(1)租用場所的規模，及(2)於相關月份所作的銷售總額或淨額)。我們現時17間品牌店於二零一八年的年租金水平共約為3.3百萬美元。其他支出主要為公用事業費用、採購成本、專利權、特許經營款項、員工成本及應付品牌擁有人的市場推廣貢獻款項。
物業資本開支	我們品牌店的所有資本開支(包括翻新及維修)減各品牌擁有人根據特許經營及分銷協議可能提供的任何償付由我們承擔。
年期	與業主訂立的租約年期一般為5年。與品牌擁有人訂立的特許經營及分銷協議年期一般為4至5年。

我們的經營模式為我們提供彈性以於承諾長期零售業務前評估各旅遊零售的經營及財務表現。

我們根據品牌店經營及財務表現、重續條款、可用替代場所，以及相關特許經營及分銷協議的到期情況及商業條款而決定租約重續。

定價及市場推廣

我們的定價策略受品牌擁有人全球銷售市場推廣政策所推動。根據我們的特許經營及分銷協議，商品必須按訂明批發價採購並一般按品牌擁有人不時訂明的建議零售價或定價指引出售。我們的高端旅遊零售分部因而主要由銷量推動而擁有穩定利潤率。

我們自發的銷售及宣傳活動一般與優閒旅遊市場整體季節性模式一致，例如，於感恩節、聖誕、新年假期季節進行。

我們透過向旅行團導遊(為我們的品牌店帶來賓客)提供銷售佣金產以達致生客戶流量的效果。截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，我們產生佣金開支0.2百萬美元，乃根據客戶銷售收入10%支付。我們亦向入住大型酒店及度假村的賓客提供折扣，包括我們自己的酒店及度假村。

倉儲及存貨管理

我們在關島、塞班及夏威夷各有1個倉庫單位。我們的倉儲空間均妥為設置空調、通風及監視系統，提供防火防盜的良好環境存放我們的商品(尤其是奢侈皮具)。業績記錄期內，我們並無因產品損失或儲存環境問題而撇銷任何商品。

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。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2.8百萬美元、3.4百萬美元、6.4百萬美元及9.1百萬美元，其中同期分別約90.3%、92.5%、94.2%及95.0%來自高端旅遊零售分部。業績記錄期內存貨數量與業務擴充的狀況一致。業績記錄期內，我們業績記錄期內的存貨周轉天數分別為142.7天、172.5天及174.7天，並無重大波動。同期，分別撥備陳舊存貨53,000美元、24,000美元及29,000美元。考慮到旅遊零售業務的優閒性質及一般一年採購兩次以為整季存貨囤積的商品採購慣例，我們認為，我們的存貨整體上處於穩定及健康水平。謹請[編纂]細心閱覽「風險因素－與優閒旅遊業務相關的風險－ B.我們高端旅遊零售分部特有的風險－我們面對存貨過時及陳舊的風險」。

我們對存貨的管理集中於控制存貨持有成本及保持品牌店可供出售商品多元化。整體上，我們每月採用銷售時點系統收集的營運數據，對各品牌店的銷售表現及存貨水平進行分析，從而我們可以透過調整商品採購計劃以及╱或市場推廣及宣傳計劃優化各品牌店的存貨水平及盡量縮短存貨庫齡。

我們每月進行盤存，以核實品牌店的存貨水平記錄。若在盤點中發現存貨數額不符，將會跟進及報告倉儲及存貨團隊，然後彼等對不符情況進行調查並向管理層報告結果。當某商品的存貨水平偏高，或商品將「過季」，我們或會進行促銷或銷售活動。我們的董事確認高端旅遊零售業務並無累積大量存貨。業績記錄期內，我們的商品供應亦未嘗中斷，亦未嘗不能獲取足夠數量的不可替代商品，而使我們的旅遊零售業務或營運受到重大不利影響。

產品質量及退貨政策

品牌擁有人一般負責在整個生產過程中進行質量及安全測試，然後向我們交付製成商品。我們亦會在交付時檢查商品，以確保其質量。我們維持瑕疵商品的退款及退貨政策。由於優閒旅人前往關島、塞班及夏威夷通常屬於短期度假性質，因此，高端旅遊零售分部不常出現退貨及換貨情況，且一般由品牌海外地點處理。

我們亦與品牌擁有人維持退貨政策，據此，我們或可就瑕疵商品向品牌擁有人要求彌償，惟視乎個別情況而定。業績記錄期內，我們並無要求品牌擁有人作出彌償。

與酒店及度假村以及目的地服務分部的協同效益

與主要同業相比，我們特別之處在於我們以3個業務分部提供全面的旅遊產品及服務，並從中能夠產生協同效益。我們採取下列措施，尋求將高端旅遊零售分部與其他旅遊業務分部整合：

- 酒店及度假村賓客購買我們的商品通常享有相當於指定零售價約10%的折扣。

- 我們透過酒店及度假村的燈箱、廣告牌、電視節目及雜誌宣傳高端旅遊零售分部。

- 我們透過支付10%銷售佣金(根據客戶銷售收入計算)的方式，以激勵目的地服務分部下的導遊。

- 於酒店及度假村範圍內目的地服務分部的禮賓櫃檯提供高端旅遊零售分部的詳細資料及折扣。

- 我們於塞班的旅遊零售品牌店均可從Fiesta Resort Saipan徒步抵達。此外，於關島的3間品牌店中，其中三間亦可從Fiesta Resort Guam徒步抵達。

C. 目的地服務分部

我們的目的地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 Tour(四驅車山林歷險)及Jetovator(噴射式水上飛行器)。我們亦(1)經營3間iShop紀念品及精品店、(2)為第三方經營活動及旅行團提供預訂服務，並(3)與旅行社合作為其套票假期賓客提供地勤服務及禮賓服務。

截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，目的地服務分部分別錄得分部收益4.3百萬美元、4.8百萬美元及4.6百萬美元，平均佔同期收益總額5.1%。儘管目的地服務分部的財務貢獻對本集團整體而言不算顯著，對於提升我們在塞班的整個優閒旅遊業務的協同效益卻十分重要，截至最後實際可行日期有16名導遊，透過目的地服務經營進行頻繁旅人互動，積極交叉銷售我們各式各樣其他旅遊產品及服務。詳情請參閱下文「－與酒店及度假村及高端旅遊零售分部的協同效益」。

所提供服務

獨一無二的觀光旅程

我們於二零一四年開始提供價格相宜、廣受歡迎的觀光行程及活動，主要目的是提升客戶的度假體驗。一如公司名稱「海天地」，我們獨一無異的也分為「海」、「天」及「地」三類體驗。

下表為我們獨一無二的觀光旅程的概覽：

	「海」的體驗	「天」的體驗	「地」的體驗
活動概要及摘要	SeaTouch，與魔鬼魚互動的獨特體驗	Jetovator，噴射式水上飛行器	Let's Go Tour，駕乘四輪驅動車遊覽山林歷險
定價*(美元)*	每人60	每人100	每人85

我們透過大量市場調查開發我們的產品及服務。管理層已定期對入住我們酒店及度假村的遊客或彼等期望在塞班的假期體驗進行基本市場調查，以追蹤現行客戶習慣及喜好。自二零一四年起，我們的管理層成功取得Let's Go Tour、SeaTouch及Jetovator觀光團的所需牌照及租約。每項觀光行程由構思至推出的籌備時間約為2至3年。

我們透過網上平台(如TripAdvisor)、社交平台(如Facebook、微信及Kakao Talk)及在當地及國際旅遊的刊物，推廣我們的目的地服務。客戶亦可於離線(於我們的禮賓櫃檯)或網上(透過我們的網站、熱線中心及社交平台)預訂我們的自營觀光行程。

我們獨一無二的觀光行程經常於當地及國際旅遊推廣活動中出現。例如於二零一八年一月，一隊南韓男子演唱團體組合及一隊南韓女子演唱團體組合參與SeaTouch及Jetovator觀光行程，作為其照片及音樂錄影帶拍攝內容的一部分，該等內容更載於不同的媒體如刊物及YouTube等，令我們的活動參與水平大幅提升。名人參與加強我們所提供獨一無二觀光團市場知名度及認知。展望將來，我們擬繼續贊助不同名人到訪及宣傳我們獨一無二的觀光團。

我們獨一無二的觀光行程提供英語、普通話及韓語選擇。為證明我們對塞班當地社群的承擔，我們已向當地居民、政府官員及僱員、美國軍隊及企業(如航空公司)提供優惠費率，以及讓12歲以下兒童可免費參加Sea Touch一次(作為教育活動)。

我們已為獨一無二的觀光行程投購責任保險。我們的董事確認，於業績記錄期內及直至最後實際可行日期，概無有關我們所經營觀光團的重大事故。

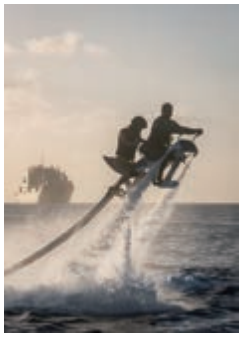
Let's Go Tour

Let's Go Tour是我們的旗艦山林歷險活動，讓參加者有機會乘坐我們的四輪驅動車(四驅車)，駕車穿越塞班迷人熱帶植物群及動物群的自然景觀。陸地之旅的獨特之處在於，除了世界聞名的海洋環境外，更為參加者提供欣賞隱藏小徑及山上景觀的機會。於二零一八年，Let's Go Tour已帶領逾7,800名參加者。Let's Go Tour成立於二零一四年，仍為塞班最受歡迎的行程選擇之一。Let's Go Tour提供英語、普通話及韓語服務，每日以5輛四驅車接載最多人數35名，惟視乎天氣狀況而定。

Sea Touch

SeaTouch成立於二零一六年，是塞班最新的旅遊景點，提供在安全、友善及有趣的環境下觸摸、餵飼魔鬼魚、與牠們暢泳，成為獨一無二的回憶。這項生態遊專注於教育方面，讓孩子、家庭、情侶或任何旅人有機會在互動環境中了解有關海洋生物。SeaTouch位於Fiesta Resort Saipan內，於二零一八年錄得超過7,850名參加者，並廣被視為塞班本身受歡迎的旅遊景點。截至最後實際可行日期，其亦獲獨立網上旅人社群TripAdvisor列為島上三大活動。SeaTouch參加者每日名額最多為75人，分為最多6個時段，惟視乎天氣狀況而定。SeaTouch於直接毗連Fiesta Resort Saipan有一個浮塢。

Jetovator



Jetovator為我們新增的獨一無二觀光行程，並為僅於全球僅有少數地方提供的一飛沖天體驗。我們的噴射式水上飛行器利用水力將參加者升高到海平面以上，在塞班純淨的海水上「飛行」。參加者可選擇自行駕駛或與經驗豐富的教練二人並坐飛行。每日名額為最多30人，分為6個時段，惟視乎天氣狀況而定。Jetovator是我們於二零一七年十一月推出的最新觀光行程。其參與者數目於二零一八年逾3,300名。Jetovator於Fiesta Resort Saipan的碼頭上船。

iShop

我們以「iShop」品牌經營3間紀念品及精品店。我們的3間iShop店舖均策略上位於(1)Fiesta Resort Saipan內、(2)Kanoa Resort內，及(3)塞班加拉班的旅遊中心，可從Fiesta Resort Saipan徒步抵達。紀念品及精品店提供價格實惠且便利的產品及服務，備有各種西太平洋地區紀念品、小吃、飲料及日常消費品以及假日服裝及海灘充氣產品，完善了我們酒店及度假村的全方位服務理念。

預訂服務

我們於塞班於酒店及度假村設有3個目的地服務禮賓櫃檯，並為交通、潛水歷險、觀星之旅、日落遊輪及到著名軍艦島(我們在此經營自助餐餐廳)的一日團等各種第三方旅行團及活動為賓客提供預訂服務。我們並無與任何第三方旅行團或活動營辦商訂立任何長期協議或書面合約。我們從每次預訂中賺取佣金收入。

禮賓及旅遊管理服務

我們於塞班向酒店及度假村分部的一些大型旅行社提供目的地禮賓及旅遊管理服務，如機場接機、活動及交通安排以及簡介會。提供有關服務以確保我們的優閒旅遊業務涵蓋精選假期套票旅行團賓客的端到端假期體驗。

與酒店及度假村分部及高端旅遊零售分部的協同效益

截至最後實際可行日期，我們的目的地服務分部有一支有導遊的團隊，透過與旅人積極互動交叉銷售及提升各分部其他旅遊產品及服務的參與水平。例如，於天氣不佳的情況下，我們的導遊經常向參加戶外活動的客戶推介到旅行零售品牌店、「Joyful Dinner Show」及其他餐飲活動選擇。

我們採取下列措施，尋求將目的地服務分部與其他業務分部整合：

- 我們的SeaTouch及Jetovator觀光團策略上位於Fiesta Resort Saipan內，而iShop手信及精品店位處可從酒店及度假村徒步抵達。我們亦於酒店及度假村內經營3個禮賓櫃檯提供旅行團及活動預訂服務。
- 導遊根據每日航班抵達時間表每日定時在酒店及度假村進行簡介，介紹及交叉銷售目的地服務分部的服務、旅遊零售品牌店，以及我們其他酒店及度假村的餐飲、康樂、健身及其他款待服務。
- 我們為旗下酒店及度假村的特選賓客提供免費半日或一日島上遊，帶領彼等遊覽塞班主要歷史古蹟、自然景點、購物商場及食肆於旅行團內，我們經常將賓客帶到旅遊零售品牌店，並向彼等交叉銷售其他旅遊產品及服務。
- 我們就每宗成功交叉銷售旅遊產品或服務向目的地服務分部的導遊提供4.5%至10%佣金(按銷售收益計算)。
- 設於酒店及度假村內的3個目的地服務分部禮賓櫃檯向旅遊提供零售及目的地服務分部的詳細資料及折扣詳情。
- 我們透過酒店及度假村的燈箱、廣告牌、電視節目及雜誌宣傳所提供目的地服務。

獎項及讚譽

過去多年，業界向我們頒授多項榮譽，以表揚對我們悠閒旅遊業的貢獻。下表列示我們獲授的選定獎項名單：

獎項	得獎者	授予者	獎項年度
Certificate of Excellence.....	Fiesta Resort Saipan	TripAdvisor	二零一七年
Travelers' Top Spots	Fiesta Resort Saipan	攜程	二零一七年
Diamond Award	Fiesta Resort Saipan	Rakuten Travel	二零一七年
Ambassador Weather-Ready-Nation.....	Fiesta Resort Saipan	National Weather Service	二零一七年
Certificate of Excellence.....	Kanoa Resort	TripAdvisor	二零一八年
Certificate of Excellence.....	Century Hotel	TripAdvisor	二零一七年
Golden Latte Award Winner – 「Sustainability」.....	Fiesta Resort Guam	Guam Hotel & Restaurant Association and Guam Visitors Bureau	二零一八年、二零一七年
Winner – Certificate of Excellence	Fiesta Resort Guam	TripAdvisor	二零一七年、二零一五年、二零一三年、二零一二年、二零一一年
Guest Review Awards.....	Fiesta Resort Guam	Booking.com	二零一七年
Gold Circle Award	Fiesta Resort Guam	Agoda	二零一五年、二零一四年

獎項	得獎者	授予者	獎項年度
All Star Award – Winner of the Hotelier Category.....	Fiesta Resort Guam	Guam Hotel & Restaurant Association	二零零九年

主要客戶及供應商

主要客戶

如我們在財務報表所確認，我們的優閒旅遊業務客戶為(1)出售及推銷酒店及度假村分部下住宿的旅行社及TTA；(2)透過OTA及我們本身的網站及向酒店直接預訂住宿的酒店賓客；(3)在我們酒店及度假村內購買我們的餐飲、會議、宴會及其他款待服務的旅人、(4)於我們酒店及度假村特許經營的其他服務及設施第三方營辦商，及(5)高端旅遊零售分部的消費者及目的地服務分部的參與者。

按收益貢獻計算，我們的主要客戶主要為酒店及度假村分部的旅行社。下表列示業績記錄期內我們的五大客戶(按收益貢獻計)及其背景資料：

截至二零一八年十二月三十一日止財政年度

排名	客戶	主要業務	分部	關係年期	收益貢獻	
					(千美元)	*(%)*
1.....	泉州市世紀遊	中國旅行社，主要從事為中國遊客安排假期。(附註)	酒店及度假村	6	11,467	11.4
2.....	客戶A	日本旅行社，主要從事為日本旅客安排假期	酒店及度假村	16	2,656	2.7
3.....	客戶B	塞班旅行社，主要從事為中國旅客安排假期	酒店及度假村	3	2,498	2.5
4.....	客戶C	日本旅行社，主要從事為日本旅客安排假期	酒店及度假村	16	2,353	2.3
5.....	客戶D	聯交所上市公司的全資附屬公司，截至最後實際可行日期市值為108.7億港元，主要於塞班從事酒店及娛樂場業務	酒店及度假村	4	1,651	1.7
			五大合計		***20,625***	***20.6***
			收益總額		**100,178**	**100.0**

截至二零一七年十二月三十一日止財政年度

排名	客戶	主要業務	分部	關係年期	收益貢獻	
					(千美元)	*(%)*
1.....	泉州市世紀遊	中國旅行社，主要從事為中國遊客安排假期。(附註)	酒店及度假村	6	10,032	11.2
2.....	客戶A	日本旅行社，主要從事為日本旅客安排假期	酒店及度假村	16	3,844	4.3
3.....	客戶C	日本旅行社，主要從事為日本旅客安排假期	酒店及度假村	16	3,358	3.8
4.....	客戶B	塞班旅行社，主要從事為中國旅客安排假期	酒店及度假村	3	2,800	3.1
5.....	客戶D	聯交所上市公司的全資附屬公司，截至最後實際可行日期市值為74.3億港元，主要於塞班從事酒店及娛樂場業務	酒店及度假村	4	2,143	2.4
			五大合計		***22,177***	***24.8***
			收益總額		**89,430**	**100.0**

截至二零一六年十二月三十一日止財政年度

排名	客戶	主要業務	分部	關係年期	收益貢獻	
					(千美元)	*(%)*
1.....	泉州市世紀遊	中國旅行社，主要從事為中國遊客安排假期。(附註)	酒店及度假村	6	11,574	14.2
2.....	客戶A	日本旅行社，主要從事為日本旅客安排假期	酒店及度假村	16	4,302	5.3
3.....	客戶C	日本旅行社，主要從事為日本旅客安排假期	酒店及度假村	16	3,542	4.4
4.....	客戶D	聯交所上市公司的全資附屬公司，截至最後實際可行日期市值為108.7億港元，主要於塞班從事酒店及娛樂場業務	酒店及度假村	4	1,748	2.1
5.....	客戶B	塞班旅行社，主要從事為中國旅客安排假期	酒店及度假村	3	1,428	1.8
			五大合計		***22,594***	***27.8***
			收益總額		**81,238**	**100.0**

附註：
請參閱上文「－銷售－預訂渠道－旅行社－泉州市世紀遊」。

截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，五大客戶(按收益貢獻計)合計佔收益總額27.8%、24.8%及20.6%，而我們的最大客戶(按收益貢獻計)分別佔收益總額的14.2%、11.2%及11.4%。我們與五大客戶(按收益貢獻計)維持長期穩定關係，關係年期由3年至16年不等。

我們的董事已確認，除「－銷售－預訂渠道－旅行社－泉州市世紀遊」披露者外及截至最後實際可行日期，於業績記錄期內各期間的五大客戶(按收益貢獻)均為獨立第三方，且就我們的董事所知，概無擁有5%以上已發行股本的董事或其緊密聯繫人或我們的現有股東於任何該等客戶擁有任何權益。

主要供應商

我們的優閒旅遊業務的供應商為(1)酒店及度假村分部的公用事業、床單、洗浴用品、食材及其他酒店消耗品的供應商及(2)高端旅遊零售分部中我們所採購商品的品牌擁有人。

按購買金額計，主要供應商是公用事業及酒店及度假村分部食物及飲品材料供應商，以及高端旅遊零售分部的品牌擁有人。下表載列業績記錄期內五大供應商(按購買金額計)及其背景資料：

截至二零一八年十二月三十一日止財政年度

排名	供應商	主要業務	分部	關係年期	購買金額	
					(千美元)	*(%)*
1.....	供應商A	品牌B擁有人／零售商 (附註)	高端旅遊零售	4	5,635	6.4
2.....	供應商B	CNMI的政府擁有提供水電的公用服務供應商	酒店及度假村	17	3,239	3.7
3.....	供應商C	品牌F擁有人／零售商 (附註)	高端旅遊零售	3	2,592	3.0
4.....	供應商D	品牌D擁有人／零售商 (附註)	高端旅遊零售	4	1,896	2.1
5.....	供應商E	品牌C擁有人／零售商 (附註)	高端旅遊零售	4	1,858	2.1
			五大合計		***15,220***	***17.3***
			經營成本總額		**87,767**	**100.0**

截至二零一七年十二月三十一日止財政年度

排名	供應商	主要業務	分部	關係年期	購買金額	
					(千美元)	*(%)*
1.....	供應商A	品牌B擁有人／零售商(附註)	高端旅遊零售	4	3,729	5.1
2.....	供應商B	CNMI的政府擁有提供水電的公用服務供應商	酒店及度假村	17	3,142	4.3
3.....	供應商D	品牌D擁有人／零售商(附註)	酒店及度假村	4	1,650	2.2
4.....	供應商F	塞班食品批發商及零售商	高端旅遊零售	17	1,565	2.1
5.....	供應商E	品牌C擁有人／零售商(附註)	高端旅遊零售	4	1,372	1.9
			五大合計		***11,458***	***15.6***
			經營成本總額		**73,627**	**100.0**

截至二零一六年十二月三十一日止財政年度

排名	供應商	主要業務	分部	關係年期	購買金額	
					(千美元)	*(%)*
1.....	供應商B	CNMI的政府擁有提供水電的公用服務供應商	酒店及度假村	17	2,566	3.8
2.....	供應商A	品牌B擁有人／零售商(附註)	高端旅遊零售	4	2,077	3.1
3.....	供應商F	塞班食品批發商及零售商	酒店及度假村	17	1,339	2.0
4.....	供應商E	品牌C擁有人／零售商(附註)	高端旅遊零售	4	1,260	1.9
5.....	供應商D	品牌D擁有人／零售商(附註)	高端旅遊零售	4	1,127	1.7
			五大合計		***8,369***	***12.5***
			經營成本總額		**66,910**	**100.0**

附註： 有關品牌擁有人背景資料詳情，請參閱上文「－B.高端旅遊零售分部－所提供品牌」

截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，五大供應商(按購買金額計)合計佔經營成本總額12.5%、15.6%及17.3%，而我們的最大供應商(按購買金額計)分別佔經營成本總額的3.8%、5.1%及6.4%。我們與五大供應商(按購買金額計)維持長期穩定關係，關係年期由3年至17年不等。於業績記錄期內，概無五大供應商(按採購金額計)亦為五大客戶(按收益貢獻計)，反之亦然。

營運資金管理

我們的主要客戶(即旅行社)一般獲給予30天信貸期。我們的主要供應商(即公用服務供應商、飲食供應商及品牌擁有人)一般給予我們零至90天信貸期。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，貿易應收款項分別為4.8百萬美元、4.0百萬美元及4.1百萬美元，截至同日的貿易應付款項分別為2.6百萬美元、3.0百萬美元及3.0百萬美元。我們認為，我們的信貸政策及營運資金狀況整體上與我們業務所屬的優閒旅遊行業的慣例一致。

根據我們的信貸政策及營運資金狀況，我們認為，我們的業務營運性質不會出現任何重大現金流量不匹配的問題。具體而言，(1)我們通常向信貸記錄良好、已維持長期業務關係及享譽國際的旅行社及TTA提供由發票(每月發出兩次)日期起計30日的信貸期；(2)透過OTA及直接渠道預訂的酒店及度假村賓客一般於賓客進行入住登記前或於進行入住登記時結清款項；(3)我們已制定房間取消政策，據此，我們有權於取消期後沒收彼等的按金及任何其他已承諾的金額；及(4)我們即時收取高端旅遊零售分部客戶及目的地服務分部的活動參與者的付款。

我們集中於香港總部的財務及會計團隊每月對預測每月銷售、存貨水平及現金狀況進行分析，以確保財務資源充裕。我們每月亦對現金流入及流出的時間及其他現金需求編製分析，確保維持足以應付現金需求的財務資源。

我們相信，一般而言我們能夠將潛在現金流錯配的風險減至最低，且具備充足營運資金及財務資源作持續營運用途。

季節性及週期性

我們的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(是「避暑勝點」)，其優閒旅遊市場與其他海灘度假目的地相似。我們的其中一個旺季是中國、南韓、日本及台灣等主要客源的冬季(十二月至二月)，亦與感恩節、聖誕、新年及農曆新年等市場的學校及公眾假期一致。另一個旺季為七月至八月的學校假期，主要客源為家庭旅人。在若干程度下，我們的優閒旅遊業依賴該等旺季表現。該等旺季營業的表現可能會影響全年業績。謹請[編纂]細閱「風險因素－我們面臨優閒旅遊市場的季節性波動影響」。

保險

我們在經營優閒旅遊業務的日常過程中面對多項內在風險。我們有保險政策保障我們免受若干營運風險影響，包括財產損壞或損失、天災、火災、故意破壞／惡作劇、人身傷害、處所責任、車輛及產品責任。我們認為，我們現有的保險乃大小及規模與我們相若的業務通常會投購的保險，與行業慣例一致，且足以保障我們的業務正常營運。

我們的保險未必足以保障可能產生的所有損失。請參閱「風險因素－我們可能面臨未投保責任」。此外，保險成本或會增加，日後我們未必能夠獲得相同程度的保險保障。我們的董事確認，於業績記錄期內及直至最後實際可行日期，本集團概無作出或接獲任何重大保險申索。

僱員

截至最後實際可行日期，我們在關島、塞班、夏威夷及香港分別有201名、548名、26名及9名全職僱員。下表列示按地理位置及職能劃分我們的僱員人數明細：

	截至最後實際可行日期				
	關島	*塞班*	*夏威夷*	*香港*	小計
董事及管理層	5	11	1	9	**26**
銷售及市場推廣	35	26	17	—	**78**
財務及會計	10	18	—	—	**28**
人力資源及一般行政	3	9	—	—	**12**
資訊科技	—	3	1	—	**4**
營運					
酒店及度假村	138	441	—	—	**579**
旅遊零售	10	3	7	—	**20**
目的地服務	—	41	—	—	**41**
總計	**201**	**548**	**26**	**9**	**784**

陳主席(董事會主席兼非執行董事)、陳亨利博士(執行董事、董事會副主席兼行政總裁)及執行董事蘇陳詩婷女士常居香港，負責制定公司業務策略及整體經營願景及使命。彼等亦會與香港其他非執行及獨立非執行董事監督我們的整體經營及財務表現。其他執行董事趙先生及Jeffrey William SCHWEIZER先生連同關島及塞班總裁陳祖儀先生等當地高級管理層管理塞班及關島日常營運。三個業務分部的前線員工負責當地的業務營運。我們的支援部門集中在香港總部，與控股股東共用若干行政職能。詳情請參閱「持續關連交易」。

我們認為我們與僱員關係良好。我們未嘗與僱員發生任何重大糾紛或因勞資糾紛導致營運中斷。

我們為大型優閒旅遊集團，需要大量人手提供適合我們釐定服務水平的優質服務。為挽留人才，我們向僱員提供的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金津貼。一般而言，我們根據僱員的個人資歷、職位、工作表現及其他個人優點釐定彼等的薪金。我們已制定評估僱員表現的年度檢討系統，有關系統構成我們決定是否加薪、派發花紅及晉升的基礎。三個旅遊業務分部的職員定期接受培訓，以維持服務的一致性。

我們須遵守關島及CNMI多項勞工法律及規例，並須採納多項僱主保障措施。有關詳情，請參閱「法例、規例及稅項－僱傭法律事宜」。該等包括最低工資，CNMI法律及關島現時分別為每小時7.25美元及每小時8.25美元，且列明投購工人賠償保險的規定。於業績記錄期內，我們一直支付較訂明最低工資為高薪金水平，並制訂工人賠償政策。CNMI及關島法律顧問確認，於業績記錄期及直至最後實際可行日期，概無有關CNMI及關島適用於我們的任何重大勞工法律及規例的不合規事件。

我們三個旅遊業務分部的營運均需大量勞動力。塞班及關島人口稀少，因此，我們能否聘用足夠人手應付營運需要取決於外地勞工(主要來自菲律賓)的供應情況，而外勞供應取決於塞班及關島移民政策及規管外勞的勞工規例。於二零一八年，美國總裁簽署《二零一八年北馬里亞納群島美國勞動法案(Northern Mariana Island U.S. Work Force Act of 2018)》，將CNMI臨時非移民工人配額由4,999名增加至13,000名，並延長外籍工人簽證計劃(CW-1計劃)直至二零二九年十二月三十一日。現行適用勞工法律及政策任何不利變動(特別是CNMI外籍工人政策及最低工資法律)可能會對業務及經營業績造成重大影響。謹請[編纂]細閱「風險因素－勞工短缺或中斷可能會限制我們經營酒店或發展業務的能力，並可能導致勞工成本增加」。

客戶數據

我們就業務及營運收集塞班及關島的實際及潛在賓客及客戶的若干個人數據(如我們於賓客辦理入住酒店及度假村時收集的姓名及聯絡資料等)。該等數據一經收集，乃貯存於我們在塞班的本身伺服器及我們於關島的第三方IT服務提供商，最長12個月。特別是，關島現時設有監管個人數據收集及用途的規例。該等規例規定我們採用合理且適當的保安措施保障賓客及客戶的個人資料。此外，該等規例規定我們在合理相信涉及洩露財務資料或個人資料已令或將會令身份被盜用或作出其他詐騙行為時，知會客戶有關洩露情況。CNMI及關島法律顧問向我們表示，我們符合美國、CNMI及關島關於個人數據私隱的相關法例及規例。董事已確認，於業績記錄期，我們的資料系統概無重大故障或收據遺失。

我們設有內部政策以保障我們合法從僱員收集的個人資料免於透過通訊系統及／或社會媒體被散播。我們相信該等措施足以防止我們的僱員不正當使用及濫用敏感資料，且足以維持我們的高道德標準。雖然OTA、旅行社及當地代理等第三方業務夥伴或會向我們提供客戶數據，惟我們在業務過程中不會與彼等分享任何客戶數據。就安全理由，僅獲授權有專業需要的僱員有限度查閱機密資料及／或顧客數據，且除非獲本公司書面授權，否則一般禁止僱員使用其本身的個人儀器作公司溝通及從處所帶走公司溝通財產或設備，以及僱員不得從我們的系統取出任何個人數據，特別是受私隱保障的數據。就[編纂]而言，我們委聘一間執業會計師事務所審閱我們的內部控制措施，包括與數據私隱及管治相關者。我們的內部控制審閱者建議加強數據政策，以涵蓋密碼規定、系統變更程序及復原計劃等

額外流程。我們的內部控制審閱者已審閱數據政策及管治政策且並無提出進一步建議。

健康、安全及環境事宜

健康與安全

作為全方位優閒旅遊經營者，我們非常明白如要創造長期可持續的業務，賓客、僱員及資產的安全以及鄰近社區的安全至關重要。培訓及預防舉措是我們確保安全的主要手段。例如，我們已實施安全手冊及防火安全計劃、使用檢查清單及定期進行安全審核，以及與警方及消防機關合作。每宗事故由負責經理記錄在案、報告及跟進，並依照我們的危機組織及程序處理。我們的酒店、度假村、品牌店及倉儲單位均已裝設閉路電視監察攝像機。

據CNMI及關島法律顧問所告知，於業績記錄期及直至最後實際可行日期，我們不曾發生導致我們在CNMI或關島須面對實際或潛在檢控、處罰或其他政府行動的任何重大安全事故。

環境

由於我們的優閒旅遊業務的持續發展與陽光海灘度假勝地塞班或關島的自然景觀及環境息息相關，我們承諾會盡量減少我們對塞班及關島環境的不利影響。

我們記錄旗下每間酒店的電力、能源及水耗用量，以確保我們的表現與我們的高標準相符。我們亦已實施浴巾重用計劃以減少水耗。我們曾經透過職員培訓及提高其節能意識實現大幅節能，而此舉無需大量投資。

據董事所深知，於業績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無錄得導致我們須面對實際或潛在檢控、處罰或其他政府行動的任何嚴重違反適用環境法律及規例的事項。

競爭

塞班酒店及度假村行業獨一無二，相對於代表性明顯不足的國際連鎖酒店營運商而言，地區參與者(如我們)擁有強大市場地位。於二零一三年至二零一七年，到訪塞班的遊客按複合年增長率10.8%增長，較島內額外住宿房間供應發展為快。連同中國、南韓及日本等主要客源收入水平提高、為航班增加以及全球旅人對優質假期體驗的喜好增長，酒店及度假村行業經歷供不應求及市場房租增長。於二零一七年，塞班中端市場分部(價格範圍介乎80美元至170美元)或以上有約10間酒店及度假村設施，並主要由當地及地區性參與者擁有及經營。特別是，價格範圍170美元或以上而於二零一七年於塞班僅有2名同業的高端市場住宿供應亦為有限。於業績記錄期內，我們經營的酒店及度假村接近飽和，且除Fiesta Resort Saipan外，我們旗下的其他酒店及度假村均錄得收入產生指標(RGI)低於1，顯示我們的RevPAR較主要同業平均為低。我們擬執行資產優化計劃以大翻新Fiesta Resort Saipan及Kanoa Resort提供的住宿及服務以及加強房租主導權力以應對市場格局。我們預期資產優化計劃將會將Fiesta Resort Saipan及Kanoa Resort從競爭劇烈的中端市場分部提升至更具吸引力的高端市場分部(每晚房間晚數為ARR 170美元或以上)。

於關島，酒店及度假村行業有別於塞班酒店及度假村行業，有眾多國際品牌市場同業，一直為我們帶來定價及競爭壓力。我們預期Fiesta Resort Guam的資產優化計劃將會加強其於市場環境的競爭優勢。二零一七年於關島有逾50間酒店及度假村爭逐1,559,440名入境旅客。

透過市場佔有率，根據二零一七年的收益、物業數目及已售房間數目，我們於塞班名列第一，佔島內酒店及度假村收益33.7%以及已售房間總數24.5%。於關島，Fiesta Resort Guam亦為其中一間最著名海邊度假村。與全球款待市場相若，塞班及關島酒店及度假村在價格、位置、品牌知名度及所提供服務上競爭。隨著大幅提高定價透明度的網上預訂渠道越來越普遍，及全球旅客更願意花費在優質假期體驗，競爭格局於過往數年變得更劇烈。配合上文「－競爭優勢」所載競爭優勢以及經營及財務往績記錄，我們認為我們整體上與塞班及關島市場同業有競爭力。

關島、塞班及夏威夷旅遊零售業於近年正面增長，加上到有關目的地的訪客數目增長連同中國及南韓旅人購買力增加。關島享有「購物天堂」的悠久歷史及聲譽，歸因於其零進口關稅、商品及服務稅政策以及大量進駐的美軍及其家庭成員(經常傾向於不用值班時購物)。塞班仍處於購物目的地早期發展階段，競爭及品牌形象較低。夏威夷作為購物目的地的歷史悠久，我們於關島及塞班提供的數個品牌並無於夏威夷出售，令我們有機會開拓於夏威夷市場可能性。根據我們的品牌組合及品牌店數目，我們是關島及塞班最大旅遊零售品牌店網絡之一。我們高端旅遊零售分部的主要吸引力為每間品牌店提供一個品牌的「概念店」獨立模式，有別於競爭對手的開放式及「店中店」配置。

我們的目的地服務分部繼續在Let's Go Tour、SeaTouch及Jetovator等獨一無二觀光團以創新領導市場。

我們的持續業務發展與塞班及關島的優閒旅遊市場相關，而後者特別受亞洲的宏觀經濟狀況所帶動。詳情請參閱「行業概覽」。

知識產權

我們的旅遊優閒業務取決於以(包括FIESTA、Hanna Resort、CENTURY HOTEL及FIESTA經營的酒店及度假村價值、聲譽及實力。我們的目的地服務分部亦推廣及SEATOUCH項下的熱門觀光行程及活動。我們已在塞班及關島申請註冊該等標誌為商標。截至最後實際可行日期，註冊尚未完成。因此我們僅可循有限法律途徑保障我們的標誌免受侵權及聲譽損害。具體而言，在必要情況下，我們將須依據美國普通法有關針對第三方侵權及挪用作補救，而這可能較另行商標註冊所用資源更為耗時及效率更低。詳情請參閱「風險因素－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資源有限」。

截至最後實際可行日期，我們已於香港註冊1項商標並已於美國專利及商標局及香港分別申請註冊6項及5項商標，而這些商標是我們認為對優閒旅遊業務屬於重要的。至於我們視為對業務營運很重要的知識產權清單，請參閱「附錄五－法定及一般資料－C.有關我們業務的其他資料－2.我們的重大知識產權」。截至最後實際可行日期，我們亦為5個域名的註冊擁有人。

截至最後實際可行日期，就我們所知，並無發生以下侵權行為：(1)我們侵犯任何第三方擁有的任何知識產權、或(2)任何第三方侵犯我們擁有的任何知識產權。於業績記錄期及直至最後實際可行日期，我們概無有關侵犯知識產權的待決或面臨威脅的重大索償，我們亦無向第三方提出任何有關侵犯知識產權的重大索償。

資訊科技

作為收益及定價管理舉措一部分，我們的銷售團隊使用資訊科技平台優化出租水平及客戶組合。自二零一八年三月起，我們逐漸於酒店及度假村使用全新預訂系統，讓我們即時存取房間存貨、不同預訂渠道的定價情況以及同業有用的統計數據。我們的全新預訂系統將會在互聯網及全新數據伺服器進一步支援下將我們的酒店及度假村與OTA及全球分銷系統(旅遊代理常用的Pegasus、Amadeus及Sabre／Galileo)等第三方預訂渠道連接，令我們有能力對房租進行即時調整及不時調整出租房間數量。我們的管理層(特別是駐於香港的執行董事)亦將會取得網上、即時存取ARR、出租率及RevPAR等關鍵表現數據。

我們亦使用資產管理系統協助不同酒店及度假村後勤功能，以及使用銷售時點情報系統操作酒店及度假村前台功能、旅遊零售品牌店及觀光團。我們的員工須在交易後盡快將銷售數據載入有關系統。我們亦使用電腦化會計系統確保一致性。

資訊科技平台維護在塞班內部處理，並向關島的第三方服務供應商外判。

物業權益

我們於塞班、關島、夏威夷及香港有若干物業權益，總樓面面積為174,284.9平方米。有關物業權益包括(1)2,466平方米自置地塊以及我們4間酒店、度假村及其配套經營功能的98,786平方米的租賃地塊、(2)59,723平方米為酒店及度假村建築物及改善工程於我們持有租賃權益的有關地塊，及(3)我們用作旅遊零售品牌店、貨倉單位以及不同經營及行政支援功能的16,067.5平方米的不同租賃物業。

自置及租賃地塊

截至最後實際可行日期，我們自己擁有構成Fiesta Resort Guam海濱部分的地塊以及我們酒店、度假村及其配套經營功能所在6塊地塊。下表顯示自置地塊概要：

地點	用途	總樓面面積	截至二零一九年一月三十日的價值
		(平方米)	*(千美元)*
關島			
地段第5137-6-1-1-R1號，Pale San Vitores Road, Tumon Bay, Guam 96913.....	Fiesta Resort Guam	2,466	3,100

下表顯示租賃地塊概要：

地點	用途	總樓面面積	屆滿日期
		(平方米)	
塞班			
Tract 21663, Garapan, Saipan.....	Fiesta Resort Saipan及員工宿舍	30,379	二零二一年六月三十日
Tract 21868, Susupe, Saipan.....	Kanoa Resort及員工宿舍	38,991	二零二四年六月三十日
塞班加拉班D93地段第004號	Century Hotel	1,200	二零四二年七月十日
塞班加拉班D37、D38、D39及D40地段第001號*(附註)*.....	員工宿舍	1,832	二零四二年一月四日
塞班加拉班D70地段第004號	員工宿舍	929	二零四六年五月二十一日
關島			
關島Tamuning地段第5135-1號	Fiesta Resort Guam	26,371	二零五三年九月三十日

附註： 該物業權益由2塊地塊組成，每塊面積相等於916平方米。有關租賃地塊部分，請參閱業權問題。

Beach Court地塊A業權

塞班加拉班D37及D38地段第001號(「***Beach Court地塊A***」)為2塊塞班加拉班的Beach Court員工宿舍相關相同面積地塊之一，每塊916平方米。Beach Court地塊A先由獨立第三方出租人(「***出租人***」)的獨立第三方Pacific Micronesia Corporation(「***PMC***」)於一九八七年租賃，為期55年。租約其後於我們收購Fiesta Resort Saipan的前身PMC時連同其配套資產及功能於二零零二年一月向我們轉讓。Beach Court地塊A的擁有權及租賃權益為多層次，追溯至公開記錄名列的原土地擁有人。我們的CNMI及關島法律顧問已識別有關Beach Court地塊A租賃業權有效性的多項問題，且未能根據所得公開記錄及在並無接觸大部分已離世的所涉及各方總括確定Beach Court地塊A的出租人業權。在CNMI及關島法律顧問意見中，這必然為根據地租持續佔用及使用Beach Court地塊A的權利帶來可能無法解決的法律問題。

然而，CNMI及關島法律顧問告知，在其理由充分的意見下，儘管我們的租約有效性存有相關法律問題，惟不能合理預測持續佔用及使用Beach Court地塊A及位於地塊上的員工宿舍的實際風險。有關意見乃基於事實上(1)概無任何方提出有關我們持續使用有關地塊爭議，包括表面土地擁有人、(2)任何方或CNMI政府的任何追索權已很可能喪失時效，及(3)表面土地擁有人與出租人同意根據地租與Beach Court地塊相關的任何租金或其他款項乃向出租人轉付，事實上將會構成對我們持續使用Beach Court地塊A的任何法律挑戰的衡平法抗辯。根據相關CNMI法律，視乎所宣稱訴訟理由，提請挑戰租約有效性的訴訟法定限期為6年(如申索乃基於違反CNMI憲法第XII條訂明的土地擁有權限制)或20年(如申索為根據任何其他法律理論收回)，兩者均已逾期一段時間。我們的CNMI及關島法律顧問亦向我們確認除可能(惟微乎其微)失去Beach Court地塊A租賃權益的情況下，概無任何其他法律後果。

Beach Court地塊A及位於地塊上的員工宿舍對我們的業務經營及財務狀況整體上並不重大，乃由於(1)員工宿舍並無產生任何收益且向工作人員提供員工住宿作為其薪酬組合一部分並無額外成本、(2)我們以租賃權益持有員工宿舍，並必須於屆滿時歸還土地擁有人及(3)我們無意使用其他任何目前或未來銀行借款的抵押品，及(4)基於任何原因及在微乎其微情況下我們須空置Beach Court地塊A及員工宿舍，我們能夠將目前居住於Beach Court員工宿舍的18名僱員安排居住於Fiesta Resort Saipan及Kanoa Resort內其他員工宿舍，兩者容量合共為103個單位。我們員工宿舍入住水平視乎全職及員工及散工需要而於各季節各異。我們目前估計即使我們須為全部18名僱員提供可比較外部住宿，有關額外租賃開支將不高於每年150,000美元。

我們的獨立物業估值師Savills已對有關地塊進行估值。有關估值報告全文，請參閱「附錄三　－物業估值」。於釐定物業價值時，物業估值師對我們四間酒店及渡假村建築物及改善工程(由我們持有作自營)採用了收入法(即貼現現金流量法)，當中參考了(1)該等酒店及渡假村歷史經營表現、(2)現行市況，及(3)相關市場內可取得的可資比較銷售交易。我們的物業估值師對Fiesta Resort Guam的員工宿舍及自有地塊採用了直接比較法，當中參考了業績記錄期內相關司法權區可資比較銷售交易。為採用直接比較法，我們已收集及分析與有關物業具有可資比較特徵的類似物業可資比較銷售交易，並接著就交易日期、位置、大小、建築質素等主要因素作出調整，以反映有關物業與可資比較的差別。

在對有關物業進行估值時，除另有指明外，我們的物業估值師已假設該等物業已獲授予其相關批租年期的可轉讓批租權益。除另有指明外，我們的估值師亦假設我們對該等物業擁有完善的批租權利並於已授出未屆滿的整個期限內對該等物業擁有佔用、使用、轉讓、租賃或出讓的自由及不受干擾的權利。

我們的估值師的估值並無考慮任何物業的任何抵押、按揭或結欠款項，亦無考慮在出售任何物業時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們的估值師假設該等物業概無涉及可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

租賃建築物及改善工程

根據土地租約，我們於租約期內對租賃地塊的建築物及改善工程擁有物業權益，而該等建築物及改善工程必須於租約屆滿時歸還土地擁有人。我們因而將有關建築物及改善工程作為租賃物業權益持有並於財務報表分類為自置物業。謹此提醒[編纂]特別注意租賃地塊以及租賃建築物及改善工程業權根據相關CNMI及關島法律為不可分割且我們不可自由轉讓。

截至最後實際可行日期，我們於4間酒店及度假村以及其配套經營及功能所座落6個建築物及改善工程單位擁有租賃物業權益。下表顯示我們的租賃建築物及改善工程概要：

地點	用途	總樓面面積	屆滿日期	截至二零一九年一月三十一日的價值
		(平方米)		*(千美元)*
塞班				
Fiesta Resort & Spa Saipan, Coral Tree Avenue, Garapan, MP 96950	Fiesta Resort Saipan及員工宿舍	17,644	二零二一年六月三十日	49,700
Kanoa Resort Saipan, Beach Rd., Susupe, Saipan 96950..	Kanoa Resort及員工宿舍	20,267	二零二四年六月三十日	14,500
Century Hotel, Chalan Pale Arnold, Kalachucha Ave., Garapan, Saipan, Saipan 96950	Century Hotel經營	1,395	二零四二年七月十日	2,000
Saipan Beach Court Apartment, Ginger Ave., Garapan, MP96950(1).....	員工宿舍	1,932	二零四二年一月四日	2,000
Fiesta Resort & Spa Staff Quarters Complex, Bukiki Avenue, Garapan, MP 96950	員工宿舍	963	二零四六年五月二十一日	600
關島				
801 Pale San Vitores Road, Tumon, Guam 96911(2).....	Fiesta Resort Guam	17,567	二零五三年九月三十日	42,400

附註：

(1) 有關該物業相關租賃地塊的業權問題，請參閱上文「－自置及租賃地塊」。

(2) 有關租賃建築物及改善工程乃向香港一間持牌銀行進行按揭以取得全部備用信貸額。截至最後實際可行日期，我們未曾及無意提取信貸額。

截至二零一八年十二月三十一日(即業績記錄期內最後一天)，於財務報表內租賃建築物及處所賬面總值佔資產總值的27.5%。我們的獨立物業估值師Savills已對有關地塊進行估值。有關估值報告全文，請參閱「附錄三 －物業估值」。

我們酒店及度假村若干服務及設施由第三方以特許經營方式經營，以換取租金收入。有關處所於財務報表作為投資物業入賬。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，投資物業賬面淨值於截至二零一七年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一八年九月三十日止九個月分別為2.9百萬美元、2.7百萬美元及2.6百萬美元。

租賃處所

截至最後實際可行日期，我們於塞班、關島、夏威夷及香港租賃32個處所，作為旅遊零售品牌店、貨倉單位以及我們各樣經營、行政及支援功能。下表列示租賃處所概要：

地點	用途	總樓面面積	屆滿日期
		(平方米)	
塞班			
First Floor, the ARC, Beach Road, Garapan, Saipan MP 96950	旅遊零售品牌店	105.4	二零二三年十月三十一日
Second Floor, the ARC, Beach Road, Garapan, Saipan MP 96950	旅遊零售品牌店	132.7	二零二三年十月三十一日
First Floor, the ARC, Beach Road, Garapan, Saipan MP 96950	旅遊零售品牌店	105.4	二零二三年十月三十一日
First Floor, the ARC, Beach Road, Garapan, Saipan MP 96950	旅遊零售品牌店	105.4	二零二三年十月三十一日
Second Floor, the ARC, Beach Road, Garapan, Saipan MP 96950	旅遊零售品牌店	105.9	二零二三年十月三十一日
Unit A, Third Floor, TSL Plaza, Beach Road, Garapan, Saipan	貨倉單位	76.4	二零二三年十月三十一日
First Floor, Chamorro House, Lot 002 D14, Garapan	漢堡店	30.0	二零一九年十月十七日
First Floor, Chamorro House, Lot 002 D14, Garapan	手信及精品店	127.2	二零二一年八月十五日
塞班軍艦島	餐廳	11,203	每月自動重續(1)
直接毗連Fiesta Resort Saipan的浮塢	SeaTouch觀光團	1,481	二零一九年六月十三日
關島			
Unit 145, The Plaza Shopping Center, 1225-1275 Pale San Vitores Road, Tumon, Guam 96913	旅遊零售品牌店	92.9	二零一九年八月三十一日
Shop, The Plaza Shopping Center, 1225-1275 Pale San Vitores Road, Tumon, Guam 96913	旅遊零售品牌店	185.8	二零二零年九月三十日
Unit 150, The Plaza Shopping Center, 1225-1275 Pale San Vitores Road, Tumon, Guam 96913	旅遊零售品牌店	49.8	二零二零年九月三十日
Shop, The Plaza Shopping Center, 1225-1275 Pale San Vitores Road, Tumon, Guam 96913	旅遊零售品牌店	106.8	二零二零年六月三十日
Space no. 8-C, First Floor, Tumon Sands Plaza, Pale San Vitores Road, Tumon, Guam	旅遊零售品牌店	119.8	二零一八年每月自動重續(2)
Space no. 10, First Floor, Tumon Sands Plaza, Pale San Vitores Road, Tumon, Guam	旅遊零售品牌店	86.3	二零二一年十二月三十一日
Space no. 7-A, First Floor, Tumon Sands Plaza, Pale San Vitores Road, Tumon, Guam	旅遊零售品牌店	167.9	二零二一年十二月三十一日

地點	用途	總樓面面積	屆滿日期
		(平方米)	
Space no. 104, Micronesia Mall, 1088W Marine Corps Drive, Suite 214, Dededo, Guam 96929 ..	旅遊零售品牌店	111.5	二零二零年八月三十一日
Space no. 313, Third Floor, Tumon Sands Plaza, Pale San Vitores Road, Tumon, Guam.....	辦公室	43.9	每月自動重續
Space no. 332, Third Floor, Tumon Sands Plaza, Pale San Vitores Road, Tumon, Guam.....	辦公室	43.9	每月自動重續
Space no. 336, Third Floor, Tumon Sands Plaza, Pale San Vitores Road, Tumon, Guam.....	辦公室	32.8	每月自動重續
Space no. 340, Third Floor, Tumon Sands Plaza, Pale San Vitores Road, Tumon, Guam.....	辦公室	27.5	每月自動重續
Space no. 345, Third Floor, Tumon Sands Plaza, Pale San Vitores Road, Tumon, Guam.....	辦公室	27.5	每月自動重續
Space no. T1, Basement Level, The Plaza Shopping Center, 1225-1275 Pale San Vitores Road, Tumon, Guam 96913	貨倉單位	70.8	二零二零年十一月三十日
夏威夷			
Space no. 2249, 1450 Ala Moana Boulevard, Honolulu, Hawaii 96814	旅遊零售品牌店	210.4	二零二二年十一月三十日
Space no. B110c, 2233 Kalakaua Avenue, Building B, Level 1, Honolulu, Hawaii 96815...	旅遊零售品牌店	103.5	二零二零年七月三十一日
Space no. 105, 2250 Kalakaua Avenue Honolulu, Hawaii 96815.....	旅遊零售品牌店	92.9	二零一九年五月三十一日
Shop D, 2005 Kalia Road, Tapa Concourse, Honolulu, Hawaii 96815	旅遊零售品牌店	79.4	二零一九年五月三十一日
Suite 211, 94-792 Lumiaina Street, Waipahu, Hawaii 96797.....	旅遊零售品牌店	111.5	二零二零年六月三十日
Suite 102, First Floor, 99-061 Koaha Way, Aiea, Hawaii 96701.....	貨倉單位	335.0	二零二一年四月三十日
Suite 410, Fourth Floor, 2233 Kalakaua Avenue, Honolulu, Hawaii 96815	辦公室及儲物室	65.9	二零一九年五月三十一日
香港			
香港觀塘鴻圖道57號南洋廣場5樓	公司總部	143.7	二零二二年三月三十一日

附註：

(1) 分特許的軍艦島餐廳於二零一九年二月二十八日屆時。我們以每月自動重續方式臨時延長分特許，以待與新特許擁有人正式簽立新協議。詳情論參閱上文「－A.酒店及度假村分部－關鍵經營參數－營業額及收入來源」。

(2) 我們Tumon Sands Boutique 1的租約於二零一八年十二月三十一日到期。我們暫時每月自動重續延長租約，以待正式簽立新的長期租約。

我們擬於到期時磋商重續租約。截至最後實際可行日期及除上述者外，我們的物業權益概無(1)受任何用途限制規則；(2)受產權負擔、留置權、質押及按揭規限，或(3)涉及違反法律及規例(包括環境規例)、業權瑕疵、調查、通知或待決訴訟。

法律及監管合規

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「法例、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及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或關島自置及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。

牌照及許可證

CNMI及關島法律顧問已確認，我們已取得正當成立附屬公司及進行我們的業務必要的一切執照、許可證、批准、同意書、證書、授權及登記(「**批准**」)，而所有該等批文乃當前有效及具十足效力，且並無法律障礙。所有牌照及許可證於到期時可予重續。下表列示我們就優閒旅遊業務取得的主要牌照及許可證：

塞班	牌照	發出日期	屆滿日期
酒店及度假村分部.....	APHI Saipan的酒精飲品管控牌照	二零一九年十月一日	二零二零年九月三十日
	Century Hotel的商業牌照	二零一九年一月二十五日	二零二零年一月二十五日
	Fiesta Resort Saipan的商業牌照	二零一九年一月二十五日	二零二零年一月二十五日
	Kanoa Resort的商業牌照	二零一八年一月二十五日	二零一九年一月二十五日
	Sanitary Permits for Century Hotel的衛生許可證	二零一九年三月四日	二零二零年三月四日
	Fiesta Resort Saipan的衛生許可證	二零一九年三月四日	二零一九年三月四日
	Kanoa Resort的衛生許可證	二零一八年十一月十六日	二零一九年十一月十六日
	漢堡店	二零一九年一月二十五日	二零二零年一月二十五日
	商業牌照	二零一九年三月四日	二零一九年三月四日
	軍艦島餐廳的衛生許可證	二零一九年三月四日	二零一九年三月四日
高端旅遊零售分部.....	Gemkell Saipan的商業牌照	二零一八年七月十五日	二零一九年七月十五日
	品牌A品牌店的商業牌照	二零一八年七月十五日	二零一九年七月十五日
	品牌B品牌店的商業牌照	二零一八年七月十五日	二零一九年七月十五日
	品牌C品牌店的商業牌照	二零一八年七月十五日	二零一九年七月十五日
	品牌D品牌店的商業牌照	二零一八年七月十五日	二零一九年七月十五日
目的地服務分部.....	Century Tours的商業牌照	二零一九年一月七日	二零二零年一月七日
	SeaTouch的商業牌照	二零一八年一月一日	二零一九年一月一日(附註)
	Saipan Adventures的商業牌照	二零一八年十月一日	二零一九年十月一日
	JK Marine的商業牌照	二零一九年一月十五日	二零二零年一月十五日
	Let's Go的商業牌照	二零一八年十二月二日	二零一九年十二月二日

關島	牌照	發出日期	屆滿日期
酒店及度假村分部.....	Fiesta Resort Guam各間餐廳的酒精飲品牌照	二零一八年六月二十一日	二零一九年六月二十七日
	Fiesta Resort Guam的零售商業牌照	二零一八年五月十七日	二零一九年五月三十一日
	Fiesta Resort Guam的服務商業牌照	二零一八年五月十七日	二零一九年五月三十一日
	Fiesta Resort Guam的衛生許可證	二零一八年六月三十日	二零一九年六月三十日
高端旅遊零售分部.....	品牌A品牌店的商業牌照	二零一八年六月二十八日	二零一九年五月三十一日
	品牌A品牌店的商業牌照	二零一八年八月二十二日	二零一九年八月三十一日
	品牌C品牌店的商業牌照	二零一八年五月十七日	二零一九年四月三十日
	品牌D品牌店的商業牌照	二零一八年八月二十二日	二零一九年八月三十一日
	品牌E品牌店的商業牌照	二零一八年五月十七日	二零一九年五月三十一日
	品牌F品牌店的商業牌照	二零一八年五月十七日	二零一九年五月三十一日
	品牌G品牌店的商業牌照	二零一八年一月十二日	二零一九年五月三十一日
	品牌H品牌店的商業牌照	二零一八年五月十七日	二零一九年五月三十一日

夏威夷	牌照	發出日期	屆滿日期
高端旅遊零售分部.....	我們於夏威夷品牌店的一般特殊貨物稅牌照	二零一八年三月一日	並無屆滿日期

附註：

我們將於接近屆滿日期時申請重續有關商業牌照。我們預測重續有關商業牌照時並無任何重大困難。

訴訟及潛在索償

基於我們的優閒旅遊業務性質，我們過往不時及可能於未來偶爾及經常於日常業務過程中涉及對我們所屬行業常見的法律程序或爭議，如僱傭爭議、客戶投訴以及與供應商或服務供應商的合約爭議。於業績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無涉及任何重大訴訟、索償或仲裁，而據董事所知，我們並無任何待決或面臨威脅的重大訴訟、索償或仲裁。

風險管理及內部控制

我們在營運中面臨多項風險。詳情請參閱「風險因素」。我們已設立風險管理系統，當中包含我們認為適合我們業務營運的政策及程序。我們的政策及程序與(其中包括)酒店及度假村營運、零售特賣場管理、提供目的地服務以及監察現金流及債務狀況的管理有關。

董事會監察及管理與業務相關的風險。我們已設立審核委員會，以審閱及監督我們的財務申報程序及內部控制系統。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為擔任主席的陳栢桓先生，以及馬照祥先生及陳樑才先生。審核委員會職能及職務詳情請參閱「董事及高級管理層」。

為改善企業管治，我們已採納或預期於[編纂]前採納一系列內部控制政策、程序及計劃，該等內部控制政策、程序及計劃旨在合理確保達到有效高效營運、可靠財務申報以及遵守適用法律及規例。我們的內部控制系統摘要包括以下項目：

(a) 董事及高級管理層於二零一八年十一月參加一個關於[編纂]及香港[編纂]公司董事職務的有關規定的培訓座談會；

(b) 我們已採納多項政策，確保遵守[編纂]（包括與風險管理、持續關連交易及信息披露有關的規則）；

(c) 我們已實施與財務管理有關的內部控制政策；及

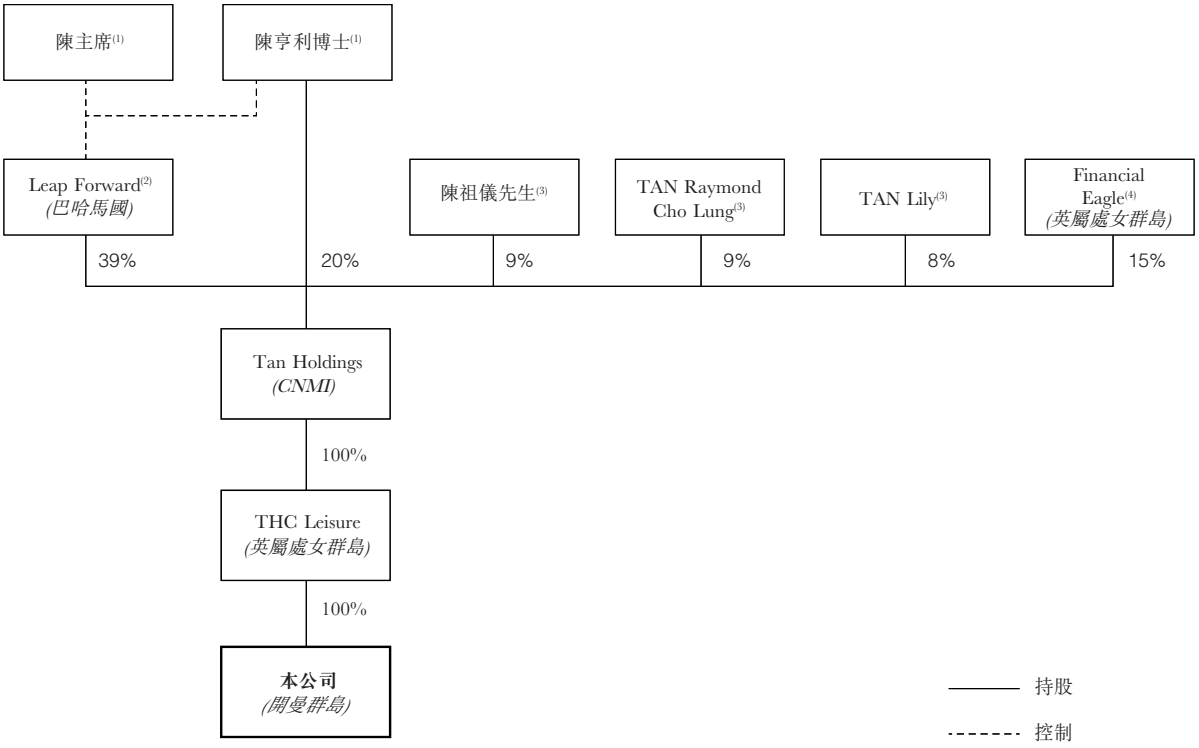
(d) 我們已實施一系列與業務營運有關的內部規則及規例，包括與管理酒店及度假村營運、人力資源、薪資發放、我們服務點的現金管理以及技術系統內的資料有關的規則及規例。

我們已委聘內部控制顧問，就我們內部控制政策，對於企業層面控制（包括財務及會計程序、收回貿易應收款項、現金管理程序、採購程序、人力資源管理程序、固定資產管理程序及其他一般控制措施方面）履行若干協定程序。內部控制顧問已執行工作並於二零一八年八月根據對我們內部控制政策的審閱提交建議。我們的董事已確認我們已執行應對有關發現及建議的所有重大糾正及改善措施。

概覽

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。有關本公司股權的進一步詳情，請參閱「主要股東」。

於緊隨我們重組完成後及緊接[編纂]及[編纂]前，本公司、陳主席、陳亨利博士、THC Leisure、Tan Holdings及Leap Forward之間的簡化持股關係載列如下：



附註：

(1) 陳主席(董事會主席兼非執行董事)及其長子陳亨利博士(執行董事、董事會主席兼行政總裁)就本集團事務一致行動。有關詳情，請參閱下文「－一致行動控股股東」。

(2) Leap Forward由陳氏家族的全權家族信託全資擁有。陳主席為財產授予人。陳主席及陳亨利博士共同控制Leap Forward的投票權，原因是彼等構成(a)董事會；及(b)上述全權家族信託的保護人。實益擁有人為陳氏家族成員。

(3) 陳祖儀先生(我們的高級管理人員)、TAN Cho Lung Raymond先生及TAN Lily女士各自為陳亨利博士的胞兄弟姐妹及陳主席之兒女。

(4) Financial Eagle由陳氏家族的全權家族信託全資擁有。陳亨利博士為財產授予人及獨立第三方YANG Victor先生擔任保護人。實益擁有人為陳氏家族成員。

控股股東的背景

自我們於一九九七年四月成立以來，我們一直為陳氏家族業務企業組合的一部分，而家族族長陳主席(董事會主席兼非執行董事)及其長子陳亨利博士(執行董事、董事會副主席、行政總裁)行使最終控制權。陳主席及陳亨利博士對本集團的整體管理影響力及控股權益，均透過(1)陳主席及陳亨利博士之間就本集團的事務上有一致行動安排(有關詳情載於下文「－一致行動控股股東」)；及(2)陳氏家族內的家族共識，此給予陳主席及陳亨利博士在Tan Holdings旗下持有的所有家族業務企業的管理、擁有權及營運上擁有最終控制權及最終決定權而證明出來。[編纂]後，在[編纂]、收購守則及香港和其他地區的所有其他適用法律及法規的規範內，陳主席及陳亨利博士將繼續對本集團行使其最終控制權。

陳主席為香港、中國及西太平洋地區的著名商人，彼在該等地區經營業務已超過40年。彼為聯泰控股有限公司(跨國服裝及配飾生產商及經銷商，其股份於聯交所上市，股份代號：311)的創辦人、執行董事及永遠榮譽主席。彼亦出任若干教育及工業機構及陳氏家族各類業務企業的董事會成員。陳亨利博士在香港、中國及西太平洋地區經營業務已超過30年。有關彼等的資格及經驗，請參閱「董事及高級管理層」。截至最後實際可行日期，陳亨利博士持有聯泰控股有限公司8.6%權益。

Leap Forward(一間於巴哈馬註冊成立的私營公司)及Tan Holdings(一間於CNMI註冊成立的私營公司)為陳氏家族的家族投資控股實體。彼等的業務權益遍佈香港、中國及西太平洋地區的多個行業，如消費品、媒體、物流、物業投資及漁業。THC Leisure(一間於英屬處女群島註冊成立的私營公司)為一間根據我們重組而註冊成立的投資控股實體。其唯一的業務便是於本集團的權益。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，概無控股股東於任何上市公司擁有超過5%的權益。

一致行動控股股東

在我們的業務歷史的過程中，陳主席及陳亨利博士各自在行使和實行本集團的管理及營運工作方面一直與對方一致行動。該等安排是陳主席及陳亨利博士之間的長期相互了解而制定，且一般適用於陳氏家族的其他家族業務企業上。

於二零一八年十一月五日，陳主席及陳亨利博士簽立確認契據AIC確認契據，據此，彼等確認其過往的一致行動安排以及彼等於[編纂]後擬繼續按以上方式行事，以整合彼等對本集團的控制權，直至及除非AIC確認契據獲書面終止。AIC確認契據涵蓋本公司、我

們所有附屬公司、Leap Forward、Tan Holdings、THC Leisure及彼等通過其對本集團行使控制權的所有其他實體，並載有以下主要條款：

(1) 彼等已同意及將繼續於提出任何股東決議案以在本公司及我們附屬公司的任何股東大會上通過前，就該等決議案的標的事項等事宜互相諮詢及達成共識，直至AIC確認契據被終止為止，且彼等過往以同樣方式就該等決議案投票，

(2) 彼等已集中及將繼續集中最終控制及就彼等於本公司及我們附屬公司的業務及項目的權益作出最終決定的權利，直至AIC確認契據被終止為止，及

(3) 彼等已營運及將繼續營運本公司及我們的附屬公司作單一業務企業，直至AIC確認契據被終止為止。

按照該等一致行動安排，陳主席及陳亨利博士為收購守則項下與對方一致行動的人士。

獨立於我們的控股股東

我們信納，我們於[編纂]後可獨立於控股股東及彼等的緊密聯繫人營運，理據如下：

無競爭

我們的控股股東於香港、中國及西太平洋地區擁有龐大且多元化的業務企業組合，遍及多個行業，如紡織、漁業、石油、保險公司、物流及國際貨運代理、貨運航空、飲食、出版、房地產及資訊科技。董事已確認，我們的控股股東及彼等的緊密聯繫人概無進行與或很可能與我們的業務直接或間接競爭的業務活動。

二零一八年四月，控股股東Tan Holdings通過其全資附屬公司L & T Group of Companies, Ltd.收購Hotel Valentino的資產及業務，Hotel Valentino為一家位於CNMI羅塔島的住宿加早餐旅館。Hotel Valentino有26間客房、一間禮品店及一家小餐廳，並以羅塔的經濟型市場旅客為目標。根據截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的未經審核管理賬目，其業務的淨虧損狀況約為70,000美元。根據多個線上預訂渠道可得的資料，其標準客房的房租一般約為每晚60至80美元。

我們的控股股東無意將Hotel Valentino轉讓予我們。我們的董事(包括我們的獨立非執行董事)認為，Hotel Valentino雖然與西太平洋地區的酒店及度假村行業有關，但與我們的優閒旅遊業務(特別是我們位於塞班島及關島的4家酒店及度假村)是獨立、明顯有清晰分別的，理據如下：

- ***獨立的地理位置。***Hotel Valentino位於CNMI的眾多島嶼之一的羅塔島。我們在羅塔沒有任何酒店、度假村或其他形式的度假住宿，且目前並無計劃進入羅塔。同樣，我們的控股股東亦無於CNMI、關島及其他地點擁有本集團及Hotel Valentino以外的任何其他酒店、度假村或其他形式的度假住宿。羅塔島只能從塞班島和關島乘坐渦輪螺旋槳飛機抵達，每天僅有少量航班，每架飛機限載8人，因此無法從我們的主要市場(如中國、南韓及日本)帶來足夠的國際旅客與我們進行有效的競爭。

- ***獨立的目標客戶。***羅塔人口約2,000人，作為一個主要以潛水景點為中心的旅遊目的地而言，是相對未開發的一個景點。因此，Hotel Valentino亦有一個以潛水者旅館為主的細分市場，不同於以塞班島和關島為目的地的旅客基礎及我們的酒店和度假村的旅客基礎(主要是家庭及夫婦，他們尋求全方位的海灘度假體驗，兼購物、短途旅行及其他娛樂活動選擇)。

- ***不同的商品名稱。***Hotel Valentino以不同名稱獨立經營，與我們的酒店和度假村明顯不同，並且極不可能被視為與我們的酒店及度假村有關聯。

- ***不同的市場地位。***截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，我們位於塞班島及關島的4間酒店及度假村的平均房租為14.0美元。另一方面，Hotel Valentino為一家經濟型住宿加早餐旅館，每晚房租約60至80美元。

- ***經營規模。***Hotel Valentino有26間客房，與我們截至最後實際可行日期擁有991間客房的酒店及度假村組合相比完全無法有效地進行競爭。

董事已確認，假設將Hotel Valentino納入本集團不會影響我們符合[編纂]第8.05(1)條規定的最低利潤要求的能力。基於上文所述，我們的董事(包括我們的獨立非執行董事)認為Hotel Valentino不會且不大可能與本集團直接或間接競爭。

管理獨立

我們擁有獨立於控股股東及彼等的緊密聯繫人運作的董事會及高級管理層。我們有九名董事，包括四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。陳亨利博士及趙先生(我們的執行董事)於陳氏家族在香港、中國及西太平洋地區的多家業務企業中擁有董事及其他執行職務。陳亨利博士亦為THC Leisure、Tan Holdings及Leap Forward(各為控股

股東)的董事。作為執行董事，彼等將參與本集團的策略規劃、業務監督及一般管理工作。然而，彼等過往一直投入且於[編纂]後將繼續投入足夠時間及能力處理本集團的事務。其他執行董事蘇陳詩婷女士及SCHWEIZER Jeffrey William先生並無於我們的控股股東及其緊密聯繫人的其他業務企業擔任董事或高級管理職務。彼等將全職投入本集團事務。

陳主席及陳偉利先生(我們的非執行董事)於陳氏家族在香港、中國及西太平洋地區的多家業務企業中擔任董事職務。陳主席亦於Tan Holdings及Leap Forward(各為控股股東)擔任董事職務。儘管陳主席及陳偉利先生於控股股東及其緊密聯繫人所擔任的其他角色及職務，彼等將作為非執行董事充分參與履行對我們業務及營運的監督和諮詢職能。陳主席、陳亨利博士、陳偉利先生及趙先生各自於管理本集團連同陳氏家族其他業務企業中擁有悠久往績記錄。特別是，陳主席、陳亨利博士及陳偉利先生於管理聯泰控股有限公司(其股份於聯交所上市)擁有經驗，同時將充裕時間投放在家族其他業務，當中大部分為規模龐大及可獲利。

我們有三名獨立非執行董事，此符合[編纂]規定的比例。[編纂]後，董事會內將有足夠的有力獨立聲音以制衡任何涉及利益衝突的情況及保障獨立股東的權益。

本公司的高級管理層團隊由兩名成員組成。特別是，本集團財務總監張碧珊女士在控股股東及彼等的緊密聯繫人的任何業務權益中並無任何角色或職能(執行或非執行)。彼的職責包括處理會計、財務、合規及投資者關係事宜。

下表載列本公司、THC Leisure、Tan Holdings及Leap Forward的重疊董事：

本公司	**THC Leisure**	**Tan Holdings**	**Leap Forward**
陳主席 *主席兼非執行董事*	*無*	陳主席 *董事*	陳主席 *董事*
陳亨利博士 *執行董事、副主席兼行政總裁*	陳亨利博士 *董事*	陳亨利博士 *董事*	陳亨利博士 *董事*
陳偉利先生 *非執行董事*	*無*	陳偉利先生 *董事*	*無*

我們認為，我們的董事會及高級管理層將以獨立於我們各控股股東的方式運作，原因是：

- 我們各董事知悉其作為董事的受信責任，規定(其中包括)其須以本公司及股東的整體福祉及最佳利益行事，而且其作為董事的職責不得與其其他利益產生任何衝突。

- 陳主席(董事會主席兼非執行董事)、陳亨利博士(執行董事、董事會副主席兼行政總裁)趙先生(執行董事)及陳偉利先生(非執行董事)已管理香港、中國及西太平

洋地區的陳氏家族業務企業工作逾30年，期間彼等成功於該等業務企業中分配時間及精力。彼等於我們的控股股東及其緊密聯繫人擔任多個董事及高級管理層職務，並將於[編纂]後繼續維持有關職位。彼等將著重就該等業務企業製訂策略願照、方向及目標，並預期彼等於該等業務企業的職務及職能不會太繁重。彼等已確認，彼等將繼續就本集團的事務投入充足的時間及注意力。作為非執行董事，陳主席及陳偉利先生將集中於本集團的策略發展，且將不會參與日常管理。

- 執行董事蘇陳詩婷女士及SCHWEIZER Jeffrey William先生並無於我們的控股股東及其緊密聯繫人的其他業務公司擔任董事或高級管理人員。彼等將全職投入本集團事務。

- 我們九名董事中有三名為獨立非執行董事，符合[編纂]規定的比例。我們的三名獨立非執行董事於不同領域擁有豐富經驗，並已按照[編纂]的規定獲委任，以確保董事會僅在適當考慮獨立及公正的意見後方作決定。

- 本集團財務總監張碧珊女士並無於我們的控股股東及其緊密聯繫人的任何業務公司中擔任任何職務。

- 根據我們的細則，如董事得悉其以任何形式直接或間接於與本公司訂立或擬訂立的合約或安排中擁有利益，其須於首次考慮是否訂立該合約或安排的董事會會議上申報其利益性質(倘其知悉當時存在利益)，或在任何其他情況下，於其得悉本身擁有利益後的首個董事會會議上申報其利益性質。細則並無規定獲得利益的有關董事不得出席任何董事會會議。然而，除非我們的細則明確批准，董事不得就審批其或其任何緊密聯繫人有重大利益的任何合約或安排或任何建議的任何董事會決議案投票(亦不得計入法定人數內)。請參閱「附錄四－本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

- 董事於任何事宜中是否存在衝突須視乎考慮事項的特殊情況而定。同時出任其他公司董事職務的董事並不對該董事造成利益衝突，除非所考慮事項涉及其個人利益或其他公司利益及本集團的利益，

- 我們的董事將確保涉及不時產生的利益衝突的事項將按照接納的企業管治方針進行管理，從而確保保存本公司及股東的整體最佳利益，

- 隨[編纂]後，董事須遵守[編纂]。此包括由我們的獨立非執行董事審閱關連交易，及(倘適用)須取得獨立財務意見及獨立股東的批准，及

— 為讓並無利益衝突的董事會成員在獲得必要專業意見下妥為履行適當職能，我們將於必要時(視乎我們與董事或彼等各自的緊密聯繫人將予進行的任何建議交易的性質及重要性而定)委聘第三方專業顧問向董事會提出建議。

經考慮上述因素後，董事信納彼等能夠於[編纂]後獨立履行各自作為董事的職責，且可獨立於控股股東及彼等的緊密聯繫人管理我們的業務。

具體而言，我們的四名執行董事其中三名董事及全部非執行董事均為陳主席及陳亨利博士(各自為控股股東)的家族成員。彼等各自於「持續關連交易」所載持續關連交易(泉州市世紀遊除外)的對手方中直接或酌情擁有權益，根據我們的細則，彼等須放棄就該等交易投票。董事(包括獨立非執行董事)認為，我們將能夠正常有序地運作，且委託其餘無利害關係的執行董事及獨立非執行董事考量、衡量及批准持續關連交易乃屬恰當，理由是(1)我們有無利害關係的執行董事及4名獨立非執行董事，超過細則規定的董事會議法定人數(2名董事)、(2)我們的持續關連交易屬經常性質，其條款及條件一般每年磋商及協定。實際上，無利害關係的執行董事及獨立非執行董事會每年批准持續關連交易，讓其他執行董事及高級管理層靈活處理，並授出一般授權以在經批准的條款及條件規限下執行及進行該等交易、(3)獨立非執行董事的義務不會比[編纂]第14A.55條的年度審閱規定所施加者更為繁重，該條規定彼等須每年開會審閱並確認持續關連交易，以及(4)執行董事及非執行董事放棄投票亦類似[編纂]第14A.40條至14A.43條項下若干須予公佈及關連交易的情況，該條規定獨立董事委員會須考慮及批准有關交易，並(如適用)向獨立股東提供獨立意見。

財務獨立

我們擁有自身財務管理系統，且我們按照業務需要作出財務決定。[編纂]後，我們並無應付及應收控股股東及彼等的緊密聯繫人的貸款、墊款及結餘(例如，股東貸款)，亦概無由或向控股股東及彼等的緊密聯繫人就本集團的借款而提供的股份質押及擔保。此外，我們擁有自身的內部控制及會計系統、會計及財務部門、現金收取及支付及獨立取得第三方融資的獨立財務職能。

基於上文所述，董事認為我們於[編纂]後能夠維持獨立於控股股東及其緊密聯繫人的財務獨立性。

企業管治措施

本公司將採納以下措施，以管理因控股股東可能構成競爭的業務產生的利益衝突，並保障獨立股東的利益：

- 為籌備[編纂]，我們已修訂細則以遵守[編纂]。特別是我們的細則規定，除[編纂]或[編纂]許可的若干例外情況外，董事不得就批准彼擁有重大權益的任何合約的董事會決議案投票，該名董事亦不得計入出席該會議的法定人數。此外，於控股股東或其任何緊密聯繫人(本公司或本集團任何成員公司除外)出任董事及／或高級管理層職位的董事不得就本集團任何成員公司與控股股東或其任何緊密聯繫人(本公司或本集團任何成員公司除外)之間建議訂立的任何交易的任何董事會決議案投票，該名董事亦不得計入出席該會議的法定人數。

- 我們已委任Elstone Capital Limited為合規顧問，彼將就遵守[編纂]及其他適用法例規例向我們提供意見及指引，包括但不限於有關董事職務及內部監控的多項規定。

- 本集團的管理架構包括我們的審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，其各自的書面規則要求彼等注意潛在利益衝突及制定相應建議。

- 根據[編纂]附錄十四所載企業管治守則，董事(包括獨立非執行董事)將於適當情況下向外界尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

本公司預期將遵守企業管治守則，當中載列有關(其中包括)董事、行政總裁、董事會的組成、董事的委任、重選及罷免、彼等的職責及薪酬以及與股東保持溝通的良好企業管治原則。本公司將於中期報告及年報中陳述我們是否已遵守有關守則，並於年報內企業管治報告中提供任何偏離守則的詳情及原因。

概覽

陳氏家族於塞班及關島擁有多元化業務及投資組合。就我們於塞班及關島的優閒旅遊業務的一般及日常業務運作過程中，我們與由陳氏家族以及其個別家族成員(其將於[編纂]後成為我們的關連人士(定義見[編纂]第14A章))的私人投資所控制及持有的實體企業達成了若干交易。根據[編纂]第14A章，該等交易將於[編纂]後繼續進行並將會構成本集團的持續關連交易。有關該等交易詳情載列如下。

董事認為本集團整體上並不過度依賴該等持續關連交易。於整個業績記錄期內，按合計年度基準計，我們已付或應付予關連人士的款項並不超過我們營運開支總額的7%，而我們已收或應收關連人士的款項並不超過我們總收益的17%。除下文所載列者外，於會計師報告附註31披露的所有關聯方交易於[編纂]後均不會繼續。

不獲豁免持續關連交易

須獲股東批准的交易

[編纂]完成後及於[編纂]時，以下交易將構成持續關連交易，須遵守[編纂]第14A章的書面協議、公告、股東批准、通函(包括獨立財務意見)、年度報告、協議條款、年度上限、上限或協議條款變動及年度審核規定：

(a) ***精選假期套票***

背景及性質：

於一般及日常業務運作過程中，我們與泉州市世紀遊訂立銷售協議，據此，泉州市世紀遊(1)大量預留我們酒店及度假村的住宿客房、(2)向我們所在地的餐廳及自營觀光團購買代用券，及(3)向我們的地接服務分部採購地接、禮賓及旅遊管理服務(「**精選假期套票交易**」)。該等旅遊產品及服務均由泉州市世紀遊捆綁為精選假期套票並向其客戶轉售。精選假期套票交易僅與我們在塞班的業務相關。

泉州市世紀遊是一間以中國北京為基地的旅行社。於業績記錄期內，泉州市世紀遊為我們的最大客戶(按收益貢獻計)，分別於截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度的收益中佔14.2%、11.2%及11.4%。

考慮到我們與泉州市世紀遊過往多於五年的長期互惠合作模式，以及泉州市世紀遊批量購買酒店客房住宿，從而優化我們酒店收益及收益率，並對沖塞班優閒旅遊市場週期性及季節性下滑的風險，我們擬繼續與泉州市世紀遊進行精選假期套票交易。有關我們與泉州市世紀遊的關係詳情，請參閱「業務－銷售－預訂渠道－旅行社－泉州市世紀遊」。

關連人士關係：

泉州市世紀遊由周新東先生持有99%權益，而周先生為陳亨利博士(執行董事、董事會副主席、行政總裁兼控股股東)的妹夫。因此，根據[編纂]第14A.21(1)(a)條，泉州市世紀遊被定為由本集團的視作關連人士佔多數控制權的公司。而根據[編纂]第14A.21(1)(b)條，泉州市世紀遊被定為本集團的視作關連人士。

過往交易金額：

截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，我們根據精選假期套票交易向泉州市世紀遊收取的款項總額如下：

截至十二月三十一日止財政年度		
二零一六年	**二零一七年**	**二零一八年**
(千美元)	*(千美元)*	*(千美元)*
11,574	10,032	11,467

於業績記錄期內，我們與泉州市世紀遊的精選假期套票交易金額逐步下跌。此乃由於我們致力開拓多元化的預訂渠道，尤其網上旅遊代理(OTA)於近年越來越受歡迎，因而減少我們與泉州市世紀遊的交易金額。

年度上限：

截至二零二一年十二月三十一日止三個財政年度，我們與泉州市世紀遊的精選假期套票交易金額，預期不得超過以下載列的上限：

截至十二月三十一日止財政年度		
二零一九年	**二零二零年**	**二零二一年**
(千美元)	*(千美元)*	*(千美元)*
12,211	11,793	12,498

倘與泉州市世紀遊的精選假期套票交易總額於任何特定年度超出上述年度上限，我們將就任何及所有超出金額，採取適當行動，以遵守[編纂]的相關規定。

年度上限基準：

達致上述年度上限時，董事考慮了包括精選假期套票交易之過往交易金額、估計未來對我們旅遊產品及服務的需求水平、行業顧問預測並載於「行業概覽」的塞班優閒旅遊市場之增長，以及預期通脹。

董事特別考慮到(1) Fiesta Resort Saipan及Kanoa Resort的資產優化計劃將會導致我們酒店及度假村部分關閉以進行翻新工程，(2)翻新工程完結後預期該等酒店及度假村ARR的增幅及(3)我們的規劃銷售及市場推廣工作將會更加專注於OTA及直接預訂渠道。有關詳情，請參閱「業務－未來業務發展策略」。

具體而言，上述年度上限乃按以下基礎得出：(1)二零一九年的精選假期套票交易金額將稍為增加，原因是塞班的酒店及度假村行業的ARR整體增長，(2)二零二零年的精選假期套票交易金額將適度減少，此乃由於我們的資產優化計劃對Fiesta Resort Saipan的出租率及ARR產生影響，(3)二零二一年的精選假期套票交易金額將適度增加，此乃由於我們將繼續實行我們的資產優化計劃，已翻新的房間房租將會提高(但房租的增長部分將被我們Kanoa Resort的資產優化計劃抵銷)。我們預計二零一九年、二零二零年及二零二一年精選假期套票交易的收益貢獻將維持在與業績記錄期相若的水平，並將於二零二二年起逐步減少，因為我們將增加酒店及度假村的預訂渠道以銷售及推廣我們酒店在提升後的住宿及服務供應。我們的董事認為上述年度上限乃根據[編纂]第14A.53(2)條合理釐定。

[編纂]的涵義：

根據過往交易金額及建議的年度上限，我們預期精選假期套票交易之年度交易總額將於[編纂]後超過一千萬港元。儘管根據[編纂]第14.07條計算各項百分比率亦概無一項超過25%，因此，精選假期套票交易將構成本集團的不獲豁免持續關連交易，須遵守[編纂]第14A章的書面協議、公告、股東批准、通函(包括獨立財務意見)、年度報告、協議條款、年度上限、上限或協議條款變動及年度審核的規定。

定價政策及主要條款：

於業績記錄期內，精選假期套票交易通常受按年度基準磋商及簽訂的銷售協議管限。一般而言，為配合我們的銷售及市場推廣政策，精選假期套票交易條款及條件(包括定價、信貸、支付及取消條款)是與泉州市世紀遊按公平商業磋商後每年釐定，並經參考(1)最重要為泉州市世紀遊的採購量，(2)我們的預期入住及其他經營情況，(3)我們的競爭對手向泉州市世紀遊及其他旅行社提供的價格、條款及條件，(4)我們透過不同預訂渠道提供的價格及建議溢利水平，及(5)塞班優閒旅遊市場的整體市況、趨勢、季節性、定價及市場推廣格局。

於業績記錄期內，我們向泉州市世紀遊提供的商業條款與我們向其他獨立旅行社(包括向我們大量預訂者)提供的商業條款大致相同，惟下列差別除外。儘管有該等不同條款(由於上述大量採購而授予)，我們認為與泉州市世紀遊進行的交易乃一直按日常商業條款訂立，並與行業慣例一致。

- 我們一般對向我們作出大量預訂的旅行社提供折扣。有關折扣水平主要按該等旅行社所提交的預訂數量水平作釐定。作為[編纂]的參考，截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，泉州市世紀遊(佔我們收益的11.4%)一般享有我們ARR約12%的折扣，而其他主要旅行社(為我們的收益貢獻2.3%及2.7%)則享有我們ARR約9%的折扣。

- 僅泉州市世紀遊可按特別深夜收費延長其賓客退房時間直至半夜，是我們向其他獨立旅行社提供房間延長價格的一部分。這主要迎合往返塞班及中國之航班的深夜離境班次。

- 倘泉州市世紀遊取得額外往返塞班及中國的包機機位，僅其可選擇增加其房間分配額。

- 視乎季節性，泉州市世紀遊獲給予賓客入住登記前最多5天的取消通知期或取消預定日期，較我們通常向其他獨立旅行社(包括向我們大量預訂者)提供的平均10至28天期限為短。

- 僅泉州市世紀遊可選擇保證房間預留而毋須提供賓客名稱。

儘管我們給予泉州市世紀遊及其他獨立旅行社的條款存在上文所載差異，董事認為我們與泉州市世紀遊的交易乃按正常商業條款進行，原因是：

- 我們給予泉州市世紀遊的不同條款乃主要參考其大量預訂水平(與按照行業顧問的全球酒店及度假村款待行業的常規相符)釐定。於業績記錄期內，概無其他旅行社(包括向我們大量預訂者)的預留可與泉州市世紀遊的預訂水平相比。截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，泉州市世紀遊對我們的收入貢獻11.4%，而第二大旅行社(客戶A)僅佔我們收入的2.7%。

- 根據行業顧問，提供予泉州市世紀遊的平均ARR折扣率與全球業界給予其旅行社(收入貢獻約為10%)的定價條款一致。如上文所述，我們一般對與我們作大量預訂的其他旅行社提供折扣，而折扣主要根據預訂量而定。

— 來自我們旅行社的持續大量採購及據業績記錄期內持續出租率高所證明，向泉州市世紀遊提供的其他條款如延遲結賬退房、延長入住及取消政策充當泉州市世紀遊持續按現時水平向我們作大量訂購的獎勵，且不會因其大量採購而對我們的經營造成重大影響。

於[編纂]後，我們的董事將會考慮根據其全年採購量及我們本身經營狀況，按其就其他獨立旅行社提供條款的相同方式向泉州市世紀遊提供該等或其他商業條款。當提供有關條款時，我們的董事必須不理會我們與泉州市世紀遊的視為關連人士關係。

我們的董事確認，精選假期套票交易條款及條件乃(1)按一般商業條款且屬公平合理，及(2)考慮到泉州市世紀遊大量採購，條款乃不遜於我們向其他獨立旅行團提供者。

框架協議：

為確保遵守[編纂]第14A章，我們於二零一九年四月九日訂立泉州市世紀遊框架協議，由[編纂]日期起生效。泉州市世紀遊框架協議規定(其中包括)，精選假期套票交易必須(1)以書面形式、(2)在日常及一般業務過程中進行、(3)按一般商業條款進行、(4)符合[編纂]所有適用條文、(5)在上述年度上限內(或就任何超出金額採取適當行動以符合有關的[編纂])，及(6)不遜於我們向相若採購量的其他獨立旅行社提供的條款。泉州市世紀遊框架協議明確規定，任何商業條款有別於我們向其他獨立旅行社提供的，都必須經公平商業磋商後，考慮其大量採購及我們本身經營狀況，而向泉州市世紀遊提供。當提供有關條款時，我們的董事必須明確不理會我們與泉州市世紀遊的視作關連人士關係。

為進一步維護精選假期套票交易的合理性及公平性，泉州市世紀遊框架協議進一步規定，每年總計超過3百萬港元的所有年度銷售協議及個別採購訂單必須取得審核委員會(僅由獨立非執行董事組成)具體明確批准。鑒於[編纂]第14A.76(1)條規定的最低門檻，我們的董事認為3百萬港元年度門檻為公平合理。

泉州市世紀遊框架協議將於二零二一年十二月三十一日到期，並可自動重續連續三年期，惟須符合[編纂]的適用條文。此外，泉州市世紀遊框架協議(1)可由任何一方發出不少於一個月事先書面通知而終止，(2)如泉州市世紀遊根據[編纂]不再為視作關連人士時將自動終止，(3)可於任何一方干犯不可糾正或未能於28天內糾正的嚴重違反協議條文時終止，或(4)可於任何一方無力償債或清盤時終止。

於泉州框架協議年期內任何時間，只要遵守泉州市世紀遊框架協議及[編纂]條文，則我們可不時與泉州市世紀遊訂立年度銷售協議及／或個別採購訂單。

泉州市世紀遊框架協議為我們提供彈性，經取得審核委員會(僅由獨立非執行董事組成)批准，可根據經營狀況以年度銷售協議或個別採購訂單形式訂立精選假期套票交易，並規管套票交易在[編纂]範圍內。

理由及裨益：

考慮到我們的長期、互惠合作逾五年及泉州市世紀遊的大量採購量令我們有穩定數量以使我們優化收益及收益率，並對沖塞班優閒旅遊市場周期性及季節性下滑的風險，我們的董事認為精選假期套票交易符合本集團及股東整體利益。

(b) ***醫療保險***

背景及性質：

於日常及一般業務運作過程中，我們為僱員向TakeCare Insurance Company, Inc.(「**TakeCare**」)投購醫療及牙科保險保障(「**醫療保險**」)。僱員亦可選擇透過支付額外的保費來提升其保險保障範圍及福利及／或將保障對象擴展至其家庭成員，有關保費將先經本集團結算並自其薪金中扣除(「**額外保障範圍**」)。我們應付TakeCare的保費不遜於其他獨立保險公司。

TakeCare為塞班及關島主要醫療及牙齒保險公司之一，擁有規模龐大的診所網絡。我們擬於[編纂]後繼續向TakeCare投購醫療保險。

關連人士關係：

TakeCare乃由陳主席(董事會主席、非執行董事兼控股股東)以及陳亨利博士(執行董事、董事會副主席、我們的行政總裁兼控股股東)控制30%的公司。因此，根據[編纂]第14 A.12(1)(c)條，TakeCare為關連人士的聯繫人。

過往交易金額：

截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，我們向TakeCare支付作為醫療保費的總額(包括額外保障金額)如下：

截至十二月三十一日止財政年度		
二零一六年	二零一七年	二零一八年
(千美元)	*(千美元)*	*(千美元)*
1,501	1,805	1,912

向TakeCare支付的醫療保費金額於業績記錄期內逐步上升與我們的員工數目增長及福利組合改善一致。

年度上限：

我們估計向TakeCare投購，醫療及牙科保險保障的年度交易總額(包括額外保障金額)將不會超過下列截至二零二一年十二月三十一日止三個財政年度的年度上限：

截至十二月三十一日止財政年度		
二零一九年	二零二零年	二零二一年
(千美元)	*(千美元)*	*(千美元)*
1,957	2,196	2,444

倘向TakeCare支付作為醫療保費的總額於任何特定年度超過上述年度上限，則我們將會就任何及所有超出金額，採取適當行動以遵守[編纂]的相關規定。

年度上限基準：

達致上述年度上限時，董事考慮了包括醫療保費之過往交易金額(包括額外保障金額)、估計未來營運需要、行業顧問預測及「行業概覽」所載的塞班及關島優閒旅遊市場增長、預期通漲，以及TakeCare提供的現行保費。我們的董事認為上述年度上限根據[編纂]第14A.53(2)條合理釐定。具體而言，我們已經考慮資產優化計劃中，將需要分配額外人手打理我們升級後的住宿及酒店服務，且需要為該等新員工及其家屬提供相應醫療福利。

[編纂]的涵義：

根據過往交易金額及已建議的年度上限，我們預期儘管根據[編纂]第14.07條計算的百分比率均不會超過25%，但醫療保費的年度交易總額將會超過1千萬港元。因此，醫療保險將構成本集團的不獲豁免持續關連交易，須遵守書面協議、公告、股東批准、通函(包括獨立財務意見)、年度報告、協議條款、年度上限、上限或協議條款變動及年度審核的規定。

定價政策及主要條款：

醫療保險受業績記錄期內與TakeCare訂立的個別保單所管限。於作出決定向TakeCare投購醫療保險時，我們經公平商業磋商後按每次情況釐定，並經參考(1)TakeCare以及其他獨立保險公司提供的保費及保障程度、(2)我們的僱員數目及員工福利政策，及(3)我們本身的預算及財務狀況。

我們的董事確認醫療保險條款及條件以及據此應付的保費乃(1)按一般商業條款釐定且屬公平及合理，及(2)不遜於其他獨立保險公司所能提供的保障條款及條件。

框架協議：

為確保遵守[編纂]第14A章，我們於二零一九年四月九日與TakeCare訂立自[編纂]日期起生效的框架協議(「**TakeCare框架協議**」)。保險框架協議規定(其中包括)，醫療保險必須(1)以書面形式訂立、(2)在日常及一般業務運作過程中進行、(3)按一般商業條款進行、(4)遵守[編纂]所有適用條文、(5)將保費交易金額規限於上述年度上限內(或就任何超出金額，我們已採取適當行動以遵守相關的[編纂])，及(6)不遜於其他獨立保險公司所能提供的保障條款及條件。

TakeCare框架協議將於二零二一年十二月三十一日到期，並可自動重續連續三年期，惟須遵守[編纂]的適用條文。此外，TakeCare框架協議(1)可由任何一方發出不少於一個月事先通知而終止、(2)如TakeCare根據[編纂]不再為關連人士時自動終止、(3)可於任何一方干犯不可糾正或未能於28天內糾正嚴重違反協議條文時終止，及(4)可於任何一方無力償債或清盤時終止。

於TakeCare框架協議年期內任何時間，只要遵守TakeCare框架協議及[編纂]條文，則我們可不時與TakeCare訂立個別保單。

TakeCare框架協議為我們提供彈性，根據現行經營狀況以個別保單形式投購醫療保險，並規管我們向TakeCare投購醫療保險的安排在[編纂]範圍內。

理由及裨益： 考慮到TakeCare於塞班及關島業務的規模及質素以及其提供的保費及保障程度，我們的董事認為TakeCare提供之醫療保險符合本集團及股東整體利益。

獲豁免股東批准的交易

於[編纂]及[編纂]完成後，以下交易將構成持續關連交易，須遵守[編纂]第14A章的書面協議、公告、年度報告、協議條款、年度上限、上限或協議條款變動及年度審核規定，惟獲豁免股東批准及通函(包括獨立財務意見)規定：

(c) ***消費品***

背景及性質： 於日常及一般業務運作過程中，我們向Cosmos Distributing Co. (Saipan) Ltd.(「**Cosmos Saipan**」)、Cosmos Distributing Co., Ltd.(「**Cosmos Guam**」)及D&Q Co., Ltd.(「**D&Q**」)採購消費品雜項物料(如被具、毛巾清潔劑及飲食材料)，主要作為我們酒店及度假村的日常經營用品(「**消費品交易**」)。我們根據消費品交易應付Cosmos Guam、Cosmos Saipan及D&Q的款項與其他獨立供應商相比對我們更有利。

於二零一七年中旬，Cosmos Saipan不再經營業務，而其批發業務轉讓予D&Q並由其接管。Cosmos Guam及D&Q各自為於關島及塞班經營的大型消費品批發商。我們擬於[編纂]後繼續向其採購消費品交易以支持我們的優閒旅遊業務。

關連人士關係： Cosmos Saipan由Tan Holdings(控股股東)及趙先生(執行董事)分別擁有70%及30%權益。

Cosmos Guam由Tan Holdings(於L&T (Guam) Corporation的7股合資格股份除外)(控股股東)及趙先生(執行董事)分別間接擁有82.9%及17.1%權益。

D&Q由Tan Holdings(於L&T (Guam) Corporation的7股合資格股份除外)(控股股東)、趙先生(執行董事)及獨立第三方分別間接擁有80%、10%及10%權益。

因而，根據[編纂]第14A.12(1)(c)條，Cosmos Saipan、Cosmos Guam及D&Q各自為本集團關連人士的30%受控公司並為關連人士的聯繫人。

過往交易金額：

截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，我們向Cosmos Saipan、Cosmos Guam及D&Q的消費品交易合計支付的總額如下：

截至十二月三十一日止財政年度		
二零一六年	二零一七年	二零一八年
（千美元）	*（千美元）*	*（千美元）*
842	825	846

經上文論證，消費品交易金額於業績記錄期內保持相對穩定。

年度上限：

我們估計，就消費品交易與Cosmos Guam及D&Q合計進行的年度交易總額（經計及Cosmos Saipan先前進行並轉讓予D&Q的消費品交易）將不會超過下列截至二零二一年十二月三十一日止三個財政年度的年度上限：

截至十二月三十一日止財政年度		
二零一九年	二零二零年	二零二一年
（千美元）	*（千美元）*	*（千美元）*
989	1,038	1,090

倘就消費品交易與Cosmos Guam及D&Q合計進行的總額於任何特定年度超過上述年度上限，則我們將就任何及所有超出金額，採取適當行動，以遵守[編纂]的相關規定。

年度上限基準：

達致上述年度上限時，董事考慮了包括消費品交易之過往交易金額、估計未來經營需要、行業顧問預測及「行業概覽」所載的塞班及關島優閒旅遊市場增長、預期通漲，以及Cosmos Guam及D&Q提供的現行費率。我們的董事認為上述年度上限是根據[編纂]第14A.53(2)條合理釐定。

尤其是，我們的董事已考慮到我們Fiesta Resort Saipan、Kanoa Resort及Fiesta Resort Guam的資產優化計劃，其將使我們的酒店及度假村的日常業務運作，進行必要的業務升級，例如添置新被具、升級設施及更高質量的餐飲選擇。

[編纂]的涵義：

根據過往之交易金額及已建議的年度上限，我們預期按年度基準計算，就消費品交易金額根據[編纂]第14.07條計算的所有百分比率將會低於5%，而其交易總額將會超過3百萬港元但低於1千萬港元。因此，消費品交易將構成本集團的不獲豁免持續關連交易，須遵守[編纂]第14A章的書面協議、公告、年度報告、協議條款、年度上限、上限或協議條款變動及年度審核的規定，惟獲豁免遵守股東批准及通函(包括獨立財務意見)的規定。

定價政策及主要條款：

消費品交易受於業績記錄期內的個別採購訂單所管限。一般而言都配合我們的採購政策，消費品交易條款及條件(包括定價、信貸及支付條款)均由我們與Cosmos Saipan、Cosmos Guam及D&Q各自公平商業磋商後按個別情況釐定，並經參考(1)採購數量、(2)物料性質及規定、(3)其他獨立消費品批發商另行提供的價格、(4) Cosmos Saipan、Cosmos Guam及D&Q各自就向我們供應物料而提供的現行費率，及(5)我們本身的預算及財務狀況。

我們的董事確認消費品交易條款及條件乃(1)按一般商業條款釐定且屬公平及合理，及(2)對我們而言不遜於其他獨立消費品批發商所提供的價格及購買。

框架協議：

為確保遵守[編纂]第14A章，我們於二零一九年四月九日與Cosmos Guam及D&Q各自訂立自[編纂]日期起生效的框架協議(「**消費品框架協議**」)。消費品框架協議規定(其中包括)，消費品交易必須(1)以書面形式訂立、(2)在日常及一般業務運作過程中進行、(3)按一般商業條款進行、(4)遵守[編纂]所有適用條文、(5)將消費品交易金額規限於上述年度上限內(或就任何超出金額，我們已採取適當行動以遵守相關的[編纂])，及(6)對我們而言不遜於其他獨立消費品批發商所能提供的貨品價格及購買條款。當計算年度上限時，我們已計及Cosmos Saipan先前進行並轉讓予D&Q的消費品交易金額。

消費品框架協議將於二零二一年十二月三十一日到期，並可自動重續連續三年期，惟須遵守[編纂]的適用條文。此外，消費品框架協議(1)可由任何一方發出不少於一個月事先通知而終止、(2)就彼等各自與我們訂立的協議而言，如Cosmos Guam或D&Q(視具體情況而定)根據[編纂]不再為關連人士時自動終止、(3)可於任何一方干犯不可糾正或未能於28天內糾正嚴重違反協議條文時終止，及(4)可於任何一方無力償債或清盤時終止。

於消費品框架協議年期內任何時間，只要遵守消費品框架協議及[編纂]條文，則我們可不時與Cosmos Guam及D&Q訂立個別採購訂單。

消費品框架協議為我們提供彈性，根據現行經營狀況以個別採購訂單形式訂立消費品交易，並規管消費品交易在[編纂]範圍內。

理由及裨益：

考慮到Cosmos Guam及D&Q於關島及塞班業務的規模及供應質素以及向我們提供的有利費率及條款，我們的董事認為消費品交易符合本集團及股東整體利益。Cosmos Guam及D&Q亦無向我們要求最低購買金額，並為我們提供較其他獨立供應商利好的信貸及支付條款。

(d) ***租賃處所***

背景及性質：

我們(作為租客)與Beach Road Tourism Development, Inc.(「**Beach Road**」)、L&T Group of Companies, Ltd(「**L&T Group**」)及聯泰國際發展有限公司(「**聯泰國際**」)訂立租賃協議以租賃若干處所作為於塞班的旅遊零售店、紀念品及精品店、漢堡店及貨倉單位，以及香港的公司總部。我們(作為業主)亦與Strategic Gaming Solutions, Inc.(「**Strategic Gaming**」)訂立特許協議以出租位於Kanoa Resort的處所作為Strategic Gaming經營的娛樂及博彩中心。我們訂立的該等租賃協議及特許協議(統稱為「**關連租賃協議**」)考慮到(其中包括)該等處所的地點及與Beach Road、L&T Group、聯泰國際及Strategic Gaming協定的租金水平。關連租賃協議乃於一般及日常業務運作過程運作中訂立。下表顯示關連租賃協議概要：

業主	租客	地點	面積	用途	付款時間表	租金基準	年期
			(平方米)				
作為租客							
Beach Road Tourism	本集團	塞班加拉班 The ARC	105.4	旅遊零售店	每月預付	每平方呎5美元及淨銷售額的8%(取當中較高者)	二零一八年十一月一日至二零二三年十月三十一日(1)
Beach Road Tourism	本集團	塞班加拉班 The ARC	105.4	旅遊零售店	每月預付	每平方呎5美元及淨銷售額的8%(取當中較高者)	二零一八年十一月一日至二零二三年十月三十一日(1)
Beach Road Tourism	本集團	塞班加拉班 The ARC	105.4	旅遊零售店	每月預付	每平方呎5美元及淨銷售額的8%(取當中較高者)	二零一八年十一月一日至二零二三年十月三十一日(1)
Beach Road Tourism	本集團	塞班加拉班 The ARC	132.7	旅遊零售店	每月預付	每平方呎3美元及淨銷售額的5%(取當中較高者)	二零一八年十一月一日至二零二三年十月三十一日(1)
Beach Road Tourism	本集團	塞班加拉班 The ARC	105.9	旅遊零售店	每月預付	每平方呎3美元及淨銷售額的5%(取當中較高者)	二零一八年十一月一日至二零二三年十月三十一日(1)
L&T Group	本集團	塞班加拉班 Chamorro House	127.2	紀念品及精品商店	每月預付	每平方呎1.5美元	二零一六年八月十六日至二零二一年八月十五日(1)
L&T Group	本集團	塞班加拉班 Chamorro House	30.0	漢堡店	每月預付	每平方呎1.5美元	二零一八年十月十八日至二零一九年十月十七日
L&T Group	本集團	塞班加拉班 TSL Plaza	76.4	貨倉單位	每月預付	每平方呎2.35美元	二零一八年十一月一日至二零二三年十月三十一日
聯泰國際	本公司	香港觀塘南洋廣場	143.7	公司總部	每月預付	29,000港元	二零一九年四月一日至二零二一年十二月三十一日

業主	租客	地點	面積	用途	付款時間表	租金基準	年期
			(平方米)				
作為業主							
本集團	Strategic Gaming	塞班 Kanoa Resort 地下	641.0	娛樂及博彩中心	每月預付	*附註(2)*	二零一四年五月一日至二零一九年四月三十日

附註：

(1) 倘有關租賃框架協議(定義見下文)因任何原因終止，該等關連租賃協議將自動終止。

(2) Strategic Gaming向我們支付的每月租金水平為15,180美元或按娛樂及博彩中心經營的博彩機產生的博彩淨收益10%計算的浮動租金(以二者的較高值為準)。Strategic Gaming擁有CNMI的電子遊戲場所的營運商牌照。我們的CNMI及關島法律顧問向我們確認，根據CNMI的《自由邦娛樂場佣金規例(Commonwealth Casino Commission Regulations)》，該等租賃安排及我們以博彩淨收益作為計算浮動租金的基礎並無構成「娛樂場博彩活動」，且毋須擁有「娛樂場博彩牌照」或「娛樂場牌照」。我們亦向該娛樂及博彩中心收取公用服務費用及就為向其員工及賓客提供的餐飲以及其他度假村便利及款待服務產生收入。有關我們向Strategic Gaming收取的浮動租金及其他收入，請參閱下文「－過往交易金額」。

我們的獨立物業估值師Savills Valuation and Professional Services(s) Pte Ltd向我們確認關連租賃協議條款乃就有關類型的租賃以公平原則按正常商業條款訂立並符合正常商業慣例，而單位租金乃與各方訂立關連租賃協議時的現行市場水平一致。

關連人士關係：

Beach Road Tourism由控股股東Tan Holdings及獨立第三方分別擁有60%及40%權益。

L&T Group由Tan Holdings(控股股東)直接全資擁有。

聯泰國際乃由陳主席(董事會主席、非執行董事兼控股股東)以及陳亨利博士(執行董事、董事會副主席、我們的行政總裁兼控股股東)控制30%的公司。

Strategic Gaming由Luen Thai Group Limited間接擁有70%權益，而Luen Thai Group Limited由陳亨利博士(執行董事、董事會副主席、我們的行政總裁兼控股股東)擁有55%權益及由獨立投資者合共擁有30%權益。

因此，根據[編纂]第14A.12(1)(c)條，Beach Road Tourism、L&T Group、聯泰國際及Strategic Gaming均為由本集團關連人士控制30%的公司，並為關連人士的聯繫人。

過往交易金額：

截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度就關連租賃協議的總額如下：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	（千美元）	*（千美元）*	*（千美元）*
我們支付的金額			
Beach Road Tourism	*無*	269	750
L&T Group.....	*無*	1	16
聯泰國際	*無*	*無*	*無*
總計	***無***	***270***	***766***
我們收取的金額			
Strategic Gaming 作為浮動租金	268	267	285
總計	***268***	***267***	***285***

於業績記錄期間，向Beach Road Tourism及L&T Group支付的金額波動整體與開始營業及相關物業的功能一致。

年度上限：

我們估計截至二零二一年十二月三十一日止三個財政年度我們根據關連租賃協議向Beach Road Tourism、L&T Group及聯泰國際應付的最高租賃總額將會為：

截至十二月三十一日止財政年度		
二零一九年	二零二零年	二零二一年
（千美元）	*（千美元）*	*（千美元）*
951	976	1,006

上述年度上限主要根據我們就關連租賃協議應付的每年租金，以及我們按浮動租金自Beach Road Tourism租賃的物業經營的旅遊零售精品店的預計銷售水平而進行估計。

我們估計截至二零二一年十二月三十一日止三個財政年度我們應收Strategic Gaming的最高浮動租金及其他收入總額將會為：

截至十二月三十一日止財政年度		
二零一九年	二零二零年	二零二一年
（千美元）	*（千美元）*	*（千美元）*
300	300	300

上述年度上限主要參考Strategic Gaming的博彩及娛樂活動估計需求水平、行業顧問預測及「行業概覽」所載的塞班優閒旅遊市場增長，以及我們就設施、餐飲及其他度假村便利及款待服務收取的現行費率而進行估計。

倘就關連租賃協議的總額於任何特定年度超過上述年度上限，則我們將就任何及所有超出金額，採取適當行動，以遵守[編纂]的相關規定。我們的董事認為上述年度上限乃根據[編纂]第14A.53(2)條合理釐定。

[編纂]的涵義：

根據過往交易金額及已建議的年度上限，我們預期按年度基準計算，就關連租賃協議根據[編纂]第14.07條計算的所有百分比率均低於5%，且其交易總額將高於3百萬港元但低於1千萬港元。因此，關連租賃協議將構成本集團的不獲豁免持續關連交易，須遵守[編纂]第14A章的書面協議、公告、年度報告、協議條款、年度上限、上限或協議條款變動及年度審核的規定，惟獲豁免遵守股東批准及通函(包括獨立財務意見)的規定。

框架協議：

為確保遵守[編纂]第14A章，我們於二零一九年四月九日與Beach Road Tourism、L&T Group、聯泰國際及Strategic Gaming各自訂立自[編纂]日期起生效的框架協議(「**租賃框架協議**」)。租賃框架協議規定(其中包括)，關連租賃協議必須(1)以書面形式訂立、(2)在日常及一般業務運作過程中進行、(3)按一般商業條款進行、(4)遵守[編纂]所有適用條文、(5)將租賃交易金額規限於上述年度上限內(或就任何超出金額，我們已採取適當行動以遵守相關的[編纂])，及(6)可與其他獨立第三方所提供的租賃條款或向其提供者進行比較。

租賃框架協議將於二零二一年十二月三十一日到期，並可自動重續連續三年期，惟須遵守[編纂]的適用條文。各份關連租賃協議的年期須於租賃框架協議到期後方會生效。此外，租賃框架協議(1)可由任何一方發出不少於一個月事先通知而終止、(2)僅就彼等各自與我們訂立的協議而言，Beach Road Tourism、L&T Group、聯泰國際或Strategic Gaming(視具體情況而定)根據[編纂]不再為關連人士時將會自動終止、(3)可於任何一方干犯不可糾正或未能於28天內糾正的嚴重違反條款時終止，及(4)可於任何一方無力償債或清盤時終止。與L&T Group及Beach Road Tourism簽訂的租賃框架協議進一步規定，相關關連租賃協議將於有關租賃框架協議因任何原因終止時而自動終止。

於租賃框架協議年期內任何時間，只要遵守有關租賃框架協議及[編纂]條文，則我們可不時與於到期時訂立新關連租賃協議。

租賃框架協議為我們提供彈性，以現行經營狀況訂立及重續關連租賃協議，並規管關連租賃協議在[編纂]範圍內。

理由及裨益：

考慮到處所的優越位置以及我們已收或已付的租金水平及其他收入，我們的董事認為關連租賃協議符合本集團及股東整體利益。

我們的獨立物業估值師Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd已審閱租賃框架協議並認為(1)有關條款及條件乃按正常商業條款及條件訂立並為公平及合理，及(2)上述年度上限反映現行市場費率且不遜於獨立第三方所提供的租賃條款／向獨立第三方提供的租賃條款。

(e) ***貨運及物流服務***

背景及性質：

於日常及一般業務運作過程中，就我們的裝置、傢具、零售商品及雜項物料及文件向CTSI Holdings Limited及其附屬公司(「**CTSI集團**」)採購倉儲、國際貨運代理、清關及當地速遞服務(「**貨運及物流交易**」)。我們根據貨運及物流交易應付CTSI集團的金額優於其他獨立服務提供者。

CTSI集團為於塞班及關島的大型物流及貨運服務供應商。我們擬於[編纂]後繼續貨運及物流交易以支持優閒旅遊業務。

關連人士關係：

CTSI Holdings Limited由Luen Thai Group Limited間接全資擁有，Luen Thai Group Limited由陳亨利博士(執行董事、董事會副主席、行政總裁兼控股股東)擁有55%權益。因而，根據[編纂]第14A.12(1)(c)條，CTSI集團各成員公司為本集團關連人士的30%受控公司並為關連人士的聯繫人。

過往交易金額：

截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，我們根據貨運及物流交易向CTSI集團支付的總額如下：

截至十二月三十一日止財政年度		
二零一六年	二零一七年	二零一八年
(千美元)	*(千美元)*	*(千美元)*
552	821	714

於業績記錄期間，我們與CTSI集團的貨運及物流交易金額逐漸增加，與我們的優閒旅遊業務增長一致，並與我們各種修理、保養及其他資本開支相吻合。

隨著我們的高端旅遊零售分部的品牌專賣店網絡及品牌供應擴展，貨運及物流交易的過往交易金額有所增加。於業績記錄期間，我們在塞班開設5間品牌專賣店及在關島開設4間品牌專賣店，繼而增加我們對貨運及物流交易的需要以將各種商品進口至塞班及關島。

年度上限：

我們估計根據貨運及物流交易與CTSI集團進行的年度交易金額將不會超過下列截至二零二一年十二月三十一日止三個財政年度的年度上限：

截至十二月三十一日止財政年度		
二零一九年	二零二零年	二零二一年
(千美元)	*(千美元)*	*(千美元)*
1,041	1,166	1,219

倘根據貨運及物流交易與CTSI集團進行的總額於任何特定年度超過上述年度上限，則我們將就任何及所有超出金額，採取適當行動，以遵守[編纂]的相關規定。

年度上限基準：

達致上述年度上限時，董事考慮了包括貨運及物流交易過往交易金額、估計未來經營需要、行業顧問預測並載於「行業概覽」的塞班及關島優閒旅遊市場增長、預期通漲、預測燃料價格上升，以及CTSI集團提供的現行費率。

特別是，董事考慮到(1) Fiesta Resort Saipan、Kanoa Resort及Fiesta Resort Guam資產優化計劃，及(2)可能與新品牌擁有人訂約及開設新品牌專賣店，兩種情況均預期會導致對貨運及物流交易需求增加以從海外地區採購酒店及度假村裝置、傢具、其他建築材料及商品。有關詳情，請參閱「業務－未來業務發展策略」。我們的董事認為上述年度上限根據[編纂]第14A.53(2)條合理釐定。

[編纂]的涵義：

根據過往交易金額及已建議的年度上限，我們預期，按年度基準而言，就貨運及物流交易根據[編纂]第14.07條計算的所有百分比率將低於5%，而其總交易金額將超過3百萬港元但低於1千萬港元。因此，貨運及物流交易將構成本集團的不獲豁免持續關連交易，須遵守[編纂]第14A章的書面協議、公告、年度報告、協議條款、年度上限、上限或協議條款變動及年度審核的規定，惟獲豁免遵守股東批准及通函(包括獨立財務意見)的規定。

定價政策及主要條款：

貨運及物流交易受業績記錄期內的個別採購訂單所管限。一般而言都配合我們的採購政策，貨運及物流交易條款及條件(包括定價、信貸及支付條款)均由我們與CTSI集團公平商業磋商後按個別情況釐定，並經參考(1)貨運數量及規模、(2)貨運項目性質及規定、(3)其他獨立物流及貨運服務供應商另行提供的貨運費用、(4) CTSI集團就可比較性質項目而提供的現行費率，及(5)我們本身預算及財務狀況。

我們的董事確認貨運及物流交易條款及條件乃(1)按一般商業條款釐定且屬公平及合理，及(2)對我們而言不遜於其他獨立物流及貨運服務供應商所提供的交易條款。

框架協議：

為確保遵守[編纂]第14A章，我們於二零一九年四月九日與CTSI Holdings Limited訂立自[編纂]日期起生效的框架協議(「**CTSI框架協議**」)。CTSI框架協議規定(其中包括)，貨運及物流交易必須(1)以書面形式訂立、(2)在日常及一般業務運作過程中進行、(3)按一般商業條款進行、(4)遵守[編纂]所有適用條文、(5)將貨運及物流交易規限於上述年度上限內(或就任何超出金額，我們已採取適當行動以遵守相關的[編纂])，及(6)對我們而言不遜於其他獨立物流及貨運服務供應商所提供的交易條款。

CTSI框架協議將於二零二一年十二月三十一日到期，並可自動重續連續三年期，惟須遵守[編纂]的適用條文。此外，CTSI框架協議(1)可由任何一方發出不少於一個月事先書面通知而終止、(2)如CTSI集團根據[編纂]不再為關連人士時自動終止、(3)可於任何一方干犯不可糾正或未能於28天內糾正的嚴重違反條款時終止，及(4)可於任何一方無力償債或清盤時終止。

於CTSI框架協議年期內任何時間，只要遵守CTSI框架協議及[編纂]條文，則我們可不時與CTSI集團訂立個別採購訂單。

CTSI框架協議為我們提供彈性，就現行經營狀況以個別採購訂單形式訂立貨運及物流交易，並規管貨運及物流交易在[編纂]範圍內。

理由及裨益： 考慮到CTSI集團於塞班及關島業務的規模及質素以及向我們提供的有利費率，我們的董事認為貨運及物流交易符合本集團及股東整體利益。

獲全面豁免持續關連交易

於[編纂]完成及[編纂]後，以下的持續關連交易，將根據[編纂]第14A章獲全面豁免年度審核、股東批准及所有披露規定：

(f) ***共用行政管理服務***

於我們的日常及一般業務運作過程中，我們與L&T Group及CTSI集團共用若干行政管理服務如法律、辦公室行政管理、資訊科技維持、公司秘書服務及共用支援員工成本(「**共用行政管理服務**」)。該等共用行政管理服務按成本基準向我們收取費用，且相關成本為可識別及根據我們產生的實際開支向我們分配。截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，按合併計，我們就共用行政管理服務支付的總額分別為680,000美元、728,000美元及748,000美元。有關過往交易金額反映我們對共用行政管理服務的實際需要。[編纂]後，我們亦將與聯泰國際就我們於香港公司總部的各項辦公室行政及支援服務訂立共用行政管理服務，其將與我們控股股東的其他業務同地協作。

L&T Group由Tan Holdings(一名控股股東)直接全資擁有。CTSI Holdings Limited由Luen Thai Group Limited間接全資擁有，Luen Thai Group Limited由陳亨利博士(執行董事、董事會副主席、行政總裁兼控股股東)擁有55%權益。聯泰國際乃由陳主席(董事會主席、非執行董事兼控股股東)以及陳亨利博士(執行董事、董事會副主席、我們的行政總裁兼控股股東)控制30%的公司。因此，根據[編纂]第14A.12(1)(c)條，L&T Group、CSTI集團及聯泰國際均為由本集團關連人士控制30%的公司，並為關連人士的聯繫人。於二零

一九年四月九日，我們已與L&T Group、CTSI Holdings Limited及聯泰國際各自訂立於[編纂]日期生效的框架協議，規定共用行政管理服務必須按成本基準向我們收取費用，且相關成本為可識別及根據我們產生的實際開支向我們分配。

考慮到(1)共用行政管理服務按成本向我們收費、(2)所涉及成本為可識別並可公平公正作分配，故共用行政管理服務根據[編纂]第14A.98條構成獲全面豁免持續關連交易。

(g) *共同分擔酬金*

於我們的日常及一般業務運作過程中，我們與L&T Group共同分擔我們多間附屬公司的董事及高級管理層成員陳祖儀先生的酬金(「**共同分擔酬金**」)。L&T Group經參考陳祖儀先生對本集團事務估計將投入的時間後向我們收取陳祖儀先生酬金的若干百分比。截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，按合併計，我們就共同分擔酬金支付的總額分別為340,000美元、343,000美元及374,000美元。有關過往發生之金額反映陳祖儀先生對本集團的貢獻。

L&T Group由Tan Holdings(一名控股股東)直接全資擁有，根據[編纂]第14A.12(1)(c)條，因而為本集團關連人士的30%受控公司及關連人士的聯繫人。

為確保符合[編纂]第14A章，我們已於二零一九年四月九日與L&T Group訂立框架協議，自[編纂]日期起生效，協議規定(其中包括)，(1) L&T Group將按月支付陳祖儀先生的酬金，(2)我們將按月向L&T Group償付陳祖儀先生酬金的固定百分比作為共同分擔酬金，有關金額將成為我們應付L&T Group的款項。

按過往交易金額計算，我們預期就共同分擔酬金根據[編纂]第14.07條計算的所有百分比率將會低於5%，而共同分擔董事酬金所載的交易總額將會低於3百萬港元。因此，根據[編纂]第14A.76(1)條，共同分擔酬金將為最低限額，並構成獲全面豁免持續關連交易。

豁免申請

我們預期將於[編纂]後繼續進行上文「－不獲豁免持續關連交易」所述的持續關連交易。[編纂]後，我們亦可能不時與由陳氏家族及其個別家族成員的私人投資所控制及擁有的實體進行非經常性的關連交易。該等關連交易將遵照[編纂]第14A章進行。

豁免範圍

須獲股東批准的不獲豁免持續關連交易

根據[編纂]，精選假期套票交易及醫療保險構成不獲豁免的持續關連交易，須遵守[編纂]第14A章有關書面協議、公告、股東批准、通函(包括獨立財務意見)、年度申報、協議

條款、年度上限及年度審核的規定。由於精選假期套票交易及醫療保險已或將繼續於本集團日常及一般業務運作過程中按持續及經常性基準訂立並預期延長一段時期，董事認為，遵守[編纂]第14A.35條的公告規定、[編纂]第14A.36條至第14A.45條的股東批准規定及[編纂]第14A.46條至第14A.48條的通函(包括獨立財務意見)規定將令本集團招致不必要的行政費用及負擔，且有時不切實際。

我們將就泉州框架協議及TakeCare框架協議以及根據該等協議擬進行的任何交易遵守[編纂]第14A.34條的書面協議規定、[編纂]第14A.51條至第14A.52條的協議條款規定、[編纂]第14A.53條的年度上限規定、[編纂]第14A.54條的上限或協議條款變動規定及[編纂]第14A.55條至第14A.59條的獨立非執行董事及核數師年度審核規定。我們亦將根據[編纂]第14A.4A條遵守年度報告規定並於我們截至二零二一年十二月三十一日止三個財政年度的其後年度報告內披露精選假期套票交易及醫療保險的詳情。

因此，根據[編纂]第14A.102條及第14A.105條，我們已向[編纂]申請且[編纂]已批准豁免自[編纂]日期起至二零二一年十二月三十一日嚴格遵守[編纂]第14A.35條的公告規定、[編纂]第14A.36條至第14A.45條的股東批准規定及[編纂]第14A.46條至第14A.48條的通函(包括獨立財務意見)規定。該豁免有效的前提是我們根據精選假期套票交易及醫療保險已收的總額不得超過上文所載相關期間各自的年度上限。於二零二一年十二月三十一日豁免屆滿後，本公司將遵守[編纂]第14A章的適用條文(經不時修訂)或申請新豁免。

獲豁免股東批准的不獲豁免持續關連交易

根據[編纂]，消費品交易、關連租賃協議及貨運及物流服務構成持續關連交易，獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定，但須遵守[編纂]第14A章有關年度申報、公告、書面協議、協議條款、年度上限及年度審核的規定。由於該等關連交易預期將按持續及經常基準進行且預期將持續一段時間，董事認為嚴格遵守[編纂]第14A.35條的公告規定將構成繁重負擔，屬不切實際及令我們增加不必要的行政費用。

我們將就規管消費品框架協議、租賃框架協議及CTSI框架協議以及據此而進行的任何交易遵守[編纂]第14A.34條的書面協議規定、[編纂]第14A.49條的年度申報規定及[編纂]第14A.55條至第14A.59條的獨立非執行董事及核數師年度審核規定、[編纂]第14A.51條至第14A.52條的協議條款規定、[編纂]第14A.53條的年度上限規定、[編纂]第14A.54條的上限或協議條款變動規定。

因此，根據[編纂]第14A.102條及第14A.105條，我們已向[編纂]申請且[編纂]已批准豁免嚴格遵守各自可能另行須遵守的[編纂]第14A.35條的公告規定。本豁免有效的前提是我們於各項交易下應付的總額不得超過上文所載相關期間的年度上限。於二零二一年十二月三十一日豁免屆滿後，我們將遵守[編纂]第14A章的適用條文(經不時修訂)或申請新豁免。

其他慣常條款及條件

預期規管我們不獲豁免持續關連交易的框架協議各自的代價總額將不超過上文所載期間的相關建議年度上限。如下文「－內部控制措施」所詳述，本公司已制定足夠內部控制措施以於[編纂]後持續監控我們的持續關連交易。

倘[編纂]有任何日後修訂而較截至本文件日期的規定對下文所載持續關連交易施加更嚴格規定，包括但不限於規定該等交易須待股東批准後方可進行，我們將即時採取措施確保遵守該等規定。

董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，(1)已於日常及一般業務運作過程中按正常商業條款或更佳條款訂立且將進行上述各項不獲豁免持續關連交易，(2)上述各項不獲豁免持續關連交易的條款屬公平合理且符合本集團及股東的整體利益，及(3)該等不獲豁免持續關連交易各自的建議年度上限屬公平合理且符合本集團及股東的整體利益。

獨立非執行董事的其他意見

獨立非執行董事認為，(1)上述框架協議及其項下擬進行的任何交易之各自定價機制及條款均清晰且具體，(2)上述各項不獲豁免持續關連交易的建議年度上限經考慮過往交易及管理層預測後屬合理，(3)我們制定的方法及程序足以確保各項不獲豁免持續關連交易將按正常商業條款進行且不會損害本公司及其少數股東的權益，(4)本公司已制定適當內部控制程序且我們的內部核數將審核該等交易，且(5)彼等已獲本公司管理層提供充足資料以履行彼等的職責。

獨家保薦人確認

獨家保薦人認為，(1)已於日常及一般業務運作過程中按正常商業條款或更佳條款訂立且將進行上述各項不獲豁免持續關連交易，(2)上述各項不獲豁免持續關連交易的條款屬公平合理且符合本集團及股東的整體利益，及(3)該等不獲豁免持續關連交易各自的建議年度上限屬公平合理且符合本集團及股東的整體利益。

內部控制措施

審核委員會僅由獨立非執行董事組成，將持續監察本集團持續關連交易。持續關連交易的年度審閱報告將由審核委員會編製。該報告將於[編纂]後納入各財政年度的年報。我們相信，審核委員會將審慎考慮本集團所有持續關連交易是否均於本集團日常及一般業務運作過程中訂立，是否為正常商業條款或(倘適用)按不遜於我們與獨立第三方交易所提出或所接納(視情況而定)的條款進行，及對本集團而言是否公平合理及是否符合本公司及股東的整體利益。

審核委員會亦有下列職能，以確保對持續關連交易進行年度檢討：

- 每6個月召開一次會議，以檢討有關持續關連交易的報告。
- 就持續關連交易，索取其認為對其檢討屬適當的進一步資料(將由我們的高級管理層提供)的權力。
- 委任審核委員會認為對其檢討屬必要的任何財務或法律顧問的權限。
- 按照其檢討結果，就任何持續關連交易的持續或中止作出決策。
- 審核委員會的批准，乃召開有關批准任何新的持續關連交易或續訂任何持續關連交易(視情況而定)的董事會會議的一項先決條件。
- 就執行持續關連交易協議形成自身意見，並於各財政年度的年報內披露有關意見。
- 在任何關連交易協議已被嚴重違反的情況下，對各自的關連人士展開法律程序。及
- 要求按獨立非執行董事認為合適的任何方式更改、修改或改變持續關連交易條款(以確保所有持續關連交易均基於正常公平交易進行)的權力。
- 被視為可能會出現利益衝突的董事(如持有關連人士控股權益的董事)將不會參與董事會及審核委員會有關該等衝突事宜的任何會議或討論，亦不得參與其決策過程。

此外，我們的審核委員會亦根據泉州市世紀遊框架協議獲賦權考慮及(如適用)就每年總計超額3百萬港元(即[編纂]第14A.76(1)條的最低限額)的所有年度銷售協議及個別採購訂單給予特定及明確批准。

主要股東

就董事所知，以下各方將於緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設[編纂]未行使且並未計及[編纂]後購股權將予發行的股份)於我們的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司及[編纂]披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利在本公司股東大會上可在任何情況下投票的任何類別股本面值10%以上的權益：

		緊隨[編纂]及[編纂]完成後	
股東姓名／名稱	**身份／權益性質**	**股份數目**	**%**
陳主席[(1)]	於受控法團的權益	[編纂]	[編纂]
陳亨利博士[(2)]	於受控法團的權益	[編纂]	[編纂]
THC Leisure[(3)]	實益權益	[編纂]	[編纂]
Tan Holdings[(4)]	於受控法團的權益	[編纂]	[編纂]
Leap Forward[(5)]	於受控法團的權益	[編纂]	[編纂]
Supreme Success Limited[(6)]	於受控法團的權益	[編纂]	[編纂]

附註：

緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設[編纂]未行使且並未計及行使[編纂]後購股權將予發行的股份)：

(1) 根據證券及期貨條例，陳主席被視為於THC Leisure持有的[編纂]股股份(佔我們全部已發行股本[編纂]%)中擁有權益，因為(a)彼與陳亨利博士就本集團事務一致行事，(b)彼與陳亨利博士共同控制Supreme Success Limited(為Leap Forward全部權益的登記擁有人(作為一項全權家族的受託人))的大多數董事會成員，(c)彼與陳亨利博士共同控制上述全權家族信託的大多數保護人及Leap Forward董事會，因此並有權行使Leap Forward的投票權，(d)彼為上述全權家族信託的創辦人，(e) Leap Forward為Tan Holdings 39%權益的登記擁有人，及(f)Tan Holdings為THC Leisure全部權益的登記擁有人。因此，THC Leisure為陳主席的受控法團。

(2) 根據證券及期貨條例，陳亨利博士被視為於THC Leisure持有的[編纂]股股份(佔我們全部已發行股本[編纂]%)中擁有權益，因為(a)彼與陳主席就本集團事務一致行事，(b)彼與陳主席共同控制Supreme Success Limited(為Leap Forward全部權益的登記擁有人(作為一項全權家族的受託人))的大多數董事會成員，(c)彼與陳主席共同控制上述全權家族信託的大多數保護人及Leap Forward董事會，因此並有權行使Leap Forward的投票權，(d)Leap Forward為Tan Holdings 39%權益的登記擁有人，及(e)Tan Holdings為THC Leisure全部權益的登記擁有人。因此，THC Leisure為陳亨利博士的受控法團。彼亦為Tan Holdings 20%權益的登記擁有人。

(3) THC Leisure為[編纂]股股份(佔我們全部已發行股本[編纂]%)的登記擁有人。

(4) 根據證券及期貨條例，Tan Holdings被視為於THC Leisure持有的270,000,000股股份(佔我們全部已發行股本75%)中擁有權益，因為其為THC Leisure全部股權的登記擁有人。因此，THC Leisure為Tan Holdings的受控法團。

(5) 根據證券及期貨條例，Leap Forward被視為於THC Leisure持有的[編纂]股股份(佔我們全部已發行股本[編纂]%)中擁有權益，因為其為Tan Holdings(其為THC Leisure全部權益的登記擁有人)39%權益的登記擁有人。因此，THC Leisure為Leap Forward的受控法團。

(6) 根據證券及期貨條例，Supreme Success Limited被視為於THC Leisure持有的[編纂]股股份(佔我們全部已發行股本[編纂]%)中擁有權益，因為(a)其為Leap Forward全部權益的登記擁有人(作為一項全權家族的受託人))，及(b)Leap Forward為Tan Holdings 39%權益的登記擁有人，及(c)Tan Holdings為THC Leisure全部權益的登記擁有人。因此，THC Leisure為Supreme Success Limited的受控法團。

除上文所披露者外，我們的董事並不知悉任何人士在緊隨[編纂]及[編纂]完成後將會於我們的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司及[編纂]披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利在本公司股東大會上可在任何情況下投票的任何類別股本面值10%以上的權益。我們的董事不知悉可能於隨後日期導致本公司的控制有所變動的任何安排。

概覽

下表列示本集團董事會成員的若干資料：

姓名	年齡	目前於本集團擔任的職位	加入本集團的日期	董事委任日期	於本集團的職能及責任
主席兼非執行董事					
陳守仁博士(1)	88歲	董事會主席兼非執行董事	一九九七年四月	二零一八年十一月五日	向本集團提供寶貴的策略及管理層意見
執行董事					
陳亨利博士(2)	65歲	執行董事、董事會副主席兼行政總裁	一九九七年四月	二零一八年十月十八日	制訂我們的整體業務策略及企業發展
趙明傑先生(3)	57歲	執行董事	一九九七年四月	二零一八年十一月五日	本集團的策略規劃及一般管理工作
蘇陳詩婷女士(4)...	36歲	執行董事	二零一七年二月	二零一八年十一月五日	具體在運營效益、聲譽管理及業務發展方面提供方向性見解
SCHWEIZER Jeffrey William 先生.....	65歲	執行董事兼酒店營運部主管	二零零五年四月	二零一九年四月九日	承擔Fiesta Resort Saipan、Kanoa Resort、Century Hotel及Fiesta Resort Guam的運營、預算、策略計劃以及銷售及市場推廣工作的整體責任
非執行董事					
陳偉利先生(5)	63歲	非執行董事	一九九七年四月	二零一八年十一月五日	檢討及支持本集團的整體企業及業務發展以及策略規劃
獨立非執行董事					
陳栢桓先生	63歲	獨立非執行董事	二零一九年四月九日	二零一九年四月九日	對策略、政策、表現、問責性、資源、關鍵任命及行為標準提供獨立判斷
馬照祥先生	77歲	獨立非執行董事	二零一九年四月九日	二零一九年四月九日	對策略、政策、表現、問責性、資源、關鍵任命及行為標準提供獨立判斷
陳樑才先生	64歲	獨立非執行董事	二零一九年四月九日	二零一九年四月九日	對策略、政策、表現、問責性、資源、關鍵任命及行為標準提供獨立判斷

附註：

(1) 陳主席為陳亨利博士(執行董事、董事會副主席、行政總裁兼控股股東)、陳偉利先生(非執行董事)、陳祖儀先生(高級管理層成員)的父親、蘇陳詩婷女士(執行董事)的祖父。

(2) 陳亨利博士為陳主席(董事會主席、非執行董事兼控股股東)的兒子、陳偉利先生(非執行董事)、陳祖儀先生(高級管理層成員)的兄長、蘇陳詩婷女士(執行董事)的父親，以及趙先生(執行董事)的姊丈。

(3) 趙先生為陳亨利博士(執行董事、董事會副主席、行政總裁兼控股股東)的舅弟，以及蘇陳詩婷女士(執行董事)的舅父。

(4) 蘇陳詩婷女士為陳主席(董事會主席、非執行董事兼控股股東)的孫女、陳亨利博士(執行董事、董事會副主席、行政總裁兼控股股東)的女兒、陳偉利先生(非執行董事)、陳祖儀先生(高級管理層成員)的姪女及趙先生(執行董事)的外甥女。

(5) 陳偉利先生為陳主席(董事會主席、非執行董事兼控股股東)的兒子、陳亨利博士(執行董事、董事會副主席、行政總裁兼控股股東)、陳祖儀先生(高級管理層成員)的兄弟及蘇陳詩婷女士(執行董事)的叔父。

下表列示高級管理層成員的若干資料：

姓名	年齡	目前於本集團擔任的職位	加入本集團的日期	委任為高級管理層成員的日期	於本集團的職能及責任
高級管理層					
陳祖儀先生[1及2]...	57歲	總裁，關島及塞班	一九九七年四月	二零一八年十一月五日	為本集團於關島及塞班的業務提供策略方向及整體關係管理
張碧珊女士[3]	42歲	集團財務總監兼公司秘書	二零一八年四月	二零一八年十一月五日	對會計職能、財務管理、合規及投資者關係進行策略監督

附註：

(1) 陳祖儀先生為陳主席(董事會主席、非執行董事兼控股股東)的兒子、陳亨利博士(執行董事、董事會副主席、我們的行政總裁兼控股股東)及陳偉利先生(非執行董事)的胞弟及蘇陳詩婷女士(執行董事)的叔父。

(2) 陳祖儀先生的業務地址為3/F, TSL Plaza, Garapan, Saipan 96950, CNMI, U.S。

(3) 張女士的業務地址為香港九龍觀塘鴻圖道57號南洋廣場5樓。

董事會

董事會是本公司的主要決策法團，設定基本業務策略及政策以管理及營運我們的業務並監管其實施情況。董事會現時由九名董事組成，包括四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。

主席

陳守仁博士，SBS
董事會主席兼非執行董事

陳主席，88歲，於二零一八年十一月五日獲委任為非執行董事兼董事會主席。作為中國、香港及西太平洋地區的傑出企業家，陳主席以其於建立業務公司的多元化投資組合方面的逾40年寶貴經驗，為我們整體策略發展及管理作出貢獻。陳主席及陳亨利博士於一九九七年四月成立本集團，陳氏家族在其及領導及指引下收購我們於塞班的首間酒店。

陳主席為北京大學聯泰供應鏈系統研發中心董事會主席、泉州師範學院陳守仁工商信息學院校董會主席。陳主席為香港中文大學逸夫書院信託委員會成員(直至二零一五年一月)及華僑大學永遠榮譽董事、香港紡織商會有限公司的榮譽會長及密克羅尼西亞聯邦駐香港名譽領事。

陳主席及彼家族樂善好施受到許多社區及當地人民的讚許。二零零六年，美國眾議院表彰陳主席關島社會和經濟的支持和貢獻，將此納入國會記錄。彼亦獲得中國泉州市政府授予「泉州市慈善家」榮譽稱號以及北京大學頒發的傑出貢獻獎。於二零一七年六月，為證明彼對香港社區的貢獻，陳主席獲香港政府頒授銀紫荊星章。

於一九六六年，彼成立LUEN THAI Shipping and Trading Company Limited，隨著時間過去，該公司一直在發展及擴充。在陳主席領導下，陳氏家族的業務得以發展為橫跨多項業務領域的全球集團公司，包括我們的優閒旅遊業務，加上零售成衣、時裝配飾與手袋、漁業、空運、地產、物流、國際船運、保險、醫療護理、地勤與機場服務，以及批發與分銷，遍及中國香港、台灣、東南亞、北美洲、歐洲及西太平洋地區。特別是，聯泰控股有限公司(其成衣製造業務)的股份於二零零四年七月在聯交所上市(股份代號：311)。彼自二零零四年四月起一直擔任該公司執行董事，並曾於二零零四年四月直至二零一七年二月擔任該公司主席。自二零一七年四月起，彼獲委任為聯泰控股有限公司終生榮譽主席，以表揚其一生的貢獻。

陳主席於一九八四年五月取得關島大學(University of Guam)的榮譽法學博士學位，並於二零一七年九月獲頒授為香港浸會大學的榮譽大學院士。

陳主席為控股股東，連同其長子陳亨利博士以控股股東兼董事身份於本公司行使最終控制權。彼亦為陳偉利先生(非執行董事)及陳祖儀先生(高級管理層成員)的父親、蘇陳詩婷女士(執行董事)的祖父。陳主席於附屬公司並無擔任任何董事職位。

執行董事

陳亨利博士，BBS、JP

執行董事、董事會副主席兼行政總裁

陳亨利博士，65歲，於二零一八年十月十八日公司註冊成立時獲委任為董事。彼於二零一八年十一月五日獲指派為執行董事、董事會副主席兼行政總裁，並為提名及薪酬委員會成員。陳亨利博士在中國、香港及西太平洋地區經營業務方面積逾30年經驗，獲得區內深入當地知識、業務及人脈關係。在其高效領導下，我們由塞班單一酒店經營者擴展成為塞班及關島其中一間領先的優閒旅遊集團。

於一九七零年代，陳氏家族在關島開始經營媒體業務時，陳亨利博士首次在西太平洋地區經營其業務。自此，彼一直監督該地區的各種家族企業業務，並在擴展家族業務組合(範圍涉及不同行業，包括我們的優閒旅遊業務，加上零售、漁業、空運、國際船運、物流、地勤與機場服務、石油、保險、醫療護理、地產，以及消費品批發與分銷，遍及關島、塞班、帛琉、密克羅尼西亞及馬紹爾群島等多個地域)時發展作用。於一九九七年四月，在陳主席及陳亨利博士領導下，我們收購於塞班的首間酒店。陳亨利博士為中國、香港及西太平洋地區的著名商家。於二零零四年三月至二零一七年二月，彼為聯交所上市公司聯泰控股有限公司(股份代號：311)的行政總裁兼執行董事，並一直積極參與為香港服飾及物流業超過32年。

彼於多間教育機構擔任董事會及委員會成員之職，以將其經驗及知識回饋予年青一代。現時，彼為香港理工大學的校董會成員，並為該大學紡織及服裝學系顧問委員會委員。彼亦為香港浸會大學校董會榮譽會員及華僑大學董事會董事。由二零零四年至二零零五年，彼為保良局(香港專注保護兒童、教育、老人服務的慈善機構)主席。彼對此等行業及社區的貢獻為其贏得行業與社會的殊榮，包括於二零一八年三月獲委任為人大代表，以及晉身為第九屆至第十一屆中國人民政治協商會議福建省委員會委員。陳亨利博士於二零零五年十一月獲香港政府頒授銅紫荊星章，並於二零零八年七月獲委任為香港太平紳士，並於自二零零六年十二月起獲紡織及製衣界界別分組選舉為香港選舉管理委員會成員，並自二零零九年起擔任香港紡織商會的永遠榮譽會長，並自二零一五年十月起擔任香港紡織業聯會副主席。

陳亨利博士分別於一九七五年十二月及一九八零年五月獲關島大學(University of Guam)頒授工商管理學學士學位及碩士學位。彼於二零一三年五月又獲關島大學頒授榮譽人文學博士，嘉許彼對西太平洋地區的貢獻。

陳亨利博士為控股股東，連同其父親陳主席於本公司行使最終控制權。彼亦為陳偉利先生(非執行董事)及陳祖儀先生(高級管理層成員)的兄長、蘇陳詩婷女士(執行董事)的父親，以及趙先生(執行董事)的姊丈。彼亦為我們的附屬公司S.A.I. CNMI Holdings、S.A.I. CNMI Tourism、S.A.I. Guam Holdings、S.A.I. Guam Tourism及Gemkell Guam的董事。

趙明傑先生

執行董事

趙先生，57歲，於二零一八年十一月五日獲委任為執行董事。作為主要管理層人物之一，彼負責策略規劃及一般管理工作，使我們有別於塞班及關島優閒旅遊業的競爭對手並有助我們獲取市場領導地位。

趙先生為西太平洋地區備受肯定的成功商人，在監督及管理陳氏家族於區內各種企業業務積逾25年經驗。趙先生於一九九七年四月加入本集團並於廣泛業務擔任董事及主要管理層職位。除管理我們的優閒旅遊業務外，彼目前亦參與陳氏家旅在關島、塞班、帛琉及巴布亞新畿內亞的漁業、空運、國際船運、物流、地勤與機場服務、石油、保險、醫療護理、消費品批發與分銷等其他業務。此外，彼分別自二零零零年一月、二零零六年一月及二零零八年一月起負責CTSI Logistics Ltd.(國際貨運代理服務提供商)的關島、帛琉及馬紹爾群島業務。

趙先生於西太平洋地區的商界地位舉足輕重，更積極參與其他社區組織，且自二零一七年二月起一直為關島中華總商會(Chinese Chamber of Commerce of Guam)副會長，並自二零一一年一月起為關島經濟發展局(Guam Economic Development Authority)董事會董事。於二零一一年八月，趙先生獲關島立法機關頒授管理證書及*Un Dangkolo Na Si Yu'us Ma'ase*獎項，以表揚其於成就及對關島商界的貢獻。他亦獲關島商業雜誌選為「二零一三年度行政人員獎」，並於二零一四年一月獲美國國會祝賀並進一步表彰其獲得此項殊榮。

趙先生於一九八七年十二月得關島大學的管理及會計雙主修工商管理學士學位。彼於二零一三年十一月獲同一學系選為卓越校友。

趙先生為陳亨利博士(執行董事、董事會副主席、行政總裁兼控股股東)的舅弟，以及蘇陳詩婷女士(執行董事)的舅父。彼亦為我們以下附屬公司：S.A.I. CNMI Tourism、S.A.I. Guam Tourism、APHI Saipan、APHI Guam、Gemkell Guam及Gemkell Saipan的董事。

蘇陳詩婷女士

執行董事

蘇陳詩婷女士，36歲，於二零一八年十一月五日獲委任為執行董事。彼具備的紮實的酒店及款待行業及市場推廣背景與經驗，彼在營運效益、聲譽管理、銷售及市場推廣以及業務發展方面提供方向性見解。

蘇陳詩婷女士於二零一七年二月加入本集團擔任顧問，並就酒店及度假村運營、市場推廣活動及新項目發展提供策略意見。加入本集團之前，彼於二零一一年一月至二零一八年一月擔任Hyperdisk Marketing Inc.執行副總裁及於二零零九年九月至二零一一年一月擔任副總裁，負責領導跨功能團隊、設計、發展，並進行定期研發，以及監督款待、服務、製藥、融資及地產領域等主要市場的酒店、公寓、住宅及公司等資產的公司的所有賬目。彼擔任副總裁之前，曾於二零零五年九月至二零零九年九月期間出任Hyperdisk Marketing Inc.的賬目主管。

蘇陳詩婷女士於二零零五年一月畢業於美國康奈爾大學科學學士學位，主修酒店及餐廳管理。

蘇陳詩婷女士為陳主席(董事會主席、非執行董事兼控股股東)的孫女、陳亨利博士(執行董事、董事會副主席、行政總裁兼控股股東)的女兒、陳祖儀先生(高級管理層成員)、陳偉利先生(非執行董事)的姪女及趙先生(執行董事)的外甥女。彼於我們的附屬公司並無擔任董事。

SCHWEIZER Jeffrey William先生
執行董事兼酒店營運部主管

Schweizer先生，65歲，於二零一八年十一月五日獲委任為本集團酒店營運部主管並於二零一九年四月九日獲委任為執行董事。彼負責Fiesta Resort Saipan、Kanoa Resort、Century Hotel及Fiesta Resort Guam的運營、策略計劃、預算以及銷售及市場推廣工作。

Schweizer先生於二零零四年一月完成了二零零四年香港理工大學冬季培訓班高級酒店管理課程，並於一九九零年九月完成康奈爾大學酒店管理學院舉行的餐飲管理研討會。彼於二零零九年獲委任為Guam Hotel and Restaurant Association董事會主席。彼目前為Guam Chamber of Commerce成員及Guam Chamber of Commerce附屬委員會軍事委員會成員，並自一九九六年迄今為Employers Council in Guam成員。彼目前是SKAL Club of Guam成員，於二零零九年財政年度曾擔任其總裁。

Schweizer先生於款待行業積逾29年經驗。彼於二零零五年四月加入APHI Guam，擔任Fiesta Resort Guam(本集團於二零零二年收購)總經理。加入本集團前，Schweizer先生於一九九五年九月至二零零五年四月擔任關島Pacific Islands Club的餐飲部主管及執行助理經理。於一九九四年八月至一九九五年八月，彼擔任美國達拉華州威明頓市的希爾頓酒店餐飲部主管。於一九八九年五月至一九九四年五月，彼亦曾於關島Pacific Islands Club餐飲業務任職餐飲部主管。

非執行董事

陳偉利先生
非執行董事

陳偉利先生，63歲，於二零一八年十一月五日獲委任為非執行董事，於一九九七年四月首次加入本集團。憑藉其於陳氏家族多個範疇企業業務(包括服裝及鞋履製造、漁業、物流、批發及零售業務)逾30年的管理經驗，彼負責監督業務策略、財務控制及一般企業管理的施行情況。

陳偉利先生為聯泰企業有限公司的行政總裁，及為Tan Holdings(一名控股股東)行政總裁及董事會副主席(兩者均為陳氏家族多元業務組合的投資控股實體)。陳偉利先生為陳主席的兒子，於一九八五年加入其家族業務的成衣分部。彼於獲委任領導其他私人持有家族企投資務前先後擔任行政副總裁及營運總監等職位。陳偉利先生亦為聯交所上市公司聯泰控股有限公司(股份代號：311)的董事(二零零四年四月至二零零六年五月)及非執行董事(於二零零六年五月直至二零一七年二月)。

彼現為Philippines-China Business Council外部副總裁。於二零零七年十一月，陳偉利先生獲委任為美國關島榮譽特使並於二零零四年至二零一七年二月出任Confederation of Garment Exporters of the Philippines會長。陳偉利先生於一九七八年五月取得關島大學工商管理學學士學位。

陳偉利先生為陳主席(董事會主席、非執行董事兼控股股東)的兒子、陳亨利博士(執行董事、董事會副主席、行政總裁兼控股股東)及陳祖儀先生(高級管理層成員)的兄弟、蘇陳詩婷女士(執行董事)的叔父。彼亦為我們以下附屬公司：APHI Saipan、APHI Guam、Gemkell Guam及Gemkell Saipan的董事。

獨立非執行董事

陳栢桓先生

獨立非執行董事

陳先生，63歲，於二零一九年四月九日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為提名委員會主席以及審核委員會及薪酬委員會成員。

陳先生一九八三年五月畢業於美國馬諾阿夏威夷大學，取得工商管理學學士學位，於二零一二年六月取得中國濟南大學中國法律碩士學位，並於二零一六年六月取得中國中山大學的管理科學博士學位(旅遊管理)。

陳先生自二零零六年十一月獲委任為東莞市外商投資企業協會董事會副主席。彼亦並分別於二零一三年一月及二零一五年一月獲委任為廣東香港中華總商會副主席及顧問。彼先前於二零一三年至二零一五年曾擔任廣州地區酒店行業協會執行主席，以及於二零一四年五月至二零一七年十二月為聯合國亞太經社委員會可持續商業網絡(United Nations ESCAP Sustainable Business Network)成員。

陳先生目前為香港中文大學酒店及旅遊管理學院的教授及院長。彼於酒店及度假村行業積逾30年經驗，並先後於多個國際酒店鏈擔任管理職位，如於二零一四年六月至二零一八年一月擔任中國廣州富力君悅大酒店地區副總裁、於二零零九年九月至二零一八年一月擔任中國廣州富力君悅大酒店總經理、於二零零四年十二月至二零零九年八月擔任中國東莞松山湖凱悅酒店總經理、於二零零四年四月至二零零四年七月擔任香港珀麗酒店總經理及於一九九四年九月至一九九六年八月擔任澳洲珀斯凱悅餐飲主管。我們的其他董事(包

括其他獨立非執行董事)認為陳先生在全球酒店及度假村行業(尤其是於多個優質國際連鎖物業)的廣泛管理經驗，將有利於我們資產優化計劃下的酒店及度假村升級過渡。尤其是，陳先生憑藉其豐富經驗，將可就以下各方面的管理提供寶貴的意見：(1)招聘及培訓人員以提供優質服務予我們的高端市場酒店賓客、(2)控制提供升級服務時的相關成本，以進一步提升我們的盈利能力及(3)在塞班及關島針對其他高端市場同業的宣傳策略。

馬照祥先生

獨立非執行董事

馬先生，77歲，於二零一九年四月九日獲委任為董事會的獨立非執行董事。彼亦為審核委員會主席。

馬先生取得英國倫敦政治經濟學院(倫敦大學)經濟學學士學位，包括於會計及融資方面積逾40年經驗，彼自一九七三年起成為香港執業會計師，並擔任香港執業會計師行的創辦人兼前董事，以及以獨立非執行董事身份為多間公眾公司參與會計及財務事宜。彼亦自一九七九年一月起為英格蘭及威爾斯特許會計師公會(Institute of Chartered Accountants in England & Wales)資深會員、自一九七八年二月起為香港會計師公會資深會員、自二零零三年四月起為香港稅務學會資深會員、自二零零四年十二月起為香港董事學會資深會員。於二零零六年十一月，馬先生獲委任為科特迪瓦駐香港及澳門的名譽領事。

馬先生為美義商理有限公司董事，中國人民保險(香港)有限公司董事及創興保險有限公司董事。彼為安馬會計師事務所有限公司(前稱馬照祥會計師樓有限公司)創辦人兼前董事。馬先生亦自二零零四年九月起擔任亞洲金融集團(控股)有限公司(股份代號：662)獨立非執行董事，自二零零五年九月起擔任卜蜂國際有限公司(股份代號：43)獨立非執行董事，自二零零六年十二月起擔任華潤電力控股有限公司(股份代號：836)獨立非執行董事，自二零零七年八月起擔任創興銀行有限公司(股份代號：1111)獨立非執行董事，自二零一四年五月起擔任雅仕維傳媒集團有限公司(股份代號：1993)獨立非執行董事以及自二零一七年十二月起擔任希瑪眼科醫療控股有限公司(股份代號：3309)獨立非執行董事，該等公司的股份全部於聯交所主板上市。

於二零零五年四月十四日至二零一五年一月二十七日，馬先生為西證國際證券股份有限公司(前稱敦沛金融控股有限公司)(股份代號：812)的獨立非執行董事，並於二零零四年九月二十三日至二零一四年十二月三日為北京建設(控股)有限公司(股份代號：925)的獨立非執行董事，該兩間公司的股份均於聯交所主板上市。於二零零四年八月七日至二零一三年十一月十二日，馬先生亦為亞洲果業控股有限公司(股份代號：73)(其股份於聯交所主板上市及直至二零一七年三月二十九日為止於倫敦證券交易所另類投資市場上市(股份代號：ACHL))的獨立非執行董事。

我們注意到，馬先生擔任多家在聯交所上市的上市公司的獨立非執行董事。我們的董事認為，馬先生將會投入充足時間履行其作為獨立非執行董事的職務及職責，因為：(1)彼以獨立非執行董事身份參與其他上市公司事務，主要需要其獨立監督彼等的管理，而毋須

其分配大量時間參與日常管理及其各自業務的運作；(2)儘管彼目前為六家其他上市公司的獨立非執行董事，但如該等上市公司在其最近刊發的年報中披露，彼於該等公司最新的財政年度透過參與該等上市公司董事會會議及董事會委員會會議，已證明其有能力投入充足時間履行其對每家上市公司的責任；(3)彼透過其於其他上市公司的董事職位獲得豐富管理經驗，並掌握了有關公司管治的大量知識，預期將有助於彼正確履行其身為我們的獨立非執行董事的職務及職責；及(4)雖然彼現時在其他六家上市公司擔任獨立非執行董事，但彼確認彼將投入充足時間履行其獨立非執行董事的職責。

我們的其他董事(包括其他獨立非執行董事)信納馬先生具備[編纂]第3.10(2)條所規定適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長，乃由於(1)其不同會計及財務相關專業資格，包括自一九七三年起成為香港會計師公會會員、(2)包括彼作為安馬會計師事務所有限公司(前稱馬照祥會計師樓有限公司)創辦人兼前董事，擁有逾40年會計及審核經驗，及(3)彼擔任其他10間於聯交所上市的公司的現有及前任獨立非執行董事以及大部分審核委員會的成員，當中彼參與企業管治守則第C3及D3段所列明職責如審閱經審核財務報表、提供財務報告流程獨立意見、監察審核流程及與外聘核數師溝通。

陳樑才先生

獨立非執行董事

陳先生，64歲，於二零一九年四月九日獲委任為董事會獨立非執行董事。彼亦為薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。

陳先生於一九七七年十月在香港大學畢業，取得理科學士學位，一九七七年十一月加入香港上海滙豐銀行有限公司(「**滙豐**」)。陳先生作為駐香港的資深銀行家，直至二零一七年六月為止於滙豐擔任不同管理層(包括零售銀行、財資、企業銀行及風險管理業務)職位。彼於滙豐的最後職位為香港地區商業銀行部主管，服務廣泛商業客戶，包括負責由跨國企業、上市公司、中型市場公司；中小企以至初創業務。作為商業銀行部主管，彼亦在向控股股東及其業務公司(包括本集團)提供存款、外匯、貸款及信用卡服務方面監督其團隊。匯豐銀行是我們的主要往來銀行。

陳先生活躍於社會服務。於二零一六年至二零一七年，彼為香港工業總會理事會的委員。於二零一二年至二零一四年，陳先生為商界環保協會董事會成員，並於二零一一年十月成為青年成就香港部執行委員會委員。

高級管理層

陳祖儀先生

總裁(關島及塞班)

陳祖儀先生，57歲，於二零一八年十一月五日獲委任為總裁(關島及塞班)。陳祖儀先生在西太平洋地區經營業務方面積逾30年經驗，特別是關島及塞班。彼於一九九七年四月

首次加入本集團一直提供策略方向並承擔管理我們與關島及塞班多個行業利益相關者的關係及業務發展的整體責任。他在陳氏家族的業務擔任多項行政及董事職務，包括擔任Tan Holdings（控股股東）運營總監兼董事及L&T Group of Companies., Ltd.副總裁兼董事。

陳祖儀先生於二零一三年四月獲委任為CNMI的貿易與旅遊業特別顧問。彼於過去十年一直參與馬里亞納觀光局工作－彼於二零零六年三月至二零一零年三月出任董事會主席並自二零一二年六月起擔任董事會成員。二零零三年及二零零四年，彼擔任塞班島商會(Saipan Chamber of Commerce)董事。自二零零四年起，彼為CNMI策略經濟發展委員會及空中服務委員會成員，兩者均為成員來自政府及私營機構的智庫。於二零零四年，彼為塞班中國協會副總裁／庫務司，而自二零零五年起迄今擔任總裁／庫務司。

陳祖儀先生熱心於社會服務，自二零零九年起擔任陳守仁基金會副主席。二零零二年至二零零六年，陳祖儀先生為Northern Marianas College Foundation總裁，並於二零零七年至二零一零年五月擔任董事會成員。彼為美國紅十字會北馬里亞納群島分會(American Red Cross Northern Mariana Islands Chapter)理事會名譽成員，肯定了其過去付出的巨大努力。

於二零零四年一月，陳祖儀先生獲授塞班島商會(Saipan Chamber of Commerce)頒發的「二零零三年年度商人獎」。於二零零四年十二月，彼獲Society for Human Resources Management的CNMI Chapter頒授「二零零四年年度僱員獎」。陳祖儀先生獲關島商業雜誌(Guam Business Magazine)「二零零九年度行政人員獎」(一項年度獎勵計劃，以表揚其專業生涯中表現持續出色的行政人員)。於二零一零年六月，塞班扶輪社向其授予扶輪社社友年獎，以表揚其對社會的貢獻。

於一九八三年五月，陳祖儀先生取得關島大學的工商管理學士學位。

陳祖儀先生為陳主席(董事會主席、非執行董事兼控股股東)的兒子、陳亨利博士(執行董事、董事會副主席、行政總裁兼控股股東)及陳偉利先生(非執行董事)的兄弟及蘇陳詩婷女士(執行董事)的叔父。彼亦為S.A.I. Guam Tourism、S.A.I. CNMI Tourism、APHI Saipan、APHI Guam、Century Tours及Gemkell Saipan的董事及CKR的經理(相等於董事之職)，該等公司均為我們的附屬公司的董事。

張碧珊女士

集團財務總監及公司秘書

張女士，42歲，於二零一八年十一月五日獲委任為本集團財務總監及公司秘書。彼負責對會計職能、財務管理、合規及投資者關係進行策略監督。

自二零零六年十二月起，張女士一直為英國特許公認會計師公會資深會員，並自二零零四年二月起為香港會計師公會會員。彼於一九九八年九月在安達信會計師事務所開展事業生涯，從中獲取有關編製聯交所上市公司的財務及核數師報告經驗。於二零零一年九月，彼最初加入聯泰國際集團有限公司(聯泰控股有限公司(股份代號：311)的全資附屬公

司)的企業財務部。於二零零四年七月，張女士參與聯泰控股有限公司在聯交所上市的籌備工作、其上市後財務申報及合規事宜，以及多年來的各項併購活動。於二零一七年四月，彼獲調任至聯泰國際發展有限公司(陳氏家族的私人實體，從事家族的業務公司的各項一般企業融資事宜)的企業融資副總裁。於二零一八年四月，彼加入本集團監督我們的會計及金融管理事宜。

張女士於一九九八年十一月取得香港理工大學會計學學士學位。

緊接本[編纂]日期前三年，我們各名高級管理人員並無於其證券於香港或海外任何證券市場上市的上市公司任職董事。

公司秘書

我們已委任集團財務總監張碧珊女士為公司秘書。有關彼履歷詳情及專業經驗，請參閱上文「－董事會－高級管理層」。張女士符合[編纂]第3.28條及8.17條所載公司秘書的規定。

合規顧問

我們已根據[編纂]第3A.19條委任千里碩融資有限公司為合規顧問。根據[編纂]第3A.23條，於合規顧問協議年期內，合規顧問將就下列情況向我們提供意見：

- 根據任何適用法律、規則、守則及指引刊發任何公告、通函或財務報告；
- 倘擬進行任何可能屬[編纂]第13、14及／或14A章規定須予披露或須予公佈交易或關連交易(包括股份發行及股份購回)的交易；
- 倘我們擬應用[編纂][編纂]作為本[編纂]所詳述以外用途，或我們的業務活動、發展或業績偏離本[編纂]所載之任何預測、估計或其他資料時；及
- 倘[編纂]就股價或交投量或[編纂]第13.10條所載的其他事宜的不尋常變動向我們作出查詢。

合規顧問的委任期將於[編纂]日期開始直至我們就[編纂]日期後首個完整財政年度的財務業績寄發年報當日為止，而該委任將可藉相互協定延長。

董事委員會

我們就董事會設立以下委員會：

審核委員會

我們已於二零一九年四月九日成立審核委員會，並設有職權範圍，符合[編纂]第3.21條及[編纂]附錄十四所載守則第C3段及第D3段的規定。審核委員會由獨立非執行董事馬照祥先生擔任主席（其持有[編纂]第3.10(2)條及3.21條規定的適當專業資格）並設有兩名其他成員，即獨立非執行董事陳栢桓先生及陳樑才先生。審核委員會的主要職責包括但不限於：(1)協助董事會就本集團的財務申報程序、內部控制及風險管系統的有效性提供獨立意見；(2)監督董事會指派的審核程序並執行其他職責；(3)制訂及檢討有關企業管治的政策及常規；(4)向董事會作出推薦建議；及(5)確保已設立良好的企業管治常規及程序。

薪酬委員會

我們已於二零一九年四月九日成立薪酬委員會，並設有職權範圍，符合[編纂]附錄十四所載守則第B1段的規定。薪酬委員會由陳樑才先生（獨立非執行董事）擔任主席，並包括陳栢桓先生（獨立非執行董事）及陳亨利博士（執行董事）其他2名成員。薪酬委員會的主要職責包括但不限於：(1)就董事及高級管理層的所有薪酬政策及架構向董事會提供建議；(2)釐定所有董事及高級管理層的特定薪酬組合；及(3)不時參考董事會議決的企業目標及宗旨檢討及批准按表現設定的薪酬。

提名委員會

我們已於二零一九年四月九日成立提名委員會，並設有職權範圍，符合[編纂]附錄十四所載守則第A5段的規定。提名委員會的主要職能包括但不限於檢討董事會架構、規模及組成，評估獨立非執行董事的獨立性，並就委任董事事宜向董事會作出推薦建議。提名委員會由陳栢桓先生（獨立非執行董事）擔任主席，並包括陳樑才先生（獨立非執行董事）及陳亨利先生（執行董事）其他2名成員。

董事會多元化

董事會已根據[編纂]第13.92條採納董事會多元化政策。為求達致可持續的平衡發展，我們致力提升董事會的多元性，從而為董事會帶來革新、嶄新而廣泛的業務角度，並加快董事會的決策程序。董事會認為多元性將有助本公司更認識客戶及滿足其需要，並維持我們於優閒旅遊行業的競爭優勢。

董事候選人甄選將按一系列多元化角度為基準，包括惟不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、專業知識及服務年資。所有董事會任命將考慮獲選候選人將可為董事會帶來的專才領導層及貢獻。提名委員會將會監察董事多元化政策的實施情況，並按持續進行方式監察其施行。其須每年於企業管治報告內匯報董事會在多元角度下的組成連同董事會多元化政策概要，施行該政策的可計量目標，以及為達致董事會多元化的達標進度。

為符合董事會多元化政策，我們的董事會現由不同性別、年齡、文化及教育背景的成員組成。例如：蘇陳詩婷女士及SCHWEIZER Jeffery William先生均具備廣泛的款待相關教育及工作經驗，而獨立非執行董事則分別擁有其特色行業(包括款待、會計及財務，以及商業銀行)的專業知識。

董事及管理層酬金

董事及高級管理層以薪金、津貼、花紅及其他實物利益形式(包括退休計劃供款)收取酬金。薪酬委員會根據每名董事的資格、職位及年資釐定董事的薪金。

截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度支付予董事的薪酬總額(包括薪金、津貼、酌情花紅、其他利益及退休計劃供款)分別為0.2百萬美元、0.2百萬美元及0.2百萬美元。

截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度支付予五位最高薪酬人士的薪酬總額(包括薪金、津貼、酌情花紅、其他利益及退休計劃供款)分別為0.8百萬美元、0.9百萬美元及0.9百萬美元。

根據於本[編纂]日期有效的安排，估計我們就截至二零一九年十二月三十一日止年度支付及授予董事的薪酬總額將相等於約0.8百萬美元。

我們並無向董事或五位最高薪酬人士支付酬金作為吸引其加入或於加入本集團時的獎勵。於業績記錄期，我們概無就本集團任何成員公司的董事失去職位或因處理本集團任何成員公司事務而失去任何其他職位董事向董事或過往董事支付或使其獲得補償。同期，概無董事放棄任何酬金。

為獎勵董事、高級管理層及僱員，我們於二零一九年四月九日有條件採納[編纂]後購股權計劃。有關進步詳情，請參閱「附錄五－法定及一般資料－F.[編纂]後購股權計劃」。

我們有關董事薪酬的政策為根據相關董事的經驗、職責、表現及對業務投入的時間釐定薪酬金額。概無任何人士向董事支付現金或股份或其他，以吸引其成為或合資格成為董

事，或因其以其他方式為發起或組成我們而提供服務。有關詳情，請參閱「附錄五－法定及一般資料－D.有關董事、最高行政人員及主要股東的其他資料－2.董事服務合約及委任函」。

有關業績記錄期內董事薪酬的其他資料，以及有關五位最高薪酬人士的資料，請參閱會計師報告附註9。

董事權益

除本文件所披露者外，每名董事(1)於截至最後實際可行日期並無於本公司或本集團其他成員公司擔任其他職位，(2)於截至最後實際可行日期，與本公司任何董事、高級管理層成員、主要股東或控股股東概無其他關係，(3)於本文件日期前三年內，概無於香港或海外上市公司擔任任何其他董事職位，及(4)並無從事任何業務活動與我們的業務直接或間接構成或可能構成競爭。

有關董事各自的股份權益或短倉(如有)、董事服務協議及委任函以及董事薪酬的詳情，請參閱「附錄五－法定及一般資料－D.有關董事、最高行政人員及主要股東的其他資料」。

除本文件所披露者外，經董事作出一切合理查詢後，據其所探知、所得及所信，於截至最後實際可行日期，概無關有委任董事的其他事宜需提請股東垂注，亦無有關董事的資料須根據[編纂]第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

股　本

法定及已發行股本

本公司截至本文件日期的法定及已發行股本、緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司將予發行的繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本如下：

法定股本

		面值
500,000,000	股每股0.01港元的股份	5,000,000.00港元

已發行股本

本公司緊隨[編纂]及[編纂]完成後的已發行股本(假設未行使[編纂]且並未計及行使[編纂]後購股權後將予發行的股份)將如下：

已發行及將予發行(繳足或入賬列作繳足)：

1	股截至本文件日期已發行的股份	0.01港元
	[編纂]	
總計		
[編纂]		**[編纂]港元**

假設已悉數行使[編纂]，本公司緊隨[編纂]及[編纂]完成後的股本(並無計及於行使[編纂]後購股權時將予發行的股份)將如下：

已發行及將予發行(繳足或入賬列作繳足)：

1	股截至本文件日期已發行的股份	0.01港元
	[編纂]	
總計		
[編纂]		**[編纂]港元**

假設

上表假設[編纂]已成為無條件，且股份[編纂]乃根據本文件所述進行。其並無計及(1)行使[編纂]後購股權時可能配發及發行的任何股份；或(2)本公司根據下文所述的發行授權及購回授權可能配發及發行或購回的任何股份。

地位

股份均為本公司股本中的普通股股份，並在各方面與目前已發行或將予發行的所有股份享有同等權益，尤其是，將全面享有與本文件日期期後所宣派、作出或派付的一切股息及其他分派([編纂]的權益除外)。

最低公眾持股量

根據[編纂]第8.08(1)條，於[編纂]時及其後任何時間，本公司必須維持公眾手中[編纂]已發行股本的最低訂明百分比(定義見[編纂])。

[編纂]

根據唯一股東於二零一九年四月九日通過的決議案，在本公司股份溢價賬因[編纂]而錄得進賬的規限下，我們的董事獲授權將本公司股份溢價賬的進賬金額[編纂]化作資本，藉以向於[編纂]營業結束時名列本公司股東名冊的股份持有人按其當時於本公司各自的股權比例(盡可能接近，但不致產生零碎股權導致須配發及[編纂]零碎股份)配發及文件將於[編纂]配發及發行的入賬列作繳足股款股份，而根據[編纂]將予配發及發行的股份，將與當時的現有已發行股份在各方面均享有同等地位。

[編纂]後購股權計劃

我們已有條件採納「附錄五－法定及一般資料－F.[編纂]後購股權計劃」進一步描述的[編纂]後購股權計劃。

截至最後實際可行日期，本集團並無任何可轉換為我們股份而尚未行使的購股權、認股權證、可換股文據或可轉換成股份的類似權利。

發行授權

我們的董事獲授予發行授權，以配發、發行及處置股份，總面值不得超過以下兩者的總和：

(1) 緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數的20%，及

(2) 根據下文所述「購回股份」，本公司購回的股份總數(如有)。

本公司授權董事根據發行授權配發及發行的股份總數將不會因以下事項配發及發行股份而有所減少：(1)供股、(2)任何以股代息計劃或按照細則配發及發行股份代替全部或部分股份股息之類似安排、(3)股東於股東大會上授出的任何特定授權，或(iv)行使任何[編纂]後購股權或[編纂]第17章可能規定的任何安排。

發行授權將於下列最早日期屆滿：

(1) 除非於大會上通過普通決議案重續(不論無條件或有條件)此項授權，否則於本公司下屆股東週年大會結束時；

(2) 適用開曼群島法例或我們的細則規定我們須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或

(3) 股東於股東大會上通過普通決議案撤銷、修訂或重續此項授權時。

進一步詳情請參閱「附錄五－法定及一般資料－A.有關本集團的進一步資料－5.我們唯一股東日期為二零一九年四月九日的書面決議案」。

購回授權

我們的董事獲授權行使本公司一切權力以購回不多於本公司緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數10%的股票。

此項購回授權僅與於[編纂]或股份[編纂]的任何其他[編纂](並已就此獲證監會及[編纂]認可的證券交易所)進行的購回有關，並須按照香港及開曼群島全部適用法例及[編纂]規定進行。有關[編纂]規定須就購回本公司股份須納入本[編纂]的進一步資料，載於「附錄五－法定及一般資料－B.購回股份」。

購回授權將於下列最早日期屆滿：

(1) 除非於大會上通過普通決議案重續(不論無條件或有條件)此項授權，否則於本公司下屆股東週年大會結束時；

(2) 適用開曼群島法例或我們的細則規定我們須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或

(3) 股東於股東大會上通過普通決議案撤銷、修訂或重續此項授權時。

進一步詳情請參閱「附錄五－法定及一般資料－ A.有關本集團的進一步資料－5.我們唯一股東日期為二零一九年四月九日的書面決議案」。

需要召開股東大會及類別會議的情況

根據開曼群島公司法及我們細則的條款，本公司可不時以股東普通決議案(1)增加我們的股本，(2)將我們的股本合併及分成較大數額的股份，(3)將我們的股份分成若干類別，(4)將我們的股份細分為金額較小的股份，及(5)註銷任何未獲認購的股份。此外，本公司可能須遵守開曼群島公司法的規定，由我們的股東通過特別決議案減少我們的股本或資本贖回儲備。詳情請參閱「附錄四－本公司組織章程及開曼群島公司法概要－2.組織章程細則－(iii)股本變更」。

根據開曼群島公司法及我們細則的條款，股份或任何類別股份附有的全部或任何特別權利可經由不少於該類別已發行股份數目四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在股東大會上通過的特別決議案批准而更改、修訂或廢除。詳情請參閱「附錄四－本公司組織章程及開曼群島公司法概要－2.組織章程細則－(ii)現有股份或類別股份權利的變更」一節。

除上述情況外，若干公司行動或需股東於股東大會上取得股東批准。有關詳請請參閱「附錄四－本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

閣下應將本節與「附錄一－會計師報告」所載經審核合併財務資料(包括有關附註)一併閱覽。合併財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

以下討論及分析包括前瞻性陳述，涉及風險及不確定因素。該等陳述乃基於我們對歷史趨勢、現況及預期未來發展的經驗及理解，以及我們認為符合該等情況下的其他因素所作假設及分析。然而，我們的實際結果可能與前瞻性陳述所預測者大相徑庭。可能導致未來業績與前瞻性陳述所預測者大相徑庭的因素包括「風險因素」所論述者。

概覽

我們是位於塞班及關島的領先優閒旅遊集團之一。塞班及關島(均為美國屬地)屬於熱帶島嶼，距離香港3,500公里或5小時飛行時間。塞班及關島於二零一七年的旅遊業收益接近25億美元，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，兩個地方均各自成為亞太區旅人海灘假期熱點。二零一三年至二零一七年期間，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，優閒旅遊業市場收益於二零一七年達5億815萬美元，而我們按收益計獲取市場佔有率9.8%。根據Frost & Sullivan的資料，同年，我們的市場佔有率為33.7%(按收益計)及24.5%(按二零一七年塞班酒店及度假村行業出售的房間數目計)，且按收益、物業數量及已售房間總數計，為排名首位的市場參與者。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。

本集團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)(兩者均為中國內地、香港及西太平洋地區備受尊重及有承擔的企業家)的卓越領導下成立，我們自此由塞班一項單一酒店物業發展為多元而全面的優閒旅遊業務，分為**酒店及度假村分部**、**高端旅遊零售分部**及**目的地服務分部**。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8千120萬美元、8千940萬美元及7千720萬美元，而我們各年／期溢利分別為1千250萬美元、1千310萬美元及1千零180萬美元。

編製基準

歷史財務資料已根據香港會計師公會(「***香港會計師公會***」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「***香港財務報告準則***」)編製。歷史財務資料按歷史成本法編製。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料需要運用若干關鍵會計估算。管理層亦須在應用本集團會計政策的過程中運用判斷。涉及高度判斷或極為複雜程度的範疇，或涉及對歷史財務資料屬重大假設及估算的範疇，乃於附錄一會計師報告附註4中披露。

本集團於整個業績記錄期內貫徹採納於業績記錄期內生效的現有準則，包括所有相關準則、修訂及詮釋。

採納若干會計政策及修訂的影響

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號

於整個業績記錄期，我們採納香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「與客戶的合約收益」編製歷史財務資料。

我們已評估採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號對財務報表的影響，並識別出以下受影響範圍：

- 採用新減值模型：香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式確認以攤銷成本計量金融資產減值撥備。我們評估後認為採納新減值方法不會導致壞賬撥備出現重大差異。

- 在綜合財務狀況表呈列合約負債：香港財務報告準則第15號規定在綜合財務狀況表單獨呈列合約負債，導致我們須為部分未履行的履約義務重新分類。若於整個業績記錄期應用香港會計準則第18號，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分別為20萬9千美元、42萬1千美元及45萬3千美元的合約負債應列作「客戶墊款」。

- 收益確認時間：收益於資產控制權轉移至客戶時確認。視乎合約的應用條款，資產控制權可隨著時間或於一個時間點轉移。根據我們的評估，採納香港財務報告準則第15號不會導致我們於業績記錄期內確認的收益額出現重大差異，原因是香港財務報告準則第15號規定的收益確認時間與香港會計準則第18號一致。

根據我們以上的評估，我們認為採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號並無對我們業績記錄期內的財務狀況及表現造成重大影響。

影響經營業績的主要因素

我們的經營業績一直及將會繼續受眾多因素影響，包括以下所載列者：

旅遊產品及服務的主要目的地情況

於業績記錄期內，我們的收益產生自酒店及度假村分部、高端旅遊零售分部及目的地服務分部，該等收益可能受旅人旅遊情緒以及其對產品及服務需求的轉變而影響。我們的業務亦可能受到於塞班及關島上發生的各類我們控制範圍以外的災難事件(其中包括天災、恐怖襲擊、意外、傳染病、終止現有簽證豁免或取消主要旅遊客源市場的遊客進入CNMI及／或關島的放行政策，以及近期中美貿易戰的威脅和美國與北韓之間的衝突)而有著不利

影響。有關詳情請參閱「風險因素－與旅遊業務相關的風險」。倘若發生上述災難事件，這對兩個地區的狀況均有著不利的因素，而且對到達當地旅遊的消費者整體情緒帶來重大負面影響，從而可能對主要由酒店及度假村住宿推動的收益造成重大及不利影響。因此，於我們提供產品及服務的塞班及關島如發生災難性事件，可能會對我們的盈利能力及經營業績造成重大及不利影響。

亞洲國家整體經濟環境及旅人喜好

我們的經營業績易受亞洲國家經濟環境及消費者喜好所影響，特別是關島及塞班主要入境旅人來自中國、南韓及日本。該等司法權區如有任何經濟下滑或旅人對旅遊目的地的喜好改變，均可能對我們產品及服務的需求以及我們的業務和經營業績造成重大不利影響。

季節性及週期性

我們的優閒旅遊業務受到塞班、關島及其他地點的優閒旅遊市場季節性週期影響。塞班及關島的優閒旅遊業務與其他海灘度假地點相似，均被認為是「熱帶度假勝地」。因此，我們的旺季為主要客源市場(如中國、南韓、日本及台灣)的冬季，即十二月至二月，與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)重疊。另一個旺季為七月及八月的學校假期，此期間家庭旅人大量湧入塞班及關島。我們的優閒旅遊業務在一定程度上依賴該等旺季的表現。未能在該等旺季取得良好表現可能會影響我們的全年業績。因此，單一財政年度內不同期間銷售及經營業績任何比較對本集團未必有意義且不應依賴作表現指標。此外，我們截至各年度末的貿易應收款項未必能反映全年度或期間營業額，乃由於截至年度末金額將與年度其他時間點的金額不同。

航班時間表及航班價格

我們的業務取決於塞班及關島旅人數目，而旅人數目高度依賴往返塞班及關島各自的航班供應及航班價格。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維持任何合約，且我們對航空公司航班營運及定價的業務決策並無任何控制權。倘前往塞班及關島的航班暫停或取消，到訪旅客人數將會減少，我們的經營業績可能轉差以及塞班及關島優閒旅遊市場競爭可能加劇，繼而導致我們不同業務分部的經營市場環境不理想。

房租及出租趨勢

我們的酒店及度假村分部業績取決於我們收取的房租以及酒店及度假村出租率。我們酒店房租及出租率受多項因素影響，如競爭對手房租、各地區酒店房間的供應、市場需求、所提供服務質素以及塞班及關島市場狀況。上述因素任何不利變動均可能對經營業績造成不利影響。

下列敏感度分析說明於業績記錄期有關我們的(i)房租及(ii)出租率對除税前溢利的若干假設性波幅影響。根據相關歷史變動，房租的假設性波幅假定為5%、10%及15%，而出租率的假設性波幅假定為1%、3%及5%。

	房租變動		
	+/-5%	**+/-10%**	**+/-15%**
	千美元	*千美元*	*千美元*
純利增加／減少			
截至二零一六年十二月三十一日止財政年度.....	+/-1,875	+/-3,750	+/-5,625
截至二零一七年十二月三十一日止財政年度.....	+/-1,917	+/-3,833	+/-5,750
截至二零一八年十二月三十一日止財政年度.....	+/-2,163	+/-4,326	+/-6,490

	出租率變動		
	+/-1%	**+/-3%**	**+/-5%**
	千美元	*千美元*	*千美元*
純利增加／減少			
截至二零一六年十二月三十一日止財政年度.....	+/-412	+/-1,236	+/-2,060
截至二零一七年十二月三十一日止財政年度.....	+/-415	+/-1,245	+/-2,074
截至二零一八年十二月三十一日止財政年度.....	+/-467	+/-1,400	+/-2,334

其他酒店營辦商競爭

我們的收益受塞班及關島高度競爭的酒店及度假村行業所影響。根據Frost & Sullivan報告，過往數年，塞班及關島酒店行業面對更劇烈的競爭，期內，塞班酒店所提供的房間數量由二零一三年的2,327晚房間晚數增加到二零一七年的2,980晚房間晚數，複合年增長率為6.4%；期內，關島酒店所提供的房間由二零一三年的8,443晚房間晚數增加至二零一七年的8,883晚房間晚數，複合年增長為1.3%。在如此激烈的競爭中，如我們未能就不斷變化的市況或消費者口味而提供優質服務，以具競爭力的定價來迎合消費者的喜好及需求，我們或無法維持我們在酒店業內的競爭力及市場佔有率，進而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大及不利影響。此外，我們酒店所在地區的酒店及度假村住宿週期性供應過剩的情況，亦可能加劇競爭及對我們的出租水平及房租構成不利因素，從而影響我們的經營業績。

採納香港財務報告準則第16號*租賃*

於業績記錄期內，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本文件附錄一會計師報告附註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2千950萬美元。

於業績記錄期內，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起的財政年度首次應用)提供對租賃會計處理方式的新條文，日後採納準則後，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綜合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影響。採納新準則後，在我們的綜合全面收益表中，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綜合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)。

經營成本

截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，我們的主要經營成本包括已售存貨成本及僱員福利開支，分別佔收益總額的9.6%、11.3%及15.8%，以及22.5%、23.8%及24.0%。

下列敏感度分析說明於業績記錄期有關我們的(i)已售存貨成本及(ii)僱員福利開支對除税前溢利的若干假設性波幅影響。根據相關歷史變動，已售存貨成本的假設性波幅假定為10%、20%及30%，而僱員福利開支的假設性波幅假定為5%、10%及15%。

	已售存貨成本變動		
	+/-10%	**+/-20%**	**+/-30%**
	千美元	*千美元*	*千美元*
除税前溢利減少／增加			
截至二零一六年十二月三十一日止財政年度.....	-/+784	-/+1,568	-/+2,351
截至二零一七年十二月三十一日止財政年度.....	-/+1,014	-/+2,029	-/+3,043
截至二零一八年十二月三十一日止財政年度.....	-/+1,584	-/+3,168	-/+4,752

	僱員福利開支變動		
	+/-5%	**+/-10%**	**+/-15%**
	千美元	*千美元*	*千美元*
除税前溢利減少／增加			
截至二零一六年十二月三十一日止財政年度.....	-/+914	-/+1,829	-/+2,743
截至二零一七年十二月三十一日止財政年度.....	-/+1,062	-/+2,123	-/+3,185
截至二零一八年十二月三十一日止財政年度.....	-/+1,204	-/+2,408	-/+3,612

主要會計政策以及關鍵估算及判斷

我們已識別對本集團財務報表編製屬關鍵的若干會計政策。部分會計政策涉及主觀假設及估算，以及有關會計項目的複雜判斷。在各情況下，管理層須根據未來期間可能變動的資料及財務數據作出判斷以釐定該等項目。在審閱我們的財務報表時， 閣下應考慮：(i)我們揀選的關鍵會計政策；(ii)影響該等政策應用的判斷及其他不明確因素；及(iii)所報告業績對狀況及假設變動的敏感度。就我們對(i)貿易及其他應收款項減值撥備；(ii)物業、廠房及設備估算可使用年期；及(iii)即期及遞延所得稅的會計估算而言，我們並無注意到我們的估算與業績記錄期內實際業績存在重大差異。此外，我們過往並無經歷任何估算及其相關假設的變動。有關估算的方法及假設於日後將不大可能出現變動。下文載列對了解我們財務狀況及經營業績而言屬重要的關鍵會計政策、估算及判斷。有關詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註2及4。

收益確認

本集團於其各項活動符合下述特定條件時確認收益。有關詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註2.24。

(a) 酒店及款待

酒店及款待主要包括全方位服務的酒店運作及精選服務酒店運作，其中本集團於塞班及關島提供酒店住宿、餐飲及其他款待。所有酒店及度假村均為我們自營。房間收益於酒店住宿服務提供予客戶的會計期間內予以確認。

食品及飲料的收益則於食品及飲料交付予客戶的時間點予以確認。

經營租賃下已收或應收的租金收入於合併綜合收益表確認，按租賃條款涵蓋期間等額分期付款。或然租金於賺取的會計期間確認為收入。

(b) 奢侈品配飾、紀念品及其他零售

本集團向供應商採購商品並於自營品牌專賣店向客戶直接銷售產品，收益於產品的控制權轉移至客戶(即向客戶銷售貨品時，並無任何可能影響客戶接受貨品的未履行責任)的某一時間點確認。客戶已實際佔有貨品或取得貨品的法定權利，而本集團擁有即時要求償付權且很可能收取代價。本集團在該等交易中擁有產品的控制權，因此本集團為主事人且按總額確認收益。本集團並無提供任何銷售相關保證。客戶根據本集團標準合約條款不享有退貨權利。

(c) **觀光團及地面接待安排服務**

本集團為塞班的遊客提供短期自營觀光團及地面接待安排服務。因客戶同時收到並消耗本集團履約提供的有關利益，故觀光團的收益於服務提供予客戶的會計期間內予以確認，而款項於客戶享有旅行團服務前已向我們支付。本集團認為提供服務乃其主要責任，地面接待安排服務的佣金收入於向客戶提供服務時確認。本集團認為其乃作為代理人提供此等服務，款項於我們確認預留時已預付。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括購置相關項目直接應佔開支。

其後成本僅在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團且該項目成本能可靠計量時，方會計入資產賬面值或確認為一項獨立資產(如適當)。重置部分賬面值則取消確認。所有其他維修及保養費用於產生的報告期內在合併綜合收益表中扣除。

物業、廠房及設備折舊乃按下列估算可使用年期以直線法分配成本至其餘值：

建築物	20至48年
翻新及租賃裝修	租期或10至15年(以較短者為準)
廠房及機械	5至10年
傢具、固定裝置及設備	3至5年
車輛	3至5年

資產餘值及可使用年期於各個期末日期予以檢討，並在適當時作出調整。

倘若資產賬面值超過其估算可收回金額，則該項資產賬面值會即時撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損乃比較所得款項與賬面值而釐定，並於合併綜合收益表中確認。

存貨

存貨乃以成本及可變現淨值的較低者列賬。成本按先進先出(「**先進先出**」)法釐定，並包括所有購買成本以及將存貨達致現有地點及狀況而產生的其他成本。可變現淨值指正常業務中估計售價減去完成估算成本及進行銷售所需估算成本。酒店消耗品於產生時支銷。

應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款指就日常業務運作過程中，就提供服務而產生應收客戶的款項。預期於一年或以內(或業務的正常經營週期內(如更長))可收回的應收貿易賬款及其他應收款項分類為流動資產，否則會呈列為非流動資產。

應收貿易賬款及其他應收款項於初始時按公平值確認，隨後以實際利率法按攤銷成本計量，並須扣除減值撥備。

有關應收貿易賬款及其他應收款項會計政策以及本集團減值政策的進一步詳情，請參閱下文「附錄一－會計師報告－附註2.11」及「－應用會計政策時的關鍵判斷－(i)應收貿易賬款及其他應收款項減值撥備」。

應用會計政策時的關鍵判斷

以下為董事應用本集團會計政策過程時的關鍵判斷(涉及估算者除外(請參閱下文))，此乃對歷史財務資料確認的金額有最重大影響。估算及判斷為根據過往經驗及其他因素持續評估，包括在合理情況下，預期未來事件，可能對實體的財務情況有所影響。

(i) **應收貿易賬款及其他應收款項減值撥備**

管理層按前瞻基準釐定應收貿易賬款及其他應收款項的撥備，預計全期虧損由初始確認資產起計量。撥備矩陣乃根據本集團於具有類似信貸風險特徵的應收貿易賬款的預期年期內的歷史觀察違約率釐定，並就前瞻估算作出調整。其他應收款項被視為12個月預期信貸虧損。於作出判斷時，管理層會考慮可用的合理且可靠的前瞻性資料，例如任何實際或預期的重大變動以影響客戶經營業績、業務及客戶財務狀況。於各報告日期，管理層將更新歷史觀察違約率，並分析前瞻估算變動。

(ii) **物業、廠房及設備估算可使用年期**

我們的管理層為其物業、廠房及設備估算可使用年期及釐定相關折舊。有關估算乃根據歷史經驗對類似性質及功能的物業、廠房及設備釐定實際可使用年期。可使用年期可由於資產動用、內部技術評估、環境及基於相關行業基準所定資產預料用途而轉變。管理層將於可使用年期有別於過往估算年期時更改折舊支出。

(iii) **即期及遞延所得稅**

釐定所得稅撥備時需運用重大判斷。鑒於眾多交易及計算對最終釐定稅務結果有不確定性。當有關事宜的最終稅務結果有別於初始確認金額時，有關差異將會影響作出有關釐定期間之即期及遞延所得稅資產及負債。

(iv) **存貨可變現淨值**

我們根據存貨可變現性評估，將存貨撇減至可變現淨值。當有事件或變更的情形顯示存貨可能未能變現時，便會以存貨撇減記賬。鑑別撇減須使用判斷及估算。有關估算乃基於市場情況及類近性質售價的歷史經驗。倘預期與原先估算有異，則有關差額將會影響出現變動期內的存貨賬面值及存貨撇減。

經營業績

下表概述業績記錄期內財務報表內的合併綜合收益表，有關詳情載於「附錄一－會計師報告」。

	截至十二月三十一日止財政年度					
	二零一六年		二零一七年		二零一八年	
	千美元	*%*	*千美元*	*%*	*千美元*	*%*
收益	81,238	100.0	89,430	100.0	100,178	100.0
已售存貨成本	(7,838)	(9.6)	(10,143)	(11.3)	(15,839)	(15.8)
餐飲成本	(6,269)	(7.7)	(6,636)	(7.4)	(6,367)	(6.4)
僱員福利開支	(18,289)	(22.5)	(21,231)	(23.8)	(24,083)	(24.0)
公用事業費用、維修及保養	(6,010)	(7.4)	(6,924)	(7.7)	(6,887)	(6.9)
經營租賃開支	(2,824)	(3.5)	(3,136)	(3.5)	(5,411)	(5.4)
其他(虧損)／收益淨額	(40)	(0.0)	(70)	(0.1)	8	–
經營及其他開支	(25,680)	(31.7)	(25,557)	(28.6)	(29,180)	(29.1)
經營溢利	14,288	17.6	15,733	17.6	12,419	12.4
財務收入	—	—	45	0.1	11	–
財務成本	(62)	(0.1)	(45)	(0.1)	(11)	–
財務成本淨額	(62)	(0.1)	—	—	–	–
除所得稅前溢利	14,226	17.5	15,733	17.6	12,419	12.4
所得稅開支	(1,757)	(2.2)	(2,601)	(2.9)	(650)	(0.6)
年內溢利	12,469	15.3	13,132	14.7	11,769	11.8

合併綜合收益表節選項目概述以及管理層討論及分析

收益

於業績記錄期內，我們分別產生收益8千120萬美元、8千940萬美元及1億零20萬美元。我們的業務分部包括(1)酒店及度假村分部；(2) 高端旅遊零售分部；及(3)目的地服務分部，其收益明細如下：

	截至十二月三十一日止財政年度					
	二零一六年		二零一七年		二零一八年	
	千美元	*%*	*千美元*	*%*	*千美元*	*%*
酒店及度假村分部	63,084	77.7	67,094	75.0	66,597	66.5
高端旅遊零售分部	13,873	17.1	17,488	19.6	28,979	28.9
目的地服務分部	4,281	5.2	4,848	5.4	4,602	4.6
總額	81,238	100.0	89,430	100.0	100,178	100.0

下表顯示於業績記錄期內按我們的分部業績及分部利潤率明細：

	截至十二月三十一日止財政年度								
	二零一六年			二零一七年			二零一八年		
	分部	業績	分部利潤率	分部	業績	分部利潤率	分部	業績	分部利潤率
分部	*千美元*	*%*	*%*	*千美元*	*%*	*%*	*千美元*	*%*	*%*
酒店及度假村	12,970	90.5	20.6	14,061	89.0	21.0	13,521	90.6	20.3
高端旅遊零售	527	3.7	3.8	697	4.4	4.0	468	3.1	1.6
目的地服務	831	5.8	19.4	1,045	6.6	21.6	939	6.3	20.4
總計	**14,328**	**100**	–	**15,803**	**100**	–	**14,928**	**100.0**	–

酒店及度假村分部

我們來自酒店及度假村分部(即酒店經營及出租位於塞班及關島酒店建築物內商業處所)的收益分別為6千310萬美元、6千710萬美元及6千660萬美元，截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度分別佔我們的總收益77.7%、75.0%及66.5%。我們的酒店及度假村分部收益主要指來自酒店房間出租晚數及餐飲銷售的收益，有關明細載列如下：

	截至十二月三十一日止財政年度					
	二零一六年		二零一七年		二零一八年	
	千美元	*%*	*千美元*	*%*	*千美元*	*%*
房間	42,783	67.8	45,925	68.4	45,652	68.5
餐飲	18,384	29.1	18,901	28.2	18,886	28.4
租金(1)	1,136	1.9	1,130	1.7	1,120	1.7
其他款待(2)	781	1.7	1,138	1.7	939	1.4
總計	63,084	100.0	67,094	100.0	66,597	100.0

附註：

(1) 租金收入主要指我們的酒店建築物內的商業處所租金收入。

(2) 來自其他款待的收入主要包括延遲結賬退房費用、取消費用、洗衣收入、迷你酒吧銷售項目、吸煙費用及額外床位收費。

我們的酒店及度假村分部收益於整個業績記錄期內增加，乃主要由於到訪塞班及關島的旅客增加。

按酒店劃分

下表載列我們於所示年度各酒店綜合大樓產生的房間收益明細：

	截至二零一六年十二月三十一日止財政年度											
	塞班								關島			
	Fiesta Resort Saipan		Kanoa Resort		Century Hotel		塞班小計		Fiesta Resort Guam		總計	
		%		%		%		%		%		%
可用房間數目	151,840	42.0	81,760	22.6	12,045	3.3	**245,645**	**67.9**	116,070	32.1	**361,715**	**100.0**
已售房間數目	145,024	44.1	73,376	22.3	10,792	3.3	**229,192**	**69.7**	99,793	30.3	**328,985**	**100.0**
房間收益(千美元)	20,894	48.8	7,656	17.9	869	2.0	**29,419**	**68.7**	13,364	31.3	**42,783**	**100.0**
出租率(%)	95.5	–	89.7	–	89.6	–	**93.3**	**–**	86.0	–	**91.0**	**–**
平均房租(美元)	144.1	–	104.3	–	80.5	–	**128.4**	**–**	133.9	–	**130.0**	**–**
RevPAR(美元)	137.6	–	93.6	–	72.1	–	**119.8**	**–**	115.1	–	**118.3**	**–**

	截至二零一七年十二月三十一日止財政年度											
	塞班								關島			
	Fiesta Resort Saipan		Kanoa Resort		Century Hotel		塞班小計		Fiesta Resort Guam		總計	
		%		%		%		%		%		%
可用房間數目	151,840	42.0	81,760	22.6	12,045	3.3	**245,645**	**67.9**	116,070	32.1	**361,715**	**100.0**
已售房間數目	146,933	44.0	79,868	23.9	11,664	3.5	**238,465**	**71.4**	95,601	28.6	**334,066**	**100.0**
房間收益(千美元)	22,188	48.3	9,126	19.9	1,044	2.3	**32,358**	**70.5**	13,567	29.5	**45,925**	**100.0**
出租率(%)	96.8	–	97.7	–	96.8	–	**97.1**	**–**	82.4	–	**92.4**	**–**
平均房租(美元)	151.0	–	114.3	–	89.5	–	**135.7**	**–**	141.9	–	**137.5**	**–**
RevPAR(美元)	146.1	–	111.6	–	86.7	–	**131.8**	**–**	116.9	–	**127.0**	**–**

	截至二零一八年九月三十日止九個月											
	塞班								關島			
	Fiesta Resort Saipan		Kanoa Resort		Century Hotel		塞班小計		Fiesta Resort Guam		總計	
		%		%		%		%		%		%
可用房間數目	151,763	42.3	81,142	22.6	11,869	3.3	**244,774**	**68.2**	113,850	31.8	**358,624**	**100.0**
已售房間數目	140,290	43.0	72,346	22.2	10,515	3.2	**223,151**	**68.4**	102,920	31.6	**326,071**	**100.0**
房間收益(千美元)	21,495	47.1	8,751	19.2	925	2.0	**31,171**	**68.3**	14,481	31.7	**45,652**	**100.0**
出租率(%)	92.4	–	89.2	–	88.6	–	**91.2**	**–**	90.4	–	**90.9**	**–**
平均房租(美元)	153.2	–	121.0	–	88.0	–	**139.7**	**–**	140.7	–	**140.0**	**–**
RevPAR(美元)	141.6	–	107.9	–	78.0	–	**127.4**	**–**	127.2	–	**127.3**	**–**

我們來自酒店及度假村的收益易受所達致平均房間價格及出租率所影響。平均房間價格及出租率主要受區內競爭、酒店房間的供應及可用房間數量所影響。我們於業績記錄期內的房間價格整體上升主要為配合我們的定價策略，因而對價格作出調整。於整個業績記錄期，我們於塞班的酒店出租率一般逾90%，而關島的酒店出租率逾80%，保持相對穩定。我們由截至二零一六年十二月三十一日止財政年度至截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的整體出租率均錄得上升，主要由於到訪塞班及關島的遊客人數增加(除了截至二零一七年十二月三十一日止財政年度關島的出租率見輕微下跌，主要歸因於二零一七年九月若干航空公司基於內部經營理由而暫停從日本飛往關島的若干定期航班，導致前往關島的日本遊客減少)。以下措施有助彌補損失的載客量：(1)推出日本與關島之間的季節性包機，(2)推出日本與關島之間的新定期航班，及(3)將多班停飛之固定航班復航。預期其餘停飛之固定航班將於二零一九年復辦。我們預期往來日本與關島之間的航班座位數目將配合「行業概覽」所載行業數據及市場趨勢而逐步恢復。我們於二零一七年的出租率相對較高，主要由於到達塞班的遊客(尤其是南韓遊客)大增，此情況與Frost & Sullivan報告一致。因此，我們的RevPAR由截至二零一六年十二月三十一日止財政年度的118.3美元增至截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的127.0美元。

截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，超強颱風玉兔於二一八年十月二十四日橫掃塞班，並釀成塞班國際機場臨時關閉及入境旅客的商業航班停飛，稍微影響我們的酒店及度假村分部經營業績。我們並無出現任何結構上或永久的損毀，而我們的酒店及度假村(以及我們的旅遊零售專賣店及其他旅遊資產)於颱風過後已即時營運。於二零一八年十二月初，機場已重開、旅遊活動已逐漸回復正常，並已恢復大部分入境商業航班。

我們認為超強颱風玉兔並無對我們的業務營運、財務狀況及經營業績造成重大或持久影響。機場關閉及飛往塞班的商業航班停航期間(即十一月份)，傳統上對於我們及優閒旅遊市場整體而言是淡季。僅供[編纂]參考及根據我們的未經審核管理賬目，二零一七年至二零一八年十一月期間，塞班的ARR維持上升趨勢，由約125.6美元按年增長至142.8美元。另一方面，塞班於同期的出租率及RevPAR分別由約93.0%下跌至68.6%及由約114.8美元下跌至97.9美元。塞班於二零一八年十一月的經營業績乃歸因(1)Kanoa Resort及Century Hotel因暫停旅客到訪，令出租水平短期下跌，及(2)Fiesta Resort Saipan招待了大量美國軍人、公用服務供應商及救援人員，令出租率維持於穩定的高水平及取得高房價。該等影響大致上被透過OTA(傳統上利潤較大的預訂渠道)作出較多預訂的關島的不俗業績按全年基準所抵銷。就本集團整體而言，我們截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度之間的ARR及RevPAR均有所增長，而出租水平則由92.4%輕微下跌至90.9%。

[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」。

於業績記錄期，可用或已售房間數目因各曆年日數不同及若干酒店房間狀況而輕微波動。各酒店詳情請參閱「業務－A.酒店及度假村分部－所提供酒店及度假村－所提供住宿」。

按預定渠道劃分

於業績記錄期，我們的酒店賓客主要來自中國、南韓及日本。我們的預訂渠道具有廣泛多方面性，主要透過以下方式銷售及營銷住宿服務：(i)線上及線下旅遊營運商批量預訂，有關營運商通常將其打包為假期旅遊團直接向最終賓客銷售或透過其他旅遊代理銷

售；及(ii)透過傳統旅遊代理(TTA)、線上旅遊代理(OTA)以及我們本身酒店及度假村網站及直接酒店預訂。下表列示於業績記錄期內按預訂渠道劃分的酒店及度假村分部收益：

	截至十二月三十一日止財政年度					
預訂渠道	**二零一六年**		**二零一七年**		**二零一八年**	
	千美元	*%*	*千美元*	*%*	*千美元*	*%*
批量預訂						
旅遊營運商(1)	28,104	44.6	26,953	40.2	25,672	38.5
個別預訂						
線上旅遊代理(OTA)(1)	8,645	13.7	11,704	17.4	12,196	18.3
傳統旅遊代理(TTA)(1)	614	1.0	813	1.2	249	0.4
直接預訂(1)	6,681	10.6	6,468	9.6	8,209	12.3
小計	***15,940***	***25.3***	***18,985***	***28.2***	***20,653***	***31.0***
其他(2)	19,040	30.1	21,156	31.6	20,271	30.5
酒店及度假村分部	**63,084**	**100.0**	**67,094**	**100.0**	**66,597**	**100.0**

附註：

(1) 該等數字包括內部賓客預訂時購買的餐飲消費及其他招待及服務。

(2) 「其他」包括我們的內部賓客隨機購買的餐飲及其他招待及服務收益及來自非內部賓客的收益以及第三方經營服務和設施所產生的租金收入。

酒店預訂格局於過去數年整體上急劇變化，並預期將會持續，主要受OTA等網上預訂渠道增長以及其會員忠誠度計劃所推動。隨著網上旅遊代理(OTA)滲透率上升及遊客傾向購買假期住宿作為其假期的個別部分，於業績記錄期內，我們的預訂組合向在線旅行平台傾斜，截至二零一六年十二月三十一日止財政年度分別錄得平均分部收入貢獻為13.7%及18.3%，就分部收入貢獻而言，增長4.6%。

高端旅遊零售分部

高端旅遊零售分部指於我們在塞班、關島及夏威夷的品牌專賣店出售奢侈品配飾。我們截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度分別錄得零售銷售收益1千390萬美元、1千750萬美元及2千900萬美元，分別佔收益總額17.1%、19.6%及28.9%。我們於整個業績記錄期內的奢侈品配飾零售收益上升乃主要由於品牌專賣店的數目增加。

於業績記錄期，截至有關年度末的品牌專賣店數目分別為8間、12間及17間。我們在塞班及關島實現交易數量及每筆交易消費額總體增長，這與以下各項一致：(i)同期到訪該

等目的地的遊客數量及每位遊客消費額呈樂觀發展，及(ii)我們經營的品牌專賣店的數目逐步增加。位於夏威夷的品牌專賣店於最近期加入我們的高端旅遊零售分部中，其表現仍在起步階段，但已顯示良好經營業績，超出前任經營者經營下的現有市場佔有率。我們於夏威夷錄得的每筆交易消費額通常低於關島及塞班所錄得者，此乃由於我們在夏威夷提供的美國優閒配飾品牌的價格水平及市場定位。有關詳情，請參閱「業務－B.高端旅遊零售分部－關鍵經營參數－經營統計數據」。

於業績記錄期，截至有關年度末我們提供8家、8家及9家品牌，保持相對穩定。下表列示我們品牌的同比收益增長率：

	截至十二月三十一日止財政年度	
收益增長率(%)	**二零一七年**	**二零一八年**
品牌A	36.4	42.6
品牌B	—	81.9
品牌C	2.3	41.0
品牌D	32.2	17.8
品牌E	-16.2	-0.8
品牌F	-7.9	506.4
品牌G	—	—
品牌H	-22.9	0.5

品牌收入增長率被下列因素所帶動：(1)於西太平洋地區主要來自中國、南韓及日本的優閒旅客對相關品牌的大眾形象及認同以及該品牌於該等旅行的市場定位，(2)有關商品不時的受歡迎程度，(3)我們於塞班、關島及夏威夷的品牌專賣店數目，及(4)有關品牌提供的有關商品是否與西太平洋地區的優閒旅客的潮流及喜好(包括顏色及加工)相符。於業績記錄期，由於我們在塞班(高端旅遊零售分部當時的新地域市場)分別新設A品牌、B品牌、C品牌及D品牌的專賣店，而該等品牌的收益增長率均大幅提升。同樣地，我們接管5間F品牌專賣店網絡的夏威夷業務，令我們於二零一八年自F品牌取得的收入大幅增長。E品牌及H品牌收入的負增長率乃可回歸因於市場對該等商品的需求持續下跌。我們定期評估我們的品牌系列，並於需要時可能考慮特定品牌的市場需求及相關專賣店的經營表現後，終止與該等品牌關係。

詳情請參閱「業務－B.高端旅遊零售分部－所提供品牌－品牌流失率」。

我們於二零一四年八月收購Gemkell Guam以展開高端旅遊零售分部。由於(1)我們需要提升期以改善經營效率及表現，及(2)我們將若干表現不佳的品牌及品牌專賣店逐步淘汰前耗時評估品牌及品牌專賣店組合，故我們的高端旅遊零售分部於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度之前錄得分部業績虧損。於業績記錄期，我們的高端旅遊零售分部整體持續錄得正數分部業績，僅2間於業績記錄期內開設的品牌專賣店在經營虧損淨額下經營，其中1間於二零一七年五月開業的品牌D專賣店因定價及消費者形象而言，屬於市場地位相對較高，故需要較長的收支平衡及提升期，而另一間則於二零一八年四月開業，作為我們進軍夏威夷(目前業務仍在提升)的一部分。我們所有品牌專賣店均以內部資源撥付資金。

目的地服務分部

目的地服務分部為位於塞班的地面接待經營者，提供3項被視為島嶼本身較矚目及獨一無二的觀光旅程：*SeaTouch*（魔鬼魚互動體驗）、*Let's Go Tour*（四驅車山林歷險）及*Jetovator*（噴射式水上飛行器）。我們亦經營(1) 3間iShop紀念品及精品店，(2)為旅客提供預訂第三方營運活動及行程的服務，及(3)與旅行社合作為其精選假期套票賓客提供禮賓及旅遊管理服務。

截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，我們的目的地服務分部已錄得分部收益分別為430萬美元、480萬美元及460萬美元，佔我們的同期收益總額的5.3%、5.4%及4.6%，並於業績記錄期間保持相對穩定。

已售存貨成本

我們的已售存貨成本包括高端旅遊零售分部及目的地服務分部已售商品成本。於業績記錄期內，我們與不同品牌訂立特許經營及分銷協議，當中大部分包括最低購買量。於業績記錄期內，我們於履行最低購買量時並無經歷任何困難。有關詳情，請參閱「業務－B.高端旅遊零售分部」一節。截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，我們的已售存貨成本分別為780萬美元、1千零10萬美元及1千580萬美元，分別佔各有關期間收益總額8.9%、9.6%、11.3%及15.8%。我們的已售存貨成本比率(即存貨成本除以我們高端旅遊零售分部及目的地服務分部的零售收益總額)於整個業績記錄期維持相對穩定，分別為51.1%、52.9%及51.9%。

餐飲成本

我們的餐飲成本主要包括我們於塞班及關島酒店及度假村內餐廳、酒吧及宴會所消耗食材及飲品成本，以產生酒店及度假村分部的餐飲收益。於業績記錄期內，我們酒店及度假村分部的餐飲成本分別為630萬美元、660萬美元及640萬美元，分別佔各有關期間收益總額7.7%、7.4%及6.4%。我們的餐飲成本比率(即酒店及度假村分部餐飲成本除以餐飲收益總額)於整個業績記錄期維持相對穩定，分別為34.1%、35.1%及33.7%。

僱員福利開支

我們的僱員福利開支(包括董事酬金)主要包括(i)工資、薪金、花紅及津貼；(ii)員工福利及利益；及(iii)界定退休金計劃供款。僱員福利開支受有關年度各經營地點僱員人數及薪酬水平增加影響而有所變動。

於業績記錄期，我們亦已參考塞班及關島(我們大部份僱員所在地)的最低工資增幅，以提高員工薪酬水平。截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，僱員福利開支分別為1千830萬美元、2千120萬美元及2千410萬美元，分別佔各有關期間收益總額的22.5%、23.8%及24.0%。

公用服務費用、維修及保養開支

我們的公用事業費用主要指燃氣、電力及水費所產生的開支；而維修及保養開支主要於酒店、品牌專賣店、辦事處及貨倉所直接產生。於業績記錄期內，我們的公用服務費用、維修及保養分別為600萬美元、690萬美元及690萬美元，分別佔各有關期間收益總額7.4%、7.7%及6.9%。

經營租賃開支

經營租賃開支主要包括租金、土地租賃及辦公室和倉庫單位的租賃費用。截至二零一七年十二月三十一日止兩個財政年度，經營租賃開支分別為280萬美元及310萬美元，分別佔各有關年度收益總額的3.5%及3.5%，保持相對穩定。截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，經營租賃開支為540萬美元，佔收益總額的5.4%，較其他年度相對較高，原因是自二零一七年五月以來在塞班及關島分別開設了3間及1間品牌專賣店、自二零一七年十一月以來在塞班開設1間品牌專賣店及自二零一八年四月以來在夏威夷開設5間F品牌的專賣店。

其他(虧損)／收益淨額

我們截至二零一七年十二月三十一日止兩個財政年度分別錄得其他虧損淨額40,000美元及70,000美元，而截至二零一八年十二月三十一日止財政錄得收益淨額8,000美元。其他(虧損)／收益淨額主要包括(i)因關閉若干品牌店而導致現有租賃物業裝修報廢的(虧損)／收益；及(ii)無形資產的撇銷。

經營及其他開支

下表載列於所示年度經營及其他開支明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一六年		二零一七年		二零一八年	
	千美元	%	千美元	%	千美元	%
折舊及攤銷	5,651	22.0	5,477	21.4	6,103	20.9
其他稅項及牌照[(1)]	4,031	15.7	4,413	17.3	4,928	16.9
物料及工具	2,850	11.1	3,127	12.2	3,192	10.9
分攤服務開支[(2)]	1,304	5.1	1,220	4.8	1,198	4.1
佣金開支[(3)]	1,582	6.2	2,167	8.4	2,522	8.6
洗衣開支	1,230	4.8	1,476	5.8	1,342	4.6
保險開支	831	3.2	880	3.4	1,122	3.8
銀行費用	590	2.3	632	2.5	855	2.9
臨時勞工成本[(4)]	1,865	7.3	1,534	6.0	689	2.4
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
捐贈	1,249	4.9	203	0.8	201	0.7
推廣開支	634	2.4	448	1.8	924	3.2
專業費用	175	0.7	224	0.8	241	0.8
其他[(5)]	3,688	14.3	3,756	14.8	3,346	11.6
	25,680	100.0	25,557	100.0	29,180	100.0

附註：

(1) 其他稅項及牌照主要指(i)CNMI及關島營業總收入稅及僱主分佔聯邦保險稅法(「**FICA稅**」)下的稅項；及(ii)就奢侈品配飾零售向若干品牌擁有人支付的專利費。

(2) 分攤服務開支指就若干公司支援功能而分佔若干關聯方的公司及行政開支。

(3) 佣金開支指金融機構的信用卡佣金以及旅遊代理及導遊佣金。

(4) 臨時勞工成本指本集團從代理外聘勞工。

(5) 其他主要指通訊、交通及招待開支。

於業績記錄期內，我們的經營及其他開支分別為2千570萬美元、2千560萬美元及2千920萬美元，分別佔各有關期間收益總額31.7%、28.6%及29.1%。

財務成本淨額

財務成本主要指銀行利息開支，截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度分別為62,000美元、45,000美元及11,000美元。截至二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度，利息收入指向中間控股公司貸款所收利息。

所得稅開支

所得稅指於我們經營或居籍各稅務司法權區根據相關法律及規例按適用稅率已付或應付的所得稅。

(i) ***關島***

二零一七年五月，我們獲發的遊客級別酒店合資格證書(Qualifying Certificate for Tourist Class Hotel)到期，該證書賦予APHI Guam享有75%的企業所得稅退稅優惠(此不包括我們仍須全面負責的商業優惠稅)。自二零一八年一月一日起在CNMI及關島引入21%的固定企業所得稅稅率以代替原來的15%至39%的累進所得稅率，抵銷了我們缺失該證書賦予的退稅優惠帶來的影響。截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，我們於關島的適用稅率分別為34%、34%及21%。截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度，我們的關島所得稅開支分別保持在30萬美元及30萬美元，而同期於關島的實際稅率則分別由11.8%減至17.3%。

(ii) ***CNMI***

CNMI經營附屬公司須按分級稅率(1.5%至5%)繳納營業總收益稅(「**營業總收益稅**」)。於業績記錄期，於CNMI註冊成立及經營的公司有權在計算企業所得稅時使用營業總收入稅款作為稅項抵免。

CNMI法律訂明所得稅退稅按應課稅收入90%至50%的分級遞減比率計算，當中已計及使用上述源自CNMI的稅項抵免。

此外，美國企業所得稅率由介乎15%至39%的累進稅率更改為21%的固定稅率，由二零一八年一月一日起生效。因此，截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度，我們於CNMI的所得稅開支分別由230萬美元減至30萬美元，而同期於CNMI的實際稅率則分別由17.4%減至2.7%。

(iii) ***開曼群島／英屬處女群島利得稅***

本集團毋須繳納開曼群島／英屬處女群島任何稅項。

截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，我們的所得稅開支分別為180萬美元、260萬美元及70萬美元。相關期間的實際稅率為12.4%、16.5%及5.2%。我們的實際稅率通常處於低水平，主要由於上文所述我們的經營附屬公司於關島的退稅所致。截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，實際稅率增至16.5%，主要由於相關退稅於二零一七年年中終止，以及由於下文所討論的企業稅率變動導致重新計量遞延稅項所致。我們截至二零一八年的實際稅率相對較低為5.2%，主要由於美國企業稅率由累進稅率15%至39%下調至固定稅率21%(已於二零一七年十二月二十二日實質頒佈)。因此，加權平均當地適用稅率由截至二零一七年十二月三十一日止兩個財政年度的34.7%及34.9%降至截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的21.8%，故導致實際稅率下降。

於業績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們已履行所有所得稅責任，並與相關稅務機關並無任何未議決所得稅事宜或爭議。

歷史經營業績概覽

截至二零一八年十二月三十一日止財政年度與截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的比較

收益

我們的收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度的8千940萬美元增加1千零80萬美元或12.1%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的1億零20萬美元，主要由於高端旅遊零售分部收益增加1千150萬美元。

酒店及度假村分部收益

我們酒店及度假村分部收益由截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的6千710萬美元輕微下降50萬美元或0.7%至截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的6千660萬美元，主要由於我們在塞班的酒店及度假村出租率由截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的97.1%輕微降至截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的91.2%。該輕微下降主要歸因於二零一八年十一月超強颱風玉兔的影響。房間收益的減幅部分被我們Fiesta Resort Guam的出租率增加(主要由於透過OTA的預訂增加)所抵銷。

高端旅遊零售分部收益

我們高端旅遊零售分部收益由截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的1千750萬美元增加1千150萬美元或65.7%至截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的2千900萬美元，主要由於(1)我們在塞班的3間品牌專賣店及關島的1間品牌專賣店(均於二零一七年五月開幕)以及在塞班的1間品牌專賣店(於二零一七年十一月開幕)帶來全年收益，從而使收益增加600萬美元，及(2)我們在夏威夷的品牌F旗下5間品牌專賣店自二零一八年四月開幕後帶來收益550萬美元。

我們目的地服務分部收益

我們來自目的地服務分部的收益保持相對穩定，於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度分別為480萬美元及460萬美元。

已售存貨成本

已售存貨成本由截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的1千零10萬美元增加570萬美元或56.4%至截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的1千580萬美元，與高端旅遊零售分部的收益增加一致。我們的已售存貨成本比率(即存貨成本除以高端旅遊零售分部的零售收益總額)保持相對穩定，於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度分別為52.9%及51.9%。

餐飲成本

餐飲成本保持相對穩定，於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度分別為660萬美元及640萬美元。我們酒店及度假村分部的餐飲成本比率(即餐飲成本除以餐飲收益總額)保持相對穩定，於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度分別為35.1%及33.7%。

僱員福利開支

僱員福利開支由截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的2千120萬美元增加290萬美元或13.7%至截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的2千410萬美元，主要由於員工人數因高端旅遊零售分部5間品牌F專賣店於夏威夷開幕而增加。

公用服務、維修及保養開支

公用服務、維修及保養開支保持穩定，於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度均為690萬美元。

經營租賃開支

經營租賃開支由截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的310萬美元增加230萬美元或74.2%至截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的540萬美元，主要由於上述品牌專賣店數目增加所致。

其他(虧損)／收益淨額

我們於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度分別錄得其他虧損淨額70,000美元及其他收益淨額8,000美元。

經營及其他開支

經營及其他開支由截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的2千560萬美元增加360萬美元或14.1%至截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的2千920萬美元，主要由於(1)截至二零一八年十二月三十一日止財政年度產生一次性非經常[編纂][編纂]美元，而截至二零一七年十二月三十一日止財政年度則為零，(2)上文所述的品牌專賣店數目增加導致折舊及攤銷增加60萬美元，及(3)其他稅項及牌照主要因營業總收益稅增加而增加50萬美元。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的260萬美元減少190萬美元或73.1%至截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的70萬美元。實際稅率由截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的16.5%下降至截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的5.2%，主要由於美國企業稅率因採納介乎15%至39%的累進稅率而下調至21%的固定稅率(已於二零一七年十二月二十二日實質頒佈)。因此，加權平均適用本地稅率由截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的34.9%降低至截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的21.8%。

年內溢利

由於上述截至二零一七年十二月三十一日止財政年度至截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的變動，年內溢利分別由截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的1千310萬美元減少至截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的1千180萬美元。我們的純利率由截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的14.7%下跌至截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的11.8%，主要由於(1)一次性非經常[編纂][編纂]美元於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度內列入我們的合併綜合收益表，及(2)於二零一八年十二月三十一日止財政年度內，我們高端旅遊零售分部的貢獻增加(其利潤率較低)。

截至二零一七年十二月三十一日止財政年度與截至二零一六年十二月三十一日止財政年度的比較

收益

我們的收益由截至二零一六年十二月三十一日止財政年度的8千120萬美元增加820萬美元或10.1%至截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的8千940萬美元，由於(i)酒店及度假村分部收益增加400萬美元；(ii)高端旅遊零售分部收益增加360萬美元；及(iii)目的地服務分部收益增加50萬美元。

酒店及度假村分部收益

我們的酒店及度假村分部收益由截至二零一六年十二月三十一日止財政年度的6千310萬美元增加400萬美元或6.3%至截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的6千710萬

美元，主要由於(i)塞班酒店已售房間晚數增加9,273或4.0%，主要因為截至二零一七年十二月三十一日止財政年度到訪塞班遊客人數增加，關島酒店已售房間晚數減少4,192或4.2%，部分抵銷了塞班酒店的增加，主要因為二零一七年九月日本飛往關島的航班取消，前往關島的日本遊客減少；及(ii)我們塞班及關島酒店的整體平均房租增加5.8%，此乃根據我們的定價策略對房租價格調整所致。

高端旅遊零售分部收益

我們的高端旅遊零售分部收益由截至二零一六年十二月三十一日止財政年度的1千390萬美元增加360萬美元或25.9%至截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的1千750萬美元，主要由於(i)於塞班開設3間品牌店及於關島開設1間品牌專賣店貢獻的570萬美元收益，該等品牌專賣店於二零一七年五月開始營業；及(ii)於塞班開設1間品牌專賣店貢獻的20萬美元收益，該品牌專賣店於二零一七年十一月開始營業。關島的1間品牌專賣店收益減少180萬美元，部分抵銷了收益的增加，主要由於市場需求。

目的地服務分部收益

我們的目的地服務收益由截至二零一六十二月三十一日止財政年度的430萬美元增加50萬美元或11.6%至截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的480萬美元，主要由於到訪塞班的遊客數量增加，這與Frost & Sullivan報告一致。

已售存貨成本

已售存貨成本由截至二零一六十二月三十一日止財政年度的780萬美元增加230萬美元或29.5%至截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的1千零10萬美元，主要由於上文所提及的截至二零一七年十二月三十一日止財政年度於塞班及關島開設品牌專賣店。我們的已售存貨成本比率(即存貨成本除以高端旅遊零售分部及目的地服務分部的零售收益總額)於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止財政年度維持相對穩定，分別為51.1%及52.9%。

餐飲成本

餐飲成本於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止財政年度維持相對穩定，分別為630萬美元及660萬美元。我們的餐飲成本比率(即酒店及度假村分部餐飲成本除以餐飲收益總額)於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止財政年度維持相對穩定，分別為34.1%及35.1%。

僱員福利開支

僱員福利開支由截至二零一六十二月三十一日止財政年度的1千830萬美元增加290萬美元或15.8%至截至二零一七年是十二月三十一日止財政年度的2千120萬美元，主要由於塞班及關島的僱員人數及其薪酬水平增加所致，參考塞班及關島最低工資的增加。

公用服務、維修及保養開支

公用服務、維修及保養開支由截至二零一六十二月三十一日止財政年度的600萬美元增加90萬美元或15%至截至二零一七年是十二月三十一日止財政年度的690萬美元，主要由於酒店經營產生的公用服務開支增加所致。

經營租賃開支

經營租賃開支由截至二零一六年十二月三十一日止財政年度的280萬美元增加30萬美元或10.7%至截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的310萬美元，主要由於開設上文所述品牌專賣店產生的租金開支增加。

其他(虧損)／收益淨額

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止財政年度，我們分別錄得虧損淨額40,000美元及70,000美元。

經營及其他開支

經營及其他開支於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止財政年度維持相對穩定，分別為2千570萬美元及2千560萬美元。

財務成本淨額

我們的財務成本淨額由截至二零一六年十二月三十一日止財政年度的62,000美元減少至截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的零，此乃由於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度給予中間控股公司貸款產生的財務收入抵銷了我們的財務成本所致。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一六年十二月三十一日止財政年度的180萬美元增加80萬美元或44.4%至截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的260萬美元，主要由於應課稅溢利增加。實際稅率由截至二零一六年十二月三十一日止財政年度的12.4%增加至截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的16.5%，主要由於自二零一七年五月起，關島既有的遊客級別酒店資格證書到期故令所得稅退稅減少及上文所討論的企業稅率變動導致重新計量遞延稅項所致。

年內溢利

由於上述截至二零一六年十二月三十一日止財政年度至截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的變動，故年內溢利由截至二零一六年十二月三十一日止財政年度的1千250萬美元增加60萬美元或4.8%至截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的1千310萬美元。我們的純利率於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止財政年度維持相對穩定，分別為15.3%及14.7%。

資產及負債概要

下表載列於所示日期的合併財務狀況表：

	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	39,833	40,701	38,202
投資物業	2,853	2,735	2,622
無形資產	120	557	422
遞延所得稅資產	2,493	1,758	1,748
按金及預付款項	1,162	706	1,032
	46,461	46,457	44,026
流動資產			
存貨	3,369	6,218	8,944
應收貿易賬款	4,795	3,978	4,138
按金、預付款項及其他應收款項	2,470	1,538	2,934
應收中間控股公司款項	100	2,642	453
應收關聯方款項	2,180	3,488	7,633
可收回所得稅	2,029	2,588	2,967
現金及現金等價物	4,897	6,873	4,792
	19,840	27,325	31,861
資產總值	66,301	73,782	75,887
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	—	—	—
合併儲備	27,006	27,006	27,006
其他儲備	2,900	4,468	4,809
保留盈利	23,625	17,607	21,701
	53,531	49,081	53,516
非控制性權益	1,384	1,534	1,609
權益總額	54,915	50,615	55,125
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債	1,103	879	956

	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
流動負債			
貿易及其他應付款項	7,652	8,543	8,667
合約負債	209	421	453
應付關聯方款項	2,185	8,268	10,686
應付所得稅	237	56	—
借款	—	5,000	—
	10,283	22,288	19,806
負債總額	11,386	23,167	20,762
權益及負債總額	66,301	73,782	75,887

合併財務狀況表若干項目說明

物業、廠房及設備

於業績記錄期，我們的物業、廠房及設備主要包括位於塞班及關島的酒店建築設施、租賃物業裝修、機器及設備及辦公室設備、汽車以及酒店及度假村在建工程。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，物業、廠房及設備的賬面淨值分別為3千980萬美元、4千零70萬美元及3千820萬美元，分別佔有關日期的資產總值的60.1%、55.2%及50.3%。

物業、廠房及設備於二零一七年十二月三十一日的結餘由3千980萬美元增至4千零70萬美元，主要由於650萬美元的添置(截至二零一六年十二月三十一日止財政年度內我們為開設品牌專賣店而添置租賃裝修350萬美元)，部分被530萬美元的折舊開支抵銷。於二零一八年十二月三十一日，結餘為3千820萬美元，保持相對穩定。

投資物業

投資物業指我們酒店及度假村內若干服務及設施租賃予第三方以換取租金收入。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，投資物業分別為290萬美元、270萬美元及260萬美元。投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。初始確認後，投資物業按成本，減累計折舊及減值虧損撥備計量。歷史成本包括收購物業的直接應佔開支。投資物業的樓宇部分按其估算可使用年期(20至48年)折舊。

於二零一九年一月三十一日，我們的投資物業由物業估值師進行估值。估值乃採用收入法並參考該等物業的歷史經營表現及當前市況而達致，符合國際估值準則。詳情請參閱「附錄三－物業估值」。

無形資產

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，無形資產(即電腦軟件)的賬面淨值分別為120,000美元、557,000美元及422,000美元。已撥作資本的電腦軟件成本於其估算可使用5年期限按直線基準攤銷。估算可使用年期及攤銷法於各報告期間末定期檢討，任何估算變動的影響按預先計提基準入賬。

存貨

存貨主要包括(i)高端旅遊零售分部出售的商品；及(ii)目的地服務分部的3間iShop出售的紀念品及精品。

由於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度在塞班及關島分別開設4間及1間品牌專賣店，存貨結餘由截止二零一六年十二月三十一日340萬美元增至截至二零一七年十二月三十一日620萬美元，其後於二零一八年十二月三十一日再增至890萬美元，主要由於在夏威夷開設5間F品牌專賣店。

我們定期審查滯銷、陳舊或市場價值下跌的存貨的水平。當存貨的可變現淨值下跌至低於存貨成本，或存貨被確認為過時，便計提存貨撥備。於業績記錄期，陳舊撥備並不重大，分別為53,000美元、24,000美元及29,000美元。

截至二零一九年二月二十八日，我們截至二零一八年十二月三十一日尚餘存貨中140萬美元(或15.2%)已售出。

下表概述於所示年度的平均存貨周轉日數(考慮到我們旅遊零售業務的高端性質及我們通常一年兩次採購整季存貨的商業慣例，整體上屬穩健)：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
平均存貨周轉日數*(附註)*	142.7	172.5	174.7

附註： 平均存貨周轉日數的計算方法是使用存貨平均結餘除以有關期間存貨成本，再乘以有關期間日數。存貨的平均結餘的計算方法是將有關期間期初結餘與期末結餘之和除以二。

應收貿易賬款

應收貿易賬款主要包括我們的酒店及度假村分部應收旅行社及TTA的賬款。應收關聯方賬款主要指應收泉州市世紀遊(本公司一名被視作有關連的人士)的款項。下表載列於所示日期我們的應收貿易賬款及各自的周轉日數：

	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
第三方應收貿易賬款	4,018	3,557	3,196
減：減值撥備	(202)	(266)	(186)
第三方應收貿易賬款淨額	3,816	3,291	3,010
關聯方應收貿易賬款	979	687	1,128
	4,795	3,978	4,138

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
平均應收貿易賬款周轉日數*(附註)*	20.7	17.9	14.8

附註： 平均應收貿易賬款周轉日數的計算方法是將應收貿易賬款平均結餘除以有關期間收益再乘以有關期間的日數。應收貿易賬款平均結餘的計算方法是將有關期間的期初結餘與期末結餘之和除以二。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，第三方應收貿易賬款分別為400萬美元、360萬美元及320萬美元，而關聯公司應收貿易賬款分別為100萬美元、70萬美元及110萬美元。關聯公司應收貿易賬款為無抵押及免息。於各年末應收貿易賬款總額有所增加，與收益增加一致。

我們大部分銷售的信貸期由發票日期起計30日。下表載列於所示日期按發票日期計獨立第三方應收貿易賬款各自的賬齡分析：

	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
30日內	3,250	3,166	2,471
31至60日	458	248	451
61至90日	176	33	90
90日以上	134	110	184
	4,018	**3,557**	**3,196**

我們採用簡化方法就香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸損失計提撥備，該項準則允許對所有應收貿易賬款採用可使用年期預期損失撥備。為計量預期信貸損失，應收貿易賬款已按共同信貸風險特徵及逾期日數分組。預期信貸損失亦包含前瞻性資料。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，已就第三方應收貿易賬款總額計提202,000美元、266,000美元及186,000美元。於業績記錄期，我們並無遇到客戶拖欠重大款項的情況。

截至二零一九年二月二十八日，我們於二零一八年十二月三十一日未收回的應收貿易賬款總額中360萬美元(或83.9%)已結清。

按金、預付款項及其他應收款項

下表載列於所示日期我們的按金、預付款項及其他應收款項明細：

	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
按金	459	473	650
[編纂]預付款項	[編纂]	[編纂]	[編纂]
預付款項	3,168	1,749	3,076
其他應收款項	5	22	12
	3,632	2,244	3,966
減：非流動部分			
租金及公用服務按金	(451)	(466)	(638)
預付租金	(211)	(190)	(296)
物業、廠房及設備及無形資產預付款項	(500)	(50)	(98)
	(1,162)	(706)	(1,032)
	2,470	1,538	2,934

預付款項

預付款項主要包括購買物業、廠房及設備的預付款項、就高端旅遊零售分部購買商品而向品牌擁有人支付的預付款項及預付租金。我們預付品牌擁有人的款項於商品交付前根據以及按特許經營及分銷協議支付，且根據我們的行業顧問，這整體上符合全球高端零售市場慣例。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，結餘分別為320萬美元、170萬美元及310萬美元。我們的預付款項於截至二零一八年十二月三十一日增至310萬美元，主要由於(1)超級颱風玉兔過後更換及修理酒店設施作出的預付款項、(2)為付運而向品牌擁有人支付的預付款項增加，及(3)截至二零一八年十二月三十一日夏威夷的品牌專賣店預付的租金增加。

按金及其他應收款項

按金及其他應收款項主要包括租金及公用服務的按金。按金及其他應收款項於整個業績記錄期保持相對穩定。

應收／應付中間控股公司及關聯方款項

下表載列於所示日期應收／應付中間控股公司及關聯方的款項明細：

	截至十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
應收中間控股公司款項	100	2,642	453
應收關聯方款項	2,180	3,488	7,633
應付關聯方款項	(2,185)	(8,268)	(10,686)

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，應收／應付中間控股公司及關聯方的非貿易應收款項／非貿易應付款項結餘為無抵押、免息及須按要求償還(惟於二零一七年十二月三十一日應收中間控股公司款項500萬美元按2.75%計息)，及與其公平值相若。該等計息款項已於二零一八年悉數結清。

我們的應收中間控股公司款項由截至二零一七年十二月三十一日的260萬美元下跌至截至二零一八年十二月三十一日的500萬美元，主要由於本集團與中間控股公司(其將本集團於塞班及關島經營的若干實體的財務功能集中)之間的資金轉撥。年內，向中間控股公司派付的股息已透過往來賬戶結清。我們的應收關聯方款項由截至二零一七年十二月三十一日的350萬美元增加至截至二零一八年十二月三十一日的760萬美元，主要由於本集團代關聯方支付開支所致。我們的應付關聯方款項由截至二零一七年十二月三十一日的830萬美元增加至截至二零一八年十二月三十一日的1千零70萬美元，主要由於關聯方代本集團支付[編纂]及關聯方墊款作為就塞班的高端旅遊零售業務的未結清攤分服務開支及開業資本。

所有結餘將於[編纂]前結清。詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註31。

應付貿易賬款及其他應付款項

下表載列於所示日期我們的應付貿易賬款明細：

	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
應付以下各方的應付貿易賬款：			
－第三方	2,564	2,949	2,930
－關聯方	68	68	88
應付貿易賬款總額	**2,632**	**3,017**	**3,018**
應計費用及其他應付款項			
－應計員工薪金	391	528	582
－其他應付税項	1,172	1,251	1,057
－應計[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
－購買物業、廠房及設備的應付款項	334	596	30
－維修及保養撥備	609	851	660
－向客戶收取的租金按金	63	144	276
－應計租金	202	163	215
－其他應計費用及應付款項	2,249	1,993	2,397
其他應付款項及應計開支總額	**5,020**	**5,526**	**5,649**
	7,652	**8,543**	**8,667**

應付貿易賬款

我們的應付貿易賬款主要是來自與我們高端旅遊零售分部的商品有關的應付款項及酒店消耗品、餐飲購買成本，以及應付其他供應商(包括獨立第三方及關聯方)的其他成本。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，我們應向第三方支付的貿易賬款分別為260萬美元、290萬美元及290萬美元，而我們應向關聯方支付的貿易款項分別為68,000美元、68,000美元及88,000美元。我們應向關聯方支付的貿易款項為無抵押、免息及信貸期為30天。

應付貿易賬款結餘由二零一六年十二月三十一日的260萬美元增至二零一七年十二月三十一日的300萬美元，主要由於在整個業績記錄期品牌專賣店數目增加而增購商品所致。其後結餘維持相對穩定，截至二零一八年十二月三十一日為300萬美元。

我們的第三方供應商通常會向我們提供0至90天的信貸期。下表載列於所示日期按發票日期計的應付第三方貿易賬款的賬齡分析：

	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
30天內	2,122	2,224	2,410
31至60天	335	605	394
61至90天	29	56	56
90天以上	78	64	70
總計	**2,564**	**2,949**	**2,930**

下表載列所示年度的平均應付貿易賬款周轉天數概要：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
平均應付貿易賬款周轉天數*(附註)*	39.6	46.0	39.0

附註： 平均應付貿易賬款周轉天數的計算方法是將應付貿易賬款平均結餘除以有關期間已售存貨成本、餐飲及公用服務成本再乘以有關期間的天數。應付貿易賬款平均結餘的計算方法是將有關期間的期初結餘與期末結餘之和除以二。

我們業績記錄期的平均應付貿易賬款周轉天數為39.6天、46.0天及39.0天。有關波動與信貸期內應付貿易賬款的波動一致。

於二零一九年二月二十八日，260萬美元或我們於二零一八年十二月三十一日的未償還應付貿易賬款的87.1%已結清。董事確認，於業績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們的應付貿易賬款結算概無重大違約。

其他應付款項及應計開支

我們的其他應付款項及應計開支主要為(i)員工成本及其他營運開支的應計費用；(ii)其他應繳稅款(主要包括營業總收入稅、FICA稅)；以及(iii)代政府向消費者預扣並將向政府支付的酒店入住稅及酒吧稅；(iv)就開設品牌專賣店購買物業、廠房及設備應付的款項；(v)維修及保養撥備；及(vi)其他，如應計保險及佣金開支。

我們的其他應付款項及應計費用相對穩定，於二零一六年十二月三十一日為500萬美元，於二零一七年十二月三十一日為550萬美元，而於二零一八年十二月三十一日則為560萬美元。

流動資金及資本資源

現金流量

我們的現金主要用途是支付與我們的日常業務有關的成本、經營開支及其他開支以及其他資本開支(例如購買物業、廠房及設備以及無形資產)。我們的現金使用主要來自我們的營運所產生的現金，銀行借款及注資。完成[編纂]後，我們目前預期本集團的現金來源及使用將不會有任何重大變動，惟我們將從[編纂]的[編纂]中獲得額外資金以實施我們的未來計劃，詳情載於本文件「未來計劃及[編纂]」一節。

下表概述了我們於所示年度的現金流量表：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
經營活動產生的現金淨額	8,073	8,518	3,682
投資活動所用的現金淨額	(5,643)	(11,497)	(533)
融資活動(所用)／產生的現金淨額	(2,462)	4,955	(5,230)
現金及現金等價物的(減少)／增加淨額	**(32)**	**1,976**	**(2,081)**
年初的現金及現金等價物	**4,929**	**4,897**	**6,873**
年末的現金及現金等價物	**4,897**	**6,873**	**4,792**

於業績記錄期，我們的現金流量主要受同一財政年度的經營活動產生的現金、購置物業、廠房及設備及酒店、度假村與旅遊零售品牌專賣店的租賃物業裝修工程所用現金以及借款淨額或償還借款的綜合影響。

截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的現金及現金等價物減少淨額210萬美元主要因(1)代我們的中間控股公司償還銀行貸款500萬美元，(2)收購價值160萬美元的夏威夷高端旅遊零售業務的現金流出，及(3)添置總值400萬美元的物業、廠房及設備。有關減少部分由業務產生的現金所抵銷。

截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的現金及現金等價物增加淨額200百萬美元主要因我們3個分部的主要來自經營活動所產生現金所致。有關增加淨額部分被添置總額為640百萬美元的物業、廠房及設備(如對酒店及度假村及旅遊零售品牌專買店進行的租賃物業裝修、汽車及機器)的支出所抵銷。

截至二零一六年十二月三十一日止財政年度的現金及現金等價物減少淨額32,000美元主要因添置總值570萬美元的物業、廠房及設備，以及清還借款淨額250萬美元所致。有關減少淨額部分為我們3個分部主要來自經營活動產生的現金所抵銷。

經營活動

於業績記錄期內，我們的經營現金流入主要為向客戶收取所得的款項，而我們的經營現金流出，主要包括就各種開支(例如已售存貨成本、員工成本、餐飲成本及其他經營成本)所支付的款項。

於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，我們經營活動產生的現金淨額為370萬美元，主要歸因於未計及營運資金變動的經營現金流量1千850萬美元及營運資金負數變動1千410萬美元(扣除已付所得稅70萬美元)。營運資金的負數變動主要反映(i)應收中間控股公司款項增加1千零40萬美元，主要由於本集團向中間控股公司(其為本集團於塞班及關島經營的若干實體的財務功能集中)轉撥資金；及(ii)應收關聯方款項增加410萬美元，主要由於本集團代表關聯方支付開支。

於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，我們經營活動產生的現金淨額為850萬美元，主要歸因於未計及營運資金變動的經營現金流量2千160萬美元及營運資金負數變動1千180萬美元(扣除已付所得稅130萬美元)。營運資金的負數變動主要反映(i)應收中間控股公司款項增加1千650萬美元，主要由於本集團向中間控股公司(其為本集團於塞班及關島經營的若干實體的財務功能集中)轉撥資金；(ii)品牌專賣店數目增加導致存貨增加290萬美元；及(iii)應收關聯方款項增加130萬美元。營運資金的負數變動部分被應付關聯方款項增加610萬美元，主要由於關聯方提供墊款就開展塞班的高端旅遊零售業務撥付資金所抵銷。

除「持續關連交易」所披露者外，我們關聯公司或中間控股公司與我們之間的所有關聯方結餘及行政安排將於[編纂]前結清或終止。

於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，我們經營活動產生的現金淨額為810萬美元，主要歸因於未計及營運資金變動的經營現金流量2千零10萬美元及營運資金負數變動1千零80萬美元(扣除已付所得稅120萬美元)。營運資金的負數變動主要反映(i)應付中間控股公司款項減少970萬美元(原因是清償應付中間控股公司款項)；(ii)應收關聯方款項增加150萬美元，及(iii)按金、預付款項及其他應收款項增加120萬美元，主要由於就開設新品牌專賣店有關的物業、廠房及設備預付款項增加。營運資金的負數變動部分被應付貿易賬款及其他應付款項增加180萬美元(主要由於為品牌專賣店增購商品以滿足業務需求)抵銷。

投資活動

於業績記錄期間內，我們投資活動產生的現金流入主要為出售物業、廠房及設備的所得款項。我們在投資活動中使用的現金流出主要用於購買物業、廠房及設備以及無形資產。

於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，我們投資活動所用的現金淨額為50萬美元，主要歸因於添購400萬美元的物業、廠房及設備以及收購160萬美元的夏威夷高端旅遊零售業務業務被中間控股公司償還墊款500萬美元(其後該筆款項已償還予銀行)所抵銷。

於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，我們用於投資活動的現金淨額為1千150萬美元，主要歸因於(i)購買總額680萬美元的物業、廠房及設備以及無形資產；及(ii)向我們的中間控股公司墊款500萬美元(該筆墊款乃我們代表該中間控股公司向銀行借取)。

於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，我們用於投資活動的現金淨額為560萬美元，主要歸因於購買總額570萬美元的物業、廠房及設備以及無形資產。

融資活動

於業績記錄期間，我們融資活動產生的現金流入主要為來自銀行借款所得款項及股東注資。用於融資活動的現金流出主要為派息及償還借款。

於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，我們用於融資活動的現金淨額為520萬美元，主要歸因於償還銀行借款500萬美元。

於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，我們融資活動所產生的現金淨額為500萬美元，主要歸因於代表中間控股公司向銀行借款所得款項1千萬美元。現金流入部分被償還銀行借款500萬美元抵銷。

於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，我們用於融資活動的現金淨額為250萬美元，主要歸因於償還借款250萬美元。

流動資產淨值

下表載列我們於所示日期的合併財務狀況表概要：

	於十二月三十一日			於二月二十八日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	千美元	*千美元*	*千美元*	*千美元* *(未經審核)*
流動資產				
存貨	3,369	6,218	8,944	9,238
應收貿易賬款	4,795	3,978	4,138	4,279
按金、預付款項及其他應收款項	2,470	1,538	2,934	2,558
應收中間控股公司款項	100	2,642	453	2,954
應收關聯方金額	2,180	3,488	7,633	6,940
可收回所得稅	2,029	2,588	2,967	2,817
現金及現金等價物	4,897	6,873	4,792	4,496
	19,840	27,325	31,861	33,282

	於十二月三十一日			於二月二十八日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	千美元	*千美元*	*千美元*	*千美元* *(未經審核)*
流動負債				
應付貿易賬款及其他應付款項	7,652	8,543	8,667	6,912
合約負債	209	421	453	317
應付關聯方款項	2,185	8,268	10,686	10,751
應付所得稅	237	56	–	42
借款	–	5,000	–	–
租賃負債	–	–	–	2,823
	10,283	22,288	19,806	20,845
流動資產淨值	9,557	5,037	12,055	12,437

我們於二零一七年十二月三十一日的流動資產淨值減至500萬美元。該減少主要是由於(i)應付關聯方款項增加610萬美元；(ii)借款增加500萬美元；(iii)應付貿易賬款及其他應付款項增加90萬美元，主要由於品牌專賣店增購商品；及(iv)按金、預付款項及其他應收款項減少90萬美元，主要由於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度動用物業、廠房及設備的預付款項。該減少部分被(i)存貨增加280萬美元(主要由於為品牌專賣店增購商品以滿足業務需求)；及(ii)現金及現金等值物增加200萬美元所抵銷。

我們的流動資產淨值其後於二零一八年十二月三十一日增至1千210萬美元。該增加主要由於(i)新品牌專賣店開幕而增加存貨270萬美元；及(ii)償還銀行借款500萬美元。

我們的流動資產淨額保持相對穩定，於二零一九年二月二十八日為1千240萬美元。

營運資金充足

我們的董事確認，經計及我們目前可動用的財務資源，包括我們經營活動的預期現金流量、現有現金及現金等價物以及[編纂]的估算[編纂]，我們擁有充足的營運資金應付目前所需以及本文件刊發日期起計至少未來12個月的需求。

除本文件所披露者外，董事並不知悉任何其他因素會對本集團的流動資金造成重大影響。有關滿足現有業務以及為未來計劃出資所需的資金的詳情，載於「未來計劃及[編纂]」。

與關聯方的交易

我們的董事確認，我們的關聯方交易乃按公平基準及按一般商業條款或按向本集團提供的條款不遜於向獨立第三方提供的條款進行，並且屬公平合理及符合股東整體利益。

於業績記錄期的所有關聯方交易詳情載於會計師報告附註31。

資本開支

本集團的資本開支主要包括購置我們營運的物業、廠房及設備、投資物業及無形資產的開支。於業績記錄期內，本集團分別產生500萬美元、700萬美元及340萬美元的資本開支。我們的預測資本開支可根據我們的業務計劃、市場狀況以及經濟及監管環境的任何未來變動進行修訂。進一步資料請參閱「業務－資產優化計劃」及「未來計劃及[編纂]」。截至二零一九年十二月三十一日止財政年度，我們預計將產生1千550萬美元的資本開支(包括用於Fiesta Resort Guam建議資產優化計劃的[編纂]，以及分別在塞班及關島開設新旅遊零售品牌專賣店的[編纂]，有關進一步詳情，請參閱「未來計劃及[編纂]」。

我們預期主要透過我們從[編纂]收取的[編纂]、經營活動產生的現金以及銀行借款所得款項為我們的合約承擔及資本開支提供資金。

合約及資本承擔

經營租賃承擔

作為出租人

於業績記錄期內的報告期末，我們已就租賃物業與租戶訂立合約，以便從租戶收取以下未來最低租賃付款：

	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
不遲於一年	534	616	515
遲於一年及不遲於五年	758	730	471
總計	**1,292**	**1,346**	**986**

作為承租人

於業績記錄期內的報告期末，本集團已根據不可撤銷經營租賃安排就品牌專賣店、辦公室及倉庫單位的未來最低租賃付款作出承諾，其屆滿日期如下：

	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
不遲於一年	1,073	2,314	2,811
遲於一年及不遲於五年	3,099	5,707	7,239
遲於五年	20,303	20,254	19,491
總計	**24,475**	**28,275**	**29,541**

資本承擔

除截至二零一八年十二月三十一日的308,000美元已訂約但未確認資本承擔外，我們並無在我們其他年度的合併財務報表中作出撥備的資本承擔。

債務

下表載列我們於所示日期的債務總額：

	於十二月三十一日			於二月二十八日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	千美元	*千美元*	*千美元*	*千美元* *(未經審核)*
銀行借款	—	5,000	—	—
應付關聯公司款項	2,185	8,268	10,686	10,751
租賃負債	—	—	—	17,901
	2,185	13,268	10,686	28,652

銀行借款

下表載列於所示日期我們銀行借款的還款時間表：

	於十二月三十一日			於二月二十八日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	千美元	*千美元*	*千美元*	*千美元* *(未經審核)*
一年內	—	5,000	—	—

下表載列於所示日期我們銀行借款的實際利率範圍：

	於十二月三十一日			於二月二十八日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
				(未經審核)
銀行借款	—	2.75%	—	—

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，以及二零一九年二月二十八日，本集團銀行借款的賬面值乃以美元計值，須進行年度檢討，並以下列項目作抵押及擔保：

(i) 本集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，以及二零一九年二月二十八日擁有的若干建築物及投資物業；

(ii) 中間控股公司Tan Holdings於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，以及二零一九年二月二十八日提供的公司擔保；

(iii) 控股股東陳亨利博士於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，以及二零一九年二月二十八日的個人擔保。

預期控股股東及中間控股公司的所有擔保將在[編纂]後解除。

本集團所有銀行融資須待契諾獲履行後方能作實，這做法常見於與金融機構進行借貸安排。倘本集團違反契諾，已提取的融資額將須按要求償還。本集團定期監察其對該等契諾的合規情況。我們確認，於業績記錄期，我們並無違反任何重大契諾。

於二零一九年二月二十八日(即就編製債務報表而言的最後實際可行日期)，我們的銀行融資總額為1千100萬美元，全數1千100萬美元尚未動用。我們毋須提取未動用金額。

於業績記錄期，我們並無延遲或拖欠任何銀行借款的還款，在獲取銀行融資(按我們在商業上可接納的條款)方面亦未嘗遇到任何困難。除上述者外，於本文件日期，我們並無任何計劃進行重大外界債務融資。

應付中間控股公司及關聯方款項

有關進一步詳情，請參閱本節「合併財務狀況表若干項目說明－應收／應付中間控股公司及關聯方款項」。

租賃負債

如本文件附錄一會計師報告附註2.1所述，本集團已於二零一九年一月一日或之後開始的會計期間採納香港財務報告準則第16號。因此，租賃已以資產(就使用權而言)及金融負債(就付款責任而言)的形式於本集團於二零一九年一月一日或之後開始的會計期間的合併財務狀況表內確認。於二零一九年二月二十八日，本集團的即期及非即期租賃負債分別為280萬美元及1千510萬美元。

財務擔保

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，以及二零一九年二月二十八日，我們就中間控股公司獲授的銀行融資向其提供公司擔保1千120萬美元。預期有關擔保將於[編纂]後解除。

或然負債

於二零一九年二月二十八日(即就編製債務報表而言的最後實際可行日期)，除上文所披露者外，本集團並無任何重大或然負債。

於二零一九年二月二十八日(即就編製債務報表而言的最後實際可行日期)，除上述者或本文件所披露者以及我們內公司間負債外，本集團並無任何已發行及發行在外或同意將予發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兑負債(正常貿易票據除外)或承兑信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保、重大契諾或其他重大或然負債。

物業權益及物業估值

以下報表顯示本文件附錄一所載我們於二零一八年十二月三十一日的經審核合併財務資料中節選的若干物業的總金額，與本文件附錄三所載於二零一九年一月三十一日該等物業估值的對賬。

	千美元
獨立物業估值師進行估值的物業於二零一八年十二月三十一日的賬面淨值	
截至二零一八年十二月三十一日的土地及建築及投資物業	24,747
減：二零一九年一月一日至二零一九年一月三十一日期間的折舊	(101)
於二零一九年一月三十一日的賬面淨值	24,646
估值盈餘淨額	89,654
本文件附錄三物業估值所載於二零一九年一月三十一日本集團擁有的物業的估值	114,300

資產負債表外安排

於最後實際可行日期，我們並無訂立任何重大資產負債表外安排。

關鍵財務比率

下表載列各所示日期我們的主要財務比率：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
毛利率(%) (1)	不適用	不適用	不適用
純利率(%) (2)	15.3	14.7	11.8
權益回報率(%) (3)	22.7	25.9	21.3
總資產回報率(%) (4)	18.8	17.8	15.5
	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
流動比率(倍)(5)	1.9	1.2	1.6
速動比率(倍)(6)	1.6	0.9	1.2
資本負債比率(%) (7)	—	10.0	—
淨債務權益比率(%) (8)	淨現金	淨現金	淨現金

附註：

(1) 基於我們的業務性質，我們並無任何銷售成本。因此，毛利或毛利率計算方法對我們並不適用。

(2) 各年度的純利率乃根據年度溢利除以相關年度的收益計算。有關我們純利率的更多詳情，請參閱「歷史經營業績概覽」一段。

(3) 權益回報率乃根據年度溢利除以相關年度權益總額，再乘以100%。

(4) 總資產回報率乃根據年度溢利除以相關年度資產總值，再乘以100%。

(5) 流動比率乃根據相關年末的總流動資產除以總流動負債。

(6) 速動比率乃根據相關年末的總流動資產(減存貨)除以總流動負債

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

(8) 淨債務權益比率乃根據相關年末的淨債務(即總計息銀行借款扣除現金及現金等價物)除以相關年末的權益總額，再乘以100%。淨債務包括所有計息銀行借款(如有)(扣除現金及現金等價物)。

權益回報率

權益回報率由截至二零一六年十二月三十一日止財政年度的22.7%增至截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的25.9%，增加主要受年內溢利增加及因派付股息1千900萬美元令權益總額減少的合併影響所帶動。權益回報率其後於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度減至21.3%主要由於(i)產生一次性非經常[編纂][編纂]美元；(ii)上文所述的純利率下跌；及(iii)溢利累計導致權益總額增加。

總資產回報率

總資產回報率由截至二零一六年十二月三十一日止財政年度的18.8%輕微下跌至截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的17.8%，主要由於有關年度的物業、廠房及設備添置淨額增幅稍微大於本集團於有關年度的溢利增幅。總資產回報率其後於二零一八年十二月三十一日止財政年度進一步輕微下跌至15.5%，主要由於(i)產生一次性非經常[編纂][編纂]美元；(ii)上述提及的純利率下跌；及(iii)溢利累計導致權益總額增加。

流動比率及速動比率

流動比率由二零一六年十二月三十一日的1.9減至二零一七年十二月三十一日的1.2，主要由於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度內獲取新銀行借款。流動比率隨後於

截至二零一八年十二月三十一日增至1.6，主要由於(1)應收關聯方款項增加410萬美元；(2)收購夏威夷高端旅遊零售業務增加存貨270萬美元；及(3)償還銀行借款500萬美元。於業績記錄期，速動比率波動情況與流動比率相若。

資本負債比率

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，資本負債比率為零、10.0%及零。資本負債比率於二零一七年十二月三十一日為10.0%，並於二零一八年十二月三十一日下跌至零，此乃由於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度償還銀行借款。

淨債務權益比率

截至二零一七年十二月三十一日，於截至該年度終結時的現金及現金等價物大於本集團所產生的計息銀行借款。因此，我們於有關年度末有淨現金。截至二零一六年及二零一八年十二月三十一日，淨債務權益比率不適用於本集團，乃因於有關日期並無銀行借款。

有關財務風險的定量及定性披露

我們面對各種財務風險，如市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動性風險。有關我們面對的風險詳情載於會計師報告附註3.1，會計師報告全文載於本文件附錄一。

[編纂]的披露規定

董事確認，於最後實際可行日期，概無導致本集團須遵守[編纂]第13.13至13.19條的披露規定的情況。

[編纂]

與[編纂]有關的[編纂]主要包括[編纂]、激勵費用及專業費用，估計約為[編纂]美元。於業績記錄期，我們將[編纂]美元計入合併綜合收益表。我們預計直至[編纂]完成為止，將進一步產生額外[編纂]約[編纂]美元，其中約[編纂]美元預計將列作開支，而約[編纂]美元預計將從權益中扣除。

股息

於二零一八年十二月三十一日止三個財政年度，本集團向其當時股東宣派及派付的股息分別為750萬美元、1千900萬美元及760萬美元。我們並無固定派息比率。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(其中包括)我們的整體財務狀況、實際及未來營運及流動資金狀況、未來現金要求及可動用程度、貸款人可能對我們股息派付所施加的任何限制、整體市場狀況、我們未來發

展以及董事會認為任何其他適合的因素後，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。

可供分派儲備

本公司於二零一八年十月十八日註冊成立，為一間投資控股公司。於最後實際可行日期，概無可供分派予股東的儲備。

[編纂]經調整合併[編纂]

有關我們的[編纂]經調整合併[編纂]，請參閱「附錄二－[編纂]財務資料」。

近期發展

目前預期我們的財務業績將受以下因素的負面影響：將於我們截至二零一九年六月三十日止六個月的合併綜合收益表內扣除的一次性估計[編纂]開支約[編纂]。就一個法國高端品牌於二零一九年四月初或之前(我們於二零一八年十二月就其簽署專營及分銷協議)在塞班新設的旅遊零售品牌專賣店而產生一次性資本開支約850,000美元。

除上文所披露者外，董事確認，由二零一八年十二月三十一日(即我們編製經審核賬目的最後日期)直至本文件日期，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」及本文件附錄一報告所載資料。

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]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]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]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。由於我們擬釋放酒店及度假村的定價潛力，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，我們資產優化計劃對於達致可持續財務增長至關重要，原因是(1)於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，達90.9%，(2)房齡相對較高，及(3)我們相對「過時」的資產質素影響了我們取得較高房租的能力(如收入產生指標所示，於業績記錄期，有關指標通常低於1，惟Fiesta Resort Saipan除外。由於「改善及提升」的承諾是法案20-35規定的重續條件之一，我們的資產優化計劃亦是我們重續Fiesta Resort Saipan及Kanoa Resort土地租約的議價重點。

  有關資產優化計劃的詳情，載於「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」，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)廚房、服務走廊、洗衣房、管家及垃圾房佈置重組、路線選擇及勞工管理等後勤功能升級，以改善營運彈性、工作流程及員工效率以及符合作為高端酒店及度假村的升級服務標準及賓客預期。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，並根據各酒店及度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]港元(相當於[編纂]美元)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]港元(相當於[編纂]美元)將用於翻新Kanoa Resort，估計Kanoa Resort約於二零二一年初開業。

- *Fiesta Resort Guam*。[編纂]約[編纂]或[編纂]港元(相當於[編纂]美元)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租能力，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度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房間供應的增長，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的資產優化計劃非常重要，因為關島的酒店及度假村行業與塞班的酒店及度假村不同，關島的酒店及度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，各酒店及度假村估計需時九至十五個月完成翻新工程。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。一直視乎實際建築要求、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8、7及6年達致投資回本，而ARR增長將會較經營成本增長為高。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已計及上文「－基準及假設」所載基準及假設，並假設，待完成後，(1)我們優化酒店及度假村的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%、(3)其經營成本將會平均增加約15.3%至20.2%以滿足額外員工及服務要求。反過來，這些基準及假設來自資產優化計劃的財務模型及成本利益分析，當中基於建築及酒店顧問行業經驗、有關顧問於其他海灘假期目的地為市場同業處理的可比翻新項目經營表現，以及塞班及關島高端市場的市場統計數據、營運參數及賓客消費模式。

有關實施資產優化計劃的詳情，請參閱「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」。

- ***新旅遊零售品牌店。***[編纂]約[編纂]或[編纂]港元(相當於[編纂]美元)將用於開設高端旅遊零售分部的新旅遊零售品牌店。我們計劃於二零一九年四月初或之前在關島增設1間新品牌店及於二零一九年中至下旬在關島開設1間新品牌店，兩者均為一個法國奢侈品牌(我們於二零一八年十二月與其開展業務關係)。我們預期，於塞班及關島開設新旅遊零售品牌店將需資本開支約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)。根據我們於業績記錄期內的經驗，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。截至最後實際可行日期，我們為塞班的新品牌店確保了一處租賃處所，董事知悉關島的Tumon Sands Plaza及The Plaza(兩者均為我們現有品牌店所在購物中心)有多處可即時租賃的零售空間。評估同一品牌於塞班的新品牌店的經營表現及消費者喜好後，我們將於二零一九年中旬前後展開關島新品牌店的租賃磋商。

- ***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。

- ***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、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]港元(相當於[編纂]美元)將用作營運資金或一般公司用途，如員工成本、維修及其他營運開支，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「－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]範圍([編纂]港元至[編纂]港元)的上限或下限，[編纂][編纂]估計分別增加或減少[編纂]港元(相當於[編纂]美元)。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，我們將收取的額外[編纂]估計分別為[編纂]港元、[編纂]港元或[編纂]港元。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]大幅度重新分配至其他業務計劃，或倘對上述擬定[編纂]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。

實施計劃

我們計劃按照下列資本開支及支出以及實施計劃動用[編纂][編纂]：

	截至十二月三十一日止年度估計資本開支及支出				估計資本開支及支出總額	將以[編纂][編纂]撥付的估計資本開支及支出[1]	
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年			
	千美元	*千美元*	*千美元*	*千美元*	*千美元*	*千美元*	*%[2]*
資產優化計劃							
Fiesta Resort Saipan	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
Kanoa Resort	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
Fiesta Resort Saipan	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
小計	***[編纂]***	***[編纂]***	***[編纂]***	***[編纂]***	***[編纂]***	***[編纂]***	***[編纂]***
新旅遊零售品牌專賣店							
新塞班品牌專賣店	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
新關島品牌專賣店	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他未來品牌專賣店	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
小計	***[編纂]***	***[編纂]***	***[編纂]***	***[編纂]***	***[編纂]***	***[編纂]***	***[編纂]***
IT提升							
新預留系統	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
新數據伺服器	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
新網上預訂界面	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他IT開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
小計	***[編纂]***	***[編纂]***	***[編纂]***	***[編纂]***	***[編纂]***	***[編纂]***	***[編纂]***
數碼銷售及市場推廣	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
一般營運資金	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

(1) 並非另由[編纂][編纂]撥付的未支付估計資本開支或支出金額將會以我們的內部財務資源及外部融資撥付。

(2) 將以[編纂][編纂](乃按(1)每股股份[編纂][編纂]港元(即每股發售股份[編纂]港元至[編纂]港元的指示性[編纂]範圍中位數)，及(2)[編纂]並無獲行使而計算)撥付資本開支或支出總額百分比。

(3) 在未來經營條件及市場環境的規限下，我們日後就此可能產生額外支出，如開設新旅遊零售品牌店、其他IT升級、其他銷售及市場推廣行動及一般營運資金。上述估計資本開支及支出僅為我們截至最後實際可行日期的估計資金規定。

(4) 迄今為止，我們在塞班的新品牌專賣店(預期於二零一九年四月初開張)所產生的資本開支及支出以我們指定用於日常營運的營運資金結付。預期總資本開支將為850,000美元。我們收到[編纂][編纂]後，會將所分配[編纂]的相同金額重新撥作營運資金，從所分配[編纂]中撥款支付我們在塞班的新品牌專賣店的其餘資本開支(如有)。

[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度假村分部的潛力

我們的酒店及度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。根據行業顧問，資產質素(包括但不限於房齡、當代裝飾、款待範圍、保養標準及服務級別)是優閒旅客選擇假期住宿的主要因素，特別是塞班及關島等細小熱帶度假勝地更見一斑，該等地點的旅遊設施及景點甚為集中，皆處於步行範圍及位置且其他輔助設施發揮的重要性較低。我們擬透過陳主席、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)。一直視乎市況而定，我們目前估計我們的優化酒店及度假村亦將能夠控制ARR約180美元，在塞班及關島高端市場分部每晚170美元或以上價格平均範圍下屬良好。根據資產優化計劃的詳盡工程計劃及根據執行董事、高級管理層以及其國際建築及酒店顧問的深厚市場知識及行業經驗，我們的升級住宿及所提供服務即使不優於塞班及關島現時的高端市場同業，亦與同業相若。為想出資產優化計劃，我們的國際建築及酒店顧問亦進行賓客評價、實地視察其他市場同業及消費者焦點小組。

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。塞班酒店及度假村行業的特點是，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房間供應的增長。隨著中國、南韓及日本等主要客源市場的旅遊開支的提高，航班增加(按複合年增長率計，預期可售機位增長率為5.6%)加上全球旅遊消費模式，酒店及度假村行業將經歷求過於供及市場房租的增長。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。我們預期塞班優閒旅遊住宿供應持續不足以及全球旅人對優質假期體驗的偏好將會對升級住宿及所提供服務產生足夠需求。

從營運角度看，資產優化計劃相當重要：(1)截至二零一八年十二月三十一日止財政年度我們經營的酒店及度假村接近飽和，出租率達91.9%，令我們只有輕微增長空間且進行所需或然維修及保養工程，以及提供提早登記入住、延遲結賬退房及免費升級以及接受最後一分鐘預訂等「軟」服務元素的經營彈性有限。(2)截至最後實際可行日期，我們75.3%的房間房齡為5年或以上，我們68.0%的房間房齡為10年或以上。過往我們進行的房間翻新工程規模有限且並非擬在改善，惟作維持我們於塞班及關島酒店及度假村行業的市場分部地位。有關翻新工程對改變我們整體賓客體驗的影響為有限。根據賓客意見(包括tripadvisor等公開網上旅人社區所提供者)，我們大量負面意見與房間及所提供款待「落伍」狀況有關。我們的資產質素削弱了我們的房租掌控力。除Fiesta Resort Saipan外，於業績記錄期，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對我們亦屬重要，乃由於其為承諾「改善及升級」工程法定列明條件之一，以重續Fiesta Resort Saipan及Kanoa Resort土地租約。

Fiesta Resort Saipan及Kanoa Resort的未來增長取決於資產優化計劃，而有關計劃在成功重續相關土地租約前不會開展。倘我們未能落實租約重續或重續條件對我們而言並非商業可行，我們會面臨失去主要收益來源的風險。倘於Fiesta Resort Saipan及Kanoa Resort資產優化計劃預期開展日前未能落實租約重續，我們可能須押後資產優化計劃，在此情況下，我們的短期財務增長在延誤期間或會受到限制，我們並可能無法以目前所擬定方式及時間表實現潛在經營及財務利益。

2. **為資本密集的資產優化計劃提供可行的資金來源**

我們的資產優化計劃屬資本密集型。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。

估計資產優化計劃的資本開支總額約為56.7百萬美元，預期其中僅約52.7%以[編纂][編纂](假設[編纂]並無獲行使及[編纂]為每股股份[編纂]港元)撥付。我們將需額外資金來源(內部資源及外部融資)完成資產優化計劃。儘管(1)截至二零一八年十二月三十一日的現金及現金等價物結餘為4.8百萬美元、(2)經營現金流量穩定、(3)截至二零一八年十二

月三十一日的未動用銀行融資為11.0百萬美元，主要留作營運資金及日常營運用途，不適合或不足以撥作未來發展的資金，以及(4)截至二零一八年十二月三十一日的資產負債比率為零，惟基於下列理由，我們認為，將[編纂][編纂]撥作資產優化計劃的部分資金乃為恰當：

- 資產優化計劃屬資本密集性質，獲分配[編纂]中的約[編纂]美元(假設[編纂]並無獲行使及每股股份[編纂]為[編纂]港元)，相對而言，我們於業績記錄期的總銀行借款僅7.5百萬美元。我們作為私人公司，若僅倚賴控股股東的個人擔保，將難以取得如此巨額借款。

- 我們只有4間酒店及度假村可利用我們的物業、廠房及設備抵押作為銀行借款抵押品。除Fiesta Resort Guam外，該等酒店接近全數折舊。該等物業持作香港境外租賃權益，相關土地租約屆滿後，其業權須歸還予業主，我們的物業、廠房及設備中，只有該等物業可作為銀行借款抵押品的物業權益。因此，現無法確定我們可能取得有抵押銀行借款的實際金額，有關實際金額很可能未達到未來計劃所需金額。此外，基於控股股東及董事在西太平洋地區的豐富營商經驗，向塞班及關島的商業銀行(如Bank of Hawaii及Bank of Guam)借取債務融資會造成繁重負擔，並非我們屬意的選擇，理由如下：(1)該等銀行的商業放貸規模相對較小、(2)根據我們向彼等作出的無承諾及非正式諮詢，彼等的利率通常高於香港的利率及(3)缺乏真正融資需求的大型企業(如本集團)。

- 儘管香港現處於低利息環境，向銀行借款仍會使本集團產生額外財務成本，且很可能對本集團施加可能對我們財務及營運表現造成不利影響的債務契諾及其他限制。我們亦須維持較低的資產負債比率及充裕的手頭現金，以應付日常營運及或然維修及保養，如應付塞班及關島常見的颱風及其他惡劣天氣狀況的對策。健康的債務狀況對於建設或收購酒店及度假村以增加住宿房間供應的長遠發展計劃(載於「業務－未來業務發展策略」)亦屬必要。

3. **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[編纂][編纂]的地位，將可在中國、南韓、日本及亞太地區(亦為[編纂]的主要[編纂]基礎)旅客當中有效提升我們優閒旅遊業務的形象，以及體現提升後網上銷售及市場推廣工作的成本效益。在實施資產優化計劃的同時，我們的[編纂]地位將會向高消費遊客呈現獨特形象並為他們提供保證，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，而我們作為私人公司無法提供升級住宿及服務。我們察覺到，多名高端市場同業及業務夥伴亦於亞洲或其他地區擁有[編纂]地位。

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。

4. [編纂]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，與目前我們作為私人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交易的市場。

[編纂]還將提供債務和股權的若干次級融資選擇及引入策略[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度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，該等下遊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]將使我們的資本及股東基礎多樣化，機構及散戶[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。

5. 選擇以[編纂]為本集團的[編纂]平台

我們相信，儘管涉及[編纂]，在[編纂][編纂]有利於我們的擴展及增長，而選擇以香港為本集團[編纂]平台的理由如下：

- ***[編纂]的策略性地點與我們業務範圍一致***。儘管我們的營運及資產位於CNMI及關島(各為美國屬地)，就商業可行性及地理鄰近性而言，香港[編纂]為最適合我們[編纂]的平台。塞班及關島住於西太平洋地區(離香港約5小時飛行距離)，塞班及關島的優閒旅人主要來自中國、南韓及日本。我們的市場組合及主要供應商及業務夥伴亦以亞洲為基地。我們認為，本集團的業務範圍及[編纂]對於大中華及亞洲地區的[編纂]最具吸引力，這與[編纂]的市場特徵不謀而合。我們認為，在[編纂](擔當中國與亞洲及世界其他地區之間的主要門戶的獨特角色)的[編纂]地位可使我們實現最大的業務價值，更附帶提升公司形象、市場認知度及我們在主要客戶群中的聲譽等多項利益。

- ***更容易籌集資本及未來資金***。根據[編纂]發佈的資料，於二零一八年，[編纂]透過[編纂]自新[編纂]及[編纂]後集資活動所[編纂][編纂]資金金額，於截至二零一八年十二月三十一日分別為2,865億港元及2,552億港元。我們認為，[編纂]公司在[編纂]作一級及二級市場集資有強大[編纂]。

- ***隨時可供海外公司[編纂]***。[編纂]及證監會已刊發《有關海外公司[編纂]的聯合政策聲明》，為CNMI及關島等新海外司法權區提供明確完善的監管框架。現時亦有多名知名[編纂]發行的業務實質上均位於香港或大中華地區以外地區，如美國、澳洲、哈薩克、日本及盧森堡。

- ***能夠吸引人才***。我們大量管理層及僱員(包括控股股東、執行董事、非執行董事及高級管理層)均源自或居於香港、中國、菲律賓及亞洲其他地區，此等地區均於[編纂]的服務範圍內。在[編纂]的[編纂]地位將提升我們僱員士氣並為彼等提供具吸引力的職業平台，讓我們能夠聘請、推動及挽住優秀僱員，從而進一步擴展勞工密集的優閒旅遊業務。

基於上文所述，儘管於業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。

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.酒店及度假村分部－酒店及度假村發展－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業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。

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

根據[編纂]向聯交所作出的承諾

我們的承諾

[編纂]

控股股東的承諾

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

根據[編纂]作出的承諾

本公司的承諾

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

控股股東的承諾

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編纂]佣金及開支

根據[編纂]的條款及條件，[編纂](為其本身及代表[編纂])將就所有[編纂](不包括重新分配至[編纂]的任何[編纂]及重新分配至[編纂]的任何[編纂])收取相等於應付[編纂]總額[編纂]%的[編纂]佣金。[編纂]對[編纂]佣金的各項應享權利將由[編纂]與[編纂]按分別協定支付。就未獲認購並重新分配至[編纂]的[編纂]，我們將以適用於[編纂]的費率支付[編纂]佣金，該佣金將支付給相關[編纂](而非[編纂])。

[編 纂]

假設[編纂]並無獲行使，按[編纂]每股股份[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的中位數)，[編纂]總額(以本文件中所述[編纂]範圍中位數為基礎)估計為[編纂]港元。

香港包銷商於本公司的權益

除根據[編纂]所須履行的責任或本文件另行披露者外，[編纂]概無在[編纂]中合法或實益擁有我們任何成員公司的任何股份，亦概無擁有可認購或購買或提名他人認購或購買我們任何成員公司的證券的任何權利或選擇權(不論可否依法強制執行)。

[編纂]完成後，[編纂]及其聯屬公司可能因履行其於[編纂]項下責任而持有部分股份。

獨家保薦人的獨立性

交銀國際(亞洲)有限公司符合[編纂]第3A.07條所列適用於保薦人的獨立性標準。

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

以下第I-1至I-2頁為本公司申報會計師[羅兵咸永道會計師事務所](香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本文件。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求擬備，並以本公司董事及保薦人為收件人。

[羅兵咸永道會計師事務所信箋] ***草稿***

致海天地悅旅集團有限公司列位董事及交銀國際(亞洲)有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就海天地悅旅集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-3至I-71頁)，此等歷史財務資料包括於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日的合併財務狀況報表、二零一八年十二月三十一日的公司財務狀況報表以及截至二零一六年、二零一七年及二零一八年止年度各年(「業績記錄期」)的合併綜合收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-3至I-71頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於　貴公司於[編纂]就　貴公司在[編纂][編纂]進行[編纂]股份[編纂]而刊發的文件(「文件」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向　閣下報告。我們已按照香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號，投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1.3及

2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映貴公司於二零一八年十二月三十一日的財務狀況及　貴集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日的合併財務狀況，以及　貴集團於業績記錄期的合併財務表現及合併現金流量。

根據[編纂]及公司(清盤及雜項條文)條例下事項出具的報告

調整

在擬備歷史財務資料時，未對第I-3頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

股利

我們參考歷史財務資料附註12，該附註說明海天地悅旅集團有限公司並無就業績記錄期支付任何股利。

貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立日期並未有擬備任何法定財務報表。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
[編纂]

I. 貴集團的歷史財務資料

編製歷史財務資料

以下載列構成本會計師報告組成部分的歷史財務資料。

編製歷史財務資料所依據的 貴集團於業績記錄期的財務報表(「相關財務報表」)已由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會刊發的香港審計準則審核。

除另有說明者外，歷史財務資料以美元(「美元」)呈列而所有數值均約整至最接近千位數(「千美元」)。

合併綜合收益表

		截至十二月三十一日止年度		
	附註	二零一六年	二零一七年	二零一八年
		千美元	*千美元*	*千美元*
收益	6	81,238	89,430	100,178
已售存貨成本	8	(7,838)	(10,143)	(15,839)
餐飲成本	8	(6,269)	(6,636)	(6,367)
僱員福利開支	8	(18,289)	(21,231)	(24,083)
公用服務費用、維修及保養開支	8	(6,010)	(6,924)	(6,887)
經營租賃開支	8	(2,824)	(3,136)	(5,411)
其他(虧損)／收益淨額	7	(40)	(70)	8
經營及其他開支	8	(25,680)	(25,557)	(29,180)
經營溢利		14,288	15,733	12,419
財務收入	10	—	45	11
財務成本	10	(62)	(45)	(11)
財務成本淨額	10	(62)	—	—
除所得稅前溢利		14,226	15,733	12,419
所得稅開支	11	(1,757)	(2,601)	(650)
年／期內溢利及綜合收入總額		12,469	13,132	11,769
以下各項應佔溢利及綜合收入／(虧損)總額				
貴公司所有者		12,405	12,982	11,694
非控股權益		64	150	75
		12,469	13,132	11,769
貴公司所有者應佔每股盈利				
－基本及攤薄(附註)	13	12,405	12,982	11,694

附註： 每股基本盈利乃根據視作已自二零一六年一月一日起發行的1股普通股計算。每股盈利並無計及根據唯一股東日期為二零一九年四月九日的決議案的建議[編纂]，乃由於建議[編纂]於本報告日期並未生效。

合併財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零一六年	二零一七年	二零一八年
		千美元	*千美元*	*千美元*
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	14	39,833	40,701	38,202
投資物業	15	2,853	2,735	2,622
無形資產	16	120	557	422
遞延所得稅資產	27	2,493	1,758	1,748
按金及預付款項	20	1,162	706	1,032
		46,461	46,457	44,026
流動資產				
存貨	18	3,369	6,218	8,944
貿易應收款項	19	4,795	3,978	4,138
按金、預付款項及其他應收款項	20	2,470	1,538	2,934
應收中間控股公司款項	31(d)	100	2,642	453
應收關聯方款項	31(d)	2,180	3,488	7,633
可收回所得稅		2,029	2,588	2,967
現金及現金等價物	21	4,897	6,873	4,792
		19,840	27,325	31,861
資產總值		66,301	73,782	75,887
權益				
貴公司擁有人應佔權益				
股本	22	—	—	—
資本儲備	23	27,006	27,006	27,006
其他儲備	11(c)	2,900	4,468	4,809
保留盈利		23,625	17,607	21,701
		53,531	49,081	53,516
非控股權益	24	1,384	1,534	1,609
權益總額		54,915	50,615	55,125
負債				
非流動負債				
遞延所得稅負債	27	1,103	879	956
流動負債				
貿易及其他應付款項	25	7,652	8,543	8,667
合約負債	6	209	421	453
應付關聯方款項	30(d)	2,185	8,268	10,686
應付所得稅		237	56	—
借款	25	—	5,000	—
		10,283	22,288	19,806
負債總額		11,386	23,167	20,762
權益及負債總額		66,301	73,782	75,887

財務狀況表

	附註	於二零一八年十二月三十一日 *千美元*
資產		
非流動資產		
於附屬公司的投資		54,225
流動資產		
預付款項		228
應收附屬公司款項	31(d)	150
		378
資產總值		54,603
權益		
貴公司所有者應佔權益		
股本	22	—
資本儲備	23	54,225
累計虧損	23	(2,216)
權益總額		52,009
負債		
流動負債		
應計費用		432
應付關聯方款項	31(d)	2,162
負債總額		2,594
權益及負債總額		54,603

合併權益變動表

	貴公司擁有人應佔						
	股本	資本儲備	其他儲備	保留盈利	小計	非控股權益	總計
	千美元 (附註22)	*千美元 (附註23)*	*千美元 (附註11(c))*	*千美元*	*千美元*	*千美元*	*千美元*
於二零一六年一月一日的結餘	–	26,631	1,672	18,720	47,023	1,295	48,318
年內溢利及綜合收入總額	–	–	–	12,405	12,405	64	12,469
與擁有人(作為擁有人身份)進行交易：							
增加一間經營實體的股本	–	300	–	–	300	–	300
註冊成立一間經營實體	–	75	–	–	75	25	100
中間控股公司出資(附註11)	–	–	1,228	–	1,228	–	1,228
已宣派股息(附註12)	–	–	–	(7,500)	(7,500)	–	(7,500)
與擁有人(作為擁有人身份)進行交易總額	–	375	1,228	(7,500)	(5,897)	25	(5,872)
於二零一六年十二月三十一日的結餘	–	27,006	2,900	23,625	53,531	1,384	54,915
於二零一七年一月一日的結餘	–	27,006	2,900	23,625	53,531	1,384	54,915
年內溢利及綜合收入總額	–	–	–	12,982	12,982	150	13,132
與擁有人(作為擁有人身份)進行交易：							
中間控股公司出資(附註11)	–	–	1,568	–	1,568	–	1,568
已宣派股息(附註12)	–	–	–	(19,000)	(19,000)	–	(19,000)
與擁有人(作為擁有人身份)進行交易總額	–	–	1,568	(19,000)	(17,432)	–	(17,432)
於二零一七年十二月三十一日的結餘	–	27,006	4,468	17,607	49,081	1,534	50,615
於二零一八年一月一日的結餘	–	27,006	4,468	17,607	49,081	1,534	50,615
期內溢利及綜合收入總額	–	–	–	11,694	11,694	75	11,769
與擁有人(作為擁有人身份)進行交易：							
中間控股公司出資(附註11)	–	–	341	–	341	–	341
已宣派股息(附註12)	–	–	–	(7,600)	(7,600)	–	(7,600)
與擁有人(作為擁有人身份)進行交易總額	–	–	341	(7,600)	(7,259)	–	(7,259)
於二零一八年十二月三十一日的結餘	–	27,006	4,809	21,701	53,516	1,609	55,125

合併現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一六年	二零一七年	二零一八年
		千美元	*千美元*	*千美元*
經營活動現金流量				
經營所產生現金淨額	29(a)	9,286	9,780	4,339
已付所得稅		(1,213)	(1,262)	(657)
經營活動所產生現金淨額		8,073	8,518	3,682
投資活動現金流量				
購買物業、廠房及設備		(5,607)	(6,432)	(3,986)
購買投資物業		(65)	—	—
購買無形資產		(88)	(405)	—
出售物業、廠房及設備的所得款項	29(b)	117	295	28
收購零售業務，扣除所收購現金	30	—	—	(1,586)
向中間控股公司墊款		—	(5,000)	—
中間控股公司還款		—	—	5,000
已收利息		—	45	11
投資活動(所用)現金淨額		(5,643)	(11,497)	(533)
融資活動現金流量				
註冊成立一間經營實體時發行資本		100	—	—
借款所得款項		—	10,000	—
償還借款		(2,500)	(5,000)	(5,000)
已付利息		(62)	(45)	(11)
已付[編纂]開支		—	—	[編纂]
融資活動(所用)／所產生現金淨額		(2,462)	4,955	(5,230)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(32)	1,976	(2,081)
年初現金及現金等價物		4,929	4,897	6,873
年末現金及現金等價物	21	4,897	6,873	4,792

II 歷史財務資料附註

1 一般資料、重組及呈列基準

1.1 一般資料

於二零一八年十月十八日，海天地悅旅集團有限公司(「貴公司」)於開曼群島根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第三號法例，經綜合及修訂)註冊成立為一家獲豁免有限公司。 貴公司註冊辦事處的地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為一家投資控股公司。 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)擁有酒店並在關島及塞班從事酒店經營業務、在關島、塞班及夏威夷經營奢侈品配飾零售業務及在塞班提供目的地服務(「[編纂]業務」)。 貴公司的直屬控股公司及中間控股公司分別為THC Leisure Holdings Limited(「THC Leisure」)及Tan Holdings Corporation(「Tan Holdings」)。 貴集團的最終控股方為陳守仁博士及陳亨利博士(陳守仁博士的兒子)，其為一致行動人士並對 貴公司擁有共同控制權。

1.2 重組

緊接重組(定義見下文)前及於業績記錄期，[編纂]業務由若干經營附屬公司(「經營附屬公司」)經營。於整個業績記錄期經營附屬公司由陳守仁博士及陳亨利博士(「控股股東」)共同控制。

為籌備 貴公司股份的[編纂]及於[編纂][編纂][編纂]， 貴集團進行一番重組(「重組」)，據此從事[編纂]業務的公司乃轉讓予 貴公司。重組涉及以下步驟：

(a) 直屬控股公司、 貴公司及投資控股公司註冊成立：

(i) 於二零一八年十月十八日，THC Leisure於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立，一股1美元的普通股獲配發及發行予初步認購人並隨後被轉讓予Tan Holdings。

(ii) 於二零一八年十月十八日， 貴公司於開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，一股0.01港元的普通股獲配發及發行予初步認購人並隨後被轉讓予THC Leisure。

(iii) 於二零一八年十月十八日，S.A.I. CNMI Holdings Limited(「S.A.I. CNMI Holdings」)於英屬處女群島註冊成立，一股普通股獲配發及發行予初步認購人並隨後被轉讓予 貴公司。S.A.I. CNMI Holdings擬成為於北馬里亞納群島自由邦(「CNMI」)註冊成立的全部實體的中間控股公司。

(iv) 於二零一八年十月十八日，S.A.I. Guam Holdings Limited（「S.A.I. Guam Holdings」）於英屬處女群島註冊成立，一股普通股獲配發及發行予初步認購人並隨後被轉讓予 貴公司。S.A.I. Guam Holdings擬成為於關島及夏威夷註冊成立的全部實體的中間控股公司。

(v) 於二零一八年十月二十四日，S.A.I. Guam Tourism Inc.（「S.A.I. Guam Tourism」）於關島註冊成立，10,000股1美元的普通股獲配發及發行予初步認購人並隨後被轉讓予S.A.I. Guam Holdings。S.A.I. Guam Tourism擬成為於關島及夏威夷註冊成立的經營實體的中間控股公司。

(vi) 於二零一八年十一月九日，S.A.I. CNMI Tourism Inc.（「S.A.I. CNMI Tourism」）於CNMI註冊成立，100股1美元的普通股獲配發及發行予初步認購人並隨後被轉讓予S.A.I. CNMI Holdings。S.A.I. CNMI Tourism擬成為於CNMI註冊成立的經營實體的中間控股公司。

(b) 於CNMI註冊成立的經營附屬公司（從事[編纂]業務）的股份轉讓

(i) 於二零一八年十一月十五日，S.A.I. CNMI Tourism向由控股股東最終控制的公司聯泰休閒旅業有限公司收購Century Tours, Inc.的全部已發行股本，代價為THC Leisure向Tan Holdings發行1,068股股份。

(ii) 於二零一八年十一月十五日，S.A.I. CNMI Tourism向由控股股東最終控制的公司聯泰企業有限公司收購Gemkell (Saipan) Corporation 75,000股股份，佔其已發行股本的75%，代價為THC Leisure向Tan Holdings發行160股股份。

(iii) 於二零一八年十一月十五日，S.A.I. CNMI Tourism向Tan Holdings收購Asia Pacific Hotels, Inc. 的全部已發行股本，代價為THC Leisure向Tan Holdings發行21,536股股份。

(iv) 於二零一八年十一月十五日，S.A.I. CNMI Tourism向Tan Holdings收購Let's Go Tours Company的全部已發行股本，代價為THC Leisure向Tan Holdings發行359股股份。

(v) 於二零一八年十一月十五日，S.A.I. CNMI Tourism向Tan Holdings收購Saipan Adventures, Inc.的全部已發行股本，代價為THC Leisure向Tan Holdings發行826股股份。

(c) 於關島註冊成立的經營附屬公司（從事[編纂]業務）的股份轉讓

(i) 於二零一八年十一月十六日，S.A.I. Guam Tourism向同系附屬公司L&T (Guam) Corporation收購Asia Pacific Hotels, Inc. (Guam) 9,499,995股股份，代價為THC Leisure向Tan Holdings發行11,159股股份。

(ii) 於二零一八年十一月十六日，S.A.I. Guam Tourism向同系附屬公司L&T (Guam) Corporation收購Gemkell Corporation 60,000股股份，佔其已發行股本的75%，代價為THC Leisure向Tan Holdings發行4,891股股份。

於二零一八年十一月十六日重組完成後， 貴公司成為 貴集團旗下公司的控股公司。

於本報告日期， 貴公司在以下附屬公司擁有直接或間接權益：

公司名稱	註冊成立／成立地點及日期	已發行及繳足股本	貴集團應佔股權				主要活動／營業地點
			十二月三十一日			於本報告日期	
			二零一六年	二零一七年	二零一八年		
直接持有：							
S.A.I. Guam Holdings Limited（附註(i)）	於二零一八年十月十八日在英屬處女群島註冊成立	1美元	不適用	不適用	100%	100%	投資控股，英屬處女群島
S.A.I. CNMI Holdings Limited（附註(i)）	於二零一八年十月十八日在英屬處女群島註冊成立	1美元	不適用	不適用	100%	100%	投資控股，英屬處女群島
間接持有：							
S.A.I. CNMI Tourism Inc.（附註(i)）	於二零一八年十一月九日在CNMI註冊成立	100美元	不適用	不適用	100%	100%	投資控股，塞班
S.A.I. Guam Tourism Inc.（附註(i)）	於二零一八年十月二十四日在關島註冊成立	10,000美元	不適用	不適用	100%	100%	投資控股，關島
Asia Pacific Hotels, Inc.（附註(i)、(ii)）	於一九九七年十一月十九日在CNMI註冊成立	15,000,000美元	100%	100%	100%	100%	酒店經營，塞班
CKR, LLC（附註(i)、(ii)、(iv)）	於二零一二年六月二十八日在CNMI註冊成立	不適用	100%	100%	100%	100%	暫無業務，塞班
Asia Pacific Hotels, Inc.(Guam)（附註(i)、(ii)）	於二零零二年四月二十九日在關島註冊成立	9,500,000美元	100%	100%	100%	100%	酒店經營，關島
Gemkell Corporation（附註(i)、(ii)）	於二零零四年一月二十六日在關島註冊成立	80,000美元	75%	75%	75%	75%	奢侈品配飾零售，關島
Gemkell (Saipan) Corporation（附註(i)、(ii)）	二零一六年六月十日在CNMI註冊成立	100,000美元	75%	75%	75%	75%	奢侈品配飾零售，塞班
Taga Fashion Group, LLC（附註(i)、(ii)）	於二零零六年十一月三日在關島註冊成立	1,000美元	75%	75%	75%	75%	奢侈品配飾零售，關島
Hawes Group, LLC（附註(i)、(ii)）	於二零零六年十一月二十九日在關島註冊成立	1,000美元	75%	75%	75%	75%	奢侈品配飾零售，關島
Ellen Group, LLC（附註(i)、(ii)）	於二零一二年三月十九日在關島註冊成立	1,000美元	75%	75%	75%	75%	奢侈品配飾零售，關島
Gemkell U.S.A. LLC（附註(i)、(ii)）	於二零一八年二月二十日在夏威夷註冊成立	1,000,000美元	不適用	不適用	75%	75%	奢侈品配飾零售，夏威夷
Century Tours, Inc.（附註(i)、(ii)）	於二零一二年十月二十三日在CNMI註冊成立	1,000,000美元	100%	100%	100%	100%	提供地勤服務及禮賓服務以及消費品零售，塞班

公司名稱	註冊成立／成立地點及日期	已發行及繳足股本	貴集團應佔股權				主要活動／營業地點
			十二月三十一日			於本報告日期	
			二零一六年	二零一七年	二零一八年		
Let's Go Tour Company（附註(i)、(ii)）.....	於二零一四年十一月十九日在CNMI註冊成立	500,000美元	100%	100%	100%	100%	提供旅行服務，塞班
Saipan Adventures, Inc.（附註(i)、(ii)）.....	於二零一三年九月二十四日在CNMI註冊成立	100,000美元	100%	100%	100%	100%	提供地勤服務及禮賓服務，塞班
J&K Marine Sports, Inc.（附註(i)、(ii)）.....	於二零零零年十一月二日在CNMI註冊成立	50,000美元	不適用	100%	100%	100%	提供旅行服務，塞班
Sea-Touch, LLC（附註(i)、(ii)、(iii)、(iv)）.....	於二零一三年十月三日在CNMI註冊成立	不適用	100%	100%	100%	100%	提供旅行服務，塞班

附註：

(i) 由於並無法定要求，故未就該等附屬公司編製法定財務報表。

(ii) 該等公司被視為經營附屬公司。

(iii) Sea-Touch, LLC（「Sea-touch」）於二零一六年六月七日被Tan Holdings收購。Sea-Touch的所有權權益已於二零一六年由Tan Holdings轉讓至Let's Go Tour Company，作為注資的代價。因此，Sea-touch成為Let's Go Tour Company的全資附屬公司。

(iv) CKR, LLC及Sea-Touch, LLC為有限責任公司，並無股份或股票概念。

貴集團旗下所有公司均採納十二月三十一日作為年度結算日。

1.3 呈列基準

現時 貴集團旗下從事[編纂]業務的公司在緊接重組前及緊隨重組後受控股股東共同集體控制(根據一致行動安排)。因此，重組被視為共同控制下的業務合併，而就本報告而言，歷史財務資料時乃按合併會計法原則編製(如香港會計師公會所頒佈香港會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」所訂明)。

歷史財務資料乃按包括控股股東於緊接重組前及緊隨重組後共同控制從事[編纂]業務的公司及 貴集團現時旗下公司的歷史財務資料編製，猶如目前集團架構於整個所示期間或自合併公司首次受控股股東控制之日起期間(以較短者為準)一直存在。

貴集團旗下公司的資產淨值以自控股股東的角度採用現有賬面值入賬，亦代表 貴公司獨立財務報表內於附屬公司的投資的視作成本。概無就商譽或收購方於被收購方已識別

資產、負債及或然負債的公平值淨值權益超出於共同控制業務合併時(以控制方持續擁有權益為前提)的成本部分確認金額。於整段業績記錄期內 貴集團旗下公司資產淨值與 貴公司發行的股本面值於合併財務狀況表權益內「資本儲備」入賬。

合併全面收益表包括自最早呈列日期或自合併實體或業務首次共同控制日期起合併實體或業務各自的業績(以較短者為準，不論共同控制綜合日期)。

於附屬公司的投資成本包括投資應佔成本，並為根據重組及共同控制下業務合併的股份結算交易附屬公司資產淨值金額。

稅費已根據 貴集團內法人實體按照其各自經營管轄區的適用稅務規則及稅率於其個別法定賬戶或管理賬戶(倘適用)內記錄的金額釐定。

我們內公司間的交易、結餘和我們公司間交易的未變現收益╱虧損於綜合時對銷。

2 重大會計政策概要

呈列歷史財務資料時應用的主要會計政策載列如下。除另有說明者外，該等政策已貫徹應用至所有呈列年度及期間。

2.1 編製基準

歷史財務資料已根據香港會計師公會頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。歷史財務資料按歷史成本法編製。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料需要運用若干關鍵會計估計。其亦須管理層在應用 貴集團會計政策的過程中運用判斷。涉及較多判斷或較高複雜程度的範疇，或假設及估計對歷史財務資料屬重要的範疇，乃於下文附註4中披露。

貴集團於整個業績記錄期內貫徹採納於業績記錄期內生效的所有相關準則、現有準則的修訂及詮釋。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號於二零一八年一月一日或之後開始的財政年度強制生效。為編製歷史財務資料，該等準則於整個業績記錄期期間貫徹使用。

(a) *尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋*

以下為於業績記錄期已發行但尚未生效而 貴集團於編製歷史財務資料時並未提前採納的新訂準則、準則的修訂及詮釋：

		於以下日期或之後開始的年度期間生效
香港財務報告準則修訂本.....	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期的年度改進	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第9號修訂本	反向補償提前還款特徵	二零一九年一月一日
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或結清	二零一九年一月一日
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營企業的長期權益	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第16號.....	租賃	二零一九年一月一日
香港(財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅處理的不確定性	二零一九年一月一日
二零一八年財務報告概念框架.....	財務報告的經修訂概念框架	二零二零年一月一日
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本.....	重大的定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第3號修訂本	業務的定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第17號.....	保險合約	二零二一年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本.....	投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或出資	待定

貴公司將於上述新訂及經修訂準則及現有準則詮釋生效時對其進行採納。管理層正評估該等新訂及經修訂準則以及現有香港財務報告準則的詮釋的影響，並預期並不會對 貴集團的合併財務報表產生重大影響，惟以下所列者除外：

香港財務報告準則第16號：租賃

香港財務報告準則第16號解釋租賃的定義、租賃確認及計量，並為就承租人及出租人兩方的租賃活動向財務報表使用者匯報有用資料設立原則。該準則取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋。

就幾乎所有租賃合約而言，香港財務報告準則第16號要求承租人於合併財務狀況表內確認反映未來租賃付款的租賃負債及使用權資產，除非相關資產價值較低或者租賃期較短。因此，承租人需要於合併綜合收益表內確認使用權資產的折舊和租賃負債的利息，並將租賃負債的現金還款分為本金部分和利息部分，並於合併現金流量表呈列。

當 貴集團為承租人時，該準則將主要影響 貴集團經營租賃的會計處理。該項新準則將因此導致合併財務狀況表內預付經營租賃重新分類、使用權資產增加及租賃負債增加。因此，於合併綜合收益表內，其他相同情況下的預付經營租賃的每年租金及攤銷開支將減少，而資產使用權折舊及租賃負債產生的利息開支將增加。該項新準則將在總資產及負債方面影響財務狀況。於附註28所載， 貴集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日的不可撤銷經營租賃承擔分別約為24,475,000美元、28,275,000美元及29,541,000美元。

對出租人而言，香港財務報告準則第16號實質上沿用香港會計準則第17號的出租人會計規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並以不同方式將此兩類租賃入賬。

其於二零一九年一月一日或之後開始的財政年度強制生效。 貴集團擬使用經修訂追溯法採納該項準則，即有關採納的累計影響將於截至二零一九年一月一日的保留盈利內確認，而比較資料將不會重列。根據初步評估，管理層預計香港財務報告準則第16號將對財務狀況產生上文所述的重大影響，但不會對 貴集團財務表現產生重大影響。

2.2 附屬公司

2.2.1 共同控制的業務合併

歷史財務資料包括共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等合併實體或業務自其首次被控制方控制之日時起已綜合。

合併實體或業務的資產淨值乃從控制方的角度使用現有賬面值綜合。概無就代價、商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債的公平值淨值權益超出於共同控制合併時(以控制方持續擁有權益為前提)的成本部分確認金額。

合併綜合收益表包括合併實體或業務自最早呈列日期起或自合併實體或業務首次被共同控制之日以來(以較短期間為準，而不論共同控制合併的日期)的業績。歷史財務資料包括於呈列年度參與[編纂]業務並由控股股東控制的實體。此等活動由所有我們內公司間結餘及與 貴集團對銷的交易相綜合。

2.2.2 合併賬目

附屬公司指 貴集團對其具有控制權的實體(包括結構性實體)。當 貴集團因參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該實體的權力影響該等回報時， 貴集團即控制該實體。附屬公司自控制權轉移至 貴集團之日起合併入賬，並自控制權終止之日起停止合併入賬。

貴集團採用收購法就業務合併(並無受共同控制)入賬。收購一間附屬公司的轉讓代價為所轉讓資產、對被收購方前擁有人所產生的負債及 貴集團所發行股權的公平值。所轉讓代價包括或然代價安排產生的任何資產或負債的公平值。於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初始按彼等收購當日的公平值計量。

貴集團按逐項收購基準，確認於被收購方的任何非控股權益。被收購方的非控股權益為現時的擁有權權益，並賦予持有人一旦清盤時按比例應佔實體的資產淨值，可按公平值或按現時擁有權權益應佔被收購方可識別淨資產的確認金額比例而計量。非控股權益的所有其他組成部分按收購日期的公平值計量，除非香港財務報告準則規定須以其他計量基準計量。收購相關成本在產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有的被收購方股權於收購當日的賬面值將會重新計量，使其改為按收購當日的公平值列賬；因有關重新計量而產生的任何收益或虧損於損益內確認。

貴集團所轉讓的任何或然代價按收購日期的公平值確認。被視為一項資產或負債的或然代價公平值的後續變動，按照香港財務報告準則第9號於損益內確認。分類為權益的或然代價不予重新計量，而其後續結算乃於權益內入賬。

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益數額及任何先前於被收購方的股權在收購日期的公平值超過所收購可識別淨資產公平值的差額錄為商譽。倘所轉讓代價總額低於所收購附屬公司資產淨值的公平值(於議價收購的情況下)，則該差額直接於合併綜合收益表確認。

我們內公司間交易、我們公司間的交易結餘及未變現收益須予對銷。未變現虧損亦予對銷，除非交易提供轉讓資產的減值憑證。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與 貴集團採納的政策保持一致。

與非控股權益進行不導致失去控制權的交易入賬列作權益交易－即以彼等作為擁有人的身份與附屬公司擁有人進行交易。所支付的任何代價的公平值與應佔所收購附屬公司相關賬面資產淨值的差額錄入權益。向非控股權益出售所產生的收益或虧損亦錄入權益。

倘 貴集團不再擁有控制權，其於該實體的任何保留權益按失去控制權當日的公平值重新計量，其賬面值變動於損益內確認。就其後入賬為聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，公平值為初始賬面值。此外，有關該實體先前於其他綜合收益內確認的任何金額，按猶如 貴集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬，即先前於其他綜合收益內確認的金額會重新分類至損益。

2.3 **單獨財務報表**

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司業績由 貴公司根據已收及應收股息入賬。

倘於附屬公司的投資產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的綜合收益總額，或倘該投資於單獨財務報表內的賬面值超過被投資公司資產淨值(包括商譽)於歷史財務資料內的賬面值，則於收到該等投資的股息後須對該等投資進行減值測試。

2.4 **分部報告**

營運分部的呈報方式與向主要經營決策者(「主要經營決策者」)提供的內部報告一致。制定策略決策的執行董事為主要經營決策者，負責分配資源及評估營運分部表現。

2.5 **外幣換算**

(i) ***功能及呈列貨幣***

貴集團每個實體的歷史財務資料所列項目均以該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。歷史財務資料以美元呈列，美元為　貴公司的功能貨幣及　貴集團的呈列貨幣。

(ii) ***交易及結餘***

外幣交易採用交易日期的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的外匯收益及虧損以及將外幣計值的貨幣資產及負債以年終匯率換算產生的外匯收益及虧損通常於損益確認。

所有其他外匯收益及虧損於合併綜合收益表內的「其他(虧損)／收益淨額」中呈列。

(iii) ***我們公司***

其功能貨幣有別於呈列貨幣的境外經營業務(當中無惡性通貨膨脹經濟的貨幣)的業績和財務狀況按如下方法換算為呈列貨幣：

- 每份呈列的財務狀況表內的資產及負債按該財務狀況表日期的收市匯率換算；
- 每份綜合收益總額表內的收入及開支按平均匯率換算(除非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收入及開支按交易日期的匯率換算)；及
- 所有由此產生的匯兑差額於其他綜合收益確認。

於合併賬目時，因換算任何境外實體投資淨額及換算借款與其他指定為該等投資對沖的金融工具而產生的匯兑差額，均於其他綜合收益確認。當出售境外經營業務或償還構成該投資淨額部分的任何借款，相關的匯兑差額於損益重新分類為出售的部分收益或虧損。

2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購相關項目直接應佔支出。

其後成本僅在與該項目有關未來經濟利益有可能流入 貴集團且該項目成本能可靠計量時，方會計入資產賬面值或確認為一項獨立資產(如適當)。重置部分賬面值終止確認。所有其他維修及保養費用於產生的報告期間在合併綜合收益表中扣除。

物業、廠房及設備折舊乃按下列估計可使用年期以直線法分配成本至其餘值：

建築物	20至48年
翻新及租賃裝修	租約年期或10至15年的較短者
廠房及機械	5至10年
傢具、固定裝置及設備	3至5年
車輛	3至5年

資產餘值及可使用年期於各報告期末予以檢討，並在適當時作出調整。

倘若資產賬面值超過其估計可收回金額，則該項資產賬面值會即時撇減至其可收回金額(附註2.10)。

出售收益及虧損乃比較所得款項與賬面值而釐定，並於合併綜合收益表中確認。

2.7 在建工程

在建工程指建設中及等待安裝的物業、廠房及設備，並按成本列賬。成本包括該等項目建設直接應佔支出。在建工程於有關資產完工且可用作擬定用途前不計提折舊。當有關資產投入使用後，成本將轉撥至物業、廠房及設備，並根據附註2.6所載的政策計提折舊。

2.8 投資物業

為獲得長期租金回報或資本升值，或同時為獲得長期租金回報及資本升值而持有但並非由 貴集團所佔用的物業均分類為投資物業。

貴集團的投資物業包括位於塞班及關島的樓宇，初始按彼等成本(包括相關交易成本及借款成本(如適用))計量。

初始確認後，投資物業按成本減累計折舊及任何減值虧損撥備計量。歷史成本包括收購該等物業直接應佔支出。投資物業的樓宇部分按其20至48年的估計可使用年期計提折舊。

其後支出僅在與該項目有關未來經濟利益有可能流入 貴集團且該項目成本能可靠計量時，方會資本化為資產賬面值或確認為一項獨立資產。重置部分賬面值終止確認。所有其他維修及保養費用於產生的財政期間在合併綜合收益表中扣除。

當投資物業被處置、或者永久退出使用且預計不能從其處置中取得未來經濟利益時，終止確認該項投資物業。投資物業的報廢或處置產生的收益或虧損以出售所得款項淨額與資產賬面值的差額於報廢或處置當期的合併綜合收益表中確認。

2.9 無形資產

無形資產指 貴集團取得的電腦軟件，按成本減累計攤銷(在估計可使用年期有限的情況下)及減值虧損(附註2.10)列賬。與開發或維護電腦軟件程式有關的成本確認為已產生的開支。為獲得特定電腦軟件授權並使其生效而產生的成本已撥作資本。

可使用年期有限的無形資產攤銷於該等資產的估計可使用年期按直線基準計入損益。可使用年期有限的下列無形資產自其可供使用之日起攤銷，其估計可使用年期如下：

電腦軟件 5年

品牌特許經營及分銷權乃 貴集團以特許權經營者身份與品牌擁有人訂立的協議。特許經營者向若干品牌擁有人支付的費用於產生時在損益內列作開支。

2.10 非金融資產減值

不確定可使用年期的無形資產毋須進行攤銷，但須每年進行減值測試。倘事件或情況變動顯示無形資產可能減值，則減值測試須更頻繁地進行。當事件或情況變動顯示賬面值可能無法收回時，對其他資產進行減值測試。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公平值扣除處置成本與使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可單獨識別現金流量的最低層次組合，該現金流量很大程度上獨立於其他資產或資產組(「現金產生單位」)的現金流入。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產於各個期末日期就減值是否可以撥回進行檢討。

2.11 **金融資產**

(a) ***分類***

金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公平值計量的金融資產(不論計入其他綜合收益(「其他綜合收益」)或計入損益)，及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於 貴集團用以管理金融資產及現金流量合約條款的業務模式。

貴集團按攤銷成本將其金融資產進行分類。

(b) ***確認及計量***

於初始確認時， 貴集團按公平值加(倘屬並非按公平值計入損益的金融資產)收購該金融資產的直接應佔交易成本計量金融資產。按公平值計入損益的金融資產的交易成本於損益中支銷。

按攤銷成本持有的債務工具

倘持作收回合約現金流量的資產的現金流量僅為支付本金及利息，則按攤銷成本計量。倘債務投資於其後按攤銷成本計量，且並非對沖關係的一部分，則其收益或虧損在該資產終止確認或減值時於損益確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。

(c) ***減值***

對於無重大融資組成部分的貿易應收款項， 貴集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，即須確認年期預期信貸損失。於報告日期調整虧損撥備至其確認金額所需的預期信貸損失(或撥回)金額於損益確認，作為減值虧損或減值虧損撥回。

預期信貸損失是對貿易應收款項預期年期信貸損失(即所有現金短缺現值)的概率加權估計。貿易應收款項的預期信貸損失採用撥備矩陣法計算。貿易應收款項按照客戶不同的信貸風險特徵進行分類，信貸風險特徵指客戶按照合約條款支付所有到期款項的能力。撥備矩陣根據貿易應收款項預期年期的歷史觀察違約率釐定，並根據前瞻性估計進行調整。於每次報告日期更新歷史觀察違約率，並分析前瞻性估計變化。

其他應收款項減值按12個月的預期信貸損失或年期預期信貸損失計量，其取決於自初始確認起信貸風險是否顯著增加。倘應收款項信貸風險自初始確認起顯著增加，則減值將按年期預期信貸損失計量。

當在合理範圍內預期不可收回相關款項時，貿易及其他應收款項被撇銷(部分或全部)。

(d) ***終止確認***

倘被考慮終止確認的部分滿足下列條件之一時， 貴集團將終止確認金融資產：(i)收取該金融資產現金流量的合約權利終止；或(ii)收取該金融資產現金流量的合約權利已轉移，並且 貴集團已轉移該金融資產所有權絕大部分風險及回報；或(iii) 貴集團保留收取該金融資產現金流量的合約權利，但承擔協議中將現金流量支付予最終收款方的合約義務，滿足終止確認現金流量轉移的全部條件(「易手」的要求)，並且已轉移該金融資產所有權絕大部分風險及回報。

倘金融資產整體轉移滿足終止確認條件，則於損益確認下列兩項金額的差額：

- 所轉移金融資產的賬面值；及
- 因轉移而收取的代價與已直接於權益確認的任何累計收益或虧損之和。

倘 貴集團既無轉移亦無保留所有權絕大部分風險及回報並繼續控制所轉讓資產， 貴集團會繼續按持續參與程度確認資產並確認該資產為相關負債。

2.12 **金融負債**

(a) ***確認及計量***

金融負債分類為按攤銷成本計量的金融負債。按攤銷成本計量的金融負債初步按公平值減去所產生的交易成本確認，其後按攤銷成本列賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的差額於金融負債的期限內使用實際利率法於損益確認。

當款項於一年或更短時限內到期時，金融負債分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。除非 貴集團有權無條件遞延負債的還款日期至報告期末起計至少12個月之後，否則借款分類為流動負債。

(b) *終止確認*

金融負債於所涉責任解除、取消或屆滿時終止確認。當現有金融負債被同一貸方的另一項條件大致不同的金融負債所取代，或現有負債的條款有重大修訂，則該等替換或修訂被視為終止確認原有負債及確認新負債，相關賬面值差額於損益確認。

2.13 抵銷金融工具

倘　貴集團目前擁有將已確認金額抵銷的法定可執行權利，且有意按淨額基準結算或同時變現資產並償還負債，則金融資產與負債相互抵銷，相關淨額於資產負債表呈報。該法定可執行權利不得視乎未來事件而定，且必須可於一般業務過程中以及在　貴公司或對手方違約、無償債能力或破產時執行。

2.14 存貨

存貨乃以成本及可變現淨值的較低者列賬。成本按先進先出(「先進先出」)法釐定，包括所有購買成本以及使存貨達致現有地點及狀況而產生的其他成本。可變現淨值指正常業務中估計售價減去完成估計成本及進行銷售所需估計成本。酒店消耗品(包括床單及盥洗用品)於產生時支銷。

2.15 貿易及其他應收款項

貿易應收款項指就日常業務過程中已售貨品或所進行服務應收的客戶款項。預期於一年或以內(若為一年以上，則於業務的正常經營週期內)可收回的貿易及其他應收款項分類為流動資產，否則會呈列為非流動資產。

貿易應收款項初始按公平值確認，隨後以實際利率法按攤銷成本減去減值撥備計量。有關　貴集團貿易應收款項會計政策的進一步詳情以及　貴集團減值政策的說明，請參閱附註2.11。

2.16 合約負債

貴集團與客戶訂立合約後，即取得自客戶收取代價的權利，並承擔向客戶轉移貨品或提供服務的履約責任。該等權利及履約責任共同產生淨資產或淨負債，具體取決於剩餘權利與履約責任的關係。合約負債就將會提供予客戶的服務確認，金額為根據商定的客戶付款時間表自客戶收取的代價超出已確認累計收益的金額。

2.17 現金及現金等價物

就合併現金流量表的呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金及存放於銀行的通知存款。

2.18 **股本**

普通股分類為股本。新股或期權發行直接應佔的增量成本於權益列示為所得款項之扣減(扣除税項)。

2.19 **貿易及其他應付款項**

貿易應付款項指就日常業務過程中購自供應商的貨品或服務付款的責任。於一年或以內(若為一年以上，則於業務的正常經營週期內)到期的貿易應付款項及其他應付款項分類為流動負債，其他情況下呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

2.20 **借款**

借款初步按公平值(扣除所產生的交易成本)確認，其後按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)與贖回金額之間的差額按實際利率法於借款期限內於損益確認。

除非 貴集團有權無條件遞延還款日期至期末結算日起計至少12個月之後，否則借款分類為流動負債。

收購、建造或生產未完成資產直接應佔的一般及特殊借款成本於該資產完成及籌備作擬定用途或出售所需時期內資本化。未完成資產乃需要經過相當長的一段時間方可作擬定用途或銷售的資產。

特定借款被用於未完成資產前作短期投資所賺取的投資收入自合資格撥充資本的借款成本扣除。

其他借款成本於產生期間的合併綜合收益表列為開支。

2.21 **即期及遞延所得税**

期內所得税開支或抵免指根據各司法權區的適用所得税率就即期應課税收入應付的税項，並經暫時差額及未動用税項虧損所致的遞延税項資產及負債變動調整。

(a) *即期所得税*

即期所得税開支基於報告期末 貴公司附屬公司經營業務而產生應課税收入所在的國家已頒佈或實質已頒佈的税法計算。管理層就適用税務法規詮釋所規限情況定期評估報税表的狀況，並在適用情況下按預期須向税務機關繳納的税款確定撥備。

(b) ***遞延所得稅***

內在差異

遞延所得稅採用負債法就資產及負債之稅基與合併財務報表所載賬面值之間的暫時差額確認。然而，若遞延稅項來自於交易(業務合併除外)中資產或負債的初始確認，且在交易時不影響會計處理或應課稅損益，則不予確認。遞延所得稅採用資產負債表日期前已頒佈或實際已頒佈，並在有關遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及稅法)釐定。

遞延所得稅資產於可能產生未來應課稅溢利並可就此動用暫時差額的情況下方會確認。

外在差異

遞延所得稅負債乃就附屬公司投資產生的應課稅暫時差額計提撥備，但 貴集團可控制暫時差額的轉回時間且暫時差額於可預見將來不大可能轉回的遞延所得稅負債除外。

遞延所得稅資產乃就附屬公司投資產生的可扣減暫時差額確認，但僅限於暫時差額將可能於未來轉回且有充足的應課稅溢利抵銷可用暫時差額的情況。

(c) ***抵銷***

當有法定可執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產及負債涉及同一稅務機關對納稅實體或不同納稅實體徵收的所得稅且有意按淨額結算有關結餘時，可將遞延所得稅資產與負債相互抵銷。

2.22 **僱員福利**

(a) ***退休金責任***

貴集團根據一項界定供款計劃(退休金計劃)向個別實體支付定額供款。即使有關基金並無充足資產用以向所有僱員支付與僱員當期及往期服務有關的福利， 貴集團亦無法定或推定責任作出更多供款。供款於到期時確認為僱員福利開支。預付供款確認為資產，惟應可獲得現金退款或用於扣減未來付款。

於業績記錄期，塞班、關島及夏威夷僱員均須參與一項界定供款退休金計劃(國內收入法典第401(k)款所界定者)。附屬公司可代表合資格僱員向計劃作出對應或非選擇性供款，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止年度，除稅前年度供款上限分別為18,000美元、18,000美元、18,000美元及18,500美元。

(b) *利潤分成及花紅計劃*

貴集團就花紅及利潤分成確認負債及開支，計算公式考慮到經調整 貴公司股東應佔溢利。 貴集團根據約定的責任或設立推定責任的過往慣例確認撥備。

(c) *離職福利*

當僱傭關係終止時， 貴集團須於僱員正常退休當日前或僱員為換取相關福利而自願接納裁員時支付離職福利。 貴集團於以下最早日期確認離職福利：(a)當 貴集團已無法撤銷提供該等福利時；及(b)當實體就香港會計準則第37號範疇內涉及離職福利付款的重組確認成本時。倘作出一項要約鼓勵自願接納裁員，離職福利會按預期接納要約的僱員人數確定。於報告期末起計12個月後到期的福利將貼現至現值。

2.23 **撥備**

當過往事件導致現時法定或推定責任，而履行責任可能導致資源外流且有關金額可準確計量時， 貴集團會確認撥備。不會就未來經營虧損確認撥備。

如有多項類似責任，於履行責任時可能導致資源外流的幾率乃經整體考慮責任類別而確定。即使同一責任類別所包含的其中任何一個項目的資源流出幾率偏低，仍須確認撥備。

撥備基於管理層對履行報告期末現有責任所需支出現值的最佳估計計量。確定現值時所用的貼現率為除稅前貼現率，反映當前市場對貨幣時間價值以及與負債有關的特定風險的評估。撥備隨時間流逝而增加的部分確認為利息開支。

2.24 **收益確認**

收益於(或隨著)貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認。貨品及服務的控制權是在一段時間內或某一時間點轉移，取決於合約的條款及適用於合約的法律。

收益於履約責任完成時，即通過將承諾的產品或服務的控制權轉移至客戶且其交易金額反映預期取得該等產品或服務的代價時確認。 貴集團的收益按照以下五個步驟確認：

(i) 識別與客戶所訂立的合約；

(ii) 識別合約內的履約責任；

(iii) 釐定交易價格；

(iv) 分配交易價格至合約內的履約責任；

(v) 於(或隨著)履約責任完成時確認收益。

於合約簽訂時，對其進行評估並識別每一項承諾向客戶轉移不同產品或服務(或產品及服務的組合)的履約責任。為識別履約責任， 貴集團須根據 貴集團的通常商業慣例、已公佈政策或具體聲明，對合約中向客戶承諾的所有產品及服務進行考慮。

貴集團根據以下三個條件的分析釐定轉移至客戶的產品或服務的控制權是在一段時間內或某一時間點確認。倘 貴集團滿足任何一項條件時，收益在一段時間內確認：

- 提供全部利益，而客戶亦同時收到並消耗有關利益；或
- 貴集團履約時創建及優化由客戶控制的資產；或
- 並無產生對 貴集團有替代用途的資產，且 貴集團可強制執行其權利收取累計至今已完成履約部分的款項。

倘履約責任並無滿足上述任何一項條件以在一段時間內完成，則履約責任在某一時間點完成。

倘獲得客戶合約所產生的成本預期可收回，則 貴集團將該等成本確認為增量合約成本。合約成本按照與資產相關的貨品或服務的轉讓模式進行攤銷。作為一種可行權宜做法， 貴集團將獲得合約的增量成本確認為 貴集團履約期不超過一年的資產攤銷期間產生的一項開支。

倘釐定收益在一段時間內確認， 貴集團將按照反映承諾的產品或服務的控制權轉移至客戶的模式衡量完成進度以釐定收益確認的時間。 貴集團主要採用以下兩種方法來衡量完成進度：

- 產出法，按照直接計量轉移至客戶的價值來確認收益；或
- 投入法，按照 貴集團為完成履約責任的投入來確認收益。

倘一個實體在將承諾的產品或服務轉移至客戶前擁有對其控制權，則該實體為主事人；倘一個實體承擔的角色為安排另一個實體提供產品或服務，則該實體為代理人。主事人以客戶就特定產品及服務支付的「總額」確認為收益；代理人以佣金或推進特定貨品及服務轉移賺取的費用確認為收益(「淨額」)。

貴集團收益確認政策適用範圍及由各分部組織的主要活動(　貴集團的收益來源)簡介列示如下。

合約負債為　貴集團向客戶提供服務的責任，　貴集團已就此向客戶收取代價。

貴集團於其各項活動滿足下述特定條件時確認收益。

(a) **酒店及款待**

酒店及款待主要包括全服務酒店經營及精選服務酒店經營，其中　貴集團於塞班及關島提供酒店住宿、餐飲及其他款待服務。

貴集團自營其所有酒店。房間收益於酒店住宿服務提供予客戶的會計期間內一段時間確認。

貴集團直接向旅行社批發及向傳統旅遊代理(「TTA」)、企業客戶及個人出售客房。　貴集團亦透過網上旅遊代理(「OTA」)向最終客戶出售客房。在此基礎上，旅行社、TTA、企業客戶及個人均被視為　貴集團的客戶。　貴集團與OTA有代理關係，OTA會在收到客戶訂單時預訂客房，而作為回報則就其服務獲得固定費率佣金。因此，　貴集團將OTA視為其代理，而OTA的最終顧客則視為　貴集團的客戶。收益乃根據自最終客戶收到的金額予以確認，而向OTA支付的款項則記為佣金開支。

對於向TTA出售的客房收益，TTA獲授自發票簽發日期起30天的信用期。發票乃每月兩次簽發予TTA。對於向OTA的銷售，付款乃於最終客戶退房時由最終客戶結算，或由OTA按月結算。對於向企業客戶的若干銷售，則授予30天的信用期。

食品及飲料的收益則於食品及飲料交付予客戶的時間點予以確認。

經營租賃下已收或應收的租金收入於合併綜合收益表確認，按租賃條款涵蓋期間等額分期付款。或然租金於賺取的會計期間確認為收入。

(b) **奢侈品配飾、紀念品及其他零售**

貴集團向供應商採購商品並向其自營品牌店客戶直接銷售產品，收益於產品的控制權轉移至客戶(即向客戶銷售貨品時，並無任何可能影響客戶接受貨品的未履行責任)的某一時間點確認。客戶已實際佔有貨品或取得貨品的法定權利，而　貴集團擁有現時的要求償付權。　貴集團在該等交易中擁有產品的控制權，因此　貴集團為主事人且按總額確認收益。　貴集團並無提供任何銷售相關保證。客戶根據　貴集團標準合約條款不享有退貨權利。

(c) **觀光團及地面接待安排服務**

貴集團為塞班的遊客提供短期自營的觀光團及地面接待安排服務。觀光團的收益於服務的控制權轉移至客戶的會計期間內一段時間確認，因客戶同時收到並消耗 貴集團履約提供的有關利益。 貴集團認為其乃作為主事人提供此等服務。客戶於享受旅遊服務之前，先向 貴集團付款。

地面接待安排服務的佣金收入於向客戶提供服務時確認。 貴集團認為其乃作為代理人提供此等服務。於 貴集團確認預定時，客戶須預先作出付款。

2.25 租賃(作為承租人)

所有權的大部分風險及回報並無轉讓予 貴集團(作為承租人)的租賃分類為經營租賃(附註28)。經營租賃付款(扣除出租人給予的任何獎勵)於租期內按直線基準於損益扣除。

2.26 租賃(作為出租人)

該租賃為出租人將資產於協定期間的使用權轉讓予承租人以換取付款或連串付款的協議。

當根據經營租賃出租資產時，有關資產按資產性質計入合併資產狀況表。

經營租賃的租金收入於租期內按直線法確認。

2.27 股息分派

向經營附屬公司股東作出的股息分派於經營附屬公司股東或董事(以適用者為準)批准派息期間的合併財務報表內確認為負債。

於報告期後至財務報表獲准發佈前建議或宣派的股息披露於未調整事件，未確認為報告期末的負債。

2.28 財務擔保合約

財務擔保合約於發出擔保時確認為金融負債。負債初步按公平值計量，其後按以下之較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號「金融工具」之預期信用虧損模型釐定的金額；及

- 初步確認金額減(如適用)根據香港財務報告準則第15號與客戶的合約收益所確認累計收入金額。

釐定財務擔保的公平值時，乃基於債務工具所需合約付款與無擔保情況下所需付款的現金流量差額現值，或第三方承擔責任而應付第三方的估計金額。

倘聯營公司的貸款或其他應付款項擔保為無償提供，相關公平值作為注資入賬，確認為投資成本一部分。

2.29 **利息收入**

以實際利息法按攤銷成本計算的金融資產的利息收入於合併綜合收益表確認為財務收入一部分。

利息收入乃以實際利率按金融資產(其後信用減值的金融資產除外)總賬面值計算。就信用減值的金融資產而言，利息收入乃實際利率按金融資產賬面淨值(扣除虧損撥備後)計算。

3 **金融風險管理**

3.1 **金融風險因素**

貴集團面對各類金融風險：市場風險(包括外匯風險、現金流量及公平值利率風險)、信貸風險及流動資金風險。 貴集團的整體風險管理方案專注金融市場的不可預見因素，致力盡量降低 貴集團財務表現可能蒙受的不利影響。

(i) ***市場風險***

(a) *外匯風險*

外匯風險為金融工具價值隨匯率波動的風險。

貴集團附屬公司主要於塞班、關島及夏威夷經營，大部分交易以美元結算。匯率風險於已確認金融資產及負債的計值貨幣有別於實體功能貨幣時產生。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日， 貴集團的塞班、關島及夏威夷附屬公司的金融資產及負債主要以美元計值。因此，管理層認為外匯風險對 貴集團而言影響不大。

(b) *利率風險*

貴集團的現金流量利率風險主要來自於銀行存款及浮息借款。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，若利率上升／下降50個基點且所有其他變量保持不變， 貴集團的年內除税前溢利將分別增加／減少約23,000美元、8,000美元及23,000美元。

(ii) ***信貸風險***

貴集團的信貸風險與銀行現金、貿易應收款項、按金及其他應收款項以及應收關聯方款項有關。 貴集團的最高信貸風險金額為金融資產的賬面值。

貴集團預期並無重大銀行現金信貸風險，是由於該等現金均存放於信譽良好的金融機構。管理層預期， 貴集團不會因該等對手方違約而蒙受重大損失。

貴集團於各報告期持續考量資產初步確認後的違約幾率以及信貸風險有否大幅增加。為評估信貸風險有否出現重大增幅， 貴集團對比資產於報告日期與初步確認日期的違約風險。管理層會考慮可獲得的合理及支持性前瞻性資料。

在信貸風險入賬方面， 貴集團適時計提預期信貸虧損撥備。計算預期信貸虧損時， 貴集團考慮各類應收款項的歷史虧損數額並基於前瞻性宏觀數據作出調整。

(a) ***貿易應收款項***

貴集團運用簡化法就香港財務報告準則第9號訂明的預期信貸虧損計提撥備，該準則允許對所有第三方及關聯方貿易應收款項使用全期預期虧損撥備。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，關聯方貿易應收款項的預期虧損影響經評估並不重大。於業績記錄期，關聯方貿易應收款項的虧損撥備金額並不重大。

為計量第三方貿易應收款項的預期信貸虧損，貿易應收款項已按共有的信貸風險特徵及逾期天數分組。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日的虧損撥備經釐定如下；下述預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，酒店業務第三方貿易應收款項撥備與年初虧損撥備對賬如下：

	即期	30天內	31天至60天	61天至90天	超過90天	總計
於二零一六年十二月三十一日						
預期虧損率	3.5%	4.1%	9.8%	30.2%	94.0%	
總賬面值(千美元)	3,096	442	174	43	50	3,805
減津貼撥備(千美元)	107	18	17	13	47	202
於二零一七年十二月三十一日						
預期虧損率	6.1%	6.6%	15.6%	38.5%	96.8%	
總賬面值(千美元)	2,932	244	32	13	62	3,283
減津貼撥備(千美元)	180	16	5	5	60	266
於二零一八年十二月三十一日						
預期虧損率	2.9%	5.7%	15.7%	32.6%	82.1%	
總賬面值(千美元)	2,309	491	83	43	78	3,004
減津貼撥備(千美元)	67	28	13	14	64	186

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，零售業務及目的地服務來自第三方的貿易應收款項賬面值分別約為213,000美元、274,000美元及192,000美元，管理層評估認為該等應收款項的預期信用虧損率並不重大。

有關貿易應收款項減值撥備的變動，請參閱附註19。

截至二零一六年、二零一七年及截至二零一八年十二月三十一日止年度，就已減值貿易應收款項於合併綜合收益表「經營及其他開支」確認虧損準備撥備。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，來自第三方的貿易應收款項賬面值分別約為3,816,000美元、3,291,000美元及3,010,000美元，因此虧損風險最高約為3,816,000美元、3,291,000美元及3,010,000美元。

(b) ***按金及其他應收款項、應收中間控股公司款項及應收關聯方款項***

貴集團將按金及其他應收款項、應收中間控股公司款項及應收關聯方款項分為四個類別，以反映其信貸風險及如何就該等類別各項釐定預期信貸虧損撥備。

貴集團預期信貸虧損模型所依據的的假設概要如下：

類別	貴集團就類別所下定義	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常	客戶違約風險偏低及具備雄厚實力滿足合約現金流量需求	12個月預期虧損。倘資產的預期年期少於12個月，則預期虧損按預期年期計量
關注	信貸風險顯著增加的應收款項；若利息及／或本金逾期超過90天則推定為信貸風險顯著增加	年期預期信貸虧損
不良	多次提醒客戶，但其仍難以支付全款	年期預期信貸虧損
撇銷	並無合理可收回預期	撇銷資產

貴集團通過及時提供適當預期信貸虧損來說明其對信貸風險的評估。計算預期信貸虧損率時， 貴集團考慮各類應收款項的歷史虧損率並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，該等金融資產全部被認為具有低信貸風險，因此有關年度確認的減值撥備以12個月預期虧損為限。由於短期內違約風險低且發行人具備雄厚實力履行合約現金流量責任，故管理層認為該等金融資產的信貸風險為低。經 貴集團評估，該等應收款項的12個月預期信貸虧損金額不大，因此業績記錄期內並無確認虧損撥備。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，該等金融資產的最高虧損風險如下：

	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
按金及其他應收款項	464	495	662
應收中間控股公司款項	100	2,642	453
應收關聯方款項	2,180	3,488	7,633
	2,744	6,625	8,748

(ii) ***流動性風險***

審慎的流動性風險管理指維持充足的現金及透過獲取足夠的可用信貸額度取得資金的能力。 貴集團旨在透過保持可用信貸額度維持資金的流動性。

管理層監控 貴集團流動資金需求的滾動預測，以確保隨時擁有足夠現金應付營運需要，並備有足夠未提取承諾借款融資餘額(附註26)，致使 貴集團不會超出其銀行融資的借款限額或違反銀行融資的契諾(如適用)。 貴集團各實體所持超逾營運資金管理所需結餘的現金盈餘會投資於計息銀行賬戶及具有合適期限或流動性充足的銀行存款，以提供上述預測所釐定的充足餘額。

於各報告期末， 根據報告日期至合約到期日的剩餘期間 貴集團列入有關到期級別的所有非衍生金融負債分為一年內或按要求償還。

3.2 資本管理

貴集團資本管理的主要目標為保障 貴集團持續經營的能力，從而為股東持續提供回報。 貴集團管理資本結構並根據經濟形勢的變動對其作出調整。為維持或調整資本結構， 貴集團或會調整支付予股東的股息金額、向股東發還資本、發行新股份或出售資產以減少債務。

貴集團以資產負債比率作為監控資本的基準。該比率按負債淨額除以資本總額計算。負債淨額按借款總額(包括合併財務狀況表所示流動及非流動借款)減去現金及現金等價物計算。資本總額按合併財務狀況表所示「權益」計算。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年九月三十日的資產負債比率如下：

	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
借款(附註26)	—	5,000	—
減：現金及現金等價物(附註21)	(4,897)	(6,873)	(4,792)
現金淨額	(4,897)	(1,873)	(4,722)
資本總額	54,915	50,615	55,125
資產負債比率	不適用	不適用	不適用

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，由於處於現金淨額狀況，資產負債比率並不適用。

3.3 公平值估計

貴集團金融資產及金融負債的賬面值與其公平值合理相若，乃由於該等金融工具屬相對短期性質。

3.4 **抵銷金融資產及金融負債**

(a) ***金融資產***

以下為涉及抵銷、可強制執行總淨額結算安排或類似協議的金融資產。

	已確認金融資產總額	於合併財務狀況表抵銷所確認金融負債總額	於合併財務狀況表呈列的金融資產淨額
	千美元	*千美元*	*千美元*
於二零一七年十二月三十一日			
應收中間控股公司款項	5,000	(2,358)	2,642

(b) ***金融負債***

以下為涉及抵銷、可強制執行總淨額結算安排或類似協議的金融負債。

	已確認金融負債總額	於合併財務狀況表抵銷所確認金融資產總額	於合併財務狀況表呈列的金融負債淨額
	千美元	*千美元*	*千美元*
於二零一七年十二月三十一日			
應付中間控股公司款項	2,358	(2,358)	—

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，概無其他涉及抵銷、可強制執行總淨額結算安排或類似協議的金融資產及負債。

4 **重要會計估計及判斷**

編製財務報表需要運用會計估計，顧名思義，會計估計將甚少與實際結果相同。在應用 貴集團的會計政策時，管理層亦需要行使判斷力。

估計及判斷會被持續並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下可能對實體產生財務影響及被認為屬合理的未來事件預期。

(i) *貿易及其他應收款項的減值撥備*

貴集團管理層以前瞻性基準釐定貿易及其他應收款項的減值撥備，而預期全期虧損於初始確認資產時確認。撥備矩陣乃根據 貴集團於具有類似信貸風險特徵的貿易應收款項的預期壽命內的歷史觀察違約率釐定，並就前瞻估計作出調整。其他應收款項被視為12個月預期信貸虧損。於作出判斷時，管理層會考慮可用的合理可靠前瞻資料，例如客戶經營業績的實際或預期重大變動、業務及客戶財務狀況的實際或預期重大不利變動。於各報告日期， 貴集團管理層將更新歷史觀察違約率，並分析前瞻估計變動。

(ii) *物業、廠房及設備的估計可使用年期*

貴集團管理層為其物業、廠房及設備釐定估計可使用年期及相關折舊。有關估計乃根據類似性質及功能的物業、廠房及設備實際可使用年期歷史經驗而定。可使用年期可由於資產動用、內部技術評估、環境及基於相關行業基準所定資產預料用途而轉變。管理層將於可使用年期有別於過往估計年期時更改折舊支出。

(iii) *即期及遞延所得稅*

釐定所得稅撥備時需運用重大判斷。最終稅務釐定的眾多交易及計算為不確定。當有關事宜的最終稅務結果有別於初始錄得的金額時，有關差異將會影響作出有關釐定期間即期及遞延所得稅資產及負債。

(iv) *存貨可變現淨值*

貴集團根據存貨可變現性評估，將存貨撇減至可變現淨值。當有事件或變更的情形顯示存貨可能未能變現時，便會以存貨撇減記賬。鑑別撇減須使用判斷及估計。有關估計乃基於市場情況及類近性質售價的歷史經驗。倘預期與原先估計有異，則有關差額將會影響出現變動期內的存貨賬面值及存貨撇減。

(v) *資產收購*

本集團管理對每宗交易進行評估，以釐定所收購資產是業務，或是不構成業務的一組資產。於業績記錄期，管理層的結論是，若干收購為物業收購，並根據香港會計準則第16號物業、廠房及設備入賬。管理層認為，該等資產並不構成香港財務報告準則第3號業務合併所界定的業務，理由是於該等資產中並無識別及取得任何過程顯示必須將該等資產分類為業務。該等缺漏的過程對於產生產出物非常重要，無法由市場參與者在相對短期內複製。

5 分部資料

管理層已根據首席經營決策者所審閱的報告釐定經營分部，以作出策略決策及資源分配。 貴集團業務按照其經營以及提供的產品及服務的性質進行管理。 貴集團已確認如下可報告經營分部：

執行董事已確認如下三個可報告經營分部：

(a) 酒店及款待：酒店經營及出租位於塞班及關島酒店建築物內商業處所；

(b) 奢侈品配飾零售：在塞班、關島及夏威夷的零售店內出售奢侈品配飾；

(c) 目的地服務：在塞班提供的目的地服務包括(i)經營紀念品及便利商店；(ii)經營觀光旅行業務；及(iii)提供地面接待安排服務。

貴集團的業務活動主要在關島、塞班及夏威夷進行。

貴集團的首席經營決策者基於經調整經營溢利／(虧損)評估經營分部的表現。開支(如適用)按參考各分部的收益貢獻分配至經營分部。財務收入、財務成本及其他(虧損)／收益淨額並不計入由 貴集團首席經營決策者審閱的各經營分部業績內。

截至二零一六年、二零一七年十二月三十一日止年度及二零一八年十二月三十一日止年度，向執行董事提供的可報告分部的分部資料如下：

	截至二零一六年十二月三十一日止年度			
	酒店及款待	奢侈品配飾零售	目的地服務	總計
	千美元	*千美元*	*千美元*	*千美元*
收益				
分部收益總額	63,329	13,873	4,281	81,483
分部間收益	(245)	—	—	(245)
來自外部客戶的收益	63,084	13,873	4,281	81,238
分部業績	12,970	527	831	14,328
其他虧損淨額				(40)
財務成本				(62)
除所得稅前溢利				14,226
所得稅開支				(1,757)
年內溢利				12,469

	截至二零一六年十二月三十一日止年度			
	酒店及款待	奢侈品配飾零售	目的地服務	總計
	千美元	*千美元*	*千美元*	*千美元*
年內溢利包括：				
物業、廠房及設備折舊	4,980	373	128	5,481
投資物業折舊	147	—	—	147
無形資產攤銷	5	—	18	23
陳舊存貨撥備	—	53	—	53
貿易應收款項減值撥備	102	—	—	102
物業、廠房及設備添置	3,699	494	643	4,836
投資物業添置	65	—	—	65
無形資產添置	84	4	—	88

	截至二零一七年十二月三十一日止年度			
	酒店及款待	奢侈品配飾零售	目的地服務	總計
	千美元	*千美元*	*千美元*	*千美元*
收益				
分部收益總額	67,428	17,488	4,932	89,848
分部間收益	(334)	—	(84)	(418)
來自外部客戶的收益	67,094	17,488	4,848	89,430
分部業績	14,061	697	1,045	15,803
其他虧損淨額				(70)
財務收入				45
財務成本				(45)
除所得稅前溢利				15,733
所得稅開支				(2,601)
年內溢利				13,132
年內溢利包括：				
物業、廠房及設備折舊	4,348	753	154	5,255
投資物業折舊	118	—	—	118
無形資產攤銷	86	1	17	104
陳舊存貨撥備	—	10	14	24
貿易應收款項減值撥備	263	—	—	263
物業、廠房及設備添置	2,058	3,613	815	6,486
無形資產添置	540	—	1	541

	截至二零一八年十二月三十一日止年度			
	酒店及款待	奢侈品配飾零售	目的地服務	總計
	千美元	*千美元*	*千美元*	*千美元*
收益				
分部收益總額	66,793	28,979	4,602	100,374
分部間收益	(196)	—	—	(196)
來自外部客戶的收益	66,597	28,979	4,602	100,178
分部業績	13,521	468	939	14,928
其他收益淨額				8
[編纂]開支				[編纂]
財務收入				11
財務成本				(11)
除所得稅前溢利				12,419
所得稅開支				(650)
期內溢利				11,769
期內溢利包括：				
物業、廠房及設備折舊	4,326	1,307	222	5,855
投資物業折舊	113	—	—	113
無形資產攤銷	116	1	18	135
陳舊存貨撥備	2	9	18	29
貿易應收款項減值撥回	(44)	—	—	(44)
物業、廠房及設備添置	2,497	738	139	3,374

分部間收益根據各我們實體相互協定的條款進行。來自外部人士的收益源自多名外部客戶，而向管理層呈報的收益按與於合併綜合收益表內一致的方式計量。

地理資料

以地理位置劃分的來自外部客戶的收益金額明細如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
塞班	48,802	57,263	59,532
關島	32,436	32,167	35,163
夏威夷	—	—	5,483
	81,238	89,430	100,178

地理位置乃基於提供服務或交付貨物所在位置而定。

按資產所在地理位置劃分的非流動資產(除遞延所得稅資產及金融工具外)明細顯示如下：

	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
塞班	15,169	15,750	13,801
關島	28,348	28,483	27,835
夏威夷	—	—	4
	43,517	44,233	41,640

有關主要客戶的資料

來自外部人士的收益源自多名外部客戶，而向執行董事呈報的收益按與於歷史財務資料內一致的方式計量。

自以下客戶產生的個別收益貢獻 貴集團收益總額10%以上：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
客戶A	11,574	10,032	11,467

所有其他客戶於各自年內分別佔 貴集團收益10%以下。

6 收益

(a) *收益細分*

貴集團收益來自以下主要產品線在一段期間內及某一時間點的貨品及服務轉移：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
房租	42,783	45,925	45,652
餐飲	18,384	18,901	18,886
零售			
－奢侈品配飾	13,873	17,488	28,979
－紀念品及其他	1,454	1,684	1,561
經營觀光團及提供地面接待安排服務	2,827	3,164	3,041
其他款待(附註(i))	781	1,138	939
空間租金收入(附註(ii))	1,136	1,130	1,120
	81,238	89,430	100,178

附註：

(i) 其他款待主要指外匯佣金、過遲取消支出、洗衣收入、迷你酒吧銷售項目、吸煙費用及額外床位收費。

(ii) 空間租金收入主要指我們的酒店場地內的租金收入。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
收益確認時間			
在某一時間點	36,899	41,778	52,530
在一段期間內	43,203	46,522	46,528
	80,102	88,300	99,058
其他來源的收益：			
租金收入	1,136	1,130	1,120
	81,238	89,430	100,178

(a) ***合約負債***

貴集團確認下列收益相關合約負債：

	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
有關酒店經營的合約負債(附註(i)、(ii))	209	421	453

附註：

(i) 就合約負債確認的收益

下表顯示於各年度與結轉合約負債相關的已確認收益金額。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
計入年初合約負債結餘的已確認收益－酒店經營	188	209	421

(ii) 合約負債指就尚未為客戶履行的服務向客戶收取的墊付款項。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，合約負債主要包括各報告期末後就待提供的酒店服務向個別客戶收取的墊付款項。

貴集團選擇可行權宜做法，不會披露餘下履行責任，因為履行責任為原定預期年期為一年或更短的合約一部分。

7 **其他(虧損)／收益淨額**

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
匯兑收益／(虧損)淨額	6	(2)	(2)
出售物業、廠房及設備(虧損)／收益	(42)	(68)	10
出售無形資產虧損	(4)	—	—
	(40)	(70)	8

8 **按性質劃分的開支**

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
已售存貨成本(附註18)	7,838	10,143	15,839
餐飲成本	6,269	6,636	6,367
僱員福利開支(附註9)	18,289	21,231	24,083
公用事業費用	4,971	5,626	6,004
維修及保養	1,039	1,298	883
經營租賃開支(附註28)	2,824	3,136	5,411
物業、廠房及設備折舊(附註14)	5,481	5,255	5,855
投資物業折舊(附註15)	147	118	113
無形資產攤銷(附註16)	23	104	135
其他稅項及牌照	4,031	4,413	4,928
物料及工具	2,850	3,127	3,192
共享服務開支	1,304	1,220	1,198
洗衣開支	1,230	1,476	1,342
臨時工成本	1,865	1,534	689
佣金開支	1,582	2,167	2,522
保險開支	831	880	1,122
銀行收費	590	632	855
捐贈	1,249	203	201
貿易應收款項減值撥備／(撥回)(附註19)	102	263	(44)
陳舊存貨撥備(附註18)	53	24	29
[編纂]開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他雜項開支	4,342	4,141	4,526
	66,910	73,627	87,767
指：			
已售存貨成本	7,838	10,143	15,839
餐飲成本	6,269	6,636	6,367
僱員福利開支	18,289	21,231	24,083
公用事業費用、維修及保養	6,010	6,924	6,887
經營租賃開支	2,824	3,136	5,411
經營及其他開支	25,680	25,557	29,180
	66,910	73,627	87,767

於業績記錄期，同系附屬公司及關聯方再次收取若干員工成本、退休金成本及保險(附註31(b))。

9 僱員福利開支(包括董事酬金)

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
工資、薪金、花紅及津貼	12,897	15,378	17,304
退休金成本－界定供款計劃	76	92	121
員工福利及利益	5,316	5,761	6,658
	18,289	21,231	24,083

(a) ***董事酬金***

貴集團就業績記錄期已付或應付經營附屬公司個別董事的酬金載列如下：

	薪金	酌情花紅	津貼及其他實物利益	僱主向退休福利計劃供款	總計
	千美元	*千美元*	*千美元*	*千美元*	*千美元*
截至二零一六年十二月三十一日止年度					
執行董事					
陳亨利博士(附註)	–	–	–	–	–
蘇陳詩婷女士	–	–	–	–	–
趙明傑先生	–	–	–	–	–
Schweizer Jeffrey William先生	150	–	26	1	177
	150	–	26	1	177

	薪金	酌情花紅	津貼及其他實物利益	僱主向退休福利計劃供款	總計
	千美元	*千美元*	*千美元*	*千美元*	*千美元*
截至二零一七年十二月三十一日止年度					
執行董事					
陳亨利博士(附註)	–	–	–	–	–
蘇陳詩婷女士	–	–	–	–	–
趙明傑先生	–	–	–	–	–
Schweizer Jeffrey William先生	150	–	27	5	182
	150	–	27	5	182

	薪金	酌情花紅	津貼及其他實物利益	僱主向退休福利計劃供款	總計
	千美元	*千美元*	*千美元*	*千美元*	*千美元*
截至二零一八年十二月三十一日止年度					
執行董事					
陳亨利博士(附註)	–	–	–	–	–
蘇陳詩婷女士	–	–	–	–	–
趙明傑先生	–	–	–	–	–
Schweizer Jeffrey William先生	150	–	10	5	165
非執行董事					
陳守仁博士	–	–	–	–	–
陳偉利先生	–	–	–	–	–
	150	–	10	5	165

附註： 陳亨利博士為 貴集團行政總裁。

上文所顯示薪酬指該等董事以其作為經營附屬公司僱員的身份自 貴集團獲得的薪酬，且於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年，概無董事放棄任何酬金。

若干董事並不是由經營附屬公司直接付薪，惟就包括經營附屬公司在內的我們服務而自 貴公司的中間控股公司獲取薪酬。概無因為該等董事向經營附屬公司提供的合資格服務屬彼等對我們須承擔責任的附帶而分攤酬金。

於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年，該等董事概無以其作為 貴公司或經營附屬公司董事身份獲支付董事袍金，亦無獲 貴公司或經營附屬公司支付酬金以促使其加盟 貴公司或經營附屬公司或作為離職補償。

陳守仁博士及陳偉利先生於二零一八年十一月五日獲任命為 貴公司非執行董事。陳栢桓先生、馬照祥先生及陳樑才先生於二零一九年四月九日獲任命為 貴公司獨立非執行董事。於業績記錄期，非執行董事及獨立非執行董事尚未獲任命，亦無獲得任何薪酬。

(b) ***董事退休福利及離職福利***

於業績記錄期，概無董事獲得任何其他退休福利或離職福利。

(c) ***就作出董事服務向第三方提供的代價***

於業績記錄期，概無第三方就作出董事服務獲提供或應收取代價。

(d) ***有關以董事、彼等所控制法團及關連實體為受益人的貸款、類貸款及其他買賣資料***

除附註30(d)所披露者外，於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，概無以董事、彼等所控制法團及關連實體為受益人的貸款、類貸款或其他買賣協議。

(e) ***董事於交易、安排或合約的重大權益***

除附註31(b)所披露者外，於業績記錄期末或於業績記錄期內任何時間，概無存在由 貴集團訂立涉及 貴集團業務及 貴集團董事於當中直接或間接擁有重大權益的重大交易、安排及合約。

(f) ***五名最高薪酬人士***

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止年度各年， 貴集團五名最高薪酬人士包括1、1及1名董事，其酬金反映於附註9(a)中。支付予餘下4、4及4名人士的酬金分別如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
工資、薪金、花紅以及其他津貼及實物利益	803	843	872
退休金成本－界定供款計劃	11	14	11
	814	857	883

酬金處於以下範圍：

	人數		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
酬金範圍(港元)			
1,000,001港元至1,500,000港元（相當於127,389美元至191,082美元）	3	3	3
2,500,001港元至3,000,000港元（相當於318,472美元至382,166美元）	1	1	1

於業績記錄期，並無已付或應付任何五位最高薪酬人士款項作為加入 貴集團的獎勵或離職補償。

10 財務成本淨額

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
財務成本：			
－借款利息開支	(62)	(45)	(11)
財務收入：			
－貸款予中間控股公司的利息收入(附註)	－	45	11
財務成本淨額	(62)	－	－

附註：

截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度， 貴集團有銀行借款5,000,000美元，按年利率2.75%計算。銀行借款所得款項按相同年利率貸款予中間控股並獲得相應利息收入。

11 所得稅開支

利得稅根據年內估計應課稅溢利按 貴集團經營所在國家當時的稅率計算。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
即期稅項			
美國企業所得稅	1,788	2,090	563
遞延稅項(附註27)：			
暫時差額產生及撥回	(31)	(64)	87
美國稅率變動影響(附註(d))	－	575	－
	(31)	511	87
	1,757	2,601	650

貴集團除稅前溢利的稅項與理論上按適用於綜合實體溢利的加權平均稅率計算得出的金額之間的差異如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
除所得稅前溢利	14,226	15,733	12,419
按適用當地稅率計算的稅項	4,936	5,483	2,705
以下各項的稅務影響：			
毋須課稅收入	(26)	(16)	(25)
就稅務而言不可扣減開支	986	1,105	1,009
根據企業總收入稅款(「BGRT」)			
所產生所得稅抵免(附註(a))	(2,289)	(2,608)	(2,684)
所得稅退稅(附註(b))	(1,810)	(1,637)	(383)
就並無確認遞延稅項資產的稅項虧損	61	1	28
動用過往未經確認稅項虧損	(101)	(302)	—
重新計量美國稅率變動的遞延			
稅項影響(附註(d))	—	575	—
所得稅開支	1,757	2,601	650

附註：

(a) **根據企業總收入稅款所產生所得稅抵免**

CNMI徵收累進(1.5%至5%)BGRT。於業績記錄期，在CNMI註冊成立及經營的公司可將該等企業總收入稅款用作提取企業所得稅時的稅收抵免。

(b) **所得稅退稅**

Asia Pacific Hotels, Inc. (Guam)與關島政府簽訂了遊客級別酒店合資格證書(Qualifying Certificate for Tourist Class Hotel)。有關證書賦予Asia Pacific Hotels, Inc. (Guam)自二零零七年五月十六日起10年期就經營遊客級別酒店所得收入的所有已付所得稅獲退稅75%。自二零一七年五月屆滿後並無重續。

CNMI立法規定對應課稅收入按90%至50%的遞減累進百分比執行所得稅退稅(已計及對上文附註(a)所提及動用來源自CNMI的稅收抵免)。

(c) **視作Tan Holding的出資**

於業績記錄期，於重組前由Tan Holdings間接持有的 貴集團旗下CNMI實體可與Tan Holdings及其於CNMI註冊成立的其他附屬公司按綜合基準提交報稅表。

Tan Holdings於業績記錄期提交的綜合報稅表中，已動用非 貴集團旗下Tan Holdings附屬公司的稅項虧損以抵銷 貴集團旗下CNMI實體的應課稅收入。動用非 貴集團旗下Tan Holdings附屬公司的稅項虧損金額被視為視作Tan Holding的出資，並於合併權益變動表的「其他儲備」中確認。

重組後，S.A.I. CNMI Tourism Inc.將會按合併基準為組成本集團的CNMI實體提交報稅表。

(d) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，由於二零一七年十二月二十二日已實質頒佈且自二零一八年一月一日起生效的美國公司稅率變動(由介乎15%至39%之間的累進稅率變更為21%)，相關遞延稅項結餘已重新計量。

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一七年及二零一八年九月三十日止九個月，加權平均當地適用税率分別為35%、35%、35%、35%及22%。

12 **股息**

於業績記錄期， 貴公司並無派付或宣派任何股息。

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止年度各年的股息，指Asia Pacific Hotels, Inc.(於重組之前為 貴公司的經營附屬公司)所宣派的股息。概無呈列股息率及可派付股息的股份數目，因為就本報告而言，該等資料不具意義。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
股息	7,500	19,000	7,600

與截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度有關的股息分別為7,500,000美元、19,000,000美元及7,600,000美元，已透過與中間控股公司的往來賬戶結算。

13 **每股盈利**

(a) 基本

每股基本盈利乃按 貴公司擁有人應佔溢利除以相關年度已發行普通股的加權平均數計算。就此用的所用普通股加權平均數已就於二零一八年十一月十六日完成的重組發行 貴公司1股股份(被視為自二零一六年一月一日起已發行)的影響作出追溯調整。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
貴公司擁有人應佔溢利	12,405	12,982	11,694
已發行股份加權平均數	1	1	1
每股基本盈利	12,405	12,982	11,694

如附註34披露，待 貴公司股份溢價賬由於根據[編纂][編纂]而進賬後，董事獲授權以資本化方式向THC Leisure Holdings Limited[編纂]合共[編纂]股按面值入賬為繳足的股份，以將[編纂]港元進賬 貴公司股份溢價賬。就本報告而言，計算每股盈利時並無計及[編纂]。

(b) 攤薄

所呈列每股攤薄盈利與基本每股盈利相同，原因是於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日概無發行在外的潛在攤薄普通股。

14 物業、廠房及設備

	樓宇	翻新及租賃物業裝修	廠房及機器	傢具、固定裝置及設備	汽車	在建工程	總計
	千美元	*千美元*	*千美元*	*千美元*	*千美元*	*千美元*	*千美元*
於二零一六年一月一日							
成本	48,097	18,111	9,487	6,877	664	204	83,440
累計折舊	(22,256)	(8,955)	(6,187)	(5,113)	(292)	—	(42,803)
賬面淨值	25,841	9,156	3,300	1,764	372	204	40,637
截至二零一六年十二月三十一日止年度							
期初賬面淨值	25,841	9,156	3,300	1,764	372	204	40,637
添置	535	1,532	269	1,536	181	783	4,836
處置	—	(8)	(77)	(74)	—	—	(159)
轉讓	—	204	—	—	—	(204)	—
折舊支出(附註8)	(2,046)	(1,700)	(721)	(896)	(118)	—	(5,481)
期末賬面淨值	24,330	9,184	2,771	2,330	435	783	39,833
於二零一六年十二月三十一日							
成本	48,632	19,835	9,668	8,118	828	783	87,864
累計折舊	(24,302)	(10,651)	(6,897)	(5,788)	(393)	—	(48,031)
賬面淨值	24,330	9,184	2,771	2,330	435	783	39,833
截至二零一七年十二月三十一日止年度							
期初賬面淨值	24,330	9,184	2,771	2,330	435	783	39,833
添置	6	3,478	983	756	545	718	6,486
出售	—	(69)	(1)	(6)	(287)	—	(363)
轉讓	—	783	—	—	—	(783)	—
折舊支出(附註8)	(1,159)	(2,179)	(798)	(1,022)	(97)	—	(5,255)
期末賬面淨值	23,177	11,197	2,955	2,058	596	718	40,701
於二零一七年十二月三十一日							
成本	48,593	23,985	8,263	8,066	917	718	90,542
累計折舊	(25,416)	(12,788)	(5,308)	(6,008)	(321)	—	(49,841)
賬面淨值	23,177	11,197	2,955	2,058	596	718	40,701
截至二零一八年十二月三十一日止年度							
期初賬面淨值	23,177	11,197	2,955	2,058	596	718	40,701
添置	–	539	354	422	172	1,887	3,374
出售	–	–	–	(2)	(16)	–	(18)
轉讓	–	1,098	729	2	–	(1,829)	–
折舊支出(附註8)	(1,052)	(2,807)	(863)	(982)	(151)	–	(5,855)
期末賬面淨值	22,125	10,027	3,175	1,498	601	776	38,202
於二零一八年十二月三十一日							
成本	48,593	25,622	9,323	8,455	971	776	93,740
累計折舊	(26,468)	(15,595)	(6,148)	(6,957)	(370)	–	(55,538)
賬面淨值	22,125	10,027	3,175	1,498	601	776	38,202

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止年度各年，折舊已自「經營及其他開支」中扣除。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日， 貴集團若干樓宇分別為22,356,000美元、21,457,000美元及20,657,000美元，已抵押作為銀行融資(附註26)的擔保。

15 投資物業

	千美元
於二零一六年一月一日	
成本	4,257
累計折舊	(1,322)
賬面淨值	2,935
截至二零一六年十二月三十一日止年度	
期初賬面淨值	2,935
添置	65
折舊支出(附註8)	(147)
期末賬面淨值	2,853
於二零一六年十二月三十一日	
成本	4,322
累計折舊	(1,469)
賬面淨值	2,853
截至二零一七年十二月三十一日止年度	
期初賬面淨值	2,853
折舊支出(附註8)	(118)
期末賬面淨值	2,735
於二零一七年十二月三十一日	
成本	4,322
累計折舊	(1,587)
賬面淨值	2,735
截至二零一八年十二月三十一日止年度	
期初賬面淨值	2,735
折舊支出(附註8)	(113)
期末賬面淨值	2,622
於二零一八年十二月三十一日	
成本	4,322
累計折舊	(1,700)
賬面淨值	2,622

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日， 貴集團投資物業的公平值分別為7,068,000美元、7,068,000美元及7,068,000美元。於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，由管理層負責評估投資物業的公平值，而於二零一八年十二月三十一日，投資物業的公平值則由獨立專業估值公司Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd釐定。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日， 貴集團分別為2,729,000美元、2,627,000美元及2,529,000美元的若干投資物業，已質押作為銀行融資(附註26)的抵押品。

投資物業位於塞班及關島。

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止年度各年，折舊已計入「經營及其他開支」。

16 **無形資產**

	電腦軟件
	千美元
於二零一六年一月一日	
成本	132
累計攤銷	(73)
賬面淨值	59
截至二零一六年十二月三十一日止年度	
期初賬面淨值	59
添置	88
處置	(4)
攤銷支出(附註8)	(23)
期末賬面淨值	120
於二零一六年十二月三十一日	
成本	216
累計攤銷	(96)
賬面淨值	120
截至二零一七年十二月三十一日止年度	
期初賬面淨值	120
添置	541
攤銷支出(附註8)	(104)
期末賬面淨值	557
於二零一七年十二月三十一日	
成本	757
累計攤銷	(200)
賬面淨值	557
截至二零一八年十二月三十一日止年度	
期初賬面淨值	557
攤銷支出(附註8)	(135)
期末賬面淨值	422
於二零一八年十二月三十一日	
成本	757
累計攤銷	(335)
賬面淨值	422

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止年度各年，攤銷已計入「經營及其他開支」。

17 按類別劃分的金融工具

	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
合併財務狀況表所列資產：			
按攤銷成本列賬的金融資產			
－貿易應收款項	4,795	3,978	4,138
－按金及其他應收款項	464	495	662
－應收中間控股公司款項	100	2,642	453
－應收關聯方款項	2,180	3,488	7,633
－現金及現金等價物	4,897	6,873	4,792
	12,436	17,476	17,678
合併財務狀況表所列負債：			
按攤銷成本列賬的金融負債			
－貿易及其他應付款項	6,089	6,764	7,028
－應付關聯方款項	2,185	8,268	10,686
－借款	－	5,000	－
	8,274	20,032	17,714

18 存貨

	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
商品	3,369	6,218	8,944

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止年度各年，確認為開支的存貨分別為7,838,000美元、10,143,000美元及15,839,000美元，並計入合併綜合收益表內「已售存貨成本」。

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止年度各年，陳舊存貨撥備分別為53,000美元、24,000美元及29,000美元。該等為合併綜合收益表內「經營及其他開支」。

19 貿易應收款項

	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
來自第三方的			
貿易應收款項(附註(a))	4,018	3,557	3,196
減：減值撥備(附註(a))	(202)	(266)	(186)
	3,816	3,291	3,010
應收關聯方款項(附註(b))	979	687	1,128
貿易應收款項總額淨值	4,795	3,978	4,138

附註：

(a) **來自第三方的貿易應收款項**

貴集團大部分銷售的信貸期為由發票日期起計30日。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，按發票日期計的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
30日內	3,250	3,166	2,471
31至60日	458	248	451
61至90日	176	33	90
90日以上	134	110	184
	4,018	3,557	3,196

貴集團採用簡化方法就香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸損失進行撥備，該項準則允許對所有貿易應收款項採用時限預期損失撥備。為計量預期信貸損失，貿易應收款項已按共同信貸風險特徵及逾期日數分組。預期信貸損失亦包含前瞻性資料。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，已就貿易應收款項總額撥備202,000美元、266,000美元及186,000美元。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，貴集團貿易應收款項約20%、16%及25%來自最大客戶。

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
年初	560	202	266
減值撥備／(撥回)(附註8)	102	263	(44)
年內因無法收回而撇銷的貿易應收款項	(460)	(199)	(36)
年末	202	266	186

(b) **應收關聯方款項**

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，應收關聯方款項為無抵押、免息及信貸期為30日。

按發票日期計應收關聯方款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
30日內	975	168	97
31至60日	—	519	991
61至90日	4	—	21
90日以上	—	—	19
	979	687	1,128

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，信貸風險上限為上文所提及賬面值。 貴集團並無持有任何抵押品作為擔保。貿易應收款項賬面值與其公平值相若，並以美元計值。

20 按金、預付款項及其他應收款項

	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
按金	459	473	650
[編纂]開支預付款項	[編纂]	[編纂]	[編纂]
遞延[編纂]開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]
預付款項	3,168	1,749	3,076
其他應收款項	5	22	12
	3,632	2,244	3,966
減：非流動部分			
租金及公用事業按金	(451)	(466)	(638)
預付租金	(211)	(190)	(296)
物業、廠房及設備以及無形資產的預付款項	(500)	(50)	(98)
	(1,162)	(706)	(1,032)
流動部分	2,470	1,538	2,934

於報告日期的信貸風險上限為上文所提及每類應收款項的賬面值。 貴集團並無持有任何抵押品作為擔保。

按金及其他應收款項賬面值與其公平值相若，並以美元計值。

21 現金及現金等價物

	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
銀行現金	4,627	6,580	4,553
手頭現金	270	293	239
	4,897	6,873	4,792
信貸風險上限	4,627	6,580	4,553

現金及現金等價物乃以美元計值。

22 股本

	每股面值0.01港元的股份數目	千美元
法定：		
於二零一八年十月十八日(貴公司的註冊成立日期)及二零一八十二月三十一日	38,000,000	49
已發行及繳足：		
於二零一八年十月十八日(貴公司的註冊成立日期)及二零一八十二月三十一日	1	–

23 儲備

貴集團

資本儲備

資本儲備27,006,000美元相當於直屬控股公司就根據重組收購附屬公司的代價而提供的出資金額。

貴公司

累計虧損

	累計虧損
	千美元
於二零一八年十月十八日(貴公司的註冊成立日期)	–
期內虧損及全面虧損總額	(2,216)
於二零一八年十二月三十一日	(2,216)

資本儲備

貴公司資本儲備相當於所收購附屬公司資產淨值與直屬控股公司根據重組以發行股份方式結清代價之間的差額。

24 非控股權益

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日， 貴集團的非控股權益(「非控股權益」)分別約1,384,000美元、1,534,000美元及1,609,000美元，乃產生自Gemkell Corporation及Gemkell (Saipan) Corporation（兩者均為 貴集團擁有75%的附屬公司）。

擁有重大非控股權益的附屬公司的財務資料概要

下文載列Gemkell Corporation及Gemkell (Saipan) Corporation（兩者擁有對 貴集團而言屬重大的非控股權益）的財務資料概要。

(a) ***Gemkell Corporation***

Gemkell Corporation (Guam)的財務狀況表概要：

	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
流動			
資產	6,379	6,420	8,283
負債	(2,221)	(2,503)	(4,202)
流動資產淨值	4,158	3,917	4,081
非流動			
資產	1,983	2,639	2,738
負債	(569)	(472)	(460)
非流動資產淨值	1,414	2,167	2,278
資產淨值	5,572	6,084	6,359
累計非控股權益	1,393	1,521	1,590

Gemkell Corporation的綜合收益表概要：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
收益	13,633	13,481	21,235
年內綜合收入總額	392	512	275
非控股權益應佔年內綜合收入總額	98	128	69

Gemkell Corporation的現金流量表概要：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
經營活動所產生現金淨額	197	1,900	152
投資活動所用現金淨額	(320)	(1,186)	(1,902)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(123)	714	(1,750)

(b) ***Gemkell (Saipan) Corporation***

Gemkell Corporation (Saipan)的財務狀況表概要：

	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
流動			
資產	1,159	4,520	4,360
負債	(1,384)	(6,803)	(6,087)
流動負債淨額	(225)	(2,283)	(1,727)
非流動資產	188	2,336	1,805
(負債淨額)／資產淨值	(37)	53	78
累計非控股權益	(9)	13	19

Gemkell (Saipan) Corporation的綜合收益表概要：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
收益	240	4,007	7,744
年內綜合(虧損)／收入總額	(137)	90	25
非控股權益應佔年內綜合(虧損)／收入總額	(34)	22	6

Gemkell (Saipan) Corporation的現金流量表概要：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
經營活動所產生／(所用)現金淨額	151	3,567	(436)
投資活動所用現金淨額	(177)	(2,427)	(31)
融資活動所產生現金淨額	100	—	—
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	74	1,140	(467)

25 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
向以下各項的貿易應付款項			
－第三方(附註(a))	2,564	2,949	2,930
－關聯方(附註(b))	68	68	88
貿易應付款項總額	2,632	3,017	3,018
應計費用及其他應付款項			
－應計員工工資	391	528	582
－其他應付税項	1,172	1,251	1,057
－應計[編纂]開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]
－其他應計費用及應付款項	3,394	3,603	3,302
－向客戶收取的租賃按金	63	144	276
	5,020	5,526	5,649
	7,652	8,543	8,667

附註：

(a) ***向第三方的貿易應付款項***

按發票日期計向第三方的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
30日內	2,122	2,224	2,410
31至60日	335	605	394
61至90日	29	56	56
90日以上	78	64	70
	2,564	2,949	2,930

(b) ***應付關聯方款項***

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，應付關聯方款項為無抵押、免息及信貸期為30日。

按發票日期計應付關聯方款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
30日內	68	46	54
31至60日	—	22	34
	68	68	88

貿易及其他應付款項賬面值與其公平值相若並以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
美元	7,652	8,543	8,382
港元	—	—	285
	7,652	8,543	8,667

26 借款

	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
短期銀行借款	—	5,000	—

包含按要求償還條款的一年後償還借款分類為流動負債。

基於貸款協議所載計劃償還條款且並無計及按要求償還條款的影響，到期償還的銀行借款如下：

	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
1年內	—	5,000	—

業績記錄期內加權平均年利率如下：

	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
銀行借款	—	2.75%	—

貴集團借款賬面值與其公平值相若並按美元計值。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日， 貴集團的銀行信貸融資總額分別為11,007,000美元、11,007,000美元及11,007,000美元。各報告期結束未動用信貸融資分別為11,007,000美元、6,007,000美元及11,007,000美元。 貴集團銀行融資須進行每年審核且以下列各項抵押及擔保：

(i) 貴集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日擁有的若干樓宇及投資物業(附註14及15)；

(ii) 中間控股公司Tan Holdings Corporation於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日提供的公司擔保；

(iii) 控股股東陳亨利博士於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日提供的個人擔保。

預期來自控股股東及中間控股公司的所有擔保於　貴公司股份在[編纂][編纂]前解除。

27 遞延所得稅資產／(負債)

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
遞延所得稅資產	2,493	1,758	1,748
遞延所得稅負債	(1,103)	(879)	(956)

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止年度各年的遞延所得稅資產變動如下：

	貿易應收款項減值虧損遞延稅項	減速稅項折舊	總計
	千美元	*千美元*	*千美元*
於二零一六年一月一日	89	2,346	2,435
(自合併綜合收益表扣除)／計入合併綜合收益表	(58)	116	58
於二零一六年十二月三十一日	31	2,462	2,493
計入合併綜合收益表	9	253	262
重新計量美國稅率變動的遞延稅項影響	(13)	(984)	(997)
於二零一七年十二月三十一日	27	1,731	1,758
自合併綜合收益表扣除	—	84	(10)
於二零一八年十二月三十一日	27	1,815	1,748

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止年度各年的遞延所得稅負債變動如下：

	加速稅項折舊
	千美元
於二零一六年一月一日	(1,076)
於合併綜合收益表扣除	(27)
於二零一六年十二月三十一日	(1,103)
於合併綜合收益表扣除	(198)
重新計量美國稅率變動的遞延稅項影響	422
於二零一七年十二月三十一日	(879)
於合併綜合收益表扣除	(77)
於二零一八年十二月三十一日	(956)

倘可透過未來應課稅溢利實現相關稅務優惠，則就稅務虧損結轉確認遞延所得稅資產。 貴集團並無就二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日可結轉未來應課稅收入為期二十年的1,169,000美元、287,000美元及422,000美元虧損確認遞延所得稅資產404,000美元、60,000美元及88,000美元，乃由於有關稅務虧損最終變現的不確定性程度所致。

對於若干附屬公司於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日的未匯出盈利的應付預扣稅，並無確認分別為7,707,000美元、5,744,000美元及7,638,000美元的遞延所得稅負債。董事考慮將有關款項用於永久再投資。

28 承擔

(a) *經營租賃承擔－ 貴集團(作為承租人)*

貴集團根據不可撤銷經營租賃協議租賃多項土地、零售店舖、辦公室及倉庫。租賃年期介乎1至60年，且大部分租賃協議可按市價於租期結束時重續。

不可撤銷經營租賃項下未來最低租賃款項總額如下：

	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
不超過1年	1,073	2,314	2,811
1年以上但5年以內	3,099	5,707	7,239
5年以上	20,303	20,254	19,491
	24,475	28,275	29,541

上述承擔並無計入按酒店及零售業務收益的若干百分比計的應付或然租金。

有關經營租賃的租賃開支如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
最低租賃款項	1,971	2,386	4,017
或然租金	853	750	1,394
	2,824	3,136	5,411

(b) ***經營租賃應收租金－ 貴集團(作為出租人)***

不可撤銷經營租賃項下未來最低租賃應收款項如下：

	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
不超過1年	534	616	515
1年以上但5年以內	758	730	471
	1,292	1,346	986

(c) ***資本承擔***

於各報告期末已訂約但尚未確認為負債的重大資本開支如下：

	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
物業、廠房及設備	—	—	308

29 合併現金流量表附註

(a) *經營所產生現金淨額*

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
除所得稅前溢利	14,226	15,733	12,419
就以下各項調整：			
物業、廠房及設備折舊	5,481	5,255	5,855
投資物業折舊	147	118	113
無形資產攤銷	23	104	135
貿易應收款項減值撥備／(撥回)	102	263	(44)
陳舊存貨撥備	53	24	29
出售物業、廠房及設備虧損／(收益)	42	68	(10)
出售無形資產虧損	4	—	—
利息收入	—	(45)	(11)
利息開支	62	45	11
營運資金變動前經營溢利	20,140	21,565	18,497
營運資金變動：			
存貨	(662)	(2,873)	(1,614)
貿易應收款項(增加)／減少	(491)	554	(116)
按金、預付款項及其他應收款項(增加)／減少	(1,193)	938	(1,007)
貿易及其他應付款項增加	1,811	1,151	685
合約負債增加	21	212	32
應收中間控股公司金額增加	—	(16,542)	(10,411)
應收關聯方款項增加	(1,528)	(1,308)	(4,145)
應付中間控股公司金額減少	(9,650)	—	—
應付關聯方款項增加	838	6,083	2,418
經營所產生現金淨額	9,286	9,780	4,339

(b) *出售物業、廠房及設備所得款項*

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
賬面淨額(附註14)	159	363	18
出售物業、廠房及設備(虧損)／收益	(42)	(68)	10
出售物業、廠房及設備所得款項	117	295	28

(c) *出售無形資產的所得款項*

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
賬面淨額(附註16)	4	—	—
出售無形資產虧損	(4)	—	—
出售無形資產所得款項	—	—	—

(d) *重大非現金交易*

(i) 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止年度，分別有7,500,000美元、19,000,000美元及7,600,000美元的股息透過附註12披露的中間控股公司經常賬結算。

(ii) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，Let's Go Tour Company的中間控股公司Tan Holdings Corporation注資的300,000美元是以向Let's Go Tour Company轉讓Sea-Touch擁有權權益的方式作出。

(e) *現金流量資料－融資活動*

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止年度各年的融資活動負債的變動：

	銀行借款及應付利息
	千美元
於二零一六年一月一日	2,500
非現金－利息成本	62
現金流量	(2,562)
於二零一六年十二月三十一日	—
於二零一七年一月一日	—
非現金－利息成本	45
現金流量	4,955
於二零一七年十二月三十一日	5,000
於二零一八年一月一日	5,000
非現金－利息成本	11
現金流量	(5,011)
於二零一八年十二月三十一日	—

30 業務合併

於二零一八年四月， 貴集團就其高級零售品牌組合而自其品牌擁有人完成收購一個美國運動服裝品牌在夏威夷的零售業務，代價約1,588,000美元。

下表概述於收購日期的代價、所收購資產價值、所承擔負債：

	千美元
現金代價	1,588
所收購可識別資產及所承擔負債公平值確認金額	
現金及現金等價物	2
存貨	1,141
按金及預付款項	448
應計費用及其他應付款項	(3)
可識別資產淨值總額	1,588
	—
收購產生的淨現金流出	
現金代價	1,588
減：	
－所收購現金及現金等價物	(2)
	1,586

於二零一八年四月一日至二零一八年十二月三十一日期間，所收購業務為 貴集團帶來收益5,483,000美元及虧損淨額16,000美元。

倘收購於二零一八年一月一日進行，截至二零一八年十二月三十一日止年度的合併備考收益及虧損應分別為6,966,000美元及215,000美元。

31 關聯方交易

倘一方能直接或間接對 貴集團所作財務及經營決策發揮重大影響力，有關各方即被視為與 貴集團關聯。關聯方可為個人(即主要管理層成員、高持股量股東及／或其近親)或其他實體，包括 貴集團的個人關聯方對其有重大影響力的實體。受到共同控制的各方亦被視為關聯方。

貴公司控股股東於附註1.1披露。

於業績記錄期， 貴集團與中間控股公司、同系附屬公司及關聯方進行了下列重大交易。關聯公司包括由 貴公司控股股東(個別、聯合或共同，或連同其近親)實益擁有或控制的公司。

(a) 貴公司董事認為下列各方／公司為於業績記錄期內與 貴集團有交易或結餘的關聯方：

關聯方姓名／名稱	**與 貴集團關係**
陳守仁博士	貴集團控股股東
陳亨利博士	貴集團控股股東
Tan Holdings Corporation	中間控股公司
Aero Micronesia, Inc.	同系附屬公司
Beach Road Tourism Development, Inc.	同系附屬公司
D&Q Co. Ltd.	同系附屬公司
L&T (Guam) Corporation	同系附屬公司
L&T Group of Companies Ltd.	同系附屬公司
Pacific Oriental Inc.	同系附屬公司
Saipan Tribute Inc.	同系附屬公司
Tango Incorporated	同系附屬公司
Unity Development Corporation	同系附屬公司
Century Travel Agency, Inc.	同系附屬公司
Centours International Travel Co., Ltd.	由控股股東近親控制
Century Finance Co., Ltd.	由控股股東控制
Century Insurance Company (Guam) Ltd.	由控股股東控制
Century Insurance Co. Ltd.	由控股股東控制
Cosmos Distributing Co. Ltd.	由控股股東控制
Cosmos Distributing Co. (Saipan) Ltd.	由控股股東控制

關聯方姓名／名稱	與 貴集團的關係
CTSI Holdings Limited及其附屬公司（統稱為「CTSI」我們） • CTSI FSM • Consolidated Transportation Services, Inc. (Guam) • CTSI Logistics Ltd. • Consolidated Transportation Services, Inc. • CTSI USA • CTSI Philippines	由控股股東控制
Integrated Solutions Technology Limited	由控股股東控制
聯泰企業有限公司	由控股股東控制
Luen Thai Far East Company Limited	由控股股東控制
Luen Thai Fishing Venture Limited	由控股股東控制
Strategic Gaming Solutions, Inc.	由控股股東控制
TakeCare Insurance Co. Ltd.	由控股股東控制
Saipan Shrimp & Broodstock Co. Ltd.	由控股股東控制
Blue Bay Petroleum (Guam) Inc.	由控股股東控制
Skechers Outlet Guam	由控股股東控制
Tan Siu Lin Foundation Limited	由陳守仁博士控制
Luen Thai International Development Limited	由陳守仁博士控制
Luen Thai International Group Ltd.	共同董事

(b) ***與關聯方的重大交易：***

除本報告其他部分披露者外，於業績記錄期內，下列重大交易是與關聯方進行：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
收回租金收入及開支			
Strategic Gaming Solution, Inc.	268	267	285
酒店服務收入			
Centours International Travel Co., Ltd.	11,574	10,032	11,467
貨運代理及物流服務			
CTSI集團	552	821	714
共享服務開支			
L&T Group of Companies Ltd.	548	596	616
CTSI集團	132	132	132
聯泰企業有限公司	624	492	450
	1,304	1,220	1,198
收回員工成本			
L&T Group of Companies Ltd	567	627	494
購買商品			
D&Q Co. Ltd.	118	323	542
Cosmos Distributing Co. (Saipan) Ltd.	471	250	—
Cosmos Distributing Co. Ltd.	253	252	304
	842	825	846
保險費用			
TakeCare Insurance Co. Ltd.	1,501	1,805	1,912
L&T Group of Companies Ltd.	277	288	288
	1,778	2,093	2,200
租金開支及已收取開支			
Beach Road Tourism Development, Inc.	—	269	750
L&T Group of Companies Ltd.	—	1	16
	—	270	766
捐贈			
Tan Siu Lin Foundation Limited	934	—	—

該等交易定價乃基於　貴集團與關聯方之間的相互磋商及協議釐定。

(c) ***主要管理人員薪酬***

主要管理人員包括 貴集團的董事及高級管理層。就僱員服務已付或應付予主要管理人員的薪酬顯示如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
工資、薪金、花紅以及其他津貼及實物利益	516	520	534
退休金成本－界定供款計劃	1	5	5
	517	525	539

(d) ***應收／(應付)中間控股公司及關聯方款項***

貴集團

	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千美元	*千美元*	*千美元*
來自以下的非貿易應收款項			
中間控股公司			
－以美元計值	100	2,642	453
關聯方			
－以美元計值	2,180	3,488	7,633
	2,280	6,130	8,086
來自以下的貿易應收款項			
關聯方			
－以美元計值	979	687	1,128
應付以下的非貿易應付款項			
關聯方			
－以美元計值	(2,185)	(8,268)	(8,524)
－以港元計值	－	－	(2,162)
	(2,185)	(8,268)	(10,686)
應付以下的貿易應付款項			
關聯方			
－以美元計值	(68)	(68)	(88)

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，應收／應付關聯方的貿易應收款項／貿易應付款項結餘為無抵押、免息、信貸期30天及與其公平值相若。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，應收／應付中間控股公司及關聯方的非貿易應收款項／非貿易應付款項結餘為無抵押、免息及須按要求償還(惟於二零一七年十二月三十一日應收中間控股公司款項5,000,000美元按年利率2.75%計息(附註10)除外)，及與其公平值相若。

預期於二零一八年十二月三十一日的所有應收／(應付)中間控股公司及關聯方結餘的非貿易結餘將於 貴公司股份於[編纂][編纂][編纂]前悉數清償。

貴公司

	於二零一八年十二月三十一日 *千美元*
來自以下一方的非貿易應收款項	
一間附屬公司	
－以美元計值	150
支付以下一方的非貿易應付款項	
一位關聯方	
－以港元計值	(2,162)

於二零一八年十二月三十一日，來自／支付一間附屬公司及一位關聯方的非貿易應收款項／非貿易應付款項乃無抵押、免息及按通知還款。

預期於二零一八年十二月三十一日的應付一位關聯方結餘的非貿易結餘將於 貴公司股份於[編纂][編纂][編纂]前悉數清償。

(e) ***由關聯方擔保***

如附註26所披露，於二零一六年及二零一七年及二零一八年十二月三十一日， 貴集團可用銀行融資由Tan Holdings Corporation及陳亨利博士提供擔保。

預期來自控股股東及中間控股公司的擔保將於 貴公司股份在[編纂][編纂][編纂]前解除。

32 **財務擔保**

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日， 貴集團就中間控股公司獲授的銀行融資向其提供公司擔保11,200,000美元。財務擔保公平值被視為不重大。於本報告日期，管理層認為毋須考慮撥備。

預期財務擔保將於 貴公司股份於[編纂][編纂][編纂]前解除。

33 **或然負債**

於二零一六年、二零一七年以及二零一八年十二月三十一日， 貴集團並無任何重大或然負債。

34 **報告期後事件**

除本報告披露者外，二零一八年十二月三十一日後發生了以下重大事件。

[編纂]

根據唯一股東於二零一九年四月九日通過的決議案，待 貴公司股份溢價賬由於根據[編纂][編纂]而進賬後，董事獲授權以資本化方式向THC Leisure Holdings Limited[編纂]合共[編纂]股按面值入賬為繳足的股份，以將[編纂]進賬 貴公司股份溢價賬。就本報告而言，計劃每股盈利時並無考慮資本化發行。

III. 後續財務報表

概無就二零一八年十二月三十一日及直至本報告日期後的任何期間為 貴公司或現時組成 貴集團的任何附屬公司編製經審核財務報表。 貴公司或現時組成 貴集團的任何附屬公司並無就二零一八年十二月三十一日後的任何期間宣派、作出或派付任何股息或分派。

以下資料並不構成由本公司申報會計師[羅兵咸永道會計師事務所](執業會計師)發出載於本文件附錄一的會計師報告的一部份，且於本文載列乃僅供參考。[編纂]財務資料應連同本文件「財務資料」一節及附錄一所載「會計師報告」一併閱覽。

A.[編纂]經調整有形資產淨值報表

以下為本集團根據[編纂]第4.29條編製的[編纂]經調整有形資產淨值報表，僅供說明用途，並載於下文以說明[編纂]對本公司擁有人截至二零一八年十二月三十一日應佔本集團合併有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於二零一八年十二月三十一日進行。

編製本[編纂]經調整有形資產淨值報表僅作說明用途，且基於其假設性質，其未必可真實反映[編纂]後對本集團於二零一八年十二月三十一日或任何未來日期的合併有形資產淨值。

	本公司擁有人於二零一八年十二月三十一日應佔本集團經審核合併有形資產淨值	估計[編纂][編纂]	本公司擁有人於二零一八年十二月三十一日應佔[編纂]經調整合併[編纂]	每股[編纂]調整[編纂]	
	千美元 *(附註1)*	*千美元* *(附註2)*	*千美元*	*美元* *(附註3)*	*港元* *(附註4)*
根據每股[編纂][編纂]計算.....	53,094	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
根據每股[編纂][編纂]計算.....	53,094	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

(1) 於二零一八年十二月三十一日的本公司擁有人應佔經審核合併有形資產淨值乃摘錄自本文件附錄一所載的會計師報告，乃根據本公司擁有人於二零一八年十二月三十一日應佔本集團的經審計合併資產淨值約53,516,000美元計算，並就無形資產約422,000美元作出調整。

(2) 估計[編纂][編纂]乃基於[編纂]股[編纂]及指示性[編纂]每股股份[編纂]及每股股份[編纂](即指示性[編纂]範圍下限及上限)計算，經扣除[編纂]費用及其他相關開支(不包括於業績記錄期內於合併綜合收益表確認約2,517,000美元)。

(3) 每股[編纂]乃於上段所述調整後及以[編纂]股已發行股份為基準(假設[編纂]及[編纂]已於二零一八年十二月三十一日完成，惟並無計及[編纂]後購股權計劃獲行使時予以配發及發行的任何股份，或本公司根據「股本」一節所述的發行授權及購回授權可能配發及發行或購回的任何股份。

(4) 就本[編纂]經調整[編纂]而言，以美元列示的結餘按1美元兑換7.8489港元的匯率換算為港元（如本文件「釋義及詞彙」所載）。概無呈列美元已經、本已經或可能按有關匯率換算為港元，反之亦然。

(5) 概無對[編纂]經調整每股[編纂]作出調整，以反映本集團於二零一八年十二月三十一日之後所進行的任何貿易業績或其他交易。

(6) 於二零一九年一月三十一日，本集團的物業權益由獨立物業估值師Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd.進行估值，估值報告有關物業權益的全文載於本文件附錄三。物業權益於二零一九年一月三十一日的市值超出於二零一八年十二月三十一日賬面值的部分，約為89,553,000美元。該差額尚未計入本集團於二零一八年九月三十日的歷史財務資料。上述調整並無計及上述差額。倘有關物業權益乃按該估值列賬，則會每年在合併綜合收益表扣減額外折舊4,035,000美元。

附錄二	[編纂]財務資料

[編纂]

[編纂]

[編纂]

以下為獨立估值師Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd就其於二零一九年一月三十一日對本集團物業價值的意見而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。

Savills Valuation And
Professional Services (S) Pte Ltd
註冊編號：200402411G

30 Cecil Street
#20-03 Prudential Tower
Singapore 049712

電話：(65) 6836 6888
傳真：(65) 6536 8611
savills.com

敬啟者：

指示

吾等遵照海天地悅旅集團有限公司(「貴公司」)的指示，評估　貴公司及其附屬公司(以下稱「貴集團」)於馬里亞納群島作自身經營所持物業的價值，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要的進一步資料，以向　閣下提供吾等對於二零一九年一月三十一日(「估值日期」)該等物業價值的意見，以供載入[編纂]文件。

估值師的身份及資格

是次估值工作乃由Gregory Condon先生及Martin Fidden先生處理。Gregory Cordon先生為Savills (Thailand) Limited董事及東南亞酒店估值主管、為皇家特許測量師學會會員兼Australian Property Institute(「A.A.P.I.」)會員，在澳洲、英國、東南亞及太平洋島嶼的商業物業及酒店／度假村估值方面具備逾15年經驗。Martin Fidden先生為Valuation & Advisory, Savills亞洲區域總監，在亞太區商業及酒店物業的估值方面擁有逾15年取得資格後經驗。Gregory Condon先生及Martin Fidden先生均對相關市場擁有充分認識、技能及了解，可勝任是次估值工作。

在　閣下指示吾等就該等物業提供本次估值服務之前，Savills Valuation and Professional Services(S) Pte Ltd(「SVPS」)、Gregory Condon先生及Martin Fidden先生未曾於過往十二個月參與有關物業估值。

吾等獨立於海天地悅旅集團有限公司及其附屬公司。吾等並不知悉SVPS或Gregory Condon先生或Martin Fidden先生於是次工作中可能出現的任何潛在利益衝突情況。吾等確認，SVPS、Gregory Condon先生及Martin Fidden先生均可就該等物業提供客觀及公正的估值。

估值基準及估值方法

吾等的估值乃遵照[編纂]第五章所載規定及國際估值準則委員會出版的《國際估值準則》以及皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值－全球準則》而編製。

吾等對每項物業的估值乃吾等對其市場價值的意見。所謂市場價值，就吾等所下定義為「一項資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受威逼的情況下，於估值日期進行公平交易的估計金額」。

此外，市場價值被理解為不考慮買賣(或交易)成本且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項的估計資產或負債價值。

貴集團持有物業用作自營業務。對第1號至第4號物業進行估值時，吾等經參考這些物業的歷史經營表現及現行市況後採用收入法。吾等亦考慮了相關市場可提供的可資比較銷售交易。吾等採用直接比較法對第5號至第7號物業進行估值，假設以現有狀況交吉出售，並參考比照市場上可提供的可資比較交易。

業權調查

吾等已獲提供有關物業的租賃土地協議摘錄的副本。然而，吾等並無查閱文件正本以查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本的修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司及其顧問就有關物業業權及其他法律事宜所提供的資料。

資料來源

吾等極為倚賴 貴公司所提供資料並接納提供予吾等有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、經營賬目、土地及樓面面積以及其他相關事宜的意見。估值證書所載尺寸、量度及面積乃基於吾等所獲提供文件所載資料計算，因此僅為約數。吾等並無就該等估計進行實地量度。吾等並無理由懷疑吾等獲 貴公司提供對估值屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見。

估值假設

在對有關物業進行估值時，除另有指明外，吾等已假設該等物業已獲授予其相關批租年期的可轉讓批租權益。除另有指明外，吾等亦假設　貴集團對該等物業擁有完善的批租權利並於已授出未屆滿的整個期限內對該等物業擁有佔用、使用、轉讓、租賃或出讓的自由及不受干擾的權利。

吾等的估值並無考慮任何物業的任何抵押、按揭或結欠款項，亦無考慮在出售任何物業時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無涉及可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

實地視察

吾等已對該等物業進行正式視察。Gregory Condon先生於二零一八年十一月五日至八日進行視察。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無進行任何結構測量，因此不能報告該等物業確無任何其他結構缺陷。概無就任何服務進行測試。

貨幣

除另有說明外，所有金額均以美元呈列。於吾等估值中採納的匯率為1美元兑7.8489港元，為估值日期的現行概若匯率。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港
九龍
鴻圖道57號
南洋廣場5樓
海天地悅旅集團有限公司
列位董事　台照

代表

Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd

Gregory Condon	**Martin Fidden**
MRICS A.A.P.I.	**MRICS**
MRICS註冊估值師編號1229282	**MRICS註冊估值師編號1281386**

二零一九年[●]

附註：

(1) Gregory Condon先生為合資格酒店估值師，在澳洲、英國、東南亞及太平洋島嶼的商業物業估值方面擁有逾15年取得資格後經驗。

(2) Martin Fidden先生為合資格估值師，在亞太區的商業及酒店物業估值方面擁有逾15年取得資格後經驗。

價值概要

貴集團為自營業務持有的物業

編號	物業	於二零一九年一月三十一日現況下的市場價值
1.	Fiesta Resort Guam, 801 Pale San Vitores Road, Tumon Bay, Guam 96913	42,400,000美元（相等於約332,800,000港元）
2.	Fiesta Resort & Spa Saipan, Coral Tree Avenue, Garapan, MP 96950	49,700,000美元（相等於約390,000,000港元）
3.	Kanoa Resort Saipan, Beach Rd., Susupe, Saipan 96950	14,500,000美元（相等於約113,800,000港元）
4.	Century Hotel Chalan Pale Arnold, Kalachucha Ave., Garapan, Saipan, Saipan 96950	2,000,000美元（相等於約15,700,000港元）
5.	Lot 5137-6-1-1-R1, Pale San Vitores Road, Tumon Bay, Guam 96913	3,100,000美元（相等於約24,300,000港元）
6.	Fiesta Resort & Spa Saipan Staff Quarters Complex, Bukiki Avenue, Garapan, MP 96950	600,000美元（相等於約4,710,000港元）
7.	Saipan Beach Court Apartment Ginger Ave, Garapan, MP 96950	2,000,000美元（相等於約15,700,000港元）
	總計：	114,300,000美元（相等於約897,010,000港元）

物業估值

貴集團為自營業務持有的物業

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於二零一九年一月三十一日現況下的市場價值
1.	Fiesta Resort Guam, 801 Pale San Vitores Road, Tumon Bay, Guam 96913	該物業包括一塊面積約26,371平方米的海濱土地，有318間住宿客房及約在一九七零年代早期興建支援設施的大型度假村。 設有中央一樓接待處的顯著雙塔建築中，有六種客房房型可予提供。12層「南翼」全部提供海景房，而八層「北翼」提供海景及山景景觀房。酒店設施包括多間餐廳、兩個游泳池、Marine Center、舞廳及會議室以及廣闊的現場停車場。 吾等理解該物業的持有土地按二零五三年九月三十日到期的60年期租約持有。 據 貴公司告知，該物業的總建築面積約為17,567平方米。 該物業位於關島西岸Antonio B. Won Pat International Airport以北約2.5公里。該物業位於Tumon Bay著名酒店及度假村地區，內有多間大型海濱度假村，周邊有一系列國際性酒店我們。	該物業現時作為度假村經營。	42,400,000美元（相等於約332,800,000港元）

附註：

(1) 根據租賃協議，該物業土地由Jose P. Leon Guerrero創立的遺囑信託受託人出租予Guam Dai-Ichi Hotel Inc.，自一九九三年十月一日起為期60年。該租賃於二零零二年五月二十日過戶予 貴公司全資附屬公司Asia Pacific Hotels, Inc. (Guam)。

(2) 據 貴公司告知，該物業並無任何產權負擔。

(3) 我們對估值的關鍵假設如下：

平均房租：	每晚140美元
資本化率：	6.0%

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於二零一九年一月三十一日現況下的市場價值
2.	Fiesta Resort & Spa Saipan, Coral Tree Avenue, Garapan, MP 96950	該物業包括一塊面積約30,379平方米的海濱土地，有416間住宿客房及已興建支援設施的大型度假村。 酒店客房提供五種房型，八層兩翼的客房均相互連接，並設有中央一樓接待大廳。大約建於一九八零年代中期的「南翼」提供全海景房，連同行政管理辦公室及支援設施。大約建於一九九零年代早期的「北翼」提供海景及山景景觀房，連同一樓餐廳及零售店。酒店及場地重點包括游泳池、Marine Center、網球場、舞廳及會議室以及現場停車場等支援設施。 據　貴公司告知，該物業的總建築面積約為17,644平方米。 吾等理解該物業的持有土地按自一九七一年七月一日起，隨後通過續租權延長至二零二一年六月三十日到期的30年期租約持有，除非進一步延長或續期。 該物業位於島上西岸中心點附近的塞班國際機場以北約10.5公里。該物業構成加拉班地區成熟酒店及商業地區的一部分，並包括多間海濱度假村及零售綜合大樓。	該物業現時作為度假村經營。	49,700,000美元（相等於約390,000,000港元）

附註：

(1) 根據租賃協議，該物業土地由太平洋群島託管地政府出租予Pacific Micronesia Corporation，自一九七一年七月一日起為期30年。該租賃獲授予兩(2)個連續十(10)年的續租權，且均已行使。該租賃將於二零二一年六月三十日到期，除非進一步延長或續期。該租賃於二零零二年一月三十一日過戶予　貴公司全資附屬公司Asia Pacific Hotels Inc.。

(2) 根據與　貴公司代表的討論，就本次估值而言，我們已假設租賃協議及批租權利將在與相關部門磋商並達成協議後，自當前到期日期起續期十五(15)年。

(3) 據　貴公司告知，該物業並無任何產權負擔。

(4) 我們對估值的關鍵假設如下：

平均房租：	每晚150美元
資本化率：	8.0%

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於二零一九年一月三十一日現況下的市場價值
3.	Kanoa Resort Saipan, Beach Rd., Susupe, Saipan 96950	該物業包括一塊面積約38,991平方米的海濱土地，有224間住宿客房及直至一九七零年代早期逐步興建支援設施的大型度假村。 酒店構築物包括5層狹長低層住宿及設施大樓，由位於主樓北端名為「Emerald Tower」的十層客房大樓相連接。所有客房均為海景，酒店設施包括多間餐廳、游泳池、網球場、會議室及現場停車場。 據　貴公司告知，該物業的總建築面積約為20,267平方米。 吾等理解該物業的持有土地按自一九七四年七月一日起計為期30年批租，隨後通過續租權延長至二零二四年六月三十日到期，除非進一步延長或續期。 該物業位於島上西岸的塞班國際機場以北約5公里。該物業構成Susupe地區成熟酒店及商業地區的一部分，並包括多間海濱度假村。	該物業現時作為度假村經營。	14,500,000美元（相等於約113,800,000港元）

附註：

(1) 根據租賃協議，該物業土地由太平洋群島託管地政府出租予Vicente D. Sabian Enterprise，自一九七四年七月一日起為期30年。該租賃隨後於二零零五年六月過戶予　貴公司全資附屬公司Asia Pacific Hotels Inc.。該租賃獲授予兩(2)個連續十(10)年的續租權，且均已行使。該租賃將於二零二四年六月三十日到期，除非進一步延長或續期。

(2) 根據與　貴公司代表的討論，就本次估值而言，我們已假設租賃協議及批租權利將在與相關部門磋商並達成協議後，自當前到期日期起續期十五(15)年。

(3) 據　貴公司告知，該物業並無任何產權負擔。

(4) 我們對估值的關鍵假設如下：

平均房租：	每晚118美元
資本化率：	9.0%

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於二零一九年一月三十一日現況下的市場價值
4.	Century Hotel Chalan Pale Arnold, Kalachucha Ave., Garapan, Saipan, Saipan 96950	該物業包括一塊面積約1,200平方米的土地，當中有一幢三層中檔酒店，有33間客房及約於八十年代興建支援設施的大型度假村。 大樓所有樓層的客房面積均等，提供三種房型，包括「雙人」、「Queen」及「King」。酒店設施位於地下，包括餐廳、酒吧及現場停車場。 據　貴公司告知，該物業的總建築面積約為1,395平方米。 吾等理解該物業的持有土地按自一九八七年七月十一日起至二零四二年到期的55年期租約持有。 該物業位於島上西岸的塞班國際機場以北約10.5公里，及島上西岸內陸約500米。該物業構成加拉班地區成熟酒店及商業地區的一部分，並包括多間主要海濱度假村及支援零售及商業綜合大樓。	該物業現時作為度假村經營。	2,000,000美元（相等於約15,700,000港元）

附註：

(1) 根據租賃協議，該物業土地由Jose S. N. Sablan的遺產管理人出租予Goo Ho Cho，自一九八七年七月十一日起為期55年。該租賃隨後於二零零五年一月過戶予　貴公司全資附屬公司Asia Pacific Hotel Inc.。

(2) 據　貴公司告知，該物業並無任何產權負擔。

(3) 我們對估值的關鍵假設如下：

平均房租：	每晚87.5美元
資本化率：	10.0%

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於二零一九年一月三十一日現況下的市場價值
5.	Lot 5137-6-1-1-R1, Pale San Vitores Road, Tumon Bay, Guam 96913	該物業包括一塊面積約2,466平方米的海濱土地，毗鄰Fiesta Resort Guam度假村。 該物業現有裝修包括一個基本的餐廳，連同兩幢普通的單層樓宇作為酒店Marine Center的一部分。 吾等理解該土地以絕對所有權持有。 該物業位於關島西海岸Antonio B. Won Pat國際機場以北約2.5公里處。該物業位於熱門的酒店及款待區Tumon Bay，包括許多緊鄰一系列國際酒店我們的大型海濱度假村。	該物業現時作為Fiesta Resort Guam度假村的一部分經營。	3,100,000美元（相等於約24,300,000港元）

附註：

(1) 該物業的業主是Asia Pacific Hotels, Inc(Guam)，為　貴公司的全資附屬公司。

(2) 據　貴公司告知，該物業受到香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的按揭及若干房地產稅的留置權所規限。

(3) 在吾等的估價中，吾等已參照市場上多個與該物業相似的可資比較物業。該等比較項的單位價格在每平方米700美元至1,000美元的範圍內。由於該等可資比較物業的單位價格已調整以反映主要因素(如交易日期、地點及面積)的差異，吾等對該物業所採納的平均單價約為每平方米1,250美元。

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於二零一九年一月三十一日現況下的市場價值
6.	Fiesta Resort & Spa Saipan Staff Quarters, Bukiki Ave., Garapan, MP 96950	該物業包括一塊面積約929平方米的土地，其上興建了一座三層職員宿舍大樓，約於八十年代落成。 現場大樓包括一幢普通的三層磚造員工住宿磚砌大樓。吾等理解，該大樓三層提供72個單人居住單元，連同共享浴室及衛生間設施，且每層的公共房間均包含共享烹飪設施。可由多條樓梯通向上層。地面有一個由混凝土鋪設路面的小型庭院，連同一個安全警衛室及圍牆。該物業的臨街地段有可供六輛車停靠的露天場外停車場。 據　貴公司告知，該物業的總建築面積約為963平方米。 吾等理解該物業的持有土地按自一九九一年五月二十二日起至二零四六年五月二十一日到期的55年期租約持有。 該物業位於塞班國際機場北部約10.5公里處，及Fiesta Resort & Spa Saipan酒店綜合大樓東南約300米處。該物業所在Beach Road東側的Garapan具體區域是一個二級混合住宅及商業區域，緊鄰地區有大量普通住宅及未開發地塊。	該物業現時作為Fiesta Resort & Spa Saipan工作人員的員工宿舍。	600,000美元（相等於約4,710,000港元）（見附註4）

附註：

(1) 根據租賃協議，該物業土地由Rufino B. Tudela出租予Pacific Micronesia Corporation，自一九九一年五月二十二日起為期55年。該租賃已過戶予　貴公司全資附屬公司Asia Pacific Hotels Inc.，於二零零二年一月生效。

(2) 據　貴公司告知，該物業並無任何產權負擔。

(3) 在吾等的估價中，吾等已參照市場上多塊與該物業相似的可資比較物業。該等可比較項目的單位價格在每平方米500美元至800美元的範圍內。由於該等可資比較物業的單位價格已調整以反映主要因素(如交易日期、地點及面積)的差異，吾等對該物業土地所採納的平均單價約為650美元。

(4) 吾等僅向該物業的土地賦予價值，因為地上建築物殘破不堪。

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於二零一九年一月三十一日現況下的市場價值
7.	Saipan Beach Court Apartment Ginger Ave, Garapan, MP 96950	該物業包括兩塊面積約1,832平方米(每塊916平方米)的土地，以Ginger Avenue、Palm Street及Plumeria Avenue為界，其上建造了一個(部分)三層公寓綜合體，共有20個獨立住宅，約於八十年代落成。 該住宅綜合體被統稱為「Saipan Beach Court Apartments」，包括一個矩形(部分)三層大樓，主要面向Ginger Avenue，連同可額外通向後方的Plumeria Avenue。吾等理解該綜合體包括20個獨立的住宅，擁有兩個臥室，連同客廳、廚房及浴室設施。Ginger Avenue臨街的共享樓梯為公寓提供入口，其亦於地面為20個地下停車場提供直接入口。地塊的後方提供了一個安全的共享庭院，連同周邊包括共享洗衣房、垃圾站及發電機設施的單層砌磚大樓。 據　貴公司告知，該物業的總建築面積約為1,932平方米。 吾等理解該物業的持有土地按二零四二年一月四日到期的租約持有。 該物業位於塞班國際機場以北約10.5公里處，及Fiesta Resort & Spa Saipan酒店綜合大樓東南約300米處。該物業所在Beach Road西側的Garapan具體區域是一個密集的商住混合區，緊鄰地區有大量普通住宅及未開發地塊。	該物業現時作為Fiesta Resort & Spa高級職員的員工宿舍。	2,000,000美元(相等於約15,700,000港元)

附註：

(1) 根據租賃協議，該物業土地由William L Heston出租予Pacific Micronesia Corporation。該租賃已過戶予　貴公司全資附屬公司Asia Pacific Hotels Inc.，於二零零二年一月三十一日生效。

(2) 貴公司的CNMI及關島法律顧問告知，儘管存在有關租約有效性的法律問題，其合理意見認為，繼續佔用及使用Beach Court地塊A及該地塊上的員工宿舍並無合理可預見的實際風險。

(3) 在吾等的估價中，吾等已參照市場上多個與該物業相似的可資比較物業。該等比較項目的單位價格在每個寓所／公寓50,000美元至150,000美元的範圍內。由於該等可資比較物業的單位價格已調整以反映主要因素(如交易日期、地點、面積及建築物質素)的差異，吾等對該物業每個住宅所採納的平均單價約100,000美元。

以下為本公司的組織章程大綱及細則若干條文及開曼群島公司法若干內容的概要。

本公司根據開曼群島公司法第22章(一九六一年法例三，經綜合及修訂)(「公司法」)於二零一八年十月十八日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司之章程文件包括其組織章程大綱(「大綱」)及其組織章程細則(「細則」)。

1. 組織章程大綱

(a) 大綱指定(其中包括)本公司股東承擔的責任以其當時各自所持股份的未繳款項(如有)為限，而本公司的成立宗旨並無限制(包括以投資公司身份行事)。根據公司法第27(2)節規定，本公司擁有並且能夠全面行使作為一個自然人所擁有的全部行為能力，而不論是否符合公司利益，且由於本公司為獲豁免公司，故本公司將不會在開曼群島與任何人士、商號或法團進行交易(惟為達成本公司在開曼a群島以外進行的業務者除外)。

(b) 本公司可藉特別決議案修改有關大綱中所載的任何宗旨、權力或其他事項。

2. 組織章程細則

細則於二零一九年四月九日有條件獲採納，並於[編纂]生效。細則的若干條文概要如下：

(a) **股份**

(i) ***股份類別***

本公司的股本由普通股組成。

(ii) ***現有股份或類別股份權利的變更***

現有股份或類別股份權利的變更在不抵觸公司法的前提下，倘於任何代表持有該類已發行股份不少於三分之一面值的兩名人士，而於任何續會會議上親自或委派代表出席的兩名持有人(不論其持有多少股份)應可構成法定人數。該類股份的每名持有人有權就其持有的每一股該股份投一票。

除附於任何股份或類別股份的發行條款之權利另有明確規定外，授予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利不得因進一步設立或發行享有同樣地位的股份而被視為有所變更。

(iii) *股本變更*

本公司可以股東普通決議案方式：

(i) 透過增設新股份增加股本；

(ii) 將其全部或任何資本合併成比其現有股份更大額的股份；

(iii) 將其股份分成多個類別，並如本公司在股東大會上作出或董事所決定，在有關股份上附加任何優惠、遞延、合資格或特別權利、特權、條件或限制；

(iv) 將其股份或其中的任何部分再分拆成面值比大綱決定更小的股份；或

(v) 註銷於通過決議案當日尚未獲認購的任何股份，及按照註銷的股份金額減少其資本額。

本公司可透過特別決議案以任何方式減少其股本或任何資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(iv) *股份轉讓*

所有股份轉讓均須以一般或通用格式或[編纂](「**[編纂]**」)規定的格式或董事會批准的其他格式的過戶文件進行，並以親筆簽署，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則可以親筆或機印簽署或以董事會不時批准的其他方式簽署。

儘管有前文所述，只要任何股份一直在[編纂][編纂]，該等[編纂]股份的所有權均可按照適用於該等[編纂]股份的法律及[編纂]的規則及規例獲得證明及進行轉讓。有關其[編纂]的股東名冊(不論為名冊總冊或名冊分冊)均可透過公司法第40條規定的詳情以清晰形式記錄，惟有關記錄須符合適用於該等[編纂]的法律及[編纂]的規則及規例。

任何過戶文件均須由轉讓人及承讓人雙方或彼等代表簽署，而董事會可豁免承讓人簽署過戶文件。於有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為股份持有人。

董事會可於任何時間全權酌情決定將於總冊的任何股份轉移至任何分冊或將任何分冊的股份轉移至總冊或任何其他分冊。

除非已向本公司繳交董事所釐定的費用(不超過[編纂]可能釐定應予支付的最高金額)，而過戶文件已正式繳付印花稅(倘適用)，且只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會合理要求足以顯示轉讓人有轉讓權的其他證明(倘過戶文件由其他人士代為簽署，則包括該名人士的授權書)送達有關登記處或註冊辦事處或存置股東名冊總冊的其他地點，否則，董事會可拒絕承認任何過戶文件。

本公司可於任何報章或[編纂]規定的任何其他渠道以廣告方式發出通告後，於董事會可能釐定的時間及期間暫停及停止辦理股份過戶登記手續。於任何年度內，股東名冊暫停辦理登記手續的期間合共不得超過三十(30)日。

在遵守上述的前提下，繳足股份概無受任何轉讓限制，亦概無以本公司為受益人的留置權。

(v) ***本公司購回本身股份的權力***

公司法及細則賦予本公司權力於遵守若干限制下購回本身股份，惟董事會僅可根據[編纂]不時規定的任何適用規定，代表本公司行使該權力。

若本公司為贖回可贖回股份而作出購買，並非透過市場或競價方式作出的購買應以本公司於股東大會上決定的最高價格為限。若透過競價方式購買，則全體股東同樣可作出該競價。

董事會可接納以零代價方式交出任何繳足股份。

(vi) ***本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力***

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的條文。

(vii) ***催繳股款及沒收股份***

董事會可不時向股東催繳有關彼等各自所持股份尚未繳付的任何款項(無論按股份的面值或以溢價方式)。催繳股款可一次付清，亦可分期付清。倘任何應付催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的利率(不超過年息二十厘(20%))，支付由指定付款日期起直至實際付款日期為止期間的有關款項的利息，惟董事會可豁免收取全部或部分利息。董事會可於其認為適當的情況下，以現金或現金等價物的方式，向任何願意預繳股款的股東收取有關其持有股份全部或任何部分未催繳及未付股款或應繳分期股款。本公司可就預繳的全部或部分款項，按董事會可能釐定的利率(如有)支付利息。

倘股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向彼發出不少於足十四(14)日的通知，要求支付仍未支付的催繳股款，連同任何應計並可能累計至實際付款日期的利息，並聲明倘在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳之股份可被沒收。

倘股東不依照有關通知的要求行事，則所發出通知涉及的任何股份，其後在未支付通知所規定款項前，可隨時由董事會通過決議案沒收。沒收將包括有關被沒收股份的已宣派但於沒收前仍未實際派付的一切股息及紅利。

被沒收股份的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收之日應就該等股份付予本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收之日起直至實際付款日期為止期間的有關利息，息率由董事會釐定，惟不得超過年息二十厘(20%)。

(b) **董事**

(i) ***委任、退任及免職***

在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(若人數並非三的倍數，則取最接近但不少於三分之一的人數)將輪席退任，惟每位董事須最少每三年於股東週年大會退任一次。輪席退任的董事包括任何願意退任並且不擬重選的董事。任何其他如此退任之董事乃自上次獲選連任或委任以來任期最長的董事，倘若多位董事於同日獲選連任董事，則將以抽籤方式決定須退任的董事(除非彼等另有協定)。

董事及替任董事無需持有本公司任何股份以符合資格。此外，細則並無規定董事須到達某一年齡上限時必須退任。

董事有權委任任何人士為董事，以填補董事會的臨時空缺或增加現時董事會人數。任何獲委任以填補臨時空缺的董事的任期將至其獲委任後的首個股東大會為止，屆時可於大會上膺選連任，而任何獲委任以增加現時董事會人數的董事的任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時將可膺選連任。

本公司可通過普通決議案將任何任期未屆滿的董事免職(惟此舉不影響該董事就本身與本公司間的任何合約遭任何違反而提出的索償)，且本公司股東可以普通決議案委任另一人士出任其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，否則，董事人數不得少於兩位。董事人數不設上限。

董事須在下列情況離職：

(aa) 董事將書面通知提交至本公司辭職；

(bb) 董事變得心智不全或身故；

(cc) 董事在並無特別許可而連續六(6)個月缺席董事會會議及董事會決議免去其職位；

(dd) 董事宣佈破產或收到接管令，或暫停還債或與債權人訂立償債協議；

(ee) 根據法律不得出任董事；或

(ff) 因任何法律條文不再是董事，或根據細則被免除董事職務。

董事會可委任一位或多位成員出任本公司的董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或擔任任何其他工作或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情權授予由董事會認為合適的一名董事或多名董事及其他人士組成的委員會，並可不時就任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟每個以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、職權及酌情權時，須遵守董事會不時施行的任何規例。

(ii) ***配發及發行股份與認股權證的權力***

在不抵觸公司法及大綱與細則的條文，以及任何股份或類別股份持有人獲賦予的任何特權的情況下，董事可能決定可發行(a)附有或已附有有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的權利或限制的任何股份，或(b)發行條款為本公司或該等股份持有人有權選擇贖回的任何股份。

董事會可發行認股權證或可換股證券或類似性質的證券，賦予認股權證持有人權利按本公司釐定的條款認購本公司股本中任何類別的股份或證券。

在不抵觸公司法及細則條文及(如適用)[編纂]規則，且不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特別權利或限制的情況下，本公司全部未發行的股份應由董事會處置。董事會可按其全權酌情決定適當的時間、代價、條款及條件，向其認為適當的人士提呈發售或配發股份，或就此授出股份的購股權或以其他方式出售股份，惟股份不得以面值的折讓價發行。

在作出或授出任何配發或提呈發售股份或就此授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均無義務向在任何特定區域(如無登記聲明書或辦理其他特別手續，董事會認為屬或可能屬違法或不可行的區域)內有登記地址的股東或其他人士作出或提供任何該等股份的配發、提呈發售、授出購股權或出售股份。就任何方面而言，因前述而受影響之股東將不會成為或被視為另一類別股東。

(iii) *出售本公司或其任何附屬公司資產的權力*

細則並無關於出售本公司或其任何附屬公司資產的特別條文。然而，董事可行使本公司可行使或批准行使的、細則或公司法不要求本公司於股東大會行使的所有權力及做出本公司可做出或批准做出的、細則或公司法不要求本公司於股東大會做出的所有行為及事宜。

(iv) *借貸能力*

董事會可行使本公司之全部權力籌集資金或借貸，或將本公司全部或任何部分之業務、物業及資產及未催繳股本按揭或抵押，並在公司法之規限下，發行本公司之債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方之債項、負債或責任之全部或附屬擔保。

(v) *薪酬*

董事的一般薪酬由本公司於股東大會上釐定，該等薪酬(除經投票通過的決議案另有指示外)將按董事會可能協定的比例及方式由各董事攤分或，如未能達成協議，則由各董事平分，惟倘若任何董事的任職期間只是應付薪酬的相關期間內某一段時間，則僅可按其任職時間按比例收取薪酬。董事亦有權預支或報銷因出席本公司任何董事會會議、委員會會議或股東大會或任何類別股份或債券的另行召開大會，或其他有關履行董事職務而合理預期會產生或已產生的全部旅費、酒店及其他附帶開支。

倘任何董事應本公司的要求前往海外公幹或居駐海外，或履行董事會認為超逾董事日常職責範圍的職務，則該董事可收取董事會決定的額外薪酬，作為董事的任何一般薪酬以外的額外薪酬或代替任何一般薪酬。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他主管人員的執行董事，可收取董事會不時釐定的薪酬及該等其他福利及津貼。上述薪酬可作為董事薪酬以外的額外薪酬或代替董事薪酬。

董事會可設立或同意或與其他公司(本公司的附屬公司或與之有業務關係的公司)共同設立及從公司資金中資助任何計劃或基金，以便為本公司的員工(用於本段及下段之此稱謂應包括擔任或曾擔任本公司或其任何附屬公司的任何行政職位或任何受薪職位之任何董事或前董事)和前員工及其受撫養者或任何一類或多類人士提供養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件之情況下，向員工及前員工及其受撫養者或上述任何人士支付、簽約支付或可撤回或不可撤回地給予養老金或其他福利，包括根據上段所述之任何該等計劃或基金項下該等員工、前員工或其受撫養者已經或可以享有之養老金或福利(如有)以外之養老金或其他福利。當董事會考慮認為合適時，可於員工實際退休前及預期實際退休時、實際退休時或實際退休後的任何時間，將任何該等養老金或福利給予員工。

董事會可議決將當時在任何儲備或資金(包括股份溢價賬及損益賬)中的進賬金額全部或任何部分資本化而不論是否有相同金額可供分派，方法是利用有關總額繳足將配發予下列人士的未繳股份：(i)本公司及／或其聯屬公司(指任何個人、公司、合夥經營、聯營、股份制公司、信託、非法人團體或其他實體(本公司除外)的僱員(包括董事)，其於根據股東於股東大會上採納或批准的任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或與該等人士有關的其他安排授出的任何購股權或獎勵獲行使或歸屬時，透過一家或以上中介公司直接或間接控制本公司、為本公司控制或與本公司擁有共同控制權，或(ii)任何信託的任何承託人，其因股東於股東大會上採納或批准的任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或與該等人士有關的其他安排運作而獲本公司配發及發行股份。

(vi) ***離職補償或付款***

根據細則規定，以離職補償或作為退休的代價或涉及退休而向任何董事或前董事支付任何款項(非合約規定董事有權獲得的付款)必須在股東大會上經由本公司批准。

(vii) ***向董事貸款及提供貸款擔保***

倘公司條例(香港法例第622章)有此限制，則本公司不得直接或間接向董事或其緊密聯繫人作出任何貸款，猶如本公司為於香港註冊成立的公司。

(viii) ***披露與本公司或其任何附屬公司所訂立合約中之權益***

董事可於在任期間兼任本公司任何其他受薪職位或崗位(惟不可擔任本公司核數師)，兼任期和條款由董事會決定。該等董事除享有任何其他細則規定或根據細則而享有之任何薪酬外，可收取額外薪酬。董事可擔任或成為由本公司發起或本公司於其中擁有權益之任何其他公司的董事或其他高級職員或以其他方式於其中擁有權益，而毋須向本公司或股東交代因出任該等其他公司之董事、高級職員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取之任何薪酬、溢利或其他利益。董事會亦可以其認為適當之各種方式，行使本公司持有或擁有之任何其他公司股份所賦予之投票權，包括投票贊成任命董事或其中一位成為該等其他公司之董事或高級職員之任何決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司之董事或高級人員支付之薪酬。

任何董事或建議委任或候任董事不應因其職位而失去與本公司訂立有關其任何受薪職位或崗位任期之合約之資格，或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約之資格。任何該等合約或任何董事於其中擁有任何權益之任何其他合約或安排亦不得因此失效，而參與訂約或擁有此權益之任何董事，毋須因其董事職位或由此而建立之受信關係，向本公司或股東交代由任何此等合約或安排獲得之任何薪酬、溢利或其他利益。董事倘知悉在與

本公司所訂立或建議訂立之合約或安排中直接或間接擁有任何權益，須於首次考慮訂立該合約或安排之董事會會議上申明其權益之性質。倘董事其後方知悉其在該合約或安排中擁有權益，或在任何其他情況下，則須於知悉其擁有或已擁有此權益後之首次董事會會議上申明其權益之性質。

董事不得就批准其或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的合約或安排或其他建議的任何董事會決議案投票(亦不會計入法定人數內)，惟此項禁制不適用於下列任何事項：

(aa) 就董事或其任何緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益借出款項或招致或承擔責任而向該董事或其緊密聯繫人提供任何擔保或彌償保證的任何合約或安排；

(bb) 就董事或其緊密聯繫人本身已個別或共同根據一項擔保或彌償保證或提供抵押承擔全部或部分責任的本公司或其任何附屬公司債項或責任而向第三方提供任何擔保或彌償保證的任何合約或安排；

(cc) 有關提呈發售本公司或本公司可能發起或通過認購或購買擁有權益的任何其他公司的股份、債券或其他證券的任何合約或安排，而董事或其緊密聯繫人會因參與發售事項的包銷或分包銷而擁有或將擁有權益；

(dd) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司的股份、債券或其他證券的權益，而與其他持有本公司的股份、債券或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排；或

(ee) 有關採納、修訂或執行為董事、其緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司員工而設的購股權計劃、退休基金或退休、身故或傷殘福利計劃，或其他安排的任何建議或安排，而該等建議或安排並無授予任何董事或其緊密聯繫人任何與該等計劃或基金有關人士一般未獲賦予的特權或利益。

(c) ***董事會會議議題***

董事會可就相關議題召開會議、續會及按其認為合適者另行安排會議。任何會議上提出的議題當以大多數表決贊同而獲得解決。若出現等額票，會議主席應可投第二票或決定票。

(d) ***章程文件及本公司名稱的變更***

細則可由本公司在股東大會上透過特別決議案撤銷、變更或修訂。細則載明，若要變更大綱之條文、修訂細則或改變本公司的名稱需要本公司通過特別決議案。

(e) ***股東大會***

(i) *特別及普通決議案*

根據細則規定，本公司的特別決議案必須在股東大會上由有權投票的親身出席股東(如該等股東為法團則由其正式授權代表，或如允許代理人時由代理人)以不少於四分之三的大多數票通過，有關大會通告須根據細則妥為發出。

根據公司法，必須於任何特別決議案通過日起的十五(15)日內將該特別決議案之副本送交開曼群島公司註冊處。

根據細則的定義，普通決議案指有權親自投票的該等公司股東(如該等股東為法團則由其正式授權代表，或如允許代理人時由代理人)在根據細則規定召開的股東大會(已就此正式發出通知)上以簡單大多數表決通過的決議案。

(ii) *投票權及要求表決權*

在不抵觸現時附於任何股份的投票表決之任何特別權利或限制的前提下，在任何股東大會上，以投票方式表決時，親自或委派代表出席的每名股東(或股東如為一家法團，則其正式授權出席的代表)應就其作為持有人的每股繳足股份有一票表決權，但不得就上述目的將在催交股款或分期付款前繳足或入賬列作繳足的股份數額視為股份繳足金額。有權投出超過一票的股東毋須使用或以同樣方式投出其全部的票。

在任何股東大會上，任何提呈大會表決之決議案均以投票方式表決，惟大會主席可秉誠准許純粹與程序或行政事宜相關的決議案以舉手方式表決，在該情況下，每名親身出席的股東(或如為一名法團則由正式授權代表出席)或委派代表應有一票，惟倘股東為結算所(或其代名人)而委派一名以上委派代表，則各名有關委派代表應於舉手表決時可投一票。

倘一認可結算所(或其代名人)為本公司股東，則其可授權其認為合適的一名或多名人士於本公司任何大會或本公司任何類別股東大會上擔任其代表，惟倘此項授權涉及超過一名人士，則該項授權應列明每名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士將被視為獲正式授權而毋須進一步證據證明，且此獲授權人士應有權代表該認可結算所(或其代名人)行使與該認可結算所(或其代名人)可行使的相同權力，猶如該人士為該結算所(或其代名人)所持本公司股份的登記持有人(包括(倘容許舉手表決)個別舉手表決的權利)。

倘本公司獲悉任何股東根據聯交所的規則須就本公司任何特定決議案放棄投票，或被限制僅可就本公司任何特定決議案投贊成或反對票，則該股東或代表該股東所投而違反上述規定或限制的票數將不會計算在內。

(iii) *股東週年大會及股東特別大會*

本公司每年須舉行一次股東週年大會，舉行日期不得遲於上屆股東週年大會起計十五(15)個月或採納細則日期起計十八(18)個月，除非該段較長期間並不違反[編纂]的規則。

股東特別大會須在一名或以上於遞呈要求當日擁有權利於股東大會投票的本公司繳足股本不少於十分之一的股東要求下召開。有關要求須以書面向董事會或秘書提出，述明要求董事會召開股東特別大會以處理要求內訂明的任何事項。該大會須於該項要求遞呈後兩個月內舉行。倘於有關遞呈後二十一日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可以相同方式召開大會，而本公司須向遞呈要求人士償付所有由遞呈要求人士因董事會未能召開大會而產生的所有合理開支。

(iv) *會議通告及議程*

召開股東週年大會須發出不少於足二十一(21)整日及不少於足二十(20)個完整營業日的通告。所有其他股東大會則須發出最少足十四(14)整日及不少於足十(10)個完整營業日的通告。不包括送交通告或被視為送交通告及發出通告當日，且通告必須註明舉行會議的時間及地點以及將於會上考慮的決議案詳情，倘會處理特別事項，則必須註明有關事項的一般性質。

此外，本公司須就每次股東大會向本公司所有股東(根據細則條文或所持有股份的發行條款而無權收取該等通告者除外)及(其中包括)本公司當時的核數師發出通告。

任何人士根據細則發出或收到的任何通告，均可派遣專人向本公司任何股東發出或送遞，透過郵遞方式寄送至有關股東的註冊地址或報章刊登廣告，並須遵守[編纂]之規定。遵照開曼群島法律及[編纂]規則之規定，本公司亦可以電子方式向任何股東發出或送遞通告。

所有於股東特別大會及股東週年大會上處理的事項一概作特別事項論；惟於股東週年大會上，下列事項被視為一般事項：

(aa) 宣派及批准股息；

(bb) 考慮並採納賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；

(cc) 選舉替代退任董事的董事；

(dd) 委任核數師及其他高級職員；及

(ee) 釐定董事及核數師酬金。

(v) *會議及另行召開的各類別會議的法定人數*

除非有足夠法定人數，否則任何股東大會不可處理任何事務，惟無足夠法定人數之情況下，仍可委任主席。

股東大會的法定人數為兩名親身出席並有權投票的股東(倘股東為公司，則其正式授權代表)或其代表。就批准修訂某類別股份權利而召開的類別會議(續會除外)而言，所需法定人數須為兩名持有該類別已發行股份面值最少三分一的人士或代表。

(vi) *代表*

任何有權出席本公司會議並於會上投票的本公司股東，均有權委任其他人士作為代表，代其出席會議及投票。持有兩股或以上股份的股東，可委任一名以上的代表代其出席本公司股東大會或任何類別會議並於會上代其投票。代表毋須為本公司股東，且應有權代表個人股東行使其所代表股東可行使的相同權力。此外，代表應有權代表公司股東行使其所代表股東可行使的相同權力，猶如其為個人股東。股東可親身(或倘股東為公司，則其正式授權代表)或由代表投票。

(f) ***賬目及審核***

董事會須安排保存有關本公司收支款項、有關該等收支事項及本公司物業、資產、信貸及負債的真確賬目，以及公司法所規定或為真實及公平地反映本公司業務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計賬目須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並須隨時供任何董事查閱。所有股東(董事除外)均無權查閱本公司的任何會計賬目或賬冊或賬項文件，除非該權利乃由法律所賦予或經董事會或本公司於股東大會上授權。然而，獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒介於其註冊辦事處提供須予提供的賬簿副本或當中部分。

將於股東大會上向本公司提呈的每份資產負債表及損益賬(包括法律規定須附加的每份文件)的副本連同董事會報告的印刷本及核數師報告的副本，須於大會舉行日期至少二十一(21)日前，與股東週年大會通告一併寄發予按照細則條文有權收取本公司股東大會通告的

所有人士。然而，在遵守所有適用法律(包括[編纂]規則)的規限下，本公司可向上述人士寄發節錄自本公司年度賬目及董事會報告的財務報表摘要作為代替，惟任何該等人士均有權向本公司發出書面通知，要求除財務報表摘要外，亦向彼等寄發本公司年度財務報表及董事會報告的完整印刷本。

於每年股東週年大會或後續股東特別大會，股東須委任核數師審核本公司的賬目，而有關核數師將留任至下屆股東週年大會。此外，股東可於任何股東大會上，透過特別決議案隨時罷免任期未屆滿之核數師，並於會上透過普通決議案另聘核數師代其履行餘下任期。核數師酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師按照公認核數準則(可以是開曼群島以外國家或司法權區的核數準則)審核。核數師須按照公認核數準則編撰有關報告書，並於股東大會向股東提呈。

(g) ***股息及其他分派方法***

本公司可於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟宣派的股息不得超過董事會建議宣派的數額。

細則規定股息可自本公司利潤(已變現或未變現)或自任何由董事釐定為不再需要的利潤撥出的任何儲備中作出宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自根據公司法就此批准的股份溢價賬或任何其他基金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定外，否則：(i)一切股息須按派息股份的實繳股款比例宣派及派付，就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款，將不會被視為股份的實繳股款；及(ii)一切股息須按就有關股份已實繳的款額及支付股息的有關期間的長短，按比例分配及派付。倘股東欠付本公司催繳股款或其他欠款，董事可自派付予該名股東的任何股息或其他款項或與任何股份有關的款項中，扣除欠付本公司的全部數額(如有)。

凡董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息後，董事會可繼而議決：(a)配發入賬列為繳足的股份以代替全部或部分股息，惟應給予有權獲派股息的股東選擇收取現金作為全部或部分股息以代替配股的權利；或(b)應給予有權獲派股息的股東選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或董事會認為適當的部分股息的權利。

本公司在董事會建議下，亦可通過普通決議案就本公司任何特定股息而議決配發入賬列為繳足的股份以支付全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配股的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項，可以支票或股息單形式支付，並郵寄至持有人的登記地址，或倘屬聯名持有人，則郵寄至本公司股東名冊內就有關股份名列首位的股份持有人於股東名冊中所示的地址，或持有人或聯名持有人以書面指示的任何該等人士的地址。除非持有人或聯名持有人另有指示，否則每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，或倘屬聯名持有人，則為於本公司股東名冊內就有關股份名列首位的股份持有人，郵誤風險概由彼等承擔，本公司的責任於銀行兑現支票或股息單時即已充分解除。兩名或以上聯名持有人的任何一名，可就該等聯名持有人所持股份的任何股息或其他應付款項或可分配財產發出有效收據。

凡董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別的指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派後一年未獲認領的股息或紅利，可由董事會為本公司利益而用作投資或其他用途直至獲認領為止，但本公司不會因此成為有關款項的受託人。所有於宣派後六年仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收並撥歸本公司所有。

本公司毋須就任何股份應付之股息或其他款項承擔利息。

(h) *查閱公司記錄*

根據細則，股東名冊總冊及股東名冊分冊必須於營業時間，在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點免費供股東查閱至少兩(2)小時，或任何其他人士須繳付最多2.50港元或由董事會釐定的其他較低費用後可供查閱，或在繳付最多1.00港元或由董事會釐定的其他較低費用後，於存置股東名冊分冊的辦事處可供查閱，惟根據細則暫停辦理登記手續則除外。

(i) *少數股東遭欺詐或壓制時的權利*

細則並無關於少數股東於遭欺詐或壓制時的權利的條文。然而，開曼群島法律載有保障本公司股東的若干補救方法，其概要見本附錄第3(f)段。

(j) *清盤程序*

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

(i) 倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產足夠償還清盤開始時的全部繳足股本，則剩餘資產將根據該等股東分別所持繳足股份的數額按比例分配；及

(ii) 倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產不足以償還全部繳足股本，則該等資產的損失將盡可能根據本公司開始清盤時股東分別持有的繳足或應繳足股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或遭法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產(不論該等資產為一類或多類不同的財產)以現金或實物方式分派予股東。清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產而釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得相同授權的情況下，將任何部分資產授予清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託受託人，惟不得強逼分擔人接受任何負有債務的股份或其他財產。

(k) ***認購權儲備***

細則規定，在公司法未予禁止及遵守公司法的情況下，倘本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取任何措施或進行任何交易會導致該等認股權證之認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，並用於繳足認股權證行使時認購價與股份面值之間的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立，因此須根據開曼群島法律經營業務。下文載列開曼群島公司法若干條文之概要，惟此概要並不表示包括所有適用之條文及例外情況，亦非開曼群島公司法及稅務等各方面之總覽，有關條文或有別於利益關係各方可能較為熟悉的司法權區之同類條文：

(a) **公司業務**

本公司為獲豁免公司，須主要在開曼群島境外經營業務。本公司每年須向開曼群島公司註冊處遞交年報存檔，並須按法定股本繳付相應費用。

(b) **股本**

公司法規定，凡公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相等於該等股份溢價總值的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬目內。視乎公司的選擇，該等條文可能不適用於該公司根據考慮收購或註銷任何其他公司股份的任何安排而配發及按溢價發行的股份溢價。

公司法規定，股份溢價賬可由本公司根據其組織章程大綱及細則的規定(如有)用作：(a)向股東分派或派付股息；(b)繳足將發行給本公司股東作為繳足紅股的未發行股份；(c)根據公司法第37條的條文，贖回及購回股份；(d)撇銷本公司的創辦費用；及(e)撇銷發行本公司股份或債券的費用或就此支付的佣金或給予的折讓。

除非本公司可於緊隨建議分派或派付股息日期後償還於日常業務過程中到期的債務，否則，不得自股份溢價賬向股東作出分派或派付股息。

公司法規定，在取得開曼群島法院(「**法院**」)確認及組織章程細則許可的情況下，擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

(c) **購買公司或其控股公司股份的財務資助**

開曼群島並無法定限制公司提供財務資助給另一名人士購買或認購公司本身或其控股公司的股份。因此，倘本公司董事在審慎真誠履行職責時，認為合適且符合公司利益時，則本公司可提供財務資助，惟須按公平磋商基準進行。

(d) **公司及其附屬公司購回股份和認股權證**

如組織章程細則許可，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可發行公司或股東可選擇或有責任贖回的股份，而公司法明文規定，在公司的組織章程細則條文的規限下，可依法修訂任何股份附帶的權利，以規定該等股份將予或須予贖回。此外，如組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回的股份。然而，若組織章程細則沒有批准購回的方式及條款，則在取得公司的普通決議案批准購回的方式及條款之前，公司不得購回本身的任何股份。公司只可贖回或購回本身的已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後導致再無除持作庫存股份以外的公司任何已發行股份，則不可贖回或購回任何本身股份。除非在緊接建議付款日期後，公司仍有能力償還在日常業務過程中到期應付的債務，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份屬於違法行為。

公司購回的股份將作註銷處理，惟在公司組織章程大綱及細則規限下，於購回前，公司董事議決以公司名義持有該等股份作庫存股份除外。倘公司股份被持作庫存股份，公司須因持有該等股份進入股東名冊。然而，儘管存在上文所述，公司的組織章程細則及公司法均規定，公司不應就任何目的被視為股東且不得行使庫存股份的任何權利，且任何相關權利的有意行使屬無效，且庫存股份不得直接或間接於公司任何會議上投票且不應於釐定任何指定時間已發行股份總數時被計算在內。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，因此，可以根據有關認股權證文據或證書之條款及條件購回本身認股權證。開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱或細則必須含有允許此類購回的特定條文，公司董事可運用公司組織章程大綱所賦予的一般權力買賣及處理一切個人財產。

根據開曼群島法律，附屬公司可持有其控股公司的股份，並且在若干情況下，也可購買該等股份。

(e) **股息及分派**

公司法規定，如具備償還能力且公司組織章程大綱及細則有所規定(如有)，則可由股份溢價賬支付股息及分派。除上文所述外，並無有關派息的法例條文。根據英國案例法(於開曼群島可以援引)，股息只可以從溢利中派付。

概不得就庫存股份向公司宣派或支付股息及分派(不論以現金或其他方式)其他公司資產(包括於清盤時向股東分派資產)。

(f) **保障少數股東及股東權益**

法院一般會依從英國案例法的先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出引申訴訟：(a)超越公司權限或非法的行為；(b)公司控制者對少數股東作出涉嫌欺詐的行為；以及(c)必須經符合規定的多數(或特定)股東通過的決議案以違規方式通過。

在公司(非銀行)股本已分為股份的情況下，法院可根據在公司已發行股份中至少持有五分一的股東申請，委派調查員審查公司業務並按法院指定方式呈交審查報告。

公司任何股東可向法院遞交訴狀。如果法院認為公司清盤裁決是公平公正的，則可發出清盤令，或作為清盤令之替代，發出：(a)規管公司日後事務處理之命令；(b)要求公司停止進行或不得繼續進行遭入稟股東投訴行為或作出入稟股東投訴其沒有作出行為之命令；

(c)授權股東呈請人按法院可能指示之條款以公司名義或代表公司提出民事法律程序之命令；或(d)規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東股份之命令，如由公司本身購買，則須相應削減公司股本。

一般而言，股東向公司提出的索償要求必須以開曼群島適用的普通合約法或民事侵權法，或根據公司組織大綱及細則所賦予股東的個別權利為依據。

(g) **出售資產**

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別規限。然而，法律一般規定公司的每名高級職員(包括董事、董事總經理及秘書)於行使本身的權力及履行自身的職責時，必須以公司的最佳利益為前提而誠信地行事，並以合理審慎人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧行事。

(h) **會計及審核規定**

公司須安排存置有關：(i)公司所有收支款項及有關收支事項；(ii)公司所有售貨與購貨記錄；及(iii)公司的資產與負債的適當賬冊。

倘賬冊不能真實公平地反映公司狀況及解釋有關的交易，則不會被視為已適當保存賬冊。

根據開曼群島稅務信息管理機構法規定，獲豁免公司須於送達稅務信息管理機構發出的指令或通知時，於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體存置規定之賬目副本或其部分。

(i) **外匯管制**

開曼群島並無任何外匯管制或貨幣限制。

(j) **稅項**

根據開曼群島稅務優惠法，本公司已取得總督會同行政局向本公司承諾：

(1) 開曼群島並無頒佈任何法律規定須就本公司或其業務的所得利潤、收入、收益或增值徵收任何稅項；及

(2) 毋須就本公司股份、債權證或其他義務繳納上述稅項或任何遺產稅或繼承稅性質之稅項。

對本公司之承諾由二零一八年十月二十二日起計，有效期為二十年。

開曼群島現時對個人或公司利潤、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且並無徵收繼承稅或遺產稅性質之稅項。除不時可能因於開曼群島訂立若干文據或將該等文據帶入開曼群島境內而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不甚可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島為於二零一零年與英國簽訂雙重徵稅公約的締約方，惟並非任何雙重徵稅公約的締約方。

(k) **轉讓的印花稅**

除非公司於開曼群島擁有土地權益，否則，開曼群島對轉讓開曼群島公司的股份並不徵收印花稅。

(l) **給予董事的貸款**

公司法並無明文禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) **查閱公司記錄**

根據公司法，本公司股東並無查閱或取得本公司股東登記冊或公司記錄副本的一般權利。然而，本公司細則可能賦予該等權利。

(n) **股東名冊**

獲豁免公司可於董事不時認為適當的開曼群島境內或境外的地點設立股東登記冊總冊及任何分冊。股東分冊須按照公司法規定或允許存置股東登記冊總冊之相同方式存置。公司須促致不時正式登記之任何分冊副本存置於公司股東登記冊總冊存置之相同地點。

公司法並無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處遞交股東名單。因此，股東姓名及地址並非公開資料而不會提供予公眾人士查閱。然而，獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供須予提供的股東登記冊(包括任何股東分冊)。

(o) **董事及高級職員登記冊**

公司須在其註冊辦事處保留一份並非讓公眾查閱的董事及高級職員登記冊。其副本須在開曼群島公司註冊處備案，登記冊的內容如有變更，須於董事及高級人員變更日起的六十(60)日內通知該註冊處。

(p) **實益擁有權登記冊**

獲豁免公司須於其註冊辦事處維持實益擁有權登記冊，以詳細記錄最終直接或間接擁有或控制公司25%以上股權或投票權或有權利委任或罷免公司大多數董事的人士。實益擁有權登記冊並非公開文件，僅可由開曼群島指定主管機構查閱。然而，這一規定並不適用於股份於經批准[編纂](包括[編纂])[編纂]的獲豁免公司。因此，本公司股份於[編纂][編纂]期間，本公司毋須備存實益擁有權登記冊。

(q) **清盤**

公司可根據(a)法院指令強制；(b)自願；或(c)在法院的監督下清盤。

法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括公司股東通過特別決議案要求法院清盤公司，或公司無力償債，或在法院認為屬公平公正的情況下清盤。倘公司股東以分擔人身分提出呈請，而理由為公司清盤屬公平公正，則法院擁有管轄權可頒佈清盤令以外的若干其他命令，例如頒令監管未來公司事務的操守、頒令授權入稟股東按法院可能指示之條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟，或頒令規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東之股份。

如公司(有限期公司除外)透過特別決議案決議，或公司於股東大會透過普通決議案決議其因無能力償還到期債務而自願清盤，該公司可自願清盤。倘公司自願清盤，該公司須由自願清盤的決議案獲通過時或上述期間屆滿或由上述情況發生起停止營業(對清盤有利者除外)。

為進行公司清盤及從中協助法院，可委任一名或多名正式清盤人，而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名或該等人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或該職位出缺期間，則公司的所有財產將由法院保管。

待公司的事務完全結束後，清盤人即須編製報告及有關清盤的賬目，顯示清盤的過程及售出公司財產的方式，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以闡釋。召開最終股東大會須根據公司組織章程細則指定的方式向各名分擔人作最少21日通知，並在憲報上刊登。

(r) **重組**

法律條文規定進行重組及合併須在為此而召開的股東或債權人大會(視乎情況而定)，獲得佔出席大會的股東或債權人百分之七十五(75%)價值的大多數股東或一類別股東或債權人贊成及其後獲得法院批准後，方可作實。儘管有異議的股東可向法院表示，申請批准的交易對股東所持股份並未給予合理價值，但倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實行為，法院不甚可能僅因上述理由而否決該項交易。

(s) **收購**

倘一間公司提出收購其他公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)被收購股份持有人接納收購，則收購人於上述四(4)個月屆滿後兩(2)個月內可隨時發出通知要求反對收購股東按收購建議條款轉讓股份。反對收購股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。反對收購股東須證明法院應行使酌情權，惟除非有證據顯示收購人與接納收購有關股份持有人之間存在欺詐、不誠信或勾結行為，以不公平手法逼退少數股東，否則法院一般不會行使上述酌情權。

(t) **彌償保證**

開曼群島法律並不限制公司的公司細則對高級職員及董事作出彌償保證的限額，但法院認為彌償保證違反公眾政策情況除外(例如表示對觸犯法律後果作出彌償保證)。

(u) **經濟實質要求**

根據二零一九年一月一日生效的開曼群島二零一八年國際稅務合作(經濟實質)法(「**經濟實質法**」)，「有關實體」須通過經濟實質法訂明的經濟實質測試。「有關實體」包括在開曼群島註冊成立的獲豁免公司(如本公司)，但不包括屬開曼群島境外繳稅居民的實體。因此，只要本公司為開曼群島境外(包括香港)的繳稅居民，毋須通過經濟實質法訂明的經濟實質測試。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法例之特別法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法之若干條文。如本文件附錄六「備查文件」一段所述，該意見書連同公司法副本可供備查。任何人士如欲查閱開曼群島公司法之詳細概要，或欲了解該等法例與其較熟悉之其他司法權區法例間之差異，應諮詢獨立法律顧問之意見。

A. 有關本集團的進一步資料

1. 本公司註冊成立

本公司於二零一八年十月十八日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。因此，我們在開曼群島法律的規限下經營，我們的章程文件包括組織章程大綱及細則。我們細則各項條文以及開曼群島公司法相關方面的概要載於本[編纂]附錄四。

我們的註冊地址為Conyers Trust Company(Cayman) Limited的辦事處(地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands)。我們已經於香港九龍觀塘鴻圖道57號南洋廣場5樓設立香港營業地點。本公司於二零一八年十二月三日根據公司條例第16部在香港註冊為海外公司。張碧珊女士已經獲委任為我們在香港接收傳票的代理，該項委任自[編纂]起生效。本公司在香港接收傳票的地址與上文所載我們在香港的註冊營業地點相同。

2. 本公司股本的變動

(a) 於我們的註冊成立日期，我們的法定股本為380,000港元，分為每股面值0.01港元的38,000,000股股份。認購人股份獲發行及配發予初始認購人，而後於同日轉讓予THC Leisure。

(b) 於二零一九年四月九日，通過增設每股面值0.01港元的462,000,000股股份，我們的法定股本從380,000港元(分為每股面值0.01港元的38,000,000股股份)增至5,000,000港元(分為每股面值0.01港元的500,000,000股股份)。

(c) 假設[編纂]及[編纂]成為無條件且[編纂]獲發行(假設[編纂]並無獲行使及不計及因[編纂]後購股權獲行使而將予發行的任何股份)，我們發行的股份數量將為[編纂]股繳足股款的股份，[編纂]股股份仍未發行。

(d) 基於[編纂]獲悉數行使(不計及因[編纂]後購股權獲行使而將予發行的任何股份)，合共[編纂]股股份將以繳足股款方式配發及發行，而[編纂]股股份仍未發行。

除上文所披露者外，我們的股本於緊接本文件日期前兩年內並無變動。

3. **我們主要附屬公司股本的變動**

我們於截至二零一八年十二月三十一日的主要附屬公司載於會計師報告附註1，會計師報告全文載於本文件附錄一。我們主要附屬公司的股本於緊隨本文件日期前兩年內發生下列變動：

(a) ***APHI Guam***

於二零一八年八月二十八日，APHI Guam贖回5股董事資格股份，現於其已發行及發行在外股本中將該等股份持作庫存股份。

(b) ***Gemkell Hawaii***

於二零一八年二月二十日，Gemkell Hawaii成立為有限公司，Gemkell Guam作為其唯一股東。

(c) ***S.A.I. CNMI Holdings***

於二零一八年十月十八日，S.A.I. CNMI Holdings註冊成立，法定股份為50,000股無面值股份，其中1股股份獲發行及配發予初步認購人，其後轉讓予本公司。

(d) ***S.A.I. Guam Holdings***

於二零一八年十月十八日，S.A.I. Guam Holdings註冊成立，法定股份為50,000股無面值股份，其中1股股份獲發行及配發予初步認購人，其後轉讓予本公司。

(e) ***S.A.I. CNMI Tourism***

於二零一八年十一月九日，S.A.I. CNMI Tourism註冊成立，法定股份為1,000,000美元，分為每股面值1美元的1,000,000股股份，其中100股股份獲發行及配發予S.A.I. CNMI Holdings。

(f) ***S.A.I. Guam Tourism***

於二零一八年十月二十四日，S.A.I. Guam Tourism註冊成立，法定股份為50,000美元，分為每股面值1美元的50,000股股份，其中10,000股股份獲發行及配發予S.A.I. Guam Holdings。

4. **重組**

有關我們為籌備[編纂]而實施的重組步驟請參閱「歷史及發展－重組」。

5. **我們唯一股東日期為二零一九年四月九日的書面決議案**

於二零一九年四月九日，我們的唯一股東THC Leisure以書面方式決議(其中包括及概要為)：

(1) 在[編纂]可能指定的日期或之前，(a)[編纂]批准已發行及根據[編纂]及[編纂]將予發行的股份(包括因[編纂]獲行使而可能發行的任何額外股份)以及於行使[編纂]後購股權時可能發行的股份[編纂]及買賣，而相關[編纂]及批准其後在股份於[編纂]開始買賣前未被撤銷；(b)[編纂]與本公司正式協定[編纂]；(c)於[編纂]或前後簽立及交付[編纂]；及(d)[編纂]根據[編纂]的責任成為無條件且並無根據[編纂]的條款或以其他方式終止的情況下：

(i) 批准[編纂]，並授權董事批准根據[編纂]按照載於本文件及[編纂]的[編纂]的條款及條件配發及發行股份；

(ii) 批准建議[編纂]並授權董事落實建議[編纂]；

(iii) 批准[編纂]，並授權董事進行有關事項並於[編纂]獲行使後[編纂]股份；

(iv) 批准[編纂]並在本公司股份溢價賬因[編纂]取得進賬的情況下，授權董事將本公司股份溢價賬進賬金額[編纂]撥充資本，將上述金額用於按面值繳足[編纂]股股份，相關股份將於[編纂]按入賬列為繳足面值並根據彼等當時於本公司的現有股權比例(盡量不涉及零碎股份，不足一股的零碎股份不獲配發及發行)向於[編纂]營業結束時名列本公司股東名冊的股東配發及發行，根據[編纂]將予配發及發行的股份將在各方面與當時的現有已發行股份享有同等權利，並授權我們的董事進行有關[編纂]；

(v) 授予董事發行授權，可行使本公司一切權力，除根據供股、以股代息計劃或規定根據細則或獲股東在股東大會上授予的特定授權或根據[編纂]後購股權或可能受到[編纂]第17章監管的任何其他安排配發股份以代替全部或任何部分股息的類似安排外，配發、發行及處置最多佔緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數20%的股份數目，發行授權將持續有效，直至我們下屆股東週年大會結束(除非大會通過普通決議案無條件或有條件更新授權)或細則或開曼群島任何適用法律規定我們須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿或股東在股東大會通過普通決議案撤回、修訂或重續該授權(以較早者為準)(「**有關期間**」)；

(vi) 授予董事購回授權，可行使本公司一切權力，在[編纂]或我們證券可能[編纂]並獲證監會及[編纂]就此認可的任何其他獲准[編纂]，按照及根據所有適用法律及／或[編纂]或證券可能[編纂]的任何其他[編纂]的規定(經不時修訂)，購回最多佔緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數10%的股份數目，購回授權於有關期間將持續有效；

(vii) 擴大發行授權，方式為在董事根據該發行授權可能配發及發行或有條件或無條件同意配發或發行的已發行股份總數中加上相當於本公司根據購回授權購回的股份總數，惟擴大數額不得超過緊隨完成[編纂]及[編纂]後已發行股份總數的10%；及

(viii) 批准及採納[編纂]後購股權計劃並作出我們的董事可能按其全權酌情權批准的有關增補、修訂或修改，而董事獲授權按其全權酌情權實施[編纂]後購股權計劃，以據此授出[編纂]後購股權計劃及據此配發、發行及處理股份，並採取就致使[編纂]後購股權計劃生效而言可能屬必需、合宜或適當的一切行動；

(2) 採納細則以取代及摒除本公司現有的組織章程細則，自[編纂]起生效；及

(3) 通過增設462,000,000股股份，本公司的法定股本從380,000港元(分為38,000,000股股份)增至5,000,000港元(分為500,000,000股股份)，在各方面與已發行的股份享有同等權利，我們的組織章程大綱按此方式修訂及復原；

B. 購回股份

下列為[編纂]規定須載於本文件有關我們購回本身證券的資料。

1. [編纂]的條文

[編纂]准許以[編纂]作[編纂]的公司在[編纂]購回本身證券，惟須受若干限制，其中較重要的限制概述如下：

(a) *股東批准*

以[編纂]作第一上市地的公司擬進行的所有證券(根據[編纂]及公司(清盤及雜項條文)條例，如為股份，則須繳足)購回，必須事先獲股東通過普通決議案(無論透過一般授權或特別批准特定交易)批准。

(b) *資金來源*

用作購回的資金必須來自根據章程文件、[編纂]以及香港或其他地方所有適用法律可合法撥作此用途的資金。[編纂]不得以現金以外的代價或[編纂]的交易規則訂明者以外的結算方式在[編纂]購回本身證券。在前文的規限下，我們作出購回的資金或會以溢利或股份溢價或為購回而發行新股份所得款項撥付。購回時任何高於購回股份面值的應付溢價的任何金額必須由本公司溢利或股份溢價賬撥付。在通過開曼群島公司法規定的償付能力測試的前提下，亦可以資本作為購回資金。

(c) *交易限制*

[編纂]可在[編纂]購回的股份總數最多為已發行股份總數的10%。於緊隨購回後30日內，未經[編纂]事先批准，公司不得發行或宣佈建議發行新證券(行使有關購回前尚未行使的認股權證、購股權或規定公司發行證券的類似工具而發行證券除外)。此外，倘購買價較前5個交易日股份於[編纂]買賣的平均收市價高出5%或以上，則[編纂]不得在[編纂]購回股份。[編纂]亦禁止[編纂]購回由公眾持有並低於[編纂]規定的相關最低訂明百分比的證券。公司須促使其為進行購回證券而委任的經紀按[編纂]要求向[編纂]披露有關購回的資料。

(d) ***購回股份的地位***

所有購回證券(不論是否在[編纂]或其他地方進行)將自動撤銷上市，有關該等證券的證明必須註銷及毀滅。

(e) ***暫停購回***

[編纂]獲悉內幕消息後不得購回任何證券，直至該消息公佈為止。尤其是，於緊接以下日期(以較早者為準)前及於業績公佈日期結束的一個月期間內：(1)批准[編纂]任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績(不論是否為[編纂]所規定者)的董事會會議日期(即根據[編纂]首次知會[編纂]的日期)及(2)[編纂]根據[編纂]刊登任何年度或半年度，或季度或任何其他中期業績公佈(不論是否為[編纂]所規定者)的最後期限，[編纂]不得在[編纂]購回股份，但特殊情況除外。此外，倘[編纂]違反[編纂]，則[編纂]可禁止其在[編纂]購回證券。

(f) ***呈報規定***

有關在[編纂]或以其他方式購回證券的若干資料，必須於下一個營業日的上午交易時段或任何開市前時段(以較早者為準)開始前30分鐘向[編纂]呈報。此外，[編纂]的年報須披露有關年內購回證券的詳情，包括購回證券數目的每月分析、每股購買價或就所有該等購回支付的最高及最低價格(如有關)與所支付的總價。

(g) ***核心關連人士***

[編纂]不得在知情情況下在[編纂]向「核心關連人士」(即該公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或其緊密聯繫人)，而關連人士亦不得在知情情況下向該公司出售證券。

2. **購回授權的理由**

董事相信，股東給予董事一般授權以便我們在市場購回股份，符合我們及股東的最佳利益。購回或會使每股股份資產淨值及／或每股股份盈利增加，惟須視乎當時市況及融資安排而定，並僅在董事相信對本公司及股東有利的情況下方會購回證券。

3. **購回的資金**

購回證券時，我們僅可動用根據細則、[編纂]及香港和開曼群島適用法律可合法撥作此用途的資金。基於本文件所披露我們目前的財務狀況並計及目前的營運資金狀況，董事認為，倘全面行使購回授權，或會對我們的營運資金及╱或資本負債狀況產生重大不利影響(較本文件所披露的狀況而言)。然而，倘行使購回授權會對董事認為不時適合我們的營運資金需求或資本負債水平產生重大不利影響，則董事不擬行使購回授權。

4. **一般事項**

按緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行[編纂]股股份計算，假設[編纂]並無獲行使及不計及因行使[編纂]後購股權而將予發行的股份，悉數行使購回授權後，我們可於下列最早者前期間購回最多[編纂]股股份：

(a) 我們下屆股東週年大會結束時(除非在大會上通過普通決議案無條件或有條件重續該授權則作別論)；

(b) 細則或開曼群島任何適用法律規定我們須舉行下屆股東週年大會的限期屆滿時；或

(c) 股東在股東大會上通過普通決議案撤回、修訂或重續購回授權時。

董事或(就董事作出一切合理查詢後深知)彼等的任何緊密聯繫人現時無意向我們或我們的附屬公司出售任何股份。董事已向[編纂]承諾，在適用情況下，彼等將根據[編纂]、細則、香港及開曼群島公司法或開曼群島任何其他適用法律行使購回授權。

倘因購回股份導致股東所持我們投票權比例增加，則根據收購守則，有關增加將被視為收購。因此，個別或一組一致行動的股東可獲得或鞏固對我們的控制權，因而須根據收購守則第26條提出強制收購要約。除上述者外，就董事所知，根據購回授權進行任何購回不會產生收購守則所述的任何後果。

概無核心關連人士(定義見[編纂])知會我們表示目前有意向我們出售股份或承諾在行使購回授權時不會向我們出售股份。

C. 有關我們業務的其他資料

1. 重大合約概要

以下合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)於緊接本文件日期前兩年內由本公司或其附屬公司訂立且屬或可能屬重大：

(a) Tan Holdings Corporation、L&T (Guam) Corporation、THC Leisure Holdings Limited及S.A.I. Guam Tourism Inc.訂立日期為二零一八年十一月十六日的重組協議，據此，L&T (Guam) Corporation同意將Asia Pacific Hotels, Inc. (Guam)的9,499,995股股份(即其全部已發行股本，庫存股份除外)轉讓予S.A.I. Guam Tourism Inc.，代價為THC Leisure Holdings Limited向Tan Holdings Corporation發行及配發11,159股股份；

(b) Tan Holdings Corporation、L&T (Guam) Corporation、THC Leisure Holdings Limited及S.A.I. Guam Tourism Inc.訂立日期為二零一八年十一月十六日的重組協議，據此，L&T (Guam) Corporation同意將Gemkell Corporation的60,000股股份(相當於其已發行股本的75%)轉讓予S.A.I. Guam Tourism Inc.，代價為THC Leisure Holdings Limited按L&T (Guam) Corporation發行及配發4,891股股份；

(c) Tan Holdings Corporation、THC Leisure Holdings Limited、聯泰休閒旅業有限公司、Tan Siu Lin、Tan Henry及S.A.I. CNMI Tourism Inc.訂立日期為二零一八年十一月十五日的重組協議，據此，聯泰休閒旅業有限公司同意將Century Tours, Inc.的1,000,000股股份(即其全部已發行股本)轉讓予S.A.I. CNMI Tourism Inc.，代價為THC Leisure Holdings Limited向Tan Holdings Corporation發行及配發1,068股股份；

(d) Tan Holdings Corporation、THC Leisure Holdings Limited、聯泰企業有限公司、Tan Siu Lin、Tan Henry及S.A.I. CNMI Tourism Inc.訂立日期為二零一八年十一月十五日的重組協議，據此，聯泰企業有限公司同意將Gemkell (Saipan) Corporation的75,000股股份(相當於其已發行股本的75%)轉讓予S.A.I. CNMI Tourism Inc.，代價為THC Leisure Holdings Limited向Tan Holdings Corporation發行及配發160股股份；

(e) Tan Holdings Corporation、THC Leisure Holdings Limited及S.A.I. CNMI Tourism Inc.訂立日期為二零一八年十一月十五日的重組協議，據此，Tan Holdings Corporation同意將Asia Pacific Hotels, Inc.的15,000,000股股份(即其全部已發行股本)轉讓予S.A.I. CNMI Tourism Inc.，代價為THC Leisure Holdings Limited向Tan Holdings Corporation發行及配發21,536股股份；

(f) Tan Holdings Corporation、THC Leisure Holdings Limited及S.A.I. CNMI Tourism Inc.訂立日期為二零一八年十一月十五日的重組協議，據此，Tan Holdings Corporation同意將Let's Go Tour Company的500,000股股份(即其全部已發行股本)轉讓予S.A.I. CNMI Tourism Inc.，代價為THC Leisure Holdings Limited向Tan Holdings Corporation發行及配發359股股份；

(g) Tan Holdings Corporation、THC Leisure Holdings Limited及S.A.I. CNMI Tourism Inc.訂立日期為二零一八年十一月十五日的重組協議，據此，Tan Holdings Corporation同意將Saipan Adventures, Inc.的100,000股股份(即其全部已發行股本)轉讓予S.A.I. CNMI Tourism Inc.，代價為THC Leisure Holdings Limited向Tan Holdings Corporation發行及配發826股股份；

(h) 陳守仁、陳亨利(以彌償保證人身份)及本公司簽立日期為二零一九年四月九日的彌償保證契據，有關詳情載於下文「－G.其他資料－12.股份持有人的稅務」；及

(i) 本公司、執行董事(即陳亨利、趙明傑、蘇陳詩婷及SCHWEIZER Jeffrey William)、控股股東(即陳守仁、陳亨利、THC Leisure Holdings Limited、Tan Holdings Corporation及Leap Forward Limited)、獨家保薦人、[編纂]及[編纂]於[編纂]就[編纂]訂立的[編纂]，有關詳情載於「[編纂]」。

2. 我們的重大知識產權

(a) *商標*

截至最後實際可行日期，我們已註冊我們認為對我們業務而言屬重大的以下商標：

商號／商標	註冊地區	註冊編號	註冊擁有人	類別	屆滿日期
	香港	304693230	本集團	35、39、41、43	二零二八年十月九日

截至最後實際可行日期，我們已申請註冊我們認為對我們業務而言屬重大的以下商標(包括美國的6個商標以及香港的5個商標)：

商號／商標	註冊地區	註冊編號	申請人	類別	申請日期
Kanoa Resort Saipan	美國	87946434	本集團	43	二零一八年六月四日
CENTURY HOTEL	美國	87946490	本集團	43	二零一八年六月四日
FIESTA Resort & SPA SAIPAN	美國	87949986	本集團	43	二零一八年六月五日
FIESTA Resort GUAM	美國	87950022	本集團	43	二零一八年六月六日

商號／商標	註冊地區	註冊編號	申請人	類別	申請日期
	美國	88049411	本集團	39	二零一八年七月二十三日
	美國	88049348	本集團	41	二零一八年七月二十三日
	香港	304694905	本集團	35, 39, 41, 43	二零一八年十月十日
海天地	香港	304694914	本集團	35, 39, 41, 43	二零一八年十月十日
SAI Leisure	香港	304694923	本集團	35, 39, 41, 43	二零一八年十月十日
S.A.I. Leisure	香港	304694932	本集團	35, 39, 41, 43	二零一八年十月十日
悅旅	香港	304694941	本集團	35, 39, 41, 43	二零一八年十月十日

(b) *域名*

截至最後實際可行日期，我們是我們認為對我們業務而言屬重大的以下域名的註冊擁有人：

域名	註冊擁有人	屆滿日期
www.saileisuregroup.com	本集團	二零二三年十月二十五日
www.fiestasaipan.com	本集團	二零二零年五月九日
www.kanoaresort.com	本集團	二零二四年一月二日
www.fiestaguam.com	本集團	二零二零年五月九日
www.gemkell.com	本集團	二零二一年一月十八日

D. 有關董事、最高行政人員及主要股東的其他資料

1. 權益披露

(a) ***董事及最高行政人員的權益***

下表載列董事及最高行政人員在緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設[編纂]並無獲行使且不計及可能因行使[編纂]後購股權而發行的股份)於我們或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有的在股份[編纂]後根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會我們及[編纂]的權益(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊的權益，或根據[編纂]所載[編纂]董事進行證券交易的的標準守則須知會我們及[編纂]的權益：

(i) *本公司*

	於本公司的股份[1]			
董事	**個人權益（持作實益擁有人）**	**法團權益（受控法團權益）**	**總權益**	**%**
陳主席[2]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
陳亨利博士[3]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

(1) 於本公司的所有股份均以好倉持有。

(2) 根據證券及期貨條例，陳主席被視為於THC Leisure持有的[編纂]股股份(佔我們全部已發行股本[編纂]%)中擁有權益，因為(a)彼與陳亨利博士就本集團事務一致行事，(b)彼與陳亨利博士共同控制Supreme Success Limited(為Leap Forward全部權益的登記擁有人(作為一項全權家族的受託人))的大多數董事會成員，(c)彼與陳亨利博士共同控制上述全權家族信託的大多數保護人及Leap Forward董事會，因此並有權行使Leap Forward的投票權，(d)彼為上述全權家族信託的創辦人，(e) Leap Forward為Tan Holdings 39%權益的登記擁有人，及(f)Tan Holdings為THC Leisure全部權益的登記擁有人。因此，THC Leisure為陳主席的受控法團。

(3) 根據證券及期貨條例，陳亨利博士被視為於THC Leisure持有的[編纂]股股份(佔我們全部已發行股本[編纂]%)中擁有權益，因為(a)彼與陳主席就本集團事務一致行事，(b)彼與陳主席共同控制Supreme Success Limited(為Leap Forward全部權益的登記擁有人(作為一項全權家族的受託人))的大多數董事會成員，(c)彼與陳主席共同控制上述全權家族信託的大多數保護人及Leap Forward董事會，因此並有權行使Leap Forward的投票權，(d)Leap Forward為Tan Holdings 39%權益的登記擁有人，及(e)Tan Holdings為THC Leisure全部權益的登記擁有人。因此，THC Leisure為陳亨利博士的受控法團。彼亦為Tan Holdings 20%權益的登記擁有人。

(ii) *我們的相聯法團*

	於相聯法團的股份			
董事	**個人權益（持作實益擁有人）**	**法團權益（受控法團權益）**	**總權益**	**%**
Tan Holdings				
陳主席[附註]	—	6,177,228	6,177,228	39%
陳亨利博士[附註]	3,167,811	6,177,228	9,345,039	59%
L&T (Guam) Corporation				
陳主席	1	—	—	0%
陳亨利博士	1	—	—	0%
陳偉利先生	1	—	—	0%
Unity Development Corporation				
陳主席	1	—	1	0%
Cosmos Distributing Co., (Saipan) Ltd.				
趙先生	180,000	—	180,000	30%
Cosmos Distributing Co., Ltd.				
趙先生	120,000	—	120,000	17.1%
Tango Inc.				
趙先生	200	—	200	0.2%
陳偉利先生	400	—	400	0.4%
D&Q Co., Ltd.				
趙先生	400,000	—	400,000	10%

附註：

Tan Holdings由Leap Forward持有39%權益。根據證券及期貨條例，陳主席及陳亨利博士被視為於Leap Forward所持有Tan Holdings的6,177,228股份中擁有權益，因為(1)彼等一致行動，(2)彼等共同控制Supreme Success Limited(作為一項全權家族信託的受託人，亦為Leap Forward全部權益的登記擁有人)的大多數董事會成員，及(iii)彼等共同控制上述全權家族信託的大多數保護人及Leap Forward董事會，故因此有權行使Leap Forward的投票權。陳主席亦為上述全權家族信託的財產授予人。因此，Leap Forward分別為陳主席及陳亨利博士的受控法團。

(b) ***主要股東的權益***

緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使且不計及因行使[編纂]後購股權而將予發行的任何股份)，就董事所知，下列人士(董事或我們的最高行政人員除外)將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向我們及[編纂]披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有隨附權利可於任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上：

(i) *本公司*

見「主要股東」。

(ii) *本集團其他成員公司*

本集團成員公司	**擁有10%或以上權益的人士(我們以外)**	**%**
Gemkell Saipan	Hawes先生	25%
Gemkell Guam	Hawes先生	25%

除上文及「主要股東」所披露者外，據董事所知，緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使且不計及因行使[編纂]後購股權而將予發行的股份)，概無任何人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本公司或本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。董事並不知悉可能於隨後日期導致本公司控制權變動的任何安排。

(c) ***有關證券權益的否定聲明***

概無董事或最高行政人員將於緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使且不計及因行使[編纂]後購股權而將予發行的股份)擁有上文(a)所述的任何須予披露權益，惟上文(a)所披露者除外。

不計及根據[編纂]可能獲認購的股份，董事概不知悉任何人士將於緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使且不計及因行使[編纂]後購股權而將予發行的股份)於股份中擁有須予通知的權益(就證券及期貨條例而言)或擁有須予通知的權益而於股份中擁有任何淡倉(定義見證券及期貨條例)，惟上文(b)所披露者除外。

2. 董事服務合約及委任函

我們的執行董事已各自與我們簽署服務協議，自二零一九年四月九日起初步為期3年(惟會在相關服務協議規定的若干情況下終止)。

本集團應付執行董事的年薪(酌情花紅除外)如下：

董事	年薪
陳亨利博士	200,000美元
趙先生	150,000美元
蘇陳女士	1,000,000港元
SCHWEIZER Jeffery William先生	150,000美元

我們的非執行董事已各自與我們簽署委任函，自二零一九年四月九日起初步為期3年(惟會在相關服務協議規定的若干情況下終止)。

本集團應付非執行董事的年薪(酌情花紅除外)如下：

董事	年薪
陳主席	19,000美元
陳偉利先生	19,000美元

我們的獨立非執行董事已各自與我們簽署委任函，自二零一九年四月九日起初步為期3年(惟會在相關委任函規定的若干情況下終止)。

本集團應付獨立非執行董事的年薪(不包括酌情花紅)如下：

董事	年薪
陳栢桓先生	300,000港元
馬照祥先生	300,000港元
陳樑才先生	300,000港元

3. 代理費或佣金

除本文件所披露者外，於本文件日期前兩年內，我們概無就發行或銷售我們或任何附屬公司任何股份或借貸資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

4. **關聯方交易**

我們董事確認，所有關聯方交易乃按一般商業條款進行，且其條款屬公平合理。

有關業績記錄期內所有關聯方交易的詳情，載於會計師報告附註30。

E. 免責聲明

除本文件所披露者外：

(a) 概無董事或最高行政人員於我們或我們任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份或債權證中擁有於股份[編纂]後根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會我們及[編纂]的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指登記冊內的任何權益或淡倉，或根據[編纂]董事進行證券交易的標準守則須知會我們及[編纂]的任何權益或淡倉，

(b) 概無董事或下文「－G.其他資料－7.專家資格」所指專家於我們的發起過程中或於緊接本文件日期前兩年內由本集團任何成員公司買賣或租賃或擬買賣或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；

(c) 概無董事或下文「－G.其他資料－ 7.專家資格」所指專家於本文件日期存在且對本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益，

(d) 概無董事與本集團任何成員公司訂有任何現有或擬定服務合約(不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而終止的合約)，

(e) 不計及可能根據[編纂]及[編纂]或因[編纂]及任何[編纂]後購股權獲行使而獲認購的股份，董事概不知悉任何人士(董事或我們的最高行政人員除外)將於緊隨[編纂]及[編纂]完成後於我們的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向我們披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有隨附權利可於任何情況下於本集團任何成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益，

(f) 本公司的股本或債務證券的任何部分現時並無[編纂]或買賣，亦無尋求或準備尋求[編纂]或買賣，

(g) 概無下文「－G.其他資料－7.專家資格」一節所指專家擁有本集團任何成員公司股權或擁有權利(無論可否合法執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券，及

(h) 就董事所知，於業績記錄期，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人(定義見[編纂])或擁有我們股本5%以上的股東擁有本集團5大客戶(按收益貢獻計)或5大供應商(按採購金額計)的任何權益。

F. [編纂]後購股權計劃

以下為遵照[編纂]第17章根據(1)唯一股東於二零一九年四月九日通過的書面決議案有條件批准及採納的[編纂]後購股權計劃的主要條款概要。以下概要並不構成亦非旨在構成[編纂]後購股權計劃的一部份，亦不會被當作會影響[編纂]後購股權計劃規則的詮釋。

1. 目的

[編纂]後購股權計劃旨在鼓勵合資格人士(載於下文第2段)於日後對本集團作出最佳貢獻及／或獎勵彼等過往作出的貢獻，吸納及挽留對本集團的業績、增長或成就重要及／或其貢獻對本集團的業績、增長或成就確屬或將會有所裨益的合資格人士或與彼等維持持續的關係，以及(就行政人員而言)令本集團能夠吸納及挽留有經驗及能幹的人士及／或獎勵彼等過往作出的貢獻。

2. 合資格人士

董事會可全權酌情邀請本集團任何成員公司的任何董事或擬任董事(包括獨立非執行董事)、本集團任何成員公司的任何執行董事、經理或在本集團任何成員公司擔任行政、管理、監督或類似職位的其他僱員(「***僱員***」)、任何擬任僱員、任何全職或兼職僱員或當時調入本集團任何成員公司作全職或兼職工作的人士(「***行政人員***」)、本集團任何成員公司的顧問、業務或合營夥伴、特許經營商、承包商、代理或代表、向本集團任何成員公司提供研究、開發或其他技術支援或任何諮詢、顧問、專業或其他服務的個人或實體或任何上述人士的聯繫人(定義見[編纂])(統稱為「***合資格人士***」，各為一名「***合資格人士***」)。

3. 條件及管理

[編纂]後購股權計劃將於[編纂]生效，惟須待以下條件達成後方可作實：

(a) 就根據[編纂]前購股權計劃及[編纂]後購股權計劃可能授出的購股權獲行使時將予發行的股份獲得[編纂]批准；及

(b) 股份開始於[編纂]主板買賣。[編纂]後購股權計劃將由董事會管理，董事會就因[編纂]後購股權計劃引起的所有事宜或其詮釋或效力的決定(除在[編纂]後購股權計劃中另有規定外)將為最終及對各方具約束力。董事會可將其有關[編纂]後購股權計劃的任何或所有權力授予其任何委員會。

4. **釐定資格**

(a) 董事會可全權酌情決定建議根據[編纂]後購股權計劃**授予任何合資格人士**(「*承授人*」)購股權以認購股份。

(b) 任何合資格人士獲授任何購股權的資格基準應由董事不時根據其對本集團發展及增長的貢獻釐定。

(c) 為免產生疑問，除董事另有決定外，本公司向任何符合合資格人士定義的人士授出可認購股份的任何購股權，不應自行解釋為根據[編纂]後購股權計劃授出的購股權。

(d) 合資格人士或承授人應向董事會提供董事會不時(包括但不限於建議授出購股權前、於接納授出的購股權時及於行使購股權時)全權酌情索取的資料及佐證，以評估及／或釐定其作為合資格人士及／或承授人或其聯繫人的資格或是否持續符合資格，或出於有關購股權(及其行使)的條款或[編纂]後購股權計劃及其管理的目的。

5. **期限**

[編纂]後購股權計劃由[編纂]起的十年期間內生效及有效。然而，股東可隨時於股東大會上以決議案終止[編纂]後購股權計劃。在[編纂]後購股權計劃屆滿或如上文所述終止後，概不會再行建議授出購股權，惟[編纂]後購股權計劃的條文於所有其他方面均仍然具有十足效力及作用。在上述屆滿或終止(視情況而定)前授出而尚未行使的所有購股權將根據[編纂]後購股權計劃的條款並在其規限下繼續有效及可予行使。

6. **授出購股權**

在[編纂]後購股權計劃條款的規限下，董事會有權於[編纂]起計十年內隨時向董事會全權酌情選擇的任何合資格人士建議授出任何購股權，並於建議獲接納時向合資格人士授予獲接納部份的購股權。

在[編纂]後購股權計劃條文的規限下，董事會於建議授出購股權時可全權酌情在[編纂]後購股權計劃所載條文以外規定董事會認為適當的任何有關條件、限制或規限(於載有授出購股權建議的函件內述明)，包括(在不損害前述條文一般性的情況下)持續符合資格的標準、與本公司及／或承授人達致表現、營運或財務目標有關的條件、限制或規限、承授人完滿達成或履行若干條件或責任或就購股權涉及的全部或部份股份行使購股權的權利應歸屬的時間或期間。

如承授人妥為簽署接納購股權的函件副本，並於載有建議授出購股權的函件所註明的期間內將1港元(作為獲授購股權的代價)一併送交本公司，則建議授出的購股權將被視作已獲接納論。一旦作出有關接納，購股權將被視為已獲授出，並於要約日期起生效。

7. **股份的認購價**

任何特定購股權所涉及的認購價，乃董事會於有關購股權授出時全權釐定的價格(須於載有授出購股權建議的函件內述明)，惟認購價須不低於下列的最高者：

(a) 股份的面值；

(b) 於要約日期[編纂]每日報價表所報股份的收市價；及

(c) 於緊接要約日期前五個營業日[編纂]每日報價表所報股份的平均收市價。

認購價亦可根據本節第13段予以調整。

8. **行使購股權**

(a) 承授人可按本公司不時設立有關行使購股權的程序行使全部或部份購股權。每次行使購股權必須附上行使購股權將須發行股份的認購價全數款項。

(b) 購股權屬承授人個人所有及不得轉讓，而承授人不得就有關任何購股權進行任何形式的出售、轉讓、抵押、按揭、附以產權負擔或對任何第三方造成任何利益或有任何上述意圖。上述任何一項如有違反，本公司均有權註銷、撤回或終止授予有關承授人而尚未行使的任何購股權或其中部份而毋須賠償。

(c) 受第8(e)段及根據第6、10或12段的條文對特定購股權規定的任何條件、限制或局限所規限及在下述規定所規限下，購股權可於購股權期間內任何時間行使，惟：

(i) 倘屬個人的承授人於行使(或悉數行使)購股權之前身故或永久傷殘，則其(或其法定遺產代理人)可於其身故或永久傷殘日期後12個月內或董事會可能釐定的較長期間內行使承授人的購股權(以尚未行使者為限)；

(ii) 倘承授人因根據於有關時間適用於本集團的退休計劃退休而不再為行政人員，則其購股權(以未行使者為限)可以行使，直至有關購股權期間屆滿；

(iii) 倘承授人因轉為受聘於聯屬公司而不再為行政人員，其購股權(以未行使者為限)將可行使，直至有關購股權期間屆滿，惟在董事會全權另行釐定的情況下，則購股權(或其中尚未行使部份)將於該董事會釐定的期間內可予行使；

(iv) 倘承授人因任何原因(包括彼受聘的公司不再成為本集團的成員公司)而不再為行政人員(因身故、永久傷殘、根據本集團於有關期間適用的退休計劃退休、調往聯屬公司或因辭職或構成罪行終止等原因而終止受聘於本集團有關成員公司者除外)，則其購股權(以尚未行使者為限)將於終止受聘之日起失效及不可以行使，惟在董事會另行釐定的情況下，則購股權(或其中尚未行使部份)可於終止日期後董事會全權釐定的期間內予以行使；

(v) 倘承授人不再為行政人員乃由於辭職或構成罪行終止而終止受聘，則購股權(以尚未行使者為限)將於終止通告送達日期(如屬辭職)或承授人獲知會終止受聘之日(如屬構成罪行終止)失效及不可行使，惟在董事會另行釐定的情況下，則購股權(或其中尚未行使部份)可於送達或知會日期後董事會全權釐定的期間內予以行使。董事會根據本分段議決行政人員的購股權已失效的決議案將為最終決定及不可推翻；

(vi) 倘(1)承授人身為執行董事而不再為行政人員但仍保留非執行董事一職，則其購股權(以尚未行使者為限)可繼續行使直至有關購股權期間屆滿為止，惟在董事會全權另行釐定的情況下，則購股權(或其中尚未行使部份)可於董事會釐定的有關期間予以行使；或(2)倘承授人身為本公司非執行董事不再為董事乃(aa)由於非執行董事退任，則其購股權(以尚未行使為限)可繼續行使直至有關購股權期間屆滿為止，惟在董事會全權另行釐定的情況下，則購股權(或其中尚未行使部份)可於董事會另行釐定的有關期間內予以行使；或(ab)由於非執行董事退任以外的理由，則購股權(以尚未行使者為限)將於委任終止之日失效及不可以行使，惟在董事會另行釐定的情況下，則購股權(或其中尚未行使部份)將可於終止日期後董事會全權釐定的期間內予以行使；

(vii) 倘(1)董事會於任何時間全權釐定承授人不再為合資格人士；或(2)承授人未能達成或不再履行或遵守授出購股權時所有附帶或作為授出購股權基準的該等標準或條款及條件，則購股權(以尚未行使者為限)將於承授人獲通知當日(如屬第(1)種情況)或於承授人未能達成或不再履行或遵守上述有關標準或條款及條件當日(如屬第(2)種情況)失效及不可以行使，惟在董事會另行釐定的情況下，則購股權(或其中尚未行使部份)可於通知日期或未達成／未履行／未遵守日期後董事會全權釐定的有關期間內予以行使。倘屬第(1)種情況，董事會根據本分段議決承授人的購股權已失效的決議案將為最終決定及不可推翻；

(viii) 倘承授人(如為公司)(1)於全球任何地方已委任清盤人、臨時清盤人、接管人或任何進行類似工作的人士接管承授人的全部或部份資產或業務；或(2)已暫停或終止或威脅暫停或終止業務；或(3)未能償還其債務(定義見公司條例第178條或開曼群島公司法(經不時修訂)任何類似規定)；或(4)成為無力償還債務；或(5)其公司組織、董事、股權或管理層出現董事會認為屬重大的變動；或(6)違反承授人及其聯繫人與本集團任何成員公司訂立的任何合約，則購股權(以尚未行使者為限)將於委任清盤人或接管人或其他類似人士當日或暫停或終止業務當日或上述承授人被視為無力償還債務當日或上述獲本公司通知其公司組織、董事、股權出現重大變動當日或上述違反合約當日(視情況而定)失效及不可以行使，惟在董事會另行釐定的情況下，則購股權(或其中尚未行使部份)可於發生上述事項日期後董事會全權釐定的期間內予以行使。董事會根據本分段基於上述違反合約的原因議決承授人的購股權已失效的決議案將為最終決定及不可推翻；

(ix) 倘承授人(如為個人)(1)根據破產條例或任何其他適用法例的含義未能償付或缺乏可償付其債務的合理可能性或成為無力償債者；或(2)與債權人全面達成任何債務償還安排或重整協議；或(3)被判任何涉及其品格或誠信的刑事罪行；或(4)被判違反承授人或其聯繫人與本集團任何成員公司訂立的合約，則購股權(以尚未行使者為限)將於上述被視為未能償付或缺乏可償付其債務的合理可能性當日或於任何司法權區被提呈破產申請當日或彼與其債權人訂立上述債務償還安排或重整協議當日或被判有罪或上述違反合約當日(視情況而定)失效及不可以行使，惟在董事會另行釐定的情況下，則購股權(或其中尚未行使部份)可於發生上述事件後於董事會全權釐定的期間內予以行使。董事會根據本分段基於上述違反合約原因議決承授人的購股權已失效的決議案將為最終決定及不可推翻；

(x) 倘全體股份持有人(或收購人及／或由收購人所控制的任何人士及／或與收購人聯合或行動一致的任何人士以外的全部該等持有人)獲提呈全面收購建議(無論以收購建議或債務償還安排或其他類似方式提呈)，而該建議成為或宣佈成為無條件(如屬收購建議)或於有關股東大會上獲所需的過半數批准(如屬債務償還安排)，則承授人有權於(如屬收購建議)建議成為或宣佈成為無條件當日起一個月內或(如屬債務償還安排)本公司告知的時間及日期前隨時行使購股權(以尚未行使者為限)；

(xi) 倘本公司向其股東發出通知召開股東大會，以考慮及酌情批准本公司自動清盤(因重組、合併或債務償還安排目的除外)的決議案，則本公司須於向本公司各股東發出有關召開股東大會的通知的同日或隨後即向所有承授人發出有關通知，屆時承授人(或其各自的遺產代理人)可在一切適用法律條文的規限下，向本公司發出書面通知(有關通知最遲須於建議舉行本公司股東大會日期前2個營業日內由本公司接獲)連同發出通知所涉及股份的認購價總額的足額付款，全面行使或按照有關通知所列明的數目行使[編纂]後購股權(以可行使而尚未行使者為限)，而本公司須盡快及無論如何於緊接建議舉行上述股東大會的日期前的營業日前，向承授人配發及發行入賬列為繳足的有關股份；及

(xii) 倘本公司及其成員公司或債權人就本公司重組或與其他公司合併的計劃提出妥協或安排，則本公司須於其向本公司全體股東或債權人發出考慮有關妥協或安排而召開的大會的通告當日通知尚有未行使購股權的承授人，此後各承授人(或其法定代表或接管人)可以在直至下列日期屆滿為止：(1)購股權期間；(2)由該通告日期起計兩個月期間；及(3)該妥協或安排獲法院核准當日(以較早發生者為準)行使全部或部份購股權。除先前根據本第8(c)(xii)段所行使者外，於本第8(c)(xii)段所述的有關期間屆滿後仍未行使的購股權將告失效。本公司可於其後要求各承授人轉讓或以其他方式處置因購股權獲行使而發行的股份，以便將承授人置於猶如該等股份已受有關妥協或安排制約的相同情況，惟於釐定任何承授人於任何特定日期行使購股權的權利時，董事會可根據第6段條文全權決定有條件或無條件地解除或豁免全部或部份就特定購股權施加的額外條件、限制或規限，及／或將行使購股權股份所涉及購股權的權利視為可予行使，儘管根據特定購股權的條款，有關權利於當時並未歸屬。

(d) 因購股權獲行使而將予配發的股份須受本公司不時生效的公司章程大綱及公司細則的所有條文所規限，並將於各方面與其他於配發日期已發行的現有繳足股份享有同等權益，因此持有人有權享有於配發日期或之後派付或作出的所有股息或其他分派(當記錄日期為配發日期之前，則先前宣派或建議或議決將予派付或作出的任何股息或其他分派除外)。在上文的規限下，任何承授人不得因根據[編纂]後購股權計劃授出的購股權而享有股東的任何權利。

(e) 倘並無根據[編纂]後購股權計劃的條款或不時設立的購股權行使程序行使購股權，或倘行使可能導致抵觸或違反香港及開曼群島或其他司法權區當時生效的任何法例、成文法則或規例或[編纂]或股份於[編纂][編纂]的任何規則，則本公司有權拒絕購股權的行使。

9. **購股權失效**

除獲本公司另行解除或有條件或無條件豁免外，購股權將於任何下述事項發生的最早日期自動失效及不可行使(以尚未行使者為限)：

(a) 購股權期間屆滿；

(b) 第8(c)段所述任何期限屆滿；

(c) 在第8(c)(xi)段的規限下，本公司開始清盤日期；

(d) 尚有涉及承授人而未履行的判決、判令或其他未了結的裁定，或董事會有理由相信承授人未能償付或缺乏可償付其債務的合理可能性(定義見破產條例)；

(e) 導致任何人士有權採取任何行動、委任任何人士、展開訴訟或取得第8(c)(viii)、8(c)(ix)或9(d)段所述任何判令的情況；或

(f) 承授人(倘為法團)的任何董事或股東在任何司法權區被頒佈破產令。

購股權失效時毋須作出任何賠償，惟董事會有權酌情在任何特別情況下按其認為適當的方式向承授人支付賠償。

10. **可認購股份數目上限**

因根據[編纂]後購股權計劃(及任何其他購股權計劃)授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數，最多合共不得超逾於緊隨[編纂]及[編纂]完成後及截至[編纂]已發行股份的10%(「***計劃授權上限***」)，惟：本公司可於董事會認為適當的情況下隨時尋求股東批准修訂計劃授權上限，惟因行使根據[編纂]後購股權計劃(及本公司任何其他購股權計劃)將予授出的所有購股權而可予發行的股份數目，最多不得超逾本公司股東於股東大會上批准修訂該上限之日已發行股份的10%。之前根據[編纂]後購股權計劃及任何其他購股權計劃授出的購股權(包括尚未行使、已註銷及根據[編纂]後購股權計劃或任何其他購股權計劃的條款作失效論或已根據本公司上述計劃行使的購股權)將不會計入經更新上限內。本公司須向其股東寄發一份通函，詳列[編纂]第17.02(2)(d)條所規定的資料及[編纂]第17.02(4)條所規定的免責聲明。此外，本公司可於股東大會上尋求其股東另行批准授出超逾計劃授權上限的購股權，惟超逾計劃授權上限的購股權僅授予尋求上述批准前本公司指定並就其取得特別批准的合資格人士。本公司須向股東寄發通函，其中載有[編纂]第17.03(3)條規定的資料。

儘管有前段所述者，惟因行使所有授出而尚未行使及根據[編纂]後購股權計劃(及本公司任何其他購股權計劃)有待行使的購股權而可予發行的股份數目，最多不得超逾不時已發行股份的30%。

在任何12個月內因授予任何一名合資格人士的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使而已發行及將予發行股份的數目，最多不得超逾不時已發行股份的1%。倘向上述合資格人士增授購股權會導致截至增授購股權之日(包括該日)止12個月期間因行使已授予及將授予該合資格人士的所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)而已發行及將發行的股份合共超逾已發行股份的1%，則增授購股權須在股東大會上取得股東另行批准，而該合資格人士及其聯繫人須放棄投票。本公司須遵守[編纂]第17.03(4)條的適用規定。

本第10段上文所述的數目上限可根據第12段予以調整，但無論如何不得超逾[編纂]第17章規定的上限。

11. 屬核心關連人士的每名承授人的股份數目上限

每次根據[編纂]後購股權計劃向本集團一名董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何緊密聯繫人授出購股權，必須取得本公司獨立非執行董事(不包括身為建議購股權承授人的獨立非執行董事)批准。倘向本集團的主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何緊密聯繫人授出購股權會導致截至授出日期(包括該日)止12個月期間內已授予及將授予該人士的所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使而已發行及將發行的證券：

(a) 合共佔已發行股份逾0.1%；及

(b) 根據每次授出當日股份的收市價計算總值逾5百萬港元，上述增授購股權必須取得股東批准。

本公司須向其股東寄發通函，其中載有[編纂]第17.04條規定的資料。本公司所有關連人士必須在該股東大會上就有關決議案放棄投票，惟倘在寄予股東的通函內表明任何關連人士有意反對有關決議案，則有關人士可在股東大會上投票。在大會上進行批准授出上述購股權的表決必須以股數投票方式進行。

12. 購股權註銷

董事會有權就下列理由書面通知承授人而註銷全部或部份購股權，通知書表明有關購股權由該通知所指定日期(「***註銷日期***」)起予以註銷：

(a) 承授人違反或容許違反或意圖違反或意圖容許違反本附錄第4(d)或8(b)段或授出購股權所附任何條款或條件；

(b) 承授人書面要求或同意董事會註銷購股權；或

(c) 倘董事會認為承授人本身任何方式的行為損害或影響本公司或附屬公司的利益。

於註銷日期尚未行使的任何部份購股權，應視為由註銷日期起已予註銷。在進行任何上述註銷時毋須作出賠償，惟董事會有權酌情在任何特別情況下，按其認為適當的方式向承授人支付賠償。倘本公司註銷承授人持有的購股權並向同一承授人發行新購股權，則僅可根據可提供未發行購股權(不包括已註銷的購股權)的[編纂]後購股權計劃發行不超逾本節第10段所述股東所批准上限的新購股權(倘該公司仍為本公司附屬公司)，並須受本節第10段所述可供認購股份的最高數目所規限。

13. **股本架構重組**

倘本公司股本架構出現任何變動而任何購股權可能成為或仍可予行使(不論以溢利或儲備撥作資本、供股、本公司合併、拆細或削減股本方式)，則董事會可在其認為適當情況下，指示就以下事項作出調整：

(a) 尚未行使的購股權涉及的股份數目；

(b) 每項未行使購股權的每股股份認購價；及╱或

(c) [編纂]後購股權計劃涉及的股份數目。

倘董事會認為適宜作出該等調整(因資本化發行而引致的調整除外)，則核數師或經董事會甄選的獨立財務顧問須以書面向董事會證明其認為任何有關調整乃屬公平合理並符合[編纂]第17.03(13)條(經不時修訂)及其附註以及[編纂]於二零零五年九月五日致所有發行人的函件所隨附有關購股權的補充指引，惟：

(a) 授出購股權可提供之本公司已發行股本總百分比須盡可能接近股本變動前之百分比，但不得超逾[編纂]不時規定的數目上限；

(b) 在進行任何上述調整時承授人悉數行使購股權而應付的認購價總額，必須盡可能接近(惟不得高於)調整前的金額；

(c) 不得作出導致股份可按低於其面值發行的調整；及在實際可行情況下，進行任何上述調整時，任何承授人根據其持有的購股權有權認購本公司已發行股本的比例(按[編纂]於二零零五年九月五日致所有發行人的函件所隨附有關購股權的補充指引解釋)，須維持相等於(但不得超逾)其之前有權認購的比例(按經不時修訂的補充指引解釋)。

為免產生疑問，在交易中發行證券作為代價不得視作須作出任何調整的情況。核數師或獨立財務顧問(視情況而定)於本第13段的身份為專家而非仲裁者，在無明顯錯誤的情況下，其證明或確認須為最終及不可推翻，且對本公司及承授人有約束力。聘用核數師或獨立財務顧問(視情況而定)的成本須由本公司承擔。

14. **分派**

本公司分派任何現金或實物資產(於正常業務過程派發的股息除外)予本公司股東(「***分派***」)時，本公司將調低任何已授出但於截至該分派日期未行使的購股權的認購價，所調低的款額為董事會認為可反映該分派將會或可能對本公司股份買賣價的影響，惟(a)董事會決定的任何調整將為最終決定及對所有承授人具約束力；(b)調整的款額不得超過將支付予股東的現金分派款額；(c)此調整須於本公司作出有關分派的日期或的後生效；(d)本第14段規定的所有調整將與第13段作出或經股東在股東大會上批准的任何其他調整累積計算；及(e)經調整的認購價於任何情況下不得少於股份的面值。

15. **股本**

任何購股權須待股東在股東大會上批准對本公司法定股本作出任何所需的增加後方可行使。在此前提下，董事會須備有足夠的本公司法定但尚未發行股本，以符合行使購股權的現行規定。

16. **爭議**

因[編纂]後購股權計劃產生的任何爭議(無論是否與股份數目、購股權的對象、認購價金額或其他事項有關)須參考核數師或獨立財務顧問(視情況而定)的決定，彼等的身份為專家而非仲裁者，而彼等的決定須為最終決定及有約束力。

17. **修訂[編纂]後購股權計劃**

[編纂]後購股權計劃可藉董事會決議案在任何方面作出修訂，惟下列情況須事先經股東在股東大會上通過普通決議案批准：

(a) 其條款及條件有任何重大修訂或授出的購股權的條款有任何改動(除非有關修訂乃根據[編纂]後購股權計劃的現有條款生效)；

(b) [編纂]後購股權計劃中有關[編纂]第17.03條所載事宜的條文方面的任何有利於承授人的修訂；

(c) 有關修訂計劃條款的董事授權有任何變動；及

(d) 本第17段的任何修訂，而在任何情況下[編纂]後購股權計劃的修訂條款須符合[編纂]第17章的適用規定。

18. **終止**

本公司可隨時於股東大會上以決議案終止[編纂]後購股權計劃。如上文所述，在[編纂]後購股權計劃屆滿或終止後概不會再行建議授出購股權，惟[編纂]後購股權計劃條文於所有其他方面均仍然具有十足效力及作用。根據[編纂]後購股權計劃並在其規限下，上述屆滿或終止(視情況而定)前授出而尚未行使的所有購股權將繼續有效及可予行使。

G. 其他資料

1. **訴訟**

除本文件披露者外，截至最後實際可行日期，本公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，且據本公司董事所知，本公司並無任何未決或對本公司構成威脅且會對本公司經營業績或財務狀況造成重大不利影響的重大訴訟、仲裁或索償。

2. **開辦費用**

本公司開辦費用約為6,415美元，由本公司支付。

3. **發起人**

就[編纂]而言，本公司並無發起人。於緊接本文件日期前兩年內，概無就[編纂]及本文件所述有關交易而向任何發起人支付、配發或給予或擬支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

4. **申請[編纂]**

獨家保薦人已代表本公司向[編纂][編纂]申請批准本文件所述將已發行及根據[編纂]及[編纂]將予發行的股份及因[編纂]或[編纂]後購股權獲行使而可能發行的任何股份[編纂]及買賣。本公司已作出所有必要安排，以使證券獲准納入[編纂]。

5. **無重大不利變動**

董事已確認，自二零一八年十二月三十一日(本集團最近經審核合併財務報表當日)起，本集團的財務或貿易狀況、債務、按揭、或然負債、抵押或前景並無任何重大不利變動。

6. 收取代理費用及佣金

[編纂]將獲「[編纂]」所述[編纂]佣金。

7. 專家資格

於本文件曾提供意見或建議的專家(定義見[編纂]及公司(清盤及雜項條文)條例)資格如下：

名稱	資格
交銀國際(亞洲)有限公司	根據證券及期貨條例持牌可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動)
羅兵咸永道會計師事務所	香港執業會計師
Blair Sterling Johnson & Martinez, P. C.	關於CNMI及關島法律的合資格律師
Conyers Dill & Pearman	關於開曼群島法律的合資格律師
Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd	物業估值師
Frost & Sullivan Limited	獨立行業及市場數據研究機構
Arnett Consulting, LLC	美國執業會計師

8. 同意

上段所列各名專家已分別就刊發本文件發出彼等各自的書面同意，表示同意按本文件所載形式及內容轉載其報告及／或函件及／或引用彼等名稱，且迄今並無撤回該等同意。各專家已於本文件日期作出聲明，且由該專家為供載入本文件而作出。

9. 約束力

倘根據本文件作出申請，則本文件即具效力，使所有相關人士須受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條所有適用條文(懲罰性條文除外)約束。

10. **其他事項**

除本文件所披露者外：

(a) 於緊接本文件日期前兩年內，本公司或其任何主要經營附屬公司概無發行、同意發行或建議發行已繳足或部份繳足的股本或借款資本以換取現金或非現金代價，

(b) 於緊接本文件日期前兩年內，概無就發行或銷售本公司或其任何附屬公司的任何股份或借貸資本授出任何佣金、折讓、經紀佣金或其他特別項目，

(c) 於緊接本文件日期前兩年內，概無就認購或促使或同意認購或促使認購本公司任何股份而已付或須付佣金(向[編纂]支付的佣金除外)，

(d) 本公司或其任何附屬公司並無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份，

(e) 本公司或其任何合併附屬公司的股份或貸款資本概無附有選擇權或同意有條件或無條件附有選擇權，

(f) 除與[編纂]有關外，名列上文「－G.其他資料－7.專家資格」的任何人士概無，

(aa) 於本集團任何成員公司的任何證券擁有合法或實益權益，或

(bb) 擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利或購股權(不論可否依法執行)，

(g) 本集團內概無公司現時於任何[編纂][編纂]，亦無於任何交易系統中交易；

(h) 概無有關放棄或同意放棄未來股息的安排；及

(i) 於緊接本文件日期前12個月內，本集團業務概無受到任何干擾而可能或已對本集團的財務狀況造成重大影響。

11. **遺產稅**

董事已獲告知，本公司或其任何附屬公司不大可能須承擔重大遺產稅責任。

12. **股份持有人的稅務**

買賣本公司香港股東名冊分冊登記的股份，須繳納香港印花稅。出售、購買及轉讓股份須繳納香港印花稅，現行稅率為所出售或轉讓股份代價或價值(以較高者為準)的0.2%。股份派付的股息毋須於香港繳納稅項，並毋須就股本收益在香港徵收任何稅項。然而，於香港從事買賣或處置證券業務的人士因買賣股份在香港產生或源自香港的利潤須繳納香港利得稅。有關收購、買賣及處置我們股份的適用稅項的進一步詳情，請參閱「法例、規例及稅務」。

陳主席及陳亨利博士(均為控股股東)已已就本公司的利益(為其本身及作為各附屬公司的受託人)於二零一九年四月九日訂立彌償保證契據，據此，彼等已(其中包括)共同及各別地向本公司同意及承諾向本集團作出彌償，並在任何時候保證我們就本集團任何成員公司因或經參照於[編纂]成為無條件之日前所賺取、累計或收取的任何收入、溢利或收益及／或業務及／或所收購資產所產生的任何稅務責任獲得全面彌償保證。

13. **雙語[編纂]**

根據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條的豁免規定，本文件的英文及中文版本分開刊發。

14. **獨家保薦人獨立性**

交銀國際(亞洲)有限公司符合[編纂]第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

送呈公司註冊處處長文件

隨同本文件副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為(1)**[編纂]**副本、(2)本附錄(n)段所指各重大合約的副本及(3)本附錄(m)段所指的書面同意書。

備查文件

以下文件副本在本文件日期起計14日(包括該日)內的正常營業時間內，於的近律師行的辦事處(地址為香港中環遮打道18號歷山大廈5樓)可供查閱：

(a) 組織章程大綱及細則；

(b) 羅兵咸永道會計師事務所發出有關本集團截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度的會計師報告，全文載於附錄一；

(c) 羅兵咸永道會計師事務所有關本集團[編纂]財務資料的報告，全文載於附錄二；

(d) 本集團截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度的經審核滙總財務報表；

(e) 我們有關開曼群島法律的法律顧問Conyers Dill & Pearman發出的意見函，當中概述附錄四所指開曼群島公司法若干方面；

(f) 我們的CNMI及關島法律顧問Blair Sterling Johnson & Martinez, P.C.就[編纂]、我們的經營及其他一般企業事項發出的法律意見；

(g) 我們的CNMI及關島法律顧問Blair Sterling Johnson & Martinez, P.C.發出的函件，當中概述「法例、規例及税務」所指適用於我們的若干CNMI及關島法例及規例；

(h) 我們的税務顧問Arnett Consulting, LLC就「法例、規例及税務」所指適用於我們及股東的CNMI及關島税務發出的函件；

(i) 我們的行業顧問Frost & Sullivan Limited編製的行業研究報告，如「行業概覽」所述；

(j) 開曼群島公司法；

(k) 我們的物業估值師Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd編製的函件、估值概要及估值報告，全文載於附錄三；

(l) Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd就租賃予我們關連人士／向我們關連人士(「持續關連交易」中所指)租賃的若干物業發出的公平租金函件；

(m)「附錄五－法定及一般資料－G.其他資料－8.同意」所指的書面同意；

(n)「附錄五－法定及一般資料－C.有關我們業務的其他資料－1.重大合約概要」所指的重大合約；

(o)「附錄五－法定及一般資料－D.有關董事、最高行政人員及主要股東的其他資料－2.董事服務合約及委任函」所指的服務協議及委任函；

(p) [編纂]後購股權計劃規則；及

(q) 本文件。