

---

此乃要件 請即處理

---

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，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通函全部或任何部份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。

閣下如對本通函任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有海天地悅旅集團有限公司（「本公司」）的股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

---



海天地悅旅集團有限公司  
S.A.I. LEISURE GROUP COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1832)

主要交易

- (1)有關翻新及升級關島酒店  
的建築合約  
及  
(2)有關翻新及升級塞班悅泰度假村酒店  
的建築合約

---

本通函寄發予本公司各股東，惟僅供參考之用，並已取得股東書面批准代替召開股東大會。

香港，二零二一年六月二十一日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	8
附錄一 — 本集團財務資料.....	35
附錄二 — 一般資料.....	38

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

二零一九年年報	指	本公司日期為二零二零年三月二十六日的截至二零一九年十二月三十一日止財政年度的年報
二零二零年年報	指	本公司日期為二零二一年三月三十日的截至二零二零年十二月三十一日止財政年度的年報
<b>APHI Guam</b>	指	Asia Pacific Hotels, Inc. (Guam)，於二零零二年四月二十九日在關島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
<b>APHI Saipan</b>	指	Asia Pacific Hotels, Inc.，於一九九七年十一月十九日在CNMI註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
資產優化計劃	指	本集團酒店及度假村計劃進行的改造、翻新及裝修工程，詳情載於招股章程，二零一九年年報及二零二零年年報亦有補充
<b>Beach Road Tourism</b>	指	Beach Road Tourism Development, Inc.，為控股股東Tan Holdings的全資附屬公司及本集團關連人士
董事會	指	本公司董事會
<b>Century Insurance</b>	指	Century Insurance Company Limited，為控股股東Tan Holdings的全資附屬公司及本集團關連人士
<b>CNMI</b>	指	北馬里亞納群島自由邦，位於西太平洋地區的美國領地
<b>CNMI公共土地部</b>	指	根據CNMI公法15-2成立的公共土地部，擁有管理、使用及處置CNMI公共土地的權力及責任

---

## 釋 義

---

CNMI立法機構	指	北馬里亞納群島自由邦議會，CNMI的領地立法機構
本公司	指	海天地悅旅集團有限公司(S.A.I. Leisure Group Company Limited)，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：1832)
建築經辦人	指	Ironstar Construction, Inc.，於美國德克薩斯州註冊成立的公司，為獨立第三方
承包商	指	GPPC, Inc.，於CNMI註冊成立的公司，其最終實益擁有人為獨立第三方Hang Chieng Tan先生
控股股東	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
董事	指	本公司董事
塞班悅泰度假村酒店	指	本集團位於塞班加拉班的全方位服務及家庭式度假村，現時以「Fiesta Resort & Spa Saipan」的名稱經營
本集團	指	本公司及其附屬公司
關島	指	關島，位於西太平洋地區的美國領地
關島公告	指	本公司於二零二一年二月十九日就關島建築合約刊發的公告
關島建築公司	指	APHI Guam根據各關島建築合約的條款聘用或將會聘用合法取得關島執業建築執照的建築公司或實體
關島建築合約	指	關島公共空間建築合約及關島戶外建築合約

---

## 釋 義

---

關島戶外建築合約	指	APHI Guam與承包商就關島酒店的關島戶外工程於二零二一年二月十九日訂立的協議(包括協議所包含的所有合約文件)，協議的主要條款載於本通函「(1)有關翻新及升級關島酒店的建築合約 — A.主要條款 — 2.關島戶外建築合約」一節
關島戶外工程	指	本通函「(1)有關翻新及升級關島酒店的建築合約 — A.主要條款 — (2)關島戶外建築合約」一節「關島戶外工程範圍」一段所述承包商根據關島戶外建築合約執行的關島酒店戶外翻新及升級工程
關島酒店	指	本集團位於關島Tumon Bay的酒店，現時以「Fiesta Resort Guam」的名稱經營
關島酒店管理協議	指	日期為二零一九年九月十日由APHI Guam及酒店經辦人(經辦人兼授權人)所訂立的酒店管理協議，詳情載於本公司於二零一九年九月十日刊發的公告
關島酒店管理服務	指	酒店經辦人將根據關島酒店管理協議進行的各種管理及運營服務，包括但不限於按照關島酒店管理協議規定的「Crowne Plaza」品牌標準開展關島酒店的日常管理及運營
關島酒店品牌重塑工程	指	根據關島酒店管理協議條款翻新及配置關島酒店達到「Crowne Plaza」品牌的標準

---

## 釋 義

---

關島公共空間建築合約	指	APHI Guam與承包商就關島酒店的關島公共空間工程於二零二一年二月十九日訂立的協議(包括協議所包含的所有合約文件)，協議的主要條款載於本通函「(1)有關翻新及升級關島酒店的建築合約 — A.主要條款 — 1.關島公共空間建築合約」一節
關島公共空間工程	指	本通函「(1)有關翻新及升級關島酒店的建築合約 — A.主要條款 — 1.關島公共空間建築合約」一節「關島公共空間工程範圍」一段所述承包商根據關島公共空間建築合約執行的關島酒店公共空間翻新及升級工程
關島翻新工程	指	關島公共空間工程及關島戶外工程
夏威夷	指	美國夏威夷州
香港	指	中華人民共和國香港特別行政區
酒店經辦人	指	IHC Hotel Limited (洲際酒店集團的全資附屬公司)，即關島酒店管理協議及塞班酒店管理協議分別指定的關島酒店及塞班悅泰度假村酒店經辦人
獨立第三方	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
洲際酒店集團	指	InterContinental Hotels Group Plc.，其股份同時在紐約證券交易所(股份代號：IHG)及倫敦證券交易所(股份代號：IHG)上市
<b>Kanoa Resort</b>	指	本集團位於塞班的全方位服務及家庭式度假村，現時以「Kanoa Resort Saipan」的名稱經營

---

## 釋 義

---

最後實際可行日期	指	二零二一年六月十五日，即本通函付印前就確認當中所載若干資料的最後實際可行日期
上市	指	本公司股份於二零一九年五月十六日在聯交所主板上市
上市規則	指	聯交所證券上市規則
先前關島公告	指	本公司於二零二零年十一月五日就先前關島建築合約刊發的公告
先前關島建築合約	指	APHI Guam與承包商就關島酒店客房翻新及升級工程於二零二零年十一月五日訂立的協議(包括協議所包含的所有合約文件)
項目經辦人	指	Wave Hospitality Advisors, Inc.，於美國加利福尼亞州註冊成立的公司，為獨立第三方
招股章程	指	本公司二零一九年四月三十日刊發的招股章程
塞班	指	塞班，CNMI最大、人口最多的島嶼
塞班建築公司	指	APHI Saipan根據各塞班建築合約的條款聘用或將會聘用合法取得塞班執業建築執照的建築公司或實體
塞班建築合約	指	塞班客房建築合約與塞班公共空間及戶外建築合約
塞班客房建築合約	指	APHI Saipan與承包商就塞班悅泰度假村酒店的塞班客房工程於二零二一年五月二十八日訂立的協議(包括協議所包含的所有合約文件)，協議的主要條款載於本通函「(2)有關翻新及升級塞班悅泰度假村酒店的建築合約—A.主要條款—1.塞班客房建築合約」一節

---

## 釋 義

---

塞班客房工程	指	本通函「(2)有關翻新及升級塞班悅泰度假村酒店的建築合約 — A.主要條款 — 1.塞班客房建築合約」一節「塞班客房工程範圍」一段所述承包商根據塞班客房建築合約執行的塞班悅泰度假村酒店客房翻新及升級工程
塞班酒店管理協議	指	日期為二零二零年五月一日由APHI Saipan及酒店經辦人(經辦人兼授權人)就塞班悅泰度假村酒店所訂立的酒店管理協議，詳情載於本公司於二零二零年五月三日刊發的公告
塞班酒店管理服務	指	酒店經辦人將根據塞班酒店管理協議進行的各種管理及運營服務，包括但不限於按照塞班酒店管理協議規定的「Crowne Plaza」品牌標準開展塞班悅泰度假村酒店的日常管理及運營
塞班酒店品牌重塑工程	指	根據塞班酒店管理協議條款翻新及配置塞班悅泰度假村酒店達到「Crowne Plaza」品牌的標準
塞班公共空間及戶外建築合約	指	APHI Saipan與承包商就塞班悅泰度假村酒店的塞班公共空間及戶外工程於二零二一年五月二十八日訂立的協議(包括協議所包含的所有合約文件)，協議的主要條款載於本通函「(2)有關翻新及升級塞班悅泰度假村酒店的建築合約 — A.主要條款 — 2.塞班公共空間及戶外建築合約」一節



---

## 釋 義

---

塞班公共空間及戶外工程	指	本通函「(2)有關翻新及升級塞班悅泰度假村酒店的建築合約 — A.主要條款 — 2.塞班公共空間及戶外建築合約」一節「塞班公共空間及戶外工程範圍」一段所述承包商根據塞班公共空間及戶外建築合約執行的塞班悅泰度假村酒店公共空間及戶外翻新及升級工程
塞班翻新工程	指	塞班客房工程以及塞班公共空間及戶外工程
證券及期貨條例	指	香港法例第571章證券及期貨條例
股份	指	本公司股本中的普通股
股東	指	股份持有人
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
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，持有THC Leisure全部已發行股本並為本公司控股股東
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，持有270,000,000股股份(佔本公司全部已發行股本的75%)，為本公司的控股股東
美國	指	美利堅合眾國，其領土、屬地及受其司法管轄的所有地區
美元	指	美國法定貨幣美元



海天地悅旅集團有限公司  
S.A.I. LEISURE GROUP COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1832)

執行董事：

陳亨利博士，BBS, JP (副主席兼行政總裁)

CHIU George先生 (亦稱趙明傑先生)

蘇陳詩婷女士

SCHWEIZER Jeffrey William先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681, Grand Cayman

KY1-1111, Cayman Islands

非執行董事：

陳守仁博士，SBS (主席)

陳偉利先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

九龍觀塘

鴻圖道57號

南洋廣場5樓

獨立非執行董事：

陳栢桓教授

馬照祥先生

陳樑才先生

敬啟者：

主要交易

(1)有關翻新及升級關島酒店

的建築合約

及

(2)有關翻新及升級塞班悅泰度假村酒店

的建築合約

緒言

謹請參閱(1)本公司於二零二一年二月十九日刊發的關島公告及(2)本公司於二零二一年五月二十八日刊發的塞班公告。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供(其中包括)與關島建築合約及塞班建築合約相關的兩項主要交易的其他資料及上市規則規定的其他資料。

### (1) 有關翻新及升級關島酒店的建築合約

APHI Guam於二零二零年十一月五日與承包商訂立有關關島酒店客房翻新及升級工程的先前關島建築合約，目前翻新及升級工程正在按先前關島公告所述者進行。

於二零二一年二月十九日，本公司的間接全資附屬公司APHI Guam(作為擁有人)與獨立第三方承包商(作為主承包商)訂立有關關島酒店(現稱「Fiesta Resort Guam」)公共空間及戶外的關島翻新工程的關島建築合約。

與先前關島建築合約的客房翻新工程相若，關島建築合約項下的關島翻新工程是資產優化計劃下的關島酒店翻新及升級工程以及關島酒店管理協議下的關島酒店品牌重塑工程的一部分，旨在為關島酒店以新的品牌名稱「Crowne Plaza Resort Guam」重新開業作準備。本集團管理層目前預計關島酒店將於二零二一年第四季度以新品牌「Crowne Plaza Resort Guam」重新開業，以酒店經辦人最終確認為準。

#### A. 主要條款

APHI Guam(作為擁有人)與承包商(作為主承包商)於二零二一年二月十九日訂立的關島建築合約主要條款概述如下：

##### 1. 關島公共空間建築合約

**關島公共空間工程範圍** : 關島公共空間建築合約所訂明將進行的關島酒店公共空間建設工程，包括但不限於正門、接待處、大堂休息廳、酒吧、餐廳、公共廁所及零售區的全面翻新、現有舞廳改裝為貴賓休息廳以及更換電氣、管道、通風和空調系統等。APHI Guam可在建築合約的一般範圍內要求更改工程內容。

---

## 董事會函件

---

**基本竣工日期** : 當關島公共空間工程或其指定部分基本完成時，關島建築公司將編製基本竣工證書，確定基本竣工日期。承包商應於二零二一年六月十一日基本完成關島公共空間工程，視乎關島公共空間工程範圍的任何調整而定。

截至最後實際可行日期，由於關島公共空間工程有多項調整，目前預計承包商將於二零二一年第四季度基本完成關島公共空間工程。

**合約金額** : APhi Guam應付承包商的合約金額總額約為7,260,000美元，包括：

(1) 建築成本約6,129,000美元(包括勞工成本、材料及設備成本、津貼及其他費用)，視乎關島公共空間工程範圍的任何調整而定；及

(2) 承包商費用約1,131,000美元(包括保險、稅項及其他費用)，乃經參考建築成本總額計算得出，並可能因此作出調整。承包商費用明細如下：

— 基礎工程費用：有關成本的5%，約為200,000美元；

— 通風空調系統相關工程費用：有關成本的8%，約181,000美元；

---

## 董事會函件

---

- 一般情況成本(一次性)：工程成本的8%，約291,000美元；
- Guam improvement tax：約362,000美元；
- 保險及其他費用：約97,000美元。

### 控制估算

： 協定控制估算約為218,000美元，相當於合約基礎工程成本的6%。控制估算包括施工成本及承包商費用，用於監控實際成本及監督承包商及時完成工程。估算金額會根據合約條款審核及調整。APHI Guam接受控制估算並不表示有最高價格保證。

如上所述，APHI Guam可能會要求在合約一般範圍內更改關島公共空間工程。倘若更改會導致建築成本與控制估算有較大偏差，承包商須立即以書面通知APHI Guam和關島建築公司，在APHI Guam和關島建築公司有進一步書面指示前，承包商不得進行有關工程。

截至最後實際可行日期，關島公共空間建築合約所涉建築成本及承包商費用並無調整。

2. 關島戶外建築合約

**關島戶外工程範圍** : 關島戶外建築合約所訂明將進行的關島酒店戶外區域建設工程，包括但不限於成人游泳池、小童游泳池及室外劇院的全面翻新、修復草坪區域、更換泳池設備及電氣、管道及雨水管理系統及建設新滑梯塔等。APHI Guam可在建築合約的一般範圍內要求更改工程內容。

**基本竣工日期** : 當關島戶外工程或其指定部分基本完成時，建築公司將編製基本竣工證書，確定基本竣工日期。除新滑梯塔建築工程外，承包商應於二零二一年六月二十五日或必要政府許可發出及動工日期起計19個星期內基本完成戶外工程，視乎戶外工程範圍的任何調整而定。新滑梯塔建築工程方面，承包商應於二零二一年七月二十三日基本完成。

截至最後實際可行日期，由於關島戶外工程有多項調整以及COVID-19疫情導致必要政府許可的審批流程延後，目前預計承包商將於二零二一年第四季度基本完成關島戶外工程(包括裝建新滑梯塔)。

---

## 董事會函件

---

合約金額 : A PHI Guam應付承包商的合約金額總額約為4,994,000美元，包括：

(1) 建築成本約4,131,000美元(包括勞工成本、材料及設備成本、津貼及其他費用)，視乎關島戶外工程範圍的任何調整而定；及

(2) 承包商費用約863,000美元(包括保險、稅項及其他費用)，乃經參考建築成本總額計算得出，並可能因此作出調整。承包商費用明細如下：

— 基礎工程費用：有關成本的5%，約為207,000美元；

— 一般情況成本(一次性)：工程成本的8%，約330,000美元；

— Guam improvement tax：約249,000美元；

— 保險及其他費用：約77,000美元。

控制估算 : 協定控制估算約為207,000美元，相當於合約基礎工程成本的6%。控制估算包括施工成本及承包商費用，用於監控實際成本及監督承包商及時完成工程。估算金額會根據合約條款審核及調整。APHI Guam接受控制估算並不表示有最高價格保證。

如上所述，APHI Guam可能會要求在合約一般範圍內更改關島戶外工程。倘若更改會導致建築成本與控制估算有較大偏差，承包商須立即以書面通知APHI Guam和關島建築公司，在APHI Guam和關島建築公司有進一步書面指示前，承包商不得進行有關工程。

截至最後實際可行日期，關島戶外建築合約所涉建築成本及承包商費用並無調整。

## B. 付款方式

按照關島建築合約條款，合約金額將根據承包商提交的付款申請連同關島建築公司發出的付款證明及其他證明文件按進度付款。每項付款申請涵蓋的期間為截至當月最後一日止的曆月。對於每筆進度付款，APHI Guam有權保留10%的應付款作為保留金。當關島建築合約的關島翻新工程進度過半後，保留金比例將減至5%。

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



### C. 關島酒店及APHI Guam資料

關島酒店現稱為「Fiesta Resort Guam」，佔地17,567平方米，位於關島Tumon Bay旅遊中心。於最後實際可行日期，關島酒店有318間客房，由APHI Guam以租賃權益經營，現時該土地租賃於二零五三年九月三十日到期。根據關島酒店管理協議，自二零一九年十月十五日起，關島酒店由酒店經辦人(洲際酒店集團的全資附屬公司)管理及營運。

APHI Guam是本集團的經營附屬公司，目前擁有關島酒店，亦是本公司的間接全資附屬公司。根據關島酒店管理協議，APHI Guam保留其作為酒店擁有人的若干關鍵管理、財務及戰略決策權。

### D. 關島酒店管理協議資料

按本公司於二零一九年九月十日刊發的公告所披露，APHI Guam(作為擁有人)與酒店經辦人(經辦人兼授權人)所訂立的關島酒店管理協議初步為期25年，可選擇額外續期兩次，每次續期5年，惟可根據其條款提前終止。

於關島酒店管理協議期限內，酒店經辦人將(1)自開始日期(即二零一九年十月十五日)起提供關島酒店管理服務，並管理及經營關島酒店；(2)向關島酒店提供由酒店經辦人(或其聯屬人士)管理及經營的全球預訂系統及忠誠度計劃之使用權；及(3)代表APHI Guam實施開業前及品牌重塑計劃，為關島酒店品牌重塑及自品牌重塑日期起作為「Crowne Plaza Resort Guam」營運作實際準備。根據關島酒店管理協議的條款，品牌重塑日期預期為二零二一年十月一日前。基於關島酒店品牌重塑工程的目前進度，管理層相信本集團即將於二零二一年第四季度對關島酒店進行品牌重塑，惟須待酒店經辦人最終確認。

酒店經辦人將根據關島酒店管理協議就其提供的服務及使用「Crowne Plaza」品牌的權限收取多項費用及分攤費，包括但不限於參考關島酒店的收益及溢利分別計算的牌照費及激勵管理費。關島酒店管理協議可在關島酒店的財務表現未達到規定門檻等多種情況下終止。

## E. 代價價值

根據關島建築合約應付的代價總值約為12,254,000美元，部分將以上市所得款項淨額、本集團內部資金及外部融資撥付。

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

由於關島合適的承包商不多，故並無就關島建築合約的翻新項目進行招標。由於關島當地人口稀少(約十七萬人)且島上依賴國外勞動力，因此少有能夠在緊迫的時間內為豪華度假村進行大規模翻新項目的承包商。本集團管理層認為，市場上大多數其他承包商規模較小且經驗不足，無法駕馭該等項目規模，亦不符合關島翻新工程規定的「Crowne Plaza」品牌標準。本集團管理層諮詢項目經辦人及建築經辦人後確定不宜開展招標程序。

取而代之的是，潛在承包商代表與本集團管理層舉行面對面會議，討論各項目的要求。會議期間，潛在承包商將根據關島翻新工程的方案圖口頭作出成本估算。承包商乃本集團管理層審慎考慮多項因素後選定，該等因素包括潛在承包商作出的成本估算。

項目經辦人及建築經辦人已協助本集團管理層評估關島建築合約承包商收取的費用是否合理，參考因素包括行業標準報告所載建築材料及勞工成本的現行費率，例如Nehmer and HVS Design (專注酒店行業的領先建築、室內設計及項目管理公司)發佈的酒店成本估算指南和Cumming Construction Management, Inc. (領先的項目管理及成本顧問公司)發佈的建築市場分析報告。由於成本比較時，關島並無酒店翻新工程過往案例可供

參考，因此考慮了近年來其他項目的預算及實際成本，包括位於夏威夷或美國類似地段的項目。考慮項目經辦人及建築經辦人提供的專業意見，本集團管理層認為關島建築合約承包商收取的費用公平合理。

### F. 訂立關島建築合約的理由及裨益

本集團其中一項主要業務為在塞班及關島經營酒店及度假村。截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，關島酒店為本集團貢獻的收益佔本集團總收益的17.4%。

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

經考慮關島酒店的市場格局，董事(包括獨立非執行董事)認為，關島建築合約項下的關島翻新工程可將關島酒店提升至高端市場定位，能夠提高收入和吸納更多高端客人。此舉符合招股章程所披露本集團的詳細業務策略，即提高平均客戶收費及實現酒店及度假村分部的更強勁收益率。

董事(包括獨立非執行董事)已審閱及批准關島建築合約，基於自身行業經驗並考慮項目經辦人及建築經辦人提供的專業意見後認為，關島建築合約的條款均屬一般商業條款，公平合理，且訂立關島建築合約符合本公司及股東整體利益。

概無董事於關島建築合約中擁有重大權益或須就批准關島建築合約的董事會決議案放棄投票。

### G. 上市規則規定

由於關島建築合約及先前關島建築合約(詳情載於先前關島公告)均於十二個月內與相同承包商訂立且涉及相同資產，故根據上市規則第14.22及14.23條，聯交所要求本

公司將關島建築合約及先前關島建築合約累計計算並視為一宗交易處理。

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

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，概無股東於關島建築合約所涉交易中擁有重大權益。

由於並無股東須在召開股東大會時就批准關島建築合約放棄投票，故根據上市規則第14章，可接納書面股東批准代替召開股東大會。本公司控股股東THC Leisure(持有270,000,000股股份，佔本公司已發行股本總數的75%)已對關島建築合約發出書面批准。因此，將接納THC Leisure的書面批准代替就批准關島建築合約召開本公司股東大會。

### **H. 訂立關島建築合約的財務影響**

關島建築合約的應付代價將以利用上市所得款項淨額、本集團內部資源及外部融資按現金方式支付。關島翻新工程完成後，在不計及本集團物業、廠房及設備任何升值的情況下，預期本集團的物業、廠房及設備總額將大致按關島建築合約總代價的相同金額增加。因此，由於物業、廠房及設備總額的增加將被銀行結餘及現金的減少所抵銷，故此預期本集團的資產淨值將維持不變。除關島酒店的重估影響外，本集團預期關島建築合約對本集團的盈利不會有任何直接重大影響。

## (2) 有關翻新及升級塞班悅泰度假村酒店的建築合約

於二零二一年五月二十八日(交易時間後)，本公司的間接全資附屬公司APHI Saipan(作為擁有人)與獨立第三方承包商(作為主承包商)訂立有關塞班悅泰度假村酒店客房、公共空間及戶外塞班翻新工程的塞班建築合約。

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

### A. 主要條款

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

#### 1. 塞班客房建築合約

**塞班客房工程範圍** : 塞班客房建築合約所訂明塞班悅泰度假村酒店的客房建設工程，包括但不限於對電氣及管道基礎設施的重大改造，以及徹底拆除及更換通風和空調系統、地板、固定裝置、小配件、電器及配件等。工程竣工後，塞班悅泰度假村酒店的住宿容量將增加至422間房間及套房。APHI Saipan可在建築合約的一般範圍內要求更改工程內容。

---

## 董事會函件

---

**基本竣工日期** : 當塞班客房工程或其指定部分基本完成時，塞班建築公司將編製基本竣工證書，確定基本竣工日期。承包商應於二零二一年七月三十日基本完成所有塞班客房工程，視乎塞班客房工程範圍的任何調整而定。

截至最後實際可行日期，預計基本竣工日期並無變動。

**合約金額** : APHI Saipan應付承包商的合約金額總額約為7,777,000美元，包括：

(1) 建築成本約6,267,000美元(包括勞工成本、分包成本、材料及設備成本、津貼及其他費用)，視乎塞班客房工程範圍的任何調整而定；及

(2) 承包商費用約1,510,000美元(包括保險、稅項及其他費用)，乃經參考建築成本總額計算得出，並可能因此作出調整。承包商費用明細如下：

— 承包商費用：工程成本的8%，約501,000美元；

— 一般情況成本(一次性)：工程成本的8%，約501,000美元；

— Saipan improvement tax：約389,000美元；

— 保險及其他費用：約119,000美元。

**控制估算** : 協定控制估算約為313,000美元，相當於合約工程初始成本的5%。控制估算包括施工成本及承包商費用，用於監控實際成本及監督承包商及時完成工程。估算金額會根據合約條款審核及調整。APHI Saipan接受控制估算並不表示有最高價格保證。

如上所述，APHI Saipan可能會要求在合約一般範圍內更改塞班客房工程。倘若更改會導致建築成本與控制估算有較大偏差，承包商須立即以書面通知APHI Saipan和塞班建築公司，在APHI Saipan和塞班建築公司有進一步書面指示前，承包商不得進行有關工程。

截至最後實際可行日期，塞班客房建築合約所涉建築成本及承包商費用並無調整。

## 2. 塞班公共空間及戶外建築合約

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

---

## 董事會函件

---

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

截至最後實際可行日期，預計基本竣工日期並無改變。

**合約金額** : APHI Saipan應付承包商的合約金額總額約為6,312,000美元，包括：

(1) 建築成本約5,086,000美元(包括勞工成本、分包成本、材料及設備成本、津貼及其他費用)，視乎塞班公共空間及戶外工程範圍的任何調整而定；及

(2) 承包商費用約1,226,000美元(包括保險、稅項及其他費用)，乃經參考建築成本總額計算得出，並可能因此作出調整。承包商費用明細如下：

- 承包商費用：工程成本的8%，約為407,000美元；
- 一般情況成本(一次性)：工程成本的8%，約407,000美元；
- Saipan improvement tax：約316,000美元；
- 保險及其他費用：約96,000美元。



**控制估算** : 協定控制估算約為254,000美元，相當於合約工程初始成本的5%。控制估算包括施工成本及承包商費用，用於監控實際成本及監督承包商及時完成工程。估算金額會根據合約條款審核及調整。APHI Saipan接受控制估算並不表示有最高價格保證。

如上所述，APHI Saipan可能會要求在合約一般範圍內更改塞班公共空間及戶外工程。倘若更改會導致建築成本與控制估算有較大偏差，承包商須立即以書面通知APHI Saipan和塞班建築公司，在APHI Saipan和塞班建築公司有進一步書面指示前，承包商不得進行有關工程。

截至最後實際可行日期，塞班公共空間及戶外建築合約所涉建築成本及承包商費用並無調整。

### **B. 付款方式**

按照塞班建築合約條款，合約金額將根據承包商提交的付款申請連同塞班建築公司發出的付款證明及其他證明文件按進度付款。每項付款申請涵蓋的期間為截至當月最後一日止的曆月。對於每筆進度付款，APHI Saipan有權保留10%的應付款作為保留金。當塞班建築合約的塞班翻新工程進度過半後，保留金比例將減至5%。

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

### C. 塞班悅泰度假村酒店及APHI Saipan資料

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

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

### D. 塞班酒店管理協議資料

按本公司於二零二零年五月三日刊發的公告所披露，APHI Saipan(作為擁有人)與酒店經辦人(經辦人兼授權人)所訂立的塞班酒店管理協議初步為期25年，可選擇額外續期兩次，每次續期5年，惟可根據其條款提前終止。

於塞班酒店管理協議期限內，酒店經辦人將(1)自開始日期(即二零二零年八月一日)起提供塞班酒店管理服務，並管理及經營塞班悅泰度假村酒店；(2)向塞班悅泰度假村酒店提供由酒店經辦人(或其聯屬人士)管理及經營的全球預訂系統及忠誠度計劃之使用權；及(3)代表APHI Saipan實施開業前及品牌重塑計劃，為塞班悅泰度假村酒店品牌重塑及自品牌重塑日期起作為「Crowne Plaza Resort Saipan」營運作實際準備。基於塞班酒店品牌重塑工程的目前進度，本集團管理層目前預計，於二零二一年第四季度將能對塞班悅泰度假村酒店進行品牌重塑，惟須待酒店經辦人最終確認。

酒店經辦人將根據塞班酒店管理協議就其提供的服務及使用「Crowne Plaza」品牌的權限收取多項費用及分攤費，包括但不限於參考塞班悅泰度假村酒店的收益及溢利分

別計算的牌照費及激勵管理費。塞班酒店管理協議可在塞班悅泰度假村酒店的財務表現未達到規定門檻等多種情況下終止。

### E. 代價價值

根據塞班建築合約應付的代價總值約為14,089,000美元，部分將以上市所得款項淨額、本集團內部資金及外部融資撥付。

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

由於塞班合適的承包商不多，故並無就塞班建築合約的翻新項目進行招標。由於塞班當地人口稀少(CNMI合共約五萬人)且島上依賴國外勞動力，因此少有能夠在緊迫的時間內為豪華度假村進行大規模翻新項目的承包商。本集團管理層認為，市場上大多數其他承包商規模較小且經驗不足，無法駕馭該等項目規模，亦不符合塞班翻新工程規定的「Crowne Plaza」品牌標準。本集團管理層諮詢項目經辦人及建築經辦人後確定不宜開展招標程序。

取而代之的是，潛在承包商代表與本集團管理層舉行面對面會議，討論各項目的要求。會議期間，潛在承包商將根據塞班翻新工程的方案圖口頭作出成本估算。承包商乃本集團管理層審慎考慮多項因素後選定，該等因素包括潛在承包商作出的成本估算。

如同關島建築合約，項目經辦人及建築經辦人已協助本集團管理層評估塞班建築合約承包商收取的費用是否合理，參考因素亦包括行業標準報告所載建築材料及勞工成本的現行費率，例如Nehmer and HVS Design (專注酒店行業的領先建築、室內設計及項目管理公司)發佈的酒店成本估算指南和Cumming Construction Management, Inc. (領先

的項目管理及成本顧問公司)發佈的建築市場分析報告。由於比較成本時，塞班並無酒店翻新工程過往案例可供參考，因此考慮了近年來其他項目的預算及實際成本，包括位於夏威夷或美國類似地段的項目。考慮項目經辦人及建築經辦人提供的專業意見，本集團管理層認為塞班建築合約承包商收取的費用公平合理。

### F. 訂立塞班建築合約的理由及裨益

本集團其中一項主要業務為在塞班及關島經營酒店及度假村。截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，塞班悅泰度假村酒店為本集團貢獻的收益佔本集團總收益的12.2%。

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

經考慮塞班悅泰度假村酒店的市場格局，董事(包括獨立非執行董事)認為，塞班建築合約項下的塞班翻新工程可增加塞班悅泰度假村酒店的住宿房間供應，並將塞班悅泰度假村酒店提升至高端市場定位，能夠提高收入和吸納更多高端客人。此舉符合招股章程所披露本集團的詳細業務策略，即(1)提高平均客房收費及實現更強勁收益率及(2)增加酒店及度假村分部的長期住宿房間供應。

董事(包括獨立非執行董事)已審閱及批准塞班建築合約，基於自身行業經驗並考慮項目經辦人及建築經辦人提供的專業意見後認為，塞班建築合約的條款均屬一般商業條款，公平合理，且訂立塞班建築合約符合本公司及股東整體利益。

概無董事於塞班建築合約中擁有重大權益或須就批准塞班建築合約的董事會決議案放棄投票。

## G. 上市規則規定

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

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

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，概無股東於塞班建築合約所涉交易中擁有重大權益。

由於並無股東須在召開股東大會時就批准塞班建築合約放棄投票，故根據上市規則第14章，可接納書面股東批准代替召開股東大會。本公司控股股東THC Leisure(持有270,000,000股股份，佔本公司已發行股本總數的75%)已對塞班建築合約發出書面批准。因此，將接納THC Leisure的書面批准代替就批准塞班建築合約召開本公司股東大會。

## H. 訂立塞班建築合約的財務影響

塞班建築合約的應付代價將以利用上市所得款項淨額、本集團內部資源及外部融資按現金方式支付。塞班翻新工程完成後，在不計及本集團物業、廠房及設備任何升值的情況下，預期本集團的物業、廠房及設備總額將大致按塞班建築合約總代價的相同金額增加。因此，由於物業、廠房及設備總額的增加將被銀行結餘及現金的減少所抵銷，故此預期本集團的資產淨值將維持不變。除塞班悅泰度假村酒店的重估影響外，本集團預期塞班建築合約對本集團的盈利不會有任何直接重大影響。

### 本集團資料

本集團主要從事(1)在塞班及關島經營酒店及度假村；(2)在塞班、關島及夏威夷經營高檔及休閒旅遊服裝及配飾零售業務；及(3)在塞班提供目的地服務，包括經營紀念品及便利店、經營觀光團及提供地面接待安排與禮賓服務。

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

### 承包商資料

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

承包商於一九九八年成立，在關島及CNMI有豐富的經驗，其項目組合豐富多元，涵蓋私人及公共部門的大型綜合項目。承包商的主要辦事處位於塞班，於關島、CNMI及密克羅尼西亞聯邦的其他四個島嶼設有分支辦事處。承包商的各辦事處由不同人員團隊管理及運營。

APHI Saipan曾於二零零五年委聘承包商對塞班悅泰度假村酒店(當時稱為Dai-Ichi Hotel)的入口及停車場進行改善工程。翻新項目於二零零五年八月開始，於二零零六年二月竣工。根據相關建築合約應付承包商的代價總額約為四十萬美元。APHI Saipan委聘建築師協助相關項目，APHI Saipan與建築師均滿意承包商的表現及所交付工程的質量。從彼時起至關島建築合約及塞班建築合約，本集團未就任何其他翻新或建築項目聘請承包商。

本集團的關連人士Beach Road Tourism於二零一六年就位於塞班加拉班的豪華零售購物中心The Arc的建設項目委聘承包商。建設項目於二零一六年二月開始，於二零一七年四月竣工。根據相關建築合約應付承包商的代價總額約為三百七十萬美元。

---

## 董事會函件

---

本集團的關連人士Century Insurance於二零一三年就位於密克羅尼西亞聯邦雅蒲的雅蒲早教中心(Yap Early Childhood Education Center)的建設項目委聘承包商(雅蒲分支辦事處)。建設項目於二零一三年七月開始，於二零一四年八月竣工。根據相關建築合約應付承包商的代價總額約為一百萬美元。

除上文所述者外，本公司其他關連人士於過去十年概無就任何其他翻新或建設項目委聘承包商。

由於關島及塞班合適的承包商不多，故並無就關島翻新工程及塞班翻新工程進行招標。儘管如此，如上文所述，本集團經審慎周詳考慮並參考項目經辦人與建築經辦人的專業意見，將承包商選定為關島翻新工程及塞班翻新工程的主承包商。除成本外，本集團管理層亦考慮工程質量、經驗、供應及市場地位等諸多因素。

選定關島翻新工程及塞班翻新工程的承包商時，本公司根據項目經辦人的建議選定了可能合適的三個關島承包商(包括承包商關島分支辦事處)及三個塞班承包商(包括承包商)。然而，二零一九年年中至二零一九年末與潛在承包商進行多次面對面會議後，本集團管理層認為關島及塞班的其他潛在承包商無法提供具有競爭力的商業條款，亦無能力或意願承接項目。本集團管理層經審慎周詳考慮後認為承包商的關島分支辦事處及塞班主要辦事處是承接關島翻新工程及塞班翻新工程的最佳選擇。

### 項目經辦人及建築經辦人的信息

項目經辦人於二零零九年成立，其專業人員有35年以上的酒店行業經驗，包括資產管理、項目管理及翻新管理。項目經辦人尤其在與世界多個頂級品牌酒店進行開發、協商、翻新及運營方面有豐富經驗。

建築經辦人於二零一四年成立，其負責人有35年以上的酒店建設經驗，包括預算準備與估算、項目管理及翻新。

---

## 董事會函件

---

經作出一切合理查詢後，就董事所悉、所知及所信，項目經辦人與建築經辦人及其最終實益擁有人均屬獨立第三方，與承包商並無關聯。

計及項目經辦人與建築經辦人的豐富經驗，本集團管理層認為項目經辦人與建築經辦人有資格協助本集團評估關島建築合約與塞班建築合約的工程範圍及費用是否合理。

### 資產優化計劃

按招股章程所披露，本集團針對酒店及度假村的資產優化計劃由本集團與國際建築及酒店顧問共同制訂。資產優化計劃的主要目的是增強本集團的房租控制能力、實現更高的收益增長及滿足國際遊客對高端度假體驗的需求。

本集團行業顧問表示，資產質量(包括但不限於房齡、現代裝飾、酒店服務的範疇、維護標準及服務水平)是休閒遊客選擇度假住宿的首要考慮因素，特別是關島等小型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配套設施發揮的重要性較低。董事預期資產優化計劃會將本集團的酒店從現時充滿競爭的中端市場分部提升至更具吸引力但競爭更小的高端市場分部。

#### A. 關島酒店

招股章程所述的關島酒店原資產優化計劃涵蓋(1)客房翻新，包括全部客房種類升級工程(優先升級海景房)以及固定裝置、地板、鏡及天台的翻新工程；(2)景觀升級，包括通過更好的燈光、材料及植被升級抵達方式，以及提升餐廳通道、大堂地板及傢具；及(3)款待提升，包括提升酒廊、水療及泳池等設施，升級升降機、冷水機及傢具，以及提升後勤功能。如招股章程所披露，關島酒店資產優化計劃原本預計於二零一九年年底開始，歷時約12至18個月完成，估計資本開支總額約二千零四十萬美元。



---

## 董事會函件

---

由於簽訂關島酒店管理協議，本集團及酒店經辦人決定增加對多個景觀及酒店升級項目的投資，並提高工程的整體標準，以確保關島酒店滿足「Crowne Plaza」品牌的品牌標準。因此，我們對原資產優化計劃的範圍及標準進行調整，原資產優化計劃成為品牌重塑工程的一部分。由於規劃新增投資及與酒店經辦人協商需要額外時間，實施資產優化計劃的開始日期已如二零一九年年報所披露延期至二零二零年年中。

此外，如先前關島公告及二零二零年年報所披露，本集團管理層後期決定投資更節能的空調系統並進一步升級關島酒店的相關工程，例如升級所有升降機並升級主要配電系統，以滿足升級後酒店的需求，擴充餐廳的室內空間以增加室內可容納人數。因此，我們對資產優化計劃的範圍及標準作出進一步調整。

按二零二零年年報所披露，鑑於原資產優化計劃已作出多項調整，截至最後實際可行日期，實施關島酒店資產優化計劃的估計資本開支總額現時預計為約三千七百七十萬美元。

關島酒店資產優化計劃的相關工程已於二零二零年六月展開，根據目前的預期時間表，本集團管理層目前預計，於二零二一年第四季度，關島酒店資產優化計劃將會完成，關島酒店將會以「Crowne Plaza Resort Guam」品牌重開。

### **B. 塞班悅泰度假村酒店**

招股章程所述的塞班悅泰度假村酒店原資產優化計劃涵蓋(1)客房翻新，包括客房床頭板、飾面及浴室等裝修及升級工程；(2)景觀升級，包括升級燈光、鋪路材料、重新設計大堂、酒廊、花園及泳池區域；及(3)款待提升，包括提升餐廳工作流程容量及後勤功能、宴會及會議空間、泳池及酒吧升級。如招股章程所披露，塞班悅泰度假村酒店資產優化計劃原本預計於二零二零年初開始，歷時約9至15個月完成，估計資本開支總額約二千二百三十萬美元。

---

## 董事會函件

---

如招股章程及二零一九年年報所述，估計資本開支乃假設塞班悅泰度假村酒店相關土地租賃於資產優化計劃實施前將會續期而作出。由於相關土地租賃於二零二零年四月二十三日方確定續期，故塞班悅泰度假村酒店資產優化計劃須延期實施。

此外，按二零二零年年報所披露，由於簽訂塞班酒店管理協議，本集團及酒店經辦人決定增加對景觀升級、客房及公共空間基礎設施的投資，並提高工程的整體標準，以確保塞班悅泰度假村酒店滿足「Crowne Plaza」品牌的品牌標準。因此，我們對原資產優化計劃的範圍及標準進行調整，原資產優化計劃成為塞班酒店品牌重塑工程的一部分。由於規劃新增投資及與酒店經辦人協商需要額外時間，實施資產優化計劃的開始日期已進一步延期。

按二零二零年年報所披露，鑑於原資產優化計劃已作出多項調整，截至最後實際可行日期，實施塞班悅泰度假村酒店資產優化計劃的估計資本開支總額現時預計為約三千八百二十萬美元。

塞班悅泰度假村酒店資產優化計劃的相關工程已於二零二一年一月展開，根據目前的預期時間表，本集團管理層目前預計，於二零二一年第四季度，塞班悅泰度假村酒店資產優化計劃將會完成，塞班悅泰度假村酒店將會以「Crowne Plaza Resort Saipan」品牌重開。

### 上市所得款項用途

#### A. 關島酒店

根據招股章程，關島酒店資產優化計劃的原估計資本開支總額為約二千零四十萬美元，分配予關島酒店資產優化計劃的上市所得款項淨額為一千零七十萬美元，相當於當時估計資本開支總額約52.5%。

按上文所述，截至最後實際可行日期，關島酒店資產優化計劃的估計資本開支總額現時預計為約三千七百七十萬美元，較招股章程所述者多約一千七百三十萬美元。由於增加的估計資本開支是且將會以本集團內部資源及外界融資提供資金，因此分配

予關島酒店資產優化計劃的上市所得款項金額不變。因此，按二零二零年年報所披露，將以上市所得款項淨額撥付資本開支的金額目前佔關島酒店資產優化計劃的估計資本開支總額約28.4%。

按二零二零年年報所披露，截至二零二零年十二月三十一日，約八百六十萬美元上市所得款項淨額用於關島酒店資產優化。分配予關島酒店資產優化計劃的上市所得款項淨額餘額約二百一十萬美元，預期將於截至二零二一年十二月三十一日止年度動用。截至最後實際可行日期，二零二零年年報所披露關島酒店資產優化計劃相關的上市所得款項用途並無變動或其他延遲。

### **B. 塞班悅泰度假村酒店**

根據招股章程，塞班悅泰度假村酒店資產優化計劃的原估計資本開支總額為約二千二百三十萬美元，分配予塞班悅泰度假村酒店資產優化計劃的上市所得款項淨額為一千一百八十萬美元，相當於當時估計資本開支總額約52.9%。

按上文所述，截至最後實際可行日期，塞班悅泰度假村酒店資產優化計劃的估計資本開支總額現時預計為約三千八百二十萬美元，較招股章程所述者多約一千五百九十萬美元。由於增加的估計資本開支是且將會以本集團內部資源及外界融資提供資金，因此分配予塞班悅泰度假村酒店資產優化計劃的上市所得款項金額不變。因此，按二零二零年年報所披露，將以上市所得款項淨額撥付資本開支的金額目前佔塞班悅泰度假村酒店資產優化計劃的估計資本開支總額約30.9%。

按二零二零年年報所披露，截至二零二零年十二月三十一日，約七十萬美元上市所得款項淨額用於塞班悅泰度假村酒店資產優化。分配予塞班悅泰度假村酒店資產優化計劃的上市所得款項淨額餘額約一千一百一十萬美元預期將於截至二零二一年十二月三十一日止年度動用。截至最後實際可行日期，二零二零年年報所披露塞班悅泰度假村酒店資產優化計劃相關的上市所得款項用途並無變動或其他延遲。

### **其他資料**

謹請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

---

董事會函件

---

其他事項

本通函中英文本如有歧義，概以英文本為準。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
海天地悅旅集團有限公司  
副主席、執行董事兼行政總裁  
陳亨利，*BBS, JP*  
謹啟

二零二一年六月二十一日

### 三年財務資料

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三年度各年的財務資料分別在招股章程、二零一九年年報及二零二零年年報內披露，並載入本通函以供參考。

所有上述文件在本公司網絡[www.saileisuregroup.com](http://www.saileisuregroup.com)及聯交所網絡[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)可供查閱。

以下為二零一九年四月三十日刊發的招股章程的超連結，其中截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三年度的經審計合併財務報表載於第I-3至I-71頁：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0430/lt20190430041.pdf>

以下為二零二零年四月十六日刊發的二零一九年年報的超連結，其中截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審計合併財務報表載於第61至139頁：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0416/2020041600443.pdf>

以下為二零二一年四月十五日刊發的二零二零年年報的超連結，其中截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審計合併財務報表載於第64至131頁：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0415/2021041500798.pdf>

### 債務

截至二零二一年四月三十日(即本通函付印前編製本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有銀行融資合共一千一百萬美元，以本集團所持若干樓宇及投資物業為抵押品，目前均未動用，此外，本集團有流動租賃負債一百九十萬美元及非流動租賃負債一千七百一十萬美元。除上文所述外，截至二零二一年四月三十日營業時間結束時，本集團並無任何未償還(i)債務證券(無論是否已發行及流通，已授權或以其他方式設立但未發行)，或定期貸款(無論有擔保、無擔保、有抵押(無論是由本集

團或第三方提供擔保)或無抵押；(ii)其他借款或屬於借款性質的債務，包括銀行透支及承兌匯票(正常貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔(無論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)；(iii)按揭或抵押；(iv)擔保或其他或然負債。

於二零二一年六月四日，本集團就四千三百萬美元的新銀行融資訂立新銀行融資函件，新銀行融資將以本集團所持若干樓宇及投資物業為抵押品。新銀行融資取代上述現有的一千一百萬美元銀行融資。截至最後實際可行日期，新銀行融資尚未動用。

### 營運資金聲明

經作出周詳審慎的查詢後，董事認為，經考慮關島建築合約和塞班建築合約及本集團可動用財務資源(包括內部產生的收益及資金、銀行信貸及手頭現金)後，在無不可預見的情況下，本集團具備足夠的營運資金以應付本通函刊發日期起計至少12個月的需求。

### 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團的財務及經營狀況自二零二零年十二月三十一日(即本集團已刊發經審計合併財務報表的編製日期)以來並無任何重大不利變動。

### 本集團的財務及經營前景

於二零二零年，全球旅遊業因COVID-19爆發而停頓。為降低疫情對財務的影響，本集團管理層已決定於二零二零年三月底暫停本集團的部分酒店、高檔旅遊零售專賣店及目的地服務的業務運營，並採取多項削減成本措施。

儘管面對各種挑戰，董事認為本集團於二零二零年的財務狀況仍然保持強健。展望將來，鑑於本集團的財務狀況持續穩健，且本集團採取積極果斷的對策，董事對本集團的財務前景充滿信心，於COVID-19疫情過後，業務運營將會恢復正常。本集團管理層預期，隨著全球各國陸續推出疫苗接種計劃，當疫情有效受控且旅遊禁令撤除時，全球旅行氛圍即會恢復。

為善用疫情停業的時間，本集團管理層加快關島酒店及塞班悅泰度假村酒店的翻新及升級工程。目前，本集團管理層預期兩間酒店的翻新及升級工程將於二零二一年第四季度相繼完成。於相關工程完成後，關島酒店及塞班悅泰度假村酒店的品牌將分別重塑為「Crowne Plaza Resort Guam」及「Crowne Plaza Resort Saipan」，惟須待酒店經辦人確認。作為市內最新的酒店，本集團管理層相信該兩間酒店具有獨特優勢，可把握積壓的旅遊需求，抓緊消閒旅遊市場強勁復甦的機遇。

於最後實際可行日期，Kanoa Resort仍繼續向塞班地方政府提供支援，根據應急合約向需要強制隔離的人士提供客房、設施及餐飲服務。於二零二零年十二月底，本集團與酒店經辦人訂立與Kanoa Resort有關的酒店管理協議，Kanoa Resort的翻新工程將在應急合約終止或屆滿後開始。當完成翻新工程第一階段後，Kanoa Resort的品牌將重塑為「voco Resort Saipan」。

關島酒店、塞班悅泰度假村酒店及Kanoa Resort的品牌重塑為「Crowne Plaza Resort Guam」、「Crowne Plaza Resort Saipan」及「voco Resort Saipan」後將會由酒店經辦人(洲際酒店集團的全資附屬公司)管理，本集團管理層預料本集團該三大酒店會發揮有利的協同效應。

本集團管理層將繼續採取成本削減措施以盡量緩解COVID-19疫情爆發對財政的負面影響，並繼續尋求高檔旅遊零售分部的擴充機會，以於疫情過後市場恢復時增加本集團收益來源。

為維持本集團的長遠增長並為本公司及股東整體創造最大利益，本集團管理層將積極探索可能的併購機會。董事認為，COVID-19爆發所導致的宏觀經濟下滑，將會增加獲取市場上有利併購交易的機會。

## 1. 責任聲明

本通函(董事對此共同及個別承擔全部責任)載有上市規則要求的內容，以提供有關本公司的資料。董事作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本通函所載資料一切重要內容準確及完備，且無誤導或欺瞞，亦無遺漏其他事宜而會導致本通函所載內容有所誤導。

## 2. 董事及行政總裁於本公司或任何本公司之相聯法團股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第XV部第7及8節須知會本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條規定記入該條例所指本公司設立的登記冊，或按證券及期貨條例第XV部或上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所的本公司董事及行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉(包括根據上述證券及期貨條例當作或視為擁有的權益及淡倉)如下：

董事	本公司股份			佔本公司 權益 百分比 <sup>(a)</sup>
	個人權益 (作為實益 擁有人)	公司權益 (受控法團 權益)	總權益	
陳守仁博士 <sup>(b)</sup>	—	270,000,000	270,000,000	75%
陳亨利博士 <sup>(c)</sup>	—	270,000,000	270,000,000	75%



附註：

- (a) 百分比基於最後實際可行日期已發行股份總數(即360,000,000股)計算。
- (b) 根據證券及期貨條例，陳守仁博士被視為於THC Leisure持有的270,000,000股股份(佔本公司全部已發行股本的75%)中擁有權益，因為(i)彼與陳亨利博士就本集團事務一致行動，(ii)彼與陳亨利博士共同控制Supreme Success Limited(「**Supreme Success**」，為Leap Forward Limited(「**Leap Forward**」)全部權益的登記擁有人(作為一項全權家族信託的受託人)的大多數董事會成員，(iii)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，因此有權行使Leap Forward的投票權，(iv)彼為上述全權家族信託的創辦人，(v) Leap Forward為Tan Holdings 39%權益的登記擁有人，及(vi) Tan Holdings為THC Leisure全部權益的登記擁有人。因此，THC Leisure為陳守仁博士的受控法團。
- (c) 根據證券及期貨條例，陳亨利博士被視為於THC Leisure持有的270,000,000股股份(佔本公司全部已發行股本的75%)中擁有權益，因為(i)彼與陳守仁博士就本集團事務一致行動，(ii)彼與陳守仁博士共同控制Supreme Success(為Leap Forward全部權益的登記擁有人(作為一項全權家族信託的受託人)的大多數董事會成員，(iii)彼與陳守仁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，因此有權行使Leap Forward的投票權，(iv) Leap Forward為Tan Holdings 39%權益的登記擁有人，及(v) 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。彼亦為一項全權家族信託(為Tan Holdings 20%權益的登記擁有人)的創辦人。

於最後實際可行日期，除上文披露外，本公司董事及行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中概無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條規定記入該條例所指本公司設立的登記冊，或按證券及期貨條例第XV部或上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據上述證券及期貨條例當作或視為擁有的權益及淡倉)。

### 3. 主要股東及其他人士於本公司股本中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事所知，按照本公司根據證券及期貨條例第336條設立的登記冊或本公司另行獲得的通知，除上文所披露的本公司董事及行政總裁的權益及淡倉外，以下人士的權益及淡倉如下：

股東名稱	身份／權益性質	股份數目	佔本公司 權益 百分比 <sup>(a)</sup>
陳守仁博士 <sup>(b)</sup>	於受控法團的權益	270,000,000	75%
陳亨利博士 <sup>(c)</sup>	於受控法團的權益	270,000,000	75%
THC Leisure <sup>(d)</sup>	實益權益	270,000,000	75%
Tan Holdings <sup>(d)</sup>	於受控法團的權益	270,000,000	75%
Leap Forward <sup>(d)</sup>	於受控法團的權益	270,000,000	75%
Supreme Success <sup>(d)</sup>	於受控法團的權益	270,000,000	75%

附註：

- (a) 百分比基於最後實際可行日期已發行股份總數(即360,000,000股)計算。
- (b) 根據證券及期貨條例，陳守仁博士被視為於THC Leisure持有的270,000,000股股份(佔本公司全部已發行股本的75%)中擁有權益，因為(i)彼與陳亨利博士就本集團事務一致行動，(ii)彼與陳亨利博士共同控制Supreme Success(為Leap Forward全部權益的登記擁有人(作為一項全權家族信託的受託人)的大多數董事會成員，(iii)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，因此有權行使Leap Forward的投票權，(iv) 彼為上述全權家族信託的創辦人，(v) Leap Forward為Tan Holdings 39%權益的登記擁有人，及(vi) Tan Holdings為THC Leisure全部權益的登記擁有人。因此，THC Leisure為陳守仁博士的受控法團。

- (c) 根據證券及期貨條例，陳亨利博士被視為於THC Leisure持有的270,000,000股股份(佔本公司全部已發行股本的75%)中擁有權益，因為(i)彼與陳守仁博士就本集團事務一致行動，(ii) 彼與陳守仁博士共同控制Supreme Success(為Leap Forward全部權益的登記擁有人(作為一項全權家族信託的受託人)的大多數董事會成員，(iii)彼與陳守仁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，因此有權行使Leap Forward的投票權，(iv) Leap Forward為Tan Holdings 39%權益的登記擁有人，及(v) 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。彼亦為一項全權家族信託(為Tan Holdings 20%權益的登記擁有人)的創辦人。
- (d) THC Leisure直接持有270,000,000股股份(佔本公司全部已發行股本的75%)。THC Leisure由Tan Holdings直接擁有全部權益。Leap Forward直接持有Tan Holdings 39%的權益，Supreme Success持有Leap Forward全部權益。

於最後實際可行日期，除上文所披露外，據董事所知，按照本公司根據證券及期貨條例第336條設立的登記冊或本公司另行獲得的通知，並無任何其他人士(本公司董事或行政總裁除外)於股份及／或相關股份中擁有權益或淡倉。

#### 4. 服務合約

截至最後實際可行日期，並無董事與本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何服務合約，不包括一年內到期或本集團可以毋須賠償(其他法定賠償除外)而於一年內終止的合約。

#### 5. 訴訟

截至最後實際可行日期，本集團任何成員均並無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知本集團任何成員並無任何未了結或可能會遭到的重大訴訟、仲裁或索償。

## 6. 競爭權益

截至最後實際可行日期，各董事或其各自的緊密聯繫人並無擁有與本集團業務有或可能有競爭的業務權益（倘彼等被視為本公司的控股股東則須根據上市規則第8.10條須披露與本集團業務有或可能有競爭的業務權益）。

## 7. 董事所擁有本集團資產及合約的權益

截至最後實際可行日期，各董事並無擁有本公司或本集團任何成員公司自二零二零年12月31日（本公司最近期已發佈經審計合併財務報表的結算日期）所買賣或租賃或建議買賣或租賃的資產有任何直接或間接的權益；及截至最後實際可行日期並無董事擁有本集團任何成員所訂立而當日有效且與本集團業務有重大關係的合約或安排擁有重大權益。

## 8. 重大合約

以下為緊接最後實際可行日期前兩年內本集團所訂立的重大合約（並非日常業務所訂立的合約）：

- (a) 關島酒店管理協議，詳情載於二零一九年九月十日的本公司公告；
- (b) 有關塞班悅泰度假村酒店的酒店物業自二零二一年七月一日起續租40年的土地租約，詳情載於二零二零年四月二十三日的本公司公告；
- (c) 塞班酒店管理協議，詳情載於二零二零年五月三日的本公司公告；
- (d) 先前關島建築合約，詳情載於二零二零年十一月五日的本公司公告；
- (e) APHI Guam與酒店經辦人於二零二零年十二月二十九日所訂立有關Kanoa Resort的酒店管理協議，詳情載於二零二零年十二月二十九日的本公司公告；

- (f) 關島建築合約；及
- (g) 塞班建築合約。

## 9. 備查文件

除(i)懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號；或(ii)發出黑色暴雨警告外，以下文件之副本可於本通函日期起14日內任何周日(星期六、星期日及公眾假期除外)的辦公時間(即上午九時三十分至下午十二時三十分及下午二時三十分至下午五時三十分)在香港九龍觀塘鴻圖道57號南洋廣場5樓查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「8.重大合約」一節所列的重大合約；
- (c) 二零一九年年報；
- (d) 二零二零年年報；及
- (e) 本通函。

## 10. 一般資料

- (a) 本公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-111, Cayman Islands。本公司總辦事處及主要營業地點在香港九龍觀塘鴻圖道57號南洋廣場5樓。
- (b) 本公司的公司秘書為張碧珊女士，張女士為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。
- (c) 本公司股份過戶登記總處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-111, Cayman Islands。

- (d) 本公司香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道183號合和中心54樓。
- (e) 本通函中英文本如有歧義，概以英文本為準。