

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公告的內容概不負責，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公告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)

(股份代號：1832)

截至二零二零年十二月三十一日止年度  
全年業績公告

本集團財務摘要

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
收益	40,784	98,699
經營(虧損)/溢利	(12,194)	10,580
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	(9,320)	10,100
毛利率(本公司擁有人應佔(虧損)/溢利 佔收益比率)	-22.9%	10.2%
每股基本(虧損)/盈利(美仙)	(2.6)	3.1

海天地悅旅集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度(「本年度」)的合併業績。

## 合併綜合收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
收益	3	40,784	98,699
已售存貨成本	5	(7,933)	(16,617)
餐飲成本	5	(1,237)	(6,337)
僱員福利開支	5	(13,571)	(24,962)
公用服務費用、維修及保養開支	5	(3,697)	(7,000)
其他收益／(虧損)淨額	4	70	(265)
經營及其他開支	5	(26,610)	(32,938)
<b>經營(虧損)／溢利</b>		<b>(12,194)</b>	10,580
財務收入	6	298	427
財務成本	6	(883)	(737)
財務成本淨額	6	(585)	(310)
除所得稅前(虧損)／溢利		(12,779)	10,270
所得稅抵免／(開支)	7	2,017	(95)
<b>年內(虧損)／溢利</b>		<b>(10,762)</b>	10,175
其他綜合收益			
重新分類至損益的項目			
按公平值計入其他綜合收益的債券投資價值變動		1	3
<b>年內綜合(虧損)／收入總額</b>		<b>(10,761)</b>	10,178
以下各項應佔(虧損)／溢利：			
本公司擁有人		(9,320)	10,100
非控股權益		(1,442)	75
		<b>(10,762)</b>	10,175
以下各項應佔綜合(虧損)／收入總額：			
本公司擁有人		(9,319)	10,103
非控股權益		(1,442)	75
		<b>(10,761)</b>	10,178
本公司擁有人應佔每股(虧損)／盈利			
— 基本及攤薄(美仙)	9	(2.6)	3.1

# 合併財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		54,719	51,478
投資物業		2,228	2,507
無形資產		229	357
遞延所得稅資產		3,290	2,035
按金		934	681
按公平值計入其他綜合收益的金融資產		508	507
		<u>61,908</u>	<u>57,565</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		4,657	8,290
貿易應收款項	10	15,251	3,551
按金、預付款項及其他應收款項		1,106	2,668
應收關聯方款項		4	50
可收回所得稅		2,561	2,461
現金及現金等價物		38,164	56,602
		<u>61,743</u>	<u>73,622</u>
<b>資產總值</b>		<u><b>123,651</b></u>	<u><b>131,187</b></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本		461	461
股份溢價		38,122	38,122
資本儲備		27,006	27,006
其他儲備		4,840	4,839
保留溢利		21,471	31,801
		<u>91,900</u>	<u>102,229</u>
非控股權益		(85)	1,357
<b>權益總額</b>		<u><b>91,815</b></u>	<u><b>103,586</b></u>

# 合併財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		17,585	14,714
遞延所得稅負債		—	762
		<u>17,585</u>	<u>15,476</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	12,006	9,086
合約負債		—	413
租賃負債		2,003	2,481
應付關聯方款項		213	70
應付所得稅		29	75
		<u>14,251</u>	<u>12,125</u>
<b>負債總額</b>		<u><b>31,836</b></u>	<u><b>27,601</b></u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><b>123,651</b></u>	<u><b>131,187</b></u>

## 合併財務報表附註

### 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。本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，其香港主要營業地址為香港九龍觀塘鴻圖道57號南洋廣場5樓。

本公司為投資控股公司。本集團主要在塞班及關島從事酒店及度假村經營業務，在塞班、關島及夏威夷經營高檔優閒服裝及配飾的旅遊零售業務及在塞班提供目的地服務(統稱「業務」)。本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**」)。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)。

本公司股份已於二零一九年五月十六日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司主板上市(「上市」)。

除另有說明外，本合併財務報表以美元(「美元」)呈列，所有價值均約整至最近千位數(「千美元」)。

### 2 編製基準

本公司的合併財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港法例第622章公司條例的披露規定編製。合併財務報表按歷史成本法編製，並就重估按公平值計入其他綜合收益的金融資產(按公平值列賬)作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的合併財務報表須採用若干關鍵會計估算。管理層應用本集團會計政策時亦須作出判斷。相關範疇涉及較多判斷或較高複雜性或涉及對合併財務報表屬重大的假設及估算。

**(a) 本集團採納的新訂及經修訂準則及詮釋**

本集團已於二零二零年一月一日開始之年度報告期首次應用以下新訂及經修訂準則：

二零一八年財務報告概念框架	經修訂財務報告概念框架
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號	重大的定義
修訂本	
香港財務報告準則第3號修訂本	業務的定義
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號修訂本	利率基準改革

採納該等準則修訂本及經修訂框架對會計政策並無任何重大變動或對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

**(b) 本集團尚未採納的新訂及經修訂準則**

本集團並無提早採納已頒佈但於二零二零年十二月三十一日報告期間尚未強制生效的若干新訂會計準則及準則之修訂。

		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
香港財務報告準則第3號修訂本	概念框架之提述	二零二二年 一月一日
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備：作擬定用途前之所得款項	二零二二年 一月一日
香港會計準則第37號修訂本	繁重合約—履行合約的成本	二零二二年 一月一日
年度改進	二零一八年至二零二零年香港財務報告準則之年度改進	二零二二年 一月一日
香港會計準則第1號修訂本	流動或非流動負債分類	二零二三年 一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二三年 一月一日

本集團將於新訂及經修訂準則及詮釋生效時加以採納。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，預期不會對本集團的合併財務報表產生重大影響。

**(c) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度提早採納獲允許提早採納的準則修訂本**

本集團已於本年度提早採納以下適用於本集團但於本期間並未生效的香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第16號修訂本      COVID-19相關租金寬減

該修訂本提供一項可選的可行權宜做法，允許承租人選擇不評核與COVID-19相關的租金寬減是否屬租賃修改。採納該選擇的承租人可以同一方式將合資格租金寬減入賬(倘彼等並非租賃修改)。有關可行權宜做法僅適用於COVID-19直接導致的租金寬減且須滿足以下所有條件方會適用：(i)租賃付款的變動使租賃代價有所修改，而經修改的代價與緊接變動前租賃代價大致相同，或低於有關代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響原於二零二一年六月三十日或之前到期的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質變動。

本集團已對所有合資格COVID-19相關租金寬減採用可行權宜做法。合共952,000美元的租金寬減已作為負可變租賃付款入賬，並於截至二零二零年十二月三十一日止年度的合併綜合收益表中的「經營及其他開支」確認，並就租賃負債作出相應調整。

### 3 分部資料

執行董事為本集團的主要經營決策者(「**主要經營決策者**」)。本集團的主要經營決策者已根據彼等所審閱的報告釐定經營分部，以作出策略決定及資源分配。本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。

主要經營決策者已確認以下三個可報告之經營分部：

- (a) 酒店及度假村：酒店經營及出租位於塞班及關島酒店建築物內商業處所(「**酒店及度假村分部**」)；
- (b) 高檔旅遊零售：在塞班、關島及夏威夷的零售專賣店內出售高檔休閒服裝及配飾(「**高檔旅遊零售分部**」)；
- (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)提供地面接待安排及禮賓服務(「**目的地服務分部**」)。

本集團的業務活動主要在塞班、關島及夏威夷進行。

本集團的主要經營決策者以經調整之經營溢利／(虧損)對經營分部的表現作出評估。開支(如適用)參考各分部的收益貢獻分配至經營分部。財務收入、財務成本及其他收益／(虧損)淨額並不計入由本集團主要經營決策者審閱的各經營分部業績內。



截至二零二零年十二月三十一日止年度，向本集團主要經營決策者提供的可報告分部的分部資料如下：

	截至二零二零年十二月三十一日止年度				
	酒店及 度假村 千美元	高檔 旅遊零售 千美元	目的地 服務 千美元	未分配 千美元	總計 千美元
<b>收益</b>					
分部收益總額	30,123	10,120	587	—	40,830
分部間收益	(46)	—	—	—	(46)
<b>來自外部客戶的收益</b>	<b>30,077</b>	<b>10,120</b>	<b>587</b>	<b>—</b>	<b>40,784</b>
分部業績	(1,610)	(7,695)	(1,523)	(1,436)	(12,264)
其他收益淨額					70
財務收入					298
財務成本					(883)
<b>除所得稅前虧損</b>					<b>(12,779)</b>
所得稅抵免					2,017
<b>年內虧損</b>					<b>(10,762)</b>
年內虧損包括：					
物業、廠房及設備折舊	4,871	3,283	216	56	8,426
投資物業折舊	113	—	—	—	113
無形資產攤銷	116	20	—	—	136
陳舊存貨撥備	—	578	—	—	578
貿易應收款項減值撥備	399	—	—	—	399
物業、廠房及設備及投資物 業撇銷	2,938	—	—	—	2,938
物業、廠房及設備減值虧損	—	2,774	726	—	3,500
<b>資本支出</b>	<b>17,323</b>	<b>607</b>	<b>16</b>	<b>3</b>	<b>17,949</b>

截至二零一九年十二月三十一日止年度，向本集團主要經營決策者提供的可報告分部的分部資料如下：

	截至二零一九年十二月三十一日止年度				
	酒店及 度假村 千美元	高檔 旅遊零售 千美元	目的地 服務 千美元	未分配 千美元	總計 千美元
<b>收益</b>					
分部收益總額	64,891	30,312	3,676	—	98,879
分部間收益	(180)	—	—	—	(180)
來自外部客戶的收益	<u>64,711</u>	<u>30,312</u>	<u>3,676</u>	<u>—</u>	<u>98,699</u>
分部業績	12,659	690	238	(1,218)	12,369
其他虧損淨額					(265)
上市開支					(1,524)
財務收入					427
財務成本					(737)
除所得稅前溢利					10,270
所得稅開支					(95)
年內溢利					<u>10,175</u>
年內溢利包括：					
物業、廠房及設備折舊	5,092	3,450	260	41	8,843
投資物業折舊	115	—	—	—	115
無形資產攤銷	116	8	1	—	125
陳舊存貨撥備	—	76	12	—	88
貿易應收款項減值撥備	<u>56</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>56</u>
資本支出	<u>1,827</u>	<u>1,006</u>	<u>28</u>	<u>166</u>	<u>3,027</u>

分部間收益根據各集團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合併綜合收益表所載收益一致的方式計量。

## 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：

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
塞班	26,803	55,486
關島	12,718	36,882
夏威夷	1,263	6,331
	<u>40,784</u>	<u>98,699</u>

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：

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
塞班	14,763	13,726
關島	41,014	38,428
夏威夷	1,327	2,063
香港	72	125
	<u>57,176</u>	<u>54,342</u>

## 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合併財務報表內一致的方式計量。

自以下客戶產生的個別收益貢獻本集團收益總額10%以上：

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
客戶A	不適用	10,994
客戶B	<u>16,447</u>	<u>不適用</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度，所有其他客戶個別佔本集團收益10%以下。

(a) 收益細分

本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讓：

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
房租	24,894	44,073
餐飲	4,681	18,618
零售		
— 高檔優閒服裝及配飾	10,120	30,312
— 紀念品及其他	432	1,501
經營觀光團及提供地面接待安排服務	155	2,175
其他款待(附註(i))	183	1,048
空間租金收入(附註(ii))	319	972
	<u>40,784</u>	<u>98,699</u>

附註：

- (i) 其他款待主要指延遲結賬退房收費、取消訂房費用、洗衣收入、迷你酒吧銷售項目、吸煙費用及額外床位收費。
- (ii) 空間租金收入主要指來自第三方營運服務及設施的租金收入。

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
收益確認時間		
在某一時間點	15,526	53,281
在一段期間內	24,939	44,446
	<u>40,465</u>	<u>97,727</u>
其他來源的收益：		
租金收入	319	972
	<u>40,784</u>	<u>98,699</u>

(b) 合約負債

本集團確認下列收益相關合約負債：

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
有關酒店經營的合約負債(附註(i)、(ii))	<u>—</u>	<u>413</u>

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。

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
計入年初合約負債結餘的已確認 收益—酒店經營	<u>413</u>	<u>453</u>
(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。於二零一九年十二月三十一日，合約負債主要包括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。		

本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。

4 其他收益／(虧損)淨額

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
匯兌虧損淨額	(8)	(252)
出售物業、廠房及設備收益／(虧損)	<u>78</u>	<u>(13)</u>
	<u>70</u>	<u>(265)</u>

## 5 按性質劃分的開支

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
已售存貨成本	7,933	16,617
餐飲成本	1,237	6,337
僱員福利開支	13,571	24,962
公用服務費用、維修及保養開支	3,697	7,000
短期租賃開支*	183	388
可變租賃支出*	249	1,136
出租人租金寬減*	(952)	—
物業、廠房及設備折舊*	8,426	8,843
投資物業折舊*	113	115
無形資產攤銷*	136	125
其他稅項及牌照*	2,337	4,857
物料及工具*	982	3,117
共享服務開支*	204	278
洗衣開支*	339	1,282
臨時工成本*	218	605
佣金開支*	644	2,703
保險開支*	1,040	1,388
貿易應收款項減值撥備*	399	56
陳舊存貨撥備*	578	88
物業、廠房及設備及投資物業撤銷*	2,938	—
物業、廠房及設備減值虧損*	3,500	—
核數師酬金*		
— 審核服務	218	300
— 非審核服務	13	21
上市開支*	—	1,524
酒店管理費*	612	248
其他雜項開支* (附註(a))	4,433	5,864
	<b>53,048</b>	<b>87,854</b>
指：		
已售存貨成本	7,933	16,617
餐飲成本	1,237	6,337
僱員福利開支	13,571	24,962
公用服務費用、維修及保養開支	3,697	7,000
經營及其他開支	26,610	32,938
	<b>53,048</b>	<b>87,854</b>

\* 計入「經營及其他開支」

附註：

(a) 其他雜項開支主要指專業費用、捐款、推廣、通訊、交通費用及應酬費。

## 6 財務成本淨額

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
財務成本：		
— 租賃負債利息開支	(852)	(737)
— 薪資保障計劃利息開支	(31)	—
	<u>(883)</u>	<u>(737)</u>
財務收入：		
— 銀行存款利息收入	275	417
— 按公平值計入其他綜合收益的金融資產的 利息收入	23	10
	<u>298</u>	<u>427</u>
財務成本淨額	<u><u>(585)</u></u>	<u><u>(310)</u></u>

## 7 所得稅(抵免)/開支

由於截至二零二零年十二月三十一日止年度本公司並無於北馬里亞納群島自由邦(「CNMI」)、關島及夏威夷產生任何應課稅溢利，故並無就CNMI、關島及夏威夷的企業所得稅作出撥備。利得稅根據截至二零一九年十二月三十一日止年度估計應課稅溢利按本集團經營所在國家當時的稅率計算。

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
即期稅項		
美國企業所得稅	—	576
遞延稅項		
暫時差額產生及撥回	(2,017)	(481)
	<u><u>(2,017)</u></u>	<u><u>95</u></u>

本集團的附屬公司分別於CNMI、關島及夏威夷註冊成立，並須按21%稅率繳納所得稅。

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，在CNMI註冊成立及經營的公司可將企業總收入稅款用作提取企業所得稅時的稅收抵免。

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(已計及動用企業總收入稅款的稅收抵免)。

## 8 股息

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
於年內就上一年度宣派的末期股息 — 每股0.28美仙	<u>1,010</u>	<u>—</u>

董事會不建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付任何股息。

## 9 每股(虧損)/盈利

### (a) 基本

每股基本(虧損)/盈利乃按本公司擁有人應佔(虧損)/溢利除以年內已發行普通股的加權平均數計算。

	二零二零年	二零一九年
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利(千美元)	(9,320)	10,100
已發行普通股加權平均數(以千計)	<u>360,000</u>	<u>326,712</u>
每股基本(虧損)/盈利(美仙)	<u>(2.6)</u>	<u>3.1</u>



(b) 攤薄

所呈列每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同，原因是於二零二零年十二月三十一日概無發行在外的潛在攤薄普通股(二零一九年：零)。

10 貿易應收款項

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
來自第三方的貿易應收款項(附註(a))	15,866	2,912
減：減值撥備(附註(a))	(615)	(216)
	<u>15,251</u>	<u>2,696</u>
應收關聯方款項(附註(b))	—	855
	<u>15,251</u>	<u>3,551</u>

附註：

(a) 來自第三方的貿易應收款項

本集團大部分銷售的信貸期為由發票日期起計30日。按發票日期計的貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
30日內	1,106	2,108
31至60日	1,046	419
61至90日	1,024	33
90日以上	12,690	352
	<u>15,866</u>	<u>2,912</u>

本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，該準則允許對所有應收貿易款項使用全期預期虧損撥備。為計量應收貿易款項的預期信貸虧損，應收貿易款項已按共有的信貸風險特徵及逾期天數分組。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。於二零二零年十二月三十一日，已就應收貿易款項總額撥備615,000美元(二零一九年：216,000美元)。

(b) 應收關聯方款項

於二零二零年十二月三十一日，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：

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
30日內	—	782
31至60日	—	6
61至90日	—	18
90日以上	—	49
	<u>—</u>	<u>855</u>

截至二零二零年十二月三十一日的信貸風險上限為上文所提及賬面值。本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。

## 11 貿易及其他應付款項

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
應付以下各方的貿易應付款項		
— 第三方(附註(a))	1,087	3,162
— 關聯方(附註(b))	36	79
	<u>1,123</u>	<u>3,241</u>
貿易應付款項總額	<u>1,123</u>	<u>3,241</u>
應計費用及其他應付款項		
— 應計員工薪金	668	716
— 其他應付稅項	1,540	1,088
— 應計上市開支	—	282
— 其他應計費用及應付款項	4,148	3,759
— 遞延政府補助(附註(c))	4,527	—
	<u>10,883</u>	<u>5,845</u>
	<u>12,006</u>	<u>9,086</u>

附註：

(a) 應付第三方貿易款項

按發票日期計應付第三方貿易款項的賬齡分析如下：

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
30日內	527	2,564
31至60日	166	502
61至90日	193	76
90日以上	201	20
	<u>1,087</u>	<u>3,162</u>

(b) 應付關聯方款項

於二零二零年十二月三十一日，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：

	二零二零年 千美元	二零一九年 千美元
30日內	36	35
31至60日	—	44
	<u>36</u>	<u>79</u>

(c) 遞延政府補助

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團成功根據薪資保障計劃申請4,527,000美元的貸款（「薪資保障計劃貸款」）。薪資保障計劃貸款為無抵押，年利率為1%，須自提款之日起兩年內償還。一般而言，倘薪資保障計劃貸款乃用於支付本集團的薪金成本、抵押貸款利息、租金及公用服務成本且於授出貸款後的若干計量期內維持本集團的僱員數目及薪酬金額，則該筆貸款將被免除。於二零二零年十二月三十一日，本集團尚未申請免除貸款。因此，該筆貸款於合併財務報表確認為遞延政府補助。

## 12 報告期後事件

於二零二一年二月十九日，本公司全資附屬公司Asia Pacific Hotels, Inc. (Guam)（「APHI Guam」）與獨立第三方承包商訂立兩份有關APHI Guam所擁有的關島悅泰酒店之翻新及升級工程的建築合約。合約總額約12,254,000美元，而翻新及升級工程預期於二零二一年下半年大致完成。有關關島悅泰酒店的建築合約詳情載於本公司日期為二零二一年二月十九的公告。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

COVID-19疫情的爆發嚴重影響二零二零年全球旅遊業。自二零二零年一月底，世界各地的政府部門因應疫情已經實施一系列防控措施(包括但不限於旅遊禁令)。

於二零二零年二月初起，該等措施已導致往來塞班及關島的航班暫停或減少，包括來自本集團主要客源市場的航班。加上全球旅遊氛圍受到抑制及全球經濟放緩，優閒旅遊需求下降。

臨近二零二零年三月底，CNMI及關島當地政府均已實施多項措施(包括企業營業時間及業務量的限制)以遏制冠狀病毒的傳播，該等措施均嚴重打擊本集團的業務營運。二零二零年三月底，為降低疫情對財務的影響，本集團管理層已決定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運營，並採取多項削減成本措施。然而，由於Kanoa Resort獲CNMI國土安全和應急部選中，自二零二零年三月起為抵達塞班後須進行強制隔離的人士提供酒店客房、設施及用餐服務，故Kanoa Resort仍維持運營。

儘管COVID-19疫情爆發給整個二零二零年帶來各種挑戰，但本集團仍在本年度最後一個季度恢復了部分業務運營，包括塞班悅泰度假村酒店的餐廳及我們部分位於關島、塞班及夏威夷的高檔旅遊零售專賣店。Century Hotel亦於本年度第三季度重開為商務旅客提供服務。

自二零二零年一月底COVID-19疫情爆發以來，CNMI及關島當地政府與聯邦、地方官員以及私營部門合作夥伴緊密合作，應對冠狀病毒的威脅。截至本報告日期，關島錄得8,773宗COVID-19確診病例(死亡：135宗)，而塞班則錄得159宗COVID-19確診病例(死亡：2宗)。確診病例數目和死亡率較部分其他國家低，足以證明當地政府所採取的行動有效緩解冠狀病毒在群島的傳播。

## 收益及經營虧損

本年度，本集團錄得收益四千零八十萬美元，相較去年的九千八百七十萬美元減少五千七百九十萬美元或下降百分之五十八點七。塞班及關島業務的總收益分別下降百分之五十及百分之六十以上。收益顯著下降主要是由於我們所有業務分部均受到COVID-19疫情的重大影響，即(1)酒店及度假村分部(於塞班及關島的酒店及度假村及餐飲運營)；(2)高檔旅遊零售分部(於塞班、關島及夏威夷的高檔休閒服裝及配飾零售)；及(3)目的地服務分部(於塞班提供目的地服務)。

由於受到COVID-19疫情的影響，本集團於年內錄得約一千二百二十萬美元的經營虧損，經營溢利較上年度的一千零六十萬美元的經營溢利減少約二千二百八十萬美元。上述經營虧損的金額已計及多項非現金項目，包括但不限於(1)就本集團營運資產確認折舊及攤薄開支以及減值虧損分別約八百七十萬美元及三百五十萬美元；(2)因關島悅泰酒店目前的翻新工程而一次性撇銷本集團物業、廠房及設備約二百九十萬美元；(3)就高檔旅遊零售分部陳舊存貨額外撥備六十萬美元；及(4)就酒店及度假村分部貿易應收款項減值額外撥備四十萬美元。

本集團的業務表現詳述於下文「分部回顧」一節。

### 分部回顧

酒店及度假村分部、高檔旅遊零售分部及目的地服務分部分別佔本集團本年度總收益約百分之七十三點八、百分之二十四點八及百分之一點四。

#### *酒店及度假村分部*

本年度，酒店及度假村分部所得收益約為三千零一十萬美元，較去年收益減少三千四百六十萬美元或百分之五十三點五。收益大幅減少主要是由於(1)因爆發COVID-19疫情，自二零二零年三月底起暫時關閉塞班悅泰度假村酒店、關島悅泰酒店及Century Hotel；及(2)自二零二零年五月起延長關島悅泰酒店的關閉時間，以進行翻新及升級工程。由於有部分商務旅客到訪，Century Hotel已於二零二零年八月恢復營運。

酒店暫時關閉期間，本集團管理層實施多項削減成本措施，以減低疫情對財務的負面影響。於本年度，酒店及度假村分部的經營成本較去年減少二千三百三十萬美元。然而，由於關島悅泰酒店進行翻新工程，故一次性撇銷本集團物業、廠房及設備二百九十萬美元。貿易應收款項減值額外撥備四十萬美元進一步影響分部利潤。由於部分資產因本集團四間酒店中有三間暫時關閉而在本年度並無產生盈利，酒店及度假村分部於本年度的折舊及攤銷開支約五百一十萬美元。

於本年度，酒店及度假村分部利潤由百分之十九點六下降至百分之四點三，與收益以相同的方式波動。

### *塞班悅泰度假村酒店*

本集團與IHC Hotel Limited (「酒店經理」) (InterContinental Hotels Group PLC (「洲際酒店集團」) 的附屬公司) 於二零二零年五月訂立與塞班悅泰度假村酒店有關的酒店管理協議。目前，預計於二零二一年下半年將塞班悅泰度假村酒店品牌重塑為「Crowne Plaza Resort Saipan」。憑藉洲際酒店集團豐富的酒店管理經驗、會員計劃及忠誠客戶群，加上中國大陸、日本及南韓遊客對「Crowne Plaza」品牌的認可，與洲際酒店集團的合作可將塞班悅泰度假村酒店從競爭激烈的中端市場提升至高端市場，以吸引本集團主要目標客戶市場內的高端遊客。

### *Kanoa Resort*

早在二零二零年二月COVID-19病例在全球範圍內激增時，CNMI便成為美國第一個在當地採取主動行動和預防措施應對冠狀病毒的地區。二零二零年三月，Kanoa Resort獲CNMI國土安全和應急管理部選中，為抵達塞班後須進行強制隔離的人士提供酒店客房、設施及用餐服務。根據應急合約，本集團於本年度內就提供予CNMI政府的服務收取多項費用。本集團很榮幸能夠協助當地政府抗擊COVID-19。

於二零二零年十二月，本集團與酒店經理訂立與Kanoa Resort有關的酒店管理協議。根據該酒店管理協議的條款，Kanoa Resort現時預計會於二零二二年中或之前轉用「vovo Resort Saipan」的品牌。



## 關島悅泰酒店

關島悅泰酒店的資產優化計劃的翻新及升級工程(包括客房翻新、園藝升級及接待設施優化)已於二零二零年展開。為進行翻新及升級工程，關島悅泰酒店的業務自二零二零年五月起暫停營運，直至相關工程完成為止。於翻新及升級工程完成後，酒店住宿房間供應將由318間客房及套房增至321間客房及套房，而酒店將提升至高端市場定位，能夠提高收入和吸納更多高端客人。於二零二一年下半年將可如期將我們的關島悅泰酒店品牌重塑為「Crowne Plaza Resort Guam」。

## 高檔旅遊零售分部

於本年度，高檔旅遊零售分部所得收益為一千零一十萬美元，較去年的三千零三十萬美元下跌百分之六十六點七。大幅下跌主要是由於全球旅遊市場衰退及當地政府實施的多項預防措施(尤其是塞班的營業時間限制及關島業務量的限制)。

為減輕COVID-19對高檔旅遊零售分部及營運的負面影響，本集團管理層決定自二零二零年三月底起暫時關閉塞班、關島以及夏威夷的所有零售專賣店。若干位於塞班、關島及夏威夷的高檔旅遊零售專賣店已於本年度不同期間相繼暫時恢復營業。

高檔旅遊零售專賣店暫時關閉有效減少高檔旅遊零售分部的經營成本。此外，鑑於疫情爆發，本集團管理層與業主重新磋商租賃條款，為本集團位於塞班、關島及夏威夷的高檔旅遊零售專賣店爭取得較有利的條款。本集團管理層於管理存貨方面更為謹慎，大幅減少本集團的存貨水平。

於本年度，高檔旅遊零售分部的經營成本較去年減少約六百四十萬美元。然而，於應用香港會計準則第36號資產減值時，確認本集團物業、廠房及設備減值二百八十萬美元及陳舊存貨額外撥備六十萬美元，對本年度分部業績造成影響。高檔旅遊零售分部於本年度的折舊及攤銷開支約三百三十萬美元。



## 目的地服務分部

儘管塞班COVID-19確診病例數相對較低，但由於入境旅客帶來的潛在風險、檢測及檢疫要求，當地政府繼續在機場採取監控措施，遊客仍不得進入島內。由於塞班旅客人數大幅下跌以及本集團位於塞班的主要酒店及度假村暫時關閉，因此本集團管理層決定自二零二零年三月底起暫停營運目的地服務。截至本報告日期，我們仍未恢復營運我們於塞班的目的地服務。

年內，目的地服務分部所得收益為六十萬美元，較去年減少三百一十萬美元。分部虧損一百五十萬美元主要是由於(1)於應用香港會計準則第36號資產減值時，導致確認本集團觀光旅行的物業、廠房及設備減值八十萬美元；及(2)年內計提折舊支出二十萬美元。

## 收購及投資

年內，本集團與CNMI公共土地部同意及落實租賃協議(「租賃協議」)的條款，重續塞班悅泰度假村酒店之酒店物業的現有租約。誠如本公司於二零二零年四月二十三日刊發的公告所述，租賃協議租期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。

自二零一九年一月一日起應用香港財務報告準則第16號租賃後，本集團作為承租人訂立租賃協議須確認為本集團收購的使用權資產。年內，本集團已確認使用權資產約三百九十萬美元。

除上文所述外，本集團於年內並無進行任何重大收購及處置。

本集團於本年度並無重大投資。

## 結算日後事項

於二零二一年，COVID-19疫情的影響仍在持續，全球各地政府主管部門實施的各種預防措施(包括但不限於旅行禁令、強制檢疫規定及對業務量的限制)仍在執行。因此，為降低運營成本及遵守地方法規，我們的部分業務營運仍處於暫停狀態。截至本報告日期，Century Hotel、塞班悅泰度假村酒店的餐廳、於關島的四家高檔旅遊零售專賣店及於夏威夷的三家高檔旅遊零售專賣店目前已恢復營業。

本年度結束後，我們仍然致力於酒店的翻新及升級工程，並利用COVID-19疫情導致的停業期，採取行動加速推進資產優化計劃。

就關島悅泰酒店而言，除了於二零二零年十一月就客房翻新工程簽訂的建築合約外，我們亦就關島悅泰酒店公共區域及外觀的翻新及升級工程簽訂了其他兩份建築合約。建築合約下的翻新工程構成我們資產優化計劃下的翻新及升級工程以及我們與酒店經理所簽訂的酒店管理協議下品牌重塑工作的一部分。相關工程目前可如期於二零二一年下半年完成。待酒店經理確認後，關島悅泰酒店將於翻新及升級工程完成後重塑以「Crowne Plaza Resort Guam」品牌重開。

就塞班悅泰度假村酒店而言，我們亦正加速推進資產優化計劃下的翻新及升級工程以及與酒店經理簽訂的新酒店管理協議下的品牌重塑活動。相關工作目前仍在進行，預期將於二零二一年下半年完成。待酒店經理確認後，塞班悅泰度假村酒店品牌將於相關工程完成後重塑為「Crowne Plaza Resort Saipan」。

於二零二一年，Kanoa Resort繼續支持當地政府，提供酒店客房、設施及膳食予接受強制檢疫的人士。截至本報告日期，本集團正與有關當局落實延長應急合約的文件。

由於COVID-19疫情的持續時間仍不確定，董事會將繼續密切監察市況、全球旅遊氛圍及市場行為的變動，並及時調整本集團策略。

## 未來計劃及市場前景

在COVID-19疫情爆發前，旅遊業是世界最大的市場之一。地方政府已經實施一系列防控措施(包括但不限於旅遊禁令及強制隔離規定)，疫情使二零二零年的跨境旅行停止。在疫情影響下，眾多旅遊相關業務(包括酒店及度假村、零售及觀光運營)受到嚴重打擊。然而，本集團管理層認為隨著全球各國陸續推出疫苗接種計劃，當疫情有效受控(尤其是本集團主要旅遊客源市場)且旅遊禁令撤除時，全球旅遊氛圍即會恢復。

由於塞班及關島的確診病例及死亡率低而於疫情期間被視為全球旅行者的「安全」目的地。我們的管理層認為，當定期航班的班次恢復時，短途及中途旅行需求將較長途旅行更大，使塞班及關島於主要旅遊客源市場更具優勢。我們管理層亦認為對探險旅行的渴望被壓抑良久及海灘與山脈的誘惑，將會使人們在疫情後無法抗拒地迅速前往海外探險旅行。本集團已做好準備，期望可在優閒旅遊市場的潛在強力反彈獲益。

### 酒店及度假村分部

儘管COVID-19疫情於二零二一年初仍持續對酒店行業帶來沉重負擔，而我們部分酒店及度假村仍繼續暫停營運，本集團管理層善用該低迷的期間加快關島悅泰酒店及塞班悅泰度假村酒店的資產優化計劃的翻新及升級工程。目前，我們管理層預期兩間酒店的翻新及升級工程將於二零二一年下半年相繼完成。於相關工程完成後，關島悅泰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」，惟須待酒店經理確認。作為市內最新的酒店，本集團管理層相信該兩間酒店將自隆重重開之日起具有獨特優勢，可把握積壓的旅遊需求。

於本報告日期，Kanoa Resort仍繼續向當地政府提供支援，我們正與CNMI國土安全和應急管理部門落實延長應急合約文件。誠如本公司於二零二零年十二月二十九日作出的公告所述，本集團已與酒店經理訂立與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。Kanoa Resort將於翻新工程第一階段期間暫停商業運營，且其後將重塑為「voco Resort Saipan」。

下一個財政年度有關關島悅泰酒店、塞班悅泰度假村酒店及Kanoa Resort翻新及升級工程的資本開支，一部分來自上市所得款項，一部分來自本集團內部資源及一部分來自外界融資。

關島悅泰酒店、塞班悅泰度假村酒店及Kanoa Resort，轉用「Crowne Plaza Resort Guam」、「Crowne Plaza Resort Saipan」及「voco Resort Saipan」後將會由洲際酒店集團管理，本公司董事（「董事」）預料本集團該三間酒店會發揮有利的協同效應。

### 高檔旅遊零售分部

儘管COVID-19疫情帶來不明朗因素，本集團管理層繼續尋求擴充機會，以於疫情有效受控（尤其是本集團主要旅遊客源市場）後市場恢復時增加本集團收益來源。關島方面，本集團管理層認為，我們可通過進軍更強大的零售空間，以提升分部盈利能力。塞班方面，本集團管理層認為提升客戶整體購物體驗是使銷售水平最大化的關鍵。為擴大本集團在夏威夷的業務，本集團管理層將為新零售專賣店挖掘周邊環境良好且租賃條件合理的強大零售空間。

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。

### 其他計劃及前景

最後，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。本集團管理層認為，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。

### 投資者關係及溝通

本集團確信與股東保持溝通的重要性，透過與分析員及投資者舉行會議、媒體午宴及公司訪問主動促進投資者關係。我們每年召開股東週年大會，於大會前會發出不少於二十個完整營業日的通知，董事須於股東週年大會上回答有關本集團業務的問題。

本集團鼓勵與私人及機構投資者進行雙向溝通，並就彼等的查詢提供資料和及時回應。本集團已設立多種形式的溝通渠道，提升透明度，包括主動及時發佈新聞稿，知會投資者我們的最新動向。本集團於本公司網站(www.saileisuregroup.com)以英文及中文更新公司資料。

## 或然負債

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

## 流動資金、財務資源及資本架構

儘管二零二零年對全球旅遊業而言是充滿挑戰的一年，但本集團本年度的財務狀況保持穩健，通常以內部現金流及上市所得款項作為業務的營運資金。於二零二零年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款總額約為三千八百二十萬美元，較二零一九年十二月三十一日減少約一千八百四十萬美元。年內，本集團資產優化計劃已動用一千一百一十萬美元。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團並無計息銀行借款。

本公司的資本負債比率按相關年度末的總計息銀行借款除以權益總額，再乘以100%計算。於二零二零年十二月三十一日，由於本集團並無任何計息負債(二零一九年：零)，因此資本負債比率不適用於本集團。本集團的資本架構僅包括合併財務狀況表所示的本公司擁有人應佔權益。

## 資產押記

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團的銀行融資總額分別為一千一百萬美元及一千一百萬美元，以本集團擁有的若干樓宇及投資物業抵押。由於本集團的所有銀行融資均未動用，因此各報告年末未動用信貸融資分別為一千一百萬美元及一千一百萬美元。



## 外匯風險管理

本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以並非實體功能貨幣的貨幣計值時產生。於二零二零年十二月三十一日，本集團的塞班、關島及夏威夷附屬公司的金融資產及負債亦主要以美元計值。因此，本集團的外匯風險並不重大。

## 僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團共有206名(二零一九年：746名)全職僱員，包括塞班、關島、夏威夷及香港的全職僱員分別為149名、44名、9名及4名。僱員人數大幅減少主要是由於我們在酒店及度假村暫時關閉期間採取節約成本措施，解僱了部分員工。在困難的年度不得已而大舉解聘僱員是艱難的決定。本集團作為負責任的僱主，我們一直重視僱員，仍然力求為僱員提供良好的工作環境。我們遵守所有勞工相關法律法規，並制定了一整套有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工時、休息時間、平等就業機會、多元化、反歧視及其他福利的人力資源政策。薪酬乃參考市場條款及個別董事及僱員的表現、資歷及經驗釐定。本年度內，員工成本總額(包括董事薪酬)為一千三百六十萬美元(二零一九年：二千五百萬美元)。二零一九年四月九日，本公司採納購股權計劃以就合資格人士(包括本集團僱員)為本集團作出的貢獻獎勵該等人士。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。

## 上市所得款項用途

本公司上市所得款項淨額為三千九百四十萬美元(相當於三億零七百四十萬港元，經扣除本公司就上市應付的包銷費用和佣金及估計開支)。本公司已根據並將繼續根據本公司於二零一九年四月三十日刊發的招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載目的並輔以二零二零年四月十七日刊發的二零一九年年報動用上市所得款項淨額。年內，已動用一千三百七十萬美元的上市所得款項淨額。目前，本集團將未動用的所得款項淨額存入最近並無違約紀錄的信譽良好銀行作存款。有關上市所得款項進一步的使用詳情，將在本公司年報中披露。

## 企業管治常規

本公司採用香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)的條文作為自身的企業管治守則。

年內，本公司已遵守企業管治守則的所有適用守則條文。

## 審核委員會

本公司審核委員會於上市日期成立，設有符合企業管治守則的書面職權範圍。

審核委員會已審閱本集團本年度的合併財務報表，並無異議。審核委員會認為該等財務報表乃根據適用的會計準則、上市規則及法律規定編製，並已作出充足披露。

## 外聘核數師

本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本公告所載本集團本年度的合併綜合收益表、合併財務狀況表的數字及相關附註與本集團本年度的合併財務報表草擬本所載金額進行審核。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港鑒證業務準則而進行的鑒證，故此羅兵咸永道會計師事務所並不就初步公告發表任何核證聲明。

## 末期股息

本年度並無宣派中期股息(二零一九年：無)。董事會決議不建議就本年度派付末期股息(二零一九年：每股0.28美仙)。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席股東週年大會並於會上投票之股東資格，本公司將於二零二一年五月二十八日至二零二一年六月二日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記。為合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零二一年五月二十七日下午四時三十分交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

## 公眾持股量

按本公司所得公開資料及據董事所知，於本公告日期，本公司已維持上市規則規定的公眾持股量。

## 刊發年報

本公司本年度的年報載有上市規則規定的資料，將適時寄發予股東，並刊載於本公司網站([www.saileisuregroup.com](http://www.saileisuregroup.com))及聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))。

承董事會命  
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

香港，二零二一年三月三十日

於本公告日期，本公司董事會成員包括(1)執行董事陳亨利博士、趙明傑先生、蘇陳詩婷女士及SCHWEIZER Jeffrey William先生；(2)非執行董事陳守仁博士(主席)及陳偉利先生；及(3)獨立非執行董事陳栢桓教授、馬照祥先生及陳樑才先生。