

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)

## 內幕消息

### 與洲際酒店集團簽訂與KANOA RESORT有關之 酒店管理協議

本公告乃根據(1)上市規則第13.09條及(2)證券及期貨條例(香港法例第571章)第XIVA部的內幕消息條文(定義見上市規則)而作出。

董事會欣然宣佈於二零二零年十二月二十九日(交易時段後)，APHI Saipan(本公司的間接全資附屬公司)與IHC Hotel(洲際酒店集團的間接全資附屬公司，為獨立第三方及作為經辦人及授權人行事)訂立與Kanoa Resort有關的酒店管理協議。

股東及有意投資者買賣本公司證券時務請審慎行事。

董事會欣然宣佈於二零二零年十二月二十九日(交易時段後)，APHI Saipan(本公司的間接全資附屬公司)與IHC Hotel(洲際酒店集團的間接全資附屬公司，為獨立第三方及作為經辦人及授權人行事)訂立與Kanoa Resort有關的酒店管理協議。

該酒店管理協議是本集團與IHC Hotel訂立的第三份酒店管理協議，關於關島悅泰酒店及塞班悅泰度假村酒店的酒店管理協議詳情已分別載於本公司於二零一九年九月十日及二零二零年五月三日刊發的公告。董事確認，本集團目前並無意與IHC Hotel訂立與Century Hotel有關的酒店管理協議。

## **Kanoa Resort**

Kanoa Resort佔地20,267平方米，坐落於遠離塞班市中心的幽靜位置。於本公告日期，Kanoa Resort共有224間客房。Kanoa Resort以APHI Saipan所持租賃權益經營。根據酒店管理協議，Kanoa Resort將自開始日期起作為「voco Resort Saipan」重塑及營運。

如本公司於二零二零年三月二十六日發佈的公告所述，CNMI國土安全和應急管理部選擇Kanoa Resort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。董事會就此通知股東及潛在投資者，截至本公告日期，APHI Saipan與CNMI國土安全和應急管理部訂立的應急合約仍然有效，本集團致力協助當地政府抗擊COVID-19。當下，應急合約期限已延長至二零二一年三月十六日，CNMI國土安全和應急管理部可作進一步調整。

### **即將進行的翻新工程**

根據酒店管理協議的協定條款，APHI Saipan將進行翻新工程，翻新及升級Kanoa Resort至洲際酒店集團「voco」品牌的品牌標準。

酒店管理協議的翻新工程包括但不限於景觀工程、外牆工程、Kanoa Resort大堂、走廊、客房、浴室、餐廳及其他設施的全面重新設計及翻新以及電梯替換、其他機械、電力及水管工程。翻新工程完成後，Kanoa Resort的容納能力將從224間客房增加至237間客房。

董事預計翻新工程將在應急合約終止或屆滿後盡快開始。根據酒店管理協議，翻新工程預計將於二零二二年六月三十日前完成。Kanoa Resort將於翻新工程期間暫停商業運營。

## 酒店管理協議的安排

按照酒店管理協議的協定條款，IHC Hotel將(其中包括)(1)自開始日期起提供酒店管理服務，並以「voco Resort Saipan」的新品牌名稱管理及經營Kanoa Resort；(2)自開始日期起協助Kanoa Resort接入「voco」品牌系統，包括提供由經辦人(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實施開業前計劃，為Kanoa Resort自開始日期起根據授權人所授予的權限，作為「voco Resort Saipan」營運作實際準備。IHC Hotel(或其聯屬人士)將就經辦人酒店管理服務及授權人所授予的權限收取酒店管理協議規定的費用及分攤費。

本集團現時擁有、經營及自行管理Kanoa Resort。自開始日期起，經辦人將負責Kanoa Resort的日常管理及經營，並將促使Kanoa Resort可享用「voco」品牌系統，包括經辦人(或其聯屬人士)管理及運營的全球預訂系統及忠誠度計劃。根據酒店管理協議，APHI Saipan將保留其作為酒店擁有人作出若干關鍵管理、財務及策略決定的權利。

## 酒店管理協議的主要條款

酒店管理協議的主要條款與本公司分別於二零一九年九月十日及二零二零年五月三日刊發的公告中所披露有關關島悅泰酒店及塞班悅泰度假村酒店的酒店管理協議之主要條款相似，主要條款概述如下：

- 訂約方** : APHI Saipan (Kanoa Resort擁有人) 及IHC Hotel (作為經辦人及授權人)
- 期限** : 自開始日期起初步為期25年，可選擇額外續期兩次，每次續期5年，惟可能會按下文「終止」所述提前終止

酒店管理服務：經辦人將一直根據酒店管理協議所載「voco」品牌標準管理及經營Kanoa Resort。於提供酒店管理服務時，經辦人將有權(其中包括)：

- (1) 監督所有人事事項，包括Kanoa Resort所有僱員之招聘、持續管理及終止受僱；
- (2) 購買傢俱、固定裝置及設備並進行維護，監督有關任何酒店翻新、改造及資本替代的工程；
- (3) 選擇供應商及購買所有餐飲及其他經營用品以及Kanoa Resort經營所用的其他物品；
- (4) 進行預算及會計處理事宜；
- (5) 對Kanoa Resort進行廣告及推廣，並配合其他「voco」品牌酒店的國際銷售及營銷計劃；
- (6) 監督Kanoa Resort經營事宜相關的法律訴訟，並就此委聘專業顧問；
- (7) 釐定有關Kanoa Resort經營的所有政策及程序，包括與定價、客房使用、營銷、銷售、人員及薪酬有關的政策及程序；及
- (8) 以APHI Saipan的名義訂立及履行任何合約，除非(i) 合約並非自願終止或並無合理通知原因而終止；或(ii) 總成本超過250,000美元(可能根據塞班消費者價格指數每年調升)，則須取得APHI Saipan的批准。

- 忠誠度計劃及預訂系統** : Kanoa Resort自開始日期起可享用「voco」品牌系統進行運營，包括可使用經辦人(或其聯屬人士)所管理及運營的全球預訂系統和忠誠度計劃(如「IHG Rewards Club」)。
- 開業前計劃** : 經辦人將代表APHI Saipan實施開業前計劃，為Kanoa Resort作為「voco Resort Saipan」營運作必要的實際準備，包括但不限於協調用於推廣Kanoa Resort的營銷活動和相關銷售及營銷計劃以及作為「voco Resort Saipan」推出市場。
- 使用「voco」品牌的牌照** : 授權人將授予APHI Saipan就Kanoa Resort使用若干商標(包括「voco」、「IHG Concerto」及「IHG Rewards Club」的品牌名稱及商標)之非獨家及不可轉讓的權限。
- 費用及分攤費** : 下列為(其中包括)就經辦人酒店管理服務及授權人所授予的權限應付予IHC Hotel(或其聯屬人士)的年度費用及分攤費：
- (1) **牌照費** — 每月應付的Kanoa Resort經調整總收益的固定百分比；
  - (2) **激勵管理費** — 每月應付的Kanoa Resort經調整總經營溢利的百分比(根據有關年度Kanoa Resort的總經營利率而變動)；
  - (3) **系統資金分攤費** — 每月應付的(i) Kanoa Resort客房總收益的固定百分比，作為洲際酒店集團全球營銷及預訂系統戰略的分攤費；及(ii) Kanoa Resort透過洲際酒店集團的全球頻繁營銷計劃(現稱「IHG Rewards Club」)，所收取的所有收益的固定百分比；及

- (4) **技術服務費** — 於(i)簽訂酒店管理協議時，及(ii)酒店管理協議簽訂一週年時等額分兩期應付固定服務費150,000美元，作為經辦人就資產優化計劃提供技術諮詢服務的代價。

本公告所用「**經調整總收益**」一般指Kanoa Resort的總收益，而不計及相關年度賞金、税金及客戶信貸等若干輔助收入及「**經調整總經營溢利**」一般指Kanoa Resort的總經營溢利減去有關年度應付IHC Hotel (或其聯屬人士)的牌照費。

費用及分攤費由訂約方按公平基準並參考可比較物業、酒店品牌及管理服務供應商的現行行業慣例釐定。基於董事當前估計，根據酒店管理協議應付IHC Hotel (或其聯屬人士)的年度費用及分攤費預計不超過Kanoa Resort開始日期後五個財政年度收益的7%。全部費用及分攤費將從本集團內部資源撥付。

**財務及行政事項** : 各財政年度前，經辦人應事先編製並向APHI Saipan提呈預算(包括但不限於(1)預期總收益、經營成本、總經營溢利、牌照費及激勵管理費，(2)每月現金流量預測，(3)資本開支預算，及(4)營銷與人力資源計劃及戰略與業務計劃，以供APHI Saipan批准。

經辦人及APHI Saipan亦將參加月度會議，審閱及討論財務表現、營銷計劃、資本替代及即將以APHI Saipan名義簽訂的合約。本集團亦將可使用Kanoa Resort的會計系統。

此外，APHI Saipan須撥出Kanoa Resort經調整總收益的指定百分比金額作為資本替代資金，用作(其中包括)固定裝置、傢俱、設備及Kanoa Resort經營所需資本開支。

每年，經辦人須採取合理措施確保估計總經營溢利達致經批准年度預算所載金額，亦確保若干資本開支不超過經批准年度預算所載金額。

**終止** : 於(其中包括)以下情況可終止酒店管理協議：

- (1) 倘Kanoa Resort截至二零二二年六月三十日未能根據酒店管理協議條款以新品牌名稱開業，經辦人或授權人可終止協議；
- (2) 倘第二期翻新工程截至二零二二年六月三十日未完成，經辦人或授權人可終止協議；
- (3) 倘一方宣告破產或執行破產程序或資不抵債，另一方可即時終止協議；
- (4) 倘一方嚴重違反酒店管理協議，另一方可發出30天書面通知終止協議；或
- (5) 倘Kanoa Resort的總經營溢利及RevPAR連續兩年未達規定門檻，APHI Saipan可終止協議(於開始日期三週年後行使)。

## 有關本集團及APHI Saipan的資料

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飾及配飾零售業務；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。

APHI Saipan是本集團的經營附屬公司，目前擁有、經營及自行管理Kanoa Resort及本集團於塞班的其他酒店及度假村。APHI Saipan是本公司的間接全資附屬公司。

## 有關經辦人及授權人的資料

經辦人及授權人IHC Hotel是洲際酒店集團的間接全資附屬公司，洲際酒店集團的股份於紐約證券交易所(股份代號：IHG)及倫敦證券交易所(股份代號：IHG)雙重上市。洲際酒店集團是英國跨國酒店公司，擁有「InterContinental<sup>®</sup>酒店及度假村」、「Crowne Plaza<sup>®</sup>酒店及度假村」、「Hotel Indigo<sup>®</sup>」、「Holiday Inn<sup>®</sup>」及「Holiday Inn Express<sup>®</sup>」等酒店品牌。經董事作出一切合理查詢後，據其所知、所悉及所信，IHC Hotel及洲際酒店集團均為獨立第三方。

## 訂立酒店管理協議的理由及裨益

本集團的主要業務為在塞班及關島從事酒店及度假村經營業務。本集團針對未來業務發展制定了詳細業務策略，具體通過提高平均房租及實現更高的收益增長來維持並鞏固本集團酒店及度假村的市場領先地位。

Kanoa Resort目前於中端市場分部經營且接近飽和。塞班酒店行業的中端市場分部競爭尤其激烈，持續給Kanoa Resort帶來定價壓力。

據招股章程披露，隨著本集團根據資產優化計劃升級塞班及關島的住宿及服務，本集團可能會探索與國際連鎖酒店的合作機會，合作可能以多種方式進行，例如加入其會員計劃及其忠誠客戶群、獲得市場推廣及營運支援、利用其預訂引擎及預訂系統或品牌重塑活動。



董事認為，酒店管理協議帶來的良好商機有利於本集團的經營表現、市場定位及未來業務發展。Kanoa Resort進行品牌重塑及實施翻新工程與開業前計劃將更好地定位Kanoa Resort，以在本集團主要客源市場的COVID-19疫情得到有效控制後利用休閒旅遊市場的回升潛力。董事認為，翻新工程、實施開業前計劃及將Kanoa Resort的品牌重塑為「voco Resort Saipan」可有效清除CNMI政府在爆發COVID-19疫情期間使用Kanoa Resort導致的任何負面印象。品牌聲譽亦可增強消費者對服務及衛生質量和標準的信心。此外，使用洲際酒店集團全球預訂系統及忠誠度計劃，可使Kanoa Resort更能吸引潛在客戶，有助其業務復甦。

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「voco」的品牌知名度，董事預計，從長遠來看，酒店管理協議的商業裨益大於應付IHC Hotel(或其聯屬人士)的費用及分攤費，可增加Kanoa Resort的收益來源，最終增強其對於房間價格的控制及盈利能力。於關島悅泰酒店、塞班悅泰度假村酒店及Kanoa Resort品牌分別重塑為「Crowne Plaza Resort Guam」、「Crowne Plaza Resort Saipan」及「voco Resort Saipan」後，關島悅泰酒店、塞班悅泰度假村酒店及Kanoa Resort均由IHC Hotel管理，董事亦預期本集團三大酒店將會產生積極的協同作用。

董事認為，酒店管理協議符合招股章程所披露本集團的詳細業務策略，即(1)提高平均房間價格及實現更強勁收益率及(2)擴大酒店及度假村分部的長期住宿房間供應。

考慮到Kanoa Resort的整體利益及市場前景，董事(包括獨立非執行董事)已審閱及批准酒店管理協議，彼等根據行業經驗認為(1) Kanoa Resort由經辦人經營及管理以及重塑品牌為「voco Resort Saipan」可使其取得較高的收益並獲得更大、更優質的客戶群；(2)酒店管理協議的條款及條件(包括費用及分攤費)公平合理，按一般商業條款訂立，基本符合可比較物業、酒店品牌及管理服務供應商的行業慣例；(3)酒店管理協議涉及的安排乃基於一般商業條款作出，符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於酒店管理協議中有重大利益，亦無董事不得就批准酒店管理協議的董事會決議案投票。

## 土地租約重續

酒店物業的現行土地租約於二零二四年六月三十日到期。據招股章程披露，本集團已就重續酒店物業的土地租約開始與CNMI公共土地部正式溝通。截至本公告日期，土地租約重續尚未敲定。

股東及有意投資者務請注意，根據酒店管理協議，APHI Saipan已向IHC Hotel保證在酒店管理協議的期限內維持獨家使用及佔用酒店物業的所有權或其他合法權利。倘酒店物業的現行土地租約未於到期前順利重續，APHI Saipan或被視為嚴重違反酒店管理協議，IHC Hotel可能根據酒店管理協議的條款終止協議。然而，董事認為酒店物業的土地租約不大可能不能於二零二四年六月三十日前順利重續。

鑑於塞班悅泰度假村酒店的土地租約已於今年四月順利重續，董事有信心APHI Saipan將能夠在現行租約到期前重續酒店物業的土地租約。

董事知悉，涉及巨大資本開支的翻新工程可能會在酒店物業的土地租約確定重續前按照酒店管理協議施工。然而，由於COVID-19導致持續的旅行禁令及政府措施，董事預計Kanoa Resort可能無法在應急合約到期後立即恢復正常業務營運。為使Kanoa Resort在上文所述COVID-19爆發後利用休閒旅遊市場的回升潛力，董事認為，儘管土地租約重續仍未落實，但於應急合約終止或到期後盡快實施翻新工程符合本集團的利益。

## 資產優化計劃及上市所得款項用途

翻新工程為Kanoa Resort資產優化計劃的一部分。按招股章程所載，資產優化計劃(包括翻新工程)有關翻新的潛在資本開支將部分以上市所得款項淨額撥付及部分以本集團內部資源撥付，並計劃在酒店物業的現行土地租約順利重續後方實施資產優化計劃。

根據酒店管理協議規定的翻新工程範圍及標準，董事預計實施資產優化計劃的資本開支總額可能會顯著增加。具體而言，額外投資將用於在酒店物業地下建造新套房，將Kanoa Resort的客房數量由224間增至237間。

然而，由於翻新工程的細節尚未確定，故於本公告日期無法估計實施資產優化計劃的資本開支總額。儘管如此，董事確認不打算改變用於Kanoa Resort資產優化計劃的上市所得款項金額。翻新工程產生的任何額外資本開支會以本集團內部資源及外部融資撥付。

因此，資產優化計劃將按照招股章程所述的方式進行，惟(1)翻新工程目前可能於上述續租落實之前動工；(2)資本開支總額可能增加；及(3)有關開支會以上市所得款項淨額、本集團內部資源及外部融資撥付。

除上文所述，按招股章程所披露及二零一九年年報所補充，上市所得款項的用途並無進一步延遲或更改。

## 對收益及溢利的潛在影響

據董事目前估計，Kanoa Resort截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止財政年度的收益及溢利將有所減少，預計是由於以下因素綜合所致：(1) COVID-19的影響；(2)資產優化計劃(包括翻新工程)及開業前計劃產生的估計資本開支；(3)進行資產優化計劃(包括翻新工程)及開業前計劃期間對出租率及平均房租的影響；(4)根據酒店管理協議應付IHC Hotel(或其聯屬人士)的費用及分攤費；及(5)經辦人的管理及營運需要經歷投入階段。

股東及有意投資者買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 釋義

「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度報告
「APHI Saipan」	指	Asia Pacific Hotels, Inc.，一九九七年十一月十九日於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	Kanoa Resort計劃進行的改造、翻新及裝修工程，詳見招股章程及二零一九年年報補充
「董事會」	指	本公司董事會
「CNMI」	指	北馬里亞納群島自由邦，位於西太平洋地區的美國領地
「CNMI公共土地部」	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
「開始日期」	指	完成(其中包括)第一期翻新工程並使經辦人滿意後由經辦人書面通知APHI Saipan的日期
「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)
「董事」	指	本公司董事

「應急合約」	指	如本公司二零二零年三月二十六日發佈的公告所述，APHI Saipan與CNMI國土安全和應急管理部於二零二零年三月二十五日就Kanoa Resort為抵達塞班後須進行強制隔離的人士提供酒店客房、設施及用餐服務簽訂的應急合約
「費用及分攤費」	指	APHI Saipan根據酒店管理協議應付經辦人、授權人及／或其聯屬人士的總費用及分攤費
「關島悅泰酒店」	指	本集團位於關島Tumon Bay的酒店，目前以「Fiesta Resort Guam」名稱運營
「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，目前以「Fiesta Resort & Spa Saipan」名稱運營
「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
「夏威夷」	指	美國夏威夷州
「香港」	指	中國香港特別行政區
「酒店及度假村分部」	指	本集團的業務分部，涉及塞班及關島四間酒店及度假村(包括Kanoa Resort)的經營及相關餐飲、會議、宴會及其他酒店服務
「酒店管理協議」	指	APHI Saipan、經辦人及授權人同意及落實的酒店管理協議，內容有關(其中包括)經辦人於Kanoa Resort提供酒店管理服務

「酒店管理服務」	指	經辦人根據酒店管理協議開展的各項管理及運營服務，包括但不限於按酒店管理協議所載「voco」品牌標準對Kanoa Resort進行日常管理及運營
「酒店物業」	指	Kanoa Resort所在地塊，即位於塞班的21868地塊（面積約3.8991公頃）
「IHC Hotel」、「經辦人」或「授權人」	指	IHC Hotel Limited，在英格蘭註冊成立的有限公司，為洲際酒店集團的間接全資附屬公司
「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，其股份於紐約證券交易所（股份代號：IHG）及倫敦證券交易所（股份代號：IHG）雙重上市
「Kanoa Resort」	指	本集團位於塞班的全方位服務及家庭式度假村，目前以「Kanoa Resort Saipan」名稱運營
「上市」	指	本公司股份於二零一九年五月十六日於聯交所主板上市
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「開業前計劃」	指	經辦人於開始日期前根據酒店管理協議提供若干服務（包括但不限於統籌市場推廣資料、人力資源及培訓計劃、年度預算和銷售及市場推廣計劃、商號登記），為Kanoa Resort提供酒店管理服務作籌備
「招股章程」	指	本公司於二零一九年四月三十日刊發的招股章程

「翻新工程」	指	APHI Saipan將根據「voco」品牌標準於Kanoa Resort進行的翻新及升級工程，具體範圍載列於酒店管理協議
「RevPAR」	指	平均可出租客房收入，用於酒店及度假村行業的表現指標，按總客房收入除以可出租客房的數目計算
「塞班」	指	塞班，CNMI最大、人口最多的島嶼
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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
「西太平洋地區」	指	大洋洲次區域，包括關島、CNMI、帛琉共和國、密克羅尼西亞聯邦、馬紹爾群島共和國及西太平洋地區其他島嶼

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，二零二零年十二月二十九日

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。