

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關島酒店有關的酒店管理協議

本公告乃根據(1)上市規則第13.09及13.10條，及(2)證券及期貨條例(香港法例第571章)第XIVA部項下之內幕消息條文(定義見上市規則)而作出。

董事會欣然宣佈於二零一九年九月十日聯交所交易時段後，APHI Guam(本公司的間接全資附屬公司)與IHC Hotel(洲際酒店集團(其股份於紐約證券交易所及倫敦證券交易所雙重上市)的間接全資附屬公司及作為經辦人及授權人行事的獨立第三方)訂立與關島酒店(現稱「Fiesta Resort Guam」)有關的酒店管理協議。根據該協議，IHC Hotel同意(其中包括)(1)於酒店管理協議期限內，自開始日期(現預期為二零一九年十月三十一日前)起提供酒店管理服務並管理及經營關島酒店；(2)自開始日期起向關島酒店提供由經辦人(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 Guam實施開業前計劃及品牌重塑計劃，為關島酒店品牌重塑及自品牌重塑日期(現預期為二零二一年十月一日前)起根據授權人所授予的權限，作為「Crowne Plaza Guam」營運作必要的實際準備。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、經營及自行管理關島酒店。自開始日期起，經辦人將負責關島酒店的日常管理及經營，並將促使關島酒店使用經辦人(或其聯屬人士)管理及運營的全球預訂系統及忠誠度計劃經營。根據酒店管理協議，APHI Guam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。

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，加上日本、美國大陸及美軍客戶(關島的主要遊客)對「Crowne Plaza」品牌的認可，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，增加關島酒店的收益來源，最終增強其房租控制及盈利能力。董事亦認為，酒店管理協議符合招股章程所披露本集團為提高酒店及度假村分部平均房租及實現更高的收益增長之詳細業務策略。

關島酒店資產優化計劃目前按招股章程所述方式進行，惟(1)估計資本開支總額現預計約為2,560萬美元(約增加520萬美元)；及(2)資產優化計劃現預期進行18至24個月(增加6個月)，主要是由於景觀升級、餐飲基礎設施及功能設施的投入增加。資產優化計劃將併入開業前計劃及品牌重塑計劃，確保關島酒店貫徹「Crowne Plaza」品牌標準。增加的估計資本開支將以本集團內部資源提供資金，因此，招股章程披露的全球發售所得款項用途不變。

然而，董事目前估計，關島酒店截至二零二零年十二月三十一日止財政年度的收益及溢利將有所減少，是由於以下因素綜合所致：(1)資產優化計劃、開業前計劃及品牌重塑計劃產生的估計資本開支；(2)進行資產優化計劃、開業前計劃及品牌重塑計劃期間對出租率及平均房租的影響；(3)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(4)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。

酒店管理協議

於二零一九年九月十日聯交所交易時段後，APHI Guam (本公司的間接全資附屬公司)與IHC Hotel (洲際酒店集團(其股份於紐約證券交易所及倫敦證券交易所上市)的間接全資附屬公司及作為經辦人及授權人行事的獨立第三方)訂立與關島酒店(現稱「Fiesta Resort Guam」)有關的酒店管理協議。

關島酒店

關島酒店現稱「Fiesta Resort Guam」，一座17,567平方米的設施，有策略地位於關島Tumon Bay旅遊中心。截至本公告日期，關島酒店擁有318間客房，並已根據招股章程所披露的資產優化計劃進行改造及裝修工程。關島酒店以租賃權益經營，而Fiesta Resort Guam的土地租賃於二零五三年九月三十日到期。關島酒店將進行品牌重塑並自品牌重塑日期(現預期為二零二一年十月一日前)起作為「Crowne Plaza Guam」經營。

日期

二零一九年九月十日

訂約方

- (a) A PHI Guam
- (b) IHC Hotel (作為經辦人及授權人)

條款

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，惟可能會按下文「終止」所述提前終止。

主要條款

IHC Hotel同意(其中包括)(1)於酒店管理協議期限內，自開始日期(現預期為二零一九年十月三十一日前)起提供酒店管理服務以管理及經營關島酒店；(2)自開始日期起向關島酒店提供由經辦人(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 Guam實施開業前計劃及品牌重塑計劃，為關島酒店品牌重塑及自品牌重塑日期(現預期為二零二一年十月一日前)起根據授權人所授予的權限，作為「Crowne Plaza Guam」營運作必要的實際準備。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下文「費用及分攤費」所述的費用及分攤費。

本集團現時擁有、經營及自行管理關島酒店。自開始日期起，經辦人將負責關島酒店的日常管理及經營，並將促使關島酒店使用經辦人(或其聯屬人士)管理及運營的全球預訂系統及忠誠度計劃經營。根據酒店管理協議，APHI Guam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。

酒店管理服務

經辦人將根據酒店管理協議所載「Crowne Plaza」品牌標準管理及經營關島酒店。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，包括關島酒店所有僱員之招聘、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關島酒店經營所用的其他物品；

- (4) 進行預算及會計處理事宜；
- (5) 對關島酒店進行廣告及推廣，並配合其他「Crowne Plaza」品牌酒店的國際銷售及營銷計劃；
- (6) 監督關島酒店經營事宜相關的法律訴訟，並就此委聘專業顧問；
- (7) 釐定有關關島酒店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 Guam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，則須取得APHI Guam的批准。

忠誠度計劃及預訂系統

關島酒店自開始日期起至品牌重塑日期可以現稱「Fiesta Resort Guam」使用及運營經辦人(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」)。關島酒店作為「Crowne Plaza Guam」重新推出後，仍可繼續使用及運營該全球預訂系統及忠誠度計劃。

品牌重塑及使用「Crowne Plaza」品牌的牌照

經辦人將代表APHI Guam實施開業前計劃及品牌重塑計劃，為關島酒店品牌重塑及作為「Crowne Plaza Guam」營運作必要的實際準備，包括但不限於協調用於推廣關島酒店的營銷活動和相關銷售及營銷計劃以及重塑品牌為「Crowne Plaza Guam」。關島酒店(現稱「Fiesta Resort Guam」)將根據授權人授予APHI Guam於關島酒店使用若干商標(包括但不限於「Crowne Plaza」、「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，以「Crowne Plaza」酒店品牌經營，並於品牌重塑日期及之後更名為「Crowne Plaza Guam」。

費用及分攤費

根據酒店管理協議，下列為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**。關島酒店經調整總收益的固定百分比；
- (2) **激勵管理費**。關島酒店經調整總經營溢利的百分比(根據有關年度關島酒店的總經營利率而變動)；
- (3) **系統資金分攤費**。(i)關島酒店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)關島酒店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115,000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**」一般指關島酒店的總收益，而不計及相關年度賞金、稅金及客戶信貸等若干輔助收入，「**經調整總經營溢利**」一般指關島酒店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關島酒店未來五個財政年度收益的8%。

財務及行政事項

各財政年度前，經辦人應事先編製並向APHI Guam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 Guam批准。

經辦人及APHI Guam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 Guam名義簽訂的合約。本集團亦將可使用關島酒店的會計系統。

此外，APHI Guam須撥出關島酒店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、傢具、設備及關島酒店經營所需資本開支。

終止

於(其中包括)以下情況可終止酒店管理協議：

- (1) 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；
- (2) 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
- (3) 倘關島酒店的經營毛利及RevPAR連續兩年未達規定門檻，APHI Guam可終止協議（於品牌重塑日期或開始日期三週年（以較晚者為準）後行使）。

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。

有關APHI GUAM及本集團的資料

APHI Guam是本集團的經營附屬公司，目前擁有、經營及自行管理關島酒店，亦是關島酒店租賃權益的持有人。APHI Guam是本公司的間接全資附屬公司。

本集團是塞班、關島及夏威夷(均為美國屬地)優閒旅遊集團，業務可分為(1)酒店及度假村、(2)高端旅遊零售及(3)目的地服務。

有關經辦人及授權人的資料

經辦人及授權人IHC Hotel Limited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® 酒店及度假村」、「Crowne Plaza®」、「Hotel Indigo®」、「Holiday Inn®」及「Holiday Inn Express®」等酒店品牌。IHC Hotel及洲際酒店集團均為本公司獨立第三方(定義見上市規則)。

訂立酒店管理協議的理由及裨益

本集團主要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。截至二零一八年十二月三十一日止三年度，關島酒店(現稱「Fiesta Resort Guam」)的平均出租率為86.2%，低於本集團其他酒店及度假村的水平，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，與本集團在關島的主要同業相比，RevPAR低於標準。由於有眾多國際連鎖競爭對手，關島的酒店行業競爭尤其激烈，持續給關島酒店帶來定價壓力。因此，品牌認知度通常意味著取得關島較大客戶群及更大的房租控制能力。

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。

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，加上日本、美國大陸及美軍客戶(關島的主要遊客)對「Crowne Plaza」的認可，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，增加關島酒店的收益來源，最終增強其房租控制及盈利能力。董事亦認為，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。

考慮關島酒店的整體利益及市場前景，董事(包括獨立非執行董事)認為：(a) 關島酒店由經辦人經營及管理以及最終重塑品牌為「Crowne Plaza Guam」可使其進駐高端市場，從而取得較高的收益並獲得更大、更優質的客戶群；(b) 酒店管理協議的條款公平合理，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；(c) 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。

資產優化計劃

關島酒店資產優化計劃目前按招股章程所述方式進行，惟(1)估計資本開支總額現預計約為2,560萬美元(約增加520萬美元)；及(2)資產優化計劃現預期進行18至24個月(增加6個月)，主要是由於景觀升級、餐飲基礎設施及功能設施的投入增加。資產優化計劃將併入開業前計劃及品牌重塑計劃，確保關島酒店貫徹「Crowne Plaza」品牌標準。增加的估計資本開支將以本集團內部資源提供資金，因此，招股章程披露的全球發售所得款項用途不變。

然而，董事目前估計，關島酒店截至二零二零年十二月三十一日止財政年度的收益及溢利將有所減少，是由於以下因素綜合所致：(1)資產優化計劃、開業前計劃及品牌重塑計劃產生的估計資本開支；(2)進行資產優化計劃、開業前計劃及品牌重塑計劃期間對出租率及平均房租的影響；(3)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(4)經辦人的管理及營運需要經歷投入階段。股東及投資者買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

「聯屬人士」	指	由洲際酒店集團直接或間接控制的任何實體
「APHI Guam」	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。APHI Guam為本公司的間接全資附屬公司
「資產優化計劃」	指	關島酒店計劃進行的改造、翻新及裝修工程，詳見招股章程
「董事會」	指	本公司董事會
「開始日期」	指	完成開業前計劃且經辦人向APHI Guam發出書面通知後的日期，目前預期為二零一九年十月三十一日前
「本公司」	指	海天地悅旅集團有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，股份於聯交所主板上市(股份代號：1832)
「董事」	指	本公司董事
「費用及分攤費」	指	APHI Guam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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「關島酒店」	指	本集團位於關島Tumon Bay的酒店，目前以「Fiesta Resort Guam」名稱經營
「酒店管理協議」	指	APHI Guam、經辦人及授權人於二零一九年九月十日訂立的酒店管理協議，內容有關(其中包括)經辦人於關島酒店提供酒店管理服務
「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「Crowne Plaza」品牌標準對關島酒店進行日常管理及運營
「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，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
「獨立第三方」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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)，為向關島酒店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
「品牌重塑日期」	指	完成品牌重塑計劃且經辦人向APHI Guam發出書面通知後的日期，目前預期為二零二一年十月一日前

「品牌重塑計劃」	指	經辦人於品牌重塑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配合工作、銷售及市場推廣計劃、信息技術和商號登記)，為關島酒店以「Crowne Plaza Guam」名稱重新開業作準備
「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
「RGI」	指	收入產生指數，取自行業協會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。RGI大於1的酒店表示其RevPAR優於平均市場RevPAR，反之亦然
「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

承董事會命
海天地悅旅集團有限公司
 執行董事、副主席兼行政總裁
陳亨利

香港，二零一九年九月十日

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。