

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)

截至二零二五年六月三十日止六個月  
中期業績公告

本集團財務摘要

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千美元	千美元
	(未經審核)	(未經審核)
收益	21,062	21,097
經營虧損	(7,086)	(7,033)
本公司擁有人應佔虧損	(9,590)	(9,667)
毛利率(本公司擁有人應佔虧損佔收益比率)	-45.5%	-45.8%
每股基本虧損(美仙)	(2.7)	(2.7)

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」)截至二零二五年六月三十日止六個月(「報告期間」)的未經審核簡明合併中期業績。

簡明合併損益及其他綜合收益表  
截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 千美元 (未經審核)	二零二四年 千美元 (未經審核)
收益	3	21,062	21,097
已售存貨成本		(1,883)	(2,053)
餐飲成本		(1,424)	(1,269)
僱員福利開支		(7,357)	(7,314)
公用服務費用、維修及保養開支		(3,375)	(3,280)
其他經營成本		(14,181)	(14,215)
其他收益淨額	4	72	1
經營虧損		(7,086)	(7,033)
財務成本	5	(2,633)	(2,710)
除稅前虧損	6	(9,719)	(9,743)
所得稅	7	—	—
期內虧損及期內綜合虧損總額		<u>(9,719)</u>	<u>(9,743)</u>
以下人士應佔虧損及綜合虧損總額：			
本公司擁有人		(9,590)	(9,667)
非控股權益		(129)	(76)
		<u>(9,719)</u>	<u>(9,743)</u>
本公司擁有人應佔每股虧損			
—基本及攤薄(美仙)	8	<u>(2.7)</u>	<u>(2.7)</u>

簡明合併財務狀況表  
於二零二五年六月三十日

	附註	於 二零二五年 六月三十日 千美元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月 三十一日 千美元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		113,178	117,786
投資物業		350	356
無形資產		27	38
遞延所得稅資產		6,583	6,583
預付款項及按金		1,970	1,422
		<u>122,108</u>	<u>126,185</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		3,215	3,591
貿易應收款項	10	1,728	1,903
預付款項、按金及其他應收款項		1,790	2,501
應收關聯方款項		50	181
可收回所得稅		2,561	2,561
現金及現金等價物		2,463	3,192
		<u>11,807</u>	<u>13,929</u>
<b>資產總值</b>		<u><b>133,915</b></u>	<u><b>140,114</b></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本		461	461
股份溢價		38,122	38,122
資本儲備		28,854	28,854
其他儲備		4,836	4,836
累計虧損		(47,412)	(37,822)
		<u>24,861</u>	<u>34,451</u>
非控股權益		(602)	(473)
<b>權益總額</b>		<u><b>24,259</b></u>	<u><b>33,978</b></u>

	附註	於 二零二五年 六月三十日 千美元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月 三十一日 千美元 (經審核)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
其他借款		37,952	32,242
租賃負債		15,443	15,870
		<u>53,395</u>	<u>48,112</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	11,500	11,857
銀行借款		42,350	44,500
其他借款		1,434	685
租賃負債		556	666
應付關聯方款項		384	279
應付所得稅		37	37
		<u>56,261</u>	<u>58,024</u>
<b>負債總額</b>		<u>109,656</u>	<u>106,136</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>133,915</u>	<u>140,114</u>

## 簡明合併中期財務資料附註

### 1 一般資料

本公司為一家於開曼群島註冊成立的有限公司。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。於報告期間，本集團主要(i)在塞班及關島從事酒店及度假村經營業務，(ii)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(iii)在塞班及關島提供目的地服務。

本公司董事(「董事」)認為，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)。

### 2.1 編製基準

截至二零二五年六月三十日止六個月未經審核之簡明合併中期財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定編製。除另有說明外，本簡明合併中期財務資料以美元(「美元」)呈列，所有價值均約整至最近千位數(千美元)。本簡明合併中期財務資料已於二零二五年八月二十九日獲董事會批准發行。

未經審核的簡明合併中期財務資料未包含年度財務報表規定的所有資料及披露，應與本集團根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)編製的截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

## 持續經營

於二零二五年六月三十日，本集團有流動負債淨額44,454,000美元及於截至該日止六個月期間產生虧損淨額9,719,000美元。其流動負債包括計息定期貸款37,350,000美元及循環貸款5,000,000美元，兩筆貸款均須按要求償還，用於關島及塞班酒店的持續翻新及升級工程，而其現金及現金等價物約為2,463,000美元。此外，於二零二五年六月三十日，本集團就物業、廠房及設備有關的資本承擔為166,000美元，預期將於截至二零二五年十二月三十一日止年度的下半年結算。

鑒於該等情況，董事在評估本集團是否有充足財務資源以持續經營時，已審慎考慮本集團未來的流動資金狀況及表現以及可用融資來源。為減輕流動資金壓力及改善本集團財務狀況，本集團已採取以下計劃及措施：

- (i) 根據銀行融資的條款及條件，本集團將受若干承諾限制，包括但不限於財務契諾。本集團密切監督銀行融資承諾及財務契諾的合規情況。於二零二五年六月三十日，本集團遵守總額48,000,000美元之銀行融資的財務契諾。

根據管理層與銀行之間有關承諾及財務契諾的合規情況的最新溝通，據董事所知，銀行無意撤回其銀行融資或要求立即償還銀行借款。本集團亦已向銀行償還準備金賬戶存入合共相等於三個月的貸款償還額（包括利息付款及本金償還額）。此外，由於銀行融資由本集團的若干酒店資產全數擔保，具有充足的擔保範圍，鑒於本集團與銀行的良好往績記錄及關係，董事認為現有銀行融資可繼續供本集團使用；

- (ii) 通過採取加快催收尚未償還的貿易應收款項、提升銷售額、控制資本及經營支出等措施，本集團將繼續產生充足的經營活動現金流量，為本集團的經營保留充足的營運資金；
- (iii) 本集團已獲Tan Holdings授出總額為43,000,000美元的股東貸款融資，於報告期間末，當中38,800,000美元已由本集團悉數動用。於二零二五年三月，本集團已接獲Tan Holdings的書面承諾函以獲取9,000,000美元的備用股東貸款融資。此外，Tan Holdings已承諾提供財務支持以令本集團償還將於可見未來(簡明合併中期財務資料日期後至少十二個月)到期的負債，Tan Holdings已承諾不會要求本集團償還應付款項，直至本集團能在不損害其流動資金及財務狀況的情況下還款為止；及
- (iv) 本集團將於需要時考慮獲取額外資金來源，改善財務狀況及支持本集團的經營。

董事已審閱由管理層編製的本集團現金流量預測，該預測涵蓋二零二五年六月三十日起不少於十二個月期間。經考慮本集團經營產生的預期現金流量以及上述計劃及措施，董事認為本集團將有充足營運資金以履行其自二零二五年六月三十日起不少於十二個月內到期之財務責任及承擔。因此，董事認為按持續經營基準編製簡明合併中期財務資料乃屬適當。

本集團產生充足現金流量以持續經營的能力面臨重大不確定性，並將取決於上述計劃和措施的成功。倘本集團無法達成上述計劃及措施，則其未必能持續經營，且必須作出調整，將本集團的資產賬面值撇減至可收回金額，為可能出現的金融負債作出撥備，並分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未反映於未經審核簡明合併中期財務資料中。

## 2.2 會計政策變動

編製本簡明合併中期財務資料所採納之會計政策與編製本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度合併財務報表所應用者一致，惟於本期間簡明合併中期財務資料首次採納之以下經修訂香港財務報告準則會計準則除外。

香港會計準則第21號修訂本

*缺乏可兌換性*

經修訂香港財務報告準則會計準則的性質及影響描述如下：

香港會計準則第21號修訂本訂明，當缺乏可兌換性時，實體應如何評估一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及如何估計其於計量日的即期匯率。該等修訂本要求披露資料，以使財務報表使用者了解不可兌換貨幣的影響。由於本集團的交易貨幣及集團實體的功能貨幣可兌換為本集團的呈列貨幣，修訂本對簡明合併中期財務資料並無任何影響。

### 3 分部及收益資料

本公司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。出於管理目的，本集團根據彼等的產品及服務劃分業務單位且有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**」)；及
- (c) 目的地服務：所提供的目的地服務包括(i)在塞班及關島經營紀念品及便利商店；(ii)在塞班經營觀光旅行業務；及(iii)在塞班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。

管理層為就資源分配及表現評估作決策而單獨監控本集團經營分部的業績。分部表現根據可報告分部溢利／虧損作出評估，乃經調整除稅前溢利／虧損的計量單位。經調整除稅前溢利／虧損持續與本集團的除稅前溢利／虧損作出計量，惟該計量不包括其他收益淨額、財務收入、財務成本以及企業及其他未分配開支。

由於主要經營決策者並無定期審閱分部資產及負債資料，故不予披露。

分部間銷售及轉讓參考以當時市價向第三方銷售所採用的售價進行交易。

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月，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：

	截至六月三十日止六個月							
	酒店及度假村		高檔旅遊零售		目的地服務		總計	
	二零二五年 千美元 (未經審核)	二零二四年 千美元 (未經審核)	二零二五年 千美元 (未經審核)	二零二四年 千美元 (未經審核)	二零二五年 千美元 (未經審核)	二零二四年 千美元 (未經審核)	二零二五年 千美元 (未經審核)	二零二四年 千美元 (未經審核)
分部收益								
向外部客戶銷售	17,332	17,157	3,216	3,506	514	434	21,062	21,097
分部間銷售	38	36	—	—	—	—	38	36
分部收益總額	<u>17,370</u>	<u>17,193</u>	<u>3,216</u>	<u>3,506</u>	<u>514</u>	<u>434</u>	<u>21,100</u>	<u>21,133</u>
調整：								
消除分部間銷售							(38)	(36)
							<u>21,062</u>	<u>21,097</u>
分部業績	<u>(5,699)</u>	<u>(5,784)</u>	<u>(596)</u>	<u>(333)</u>	<u>(226)</u>	<u>(111)</u>	<u>(6,521)</u>	<u>(6,228)</u>
其他收益淨額							72	1
企業及其他未分配開支							(637)	(806)
財務成本							<u>(2,633)</u>	<u>(2,710)</u>
除稅前虧損							<u>(9,719)</u>	<u>(9,743)</u>
所得稅							—	—
期內虧損							<u>(9,719)</u>	<u>(9,743)</u>
其他分部資料：								
物業、廠房及設備折舊	4,950	5,287	264	254	22	31	5,236	5,572
投資物業折舊	9	7	—	—	—	—	9	7
無形資產攤銷	12	8	1	—	1	—	14	8
陳舊存貨撥備	—	12	3	—	—	—	3	12
其他應收款項撇銷	132	—	—	—	—	—	132	—
物業、廠房及設備撇銷	—	4	—	—	—	—	—	4
資本支出：								
分部資產	578	1,087	12	402	21	—	611	1,489
未分配資產							<u>2</u>	<u>—</u>
							<u>613</u>	<u>1,489</u>

本集團收益細分如下：

**截至二零二五年六月三十日止六個月**

分部	酒店及 度假村 千美元 (未經審核)	高檔旅遊 零售 千美元 (未經審核)	目的地 服務 千美元 (未經審核)	總計 千美元 (未經審核)
<b>貨品或服務類型</b>				
<i>與客戶的合約收益</i>				
— 房費	12,331	—	—	12,331
— 餐飲	4,452	—	—	4,452
— 銷售高檔優閒服裝及配飾	—	3,216	—	3,216
— 銷售紀念品及其他	—	—	441	441
— 經營觀光團及提供地面接待安排服務	—	—	73	73
— 其他款待	457	—	—	457
與客戶的合約收益總額	<u>17,240</u>	<u>3,216</u>	<u>514</u>	<u>20,970</u>
<i>其他來源的收益</i>				
— 租金收入	92	—	—	92
收益總額	<u><b>17,332</b></u>	<u><b>3,216</b></u>	<u><b>514</b></u>	<u><b>21,062</b></u>
<b>地理市場</b>				
<i>與客戶的合約收益</i>				
— 塞班	6,878	485	402	7,765
— 關島	10,362	1,806	112	12,280
— 夏威夷	—	925	—	925
與客戶的合約收益總額	<u>17,240</u>	<u>3,216</u>	<u>514</u>	<u>20,970</u>
<i>其他來源的收益</i>				
— 租金收入	92	—	—	92
收益總額	<u><b>17,332</b></u>	<u><b>3,216</b></u>	<u><b>514</b></u>	<u><b>21,062</b></u>

分部	酒店及 度假村 千美元 (未經審核)	高檔旅遊 零售 千美元 (未經審核)	目的地 服務 千美元 (未經審核)	總計 千美元 (未經審核)
<b>收益確認時間</b>				
<i>與客戶的合約收益</i>				
— 貨品在某一時間點轉移	4,909	3,216	357	8,482
— 服務在一段時間內轉移	12,331	—	157	12,488
與客戶的合約收益總額	17,240	3,216	514	20,970
<i>其他來源的收益</i>				
— 租金收入	92	—	—	92
收益總額	17,332	3,216	514	21,062

截至二零二四年六月三十日止六個月

分部	酒店及 度假村 千美元 (未經審核)	高檔旅遊 零售 千美元 (未經審核)	目的地 服務 千美元 (未經審核)	總計 千美元 (未經審核)
<b>貨品或服務類型</b>				
<i>與客戶的合約收益</i>				
— 房費	12,430	—	—	12,430
— 餐飲	4,214	—	—	4,214
— 銷售高檔優閒服裝及配飾	—	3,506	—	3,506
— 銷售紀念品及其他	—	—	370	370
— 經營觀光團及提供地面接待安排服務	—	—	64	64
— 其他款待	433	—	—	433
與客戶的合約收益總額	<u>17,077</u>	<u>3,506</u>	<u>434</u>	<u>21,017</u>
<i>其他來源的收益</i>				
— 租金收入	<u>80</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>80</u>
收益總額	<u><u>17,157</u></u>	<u><u>3,506</u></u>	<u><u>434</u></u>	<u><u>21,097</u></u>
<b>地理市場</b>				
<i>與客戶的合約收益</i>				
— 塞班	7,119	870	346	8,335
— 關島	9,958	1,700	88	11,746
— 夏威夷	—	936	—	936
與客戶的合約收益總額	<u>17,077</u>	<u>3,506</u>	<u>434</u>	<u>21,017</u>
<i>其他來源的收益</i>				
— 租金收入	<u>80</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>80</u>
收益總額	<u><u>17,157</u></u>	<u><u>3,506</u></u>	<u><u>434</u></u>	<u><u>21,097</u></u>

分部	酒店及 度假村 千美元 (未經審核)	高檔旅遊 零售 千美元 (未經審核)	目的地 服務 千美元 (未經審核)	總計 千美元 (未經審核)
<b>收益確認時間</b>				
<i>與客戶的合約收益</i>				
— 貨品在某一時間點轉移	4,647	3,506	295	8,448
— 服務在一段時間內轉移	12,430	—	139	12,569
與客戶的合約收益總額	17,077	3,506	434	21,017
<i>其他來源的收益</i>				
— 租金收入	80	—	—	80
收益總額	17,157	3,506	434	21,097

#### 4 其他收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千美元 (未經審核)	二零二四年 千美元 (未經審核)
匯兌(虧損)/收益淨額	(1)	1
出售物業、廠房及設備之收益	73	—
	72	1

## 5 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千美元	千美元
	(未經審核)	(未經審核)
租賃負債利息開支	394	414
銀行借款利息開支	1,481	1,852
其他借款利息開支	640	444
其他借款估算利息開支	118	—
	<u>2,633</u>	<u>2,710</u>

## 6 除稅前虧損

本集團除稅前虧損乃扣除以下各項後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千美元 (未經審核)	二零二四年 千美元 (未經審核)
已售存貨成本	1,883	2,053
餐飲成本	1,424	1,269
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
工資、薪金及其他福利	7,325	7,293
退休金計劃供款(界定供款計劃)*	32	21
	<u>7,357</u>	<u>7,314</u>
未計入租賃負債計量的租賃付款	520	482
其他應收款項撇銷	132	—
物業、廠房及設備折舊	5,236	5,572
物業、廠房及設備撇銷	—	4
投資物業折舊	9	7
無形資產攤銷	14	8
陳舊存貨撥備	3	12
	<u>3</u>	<u>12</u>

\* 本集團(作為僱主)不得使用被沒收的供款來減低現有供款水平。

## 7 所得稅

由於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月本集團並無於香港、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，故該等期間並無就香港、CNMI、關島及夏威夷的利得稅作出撥備。

本集團於CNMI、關島及夏威夷註冊成立的附屬公司須按21%稅率繳納企業所得稅。

CNMI徵收累進(1.5%至5%)企業總收入稅款(「BGRT」)。截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月，在CNMI註冊成立及經營的公司可將該等BGRT用作提取企業所得稅時的稅收抵免。

## 8 本公司擁有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額根據本公司擁有人應佔期內虧損9,590,000美元(截至二零二四年六月三十日止六個月：9,667,000美元)及報告期間已發行360,000,000股普通股(截至二零二四年六月三十日止六個月：360,000,000股)的加權平均數計算。

由於本集團截至二零二五年及二零二四年六月三十日止各期間並無已發行潛在攤薄普通股，因此並無就攤薄對截至二零二五年及二零二四年六月三十日止各期間呈列的每股基本虧損金額作出調整。

## 9 股息

董事會不建議派付截至二零二五年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

## 10 貿易應收款項

	於 二零二五年 六月三十日 千美元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月 三十一日 千美元 (經審核)
貿易應收款項(附註)	2,257	2,492
減值	<u>(529)</u>	<u>(589)</u>
	<b><u>1,728</u></b>	<b><u>1,903</u></b>

附註：

本集團以批發方式向旅行社、傳統旅遊代理及若干企業客戶的銷售主要以信貸作出，信貸期一般為由發票日期起計30日。於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，按發票日期計及已扣除虧損撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於 二零二五年 六月三十日 千美元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月三十一日 千美元 (經審核)
30日內	408	575
31至60日	13	16
61至90日	5	8
90日以上	<u>1,302</u>	<u>1,304</u>
	<b><u>1,728</u></b>	<b><u>1,903</u></b>

於報告日期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

	於 二零二五年 六月三十日 千美元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月 三十一日 千美元 (經審核)
應付以下各方的貿易應付款項		
— 第三方(附註(i))	3,399	3,291
— 關聯方(附註(ii))	1,031	917
	<u>4,430</u>	<u>4,208</u>
貿易應付款項總額		
應計費用及其他應付款項		
— 應計員工薪金	578	504
— 其他應付稅項	352	503
— 其他應計費用及應付款項	6,140	6,642
	<u>7,070</u>	<u>7,649</u>
	<u><u>11,500</u></u>	<u><u>11,857</u></u>

附註：

### (i) 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：

	於 二零二五年 六月三十日 千美元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月三十一日 千美元 (經審核)
30日內	2,113	1,607
31至60日	306	516
61至90日	162	150
90日以上	818	1,018
	<u>3,399</u>	<u>3,291</u>

(ii) 應付關聯方貿易款項

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，應付關聯方貿易款項為無抵押、免息及信貸期為30日。

按發票日期計應付關聯方貿易款項的賬齡分析如下：

	於 二零二五年 六月三十日 千美元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月三十一日 千美元 (經審核)
30日內	121	123
31至60日	54	118
61至90日	50	59
90日以上	806	617
	<u>1,031</u>	<u>917</u>

貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若，並以下列貨幣計值：

	於 二零二五年 六月三十日 千美元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月 三十一日 千美元 (經審核)
美元	11,385	11,670
港元	115	187
	<u>11,500</u>	<u>11,857</u>

## 管理層討論及分析

### I. 業務概覽

自二零二五年初以來，由於美利堅合眾國（「美國」）徵收高額關稅、貿易緊張局勢及政策不確定性，全球經濟復甦步伐放緩。鑒於此，自COVID-19疫情以來存在的經濟不確定性及脆弱性加劇。在此情況下，關島及北馬里亞納群島自由邦（「CNMI」）的旅遊市場復甦停滯不前，到訪遊客仍低於疫情前水平。

二零二五年首六個月，關島的到訪遊客約336,000人次，較去年同期到訪遊客減少11.2%，並佔二零一九年同期（疫情前）到訪遊客人數約43.2%。另一方面，二零二五年首六個月，塞班的到訪遊客約達80,000人次，較去年同期到訪遊客減少36.2%，並佔二零一九年同期（疫情前）到訪遊客人數約32.5%。

儘管南韓仍為關島（佔二零二五年首六個月到訪遊客總數的46.0%）及CNMI（佔二零二五年首六個月到訪遊客總數的67.6%）的最大遊客來源市場，但關島及CNMI的南韓到訪遊客較去年同期分別下降23.2%及40.1%。日本（關島的另一個主要遊客來源市場）到訪遊客較去年同期增加18.1%，但僅佔二零一九年同期（疫情前）到訪遊客人數的35.3%。另一方面，塞班的日本到訪遊客較去年同期減少33.2%，佔二零一九年同期（疫情前）日本到訪遊客人數的約68.9%。

繼二零二四年十二月南韓發生悲慘的飛機墜毀事件後，南韓政府加強政府監督並對韓國所有低成本航空運營商及航空公司提出了嚴格的維修要求。自二零二五年五月起，韓國各低成本航空運營商削減及／或暫停首爾至關島及塞班的每日航班班次，此乃航空公司因盈利能力下滑而大規模停飛數百條航線的舉措之一。另一方面，美元兌韓元及日圓的持續走強，削弱了遊客的消費能力。

中國內地是塞班的另一個主要遊客來源市場。然而，由於美國海關邊境保護局突然暫停審批CNMI經濟活力和安全旅行授權計劃（「**CNMI EVS-TAP**」）項下遊客申請，自二零二五年四月起，中國內地到訪遊客急劇下降。此暫停阻礙了中國內地遊客到訪CNMI的復甦，並對CNMI旅遊業相關業務造成嚴重影響。自二零二五年四月下旬起，香港至塞班的直航班次停飛。

於整個報告期間，關島皇冠假日度假酒店、塞班皇冠假日度假村及Century Hotel繼續開放營業。於二零二五年三月二十七日，經審慎考慮塞班優閒旅遊市場的復甦步伐以及Kanoa Resort翻新及品牌重塑所需的龐大資本開支後，本集團決定於二零二五年六月十五日Kanoa Resort土地租約到期後不再續簽。因此，Kanoa Resort永久停業，物業於租約到期日歸還公共土地部。於整個報告期間，關島、塞班及夏威夷的所有高檔旅遊零售專賣店以及本集團於塞班的部分觀光團仍開放營業。

步入二零二五年下半年，關島旅遊局（「**關島旅遊局**」）繼續根據其短期戰術規劃（Short-Term Tactical Plan）採取行動，以應對到訪遊客下滑問題並實現旅遊業市場的持續復甦。二零二五年七月至十月期間，南韓各低成本航空運營商及航空公司已確認增加首爾至關島的航班班次，導致南韓到訪關島的遊客數量相應增加。

另一方面，美國海關邊境保護局重啟CNMI EVS-TAP項下遊客申請審批。鑒於此，本集團管理層對香港至塞班的直航服務將於二零二五年九月下旬恢復，從而帶動中國內地到訪塞班的遊客數量相應增長持樂觀態度。

此外，CNMI公共土地部就授予軍艦島主特許經營協議向本集團發出「中標通知書」。軍艦島是塞班西海岸外的一座標誌性小型無人島。其位於塞班的環礁湖之中，以秀麗的海灘、清澈的海水以及豐富的水上活動而聞名，是頗受遊客青睞的一日遊目的地。從我們的塞班皇冠假日度假村出發，乘船約5至10分鐘可抵達該島。通過訂立主特許經營協議，本集團將獲授軍艦島往返交通、非機動海上運動、娛樂活動、餐飲及紀念品相關業務經營權，可提升酒店客戶的整體體驗並拓展目的地服務分部項下塞班的觀光團業務。

### **收益及經營虧損**

於報告期間，本集團錄得收益約21,062,000美元，與去年同期約21,097,000美元的收益水平基本持平。關島業務的總收益相較去年同期增加4.6%，被塞班業務的總收益相較去年同期減少6.8%所抵銷。

於報告期間，關島皇冠假日度假酒店的平均房價與去年同期基本持平，入住率則略有上升。另一方面，儘管酒店經理全力經營令塞班皇冠假日度假村的平均房價增加7.3%，遺憾的是，中國內地遊客的CNMI EVS-TAP暫停處理以及首爾至塞班的航班減少，嚴重影響了到訪遊客人數。因此，於報告期間，酒店入住率以及我們於塞班的高檔旅遊零售專賣店及目的地服務業務均受到負面影響。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的經營虧損約為7,086,000美元，與去年同期本集團約7,033,000美元的經營虧損水平基本持平。本集團管理層持續改善運營效率並實施有效的成本節省措施，憑藉這些努力本集團得以在此艱難時期控制成本。本集團亦注意到上述報告期間的經營虧損金額已計及(其中包括)確認與本集團資產相關的折舊及攤銷開支(非現金項目)約5,259,000美元。

本集團的業務表現詳述於下文「分部回顧」一節。

## II. 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報告期間總收益約82.3%、15.3%及2.4%。

### *酒店及度假村分部*

於報告期間，酒店及度假村分部的收益約為17,332,000美元，較二零二四年同期的約17,157,000美元略有增加。如上文所述，關島皇冠假日度假酒店的收益因入住率上升增加4.1%。該增加被塞班皇冠假日度假村收益減少2.6%所抵銷，乃由於美國海關邊境保護局突然暫停審批CNMI EVS-TAP項下遊客申請及首爾至塞班的航班班次減少，導致入住率下降。另一方面，Kanoa Resort因於土地租約到期前一直處於關閉狀態，故於報告期間並未產生收益。

截至二零二五年六月三十日止六個月，酒店及度假村分部的負分部利潤約為5,699,000美元，較去年同期虧損略有收窄。本集團管理層持續實施有效的成本節省措施並著力提升兩間皇冠假日度假村的運營效率，以改善分部利潤。上述負分部利潤金額已計及(其中包括)(1)確認與本集團資產相關的折舊及攤銷開支(非現金項目)約4,971,000美元；及(2) Kanoa Resort資產撇銷約132,000美元。

### *關島皇冠假日度假酒店*

於報告期間，關島皇冠假日度假酒店的收益增加412,000美元，較去年增加4.1%，較關島悅泰酒店(現重塑為關島皇冠假日度假酒店)截至二零一九年六月三十日止六個月(疫情前)收益增加6.2%。

儘管關島的到訪遊客較去年同期有所減少，但由於於二零二三年遭颱風瑪娃損壞的位於酒店物業外圍的防波堤的重建及維修工程已完工，故關島皇冠假日度假酒店的入住率於報告期間有所上升。該工程於二零二四年第二季度進行，對酒店顧客的整體體驗產生負面影響，繼而影響了度假村於相關期間的入住率。

本集團受益於洲際酒店集團(「洲際酒店集團」)預訂系統的使用，並享有洲際酒店集團的營銷及營運支持。此外，營運效率的持續改善以及銷售渠道及業務組合優化均有助於增強客戶忠誠度及降低對銷售代理的依賴。於報告期間，關島皇冠假日度假酒店成功維持與去年同期相若的平均房價，實現正數營業毛利潤。

### **塞班皇冠假日度假村**

截至二零二五年六月三十日止六個月，塞班皇冠假日度假村的收益較去年同期減少約184,000美元或2.6%，並佔塞班悅泰度假村酒店(現重塑為塞班皇冠假日度假村)截至二零一九年六月三十日止六個月(疫情前)收益約43.8%。

自二零二五年四月下旬以來，美國海關邊境保護局突然暫停審批CNMI EVS-TAP項下遊客申請，阻礙了中國內地遊客到訪CNMI的復甦，並導致香港至塞班的直航服務暫停。另一方面，繼二零二四年十二月南韓發生悲慘的飛機墜毀事件後，南韓政府加強政府監督並對韓國所有低成本航空運營商及航空公司提出了嚴格的維修要求。自二零二五年五月起，因盈利能力下滑，韓國各低成本航空運營商削減及／或暫停首爾至塞班的每日航班班次，進一步影響了塞班的到訪遊客人次。到訪遊客減少對塞班皇冠假日度假村的入住率及本集團於塞班的其他旅遊業相關業務造成負面影響。儘管如此，管理層於整個報告期間全力提升塞班皇冠假日度假村平均房價，為收窄收益跌幅助力。

## ***Kanoa Resort***

於二零二二年七月，Kanoa Resort完成與CNMI國土安全和應急管理部的應急合約，此後處於關閉狀態。因此，Kanoa Resort於報告期間並未產生收益。於二零二五年三月二十七日，經審慎考慮塞班優閒旅遊市場的復甦步伐以及Kanoa Resort翻新及品牌重塑所需的龐大資本開支金額後，本集團決定於二零二五年六月十五日Kanoa Resort土地租約到期後不再續簽。因此，Kanoa Resort永久停業，物業於租約到期日歸還公共土地部。

## ***高檔旅遊零售分部***

於報告期間，高檔旅遊零售分部的收益約為3,216,000美元，較去年同期減少290,000美元或8.3%。一方面，儘管關島到訪遊客人次有所減少，但關島及夏威夷高檔旅遊零售業務的收益較去年同期增加95,000美元或3.6%。然而，另一方面，塞班高檔旅遊零售業務的收益較去年同期大幅減少385,000美元或44.3%，此乃由於上文所述塞班的中國內地及南韓到訪遊客人次下降，加之受美元持續走強以及經濟不確定性及脆弱性影響，持續削弱了遊客的消費能力。

截至二零二五年六月三十日止六個月，高檔旅遊零售分部的負分部利潤約為596,000美元。上述負分部利潤金額已計及(其中包括)確認與本集團資產相關的折舊及攤銷開支(非現金項目)約265,000美元。於報告期間，本集團管理層持續實施有效的成本節省措施以減輕對分部業績的負面財務影響。隨著我們在關島的最後一間專賣店於二零二五年七月初完成翻新，所有專賣店現已搬遷至更強大的零售空間，本集團管理層對分部盈利能力的逐步回升抱持謹慎樂觀態度。

## 目的地服務分部

於報告期間，目的地服務分部的收益約為514,000美元，較去年同期增加80,000美元或18.4%。收益增加主要歸因於位於關島皇冠假日度假酒店及塞班皇冠假日度假村內部的兩間便利店。

截至二零二五年六月三十日止六個月，目的地服務分部的分部虧損約為226,000美元，較去年同期虧損增加115,000美元。於報告期間，塞班的到訪遊客人次減少對觀光團業務造成負面影響。於報告期間確認目的地服務分部折舊及攤銷開支(非現金項目)約23,000美元。本集團管理層對目的地服務分部業績抱持謹慎樂觀態度，尤其是觀光團業務將隨塞班旅遊業市場的逐步復甦而改善。

### III. 重大收購、處置及重大投資

於報告期間，本集團並無對附屬公司、聯營公司或合營企業進行任何重大收購及處置。

本集團於報告期間並無持有重大投資。

### IV. 結算日後事項

於報告期間後，本集團繼續致力擴大關島及塞班的旅遊業市場份額。就關島而言，關島旅遊局繼續根據其短期戰術規劃(Short-Term Tactical Plan)採取行動，以應對到訪遊客下滑問題並實現旅遊業市場的持續復甦。自二零二五年七月起，南韓各低成本航空運營商及航空公司已增加首爾至關島的航班班次，就二零二五年七月至十月與去年同期相比，增加約95,000個航空座位，增幅達63.4%。關島旅遊局還持續宣傳關島的遊客友好場所、商業及景點，提升關島於目標客源市場的知名度。本集團管理層對到訪遊客數量將逐步回升抱持樂觀態度。

於二零二五年七月中旬，美國海關邊境保護局已重啟CNMI EVS-TAP項下遊客申請審批。鑒於此，本集團管理層對香港至塞班的直航服務將於二零二五年九月下旬恢復抱持樂觀態度。除恢復香港至塞班的直航服務外，為增加每週航班班次，提升客運量及爭取更佳航班時段，本集團管理層與航空公司持續磋商。另一方面，本集團管理層正與中國內地航空公司接洽，以期於可見未來恢復由部分城市至塞班的直航服務。上述所有舉措均有望增加塞班的中國內地到訪遊客。

於二零二五年七月二十二日，CNMI公共土地部就授予軍艦島主特許經營協議向本集團發出「中標通知書」。軍艦島是塞班西海岸外的一座標誌性小型無人島。其位於塞班的環礁湖之中，以秀麗的海灘、清澈的海水以及豐富的水上活動而聞名，是頗受遊客青睞的一日遊目的地。從我們的塞班皇冠假日度假村出發，乘船約5至10分鐘可抵達該島。通過訂立主特許經營協議，本集團將獲授軍艦島往返交通、非機動海上運動、娛樂活動、餐飲及紀念品相關業務經營權，可提升我們酒店客戶的整體體驗並拓展目的地服務分部項下塞班的觀光團業務。

此外，於二零二五年三月，本集團已接獲Tan Holdings的書面承諾函以獲取9,000,000美元的備用股東貸款融資，以為本集團日後的一般營運資金提供資金。

於報告期末後，本集團管理層與酒店經理持續致力於改善兩間皇冠假日度假村的營運效率並繼續實施成本節省措施以改善酒店及度假村分部的分部利潤。兩間皇冠假日度假村及Century Hotel仍開放營業。就高檔旅遊零售分部而言，關島、塞班及夏威夷的所有高檔旅遊零售專賣店均已每日按正常營業時間營業。於目的地服務分部項下，位於皇冠假日度假村內的便利店及本集團觀光團均繼續營運。

## V. 流動資金、財務資源及資本架構

於二零二五年上半年，本集團的財務狀況保持穩健。本集團通常以內部現金流量、股東貸款及外部融資為業務營運提供資金。於二零二五年六月三十日，本集團現金及銀行存款總額約為2,463,000美元，與二零二四年十二月三十一日的金額相若。

於二零二五年六月三十日，本集團有37,350,000美元的計息定期貸款(於二零二四年十二月三十一日：39,500,000美元)及5,000,000美元的循環貸款(於二零二四年十二月三十一日：5,000,000美元)。於二零二五年六月三十日，相關銀行融資已全數提取。基於相關銀行融資函件所載的還款時間表，定期貸款於五年內到期，於二零二五年六月三十日已償還約5,650,000美元，一年內須償還約4,300,000美元，第二年須償還約26,609,000美元，及於二零二七年須償還約6,441,000美元。

自二零二二年以來，本集團與本公司控股股東Tan Holdings訂立了六份貸款協議，共計六筆無抵押、計息貸款融資，以為本集團一般營運資金提供資金，具體如下：

	貸款協議日期	貸款融資金額	利率	到期日
1.	二零二二年 八月三十日	5,000,000美元	每年2%	二零三零年 八月二十九日*
2.	二零二二年 十二月十六日	8,000,000美元	每年2%	二零二九年 十二月十五日*
3.	二零二三年 二月二十八日	8,000,000美元	每年2%	二零三零年 二月二十七日*
4.	二零二三年 八月一日	7,000,000美元	每年5%	二零三零年 七月三十一日*
5.	二零二四年 二月二十九日	4,000,000美元	每年5%	二零三一年 二月二十八日*
6.	二零二四年 十一月二十六日	11,000,000美元	每年5%	二零二九年 十一月二十五日

\* 於二零二四年十二月二日，本集團與Tan Holdings的每一項貸款協議的貸款還款日期均延長5年。

於二零二五年六月三十日，本公司已全數提取貸款1至5的貸款融資金額及貸款6的6,800,000美元。

於二零二五年三月，本集團已接獲Tan Holdings的書面承諾函以獲取9,000,000美元的備用股東貸款融資。

董事認為，本集團擁有充足的流動資金以滿足由二零二五年六月三十日起未來十二個月的預期營運資金需求及資本開支需求。

本集團的資本負債比率按相關期間末的總計息銀行借款除以權益總額，再乘以100%計算。於二零二五年六月三十日，本集團的資本負債比率為174.6% (二零二四年：131.0%)。

本集團資本架構包括債務(包括銀行借款、股東貸款)減現金及現金等價物以及本公司擁有人應佔權益(包括載於簡明合併財務狀況表的已發行股本、股份溢價及多項儲備)。自上市日期起，本公司資本架構並無變更。

本集團資本管理的目標為保障本集團持續經營的能力以及通過優化債務與權益平衡為股東創造最大的回報。董事根據資本成本及與資本有關的風險，定期審閱資本架構。

## VI. 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。於二零二五年六月三十日，本集團的塞班、關島及夏威夷附屬公司的金融資產及負債主要以美元計值。因此，本集團的外匯風險並不重大。

## VII. 未來計劃及市場前景

旅遊業仍是關島及塞班的重點。於二零二四年十二月，關島旅遊局就關島旅遊業發佈《短期旅遊業復甦計劃與形勢報告》(*Short-term Tourism Recovery Plan and Situation Report*)。於二零二五年下半年，預期關島旅遊局將繼續根據其短期戰術規劃(*Short-Term Tactical Plan*)採取行動，遏止到訪遊客的減少並實現旅遊業市場的持續復甦。在過去的幾個月，關島旅遊局參與在台灣及菲律賓舉行的各類旅遊博覽會，與當地旅行社建立聯繫，推廣關島旅遊套餐。此外，關島旅遊局還持續宣傳關島的遊客友好場所、商業及景點，提升關島於目標客源市場的知名度。

就塞班而言，Marianas Visitors Authority (「MVA」) 通過參與各類國際旅遊博覽會，一直主導深化與南韓、日本及中國主要旅遊合作夥伴的聯繫與合作，以加強所有目標客源市場到訪遊客的持續復甦。

### 酒店及度假村分部

截至本公告日期，兩間皇冠假日度假村的酒店經理繼續致力擴大酒店於關島及塞班的旅遊業市場份額，並提高營運效率。酒店經理通過參與於南韓、日本、台灣、上海及深圳舉辦的各類推廣活動及國際旅遊展覽會，持續拓展我們的客源市場。通過使用洲際酒店集團的預訂系統以及洲際酒店集團提供的營銷及運營支持，本集團管理層預期能夠繼續優化皇冠假日度假村的銷售渠道及業務組合，從而有助於維持乃至提高酒店的平均房價並進一步強化客戶忠誠度。

### 高檔旅遊零售分部

為提升分部盈利能力，已將關島所有的專賣店搬遷至更強大的零售空間。就塞班及夏威夷而言，本集團的所有高檔旅遊零售專賣店將繼續每日按正常營業時間營業。預期塞班的中國內地到訪遊客將繼重啟CNMI EVS-TAP申請審批後回升，本集團管理層對分部盈利能力的逐步回升抱持謹慎樂觀態度。

## 目的地服務分部

鑒於CNMI公共土地部預期將向本集團授出軍艦島主特許經營協議，本集團管理層正著手規劃及制定方案，以期延申並提升酒店客戶整體體驗，以及拓展目的地服務分部項下塞班的觀光團業務。本集團管理層相信，在標誌性的軍艦島經營多種業務，能夠通過提升塞班客戶的整體體驗創造正面的協同效益，有利於本集團的長遠發展。

## 其他計劃及前景

為維持本集團的長遠增長並為本集團及本公司股東整體創造最大利益，本集團管理層繼續審慎探索潛在併購機會。

## VIII. 或然負債

於二零二五年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

## IX. 僱員及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，本集團共有343名(二零二四年六月三十日：351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206名、127名、5名及5名。於報告期間，本集團管理層已檢討其營運效率，並於二零二五年六月三十日削減若干僱員人數。本集團作為負責任的僱主，我們一直重視僱員，仍然力求提供良好的工作環境。本集團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。於報告期間，員工成本總額(包括董事薪酬)為7,357,000美元(截至二零二四年六月三十日止六個月：7,314,000美元)。本公司已於二零一九年四月九日採納首次公開發售後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激勵及獎勵該等人士。於報告期間，概無購股權根據該購股權計劃授出、行使、註銷或失效，於二零二五年六月三十日亦無購股權尚未行使。

## **X. 購買、出售或贖回本公司上市證券**

於報告期間，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證券。

## **XI. 審閱中期財務資料**

本公司審核委員會由獨立非執行董事馬照祥先生、陳樑才先生及黃進達先生組成。馬照祥先生為審核委員會主席。

審核委員會已審閱本集團採用的會計原則及慣例，並與管理層討論審核、內部控制及財務報告事宜。審核委員會已討論及審閱報告期間的未經審核簡明合併中期財務資料，且並無異議。

該等未經審核簡明合併中期財務資料亦由本公司核數師安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

## XII. 中期股息

董事會議決不就報告期間宣派中期股息。

## XIII. 企業管治常規

董事會已採納上市規則附錄C1所載企業管治守則(「企業管治守則」)的適用守則條文作為其企業管治守則。董事會已審閱本公司的企業管治常規，信納本公司於整個報告期間一直遵守企業管治守則的守則條文。

## XIV. 標準守則

本公司已就董事進行證券交易採納行為守則，條款不比上市規則附錄C3所載標準守則所規定標準寬鬆。向全體董事作出特定查詢後，董事確認彼等於報告期間已遵守本公司所採納的標準守則及董事進行證券交易的行為守則所規定標準。

## XV. 於本公司及聯交所網站披露資料

根據上市規則第13.48(1)條，中期報告將刊載於本公司網站([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、執行董事兼首席執行官  
陳亨利，SBS, BBS, JP

香港，二零二五年八月二十九日

於本公告日期，董事會成員包括：(1)執行董事陳亨利博士、趙明傑先生、蘇陳詩婷女士及張碧珊女士；(2)非執行董事陳守仁博士(主席)及陳偉利先生；及(3)獨立非執行董事陳樑才先生、馬照祥先生及黃進達先生。