

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於此為概要，故並無載有可能對閣下而言屬重要的所有資料。閣下於決定投資於配售股份前須閱讀本招股章程的所有內容。

對創業板上市的公司投資涉及風險。投資於配售股份的若干特定風險刊載於本招股章程「風險因素」一節。閣下決定投資於配售股份前，必須細閱該節。

### 業務概要

#### 酒店營運

集團為中國經濟時尚酒店(環境時尚及舒適的經濟型酒店)的營運商及顧問。於往績記錄期間，集團擁有四家正營運的租賃經營酒店，集團主力為以價格為上的酒店賓客提供具價值的服務，包括時尚設計、整潔舒適的房間、友善服務以及方便安全的環境。於設計集團的經濟時尚酒店時，集團對設計細節額外留神，同時更著重挑選具成本效益及耐用的建築物料，為著重價格的酒店賓客帶來以上服務是不可或缺的。酒店的室內擺設亦小心挑選為集團的酒店營造出時尚及摩登的格調。為顧客提供舒適的環境亦是集團其中一項首要的工作。集團的酒店是使用品牌床墊及睡床設置清新潔白床鋪及飽滿枕頭的經濟型酒店。集團酒店的每個房間均設有免費寬頻上網服務、空調及直立式淋浴設備。集團酒店的位置均經過嚴謹及仔細的策略性挑選過程，以確保酒店賓客感到四通八達及方便。

集團以租賃現存的商業樓宇部份樓層然後改建成酒店住房以發展其酒店業務，這樣不但為新酒店挑選有潛力的位置帶來更多選擇及提高彈性，同時相比以發展土地用作改建酒店之項目更能縮短開業籌備時間及節省開業成本。

集團提供的增值服務得到市場非常正面的反應。為進一步加強顧客的忠誠度，集團推出付費的會籍計劃，顧客需要繳交會費以享受會員折扣。於二零一零年十二月三十一日期間，會籍計劃合共約有7,300名會員<sup>(附註)</sup>。於往績記錄期間，會籍計劃內的客戶約佔總可出租客房晚數約14.3%。

附註：本公司並未有將會籍計劃內的會員劃分為活躍及不活躍會員。此7,300名會員為截至二零一零年十二月三十一日參與會籍計劃的所有會員。

### 酒店顧問服務

為善用集團於以往經營經濟時尚酒店的專業及寶貴經驗，集團於二零零九年開始為獨立第三方酒店投資者提供酒店顧問服務，集團吸引酒店投資者的能力為以低成本成立時尚酒店並提供具競爭力的房價。集團提供的酒店顧問服務包括通過分析地點、交通及人流、問卷及環境評估、可行性分析、酒店的室內設計、根據ISO 9001：2008標準的指引提供經營程序及質量手冊及為選擇建築工程承辦商提供協助。於往績記錄期間，集團已跟兩名酒店投資者簽訂四份酒店顧問協議，分別為大梅沙酒店、弼唐西酒店、高廟酒店、忠信酒店酒店顧問服務。於二零一一年至最後實際可行日期，集團簽訂一份酒店顧問協議為南華酒店提供酒店顧問服務。此等酒店投資者為獨立第三方投資者，與集團簽訂酒店顧問協議以外，概無任何關連。此等酒店投資者概無酒店業資歷，因而聘用集團為其等提供酒店顧問服務。集團於二零一零年十二月三十一日止年度止已完成為大梅沙酒店、弼唐西酒店、高廟酒店及忠信酒店提供集團酒店顧問服務項目。此外，集團現正為南華酒店進行選址工作。

基於集團的酒店顧問業務於二零零九年十二月方開始執行，因此並未能確保此業務能為集團產生長遠收益。相關資料刊於本招股章程的「風險因素」一節「集團的酒店顧問業務的經營歷史有限及顧問費用以單一項目計算」內。與酒店顧問服務的進一步資料，請參閱本招股章程的「業務」內以「酒店顧問服務」標題的一段及「財務資料」內以「提供酒店顧問服務的收益」標題的一段。

## 概 要

下表呈列集團全部租賃經營酒店的個別資料：

酒店	開業日期	地點	概約 總建築 樓面面積 (平方米)	客房數目	租賃期	收入		總可出租客房晚數		入住率		平均房租		平均每間客房收入	
						截至十二月三十一日 年度止 二零零九年	二零零八年 (百萬港元)	截至十二月三十一日 年度止 二零零九年	二零零八年	截至十二月三十一日 年度止 二零零九年	二零零八年	截至十二月三十一日 年度止 二零零九年	二零零八年	截至十二月三十一日 年度止 二零零九年	二零零八年
悅來客棧(彩田店)	二零零六年 十二月十一日	深圳市福田區	2,000	87	二零零五年十一月二十日至 二零一五年十一月十九日	5.0	6.2	31,133	31,425	78.8	96.1	183.9	188.1	145.0	180.7
悅來客棧(南山店)	二零零八年 五月三十日	深圳市南山區	7,000	192	二零零七年一月一日至 二零一四年十二月三十一日	10.1	13.2	64,711	67,337	67.2	87.7	191.2	194.3	128.5	170.4
悅來客棧(寶安店)	二零零八年 四月二十五日	深圳市寶安區	1,700	59	二零零一年一月一日至 二零一七年十二月三十日	2.1	2.5	19,355	21,555	63.7	89.2	134.3	123.7	85.5	110.4
悅來客棧(羅湖店)	二零零八年 十一月二十六日	深圳市羅湖區	2,000	80	二零零八年二月一日至 二零一八年一月三十一日	2.2	5.4	25,011	28,812	40.6	95.6	171.3	175.6	69.5	168.0
總計						19.4	27.3	140,210	149,109	64.0	91.2	178.9	179.4	114.6	163.6

---

## 概 要

---

以下列表中為集團業務發展的主要事件及里程碑：

年份		事件及里程碑
二零零六年	十一月	方先生開始於中國發展經濟時尚酒店
	十二月	悅來客棧(彩田店)開始營運
二零零七年	三月	滿高於香港成立
	三月	三葉於香港成立
	五月	枋濬於香港成立
二零零八年	四月	悅來客棧(寶安店)開始營運
	五月	悅來客棧(南山店)開始營運
	十一月	悅來客棧(羅湖店)開始營運
二零零九年	十月	集團獲得ISO 9001：2008認證資格
	十二月	集團開始為獨立第三方酒店投資者提供酒店顧問服務
二零一零年	十一月	集團與一五零六創意城(為一中國工業園發展及營運商)簽訂一五零六創意城策略性協議
二零一一年	三月	集團與舒勇先生(一國際當代藝術家)簽訂舒勇顧問協議

### 客戶

集團的顧客可分為兩類，其為酒店賓客及簽訂酒店顧問協議的獨立第三方酒店投資者。截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度各年，集團五大客戶合共佔集團總收入分別約3.0%及約29.6%。截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度，集團最大客戶佔集團收入分別約0.8%及約19.1%。

酒店賓客可分為三類，分別為有合約安排的企業賓客、已參與會籍計劃的賓客及個別賓客。而個別賓客為集團租賃經營酒店入住率的主要來源。

此等酒店顧問協議的酒店投資者為獨立第三方投資者，與集團簽訂顧問協議以外，概無任何關連。此等酒店投資者並未有從事其他酒店發展及經營業務。

### 採購及供應商

集團主要的供應商包括提供一次性消耗品、清潔用品及洗衣服務的供應商。集團與主要供應商建立業務合作關係約兩年。截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度各年，集團五大供應商合共分別佔集團總採購成本約91.0%及約98.3%。截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度，集團最大供應商佔集團總採購的分別約39.8%及約51.1%。

### 租賃物業

截至最後實際可行日期，集團於香港及中國擁有12個租賃物業作其酒店僱員宿舍及辦公室用途。租賃物業當中只有悅來客棧(彩田店)所在物業出現業權問題。業權問題的進一步資料於本招股章程內「風險因素」的「若干酒店物業擁有人未能提供相關的業權文件」內及「業務」的「物業」幅題內文披露。

### 競爭優勢

董事相信集團的成功主要由於下述因素：

- 室內設計品味獨特；
- 全面優質管理系統；
- 經濟時尚酒店的開業籌備時間迅速；
- 簡潔的管理架構；及
- 為具規模的拓展計劃作好準備。

### 策略及業務目標

集團的目標是通過運用其競爭優勢增強發展成為中國主要的經濟時尚酒店服務供應商，以能讓股東獲得更理想的回報。

## 概 要

考慮到市場潛力，並評估到集團的市場位置及競爭優勢，集團通過落實以下策略為體現業務目標及增長：

- 集中於中國華南地區持續發展集團租賃經營酒店業務；
- 持續發展酒店顧問業務；
- 拓展業務至提供酒店管理服務；
- 持續開拓及加強與策略伙伴的策略性關係；以及
- 持續加強『悅來客棧』及『Welcome Inn』的品牌知名度

### 配售所得款項用途

#### 配售所得款項建議用途

按每股配售價為0.80港元至1.20港元，經扣除配售佣金及集團預期與配售相關的應付開支，董事估計集團於配售所得的款項淨額將約為18.6百萬港元至36.2百萬港元。按每股配售價為1.0港元(為介乎指標性配售價範圍的中位數)，董事預計集團於配售所得的款項淨額將應用由最後實際可行日期至二零一二年十二月三十一日期間的項目如下：

	由最後實際	截至以下日期止六個月		總額
	可行日期	二零一二年	二零一二年	
	至二零一一年	二零一二年	二零一二年	
	十二月三十一日	六月三十日	十二月三十一日	(千港元)
	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)
<b>針對中國華南地區持續擴展集團租賃經營</b>				
<b>酒店業務的版圖</b>				
福建酒店的資本開支及費用	11,050	1,542	1,542	14,134
河源酒店的資本開支及費用	—	10,360	1,602	11,962
<b>持續拓展酒店顧問業務</b>				
參與展銷會、展覽及特定公關活動開支	—	30	30	60
<b>拓展業務至提供酒店管理服務</b>				
新管理辦公室的資本開支及費用	1,000	—	—	1,000
<b>持續加強品牌的知名度</b>				
提升網上訂房服務及前台訂房服務的資本開支及費用	—	90	90	180
市場推廣及廣告費用	—	30	30	60
<b>總額</b>	<b>12,050</b>	<b>12,052</b>	<b>3,294</b>	<b>27,396</b>

---

## 概 要

---

下表呈列福建酒店及河源酒店的計劃詳程：

	福建酒店	河源酒店
地點	中國福建省泉州市	中國廣東省河源市
預計資本開支及開銷	約14.1百萬港元	約12.0百萬港元
房間數目	約100間	約100間
房間日租平均目標價格	約250元人民幣	約200元人民幣
面積	約5,000平方米	約4,000平方米
預計開業時間	二零一二年初	二零一二年下半年

由最後實際可行日期至二零一二年十二月三十一日期間，與集團招聘一名發展總監及一名營運總監相關的約1.2百萬元人民幣開支由內部現金資源應付。為拓展酒店顧問業務，本公司將招聘一名設計師及一名設計技術人員，由最後實際可行日期至二零一三年十二月三十一日其等的薪金約為0.3百萬元人民幣將由內部資金應付。預期並沒有任何於配售所得的款項淨額將應用於推行集團於二零一三年一月一日至二零一三年十二月三十一日期間的業務計劃。用於截至二零一三年十二月三十一日年度的推展市場推廣活動、推廣會籍計劃及改善設計質素的預計開支約1百萬港元，將由集團內部產生的現金流及其他融資方式應付。

倘若每股配售價最後釐定為少於1.0港元（為介乎指標性配售價範圍的中位數），集團將按比例減少建議的所得款項用途。倘若每股配售價最後釐定為多於1.0港元，集團將按比例增加上述建議用途的款項。集團將於適當時間以內部現金資源及／或其他融資方式以應付此等資金短缺。基於配售所得款項淨額未能即時應用於以上目標，董事現時擬將此等款項淨額存於香港持牌銀行及／或金融機構的計息戶口內，此等資料將於相關的年報內發佈。

## 概 要

### 集團財務資料

以下為集團於往績記錄期間的財務資料。以下資料摘錄自本招股章程「附錄一」內的會計師報告（「會計師報告」），並應與該節一併閱讀。

### 匯總綜合收益表

	於十二月三十一日	
	二零零九年 港元	二零一零年 港元
收益	19,545,963	37,317,933
營運租約租金	(8,420,635)	(7,492,727)
物業、廠房及設備折舊	(6,296,756)	(6,368,671)
僱員福利開支	(3,482,436)	(4,039,804)
公用設施	(1,330,644)	(1,429,882)
其他營運開支	<u>(3,322,780)</u>	<u>(4,380,740)</u>
<b>營運(虧損)/溢利</b>	<u>(3,307,288)</u>	<u>13,606,109</u>
融資收入	50,425	52,402
融資成本	<u>(128,476)</u>	<u>(135,844)</u>
融資成本 — 淨額	<u>(78,051)</u>	<u>(83,442)</u>
<b>除稅前(虧損)/溢利</b>	<u>(3,385,339)</u>	<u>13,522,667</u>
所得稅開支	<u>(91,480)</u>	<u>(3,973,136)</u>
<b>年度(虧損)/溢利</b>	<u>(3,476,819)</u>	<u>9,549,531</u>
其他綜合收入： 貨幣匯兌差額	<u>97,079</u>	<u>548,765</u>
<b>年度綜合(虧損)/收入總額</b>	<u><u>(3,379,740)</u></u>	<u><u>10,098,296</u></u>
<b>下列人士應佔(虧損)/溢利：</b>		
本公司權益擁有人	(3,187,896)	9,185,202
非控制性權益	<u>(288,923)</u>	<u>364,329</u>
	<u>(3,476,819)</u>	<u>9,549,531</u>
<b>下列人士應佔年度綜合(虧損)/收入總額：</b>		
本公司權益擁有人	(3,087,951)	9,680,370
非控制性權益	<u>(291,789)</u>	<u>417,926</u>
	<u>(3,379,740)</u>	<u>10,098,296</u>
每股盈利	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
股息	<u>—</u>	<u>—</u>



## 概 要

### 匯總財務狀況表

	於十二月三十一日 二零零九年 港元	二零一零年 港元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	29,552,774	24,212,636
租賃按金	851,076	934,358
預繳營運租約	349,028	295,577
遞延所得稅資產	1,535,976	1,529,620
	<u>32,288,854</u>	<u>26,972,191</u>
<b>流動資產</b>		
應收貿易賬款、預付款項及按金	372,176	4,362,218
現金及現金等價物	212,110	263,590
	<u>584,286</u>	<u>4,625,808</u>
<b>資產總額</b>	<u>32,873,140</u>	<u>31,597,999</u>
<b>(虧損)／權益</b>		
本公司權益持有人應佔資本及儲備		
已發行權益	10,000	10,000
儲備	(14,567,729)	15,275,116
	<u>(14,557,729)</u>	<u>15,285,116</u>
非控制性權益	2,393,525	—
<b>(虧損)／權益總額</b>	<u>(12,164,204)</u>	<u>15,285,116</u>
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
報廢資產復原撥備	2,774,655	3,010,390
	<u>2,774,655</u>	<u>3,010,390</u>
<b>流動負債</b>		
應付貿易及其他賬款	9,790,040	7,650,611
應付董事款項	32,171,180	1,338,103
當期所得稅負債	301,469	4,313,779
	<u>42,262,689</u>	<u>13,302,493</u>
<b>負債總額</b>	<u>45,037,344</u>	<u>16,312,883</u>
<b>權益及負債總額</b>	<u>32,873,140</u>	<u>31,597,999</u>
<b>淨流動負債</b>	<u>(41,678,403)</u>	<u>(8,676,685)</u>
<b>資產總額減流動負債</b>	<u>(9,389,549)</u>	<u>18,295,506</u>

## 概 要

### 匯總現金流量表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年 港元	二零一零年 港元
<b>經營活動的現金流量</b>		
經營產生的現金	7,580,732	15,055,682
已付所得稅	—	—
經營活動產生的現金淨額	<u>7,580,732</u>	<u>15,055,682</u>
<b>投資活動的現金流量</b>		
購買物業、廠房及設備	(564,433)	(171,694)
已收利息	—	49
投資活動所用現金淨額	<u>(564,433)</u>	<u>(171,645)</u>
<b>融資活動的現金流量</b>		
應付董事款項減少	(6,889,056)	(12,438,859)
收購個別非控制性股東權益的現金代價	—	(2,400,000)
融資活動所用現金淨額	<u>(6,889,056)</u>	<u>(14,838,859)</u>
現金及現金等價物增加淨額	127,243	45,178
年初的現金及現金等價物	84,132	212,110
現金及現金等價物匯款收益	<u>735</u>	<u>6,302</u>
年終的現金及現金等價物	<u>212,110</u>	<u>263,590</u>

## 概 要

以下呈列集團於往績記錄期間的收益的詳程：

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零零九年 港元	二零一零年 港元
<b>酒店營運</b>			
— 提供酒店住宿服務給合約安排的 企業賓客			
— 商務銷售協議的賓客	(a)	2,751,745	3,975,643
— 中介銷售協議的賓客	(b)	349,401	1,658,509
— 長期住宿銷售協議的賓客	(c)	620,656	1,216,581
— 提供酒店住宿服務給參與會籍 計劃的賓客	(b)	2,889,486	3,614,002
— 提供酒店住宿服務給個別賓客	(b)	12,226,915	16,206,090
— 出租會議室	(b)	549,011	652,896
— 酒店會籍銷售	(d)	158,749	361,726
<b>酒店顧問服務</b>	(e)	—	9,632,486
<b>總計</b>		<b><u>19,545,963</u></b>	<b><u>37,317,933</u></b>

附註：

- (a) 銷售予此等顧客的信貸期為三十天。
- (b) 銷售予此等顧客為於退房時即時付款。
- (c) 此等顧客須預先繳付等同一個月房租的按金。倘若按金未足夠繳付有關的酒店房間費用及其他費用，此等顧客須於該月月尾或退房時(以最早日期計算)繳付差額。
- (d) 銷售予此等顧客為於申請會籍時即時付款。酒店會籍須每三年續會。
- (e) 此等顧客的銷售根據本招股章程內「業務」的「酒店顧問協議的主要條款」內所述的繳款週期以分期方式繳付，其中一名客戶的一筆564,454港元的結算日期已根據一份於二零一零年十月二十五日簽訂的補充協議延長至二零一一年六月三十日或以前。

### 於往績記錄期間集團的財務狀況

於往績記錄期間集團的收益淨值經歷重大波動。集團於截至二零零九年十二月三十一日年度錄得3.5百萬港元的虧損淨值，而於截至二零一零年十二月三十一日年度錄得9.5百萬港元的收益淨值。於截至二零零九年十二月三十一日年度的虧損淨值主要基於集團酒店的使用率未得到充份利用及酒店營運的固定成本高。於二零零九年，集團的入住率維持於約40.6%至約78.8%的低水平，原因為四家酒店當中的悅來客棧(寶安店)、悅來客棧(南山店)及悅來客棧(羅湖店)三家於二零零八年方成立，其客戶群及酒店聲譽須時建立。集團的財務業績於截至二零一零年十二月三十一日年度得到改善乃因於提供酒店顧問業務產生的新收益來源及入住率得到改善下酒店營運的利潤率得以增加。與集團財務業績波動相關的風險詳程可參閱本招股章程內「風險因素」內以「於往績記錄期間及截至二零一一年四月三十日的四個月內，集團的收益淨值經歷重大波動」標題的一段。

### 於截至二零一一年四月三十日止的四個月內集團的財務狀況

根據集團未經審核管理賬目，集團於截至二零一一年四月三十日止的四個月內酒店營運產生的收益相較去年同期輕微上升。於截至二零一一年四月三十日止的四個月內集團並未錄得自提供酒店顧問服務的收益。相比去年同期，集團錄得自根據大梅沙酒店顧問協議提供酒店顧問服務的收益。集團於截至二零一一年四月三十日止的四個月內錄得與上市相關的非經常性開支約2.1百萬港元。然則於截至二零一一年四月三十日止的四個月內集團其他開支總額與去年同期相約。由於酒店顧問業務並無錄得收益及集團因與上市相關產生的非經常性開支，於截至二零一一年四月三十日止的四個月內集團錄得虧損狀況。撇除與上市相關的非經常性開支，集團於截至二零一一年四月三十日止的四個月內錄得輕微虧損。

集團四家租賃經營酒店的整體總可出租客房晚數於截至二零一零年及二零一一年四月三十日止分別維持穩定於50,160晚及49,353晚。集團四家租賃經營酒店的整體入住率於截至二零一零年及二零一一年四月三十日止四個月分別約86.7%及約80.6%。於截至二零一一年四月三十日止入住率的輕微下降主要由於悅來客棧(南山店)附近於二零一零末開業的新經濟型酒店帶來競爭。集團四家租賃經營酒店的整體平均房租於截至二零一零年及二零一一年四月三十日止四個月分別約167.4元人民幣及約181.3元人民幣。於截止二零一一年四月三十日止四個月平均房租的上升主要由於悅來客棧(羅湖店)位處心臟地段知名度亦同時提升

---

## 概 要

---

而讓該店的平均房租增加。集團四家租賃經營酒店的整體平均每間客房收入於截至二零一零年及二零一一年四月三十日止四個月分別維持穩定於約145.2元人民幣及約146.1元人民幣。

集團於二零一零年十二月三十一日年度止完成提供四份酒店顧問協議下的服務，為該年度帶來約9,632,486港元的總收益，約佔集團總收益約25.8%。於二零一一年集團只簽訂一份酒店顧問協議(其為南華酒店)，並未能於二零一一年四月三十日前為集團帶來任何收益。集團現正為南華酒店進行選址工作。自最後實際可行日期至二零一一年十二月三十一日期間，集團目標為達成四份新酒店顧問協議及兩份新酒店管理協議。本公司現正尋找具潛力的目標客戶及正與個別具潛力的酒店投資者洽商集團的酒店顧問及管理業務。但目前並未達成任何條款及董事未能保證集團於未來能與酒店投資者簽訂酒店顧問協議或酒店管理協議。酒店顧問業務產生的收益將根據集團能否成功簽訂新酒店顧問協議而可能面對波動。此外，由於集團並沒有經營酒店管理業務經驗，董事未能保證此業務能成功產生充足收益並錄得盈利。因此，集團於二零一一年下半年的財務業績可能或未可能改善的原因(當中包括)集團能否簽訂新的酒店顧問協議及酒店管理協議。與集團酒店顧問業務及酒店管理服務的業務相關風險的進一步資料可參閱本招股章程的「風險因素」內以「集團的酒店顧問業務的經營歷史有限及顧問費用以單一項目計算」及「集團從事酒店管理業務缺乏經驗」標題的段落。

集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度的財務業績亦將受到與上市相關的非經常性開支所影響。與上市相關的預計開支約17.8百萬港元(根據以每股最高配售價1.20港元計算)，當中約15.5百萬港元為發行新股予公眾的直接開支，預期以股本扣除入賬。而餘下估計約2.3百萬港元的上市開支將於截至二零一一年十二月三十一日止年度於集團的損益入賬而當中約2.1百萬港元已於二零一一年四月三十日的四個月內入賬。此等與上市相關的開支並非於往績記錄期間產生。董事謹此強調，有關成本屬現時估計，僅供參考，而將於集團截至二零一一年十二月三十一日止年度損益中入賬的最終總額將根據審計及屆時變量與假設的變更進行調整。

據此，集團預期於截至二零一一年十二月三十一日止年度的財務業績將受到上市相關的預計開支而帶來重大不利影響。

應注意上述於截至二零一一年四月三十日止的四個月內的未經審核管理賬目未必能反映二零一一年全年業績。就本招股章程「風險因素」內所述，集團的業務及財務表現可能受到多項因素影響當中包括本招股章程內「風險因素」的「集團可能面對工資成本增加」、「集團的供應商集中可能為集團的財務狀況及經營業績帶來重大不利的影響」、「集團有集中及依賴主要客戶的趨勢，而此等客戶的流失將對集團的業務及財務狀況帶來重大不利的影響」、「酒店業的季節性波動可能對集團的收入及財務狀況帶來嚴重不利影響」及「集團的財務業績預計將受到上市相關的開支影響」。

### 無重大不利變動

董事確認，除於本節內「於截至二零一一年四月三十日止的四個月內集團的財務狀況」一段所述，自二零一零年十二月三十一日（為集團最後審計賬目當日）至最後實際可行日期，集團的財務及經營狀況並無重大不利變動。

### 股息及股息政策

於往績記錄期間，集團並沒有向集團股東宣告或支付任何股息。

任何股息的派付及金額（若有）將取決於經營業績、現金流量、財務狀況、集團股息派付的法定及法規限制、未來前景及董事認為相關的其他因素。股份持有人將獲根據就股份繳付或入賬列為繳足的股款按比例收取此等股息。宣告股息的派付及金額將根據董事酌情處理。

股息可根據相關法例的允許下從集團應佔溢利內派付。倘溢利獲分派為股息，則該部分溢利將不可重新投資於集團的業務經營上。無法確保董事將可按董事局任何計劃所定的金額宣派或派付股息。過往配發股息的記錄不應視為參考或基準作釐定集團日後可能宣告或派付股息的水平。

## 概 要

### 配售的統計資料

	基於每股股份 0.80港元的 發售價	基於每股股份 1.20港元的 發售價
股份的市值 (附註1)	144百萬港元	216百萬港元
歷史市盈率 (附註2)	15.7倍	23.5倍
未經審核備考經調整每股股份合併有形資產 淨值 (附註3)	0.19港元	0.29港元

附註：

1. 市值是按照配售價每股配售股份0.80港元及每股配售股份1.20港元及已發行及緊隨配售價後將予發行的180,000,000股股份計算，但並無計及根據本招股章程「附錄五」[本公司全體股東於二零一一年六月二十二日通過的書面決議案]所述，根據配發及發行股份的一般授權而可能配發及發行的任何股份或根據購回股份的一般授權而可能由本公司購回的任何股份。
2. 歷史的市盈率乃基於截至二零一零年十二月三十一日止年度本公司股權持有人應佔溢利、每股股份盈利並分別按每股股份0.80港元及每股股份1.20港元的計算，及假設180,000,000股股份(包括本招股章程刊發日發行的股份及配售發行的股份)已於年內發行。
3. 未經審核備考經調整每股合併有形資產淨值乃於作出調整(如本招股章程「財務資料」一節「未經審核備考經調整有形資產淨值」一段所述)後並基於緊隨配售價完成後分別按每股股份0.80港元及每股股份1.20港元的配售價及發行180,000,000股股份而得出。

### 風險因素

#### 與集團整體業務相關的風險

- 倘若集團未來業務拓展計劃失敗，集團的業務可能受到嚴重不利影響
- 集團或未能成功挑選、取得或經營額外的酒店物業
- 集團的成功取決於能否留聘若干主要人員
- 集團於酒店顧問業務的經營歷史有限及顧問費用以單一項目計算
- 集團可能面對工資成本增加
- 集團主要收入來自深圳的業務經營

---

## 概 要

---

- 新酒店的發展將面對多種集團控制範圍以外的風險，包括酒店房間需求增長不足
- 集團或未能適時或以可接受的條款下獲得充足資金以應付資本開支及其他資金需求，可能因此規限了未來的業務發展能力
- 集團錄得流動負債淨額
- 於往績記錄期間及截至二零一一年四月三十日的四個月內，集團的收益淨值經歷重大波動
- 集團過往的財務狀況或未能作為未來盈利能力的指標
- 集團從事酒店管理業務缺乏經驗
- 集團的供應商集中可能為集團的財務狀況及經營業績帶來重大不利的影響
- 集團有集中及依賴主要客戶的趨勢，而此等客戶的流失將對集團的業務及財務狀況帶來重大不利的影響
- 集團的財務業績預計將受到上市相關的開支影響
- 集團擬翻新或進一步發展其現有租賃的酒店物業，可能導致成本超支或阻礙租賃經營酒店的經營
- 集團或未能成功登記現有的品牌名稱
- 集團的投保範圍或未能充份保障集團於經營過程中產生的潛在責任
- 集團旗下酒店出現違規活動、意外事故或人身損傷，可能對集團聲譽構成不利影響，集團或須承擔有關責任
- 集團或未能與酒店物業擁有人重續租賃合約及酒店物業的租金可能會增加
- 若干酒店物業擁有人未能提供相關的業權文件
- 若干租賃合約並沒有根據相關中國法制及法規登記
- 集團可能因延遲繳付註冊資本須繳交罰款



---

## 概 要

---

- 集團可能被要求清繳任何未繳納的社保基金供款或因任何未按時繳納的社保供款而導致的罰款

### 與酒店業相關的風險

- 酒店業的競爭與日俱爭
- 集團的業務可能因中國或全球的經濟不景，導致旅遊數字或任意消費能力下降，而因此受到不利的影響
- 集團的財務及經營表現可能受到惡劣天氣狀況、疫症、自然災害及其他災難、戰亂、恐怖襲擊威脅及發生國際及政治危機的不利影響
- 酒店業的季節性波動可能對集團的收入及財務狀況帶來嚴重不利影響
- 集團與第三方網站、其他酒店訂房中介商及旅行社的合作可能對集團的利潤及盈利能力帶來不利影響
- 集團須重續多個牌照，並對數項酒店業、衛生與安全及環保法例及法規承擔相關的法律責任
- 一次性消耗品、清潔產品及洗衣服務價格波動

### 與中國相關的風險因素

- 中國政府對經濟及政治措施的重大改變可能會對中國整體經濟增長帶來嚴重不利影響，同時可能對集團的業務帶來不利的影響
- 政府對貨幣兌換的監控及人民幣價值的波動可能影響投資價值、集團寄滙股息的能力及集團於中國的附屬公司獲取融資的能力
- 中國就有關離岸公司對中國公司進行貸款及直接投資的規定可能會阻延或禁止集團使用股份配售所得的款項對集團旗下的中國附屬公司進行貸款或額外注資
- 中國的法律體系存在不明朗因素，股東及集團可能只擁有有限度的法律保護
- 集團於中國可能被界定為「居民企業」，因而集團及非中國公民的股東可能須繳納不利的稅款

---

## 概 要

---

- 集團於中國實現法律程序、執行海外判決或提出原訴訴訟時可能面臨困難

### 與配售相關的風險

- 配售並無包銷
- 股份於過往並無公開市場，亦可能不能形成交投活躍的市場
- 股份的交投量及市場價格可能於配售後波動
- 本公司乃根據開曼群島的法例註冊成立，而有關法例對少數股東的保障可能與香港法例有所差異，股東及投資者可能就保障其等權益而遇到困難
- 控股股東的權益可能未必與少數股東的權益相符
- 本招股章程所載的統計數據收集自不同官方資料，可能未必可靠
- 於公開市場未來大舉拋售股份的情況可能對股份現行市價造成不利影響