



LEGEND STRATEGY INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP COMPANY LIMITED

枋濬國際集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：8160

以配售方式上市

保薦人



獨家賬簿管理人



軟庫金滙融資有限公司

聯席牽頭經辦人



軟庫金滙融資有限公司

副牽頭經辦人



軟庫金滙金融服務有限公司

重要提示

如閣下對本招股章程有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。



LEGEND STRATEGY INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP COMPANY LIMITED

枋濬國際集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

以配售方式
於香港聯合交易所有限公司
創業板上市

配售股份數目：45,000,000股股份
配售價：不高於每股配售股份1.20港元，並不小於每股配售股份0.80港元(另加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，須於申請時繳足)
面值：每股0.01港元
股份代號：8160

保薦人



華富嘉洛
企業融資

獨家賬簿管理人



軟庫金滙融資有限公司

聯席牽頭經辦人



華富嘉洛
證券期貨



軟庫金滙融資有限公司

副牽頭經辦人



軟庫金滙金融服務有限公司

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，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招股章程全部或部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程，連同本招股章程附錄六「送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所述的文件，已遵照香港公司條例第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

最終配售價預期將於定價時間(現定為二零一一年七月十一日下午五時正或以前)(或本公司與聯席牽頭經辦人(為其本身及代表副牽頭經辦人)議定的較後時間)，由本公司與聯席牽頭經辦人(為其本身及代表副牽頭經辦人)議定。配售價將不超過每股配售股份1.2港元，並預期不會低於每股配售股份0.80港元。倘本公司與聯席牽頭經辦人(為其本身及代表副牽頭經辦人)未能於定價時間及日期內議定的較後時間及日期)或之前就配售價達成協議，配售將不會成為無條件，並將告失效。

聯席牽頭經辦人(為其本身及代表副牽頭經辦人)於得到本公司同意的情况下，於定價時間的任何時間以前可能調減於本招股章程內所述的指示配售價範圍。於此等情況下，將緊隨決定調減的最快可行時間內於二零一一年七月十一日的時間內在創業板網站www.hkgem.com及本公司網站www.legendstrategy.com刊登於調減指標性配售價範圍的通告。有關通告亦將包括本招股章程「概要」一節現時所載有關配售統計數據的確認或修訂(如適用)及因有關調減而更改的任何其他財務資料。

在作出投資決定前，準投資者應審慎考慮本招股章程載列的所有資料，包括本招股章程「風險因素」一節中的風險因素。

是次配售由聯席牽頭經辦人以盡其最大能力經辦，並無包銷。是次配售股份的準投資者應注意，倘於上市日期上午八時正(香港時間)之前任何時間若發生本招股章程「配售架構及條件」一節的「終止的理由」一段所列任何事件，副牽頭經辦人可透過由聯席牽頭經辦人(為其本身及代表副牽頭經辦人)發出書面通知，終止其根據配售協議須履行的責任。有關該等終止條款的進一步詳情載於本招股章程「配售架構及條件」一節「終止的理由」一段。準投資者應仔細參閱該節以獲取進一步的詳情。

二零一一年六月三十日

創業板的特色

創業板的定位，乃為相比其他於聯交所上市的公司帶有較高投資風險的公司提供一個上市的市場。準投資者應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。創業板的較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他經驗豐富投資者。

由於創業板上市公司新興的性質所然，在創業板買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣的證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣的證券會有高流通量的市場。

預期時間表

二零一一年
(附註1及附註4)

定價時間 ^(附註2)	七月十一日下午五時正或之前
於創業板網站 www.hkgem.com 及 本公司網站 www.legendstrategy.com 公佈最終配售售價及 配售踴躍程度	七月十四日或之前
向承配人(或其指定人士)配發配售股份的日期	七月十四日或之前
將配售股份的股份股票寄存 於中央結算系統的日期 ^(附註3)	七月十四日或之前
股份開始於創業板買賣日期	七月十五日上午九時正

附註：

1. 所有時間及日期均指香港本地時間及日期。
2. 定價時間將定於二零一一年七月十一日下午五時正或以前(或本公司與聯席牽頭經辦人(為其本身及代表副牽頭經辦人)協定的較後時間或日期)。倘若聯席牽頭經辦人(為其本身及代表副牽頭經辦人)與本公司未能於定價時間或之前就最終配售價達成協議, 配售將不會成為無條件, 並立時即告失效。
3. 預期股票將以香港中央結算(代理人)有限公司名義或聯牽頭經辦人(為其本身或代表副牽頭經辦人)及/或配售代理的名義發出。透過中央結算系統分配的配售股份將於二零一一年七月十四日或前後存入中央結算系統, 以記存於承配人或彼等的代理(視情況而定)指定的各中央結算系統參與者股份賬戶。本公司將不會發佈任何臨時所有權文件。
4. 倘上述預期時間表有任何變動, 本公司將透過創業板網站發表適當公佈。

是次配售由聯席牽頭經辦人以盡最大的能力經辦, 並無包銷。配售須達成(當中包括)配售籌得最低總額為36,000,000港元(或本公司與聯席牽頭經辦人(為其本身及代表副牽頭經辦人)同意的金額)及聯席牽頭經辦人於定價時間或以前收得相關配售總額的36,000,000港元, 方可作實。

預期時間表

全部股票僅於上市日期上午八時正之前在配售已在所有方面成為無條件及配售協議並無根據其條款予以終止之情況下，方可成為有效的所有權憑證。倘若配售協議並沒有成為無條件或根據其條款及細則終止，本公司將盡快作出公佈。

配售股份在聯交所上市前概不得進行買賣。於接獲股票前或股票成為有效憑證前，根據公開分配資料買賣股份的投資者須自行承擔一切風險。

有關配售架構的詳情(包括其條件)，請參閱本招股章程「配售架構及條件」一節。

目 錄

投資者重要提示

本招股章程由本公司僅就配售而刊發，除根據配售按本招股章程提呈配售股份以外不構成出售任何證券的出售要約或招攬購買任何證券的要約。本招股章程不可用作亦不會構成在任何其他司法管轄區或於任何其他情況下的要約或邀請。概無採取任何行動以批准於香港以外的任何司法管轄區公開配售股份或分派本招股章程。

閣下在作出投資決定時，僅應依賴本招股章程的資料。本公司、保薦人、獨家賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及副牽頭經辦人並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載的資料。閣下不應將並非載於本招股章程的任何資料或聲明視為已獲本公司、保薦人、獨家賬簿管理人、任何聯席牽頭經辦人、任何副牽頭經辦人、任何彼等各自的董事、主任、僱員、聯屬公司或代表或參與配售的任何人士授權而加以信賴。

載於本公司網站www.legendstrategy.com的內容概不屬於本招股章程的一部份。

	頁數
創業板的特性	i
預期時間表	ii
目錄	iv
概要	1
釋義	19
技術名詞詞彙	26
前瞻性陳述	27
風險因素	28
有關本招股章程及配售的資料	49
董事及參與配售的各方	53
公司資料	56
行業概覽	59

目 錄

	頁數
中國法規框架概覽	74
歷史及企業架構	79
業務	92
董事、高級管理層及僱員	131
控股股東、主要股東及高持股量股東	140
與控股股東及董事的關係	142
股本	145
財務資料	148
未來計劃及所得款項用途	176
配售架構及條件	182
附錄一 — 集團會計師報告	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 物業估值	III-1
附錄四 — 本公司組織章程及公司法概要	IV-1
附錄五 — 法定及一般資料	V-1
附錄六 — 送呈公司註冊處處長及備查文件	VI-1

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^(附註)。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 (人民幣)	二零零八年 (人民幣)	截至十二月三十一日 年度止 二零零九年 (人民幣)	二零零八年 (人民幣)
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	六月三十日	十二月三十一日	
	十二月三十一日	(千港元)	(千港元)	(千港元)
針對中國華南地區持續擴展集團租賃經營				
酒店業務的版圖				
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
持續拓展酒店顧問業務				
參與展銷會、展覽及特定公關活動開支	—	30	30	60
拓展業務至提供酒店管理服務				
新管理辦公室的資本開支及費用	1,000	—	—	1,000
持續加強品牌的知名度				
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
總額	12,050	12,052	3,294	27,396

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>
營運(虧損)／溢利	<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>
除稅前(虧損)／溢利	<u>(3,385,339)</u>	<u>13,522,667</u>
所得稅開支	<u>(91,480)</u>	<u>(3,973,136)</u>
年度(虧損)／溢利	<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>
年度綜合(虧損)／收入總額	<u><u>(3,379,740)</u></u>	<u><u>10,098,296</u></u>
下列人士應佔(虧損)／溢利：		
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><u>(3,476,819)</u></u>	<u><u>9,549,531</u></u>
下列人士應佔年度綜合(虧損)／收入總額：		
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><u>(3,379,740)</u></u>	<u><u>10,098,296</u></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
資產		
非流動資產		
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>
流動資產		
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>
資產總額	<u>32,873,140</u>	<u>31,597,999</u>
(虧損)／權益		
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	—
(虧損)／權益總額	<u>(12,164,204)</u>	<u>15,285,116</u>
負債		
非流動負債		
報廢資產復原撥備	2,774,655	3,010,390
	<u>2,774,655</u>	<u>3,010,390</u>
流動負債		
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>
負債總額	<u>45,037,344</u>	<u>16,312,883</u>
權益及負債總額	<u>32,873,140</u>	<u>31,597,999</u>
淨流動負債	<u>(41,678,403)</u>	<u>(8,676,685)</u>
資產總額減流動負債	<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	二零一零年
	港元	港元
經營活動的現金流量		
經營產生的現金	7,580,732	15,055,682
已付所得稅	<u>—</u>	<u>—</u>
經營活動產生的現金淨額	<u>7,580,732</u>	<u>15,055,682</u>
投資活動的現金流量		
購買物業、廠房及設備	(564,433)	(171,694)
已收利息	<u>—</u>	<u>49</u>
投資活動所用現金淨額	<u>(564,433)</u>	<u>(171,645)</u>
融資活動的現金流量		
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	<u>—</u>	<u>(2,400,000)</u>
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
酒店營運			
— 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
酒店顧問服務	(e)	—	9,632,486
總計		<u>19,545,963</u>	<u>37,317,933</u>

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

釋 義

於本招股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一五零六創意城」	一五零六創意城投資有限公司，一家於二零零七年十月二十五日在中國註冊成立的有限責任公司
「一五零六創意城策略性協議」	於二零一零年十一月二日由枋濬國際與一五零六創意城之間達成的策略性框架協議
「Ablewise」	Ablewise Trading Limited，一家於二零零五年九月二十日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，截至最後實際可行日期前為本公司間接全資擁有
「細則」或「章程細則」	本公司於二零一一年六月二十二日由股東採納並於上市日生效的公司組織章程細則，其概要載於本招股章程附錄四
「聯繫於」	具有創業板上市規則所賦予的涵義
「董事會」	本公司董事會
「營業日」	香港銀行向公眾進行一般銀行業務的日子(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「英屬處女群島」	英屬處女群島
「中央結算系統」	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「行政總裁」	於創業板上市規則所定義者
「副牽頭經辦人」	軟庫金滙融資有限公司，一家由證監會發牌根據證券及期貨條例獲准從事第1類(期貨買賣)及第6類(就企業融資提供意見)的公司，擔任配售的副牽頭經辦人
「公司法」	開曼群島公司法第22章(一九六一年第三號法例，經綜合及修訂)
「公司條例」	公司法例第32章公司條例，經不時修改、補充及以其他方式修訂
「公司」	「枋濬國際集團控股有限公司」一家於二零一一年二月二十三日於開曼群島獲豁免註冊成立的有限責任公司

釋 義

「關連人士」	於創業板上市規則所定義者
「控股股東」	具有創業板上市規則及本招股章程目錄賦予該詞的涵義，意旨方先生於配售後可即時享有本公司總股份股本約55.42%的權益
「大梅沙酒店」	酒店位於中國深圳市大梅沙內環路心海伽藍2樓，並由獨立第三方投資
「不競爭契據承諾」	方先生於二零一一年六月二十五日與本公司簽訂的不競爭契據承諾
「董事」	本公司董事
「Pradit博士」	Pradit Sintavanarong博士，滿高前股東及董事
「高廟酒店」	酒店位於中國廣東省佛山市石灣鎮高廟路6號，並由獨立第三方投資
「創業板」	聯交所創業板
「創業板上市規則」	創業板證券上市規則
「創業板網站」	http://www.hkgem.com ，由聯交所管理的互聯網網站
「集團」	本公司及其附屬公司，或如文義所指則為本公司成為其現有附屬公司的控股公司之前期間的該等附屬公司，猶如該等附屬公司當時即為本公司的附屬公司
「香港」	中國香港特別行政區
「香港結算」	香港中央結算有限公司，香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「獨立第三方」	與各董事、主要行政人員、控股股東及其附屬公司及／或任何彼等各自聯繫人和主要股東無關的人／人士或公司／眾公司
「聯席牽頭經辦人」	華富嘉洛證券及軟庫金滙融資及聯席牽頭經辦人的任何一方

釋 義

「勵盈」	勵盈國際有限公司，一家於二零零七年四月十三日根據香港註冊成立的有限公司，截至最後實際可行日期前為本公司間接全資擁有
「最後實際可行日期」	二零一一年六月二十七日，於此招股章程付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「栢濬」	栢濬有限公司，一家於二零零七年五月二十八日在香港註冊成立的有限公司，截至最後實際可行日期前為本公司間接全資擁有
「栢濬國際」	栢濬國際公司，一家於二零一零年十二月十五日根據英屬處女島註冊成立的有限公司，截至最後實際可行日期前為本公司直接全資擁有
「上市」	股份於創業板上市
「上市日期」	股份首次在創業板開始買賣的日期，預期為二零一一年七月十五日前後
「上市科」	聯交所專責創業板上市科
「主板」	由聯交所於建立創業板前營運的證券交易所(不包括期權市場)，並繼續由聯交所運作，與創業板並行，為避免疑惑，不包括創業板
「大綱」	本公司採納的組織章程大綱(經不時修訂)
「摩登旅業」	深圳摩登旅業管理有限公司，一家於二零零八年四月二十五日在中國註冊成立的有限公司，截至最後實際可行日期前為本公司間接全資擁有
「滿高」	滿高發展國際有限公司(Moon Ko Development International Limited)，一家於二零零七年三月一日在香港註冊成立的有限公司，截至最後實際可行日期前為本公司間接全資擁有
「戴先生」	戴偉仁先生，本公司股東及非執行董事
「方先生」	方文先生，本公司控股股東、主席及執行董事

釋 義

「邱先生」	邱代倫先生，本公司股東之一
「黃先生」	黃樟滙先生(前名黃曉帆先生)，本公司行政總裁及執行董事之一
「配售」	配售代理代表本公司按配售價有條件配售配售股份以換取現金，詳情載於本招股章程「配股架構及條件」一節
「配售代理」	為聯席牽頭經辦人及副牽頭經辦人
「配售協議」	本公司、方先生、黃先生、保薦人、聯席牽頭經辦人及副牽頭經辦人於二零一一年六月二十九日就配售所訂立的有條件配售協議，有關細節於本招股章程的的配售架構及條件中概述。
「配售價」	每股配售股份的價格(不包括經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)，此價格將於定價時間或以前定為每股不高於1.20港元及預期每股不小於0.80港元
「配售股份」	根據配售按配售價提呈發售的股份
「中國」或「內地」	中華人民共和國，僅就本招股章程及地理圖參考而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「定價時間」	由聯席牽頭經辦人(為其本身及代表副牽頭經辦人)與本公司預期或同意約於二零一一年七月十一日下午五時或以前或較後時間或日期，就配售而言釐定最後配售價
「華富嘉洛企業融資」或「保薦人」	華富嘉洛企業融資有限公司，作為上市的保薦人，根據證券及期貨條例獲證監會許可進行第6類屬(就企業融資提供意見)受規管活動的公司

釋 義

「華富嘉洛證券」	華富嘉洛證券有限公司，根據證券及期貨條例獲證監會許可進行第1類(證券買賣)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的公司，為聯席牽頭經辦人之一
「重組」	集團為籌備上市而所進行的公司重組安排，詳情載於本招股章程「歷史及企業架構」一段
「軟庫金滙」或「獨家賬簿管理人」	軟庫金滙融資有限公司一家由證監會發牌根據證券及期貨條例獲准從事第1類(期貨買賣)及第6類(就企業融資提供意見)的公司，擔任配售的獨家賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一
「證監會」	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	香港法例第571章證券及期貨條例，可不時予以修訂及補充
「股份」	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「購股權計劃」	本公司於二零一一年六月二十二日有條件採納的購股權計劃，其主要條款概要載於本招股章程「附錄五」「購股權計劃」一段
「股東」	股份持有人
「舒勇顧問協議」	於二零一一年三月二十二日由杓濬與舒勇先生之間達成的藝術顧問框架協議
「南華酒店」	截至最後實際可行日期集團根據酒店顧問協議擔任顧問並正進行選址的酒店
「中華人民共和國國務院」	中國的中華人民共和國國務院
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	具有創業板上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	具有創業板上市規則所賦予的涵義
「收購守則」	《香港公司收購及合併守則》

釋 義

「往績記錄期間」	截至二零一零年十二月三十一日止的兩個財政年度期間
「三葉」	三葉有限公司，一家於二零零七年三月十五日在香港註冊成立的有限公司，截至最後實際可行日期前為本公司間接全資擁有
「三葉(英屬處女群島)」	三葉(英屬處女群島)有限公司，於二零一一年二月二十五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，截至最後實際可行日期由江文先生、Markus Rall先生及簡有山先生平均擁有
「美國」	美利堅合眾國
「弼唐西酒店」	酒店位於中國廣東省佛山市弼唐西街2號第9工廈，並由獨立第三方投資
「悦來客棧(寶安店)」	於二零零八年四月二十五日開辦由摩登旅業直接經營，位於中國深圳市寶安區新安二路23號商業樓的酒店
「悦來客棧(彩田店)」	於二零零六年十二月十一日開辦由悦來客棧旅業直接經營，位於中國深圳市福田区彩田路3030號橄欖鵬苑裙樓2、3層及一層部分的酒店
「悦來客棧(羅湖店)」	於二零零八年十一月二十六日開辦由悦來客棧直接經營，位於中國深圳市羅湖區深南路嘉賓花園裙樓三層的酒店
「悦來客棧(南山店)」	於二零零八年五月三十日開辦由盈的旅業直接經營，位於中國深圳市南山區南山大道2009號億利達精英綜合樓三至六層及一層部分的酒店
「盈的旅業」	深圳盈的旅業有限公司一家於二零零八年五月三十日在中國註冊成立的公司，截至最後實際可行日期前為本公司間接全資擁有
「悦來客棧」	深圳悦來客棧有限公司，一家於二零零八年十一月二十六日在中國註冊成立的公司，截至最後實際可行日期前為本公司間接全資擁有

釋 義

「悅來客棧旅業」	深圳悅來客棧旅業有限公司，一家於二零零六年十二月十一日在中國註冊成立的公司，截至最後實際可行日期前為本公司間接全資擁有
「忠信酒店」	酒店位於中國廣東省佛山市禪城區石灣鎮忠信巷9，13，15，16，35，37，39，40，41，42，43，44，45，49號；十字巷5，6，29，77號，並由獨立第三方投資
「港元」	香港法定貨幣港元
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「美元」	美元，美國的法定貨幣
「米」	米
「平方英尺」	平方英尺
「平方米」	平方米
「%」	百分比

本招股章程所載的若干金額及百分比數字已進行捨入調整。因此，若干表格內所示的數字未必為其之前數字的算術總和。

於本招股章程的英文版本內所呈示的中文實體名稱或以「*」標示的詞彙惟作識別的用途，在沒有註明的情況下，此等英文譯名不應視作該機構的官方翻譯。倘若此等名稱或詞彙的中文名稱及英文譯名出現歧異，概以中文名稱為準。

技術名詞詞彙

本招股章程所採用的與集團及其業務有關的若干詞彙的釋義及說明載於本詞彙表。該等釋義可能與標準行業釋義或用法有所差異。

「平均房租」	酒店於特定期間的客房收入(包括相關服務費)除以有關酒店於相應期間的總出租客房晚數
「複合年度增長率」	複合年度增長率
「GDP」	國內生產總值的簡稱
「GFA」	總建築樓面面積
「ISO」	國際標準化組織
「ISO 9001」	ISO國際品質管理系統說明
「租賃經營酒店」	集團以租賃樓宇物業經營酒店
「入住率」	酒店於特定期間的總出租晚數除以總可出租客房晚數
「平均每間客房收入」	酒店於特定期間的客房收入(包括相關服務收費)除以有關酒店於同一期間的總可出租客房晚數
「通用公證行」	SGS通用公證行有限公司及其國際認證服務
「總可出租客房晚數」	所有可供出租的客房晚數，翻新中客房除外
「總出租客房晚數」	所有已出租客房晚數，包括免費提供予客人的客房晚數

前 瞻 性 陳 述

本招股章程的前瞻性陳述受風險及不明朗因素所影響。

本招股章程內載有的前瞻性陳述乃基於多項的假設，其為集團目前及未來的業務策略、集團日後將會運作業務的環境和本質上承受若干風險及不明朗因素的影響。此等前瞻性陳述包括(但不限制於)下列各項：

- 集團的業務策略及前景；
- 集團的資本開支計劃；
- 集團業務未來發展的金額、規模、性質和潛力；
- 集團的營運；
- 集團的股息政策；
- 建設中或計劃中的項目；
- 酒店業一般的監管概況；
- 酒店業的未來發展；
- 本招股章程內載於「財務資料」一節有關價格趨勢、成交量趨勢、營運趨勢、整體市場趨勢、風險管理和匯率的若干陳述；以及
- 本招股章程內載有的其他非歷史事實的陳述。

相關字樣「預計」、「相信」、「能夠」、「預期」、「擬」、「可能」、「展望」、「計劃」、「力求」、「將會」、「會」及類似的表達手法，擬表述多項與集團或集團管理層相關的前瞻性陳述。董事確認經審慎周詳考慮後方作出此等前瞻性陳述。此等前瞻性陳述反映集團管理層目前對未來事件的觀點，並非對未來業績的保證，同時受若干風險、不明朗因素及假設所影響，包括本招股章程所述的風險因素。一項或多項此等風險或不明朗因素可能實現，或相關假設可能被證實為不正確。

根據創業板上市規則的規定，集團無意因出現新資料、未來事件或其他情況而公開更新或以其他方式修訂本招股章程內的前瞻性陳述。由於該等因素及其他風險、不明朗因素及假設，於本招股章程內所論述的前瞻性事件或情況可能未必如集團預期般發生或完全不會發生。因此，閣下不應過份依賴任何此等前瞻性資料。此提示聲明的適用範圍函括本招股章程內所載的一切前瞻性陳述。

風險因素

閣下對是次配售股份作出投資決定前，應審慎考慮本招股章程所載的一切資料，包括下文所述的風險及不明朗因素。閣下尤應注意，集團絕大部分的業務均位於中國，所受規管的法律及監管環境在某些方面可能有別於其他國家。集團的業務、財務狀況或經營業績可能由於下文所述的任何風險及不明朗因素而蒙受不利的嚴重影響。集團目前未能認知或認為無關鍵性影響的若干風險及不明朗因素，於下文未有明示或默示的，皆能夠影響集團的業務、財務狀況或經營業績。是次發售股份的買賣價格或會因任何此等風險及不明朗因素而下跌，閣下可能損失全部或部分投資。

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

根據集團的業務拓展計劃，集團於可見將來將增加集團其下管理或租賃經營酒店的總數。集團能成功拓展酒店營運能力將依賴眾多因素，包括集團按可接受的條款獲取融資的能力、可供選擇並選擇適宜的地點、品牌管理及以上某些超出集團控制範圍的因素。此外，預計酒店業務的急速增長，集團可能需要擁有更完善及全面的經營、資訊科技及會計系統、培訓計劃、管理專材及其他資源，以能更有效管理及經營其酒店業務的拓展。於以上情況下，集團不能保證其業務發展計劃的回報。

集團的服務及酒店質素是拓展計劃成功的關鍵。任何重大失誤或品質監控系統的退化將嚴重破壞集團品牌，並於現有及目標客戶的市場為集團的聲譽帶來嚴重不利影響，亦可為集團推進業務拓展計劃帶來障礙。現時未能保證集團將能有效能及有效率地管理經營上的增長或保持品質標準，倘若集團無法實行以上所述，集團的經營業績及財務狀況將蒙受到嚴重不利影響。

集團計劃於中國的新市場經營新酒店，而集團的管理層可能只有很少或缺乏當地的營運經驗，因此造成此等新酒店的開業、經營及宣傳所產生的成本會比其他地區的明顯較大，此等酒店會比集團目前經營的酒店吸引較少的賓客，而運作上亦對集團產生重大的額外成本。集團於中國新市場落成的新酒店所產生預計以外的開支，可能同時導致若干非財務的主要表現指數下降，例如平均每間客房收入或入住率，因於新市場落成的酒店之平均房租及入

風險因素

住率比集團目前經營較成熟的酒店之平均房租及入住率較低。拓展新市場將造成於管理、經營、財務、資訊科技及其他資源上重大需求，未能對新市場估計需求上的改變將導致集團收入損失及增加成本，或損害集團的經營業績及財務表現。

集團或未能成功挑選、取得或經營額外的酒店物業

集團計劃於中國城市開拓更多酒店以加速集團業務增長。集團或未能於理想的地點和以合理或完全合理的商業條款下成功挑選及租賃額外的酒店物業。於很多已發展的城市，增加酒店的數目並不容易，由於黃金地段的競爭嚴重，該等城市的租金亦相對高昂。競爭一般可能減少合適集團於當地的投資機會，有意租賃其物業的業主的議價能力亦相對提高。倘若集團未能成功挑選新的酒店物業，將可能損害集團執行增長策略的能力，並嚴重不利影響集團的業務及前景。

集團的成功取決於能否留聘若干主要人員

集團業務上的競爭力及成功一直並將繼續非常依賴集團主要人員的不斷服務。集團依賴本公司主席及執行董事方先生及本公司的行政總裁及執行董事黃先生的經驗以規劃集團的策略目標及業務管理。集團尤其依賴方先生於建築學的經驗始於其積極參予包括租賃經營酒店及酒店顧問協議的酒店在內的酒店設計。董事不能保證集團能留聘方先生及黃先生，倘若其等不再効力於集團亦未能找到合適人選填補空缺將為集團的經營及未來盈利帶來負面影響。結果對集團的財務狀況及經營業績造成嚴重不利的影響。

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

集團於二零零九年十二月開始經營酒店顧問業務，而於此業務板塊的經營歷史有限。截至二零一零年十二月三十一日止年度，收取的顧問費用的金額約9,632,486港元，佔集團該年度的總收益約25.8%。但集團的酒店顧問業務處於發展的起始階段，而此項新業務的收益、潛在收入及現金流量概無證明。集團於二零一零年為四份酒店顧問協議所提供的服務已完竣。自二零一一年至最後實際可行日期，集團只與一名獨立酒店投資者簽訂酒店顧問協議為南華酒店提供顧問服務。由於集團的酒店顧問業務只於二零零九年十二月方開始發展，概不能確定為集團帶來長遠收益。同時，顧問費用以單一項目計算，董事未能保證集團未來能

風險因素

與酒店投資者達成新的顧問協議。因此，產生自酒店顧問業務的收益將基於集團能否成功簽訂新的酒店顧問協議而帶來波動。集團酒店顧問業務成功將依賴許多控制範圍以外的因素（包括市場的經濟發展），將能對集團的收益造成波動。由於集團於此業務板塊的經營背景有限，其過往的財務數據未必能為投資者對評估集團酒店顧問業務及其前景提供有效的基礎。因此，難以評估集團酒店顧問業務及其前景，亦未能確保集團能成功經營此業務。

集團可能面對工資成本增加

中國的工資成本正在增加，將來亦有持續增加的趨勢。集團依賴人力資源作集團的服務供應，因此集團的成本內工資成本佔很高的比重。在往績記錄期間，集團的僱員福利開支相當於集團總經營開支分別約15.2%及約17.0%。目前集團未能保證集團不會面對工資成本的增加。該等負面事件可能會對集團的業務、經營業績及財務狀況造成嚴重影響。

集團主要收入來自深圳的業務經營

集團目前依賴來自深圳的業務經營所得作主要部份收入及溢利。於往績記錄期間，大部份收入來自集團於深圳經營的酒店。因此，集團收入及經營業績整體而言非常依賴深圳的情況，尤以該地的酒店房間需求為重。深圳及其鄰近地區的發展，包括：

- (i) 該地的經濟及政治發展；
- (ii) 中國法規的變更，包括法規修改或中國政府對旅客實施的旅遊限制；以及
- (iii) 於深圳及其鄰近地區暴發任何嚴重的傳染性疾病或流行性疾病

皆可能會對深圳旅遊造成沉重影響，因而對集團的業務、經營業績及財務狀況造成嚴重影響。

風險因素

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

倘若集團未來酒店房間的需求不能配合集團業務的增長，集團可能面對較預期低的入住率，或需以較低的房租吸引賓客，以致集團未能達至理想資本回報，並對集團的財務狀況及經營業績造成嚴重不利的影響。

新項目發展及改建建築亦面對多種額外風險，當中眾多風險屬於集團控制範圍以外，而該等風險包括(但不限於)：

- (i) 延遲領取由政府機關發出的所需牌照及批文；
- (ii) 勞工、物資、儀器、承包商及具經驗的人手短缺；
- (iii) 於收購後物業結構惡化；
- (iv) 改建的物業可能發現先前未有察覺的損毀；
- (v) 社會騷亂及其他特殊事件；以及
- (vi) 政治及規管風險。

此外，集團依賴第三方承辦商為酒店進行建築及翻新工程，此等承辦商施工表現會為集團帶來風險因素。目前集團不能保證酒店的建築及翻新工程將會於沒有額外成本下能如期竣工，或由第三方承辦商提供的服務將會達到集團要求的品質水平。發生以上任何事件能嚴重影響集團的財務表現。

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

集團預期於可見將來需產生大量的資本開支以推行增長策略，保持競爭力或擴展酒店網絡。以應付集團持續的經營及未來的拓展，集團需要足夠內部資源及／或於外來渠道取得額外的融資。若未能得到合適的資金，集團的發展及業務拓展將受到嚴重的影響。集團未來獲得外來融資的能力及於可接受條款下所產生的相關融資成本將受到眾多不明朗因素所影響，包括：

- (i) 於本地市場取得融資時所需的中國政府批文；
- (ii) 集團未來的經營業績、財務狀況及現金流；

風險因素

(iii) 國際及本地金融市場的狀況；以及

(iv) 中國政府對與銀行匯率及貸款手法相關的貨幣政策的改變。

集團或未能適時或以可接受的條款情況下獲得額外的資本或無法獲得額外的資本，因此可能對集團的資金流動性、財務狀況或進行拓展計劃的能力帶來嚴重不利的影響。

集團錄得流動負債淨額

集團於二零零九年及二零一零年十二月三十一日年度擁有流動負債淨額分別約41.7百萬港元及約8.7百萬港元。於二零零九年十二月三十一日年度的流動負債淨額乃基於欠付方先生的一筆債務及其他應計及其他應付款項。於二零零九年十二月三十一日年度應付予方先生的款項金額約32.2百萬港元，方先生於二零一零年十二月三十一日年度豁免集團應付予其方總額約20.8百萬元的款項。截至二零一零年十二月三十一日止集團維持與截至二零零九年十二月三十一日止較低租賃款項結餘，由於悅來客棧(南山店)的業主提供租金豁免。因此，於二零一零年十二月三十一日年度相對於二零零九年十二月三十一日年度的流動負債淨額大幅減少。於二零一一年四月三十日前的未經審核管理賬目集團錄得約0.6百萬港元的流動資產淨額，主要原因為現金及現金等價物得到提升，基於上述期間得到枋濬當時股東根據其等當時的持股比例進行注資及應計及其他應付款項遞減及應付董事款項減少作結算。

集團流動資金狀況的進一步資料請參閱本招股章程「財務資料」一節。

此外，董事不能保證集團未來不會面對流動負債淨額，而限制了集團的營運資金作經營或為業務拓展計劃注資，繼而對集團的財務狀況帶來不利影響。

於往績記錄期間及截至二零一一年四月三十日止的四個月內，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產生3.5百萬港元的虧損淨值及於截至二零一零年十二月三十一日止年度產生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止年度得

風險因素

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。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錄得虧損狀況主要由於集團並缺乏來自提供酒店顧問服務的收益及與上市相關的非經常性開支約2.1百萬港元。

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盈利的波動，本公司未能確保能於未來產生盈利及維持或增加集團盈利。集團達至盈利的能力將依賴其現有業務的增長及業務拓展計劃能否成功落實。集團的盈利能力將受到多項集團控制範圍以外的因素。此等因素可能導致集團的經營業績受到不利影響。

集團過往的財務狀況或未能作為未來盈利能力的指標

集團未來的成功依賴其達成酒店業務拓展計劃的能力，當中包括發展租賃經營酒店。但集團有限的經營歷史導致難以評估集團的未來前景。因此，集團過往的財務狀況或未能作為未來盈利的指標。投資者應該考慮到集團作為一間經營歷史有限的公司就未來前景會遇到的風險及挑戰。此等風險及挑戰當中包括：

- (i) 集團持續增長及維持盈利能力相關的不明朗因素；
- (ii) 提升及穩定集團於酒店業內經濟型酒店板塊的競爭地位；
- (iii) 提供統一及高質素的住宿及服務以保留及吸引賓客；
- (iv) 推行集團策略並不時作出調整以有效迎合市場競爭及賓客喜好的轉變；
- (v) 提升品牌知名度並不斷開發賓客的支持度；以及
- (vi) 招聘、培訓以及留聘合資格的管理人員及其他專材。

倘若集團未能成功針對此等風險及挑戰，集團的業務將受到嚴重不利的影響。

集團從事酒店管理業務缺乏經驗

集團擬擴展其酒店業務至提供酒店管理服務。由於集團並無從事酒店管理業務的經驗，董事未能保證此業務的成功及產生足夠的收益讓此業務獲利。此項業務的成功依賴多項集團控制以內及以外的因素，包括成功運用集團於其管理租賃經營酒店的累積經驗以提供酒店管理服務。因此，難以評估集團酒店管理業務及其前景，亦未能確保集團能成功經營此業務。

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

集團擁有集中供應商，截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度集團的五大供應商合共佔集團營運成本分別約91.0%及約98.3%。集團的主要供應商為提供一次性消耗品、清潔產品及洗衣服務的供應商。雖然此等產品及服務的供應商可隨時更替，但不能確保集團能即時以商業上可行的價格保障合適的供應以面對集團的需求。此外，集團與此等供應商並沒有遠期供應合約，因此集團未能保證此等供應商提供穩定供應。此等供應的短缺將導致集團不能經營其酒店業務，因而為其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

集團有集中及依賴主要客戶的趨勢，截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度集團的五大客戶合共佔集團收益分別約3.0%及約29.6%。主要原因為於二零零九年十二月開始經營酒店顧問業務並以單一項目計算為收益帶來貢獻。於二零一零年十二月三十一日止年度，集團完成與兩名酒店投資者簽訂的四個酒店顧問服務協議，佔集團該年度的總收益約25.8%。董事不能保證集團將能於未來與此等或其他酒店投資者達成新的酒店顧問協議。倘若任何酒店投資者大幅減低或延遲繳付費用，或終止與集團的酒店顧問協議，集團的現金流量及盈利能力將受到不利的影響。

風險因素

集團的財務業績預計將受到上市相關的開支影響

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，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。此等與上市相關的開支並非於往績記錄期間產生。

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。

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

為改善及保養租賃經營酒店的環境，集團需要為酒店進行翻新工程。此等翻新工程可能較預期費用昂貴並可能面對延遲的風險及成本超支。再者，然則酒店未必須於翻新期間全面停業，但若干情況下，翻新工程可能阻礙酒店營運及對集團的收益帶來不利的影響。翻新工程帶來的阻礙及其他相關風險或未能改善及保養酒店的環境可能為集團的業務、財務狀況及經營業績帶來不利影響。

集團或未能成功登記現有的品牌名稱

於往績記錄期間內，集團以『悅來』、『悅來客棧』及『Welcome Inn』的品牌作經營，董事相信長遠來說品牌、商號及註冊商標乃集團成功的關鍵。集團已就『悅來』及『悅來客棧』的文字商標及標誌商標(以『悅來』及『Welcome Inn』為商標)品牌於二零一一年二月及三月於中國境內申請商標註冊，至最後實際可行日期並得到國家工商行政管理總局商標局接受申請並進行審理當中，預計註冊程序由申請日始計兩年內完成。未能成功於中國註冊商標以前，集團無法防止一個或以上的其他人士使用相同的品牌或文字商標或標誌商標推廣酒店業務，任何第三方使用『悅來』、『悅來客棧』及『Welcome Inn』品牌及商標可能會影響到賓客對集團旗下酒店的印象，尤其賓客可能會相信其他以相同名稱經營的酒店與集團有關，倘若任何第三方酒店所提供的酒店及設施比集團的標準為低，將對集團旗

風險因素

下品牌的信心保證或可能帶來負面影響。倘若集團未能註冊以上所述的商標，或可能導致酒店業務未能有效推廣，並對集團旗下酒店的入住率、收入及盈利能力帶來嚴重及不利的影響。集團商標的進一步資料可參閱本招股章程「業務」內的「知識產權」分節及「附錄五」內「集團業務的進一步資料」的「集團的知識產權」副段內。

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

集團的經營可能受到連串風險所影響，包括因惡劣天氣、人為疏忽、恐怖襲擊、戰亂、污染或勞資糾紛而引致的業務中斷或對集團的設施及裝備構成損毀。此外，集團亦須就對賓客提供的服務承受風險，例如賓客財物的損失。與業內慣例相符，集團沒有就酒店業相關的所有風險投保，原因為董事認為商業上無法實行、或該類風險影響極微、或該類保險收費並不合理、或承保將若干風險剔除於基本保險單以外。此等風險包括(但不限於)因競爭加劇及房間供應增加導致業務虧損，以及業務周期或房間供應改變帶來負面影響導致業務虧損。倘若集團的投保範圍並不足以涵蓋若干事故的發生，則對集團的業務、財務狀況及經營業績可能造成嚴重不利影響。此外，董事並不能保證集團能以合理的商業條款續保或能重續現有的承保範圍。

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

於集團的酒店內發生違規活動(如非法濫藥、聚賭、暴力事件或賓客進行賣淫活動)、意外或損傷為固有風險。集團旗下任何一家酒店如發生一項或以上的違規活動、意外事故或人身損傷，則可能令賓客對集團的安全信譽有負面影響，集團的品牌形像受到損害，整體入住率驟降，並因推行額外的安全措施導致成本增加。此外，倘若違規活動、意外或損傷於集團旗下任何一家酒店發生，集團可能需要承擔支付罰款責任及損失。集團目前投保的財產及責任保險或未能對該等損失提供合適或未納入承保範圍，而集團亦未必能夠於毋須繳付更高的保險金額的情況下續保或投得新的保險單。於往績記錄期間，集團旗下的酒店並無發生任何重大的違規活動、意外或損傷。

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

所有集團旗下的租賃經營酒店皆為租賃物業。集團位於南山區、彩田區、羅湖區及寶安區的酒店物業租約分別於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十一月十九日、二零一八年一月三十一日及二零一七年八月十五日約滿。董事不能保證以上的物業擁有人將會於約

風險因素

滿時重續租約或更新集團可接受的租賃條款。倘若物業擁有人不願意續租或董事認為新租約的條款並非合理及可接受的商業條款，則會對集團的收入、利潤率及經營業績造成嚴重不利的影響。

董事亦不能保證酒店物業的租金不會增加。租金支出是集團其中一項主要業務運作成本。於二零零九年及二零一零年十二月三十一日年終的兩年內，集團租賃物業合計租金總額分別為約8,420,635港元及約7,492,727元，相當於集團經營開支分別約36.8%及31.6%。鑒於中國國內租金有普遍上升的趨勢，未來任何重大的租賃開支增幅，可能會對集團的盈利能力造成嚴重不利的影響。

若干酒店物業擁有人未能提供相關的業權文件

截至最後實際可行日期，集團於香港及中國總數有十二個租賃物業作酒店、員工宿舍及辦公室用途。所有物業由獨立第三者租賃。悅來客棧(彩田店)於一租賃物業(「彩田物業」)內經營，彩田物業屬於中國人民武裝警察部隊(「中國武警部隊」)。出租人的集團持有由中國人民武裝警察部隊後勤部基建營房部(「中國武警後勤部」)發出的中國人民武裝警察部隊房地產租賃許可證(「租賃許可證」)屬有權使用彩田物業。但該租賃許可證已於二零零九年十二月三十一日期滿，就董事所知，出租人的新租賃許可證申請正在進行。但不當確定能否簽發新的租賃許可證或會否簽發新的租賃許可證。本公司中國法律諮詢人建議，倘若中國武警後勤部拒絕簽發新的租賃許可證，出租人將不獲授權將彩田物業租賃予集團及租賃協議將不具執行效力，於此情況下，集團將面對深圳武警部隊要求搬離該物業的風險，繼而將對集團的收益、利潤率及經營業績帶來嚴重不利的影響。倘若集團被要求遷離彩田物業，預計集團將產生約3.6百萬港元的虧損，此為悅來客棧(彩田店)於二零一零年十二月三十一日止的賬面金額(包括所有不動產如租賃物業裝修)。彩田物業的進一步資料可參閱本招股章程「業務」內的「物業」。

此外，一僱員宿舍的業主未能提供物業擁有權證明，而此租賃協議的有效性可能受到質疑。倘若具權力的機關認為不具效力或業主實質並沒擁有有效業權，集團可能須搬遷僱員宿舍，此等情況下，將為集團帶來確外的搬遷費用。

控股股東已同意就因任何集團人員於租賃或領取集團擁有或租賃或其他使用或佔用的業權使用牌照及許可證、或此等物業的任何物業證書的失誤，為集團免受任何損失作出彌償

風險因素

保證。進一步的資料，請參閱本招股章程「附錄五」於「其他資料」一節內的「遺產稅及彌償稅項」一段。

若干租賃合約並沒有根據相關中國法制及法規登記

根據相關中國法制及法規，租賃物業必須於租約生效後的三十日內向相關的機關登記，如未能登記有關機關將有權要求租賃各方於指定限期內登記。彩田物業及悅來客棧(南山店)的租賃協議並未有向相關機關登記。截至最後實際可行日期，悅來客棧(南山店)已向相關機關進行登記。此外，本公司擬於彩田物業發出新租賃許可證後登記此物業的租賃協議。但據本公司所理解彩田物業租賃協議的登記申請必須根據有效的租賃許可證進行，因此本公司可能或未可能登此項租賃協議。

此外，董事確認由於所有僱員宿舍的相關物業業主不願意向集團提供物業擁有權證書作登記用途或抗拒完成所須的登記，因此，所有僱員宿舍並未向相關機關登記。此等僱員宿舍須要搬遷，鄰近範圍亦備有其他僱員宿舍的選擇。搬遷一所僱員宿舍的費用為約1,000元人民幣。董事並不預期搬遷僱員宿舍會為集團帶來任何重大的潛在經營及財務影響。

截至最後實際可行日期，集團並未收到任何更正或罰款令。倘若彼等依然未能為該租賃登記，彼等將可能要求罰款總額1,000元人民幣至10,000元人民幣。集團若干租賃合約並未根據有關的中國法制及法規進行登記，集團將可能承擔上述的罰款的責任。

控股股東已同意就集團因任何集團人員於租賃或領取集團擁有或租賃或其他使用或佔用的業權使用牌照及許可證、或此等物業的任何物業證書的失誤，為集團免受任何損失作出彌償保證。進一步的資料，請參閱本招股章程「附錄五」於「其他資料」一節內的「遺產稅及彌償稅項」一段。

集團可能因延遲繳付註冊資本須繳交罰款

摩登旅業及悅來客棧的註冊資本已悉數繳付。但由於缺乏行政部門此等註冊資本於有關註冊機關要求的限期後方悉數繳付。根據中華人民共和國公司登記管理條例，有關註冊機關有權要求該等過期繳付悉數註冊資本的公司根據其過期繳付金額總數的5%到15%作出罰

風險因素

款。集團因延遲繳納摩登旅業及悅來客棧的全數註冊資本被懲處繳付最高總數187,500港元的罰款。就本公司中國法律諮詢人的建議，過期悉數繳付註冊資本將不會影響摩登旅業及悅來客棧的存在效力及不會對其等的法律地位帶來重大不利的影響。於二零一零年十二月三十一日，合資格機關深圳市場監督管理局確認摩登旅業及悅來客棧皆沒有違反市場監督管理法律法規。於往績記錄期間並未有為罰款作任何撥備，由於董事認為此等罰款對財務影響不大，以及，由於集團已得到深圳市場監督管理局確認摩登旅業及悅來客棧皆未有違反市場監督管理法律法規，所以集團附屬公司面對此等罰款的機會可能性不大。至最後實際可行日期，對於摩登旅業及悅來客棧過期繳付悉數註冊資本的有關註冊機關並沒有提出任何反對，倘若有關註冊機關決定執行法規並要求摩登旅業或悅來客棧繳付罰款，將為集團的經營業績帶來重大不利的影響。

控股股東就本公司利益簽署彌償契據，為控股股東均同意就集團任何成員因有關股東向集團任何成員的過期注資而可能產生或蒙受的所有損失、費用(包括所有堂費)、開支、罰款或其他負債所提出的要求，其等無論何時均使集團全體及各成員就此獲得完全彌償保證。進一步的資料，請參閱本招股章程「附錄五」於「其他資料」一節內的「遺產稅及彌償稅項」。

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

如本招股章程「業務」內「訴訟及法律合規」所述，集團未有為部份僱員悉數繳付及有關當地機關並未有要求悉數繳付社保基金。

集團可能被要求清繳任何未繳納的社保基金供款或因未按時繳納社保供款而導致的罰款。控股股東就本公司利益簽署彌償保證，為控股股東均同意就集團任何成員因本公司或集團任何成員未有悉數支付任何社保供款而可能產生或蒙受的所有損失、費用(包括所有堂費)、開支、罰款或其他負債所提出的要求，其等無論何時均使集團各成員就此獲得完全彌償保證。

與酒店業相關的風險

酒店業的競爭與日俱爭

於中國，酒店業為競爭激烈的行業。集團的競爭對手包括於集團旗下酒店鄰近地區經營的獨立旅館及酒店、擁有多個網點的當地連鎖酒店、從事酒店業的著名地產發展商及以不同品牌經營多個網點的國際連鎖酒店。吸引賓客的競爭主要基於酒店的位置、價格、物業規模、房間質素、設施及設備的多樣性、賓客對品牌的認知及支持度、地域覆蓋面、服務質素以及與旅行社及第三方批發商的關係。多個競爭對手於業內的經營時間遠超於集團，並已在經營、管理、銷售及市場推廣累積豐富經驗，其品牌知名度、人力資源管理及財務資源方面較集團更有優勢。董事不能保證部份或多家競爭對手不會於集團現時及計劃經營的市場經營酒店業務，此舉將增加該等地區的酒店房間供應，因而導致競爭力加劇，並對集團的入住率及房租造成負面影響。董事不能保證集團能成功於現時及將來的對手當中脫穎而出。尤其是倘若對手不斷提供大量折扣以吸引賓客，逼使集團以割價方式維持入住率，此舉將對集團的收入、盈利能力以及經營業績造成嚴重不利的影響。

此外，業內對酒店從業員（富經驗者為甚）的需求亦相當渴求。集團旗下的僱員不時與賓客互動，而關鍵在於維持提供統一及優質服務，並加強品牌地位及知名度。集團必須適時招聘及培訓合資格的管理人員及其他僱員以配合已計劃的增長。基於中國經濟急速增長，市場上的勞動人口供應短缺。競爭對手擁有的品牌歷史悠久，普遍認為他們相對集團的品牌更具吸引力，而同時他們或能提供較佳的薪酬、福利、晉升潛能及國際視野。集團同時亦須面對國內其他行業的人力競爭。倘若集團未能招聘、培訓及留聘優質的經理及其他僱員，集團酒店的服務質素可能會下降，並可能未能執行擴展計劃，則對集團的品牌、業務、財務狀況及經營業績帶來嚴重不利的影響。

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

集團的核心業務可能因中國或全球的經濟不景，導致商務旅遊數字或消費能力向下，而因此受到不利的影響。集團於酒店客房及會議設施的消費需求市場對經濟不景尤其敏感。

風險因素

特別是，旅客數字的下降對集團影響至深。整體經濟狀況惡化、稅後收入消費能力的下降及消費信心對經濟衰退及下滑的憂慮會改變消費口味、旅遊等級及任意消費能力，可能因此減低顧客對集團所提供的服務需求，導致增加房租調度的實際規限，同時對業務、財務狀況及經營業績帶來不利影響。

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

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，尤以發生在中國地區的事件。惡劣天氣狀況、疫症、自然災害及其他災難（例如：禽流感、豬流感、地震或颱風）、戰亂或恐怖襲擊的虧損為不受保範圍或其投保金額過於高昂。如出現的虧損不受保或虧損超出承保限額，集團或可能損失全部或部份於該等酒店的投資，以及來自該等酒店的預期收入。同樣地，戰亂（包括潛在戰爭發生的可能）、恐襲活動（包括受恐襲活動的威脅）、以至地區政治不穩定及國際衝突，皆可能影響旅遊並對集團的業務及經營業績帶來嚴重不利的影響。加上，集團可能未就處理重大事件或危機的應急計劃或復原能力作充份的準備，因而對集團的持續經營造成不利影響及導致商譽受損。

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

酒店業為受季節性波動影響的行業，為集團的收入及財務狀況帶來不穩。此等季節性波動預期可能導致集團的入住率、酒店房價及經營開支週期性不穩定。經營業績受到酒店服務需求的季節性波動所影響。企業顧客佔集團收益的明顯比例。集團於農曆新年期間的收益相對較低，由於皆為中國大部份僱員的假期並將會減少安排商務旅程。於二零零九年一月及二零一零年二月（分別為農曆新年假期所在月份）酒店營運分部錄得的收益相較於二零一零年十二月三十一日止兩個年度的酒店分部經營每月平均收益分別下跌約26.5%及約37.0%。

風險因素

董事不能保證集團的現金流量能夠抵銷任何該等不穩定因素產生的差額，亦同時導致集團作出短期借貸以提升財政年度期間的現金流狀況。因此，基於酒店的季節性波動而導致財務表現的不穩定，可能為集團的收入及財務狀況帶來嚴重不穩的影響。

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

集團與獨立第三方的網站營運商及其他酒店訂房中介商簽訂合約，並同意對其有關服務支付佣金。倘若此等中介商的酒店賓客基礎不斷擴展，而透過其系統預訂集團旗下酒店的比重日益增加，此等中介商可能會磋商要求更高佣金的條件或要求集團提供進一步優惠，因而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

為經營酒店業務，集團須領取適當的牌照並定時更新。集團並沒擁有自動續牌的權利。董事不能保證，集團可能須符合或達到的續牌條件及規定維持不變。倘若集團未能適時重續牌照或有關政府機關不批准有關的續牌申請，集團或須繳付罰款或受懲處，亦可能須終止該等酒店的經營，因而對集團的財務狀況及經營業績帶來嚴重不利的影響。

集團的業務同時受到多項健康、安全及環保法例及法規所監管，當中包括消防、公共安全及衛生要求。可能因此而導致金錢上的損失、罰款判處、或業務暫停或中斷，為集團的財務狀況及經營業績帶來嚴重不利的影響。此外，未能向當地環境保護機關領得環保牌照，以及未能符合衛生與安全法規的要求，酒店可能因該等事項須面對罰款及中斷業務的懲處。新法規的推行或可能要求集團翻新或更改酒店安裝，而導致其他重大的開支。

一次性消耗品、清潔產品及洗衣服務價格波動

集團經營所須的一次性消耗品、清潔產品及洗衣服務的價格，可能因市場供求改變而波動。不能保證集團經營所須的一次性消耗品、清潔產品及洗衣服務不會因供應短缺或因需求大量增而導致價格上升，並因成本增加及利潤減少而對集團帶來不利影響。如因酒店業的競爭環境導致集團未能將增加的成本轉嫁到酒店賓客上，集團的利潤率將下降及集團的盈利能力將受到重大不利的影響。

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

集團的整體業務經營大部份集中於中國。由於旅遊業對商務及個人任意消費意慾高度敏感，當整體經濟下滑時旅遊業亦趨向疲弱。有見及此，集團的經營業績、財務狀況及前景很大程度受中國經濟發展所影響。中國的經濟發展與大部份已發展的國家有多方面的差異，包括政府的干預程度、發展程度、增長率、外匯監控及資源分配。雖然中國經濟於過去二十年經歷大幅度的增長，但在不同的地域或經濟領域都有不平均的增長。加上，受到全球金融危機的影響下，中國亦同時正經歷經濟增長下調的情況。中國政府已執行一系列的措施以加強經濟發展及引導資源分配。雖然該等措施對整體中國經濟有所裨益，但可能同時為集團帶來負面影響。例如，政府對資本投資或修改環保、衛生、勞工及稅收法規可能對集團經營業績及財務狀況帶來嚴重不利的影響。

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、集團有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

現時集團的整體淨收入及經營開支大部份以人民幣計價。加上，集團將須要以外幣對股東支付股息(如有)。因此，集團須受外幣匯率波動的影響。

中國自一九九四年起，人民幣兌換外幣(包括港元及美元在內)皆以中國人民銀行訂立的匯率為基準。自二零零五年七月二十一日生效開始，中國政府改革匯率制度，容許人民幣根據市場供求以一籃子貨幣作參考價值於窄幅並限制的幅度內浮動。中國政府自此亦對匯率制度作出進一步調整。人民幣升值將會導致集團外幣資產價值下降(包括配股所得款項的淨額)；相反，人民幣貶值可能會對任何以外幣形式支付予股份的股息帶來不利的影響。

再者，未來任何對貨幣兌換的管制可能規限以人民幣產生的淨收入投資中國以外的可行性商業活動及以外幣計價的開支。雖然，中國政府於一九九六年推行法例容許經常賬戶交易可兌換較大量的人民幣，包括貿易、服務行業相關的外幣交易及股息支付，但重大的限制依然存在，包括基本上企業須出示有效的商業文件方可在若干獲授權進行外幣兌換業務的

風險因素

銀行進行買、賣及／或提取外幣。加上，於海外提取外幣及以資本賬戶項目兌換人民幣(包括直接投資及貸款)必須得到中國政府的批准，該等公司亦須為資本賬戶項目開納及保存獨立外幣戶口。以集團目前的架構，本公司的收入主要來自集團於中國附屬公司的股息，外幣短缺可能限制中國附屬公司提取外幣支付股息及其他付款項目予公司的能力，並足夠應付其外幣計價的責任。董事不能保證中國的法規機關不會對人民幣的可兌換性施行更嚴苛的限制，特別是外幣對兌交易方面。

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

集團作為離岸公司對其中國的附屬公司進行任何貸款或注資(包括以配售所得款項進行)必須遵守中國法規。例如，根據中國法規規定，外資企業可以提供貸款，但其長期、中期及短期貸款的總額不能超出審批的投資總額及註冊資本的差額，而該等貸款必須於中華人民共和國國家外匯管理局或其特許組織登記。此外，公司以增加其中國附屬公司註冊資本的方式對其中國附屬公司進行注資必須得到中國商務部的有關部門批准。集團不能保證能適時獲得批准，或根本無法獲得有關批准。倘若集團未能獲得所述的批准，則集團對其中國附屬公司投入資金或提供貸款、或提供營運資金、或使用配股所得款項的能力或會受不利影響，因而嚴重影響中國附屬公司的流動資金及其提供營運資金的能力。

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

集團大部份業務經營皆處於中國而此等經營須遵從中國的法制系統。中國的法律體系以成文法為基礎，法院過往的判決可供參考，惟並無先例約束力。自一九七零年代末期開始，中國政府已就經濟事項推行相關的法例及法規，例如外商投資、企業組織及管治、商貿及稅務各項。然而，此等法例及法規相對執行年期較短，並經不斷演變、釋義及強制執行可能會構成重大的不明朗因素及若干程度的自相矛盾。許多法律、法規、政策及法定要求為中國中央或地區政府近期方執行，而其執行、推行及釋義可能因缺乏確立執行經驗作參考而可

風險因素

能構成不穩定因素。若干的法例及法規依然於發展階段並受制於政策的改變。集團未能估計中國未來法律發展帶來的影響，包括頒佈新法律、現有法律的修改或釋義及其後的執行，或於國家法律體制下地區法律的優先執行權。因此對集團及投資者擁有的法律保護存在極大的不明朗因素。再者，由於公開的案例有限及法院過往裁決並無約束力，紛爭決議的裁決可能未如其他已發展的司法體系般一致及可測，因而對集團只能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

於二零零七年十二月六日，國務院頒佈執行中華人民共和國企業所得稅法實施條例（「**企業所得稅條例**」），並於二零零八年一月一日正式實施。企業所得稅條例內對「實際管理機構」的定義為「若干機構於實質上執行全面管理及控制企業內的業務經營、僱員、會計事項及資產」。根據企業所得稅條例規定，於中國以外成立的企業其「實際管理機構」位於中國則被界定為「居民企業」，並根據其全球收入劃一徵收25%的企業所得稅率計算。於二零零九年，國家稅務總局將定義範圍擴闊至轄屬中國企業管理的外資企業而其「實際管理機構」位於中國。倘若合符以上所有條件，相關的中國企業管理的外資企業將被確定為於中國擁有「實際管理機構」，因而納入為中國「居民企業」。此等條件包括：(i)負責企業內日常運作高級管理人員及組織基本於中國內執行職務；(ii)對企業的財務及人力資源管理事項的決定皆由於中國內的組織及人員落實及批核；(iii)企業的基本資產、會計賬本及記錄、公司印章及董事局及股東會議記錄皆保存於中國；以及，(iv)企業內50%或以上的董事局表決成員或高級行政人員居駐於中國。

但是，現時對沒有轄屬中國企業的外資企業旗下「實際管理機構」（包括如本公司一類的公司）並未為管方頒佈的條文的所定義。本公司現時未被相關稅務機關界定為居民企業。由於部份集團管理層現駐守中國並預期將來會留守中國，本公司未能保證於新的企業所得稅法實施下公司不會界定為「居民企業」及不會對集團的全球收入徵收25%的企業所得稅率。加上，雖然於企業所得稅規定下，對「合資格居民企業」投資所得收入（如股息及紅利）可得豁免，但對「合資格居民企業」界定並不清。

風險因素

此外，根據於二零零八年一月一日生效的中華人民共和國企業所得稅法（亦稱「**企業所得稅法**」）規定海外股東於股份買賣所得的資本收益及其於股份所得的紅利皆可能界定為「來源於中國」的收入，被徵收10%的所得稅（或10%以下倘若應用若干稅務條例）。倘若本公司根據企業所得稅法規定對海外股東的股息扣除中國所得稅，海外股東的投資價值可能受到嚴重不利的影響。

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

本公司成立於開曼群島，其大部份資產及附屬公司皆投放於中國。此外，大部份集團主管皆居於中國。所以，投資者若於中國以外對集團主管實現法律程序將會面對困難，包括根據適用的證券法範圍內的事項。再者，於其他司法管轄區頒佈的判決只可能於有關司法管轄區與中國建立的協定下交互承認或執行，或中國法院已承認該司法管轄區的判決。但是，中國並沒有與開曼群島達成任何交互承認判決的協定，所以，中國就開曼群島法院的判決的承認與執行將存在不明朗因素。

與配售相關的風險

配售並無包銷

配售由聯席牽頭經辦人盡其最大能力經辦並無包銷。因此，並不保證配售將如期進行。倘若於定價時間或以前，配售所籌得總額低於36百萬港元（為45百萬股配售股份乘以最低每股配售股份配售價0.8港元）（或本公司與聯席牽頭經辦人（為其本身及代表副牽頭經辦人）同意的金額）或聯席牽頭經辦人未有收得有關配售總額，配售將不會進行。

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

於配售以前，股份並沒有公開市場。股份的售價為本公司與聯席牽頭經辦人協商釐定，而於配售完成後售價可能與市場價格有重大差異。公司已向聯交所申請上市及買賣股份，然而，於聯交所上市並不保證股份將於配售后或日後出現活躍市場。

風險因素

股份的交投量及市場價格可能於配售後波動

股份於聯交所的市價及交投量可能波動。集團的收入、盈利及現金流量的變動及新投資的公佈、策略聯盟或收購以及利率及市場變動，可能導致股份交投量及價格突然出現重大變動。董事不能保證上述事件不會於將來發生。

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

本公司的企業事宜須受組織章程大綱及組織章程細則以及開曼群島公司法及普通法所監管。開曼群島就有關保障少數股東權益的法例於若干層面與香港現有確立的成文法及司法先例有所差異。該等差異或可能導致少數股東所享有的保障跟彼等作為香港法例的享有者有所差別。

控股股東的權益可能未必與少數股東的權益相符

配售股份以後，控股股東將會是方先生，截至最後實際可行日期，控股股東仍然持有約73.89%的總發行股份，因此，給予控股股東於毋須多數股東批准下行使控制權。倘若，控股股東的利益與其他控東的利益出現衝突，或控股股東選擇集團業務採取策略性目標而導致與其他股東的利益有所衝突，則控股股東所採取的行動或對該等其他股東造成不利。加上，控股股東若以本公司為受益人的不競爭契據承諾，對控股股東本身施加若干不競爭的限制。若終止不競爭契據承諾，控股股東可能會於未來對公司造成競爭。董事不能保證發生任何與集團及控股股東之間的利益衝突或商務活動及經營的重疊，將會為集團的財務狀況、經營業績及前景帶來嚴重不利的影響。

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

董事相信本招股章程所載列的資料及數據(如與中國酒店業相關的行業數據)為此等資料源自恰當的來源並已作出適當謹慎措施以引用及再述此等資料。董事並沒有理由相信此等資料為錯誤或誤導或任何資料的遺漏而引致該等資料錯誤及誤導。董事、保薦人、聯席

風險因素

牽頭經辦人、獨家賬簿管理人、副牽頭經辦人或任何其他其參予配售的各方概無個別進行核實及概無就其準確性發表任何聲明。

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

現有股東未來大舉拋售股份或該等拋售的可能性，均可能對股份於香港的市價及集團將來於適當的時間及價格籌集股本的能力帶來負面影響。

若干現有股東持有的股份將於股份在香港交易所買賣開始日期起設有禁售限制。雖然集團知悉現有股東無意於有關禁售期屆滿後大量出售其股份，但集團不能保證該等人士不會出售其所持的股份。倘若任何現有股東於禁售期滿後拋售股份，導致市場上股份流量增加，並為股份市價帶來負面影響或對市價及交投量帶來波動，將可能影響閣下的投資價值。

董事對本招股章程內容的責任

本招股章程所披露與集團相關的資料乃根據公司條例、證券及期貨(在證券市場上市)及創業板上市規則向公眾提供，各董事就本招股章程共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所深知及深信，本招股章程所披露的資料於所有重大方向上均屬準確、完整及並無誤導及欺詐成份，且本文或本招股章程並無遺漏任何其他事項而導致任何聲明有所誤導。

買賣及結算

預期股份將於二零一一年七月十五日上午九時開始於創業板買賣。股份將以每手3,000為單位買賣。

股份的代號為8160。

本公司將不會發出臨時所有權文件。

股份於創業板的買賣將由聯交所參與者進行，該等參與者的買入及賣出報價可於創業板大利版頁資訊系統內獲得。於創業板買賣股份的交付及付款將於交易日後兩個營業日完成。

聯交所參與者之間的交易必須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統完成結算。僅登記於本公司存置的香港股東名冊分冊內的股份可於創業板進行交易。

倘若閣下對股份上市的創業板買賣及結算安排程序及該等安排將如何影響閣下的權利及權益並不確定，應諮詢閣下的股票經紀或其他專業顧問。

配售並無包銷

本招股章程的刊發僅供由保薦人根據配售協議的條款及細則所保薦的配售之用，當中包括於定價時間或以前由聯席牽頭經辦人(為其本身及代表副牽頭經辦人)及本公司確立配售價。是次配售已由聯席牽頭經辦人盡其最大力量經辦並無包銷。配售安排的細節可參閱本招股章程「配售架構及條件」一節。倘若配售於定價時間以前籌得的所得款項總額低於

有關本招股章程及配售的資料

36,000,000港元(為45,000,000股配售股股份乘以最低每股配售股份的配售價0.08港元)(或本公司與聯席牽頭經辦人(為其本身及代表副牽頭經辦人)或聯席牽頭經辦人收得有關配售總額同意的金額))，配售將不會進行。

銷售配售股份的限制

並無採取任何行動以准許於香港以外的任何司法管轄區公開配售股份或派發本招股章程。

派發本招股章程及公開配售股份於若干司法管轄區將受法律所規限。因此，在任何不准發售或提出認購邀請的司法管轄區或向任何人士要約或提出邀請即屬違法的情況下，本招股章程不得用作亦不構成要約或邀請。

配售股份僅可根據本招股章程所刊載的資料及陳述提呈以供認購。就配股而言，並無任何人士獲授權提供本招股章程內容以外的資料或作任何陳述，而本招股章程未有刊載的資料或陳述，不應視為本公司、保薦人、獨家賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人、任何彼等各自的董事、主管、代表、彼等的聯營機構、或參與配售股份的任何其他人士或各方所授權而加以依賴。

創業板上市申請

本公司已向聯交所申請批准已發行的股份、配股及以本招股章程所述其他方式將予發行的股份(包括因行使根據股權計劃可能授予的任何購股權而將予發行的任何股份)於創業板上市及進行買賣。

本公司的股份或貸款資本一概沒有於任何其他交易所上市、交易或買賣。截至最後實際可行日期，本公司並沒有尋求或建議尋求將本公司的股票於任何其他交易所上市或准予買賣。

佔本公司經擴大已發行股本約25%的合共45,000,000股配售股份將於緊接配售完成後(根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使時可能配發或發行的任何股份不包括在內)可供配售。

根據公司條例第44B(1)條，若在截止辦理配售日期起計三星期或聯交所或其代表可能在上述三星期內通知本公司的較長時間(但不超過六星期)屆滿前拒絕批准股份在創業板上上市及買賣，則就配售股份之任何配售而作出的任何配發將屬無效。

有關本招股章程及配售的資料

根據創業板上市規則第11.23(7)條，於上市之時及其後任何時間，本公司須維持「最低指定百分比」(即25%)的本公司已發行股本由公眾人士持有。

除非聯交所另行同意，否則只有於香港存置的本公司股東名冊分冊中所登記的證券方可於創業板買賣。

合資格獲納入中央結算系統

倘若股份獲准在創業板上市及買賣，而本公司符合香港結算的證券收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始於創業板買賣之日或香港結算所選定的任何其他日期起，可於中央結算系統內記存、結算及交收。

聯交所參與者之間的交易交收須於任何交易後第二個營業日於中央結算系統內進行。中央結算系統下的所有活動必須依據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系運作程序規則進行。本公司已作出一切必要的安排，以便股份納入中央結算系統。倘若投資者對中央結算系統的結算安排及該等安排將如何影響其權利及權益不確定，應諮詢股票經紀或其他專業顧問。

香港股東名冊及印花稅

所有股份將登記於本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司位於香港灣仔洛克道33號中央廣場福利商業中心18樓。

本公司的股東總冊將由本公司的股份過戶登記總處及轉讓辦事處備存位於Codan Trust Company (Cayman) Limited的Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

凡於香港買賣已登記於本公司股東分冊的股份，均須繳納香港印花稅。

除非本公司另行釐定，否則就股份以港元支付的股息，將支付予本公司股東名冊香港分冊上所列的股東，並以普通郵遞方式寄至每名股東的登記地址(倘若為聯名股東，則根據組織章程細則寄至名列首位的股東的登記地址)，郵遞風險概由股東承擔。

建議諮詢專業稅務意見

倘若配售股份的準投資者對持有及買賣股份所引致的稅務影響有任何疑問，應諮詢其專業顧問。謹此鄭重聲明，本公司、保薦人、獨家賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人、任何彼等各自的董事、主管、代表、任何彼等的聯營機構、或任何參與配售股份的人士或各方，對股份持有人因認購、購買、持有或出售股份而引致的任何稅務影響或負債一概不承擔任何責任。

湊整

列表內所列的總數與各數相加的總和如有任何差異，乃由於以四捨五入方式進行湊整所致。

配售架構及條件

有關配售的架構及條件詳情，載於本招股章程的「配售架構及條件」一節內。

董事及參與配售的各方

董事

姓名	地址	國籍
執行董事		
方文先生	香港 新界 元朗 錦田 錦上路157號 四季豪園31座	英國
黃樟滙先生 (前名黃曉帆先生)	香港 新界 屯門 龍鼓灘龍濤灣畔3期 第2座 2樓, DD137 Lot 141 C2	中國
非執行董事		
戴偉仁先生	香港 九龍 海港城 港威豪庭 秀棠閣 3702套房	比利時
獨立非執行董事		
黃克勤先生	香港 九龍 九龍灣 德福花園 D座, 413室	中國
譚國明先生	香港 小西灣 小西灣路23號 富怡花園 第二座 38樓, H室	中國
蔡榮森先生	香港 堅尼地城 域多利道84號 西寧閣 14樓, C室	中國

董事及參與配售的各方

參與配售的各方

保薦人

華富嘉洛企業融資有限公司
香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈3208室

獨家賬簿管理人

軟庫金滙融資有限公司
香港
金鐘道95號
統一中心
32樓A2室

聯席牽頭經辦人

華富嘉洛證券有限公司
香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈3208室

軟庫金滙融資有限公司
香港
金鐘道95號
統一中心
32樓A2室

副牽頭經辦人

軟庫金滙金融服務有限公司
香港
金鐘道95號
統一中心
32樓A2室

董事及參與配售的各方

本公司的法律顧問

香港法律
佟達釗律師行
香港中環
雲咸街8號
19字樓

中國法律
競天公誠律師事務所
中國深圳
福田區益田路6009號
新世界中心2401-2402室
郵編518026

開曼群島法律
Conyers Dill & Pearman
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

保薦人及聯席牽頭經辦人的法律顧問

香港法律
高蓋茨律師事務所
香港中環
皇后大道中15號
置地廣場
公爵大廈44樓

中國法律
廣東江山紅律師事務所
中國深圳
濱河大道5022號
聯合廣場
A座4505-4508室
郵編518026

申報會計師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港中環
太子大廈22樓

物業估值師

普敦國際評估有限公司
香港灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心
21樓01室

公司資料

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
香港主要營業地點	香港 灣仔 菲林明道8號 大同大廈 13樓，1303室
總部	中國 深圳南山區 商業文化中心區 海岸城西座寫字樓 1309室
公司網站	<u>www.legendstrategy.com</u> (任何載於此網站的內容概不屬於本招股章程的一部份。)
公司秘書	金迪倫先生(CPA, ACCA, LL.M (ICFL), CIM)
合規主任	黃樟淩先生
授權代表 (就創業板上市規則及公司條例 (第六部份)而言)	黃樟淩先生 香港新界 屯門 龍鼓灘龍濤灣畔3期 第2座2樓 DD137 Lot 141 C2 金迪倫先生 香港九龍 大埔道369號 爾登華庭 第六座，2樓，B室

公司資料

審核委員會	譚國明先生 (主席) 黃克勤博士 蔡榮森先生
提名委員會	譚國明先生 (主席) 黃克勤博士 蔡榮森先生 黃偉淩先生 戴偉仁先生
薪酬委員會	譚國明先生 (主席) 黃克勤博士 蔡榮森先生 黃偉淩先生 戴偉仁先生
於開曼群島的主要股份過戶及登記處	Codan Trust Company (Cayman) Limited Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
香港股份過戶登記分處	聯合證券登記有限公司 香港灣仔 洛克道33號 中央廣場 福利商業中心18樓
合規顧問	華富嘉洛企業融資有限公司 香港 中環 畢打街11號 置地廣場 告羅士打大廈3208室
主要往來銀行	中國 興業銀行 中國深圳 福田區 深南大道4013號 興業銀行大廈

公司資料

中國工商銀行
中國深圳
南山區
南山大道
新世紀花園，1樓

香港

香港上海滙豐銀行有限公司
香港上環
德輔道中141號

中國銀行(香港)有限公司
香港新界
元朗
青山公路8-18號

行業概覽

本節所載的若干資料及統計數據乃節選自各種政府刊物、市場數據供應商及其他獨立第三方的資料來源。而所有刊載於本「行業概覽」一節的資料並非源於本公司、本公司關連人士、保薦人、獨家賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人或者參與配售的任何各方或其所編製的報告或本公司委任的來源。本公司相信，資料及統計數據的來源為有關資料的適當來源，且乃以合理審慎的態度節選及轉載有關資料及統計數據。本公司並無理由相信該等資料乃屬虛假或具誤導性或因缺少任何事實而導致該等資料成為虛假或具誤導性。本公司、保薦人、獨家賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人或參與配售的任何各方尚未獨立核實有關資料，且並未就其準確性發表任何聲明。

資料來源

本節所載的若干資料及統計數據乃節選自中國國家統計局、國際貨幣基金組織、二零一零年中國統計年鑒、中國國家旅遊局、二零零一年至二零一零年中國旅遊統計年鑒、中國飯店協會、廣東省旅遊局的各種刊物及報告，及上海盈碟酒店管理諮詢有限公司（「盈碟」）的二零一一年首季有關中國連鎖經濟型酒店行業的報告。編制有關刊物及報告乃為有關機構的日常業務，並非受本公司或保薦人委託。本公司除以約人民幣二百五十元購買中國旅遊統計年鑒外，所有文章及統計報告皆可從公共領域或互聯網取得。

中國國家統計局

中國國家統計局由國務院直接管理，負責中國的統計及經濟核算工作。本招股章程所披露來自中國國家統計局的資料為公開資料。

國際貨幣基金組織

國際貨幣基金組織擁有187個會員國，致力於促進全球金融合作、加強金融穩定、推動國際貿易、增進高就業率及經濟持續成長，以及減低世界各地的貧窮。本招股章程所披露來自國際貨幣基金組織的資料為公開資料。

中國國家旅遊局

中國國家旅遊局由國務院直接管理，負責中國旅遊業的發展。本招股章程所披露來自中國國家旅遊局的資料為公開資料。

中國飯店協會

中國飯店協會是中國政府認可成立的非牟利機構。中國飯店協會的工作為促進及協調中國酒店業的發展及可持續性。本招股章程所披露來自中國飯店協會的資料為公開資料。

上海盈碟酒店管理諮詢有限公司

盈碟是一間提供酒店培訓及管理的顧問公司。本招股章程所披露來自盈碟的資料為公開資料。

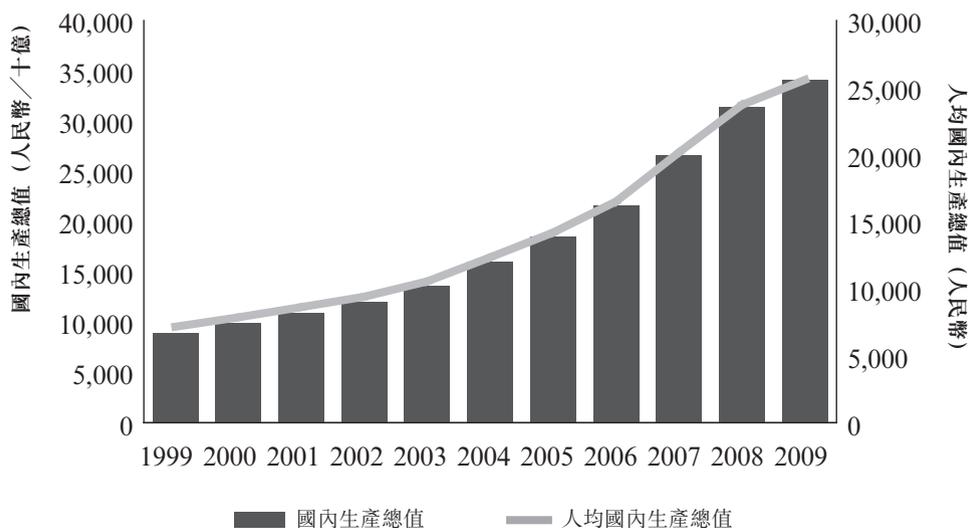
廣東省旅遊局

廣東省旅遊局是中國廣東省的一個政府機構，負責當地旅遊業的規劃、推廣及規管。本招股章程所披露來自廣東省旅遊局的資料為公開資料。

酒店業概覽

中國的經濟

過去十年，中國的經濟增長速度加快。根據中國國家統計局的資料，由一九九九年至二零零九年，中國的國內生產總值及人均國內生產總值的複合年增長率分別約為14.3%及約13.6%。下圖列示一九九九年至二零零九年中國的國內生產總值及人均國內生產總值：



資料來源：中國統計年鑒，二零一零年

行業概覽

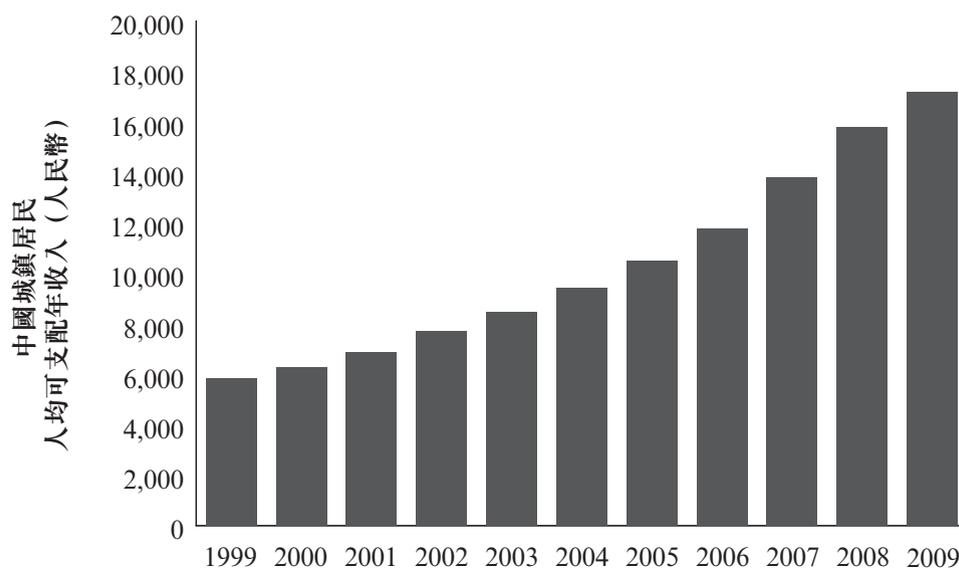
中國的經濟預期於未來五年將持續增長。根據國際貨幣基金組織的推算，中國的經濟於二零一一年及二零一五年的年增長率分別為9.6%及9.5%。下表列示二零一一年及二零一五年一些選定國家及地區的國內生產總值預測增長率：

	預期數據	
	二零一一年 (百分比)	二零一五年 (百分比)
中國	9.6	9.5
香港	4.7	4.3
美國	2.3	2.6
歐洲地區 (附註)	1.5	1.7

資料來源：國際貨幣基金組織 — 世界經濟展望，二零一零年十月

附註：歐洲地區包括德國、法國、意大利、西班牙、荷蘭、比利時、希臘、奧地利、葡萄牙、芬蘭、愛爾蘭、斯洛伐克共和國、斯洛文尼亞、盧森堡、塞浦路斯及馬耳他。

中國經濟的改善，令中國居民的消費能力得以提升。由一九九九年至二零零九年，中國城鎮居民的人均可支配年收入複合年增長率約為11.4%。下圖列示一九九九年至二零零九年中國城鎮居民的人均可支配年收入：

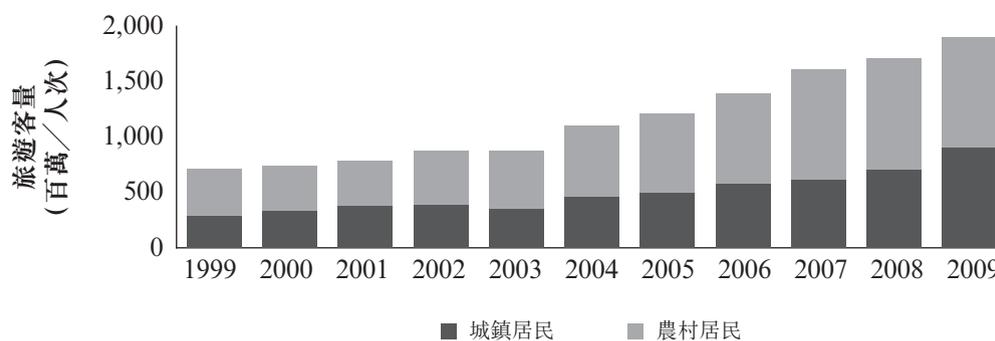


資料來源：中國統計年鑒，二零零零年至二零一零年

中國的旅遊業

國內旅遊

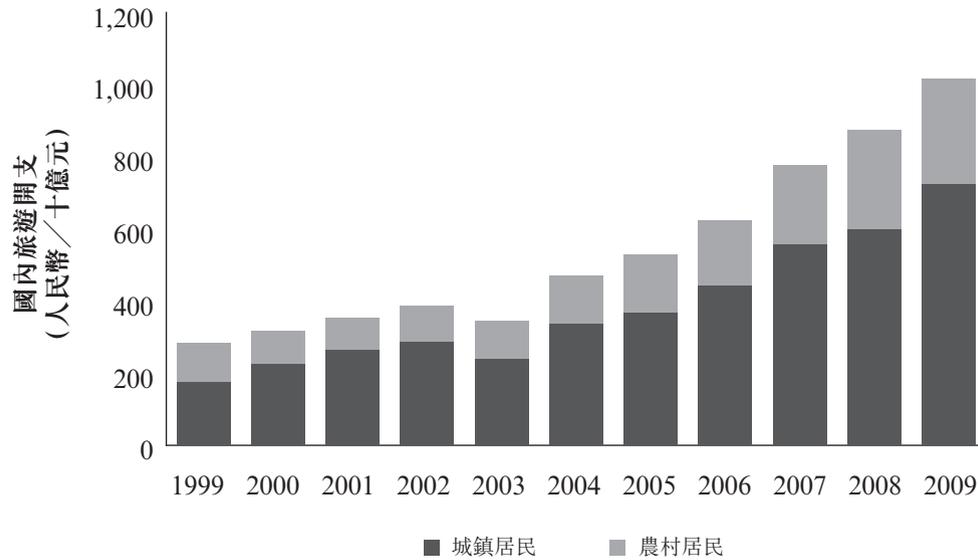
隨著中國經濟的增長及財富的增加，中國城鎮居民及農村居民參與國內旅遊的人次由一九九九年約284百萬及約435百萬分別增加至二零零九年約903百萬及約999百萬。由一九九九年至二零零九年，城鎮居民及農村居民參與國內旅遊人次的複合年增長率分別約12.3%及約8.7%。下圖列示一九九九年至二零零九年中國城鎮居民及農村居民參與國內旅遊人次的增長情況：



資料來源：中國統計年鑒，二零一零年

行業概覽

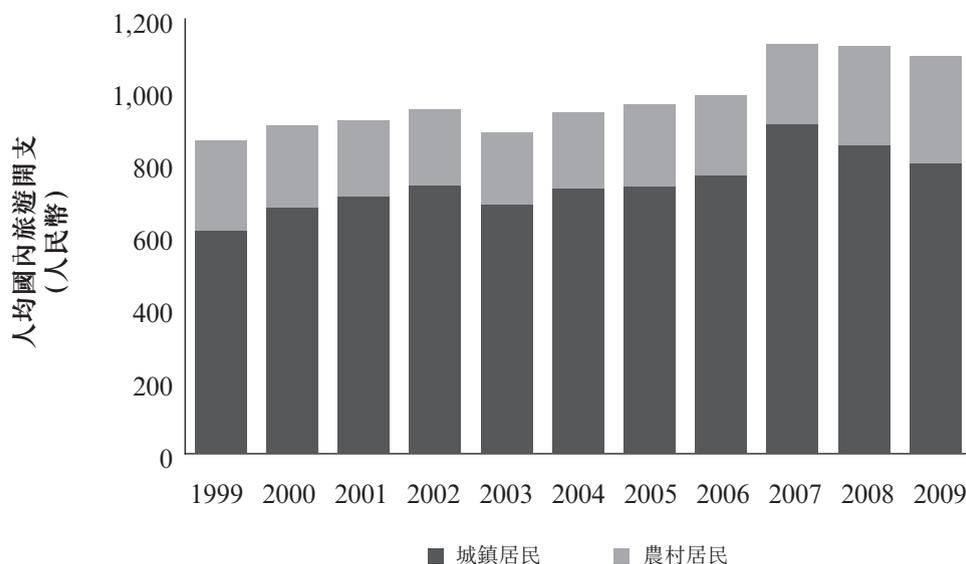
由於中國的經濟獲得改善，加上交通網絡的高速發展，令參與國內旅遊的人次顯著增長，亦令國內旅遊總開支有所上升。中國城鎮居民及農村居民的國內旅遊總開支由一九九九年約1,750億元人民幣及1,080億元人民幣分別增至二零零九年約7,230億元人民幣及2,950億元人民幣。下圖列示一九九九年至二零零九年中國城鎮居民及農村居民旅遊開支的增長情況：



資料來源：中國統計年鑒，二零一零年

行業概覽

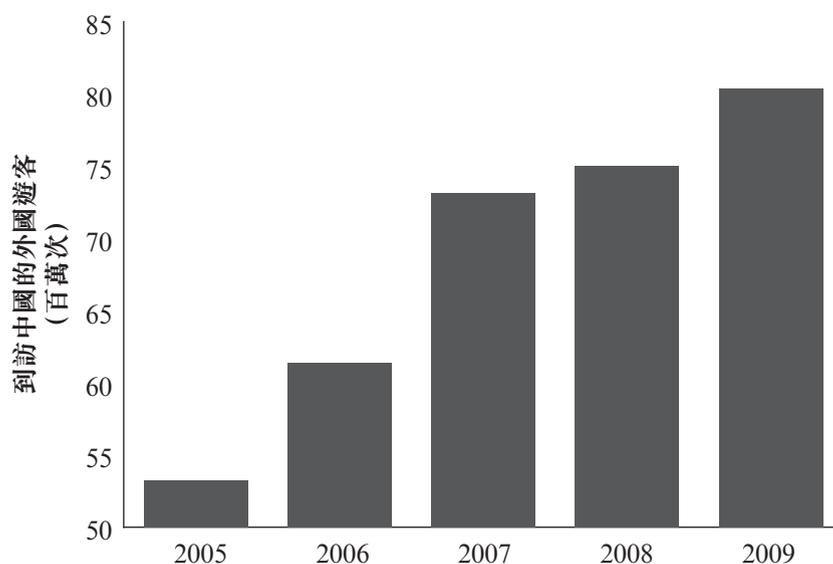
中國城鎮居民及農村居民的人均國內旅遊開支由一九九九年約615元人民幣及250元人民幣分別增至二零零九年約801元人民幣及295元人民幣。下圖列示一九九九年至二零零九年中國人均國內旅遊開支的增長情況：



資料來源：中國統計年鑒，二零一零年

入境旅遊

根據中國國家旅遊局的資料，由二零零五年至二零零九年，到訪中國的外國遊客人次複合年增長率約10.8%。下圖列示二零零五年至二零零九年到訪中國的外國遊客的人次增長情況：



資料來源：中國國家旅遊局

行業概覽

廣東省是中國二零零九年獲得最多國際旅遊(外匯)收入的省份。下表列示二零零九年中國獲得最多國際旅遊(外匯)收入的首十個省份／主要城市：

省份／城市	美元／百萬
廣東	10,028
上海	4,744
北京	4,357
江蘇	4,016
浙江	3,224
福建	2,599
遼寧	1,856
山東	1,765
天津	1,183
雲南	1,172

資料來源：中國旅遊統計年鑒，二零零九年

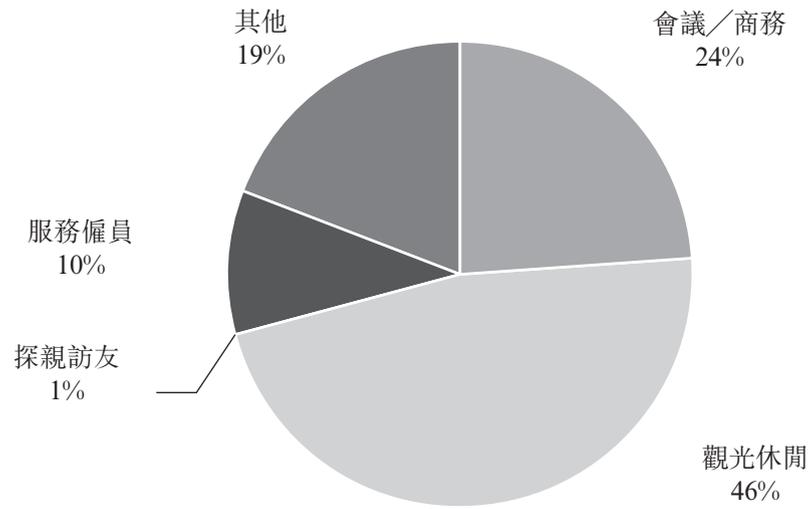
於二零零九年，到訪中國的外國遊客約34%到訪廣東省。下表列示二零零九年中國最多外國遊客到訪的首十個省份／主要城市：

城市／省份	到訪人數	約佔總到訪 人數百分比
廣東	27,478,009	34%
浙江	5,706,385	7%
江蘇	5,568,257	7%
上海	5,333,935	7%
北京	4,125,145	5%
福建	3,120,348	4%
山東	3,100,379	4%
遼寧	2,931,954	4%
雲南	2,844,902	4%
廣西	2,098,516	3%

資料來源：中國旅遊統計年鑒，二零零九年

行業概覽

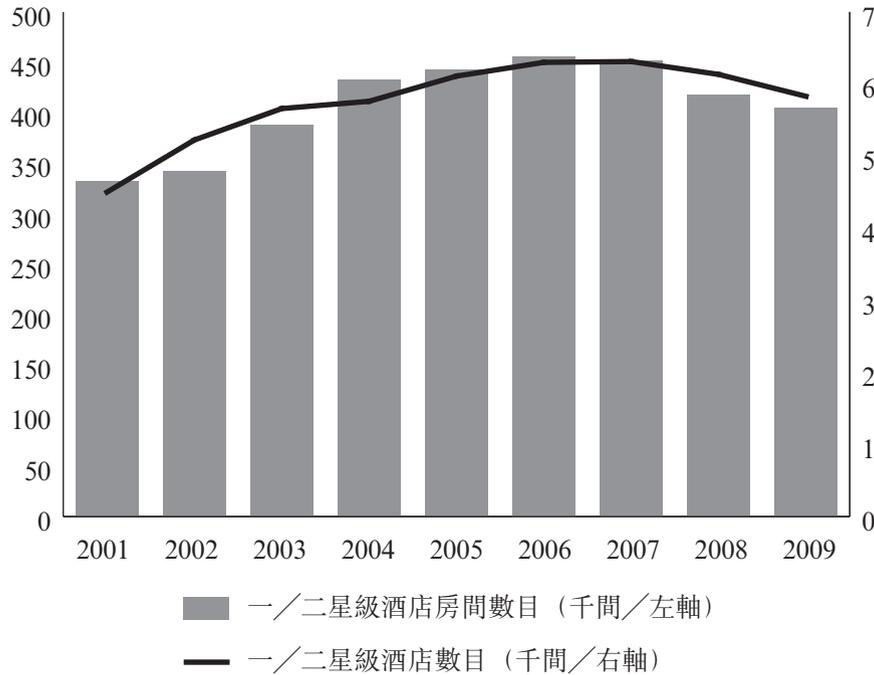
於二零零九年，大部分的外國遊客到訪中國的目的是觀光及休閒，另外，約24%是商務旅客或為了參與會議而到訪中國。下圖列示二零零九年外國遊客到訪中國的目的：



資料來源：中國國家旅遊局

中國的酒店業

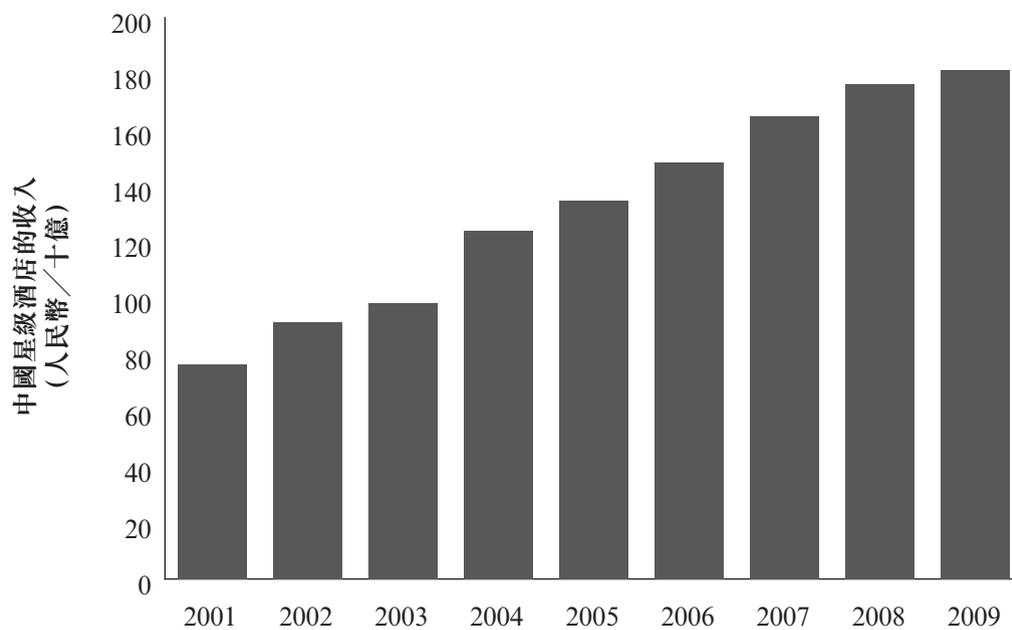
其他非星級經濟型酒店以外，董事視中國一／二星級酒店作為集團的直接競爭者。中國一／二星級酒店的數目增長穩定，由二零零一年的4,501家增加至二零零九年的5,830家。下圖列示二零零一年至二零零九年中國一／二星級酒店及相應房間數目的增長：



資料來源：中國旅遊統計年鑒，二零零一年至二零零九年及中國國家旅遊局

行業概覽

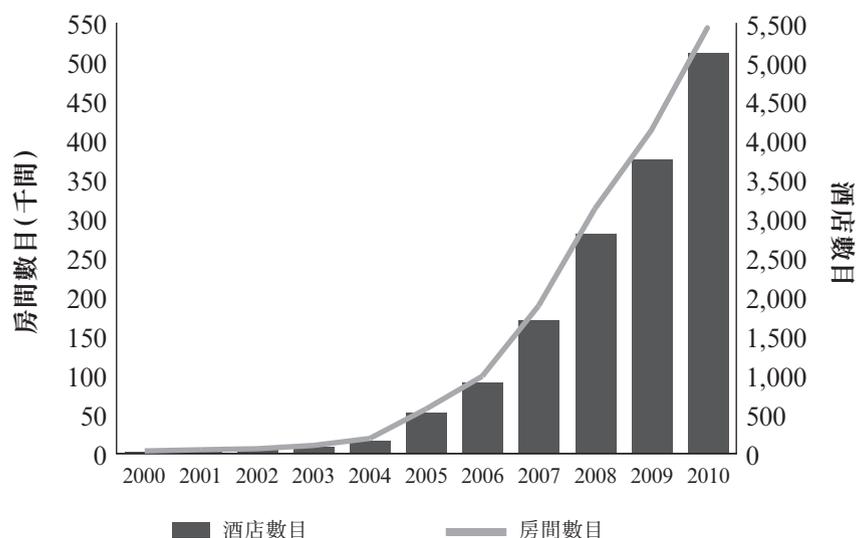
隨著中國經濟的全面發展及旅遊業的增長，由二零零一年至二零零九年，中國來自酒店業的總收入複合年增長率約11.4%。下圖列示二零零一年至二零零九年中國星級酒店的收入增長情況：



資料來源：中國國家旅遊局

中國的經濟型酒店業

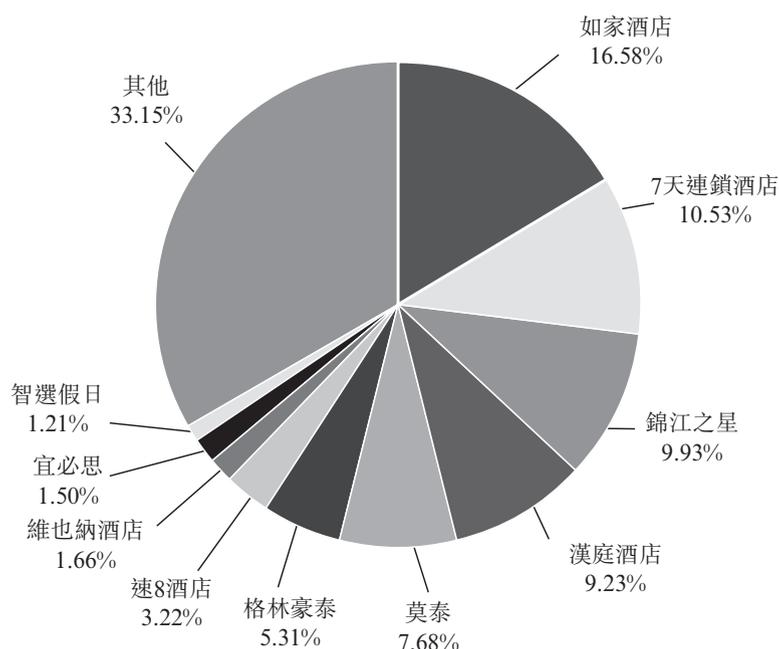
近年來，中國的經濟型酒店發展步伐加快，相關的酒店房間數目由二零零零年的3,236間增至二零一零年的544,210間，複合年增長率約15.8%。根據中國飯店協會的資料，經濟型酒店數目增長的主因包括中國經濟的高速發展及居民可支配收入增加。雖然中國居民人均可支配年收入近年增加了，但人均國內旅遊開支的增長速度卻相對較慢，可見居民對旅遊開支保持覺醒。中國的經濟型酒店，受到旅費有限的遊客及商務旅客的歡迎，特別是中小型企業，由於他們的出差旅費有限，故成為中國經濟型酒店的主要目標顧客群。中小型企業數目的增長，為經濟型酒店的發展作出了貢獻。由二零零零年至二零一零年，經濟型酒店及相應的房間數目複合年增長率分別約21.3%及約15.8%。於二零一一年首季，中國的經濟型酒店及經濟型酒店客房總數分別為5,513家及582,000間。下圖列示二零零零年至二零一零年中國經濟型酒店及相應房間數目的增長情況：



資料來源：盈碟

行業概覽

經濟型酒店業為具領導地位的集團所控制。二零一一年首季首十名具領導地位的集團於中國合共佔經濟型酒店客房的總數約66.85%。於經濟型酒店業內，經濟型酒店服務提供者的價格及質素參差。例如，百時快捷提供低端但超值的住宿服務，而和頤酒店則提供較豪華的設計而價格較高。市場人士以增加潛在市場佔有率、加強品牌管理及控制經營成本作競爭能力。下圖呈示二零一一年首季於中國佔領導地位的集團的經濟型酒店客房的市場佔有率：



資料來源：盈碟

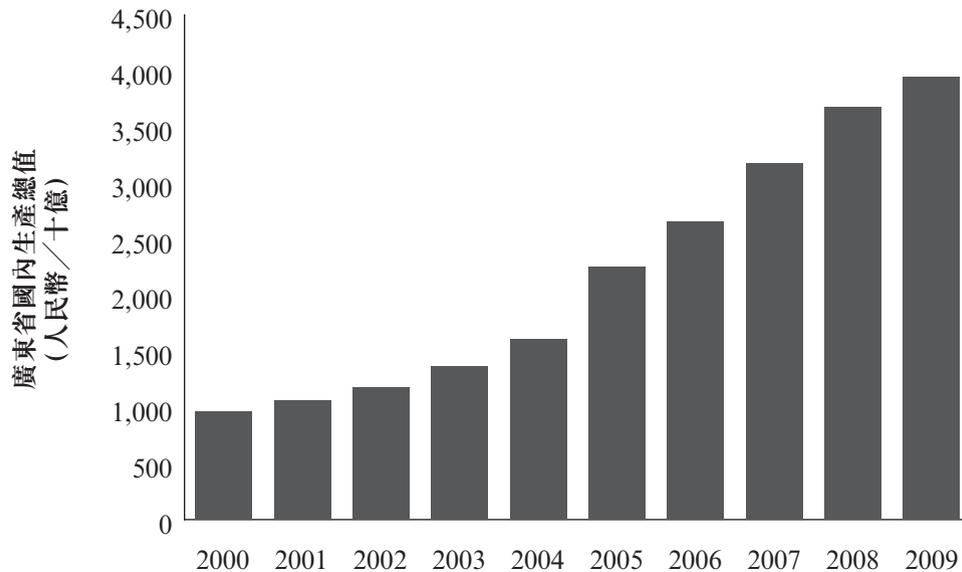
根據盈碟的資料，於二零一一年首季中國約有66.4%的經濟型酒店的平均房租定價相等於或低於200元人民幣。下表為中國各主要城市於二零一一年首季經濟型酒店的平均房租：

	南京	廣州	杭州	深圳	北京	上海
平均房租 (人民幣)	193.88	221.40	214.74	213.77	244.09	232.50

資料來源：盈碟

廣東省的旅遊業及酒店業

廣東省是中國其中一個重要的省份。根據二零一零年的中國統計年鑒，與中國的其他省份比較，廣東省於二零零九年對國內生產總值貢獻最大，約佔其中的10.8%。由二零零零年至二零零九年，廣東省的國內生產總值複合年增長率約16.9%。下圖列示二零零零年至二零零九年廣東省國內生產總值的增長情況：



資料來源：中國統計年鑒，二零一零年

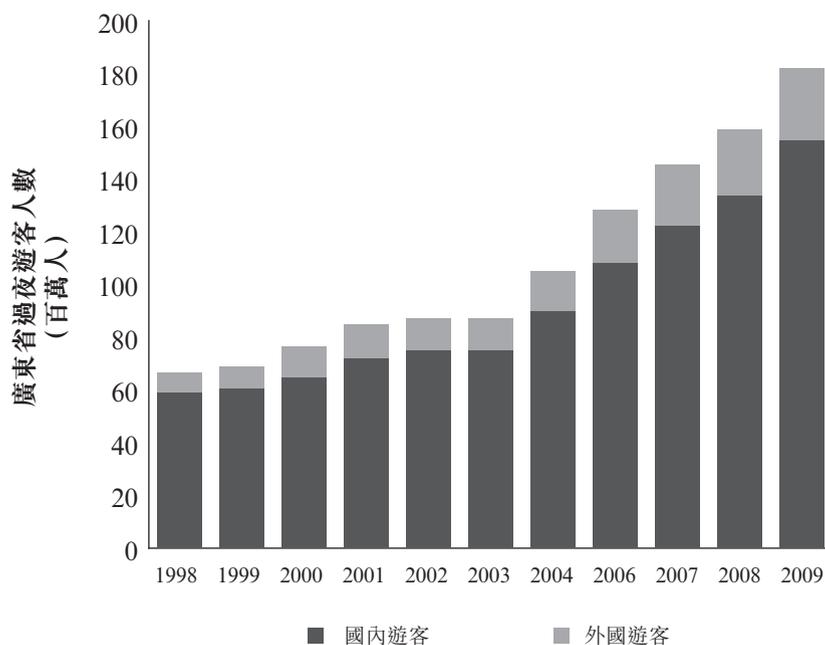
根據二零零九年的中國旅遊統計年鑒，廣東省於二零零八年由旅遊業所得的總收入約為人民幣2,668億元，比二零零七年高約8.67%。

廣東省擁有一些旅遊景點，丹霞、西樵及位於博羅的羅浮山是其中一些獨特的自然景觀。此外，廣東省亦是不同業務的跨國及中國公司生產設施及辦公室的基地。廣東省的廣州每年亦會主辦中國最大型的進出口商品交易會，即廣交會。

廣州於二零一零年舉辦了亞洲運動會，吸引四十五個國家參與。根據廣東省人民政府的資料，參與亞洲運動會的運動員、技術人員及註冊媒體工作者分別有10,156、7,787及9,049人。於二零一一年八月，位於廣東省的深圳將舉辦二零一一年世界大學生夏季運動會。屆時將有來自世界各地的大學生參與賽事，而代表中國各大學的有438人，他們來自75間分佈於21個不同省份、自治區及直轄市的大學。

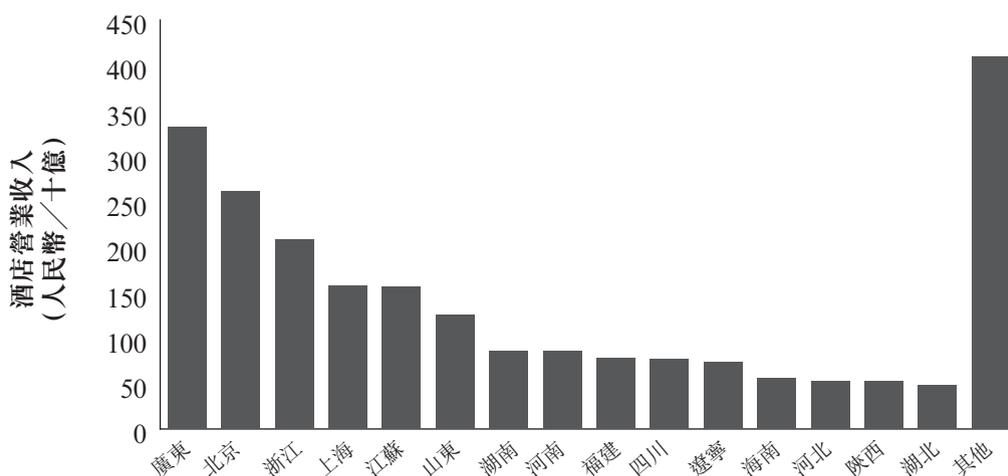
行業概覽

根據廣東省旅遊局的資料，由一九九八年至二零零九年，廣東省過夜旅客人數的複合年增長率約為9.6%，而二零零九年過夜旅客人數約有182百萬人。下圖列示一九九八年至二零零九年廣東省過夜的國內及外國遊客人數：



資料來源：廣東省旅遊局

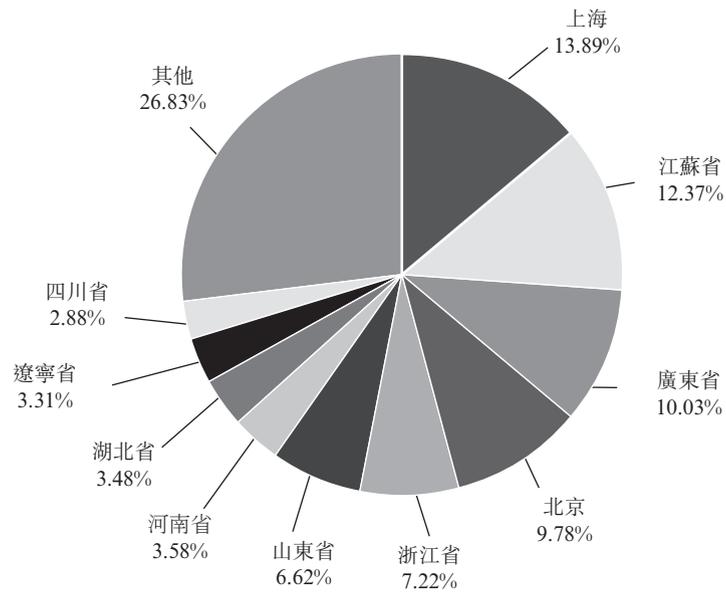
此外，根據二零一零年的中國統計年鑒，與中國的其他地區比較，廣東省於二零零九年從酒店業獲得的營業收入最高。於二零零九年，酒店業為廣東省帶來約人民幣3,323億元的收入。下圖列示二零零九年中國各地區的酒店營業收入：



資料來源：中國統計年鑒，二零一零年

行業概覽

與中國的其他地區比較，廣東省的經濟型酒店房間數目排行第三。下圖列示二零一一年首季中國各地區的經濟型酒店房間的分佈情況：



資料來源：盈碟

關於產業政策的主要法律及法規

根據國務院於二零零二年二月十一日發佈並自二零零二年四月一日起施行的《指導外商投資方向規定》(國務院令第346號)，外商投資項目分為鼓勵、允許、限制和禁止四類。鼓勵類、限制類和禁止類的外商投資項目，列入《外商投資產業指導目錄》；不屬於鼓勵類、限制類和禁止類的外商投資項目，為允許類外商投資項目，允許類外商投資項目不列入《外商投資產業指導目錄》。根據國家發展和改革委員會及商務部於二零零七年十月三十一日發佈並自二零零七年十二月一日起施行的《外商投資產業指導目錄(2007年修訂)》，高檔賓館的建設、經營屬於限制類外商投資產業目錄，除此之外，其他類型酒店的建設及經營未列入鼓勵類、限制類或禁止類外商投資產業目錄。

根據商務部於二零一零年三月二十二日發佈並實施的《關於加快住宿業發展的指導意見》之規定，發展經濟型酒店是推動傳統旅館業態轉型升級、加速住宿業結構調整和滿足廣大群眾便利、安全、衛生、舒適等基本住宿需求的主要途徑；要大力發展經濟型酒店，促進經濟型酒店品牌化和連鎖化發展；力爭用兩到三年時間，將我國經濟型酒店比重由現在不足10%提高到20%左右。

關於酒店運行的主要法律及法規

根據國務院於一九八七年九月二十三日批准、公安部於一九八七年十一月十日發佈的《旅館業治安管理辦法》及國務院於二零零四年六月二十九日公佈的《國務院對確需保留的行政審批項目設定行政許可的決定》(國務院令第412號)之規定，經營旅館業的企業需取得縣級以上地方人民政府公安機關核發《特種行業許可證》。除此之外，《旅館業治安管理辦法》還規定旅館業經營者應履行安全控制義務，如旅館接待旅客住宿必須登記，登記時，應當查驗旅客的身份證件；旅館工作人員發現違法犯罪分子、行跡可疑的人員和被公安機關通緝的罪犯，應當立即向當地公安機關報告，不得知情不報或隱瞞包庇。

根據國務院於一九八七年四月一日發佈的《公共場所衛生管理條例》(國發[1987]24號)之規定，旅館業經營者在開業前必須獲得由縣以上衛生行政部門簽發的《衛生許可證》。旅店業等公共場所直接為顧客服務的人員，持有「健康合格證」方能從事本職工作。

根據中華人民共和國第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議於二零零八年十月二十八日修訂通過並於二零零九年五月一日起施行的《中華人民共和國消防法》之規定，諸如賓館之類的公眾聚集場所在投入使用、營業前，使用單位應當向場所所在地的縣級以上地方人民政府公安機關消防機構申請消防安全檢查。

根據國務院第122次常務會議於二零零六年一月十八日審議通過並於二零零六年三月一日起施行的《娛樂場所管理條例》(國務院令(第458號))和文化部於二零零六年三月六日發佈並實施的《文化部關於貫徹〈娛樂場所管理條例〉的通知》(文市發(2006)7號)之規定，賓館須取得《娛樂經營許可證》方能兼營營業性歌舞廳、電子遊戲機等娛樂場所。

關於消費者保護的主要法律及法規

根據中華人民共和國第八屆全國人民代表大會常務委員會第四次會議於一九九三年十月三十一日通過並於一九九四年一月一日實施的《中華人民共和國消費者權益保護法》(主席令第十一號)之規定，經營者提供的商品和服務必須符合保障人身、財產安全的要求；經營者發現其提供的商品或者服務存在嚴重缺陷，即使正確使用商品或者接受服務仍然可能對人身、財產安全造成危害的，應當立即向有關行政部門報告和告知消費者，並採取防止危害發生的措施；經營者應當向消費者提供有關商品或者服務的真實信息，不得作引人誤解的虛假宣傳；經營者不得以格式合同、通知、聲明、店堂告示等方式作出對消費者不公平、不合理的規定，或者減輕、免除其損害消費者合法權益應當承擔的民事責任；經營者不得對消費者進行侮辱、誹謗，不得搜查消費者的身體及其攜帶的物品，不得侵犯消費者的人身自由。

經營者違反上述義務，須承擔一系列責任，包括但不限於停止侵害、恢復名譽、消除影

響、賠禮道歉、賠償損失等，還包括警告、沒收違法所得、處以違法所得一倍以上五倍以下的罰款、責令停業整頓、吊銷營業執照等。

最高人民法院審判委員會第1299次會議於二零零三年十二月四日通過的《最高人民法院關於審理人身損害賠償案件適用法律若干問題的解釋》(法釋[2003]20號)進一步明確從事住宿、餐飲、娛樂等經營活動或者其他社會活動的自然人、法人、其他組織，未盡合理限度範圍內的安全保障義務致使他人遭受人身損害，賠償權利人請求其承擔相應賠償責任的，人民法院應予支持。

關於環境保護的主要法律及法規

根據中華人民共和國第九屆全國人民代表大會常務委員會第二十八次會議於二零零二年六月二十九日通過並於二零零三年一月一日起施行的《中華人民共和國清潔生產促進法》之規定，餐飲、娛樂、賓館等服務性企業，應當採用節能、節水和其他有利於環境保護的技術和設備，減少使用或者不使用浪費資源、污染環境的消費品。

根據中華人民共和國第十屆全國人民代表大會常務委員會第三十二次會議於二零零八年二月二十八日修訂通過並於二零零八年六月一日起施行的《中華人民共和國水污染防治法》(主席令第八十七號)之規定，直接或者間接向水體排放工業廢水和醫療污水以及其他按照規定應當取得排污許可證方可排放的廢水、污水的企業事業單位，應當取得環境保護部門核發的《排污許可證》。

根據建設部第112次常務會議於二零零六年十二月十一日討論通過並二零零七年三月一日起施行的《城市排水許可管理辦法》之規定，從事製造、建築、電力和燃氣生產、科研、衛生、住宿餐飲、娛樂經營、居民服務和其他服務等活動的單位和個體經營者向城市排水管網及其附屬設施排放污水，應當取得排水管理部門核發的《排水許可證》。

關於商標的主要法律及法規

根據第五屆全國人民代表大會常務委員會第二十四次會議於一九八二年八月二十三日通過並在一九九三年二月二十二日和二零零一年十月二十七日二次修正的《中華人民共和國

商標法》(主席令第59號)及《商標法實施條例》(國務院令第358號)之規定：經商標局核准註冊的商標為註冊商標受法律保護；註冊商標的有效期為十年，自核准註冊之日起計算；商標使用許可合同應當報商標局備案；上述法律法規還對侵犯商標專用權的具體情況及處罰辦法做了相關規定。

關於酒店用房性質的主要法律及法規

依據中華人民共和國質量監督檢驗檢疫總局和中國國家標準化管理委員會於二零零七年八月十日聯合發佈的《土地利用現狀分類》，土地用途劃分為農用地、建設用地和未利用地。建設用地按其用途劃分為商服用地、工礦倉儲用地、住宅用地、公共管理與公共服務用地、交通運輸用地及特殊用地等類別，其中商服用地包括批發零售用地、住宿餐飲用地(包括賓館、酒店、飯店、旅館、招待所、度假村、餐廳、酒吧等)、商務金融用地及其他商服用地等範圍。

關於稅務的主要法律及法規

企業所得稅

依據自二零零八年一月一日起實施的《中華人民共和國企業所得稅法》及其實施條例之規定，居民企業應當就其來源於中國境內、境外所得繳納企業所得稅。非居民企業在中國境內設立機構、場所的，應當就其所設機構、場所取得的來源於中國境內的所得，以及發生在中國境外但與其在中國所設機構、場所有實際聯繫的所得，繳納企業所得稅。非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內之所得繳納企業所得稅。

企業所得稅的稅率為25%。非居民企業在中國境內未設立常設場所的，或者雖在中國設立常設場所但取得的所得與其上述常設場所沒有實際聯繫的，將就其源於中國境內的所得減按10%的稅率徵收企業所得稅。

依照於二零零七年一月一日起在內地執行《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》之規定，香港企業直接擁有中國企業至少25%股權的，由有關中國企業向香港企業支付股息的預扣稅率為5%。在其他情況下，相關股息的預扣稅率為10%。

依據有國家稅務總局於二零零九年十二月十日發佈的《關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》(國稅函698號)之規定，境外投資方通過處置境外控股公司股權的方式間接轉讓中國居民企業股權(以下簡稱「**間接轉讓**」)，而該境外控股公司所在稅務司法管轄地：(1)實際稅率低於12.5%；或者(2)對其居民境外所得不徵所得稅的，則該境外投資方應向中國居民企業的主管稅務機關申報間接轉讓一事。中國稅務機關將審核間接轉讓的真實性；如果稅務機關認為該境外投資方濫用安排以規避中國稅收，將視該境外控股公司為不存在，並對間接轉讓重新定性；因此，間接轉讓產生的收益在中國可按高至10%的稅率徵收預扣稅。國稅函698號同時也規定：非中國居民企業將其在中國居民企業內的股權轉讓給其關聯方時，如果轉讓價格低於公允市場價格，主管稅務機關有權對該筆交易項下的應徵稅收入進行合理調整。

營業稅

依據國務院於二零零八年十一月十日頒佈並於二零零九年一月一日起施行的《中華人民共和國營業稅暫行條例》(國務院令第540號)和財政部於2009年1月1日頒佈並生效的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》之規定，提供勞務的單位或個人為營業稅的納稅人，應當繳納營業稅；服務業的營業稅稅率為5%。

歷史及發展

業務里程碑

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

業務發展

方先生於二零零六年開始集團業務。於創立集團以前，方先生於香港從事室內設計業務約七年。於二零零六年，方先生開始於國內發展其經濟時尚酒店業務，為商務旅客及觀光遊客設計酒店。集團現時的租賃經營酒店全部位於中國華南地區的商業中心深圳。

歷史及企業架構

於二零零六年十二月，方先生於中國深圳成立外商獨資企業悅來客棧旅業，經營悅來客棧(彩田店)。悅來客棧(彩田店)於二零零六年十二月十一日開始營運，其總樓面面積約達二千平方米，擁有八十七間客房，最高可向二百七十四位賓客提供住宿服務，並以悅來客棧的品牌經營。悅來客棧(彩田店)目標客戶為價格至上的遊客及商務旅客。悅來客棧(彩田店)於二零零七年、二零零八年、二零零九年及二零一零年的年度入住率分別約75.5%、68.5%、78.8%及96.1%。

於二零零七年三月十五日，方先生與由黃先生介紹的投資者共同於香港成立三葉。於二零零七年五月二十八日，枋濬成立並分別由勵盈(由方先生全資擁有的公司)及三葉持有股權分別為85%及15%。黃先生獲委任為枋濬的董事，協助方先生尋找投資者以投資集團的酒店業務。

成立枋濬以後，方先生於二零零七年十一月十六日以收取代價8,000,000港元(為悅來客棧旅業實收註冊資本並以根據正常交易確認)轉讓其所有悅來客棧旅業的股權至枋濬。

自黃先生加入以後，集團從黃先生的網絡及關係籌集得資金發展酒店業務。於二零零八年，集團開始拓展其於深圳的酒店業務。

悅來客棧(南山店)於二零零八年五月三十日開業，總樓面面積約七千平方米，提供一百九十二間客房，最高可向六百五十一位酒店賓客提供住宿服務。於二零零八年五月三十日方先生成立盈的旅業為深圳的外商獨資企業，經營悅來客棧(南山店)。

於二零零七年八月，集團於深圳寶安區改建悅來客棧(寶安店)。集團於二零零八年四月二十五日成立摩登旅業經營悅來客棧(寶安店)。悅來客棧(寶安店)總樓面面積約一千七百平方米，提供五十九家酒店客房，最高可向二百零四位酒店賓客提供住宿服務。

於二零零七年三月一日，方先生與Pradit博士(一名個人投資者)於香港成立滿高，其股權權益分別由方先生持有60%及Pradit博士持有40%。於二零零八年十一月二十六日，滿高及悅來客棧旅業於中國深圳成立中外合資企業悅來客棧，經營悅來客棧(羅湖店)。悅來客棧(羅湖店)於二零零八年十一月二十六日開業，總樓面面積約二千平方米，提供八十家酒店客房，最高可向二百六十五位酒店賓客提供住宿服務。

歷史及企業架構

鑒於集團於經濟時尚酒店的業務迅速增長，集團實施標準工作程序及全面的優質管理制度為顧客持續提供優質服務。於二零零九年十月十六日，集團的工作及管理系統獲得ISO 9001：2008認證資格。

為集團帶來最佳的回報，集團於二零零九年十二月開始為獨立第三方酒店投資者提供酒店顧問服務。至最後實際可行日期，集團已與三名酒店投資者(其等為獨立第三方)簽訂五份酒店顧問協議，為大梅沙酒店、弼唐西酒店、高廟酒店、忠信酒店及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，與集團簽訂顧問協議以外，概無任何關係。而當中為大梅沙酒店、弼唐西酒店、高廟酒店及忠信酒店提供的酒店顧問服務項目已完成。集團現正為南華酒店進行選址工作。

於二零一零年十一月集團與一五零六創意城簽訂一五零六創意城策略協議。根據一五零六創意城策略協議，於協議的三年期內，一五零六創意城將以集團為其於中國的創意工業園酒店服務提供者的首選。截至最後實際可行日期，一五零六創意城已發展一名為「一五零六創意城」(「**創意城**」)的主題公園，位處中國珠江三角洲中心的佛山。

於二零一一年三月，集團與舒勇先生簽訂舒勇顧問協議，舒勇將為集團提供集團酒店設計的佈置建議、為此等酒店提供藝術品及採購藝術品的建議。其將作為統籌人以負責為集團的酒店採購及提供藝術品。

集團歷史

枋濬國際

枋濬國際於二零一零年十二月十五日於英屬處女群島註冊成立為有限公司，其註冊資本為50,000美元，由方先生全資擁有。

於二零一一年三月二十三日，方先生以每股票面值1美元的1股股份轉讓其於枋濬國際的所有股權至本公司作為重組的一部份。

歷史及企業架構

勵盈

勵盈為方先生於二零零七年四月十三日於香港註冊成立的有限公司，於成立日的發行股本為1港元，其後於二零零七年五月五日已增加發行股本至10,000港元，方先生為該公司的唯一股東及董事。緊隨重組以前，勵盈為持有枋濬65%股權權益的投資控股公司。

三葉

三葉於二零零七年三月十五日於香港註冊成立，其已發行股本為1,000港元。三葉為方先生及個人投資者共同成立投資控股公司，緊隨重組以前，持有枋濬股本的14%股權。此等個人投資者為戴先生、江文、Markus Rall、邱文及簡有山，分別投資684,000港元、190,000港元、190,000港元、190,000港元及190,000港元作為其等於三葉股權權益。三葉的股權架構如下：

三葉股東	持股比例 約數 (%)
戴先生	34.2%
方先生	27.8%
江文	9.5%
Markus Rall	9.5%
邱文	9.5%
簡有山	9.5%
合計	<u>100.0%</u>

枋濬

枋濬為集團的控股公司，經營集團的旗下四家租賃經營酒店，並同時參與提供酒店顧問服務。二零零七年五月二十八日於香港成立，起初由勵盈持有85%及三葉持有15%的股權。於成立之時，方先生及黃先生為枋濬的董事。於二零零八年十一月，勵盈及三葉按面值收取分別8,500港元及1,500港元代價轉讓其於枋濬的85%及15%分別予方先生及黃先生，而此控股權於二零零九年十一月以收取相同的現金代價轉讓回勵盈及三葉。於二零零九年十一月二十四日至二零一零年十月二十日期間，個人投資者獲邀請向集團投資。此等個人投資者為戴先生、何燕雯、邱文、卓維味及王煥兒，分別投資2,550,000港元、850,000港元、1,700,000港元、850,000港元及850,000港元作為其等於枋濬的股權權益，每1%枋濬股權等同850,000港元。所有此等投資者的投資於二零一零年十月二十日已予以不可撤銷地結算，

並已投放作發展集團業務的一般營運資金。同時，勵盈及三葉轉讓其下枋濬股份至個人投資者，個人投資者每股的投資成本為約0.63港元等同配售股份的最低及最高指標性配售價的約21.3%及47.5%折讓，此乃經公平協商後根據枋濬的賬面淨值而確立。此等個人投資所持有的股份概無具有特別權力及此等股份並無禁售限制。

根據由勵盈、邱先生、枋濬、三葉、方先生、黃先生及佛山創意產業園投資管理有限公司於二零一零年十一月十七日簽訂的股份轉讓協議(下稱「十一月十七日協議」)，邱先生向勵盈以4,800,000港元代價收購枋濬8%的控股權。根據以上各方於二零一一年三月十八日簽訂的補充協議及十一月十七日協議(下稱「投資協議」)，股份轉讓協議已刪除邱先生的若干保障，並修改了以下條款(其中包括)(i)其於委任一名董事的權力；(ii)於指定最後截止日期前承諾上市及完成重組；(iii)對目標人士的若干審計數據、負債、訴訟及合規事宜的保證；以及(iv)其認購枋濬股份的優先購股權。根據以上修訂，自簽訂十一月十七日協議，邱先生對枋濬股份的法定擁有權、其風險及回報皆未有受到影響。邱先生的投資於二零一零年十一月十九日已予以不可撤銷地結算，並已投放作集團的一般營運資金。邱先生每股的投資成本為約0.44港元等同配售股份的最低及最高指標性配售價的約45.0%及63.3%折讓，此乃經公平協商後根據枋濬於二零零九年的溢利淨額及財務表現而確立。根據投資協議，邱先生於枋濬的8%股權概無具有特別權力及受禁售限制。

歷史及企業架構

下表呈列各個人投資者首次公開發售前的投資詳情：

首次公開發售前的投資者名稱	投資日期	已繳代價金額	繳付代價的日期	已付每股股份約值	指標性配售價的相對折扣約數(百分比)，根據(i)最低配售價0.80港元及(ii)最高配售價1.20港元	首次公開發售前的投資所得款項用途	上市前的持股比例約數(百分比)
邱先生	二零一零年十一月十七日	4,800,000港元	二零一零年十一月十九日	0.44港元	(i) 45.0% (ii) 63.3%	集團的營運資金	8.0%
戴先生	(i) 二零零七年五月二十八日 (ii) 二零零八年七月十五日 (iii) 二零一零年十月二十日	(i) 570,000港元 (ii) 114,000港元 (iii) 2,550,000港元	(i) 二零零七年五月二十八日 (ii) 二零零八年七月十五日 (iii) 二零一零年十月二十日	0.31港元	(i) 61.3% (ii) 74.2%	集團的營運資金	7.8%
邱文	(i) 二零零七年五月二十八日 (ii) 二零一零年二月三日	(i) 190,000港元 (ii) 1,700,000港元	(i) 二零零七年五月二十八日 (ii) 二零一零年二月三日及二零一零年三月二十九日	0.42港元	(i) 47.5% (ii) 65.0%	集團的營運資金	3.3%
卓維味	二零一零年二月三日	850,000港元	二零一零年二月三日	0.63港元	(i) 21.3% (ii) 47.5%	集團的營運資金	1.0%
何燕雯	二零一零年二月三日	850,000港元	二零一零年二月三日	0.63港元	(i) 21.3% (ii) 47.5%	集團的營運資金	1.0%
王煥兒	二零一零年五月七日	850,000港元	二零一零年五月七日	0.63港元	(i) 21.3% (ii) 47.5%	集團的營運資金	1.0%
江文	二零零七年五月二十八日	190,000港元	二零零七年五月二十八日	0.11港元	(i) 86.3% (ii) 90.8%	集團的營運資金	1.3%
Markus Rall	二零零七年五月二十八日	190,000港元	二零零七年五月二十八日	0.11港元	(i) 86.3% (ii) 90.8%	集團的營運資金	1.3%
簡有山	二零零七年五月二十八日	190,000港元	二零零七年五月二十八日	0.11港元	(i) 86.3% (ii) 90.8%	集團的營運資金	1.3%

附註：上述投資者為各自獨立及之間概無任何關連。

邱先生為中國的物業發展商；何燕雯為香港的成衣產品採購商；邱文先生為香港一家礦業公司的投資者關係主任；卓維味為香港的地產銷售代理；王煥兒為一家於中國成立的資訊科技公司的經理；江文為中國一家紡織廠的經理；Markus Rall為一家生產柯式印刷機的德國公司的董事會成員；簡有山為香港一家經營物業發展業務的公司的其中一位擁有人。其等為集團業務的個人投資者。上述人士為枋濬或三葉的股東以外，無論於現時或過往，概無與集團、集團的股東、董事、高級管理層及其等各自聯繫人有任何關連。其等並沒有參與酒店發展及業務營運及其等所持股份以創業板上市規則第11.23(7)的目的獲確認為公眾持股量。

歷史及企業架構

緊隨重組以前，枋濬的股權架構如下：

枋濬股東	持股比例 (%)
勵盈	65%
三葉	14%
邱先生	8%
方先生	5%
戴先生	3%
邱文	2%
何燕雯	1%
卓維味	1%
王煥兒	1%
合計	<u>100%</u>

於二零一一年三月，由當時的股東根據其等當時的持股比例向枋濬注資合共9,990,000港元總額。於二零一一年三月一日，枋濬的註冊資本由10,000港元提升至15,000,000港元，並已向股東根據股權權益以百分比發行及分配總數9,990,000股股份。而股權架構於配發新股後維持不變。

滿高

滿高為方先生及Pradit博士於二零零七年三月一日在香港註冊成立的有限公司，其已發行股本為8,750,000港元。註冊成立時，方先生與Pradit博士為滿高的唯一董事，分別各自持有股本的60%及40%股權。身為滿高的董事及股東以外，無論於現時或過往，Pradit博士概無與集團、集團的股東、董事、高級管理層及其等各自聯繫人有任何關連。

滿高的成立作為投資機構角色與悅來客棧旅業成立中外合資企業悅來客棧，以經營悅來客棧(羅湖店)。

根據於二零一零年九月十六日的協議，方先生繳付總數3,400,000港元，而於二零一零年十二月二十二日，Pradit博士轉讓其持有的40%股權予枋濬。該筆3,400,000港元的現金代價乃經確立為滿高的註冊資本及相關的交易成本。於二零一零年十二月二十二日，方先生轉讓其持有餘下的60%股權予枋濬，代價為1港元。因此，枋濬成為滿高獨家實益擁有人。

Ablewise

Ablewise為方先生於二零零五年九月二十日於英屬處女群島成立的公司。於二零零七年五月二十八日，方先生以面值價每股1美元根據公平協商後轉讓其於持有的Ablewise所有股權予杓濬。於股份轉讓後，Ablewise成為杓濬全資擁有的附屬公司。

悅來客棧旅業

於二零零六年十二月十一日，悅來客棧旅業由方先生以註冊資本8,000,000港元於中國成立的外商獨資企業。悅來客棧旅業為悅來客棧(彩田店)的經營商。

於二零零七年十一月十六日，方先生轉讓其於悅來客棧旅業持有的全部股權權益予杓濬，代價為8,000,000港元，為悅來客棧旅業實收註冊資本並以根據正常交易確認。

盈的旅業

於二零零八年五月三十日，盈的旅業由方先生以註冊資本8,000,000港元於中國成立的外商獨資企業。盈的旅業為悅來客棧(南山店)的經營商。

於二零一零年十二月十日，方先生轉讓其於盈的旅業持有的全部股權權益予杓濬，代價為8,000,000港元，為盈的旅業實收註冊資本並以根據正常交易確認。

摩登旅業

於二零零八年四月二十五日，摩登旅業為以註冊資本1,000,000港元於中國成立的外商獨資企業，由杓濬持有。摩登旅業為悅來客棧(寶安店)的經營商及提供酒店顧問服務。

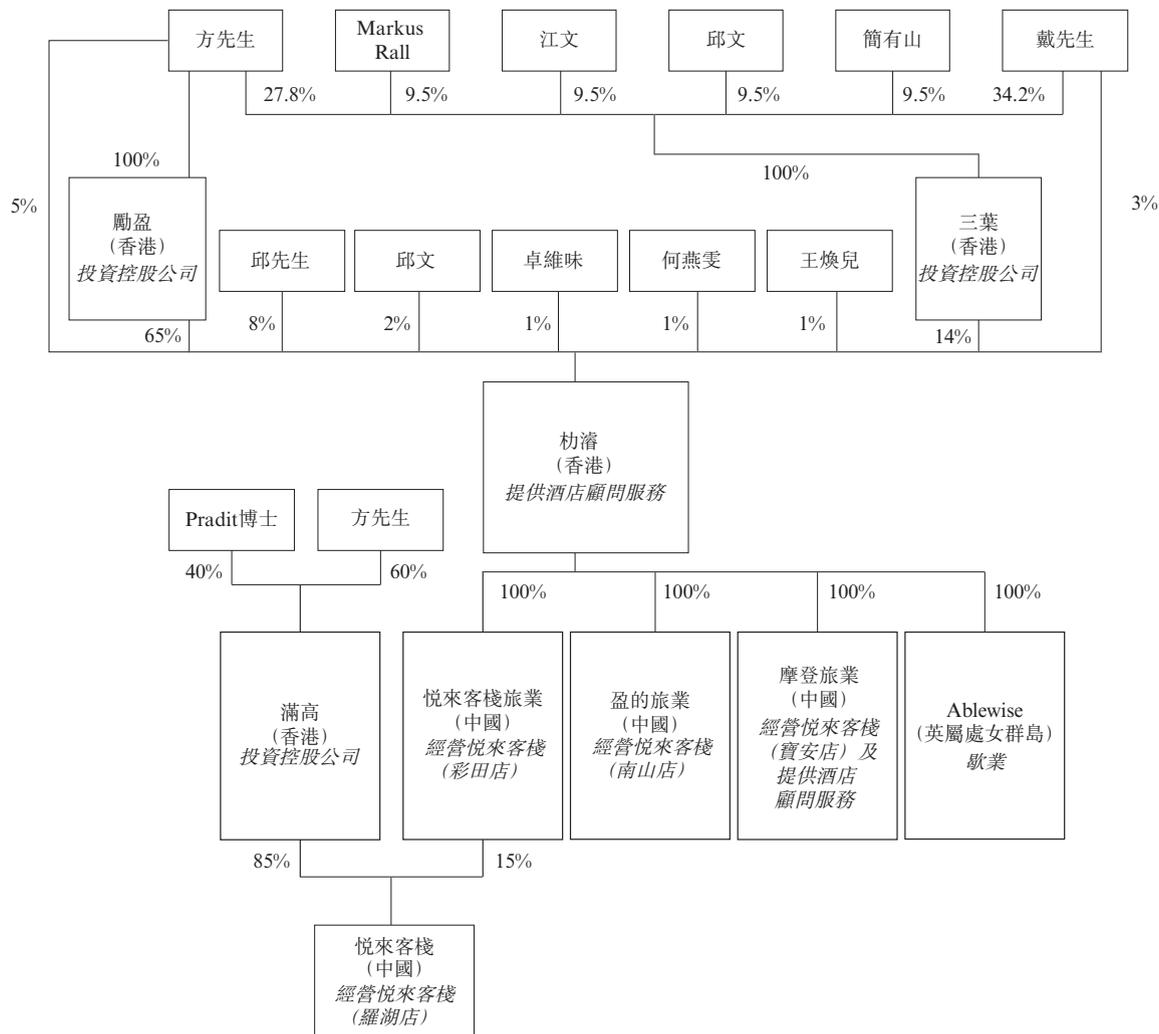
悅來客棧

於二零零八年十一月二十六日，悅來客棧以中外合資企業於中國成立，註冊資本為5,000,000港元，由滿高及悅來客棧旅業分別各佔85%及15%的股權。悅來客棧為悅來客棧(羅湖店)的經營商。

歷史及企業架構

集團於緊隨重組及配售完成前或後的持股架構

下圖展示於緊接重組及配售前集團的持股架構：



歷史及企業架構

集團為籌備上市進行重組工作。重組工作的主要程序總括為：

- (a) 於二零一零年十二月十五日，柘濬國際於英屬處女群島註冊成立為有限責任公司，其法定股本為50,000美元，以每股1美元面值分配為50,000股股份。於同日，向方先生配發並發行面值1美元的一股繳足股份。
- (b) 於二零一零年十二月二十二日，方先生根據於二零一零年九月十六日的一份協議向Pradit博士繳付3,400,000港元，而Pradit博士轉讓其持有的40%滿高股權權益予柘濬，代價為1港元。於同日，方先生轉讓其持有的滿高的60%股權權益至柘濬，代價為1港元。
- (c) 於二零一一年二月二十三日，本公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，其法定股本為390,000港元，以每股0.01港元面值分配為39,000,000股股份。於同日，一股面值0.01港元的認購人股份已轉讓予方先生。於二零一一年三月二十三日，本公司的法定股本增至7,800,000港元以每股0.01港元拆分為780,000,000股股份。
- (d) 於二零一一年三月一日，柘濬提升其10,000港元的法定股本至15,000,000港元，並已向當時股東根據其等各自的持股比例以百分比發行及分配總數9,990,000股股份。
- (e) 於二零一一年三月二十三日，方先生以面值價轉讓一股等同100%柘濬國際的股權權益予本公司。
- (f) 於二零一一年三月二十四日，柘濬國際於勵盈股本內收購每股面值1港元的10,000股股份(等同其全部已發行股份)及由方先生提供的全部股東貸款。此項收購代價為本公司配發並發行87,750,000股股份，全數授予方先生；而本公司則獲柘濬國際配發並發行面值1美元的一股繳足股份。
- (g) 於二零一一年四月二十七日，柘濬國際收購三葉股本之每股面值1港元的278股、342股、95股、95股、95股及95股股份(等同其股權權益各佔的約27.8%、34.2%、9.5%、9.5%、9.5%及9.5%)，及三葉應得及持有方先生、戴先生、Markus Rall、江文、邱文及簡有山各自的全部股東貸款。此項收購代價為本公司分別向方

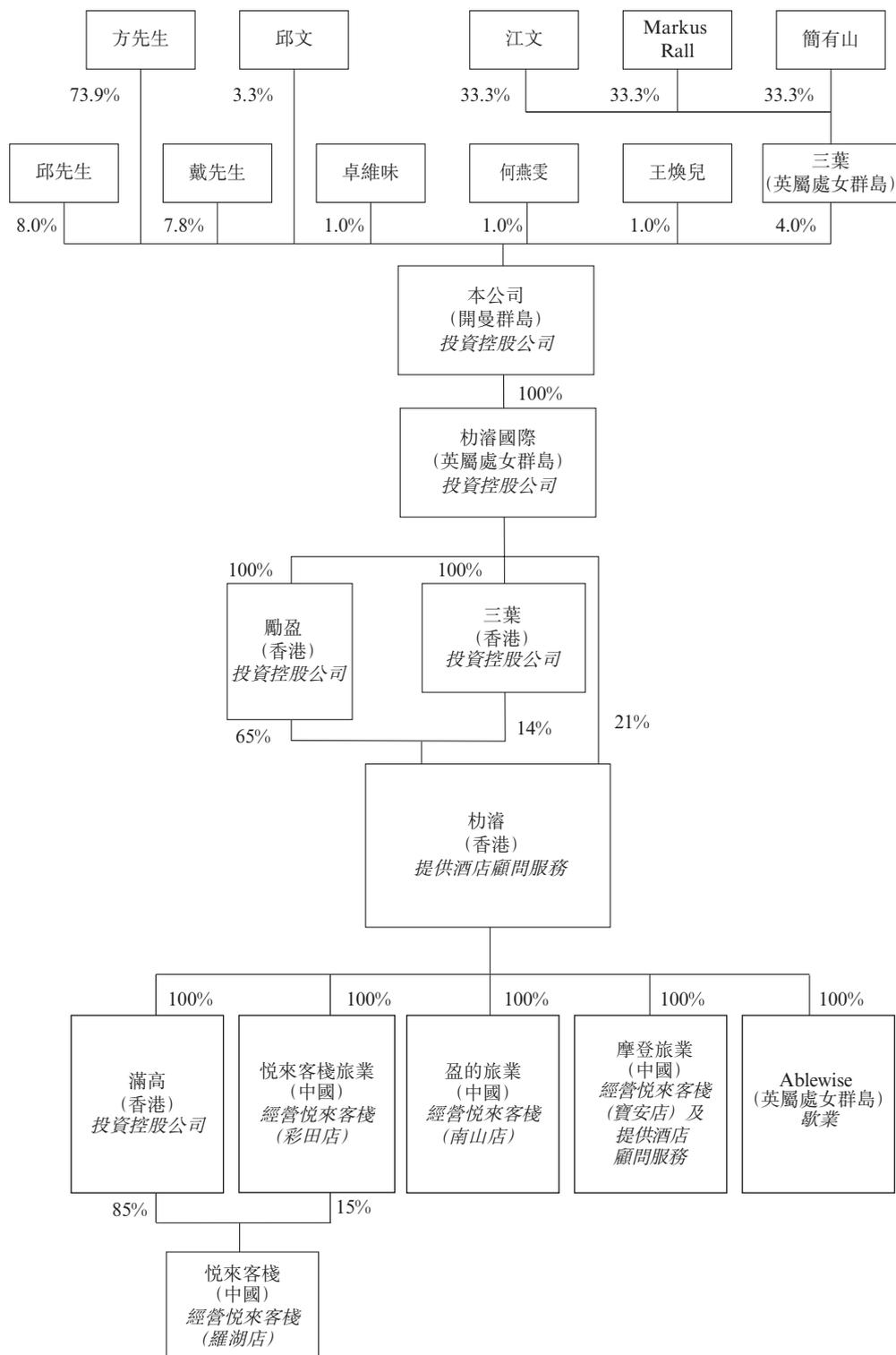
歷史及企業架構

先生、戴先生、Markus Rall、江文、邱文及簡有山各自配發及發行5,259,465股、6,473,655股、1,791,720股、1,791,720股、1,791,720股及1,791,720股股份；而本公司則獲枋濬國際配發並發行面值1美元的一股繳足股份。

- (h) 於二零一一年六月十九日，枋濬國際收購方先生、邱先生、戴先生、邱文、卓維味、何燕雯、及王煥兒各自持有之500,000股、800,000股、300,000股、200,000股、100,000股、100,000股及100,000股之每股面值1港元的枋濬股本的股份（等同其分別5%、8%、3%、2%、1%、1%及1%的股權權益）及枋濬應付及欠下方先生、戴先生、邱文、卓維味、何燕雯及王煥兒各自的股東貸款。此項收購代價為本公司分別向方先生、邱先生、戴先生、邱文、卓維味、何燕雯及王煥兒各自配發及發行6,750,000股、10,800,000股、4,050,000股、2,700,000股、1,350,000、1,350,000股及1,350,000股股份；而本公司則獲枋濬國際配發並發行面值1美元的一股繳足股份。
- (i) 於二零一一年六月二十四日，三葉（英屬處女群島）向Markus Rall、江文及簡有山收購其等各自的1,791,720、1,791,720及1,791,720股股份（分別等同本公司約1.3%、1.3%及1.3%股權權益）。此項收購代價為三葉（英屬處女群島）分別向Markus Rall、江文及簡有山配發並發行面值1美元的一股股份。

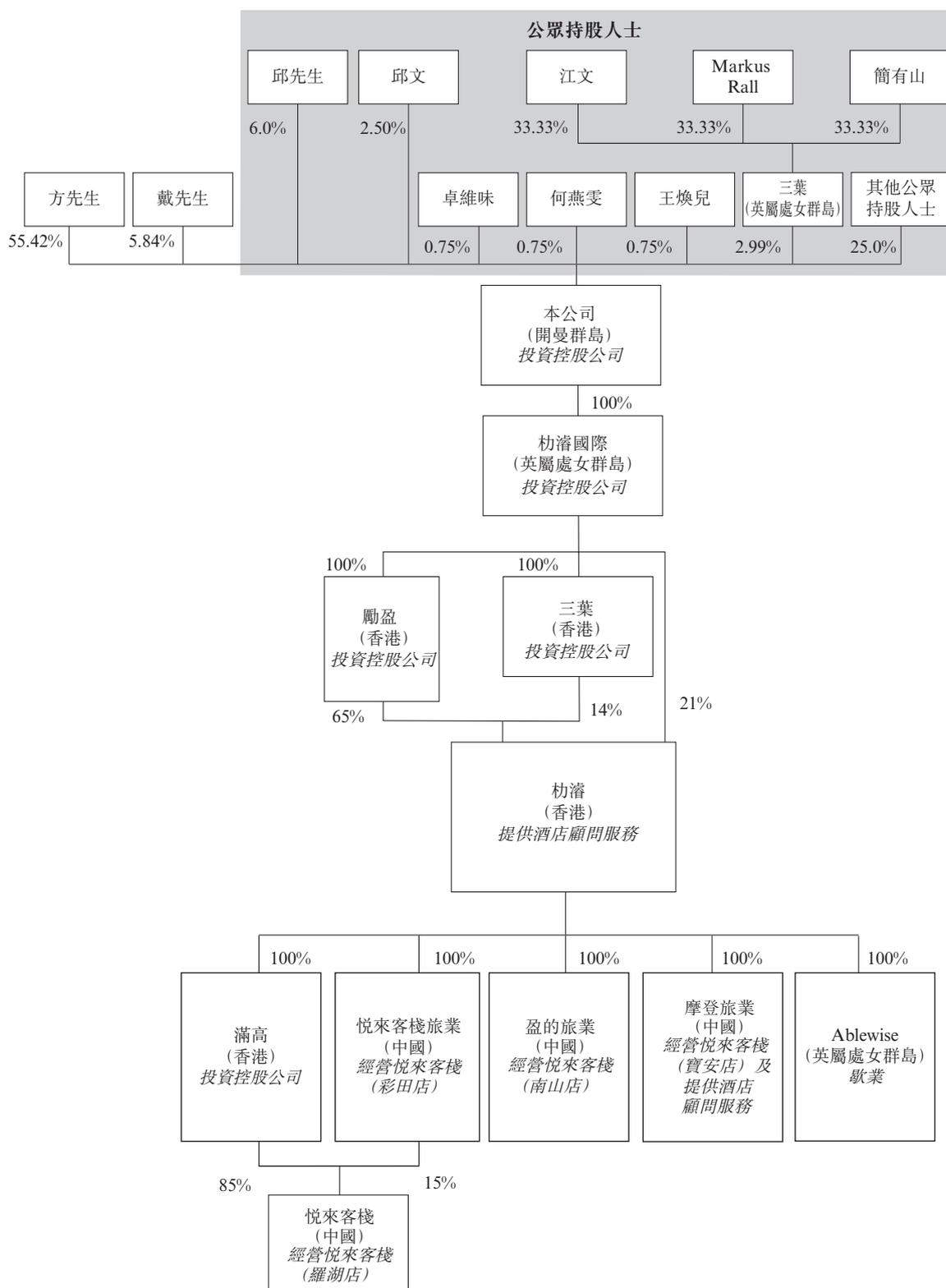
歷史及企業架構

於重組完成後，本公司將成為集團的控股公司。下圖展示於緊隨重組後但配售完成前的集團股權架構：



歷史及企業架構

下圖展示於緊隨重組及配售後的集團的股權架構：



概覽

酒店營運

集團為中國經濟時尚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。集團酒店是一家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。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宿作為酒店發展，這樣不但為挑選具潛力新酒店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，集團推出付費會籍計劃，顧客需繳交會費以享受會員折扣。截至二零一零年止，會籍計劃約有7,300名會員^(附註)。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%。

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ISO9001：2008標準的指引提供經營程序及質量手冊及為選擇建築承辦商提供協助。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，為大梅沙酒店、弼唐西酒店、高廟酒店、忠信酒店提供顧問服務。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

附註： 本公司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。

務。此等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，概無任何關係。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。集團於二零一零年已完成為大梅沙酒店、弼唐西酒店、高廟酒店、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。

業務趨勢

集團於截至二零零九年十二月三十一日年度產生3.5百萬港元的虧損淨值及於截至二零一零年十二月三十一日止年度產生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。集團的財務業績於截至二零一零年十二月三十一日止年度得到改善乃因於提供酒店顧問服務的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。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錄得虧損狀況主要由於集團缺乏來自提供酒店顧問服務的收益及與上市相關的非經常性開支約2.1百萬港元。集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度影響財政業績的因素當中包括與上市相關的非經常性開支及本公司能否成功簽定新酒店顧問協議及酒店管理協議。進一步的資料可參閱本招股章程內「概要」一節內的「於往績記錄期間集團的財務狀況」及「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」；「風險因素」一節內的「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」、「集團從事酒店管理業務缺乏經驗」、「於往績記錄期間及截至二零一一年四月三十日止的四個月內，集團的收益淨值經歷重大波動」及「集團的財務業績預計將受到上市相關的開支影響」；「財務資料」一節內的「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」。

競爭優勢

董事相信集團的成功主要源自以下因素：

室內設計品味獨特

集團擁有內部的設計團隊負責設計其所有酒店。優勢為於過往的項目中已累積經驗及得到顧客的意見並保留於集團內，因而減低誤差出現並能為往後的酒店發展不斷改善設計質素。經年月建立的經驗，不但增強酒店空間的實用率，更為往後開業的酒店挑選具成本效益及更耐用的物料。董事相信使用合適的建築物料不但為延長酒店的使用年期及任何時皆感覺清新，亦同時更大大減低日常的維修成本。

再者，集團的業務發展團隊透過從以往酒店改建的經驗中學習，並掌握技巧能於有限空間內以有效的空間設計達至最大的效用。悅來客棧(彩田店)為一例證，該店約2,000平方米的有限面積，能劃分出87間客房(每間客房的平均建築面積約十七點五平方米，而淨面積平均約為十三點五平方米)。於往績記錄期間，集團錄得部份的再次光顧的酒店賓客。集團酒店的設計著重風格、舒適及功能，以成為經濟時尚酒店的市場定位為目標。董事相信顧客重複光顧的主因為集團旗下酒店提供整潔、舒適及優質的服務。

與酒店獨特室內設計的進一步資料，請參閱本節「酒店設計」一段。

全面優質管理系統

集團相信標準工作程序及全面的優質管理系統是實現及維持優質服務的主要因素。集團實行的優質管理制度能涵蓋酒店營運的多個層面，以確保客戶所享受的全為高水平的優質服務。集團旗下所有於中國的租賃經營酒店所提供的酒店服務(餐飲服務除外)皆獲得ISO 9001：2008質量管理證書。根據管理層所認知，集團為小數經濟型酒店能獲得ISO 9001：2008認證的酒店。而ISO 9001：2008質量管理系統將為集團未來作大型業務拓展建立良好的平台，因為其系統能確保集團不但於旗下的租賃經營酒店能提供所要求的優質服務水平，更能延伸到集團於酒店管理協議下所管理的酒店。關於集團優質管理系統的進一步資料，請參閱本章「品質監控」一節。

經濟時尚酒店的開業籌備時間迅速

集團的租賃經營酒店均由商業樓宇或工業樓宇改建，此等改建再加上租賃經營酒店的模式相較以發展土地作建築酒店項目使用更短的開業籌備時間。

改建租賃經營酒店的模式縮短開業籌備時間外，集團的業務發展團隊更幫助加速酒店的改建過程。業務發展團隊駐於深圳的總部，其基本任務為研究及評估新市場及酒店地點、為建議地點進行可行性研究、尋找具潛力的投資者。業務發展團隊於酒店室內設計、挑選建築物料、成本及品質監控皆擁有工作知識及經驗，有助減低建築工作的重複，達至更有效的樓層空間間格及計劃，以及加快酒店開業的時間及減低成本。

簡潔的管理架構

薪金為酒店管理的其中一項主要開支。為控制管理人員數目，集團保持扁平式的管理架構讓更多僱員能擔當前線工作。

酒店客房數目對管房部門的僱員比例為有效酒店管理的另一指標。比例越高為營運成本越低。集團酒店客房數目對僱員數目的比例約為5：1，讓集團分配人力資源時更彈性並同時減低僱員成本。

為具規模的拓展計劃作好準備

董事相信為發展更規模的業務，集團必須配備具架構的工作流程及推行標準的管理系統以加強其拓展能力。

集團已準備其架構工作流程，主要針對租賃經營酒店的改建工作，包括樓層空間設計、選址的條件及改建項目的監督。結集集團於酒店業累積的多年經驗及集團執行團隊的經驗，董事相信集團已具備足夠的技術以應付大規模的拓展計劃。

集團的管理層亦深知酒店管理的原素，因此利用兩年時間於二零零八年落實有效的工作程序，其為ISO 9001：2008管理標準。推行ISO 9001：2008讓集團更有效地減省新酒店員工的培訓時間，為集團未來發展的任何一家酒店裝備好全面的管理系統，並讓集團租賃經營酒店的不同崗位的員工清楚各自的工作及工作範圍。上述的優點，就董事所認知為集團成功發展不可缺少的一環。

董事認為集團已涵蓋及加強以上的層面，而董事亦相信為推行集團未來拓展計劃為重要關鍵。

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。

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

針對中國華南地區持續擴展集團租賃經營酒店業務的版圖

集團計劃於未來二至三年擴大其中國的業務網絡，主要針對華南地區。鑒於中央經濟工作會議建議於中國的發展中城鄉推行城市化規劃，董事相信此項政策吸引企業於該等地區尋找商機及擴展業務，因而刺激酒店住宿服務的大量需求。集團計劃把握此機遇擴展其酒店營運至華南地區的二線及三線城市，例如，佛山、廈門、福州及泉州。再者，許多此類華南地區的二三線城市為生產及貿易業務、會議、展覽及活動的主要中心城市，將能吸引商務及觀光旅客逗留當地，並能增加商務酒店的需求。

截至最後實際可行日期，集團已挑選中國的福建省發展一家租賃經營酒店（「**福建酒店**」）。福建酒店預計於二零一一年終開始裝修並於二零一二年開業。此外，集團計劃於二零一二年下半年於廣東省的河源市成立租賃經營酒店（「**河源酒店**」）。

業 務

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
平均房間日租目標價格	約250人民幣	約200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

不斷拓展酒店顧問業務

集團擬繼續拓展酒店顧問業務，將加強業務拓展團隊以助加快增長。集團將參與展銷會、展覽及特色的公關活動以尋找具潛質的酒店投資者。本公司現正物色具潛力的目標客戶，並與部份具潛力的酒店投資者協商集團的酒店顧問業務。但並未有達成任何特定協議。下表呈示於來年簽訂酒店顧問協議的目標數目：

	由最後 實際可行日期至 二零一一年 十二月三十一日止	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度
酒店顧問協議數目	4	4	4

拓展業務至提供酒店管理服務

為善用集團於以往經營經濟時尚酒店的專業及寶貴經驗，集團擬拓展業務至為獨立第三方酒店投資者提供酒店管理服務。本公司現正物色具潛力的目標客戶，並與部份具潛力的酒店投資者(包括已跟集團簽訂酒店顧問協議者)協商集團的酒店管理業務。但並未有達成任何特定協議。集團將管理酒店日常業務經營及制定酒店整體管理及營運相關的所有政策及程序。酒店投資者將負責所有酒店的所有經營開支並根據酒店收益向集團支付管理費。下表呈列於來年簽訂酒店管理協議的目標數目：

	由最後 實際可行日期至 二零一一年 十二月三十一日止	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度
管理協議數目	2	2	2

不斷與策略伙伴打造及加強策略性合作關係

集團與一五零六創意城簽訂一五零六創意城策略協議於中國一五零六創意城的創意工業園發展經濟時尚酒店業務。集團同時與舒勇先生簽訂舒勇顧問協議，舒勇先生為一國際當代藝術家，將為集團的酒店佈置提供建議，並統籌集團酒店採購及提供藝術品的工作，以增強集團於經濟時尚酒店的市場地位。有關集團與策略伙伴的策略性合作的進一步資料，請參閱本節「與策略伙伴的策略性合作」一段。

集團有意尋求與物業或物業相關的集團建立策略性合作，同時加強現有策略伙伴的合作，以鞏固互惠互利及長遠合作的關係。董事相信此策略將為集團帶來有效及迅速的渠道拓展其酒店業務及發展新市場。集團預期與物業及物業相關的集團合作將提升集團的更高知名度，並讓合作雙方享受相互強大的品牌及酒店業專業帶來的效益。董事相信此等關係能繼續為集團提供發展酒店營運業務的平台。

持續加強『悅來客棧』及『Welcome Inn』品牌的知名度

集團擬繼續宣傳『悅來客棧』及『Welcome Inn』此等品牌。集團將集中提供賓至如歸服務及為集團酒店建立一個現代及藝術形像。集團擬加強並統一公眾對『悅來客棧』及『Welcome Inn』認知度，以經濟時尚酒店品牌透過與當代國際藝術家舒勇先生的策略性合作注入獨特的現代及富藝術設計。此等公眾認知度將為帶來集團優越的價值，例如長遠為集團酒店業務吸引更多賓客及提升品牌知名度。集團將繼續採用品牌宣傳政策以為加強『悅來客棧』及『Welcome Inn』的品牌識別的一致性，並分配更多資源於銷售及市場推廣方面，以鞏固公眾對『悅來客棧』及『Welcome Inn』的品牌認知度。

集團已就包括有『悅來』及『悅來客棧』的文字商標及標誌商標及『悅來客棧』及『Welcome Inn』的商標於二零一一年二月及三月於中國境內申請商標註冊，並得到國家工商行政管理總局商標局接受申請並進行審理當中，預計註冊程序由分別各申請日始計兩年內完成。若干以『悅來客棧』或『悅來』作商標已被其他人士於中國註冊。但此等於特定服務內已註冊的商標當中並未有包括提供住宿及經營的酒店業務。因此，就本公司中國法律諮詢人建議預期商標註冊前集團的酒店營運並未有侵犯任何『悅來客棧』或『悅來』品牌的使用權。倘若本公司未能成功註冊其商標，將考慮其他方案包括(i)修改商標以滿足商標註冊要求(如適用)；(ii)建立新品牌，或(iii)於商標註冊部門收購現有已註冊商標。本公司已獲建議可於一般約須時一星期時間完成的收購及公證程序後獲准使用已收購的註冊商標經營業務。此外，本公司可能考慮於其他地區使用其他品牌經營新酒店。

酒店營運

概覽

於往績記錄期間，集團的業務為經營旗下四家租賃經營酒店。

業 務

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	截止二零一零年十二月三十一日 止年度物業、廠房及設備總額 (百萬港元)
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	約10.5
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	約17.7
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	二零一一年一月一日至 二零一七年十二月三十日	約6.5
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	約8.3

下表載列於往績記錄期間集團各家租賃經營酒店的酒店營運收益、總可出租客房晚數、總出租客房晚數、入住率、平均房租及平均每間客房收入：

截至十二月三十一日年度為止
二零零九年 二零一零年

悅來客棧(彩田店)

收益(百萬港元)	5.0	6.2
總可出租客房晚數	31,133	31,425
入住率(%)	78.8%	96.1%
平均房租(人民幣)	183.9	188.1
平均每間客房收入(人民幣)	145.0	180.7

悅來客棧(南山店)

收益(百萬港元)	10.1	13.2
總可出租客房晚數	64,711	67,337
入住率(%)	67.2%	87.7%
平均房租(人民幣)	191.2	194.3
平均每間客房收入(人民幣)	128.5	170.4

悅來客棧(寶安店)

收益(百萬港元)	2.1	2.5
總可出租客房晚數	19,355	21,535
入住率(%)	63.7%	89.2%
平均房租(人民幣)	134.3	123.7
平均每間客房收入(人民幣)	85.5	110.4

業 務

截至十二月三十一日年度為止
二零零九年 二零一零年

悅來客棧(羅湖店)

收益(百萬港元)	2.2	5.4
總可出租客房晚數	25,011	28,812
入住率(%)	40.6%	95.6%
平均房租(人民幣)	171.3	175.6
平均每間客房收入(人民幣)	69.5	168.0

總計

收益(百萬港元)	19.4	27.3
總可出租客房晚數	140,210	149,109
入住率(%)	64.0%	91.2%
平均房租(人民幣)	178.9	179.4
平均每間客房收入(人民幣)	114.6%	163.6%

悅來客棧(彩田店)

悅來客棧(彩田店)為集團首家於中國成立的經濟時尚酒店，於二零零六年開業。酒店佔地三層，總建築樓面面積約二千平方米，供應八十七間客房。酒店座落於福田區的商業地段，附近為深圳中心商業區，鄰近國際蘇活購物公園(一綜合購物設施)、深圳會展中心及華強北商業街(一大型電子產品市場)。悅來客棧(彩田店)附近為交通樞紐，福田公共交通總站、羅湖火車站及皇崗口岸。

悅來客棧(南山店)

悅來客棧(南山店)於二零零八年開業。酒店佔地五層，總建築樓面面積約七千平方米，供應一百九十二間客房，設有行政套房。酒店座落於南山區的商業地段，鄰近光彩新天地(一綜合商業設施)、世界之窗及海上世界。悅來客棧(南山店)連接深港西部通道及蛇口碼頭。

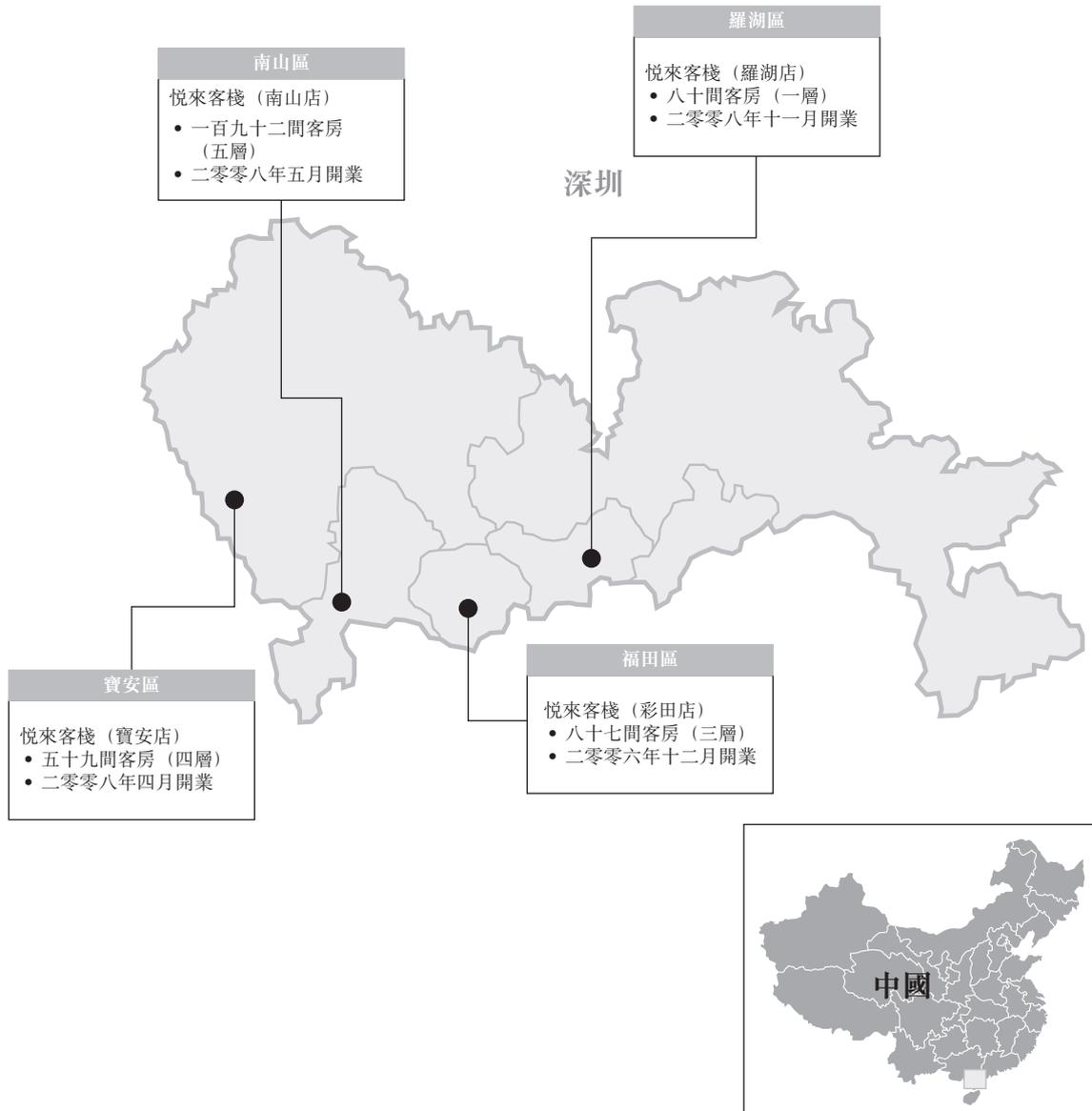
悅來客棧(寶安店)

悅來客棧(寶安店)於二零零八年開業。酒店佔地四層，總建築樓面面積約一千七百平方米，供應五十九間客房。酒店座落於寶安區一繁華的商業地段，連接深圳寶安機場、南頭海關、寶安客運車站及西鄉碼頭。

悅來客棧(羅湖店)

悅來客棧(羅湖店)於二零零八年開業。酒店佔地一層，總建築樓面面積二千平方米，供應八十間客房。酒店座落於羅湖區的金融中心地段，鄰近世界金融中心、深圳書城、萬象城、中信城市廣場、信興廣場地王大廈、深圳大劇院及東門商業步行街。悅來客棧(羅湖店)同時位處華強北商業街及深圳火車站附近。

以下地圖呈列集團於中國深圳租賃經營酒店的位置圖：



附註：

已簽訂的酒店顧問協議內的酒店位置如下：

- 大梅沙酒店位於中國深圳市鹽田區。此酒店並不鄰近於集團位處深圳市的租賃經營酒店。
- 弼唐西酒店、高廟酒店及忠信酒店位於中國佛山市。
- 南華酒店正進行選址工作。

酒店選址

集團將選址策略同時應用於旗下兩類型酒店：(i)集團旗下租賃經營的酒店；以及(ii)簽訂酒店顧問協議的酒店。

集團的業務發展團隊新酒店選址時，將考慮但不限於以下的因素：

- (i) 測量建築物的實際情況以確定是否適合經營酒店；
- (ii) 與商業活動中心、中心商業區及觀光熱點的距離；
- (iii) 地點吸引程度及便利程度；
- (iv) 人流；
- (v) 鄰近範圍的配套設施，例如：食肆及停車設施；
- (vi) 市場預計的增長及經濟發展；以及
- (vii) 與會議及展覽中心及交通樞紐的距離。

租賃經營酒店的選址及改建工作

集團的多重改建工序將由集團的業務發展團隊開展進行規劃及選址。經過謹慎及仔細的選址分析，集團的行政總裁將審批有關選址決定，集團亦將與相關的物業擁有人或業主磋商租賃事宜，亦有集團的行政總裁作最終批核。與物業擁有人或批租人簽訂租約以後業務發展團隊將計劃詳細的發展藍圖及建議設計概念。集團將通過投標程序邀請承辦商參與改建工作。集團邀請預先審核合資格的承辦商對工程及其相關的工作進行競價投標。集團的業務

發展團隊將根據候選公司能否滿足工程要求的能力、品質信譽及收費決定中標人選。承辦商須負責完成工程的各個階段。建築物料由集團的業務發展團隊挑選，然後由工程承辦商負責採購。集團的業務發展團隊亦會定時監察工程進度，以確保品質要求及預算成本能達標。

本公司的中國法律諮詢人確認將商業樓宇範圍改建成集團的租賃經營酒店為合符相關中國法例及法規。由於酒店獲分類為商服用地，將商業樓宇範圍改建成酒店並未有改變土地用途。本公司的中國法律諮詢人確認本公司已領有所有於中國經營酒店所需的牌照及許可證，例如特種行業許可證及衛生許可證。

酒店設計

集團的租賃經營酒店的內部佈置均由集團的業務發展團隊負責設計。透過謹慎的設計細節，如燈光效果及採用具成本效益但耐用並擁有配合視覺效果及美觀的物料，集團目標為創造優越的室內佈置吸引酒店賓客。

集團的業務發展團隊協助集團經營的酒店建立統一的設計並同時於設計階段緊守集團對成本控制及縮短開業籌備時間的嚴謹方針。為確保完工時能準確落實設計藍圖及達至高水平，集團的業務發展團隊於酒店改建工程的每個階段均與工程承辦商緊密合作。

關顧每名賓客是悅來客棧工作的一部份，集團致力讓顧客感到如置身家中的舒適。集團為小數向客人提供具品牌的床墊及床備配套的經濟型酒店。集團亦關注到大眾越來越關注個健康及福祉，因此集團於每家酒店均設有部份非吸煙房間為顧客帶來無煙環境。

此外，集團全部的酒店均設有女士專用區域的酒店客房。

酒店顧問服務

於二零零九年，集團開始同時為獨立第三方酒店投資者提供酒店顧問服務。集團透過集團董事及高級管理層的業務網絡及參與展銷會、展覽及特定公關活動以尋找具潛力酒店投資者。董事相信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。同時，其等亦相信集團往績的成功亦是吸引投資者的地方。

酒店顧問協議的主要條款

根據與個別酒店投資者的協商，酒店顧問協議的主要條款大致相同。根據酒店顧問協議集團為酒店投資者提供的服務包括：

- (i) 通過仔細的交通流量等研究進行選址分析；
- (ii) 選址的評估及可行性分析；
- (iii) 根據ISO 9001：2008標準的指引準備經營程序及質量手冊；
- (iv) 酒店的室內設計；以及
- (v) 挑選工程承辦商

集團將會協助選擇工程承辦商而酒店投資者將以其名義簽定工程合約。集團並不負責協助酒店投資者領取相關的酒店營運牌照。

酒店顧問協議的有效期將由協議成立日至選定工程承辦商為止。

集團的顧問協議內的酒店顧問費用根據酒店的面積、預計的客房數目及項目的複雜程度經集團與酒店投資者公平磋商後釐定。酒店顧問協議亦定下條款，如最終定案的酒店室內設計配套的房間數目超出於簽訂酒店顧問協議時預計的房間數目，酒店投資者需付集團額外的顧問費用。

初步顧問費用將分開四期支付，而於三個階段內各須支付初步總顧問費的30%，該三階段為：

- (i) 酒店顧問協議成立日；
- (ii) 於提交ISO 9001：2008經營程序及質量手冊階段的七天內；及
- (iii) 於提交酒店室內設計配套的階段的七天內。

餘下的10%初步顧問費用將於工程承辦商進行建築或改建工程後七天內支付。提供選址、選址評估及可行性分析服務的初步顧問費用於簽訂酒店顧問協議時繳付的第一階段費用內涵蓋。

倘若根據最終室內設計配套所定實際客房數目超出簽定顧問協議時所定的預計數目，額外的顧問費用將於上述分期繳付。第一期額外顧問費用的繳款於提交酒店室內設計配套

時根據總基本顧問費用或該階段應繳款項的百分比計算繳付。額外顧問費用的餘額將根據基本顧問費用的繳款期以同等計算方式繳付。酒店投資者須向集團支付所有與酒店顧問服務相關而產生的合理額外開支。任何情況下，酒店投資者向集團已繳付的費用將不獲退還。

酒店顧問服務的工作期

根據酒店顧問協議內提供的服務一般為期五個月內完成。酒店顧問服務的一般時間表如下：

服務	週期
選址	約兩週
選址評估及可行性分析	約兩週
準備ISO 9001：2008經營程序及質量手冊	約兩週
酒店室內設計	約十週
挑選工程承辦商	約兩週

選址、選址評估及可行性分析的工作於同時進行，完成後集團將開始為酒店草擬室內設計及準備經營程序及質量手冊。酒店室內設計完成後，集團將開始挑選工程承辦商。

至最後實際可行日期，集團已跟三名獨立第三方的酒店投資者簽訂五份酒店顧問協議，為大梅沙酒店、弼唐西酒店、高廟酒店、忠信酒店及南華酒店提供酒店顧問服務。

業 務

於往績記錄期間至最後實際可行日期，集團簽訂的酒店顧問協議的詳情如下：

	地點	酒店投資者的背景	參與項目日	酒店顧問協議的主要條款	可供住宿客房均數	現時酒店顧問服務進度	酒店工程進度 (附註3)	開業日期 (附註3)
大梅沙酒店	中國深圳市大梅沙	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。此等酒店投資者並無參與其他酒店發展及業務經營	二零零九年十二月十七日	根據酒店顧問協議集團為酒店投資者提供的服務包括： (i) 通過仔細的交通流量等進行選址分析； (ii) 選址的評估及可行性分析； (iii) 酒店的室內設計； (iv) 根據ISO9001：2008標準的指引準備經營程序及質量手冊；及 (v) 挑選工程承辦商	76	二零一零年四月六日完成	工程進行中	預計二零一一年七月
弼唐西酒店 (附註1)	中國佛山市創意城		二零一零年八月一日		150	二零一零年十二月二日完成	工程進行中	預計二零一一年下半年
高廟酒店 (附註1)	中國佛山市創意城		二零一零年八月一日		80	二零一零年十二月二日完成	工程進行中	預計二零一一年下半年
忠信酒店 (附註1)	中國佛山市創意城		二零一零年八月一日		50	二零一零年十二月二日完成	工程進行中	預計二零一一年下半年
南華酒店	不適用 (附註2)		二零一一年三月十八日		不適用 (附註2)	正進行選址工作 (附註2)	不適用 (附註2)	不適用 (附註2)

附註：

1. 此等協議均與同一酒店投資者簽訂。
2. 本公司正為南華酒店進行選址工作，因此地點、工程進度、開業日期、可供住宿客房數目及預計項目完成日期仍未能提供。
3. 根據酒店顧問協議，集團無須監督酒店工程。根據酒店顧問協議集團於確定工程承辦商後責任完成。因此，本公司並未有跟進大梅沙酒店、弼唐西酒店、高廟酒店及忠信酒店的工程進度。就本公司所了解大梅沙酒店預計於二零一一年七月開業，而弼唐西酒店、高廟酒店及忠信酒店預計於二零一一年下半年開業。

提供酒店顧問服務的收益確認

與提供酒店顧問服務有關的收益確認政策如下：

當所提供的服務成為交易的金額能可靠地計量，以報告期間結算日根據提供酒店顧問服務的交易完成狀況確認為收益項目。交易結果能可靠計量當(i)收益金額能得到可靠計量；(ii)經濟效益聯繫的交易很可能利及該實體(iii)於報告期未能可靠計量顧問服務的完成狀況；(iv)交易產生的成本及完成交易的成本能得到可靠計量。

實際上，集團已實行政策以各交易的完成狀況為根據於報告期間結算日產生的時間成本比例比較預計交易的總時間成本作釐定。為立此項，集團為每項個別顧問服務項目推行一套內部預算系統，只有反映服務已執行的計時成本將納入目前產生的成本。負責個別項目的僱員須要每月填寫考勤表及由集團的財務經理批審該考勤表。董事將於季度完結時審核項目團隊產生的計時徵費比率及目前產生的計時成本。董事將審核及於有需要時倘若於合約過程安排有所改動（例如徵收額外顧問費用）覆核預期合約收益及合約成本。董事認為於季度完結時進行此等審核為合適，由於合約期短（一般於五個月內完成），此等合約一般不會超出合約期限及與集團內部管理匯報時間吻合。同時，投資者於酒店顧問協議所定的每個進度完成時須向集團提供書面確認及對有關服務提供收據。由於大梅沙酒店、弼唐西酒店、高廟酒店及忠信酒店的酒店顧問服務已於二零一零年十二月三十一日完成，此等提供酒店顧問服務有關的收益已於二零一零年十二月三十一日年度止全數納入。截至二零一零年十二月三十一日止期間，概無額外的顧問費用獲確認，由於酒店顧問協議簽定時所預計的酒店房間數目根據最終定案的酒店室內設計配套內的實際房間數目未有重大差距。酒店顧問協議提供的服務一般於五個月內完成。於二零一零年十二月三十一日止年度大梅沙酒店、弼塘西酒店、高廟酒店及忠信酒店的酒店顧問協議各自錄得約2.2百萬港元至2.6百萬港元之間的收益。於二零一一年四月三十日止南華酒店的酒店顧問協議並未納入任何收益項。

提供酒店顧問服務相關的收益確認時間有異於賬單結算週期。當集團收取自客戶的繳款並未確認為收益，所得款額將記錄作客戶的訂金直至所得收益獲確認。

選址

酒店投資者將與集團的業務發展團隊討論酒店的位置選擇。集團的業務發展團隊將根據為酒店發展進行的詳細選址分析及可行性報告結果向酒店投資者建議合適的選址。選址分析當中包括建議地區的市場需求及競爭環境，集團將進行客源分析包括評估地區的交通流量、鄰近地標及交通樞紐、購物習慣、生活品味傾向及區內住戶對經濟型酒店的印象。集團亦將進行競爭對手分析，例如確定鄰近酒店的數目。於進行選址分析時，集團亦會考慮有否於鄰近位置經營旗下酒店以防止出現競爭。此外，集團的管理層將會於達成酒店顧問協議

以前與具潛力酒店投資者洽商酒店的預計成立的地區(即省份或城市)，如本公司認為酒店投資者堅持開設酒店的地區與對集團現有及計劃開設的租賃經營酒店造成競爭，集團將不會與對方達成酒店顧問協議。酒店實際地點將根據酒店顧問協議內的選址工作完成後確定。就本公司中國法律諮詢人建議，此舉並沒有為集團的租賃經營酒店業務及酒店顧問服務業務造成衝突，亦將不會牴觸酒店顧問協議條款及／或違反有關的中國法律及法規。

酒店投資者批准有關選址後，集團隨即與相關的物業／土地擁有人洽商租賃或購置有關物業／土地。業務發展團隊將會與酒店投資者討論酒店設計的建議及為其籌備酒店室內設計配套。集團將協助酒店投資者邀請合資格的工程承辦商對工程／改裝及相關工程進行競價投標。將根據投標者應付工程要求的能力、其品質的信譽及價格以決定中標承辦商。

與策略伙伴的策略性合作

於弼塘西酒店、高廟酒店及忠信酒店的選址過程中，本公司的管理層及一五零六創意城(中國工業園的發展及營運商)開始認識對方。於上述酒店的選址工作完成後，本公司及一五零六創意城同意建立長遠的策略性合作夥伴關係。於二零一零年十一月，集團與一五零六創意城簽訂為期三年的一五零六創意城策略協議。根據一五零六創意城策略協議，於協議期內一五零六創意城將以集團為其於中國的創意工業園酒店服務提供者的首選。於協議期完滿時，集團將根據與一五零六創意城的協商重續協議。於二零一零年十一月，邱先生(一五零六創意城的法律代表)成為枋濬的股東，佔枋濬已發行股本的8%股權。以上股本發行亦於二零一零年十一月簽訂一五零六創意城策略協議時同時進行。

截至最後實際可行日期，一五零六創意城已發展一個名為「一五零六創意城」的主題公園，位處中國珠江三角洲中心的佛山。就董事所深知，根據創意城現時的規劃，弼唐西酒店、高廟酒店及忠信酒店為唯一三家於創意城發展的酒店。由於一五零六創意城策略協議於確定弼唐西酒店、高廟酒店及忠信酒店選址後簽訂，此等酒店並不屬於其協議中所述的創意工業園的酒店項目。弼唐西酒店、高廟酒店及忠信酒店的投資者為獨立於一五零六創意城及其聯屬，與其等概無任何關連。根據創意城的網站所述，創意城的發展為得到當地政府的支

持，並由私人企業出資及經營。創意城由多座舊工廈改建而成，總建築面積約三十八萬平方米。創意城提供平台以宣揚保護知識產權及發展創意工業。其於二零零七年開幕以後，創意城已舉辦多個大型文化推廣活動，並約有800家私人企業於創意城成立辦公室或總部，包括有陶藝店、古玩店、傢俱店及設計師產品店。根據創意城發展計劃，於二零一一年年底預期將約有1,000家私人企業進駐。

就本公司所理解，於最後實際可行日期前由於一五零六創意城並無意於創意城內發展其他新酒店及／或於中國發展其他創意工業園，因此本公司及一五零六創意城並未為提供酒店服務展開洽商。

於二零一一年三月，集團與舒勇先生同時簽訂舒勇顧問協議，舒勇先生是國際當代藝術家，獲「二零零九年佛羅倫斯現代藝術雙年展」大會頒發終身成就獎的。根據舒勇顧問協議，舒勇先生將為集團的酒店佈置提供建議，為此等酒店設計或製作藝術作品，或為集團採購藝術作品提供建議。舒勇先生統籌製作及採購適合集團酒店的藝術作品。藝術顧問協議所定的顧問費用將以集團及舒勇先生的個別獨立協議而定。

董事相信策略性合作安排對策略伙伴及集團雙方皆為互惠互利。董事認為一五零六創意城能憑藉集團於酒店業的豐富經驗於其創業意工業園發展酒店，而集團則可享用創意工業園內完備的設施以進一步推展酒店業務。此外，董事認為舒勇先生為集團配置的藝術作品將提升集團的設計品味，集團將為舒勇先生提供場地宣傳其個人藝術作品。

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。酒店房間可供出租的形式為以三小時為一節、日租及月租。截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度，集團五大客戶合共佔集團收入分別約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%。概無任何董事、其各自的聯繫人或就董事所知任何擁有已發行股本5%以上的股東，於往績記錄期間，擁有五大客戶任何權益。

酒店賓客可分為三類，分別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。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。此等酒店投資概無經營其他酒店發展及經營業務。

合約安排的企業賓客

合約安排的賓客包括(i)商務銷售協議的賓客；(ii)中介銷售協議的賓客及(iii)長期住宿銷售協議的賓客。

商務銷售協議的賓客

商務銷售協議的賓客包括企業客戶。根據商務銷售協議，集團同意為該企業的僱員於協議期間提供特惠酒店房租，銷售協議並沒有規定企業客戶保證最低房間使用晚數。商務銷售協議一般為期三個月到一年。商務銷售協議的房租及折扣一般於每年年終調整。每名賓客的商務銷售協議內的優惠大致相同。特惠房租則按酒店各異。建立此等商務銷售協議的目標為建立經常性客源。

一般來說，繳付房租的方式分為兩種。商務銷售協議的賓客可以按月繳納酒店房租或於集團酒店的前台登記入住時繳付房租。商務銷售協議的賓客可透過現金、支票或電匯方式憑單付款到集團指定的銀行戶口。

截至二零一零年十二月三十一日止的兩個年度內，來自商務銷售協議賓客的收入各佔集團總收入的約14.1%及約10.7%。商務銷售協議賓客當中包括來自資訊科技業、航空業及成衣業。

中介銷售協議的賓客

中介銷售協議的賓客包括網絡及熱線中介商。根據中介銷售協議，集團同意為中介商於協議期間提供特惠酒店房租，銷售協議並沒有規定中介商保證最低房間使用晚數。中介銷售協議一般為期三個月到一年。中介銷售協議的房租及折扣一般於每年年終調整。中介銷售

協議的每名賓客的優惠大致相同。特惠房租則按酒店各異。集團將按轉介賓客的實際入住的房租繳付佣金予的中介商。透過中介商預訂房間的賓客可以於集團酒店的前台登記入住時以現金、信用咭或支票付款。

為中介銷售協議的賓客提供的折扣較商務銷售協議賓客為少。

截至最後實際可行日期，集團跟三十二家網絡中介商簽訂三十二份中介銷售協議。合約一般為期一年，集團擬每年以合理房租重續與網絡中介商的合約。於往績記錄期間，來自中介銷售協議的賓客的收益佔集團於二零零九及二零一零年十二月三十一日兩個年度間的總收益分別約1.8%及約4.4%。

截至最後實際可行日期，集團已跟兩個熱線中介商簽訂兩份中介銷售協議。此等合約一般為期一年。集團將每年重續中介銷售協議。

長期住宿銷售協議的賓客

根據長期住宿銷售協議，賓客須連續入住不少於三十天的最低入住晚數將獲房租折扣。賓客須於登記入住時繳付不少於一個月的房租。長期住宿銷售協議的賓客可透過現金、信用咭、支票或電匯方式憑單付款到集團指定的銀行戶口。

截至二零一零年十二月三十一日止的兩個年度內，來自長期住宿銷售協議的賓客的收入各佔集團總收入的約3.2%及約3.3%。

會籍計劃

於二零零八年，集團推廣會籍計劃，為集團提供與酒店賓客溝通的平台、提高客戶的忠誠度以及作為集團向現有及具潛力的客戶宣傳客房優惠的媒介。集團邀請客戶繳付四十元人民幣至二百元人民幣會費成為會員。會籍分為黑咭及綠咭兩類型，會籍擁有人將可享有房租折扣及優惠，例如累積會員積分及特快登記入住安排。此兩類會籍的分別為房租折扣的等級。會籍計劃以換取免費酒店住宿及其他獎償作吸引賓客經常光顧。截至二零零九年及二零

一零年十二月三十一日止兩個年度，源自會籍計劃賓客的收益佔分別約14.8%及約9.7%。此外，集團的市場推廣團隊不時向會員發佈集團最新的推廣計劃及資訊。董事相信此項措施能有助向具潛力客戶提升集團知名度，以及增加現有客戶對酒店的推介，因此而擴大集團的客戶源。

銷售及市場推廣

銷售

集團的銷售活動主要由特定的銷售經理負責，其負責維持集團與現有商務銷售協議的賓客的良好關係，尋找具潛力的客戶，而租賃經營酒店的分店經理亦須負責銷售工作。集團租賃經營酒店前台的僱員透過預訂熱線接受房間預訂並鼓勵其等進行酒店房間銷售的推廣。

集團的銷售經理每月定時與集團旗下租賃經營酒店的各分店經理會面，了解每家酒店的入住率統計以制訂下月的銷售策略。集團銷售經理亦會不時拜訪商務銷售協議的賓客以維持良好的客戶關係，為每家租賃經營酒店的分店經理準備年度銷售目標作參考。

房間預訂

酒店房間可透過兩種渠道預訂，分別為互聯網及酒店預訂熱線。

互聯網網站

互聯網已成為集團銷售日益重要的渠道。網上預訂房間可透過集團其下的酒店網站 www.welcomeinn.com.cn 及網站中介人進行。

透過互聯網的中介人預訂的房間，網站中介人將預先透過傳真向酒店預訂顧客指定的集團酒店房間以確定酒店房間。每家酒店的相關人員將即時手動輸入來自網站中介人的預訂，而資訊科技部的人員將不時更新各集團酒店的預訂系統確保其等獲得統一資料庫。只有獲授權的酒店僱員方可進入預訂系統。

酒店預訂熱線

顧客亦能透過集團的預訂熱線及熱線中介人提供的預訂熱線預訂酒店房間。

市場推廣

集團的市場推廣團隊負責計劃及推行市場策略，以及統籌集團所有酒店的市場推廣活動。

於往績記錄期間，市場推廣活動的經費(不包括僱員薪金)的總開支額分別約佔集團總營運成本的約0.8%及約1.0%。

於往績記錄期間，已進行了以下的市場及推廣活動：

- (i) 派發免費優惠咭的宣傳單張，此優惠咭的持有人可享首晚房租折扣，以及免費登記成為集團會籍計劃的會員；
- (ii) 於集團酒店入住連續超過五天的賓客可免費享用若干服務(如洗衣服務)；
- (iii) 為慶祝集團成立週年，所有賓客均享有折扣房租；
- (iv) 每名新客戶參與集團的會籍計劃，將享有單次入住的「試住價」；
- (v) 購買酒店套餐優惠券，於三個月內享用特價房租；以及
- (vi) 為慶祝六十週年國慶及回饋集團會員，凡身份證號碼最後兩位數字為‘60’的持有人或其於指定的期間內生日的會員可享折扣。

集團非常重視酒店賓客的意見，將為集團制定策略及提升服務質素的指標。集團對客戶的投訴根據ISO 9001：2008的指引進行處理。由登記入住開始，酒店前台的員工將鼓勵酒店賓客填寫意見書。酒店經理將跟進賓客的個案以解決投訴，酒店經理將記錄所有意見及向集團市場推廣團隊提交的每月報告內提供總結，該團隊亦於需要的情況下跟進相關賓客的個案。集團的市場推廣團隊亦會以電話形式聯絡酒店賓客作服務跟進及進行問卷調查，以了解其等於集團旗下酒店的個人體驗。集團的市場推廣團隊亦會分析意見以設計合適的市場推廣活動。集團過往收到的大部份投訴與酒店的房價較高、房間細少、隔音設施不足、

退房時間過早及沒有提供數碼電視相關。集團將為客戶跟進以解決投訴個案。截至最後實際可行日期，概沒有客戶的投訴導致集團須作出賠償及受到檢控。董事相信此項工作能讓集團酒店的賓客了解集團對賓客意見的重視及關注其各個需要。

為提升集團酒店的知名度，集團亦推出一連串的銷售及市場推廣渠道包括成立集團的網站、於獨立第三方網站「百度」宣傳及於皇崗口岸放置宣傳廣告。

採購及供應商

集團的主要供應商負責供應一次性消耗品、清潔用品及洗衣服務。集團跟主要供應商已建立約兩年的商貿關係。截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度內，集團的五大供應商合共佔集團的總採購成本分別約91.0%及約98.3%。截至二零一零年十二月三十一日止的兩個年度內，集團最大供應商佔集團總採購分別為約39.8%及約51.1%。於往績記錄期間，董事、其等各自的聯繫人士或就董事所知任何擁有本公司已發行股本5%以上股東一概沒有於集團五大供應商中擁有任何權益。

集團擁有一支中央採購團隊，為集團酒店採購日常補給用品，例如一次性的消耗品。集團並於悅來客棧(南山店)設有中央儲存室以控制存貨及補給工作。集團只限於當地尋找供應商採購日常用品。

集團的採購團隊一般向固定供應商訂購一次性消耗品，例如拖鞋、肥皂、洗髮水及鬚刨。對固定供應商的採購合約為期一年。供應商一般於訂貨後的二十天內運送有關消耗品。供應商為集團提供收貨後兩個月的付款期。集團亦會評估供應商的服務質素按年更新採購合約。董事相信通過大量訂購的政策，集團能有更強的議價能力要求更優厚的價格、付款安排、送貨及售後服務條款，確保集團有效管理及控制經營成本。採購自固定的供應商能確保集團各酒店為賓客提供的一次性消耗品的品質標準。為確保集團日常補給品的穩定貨源，因此供應商亦可隨時更替。一般來說，集團會維持存貨可供應各酒店一個月內的營運，為滿足顧客需求保持彈性。

集團相信設定採購程序指引能避免囤積過多的存貨及浪費，以確保更佳的品質監控及附合ISO 9001：2008標準。

維修及翻新

集團將進行定期防預性維修及為酒店的主要設備進行基本的修理及更換。所有定期的維修及修理工作均由集團的維修團隊負責。酒店內進行的室內佈置定期維修以外，集團計劃約每六至九年翻新租賃經營酒店，根據當時住宿環境的舒適情況。董事相信配合對設計細節的專注及採用恰當的物料為改善酒店耐用程度的主要因素，並因而減省酒店維修及折舊的開支。

品質監控

為集團所提供酒店服務(不包括餐飲服務)遵行的質量管理系統標準獲得通用公證行頒發的ISO 9001:2008證書。此標準及營運程序包括(但不限於)以下的方針：

管理層的責任

為落實不斷改善服務的承諾，集團清悉釐定品質政策及目標，進行品質規劃及確立其品質管理系統的要求。包括制定品質措施及品質目標制度、推行品質規劃、審定系統的效力、力求不斷改善的機遇、提供足夠資源、鞏固內部溝通確定所有僱員意識到滿足顧客的需求及期望的重要性及提供具質素酒店服務。

資源管理

為確立、實施及改善品質管理系統，集團留僱經培訓、具資格及有能力的員工。集團不但提供在職培訓、同時檢核培訓的效力及確保員工具能力及不斷改進工作表現。

服務承諾

為加強賓客的信心，集團根據賓客的需求及期望釐定質量系統規定，賓客滿意度予以評估及分析結果將用以重新制定賓客的需要、期望及要求，根據分析結果集團將調整質量系統規定以改善酒店服務的質素。

量度、分析及改善

集團量度品質系統的成效，當中包括賓客滿意度以及酒店服務的質素。集團不時分析結果，以推行修正、防預及補救措施。

引入標準管理政策能確保集團設定統一目的及方向確保酒店員工根據集團的目標及方針工作。此外，標準及經營程序能同時確有一致改善集團表現的方針。

董事相信引入ISO 9001：2008標準能為集團提供完善的框架進行有系統的管理酒店營運程序，因而旗下租賃經營酒店及集團管理酒店能提供一致的優質服務。集團亦同時定期進行質量評估確保符合質量管理系統要求的標準。ISO 9001：2008證書將由SGS通用公証行按年進行的監察審核滿意度結果而定。集團的管理團隊能持續監察酒店營運以確保集團遵守所有適用的法例及法規、ISO標準及集團的內部政策。

此外，集團已推行措施管理違規活動的風險（如非法濫藥、聚賭、暴力事件或賓客進行賣淫活動）、於集團的酒店內發生的意外或損傷。集團於旗下所有酒店聘有保安以二十四小時監察。集團同時遵守廣東省旅館業治安管理規則包括對酒店賓客及其他訪客進行適當的記錄，向公安部門匯報酒店賓客的資料及於酒店內適當的位置放置監察攝錄機。此外，集團於設計酒店時亦顧及安全問題以減低意外及損傷的風險，例如於若干位置避免使用玻璃用品及於當眼位置放置警告牌。

競爭

根據上海盈碟酒店管理諮詢有限公司於二零一一年首季進行的中國連鎖經濟型酒店行業報告所述，至二零一一年首季，中國經濟型酒店的總數為5,513家，當中供應582,022間客房。至二零一一年首季，首十位經濟連鎖酒店約佔中國經濟型酒店房間總數的66.85%，而最大經濟連鎖酒店如家酒店約佔中國經濟型酒店房間總數的16.58%。排名首十位的經濟連鎖酒店包括如家酒店、錦江、莫泰、7天連鎖酒店、漢庭酒店、格林豪泰酒店、速8酒店、宜必思、維也納酒店及智選假日。

業 務

於中國，酒店業為競爭激烈的行業。吸引賓客的競爭主要基於酒店的位置、價格、物業規模、房間質素、設施及設備的多樣性、賓客對品牌的認知及支持度、地域覆蓋面、服務質素以及與旅行社及第三方批發商的關係。集團的競爭對手包括於集團旗下酒店鄰近地區經營的獨立旅館及酒店、擁有多個網點的當地連鎖酒店、打入酒店業的著名地產發展商及以不同品牌經營多個網點的國際連鎖酒店，集團亦與一／二星級的酒店競爭。集團同時面對中國經濟型酒店業的新加入者嚴峻的競爭。新加入者以無須投入大量資本承擔及人力資源以發展及改建經濟型酒店。由於進入壁壘相對較低，因而容許新及現有的競爭者迅速進入或擴展經濟型酒店市場。

經營租賃經營酒店以外，此等連鎖經濟型酒店企業同時為酒店投資者提供酒店管理服務，包括(但不限於)酒店企劃、酒店設計、僱員招聘、培訓、管理建議、品質監控、經營程序建議、成本控制建議及資訊科技建議。由其他經濟型酒店市場參與者提供的酒店企劃、酒店設計及經營程序建議服務於其價格、品牌知名度、規模及服務質素方面與集團的酒店顧問服務造成競爭。

集團的定位為經濟時尚酒店服務提供者，於經濟型酒店業相對為新晉的市場參與者。為與其他較完善競爭者競爭以吸引新顧客，集團一直維持相較中國主要城市的經濟型酒店較低的平均房租。於二零一零年十二月三十一日止年度，悅來客棧(彩田店)、悅來客棧(南山店)、悅來客棧(寶安店)及悅來客棧(羅湖店)的平均房租分別約為188.1元人民幣、194.3元人民幣、123.7元人民幣及175.6元人民幣。下表為中國各主要城市於二零一一年首季經濟型酒店的平均房租：

	南京	廣州	杭州	深圳	北京	上海
平均房租 (人民幣)	193.88	221.40	214.74	213.77	244.09	232.50

資料來源： 盈碟

保險

至最後實際可行日期，集團已購買財產保險(投保內容包括樓宇、傢俱、固定裝置及霓虹燈廣告牌損毀等)、公眾責任保險(承保內容保障集團於任何因集團業務相關的事項引致獨立第三方有任何財產損毀及／或身體受傷的情況下，而集團須對的相關索償的事件付上賠償責任)、現金保險(承保內容包括於酒店物業內的現金損失及被扣押的現金)以及集團其下汽車的保險。集團購買的保險投保範圍不包括集團資訊系統相關的損失，以及集團並沒有購買業務干擾的保險。

以上所述的保單有效日期為三百六十五日並按年更新。董事相信保險的保障內容與行內的慣性做法一致，而集團將繼續評估其風險及對現有的保單進行合適的調整。

環保事項

集團的酒店業務須遵守多項環保法例。集團已遵守適用的環保法例及法規，包括該等與水源污染處理、污水處理及噪音管制。於往績記錄期間，集團並未有被要求繳交任何遵守與環保事項相關的適用法例及法規的年度費用，並根據遵守現行的法律及法規預期並不會產生任何費用。至最後實際可行日期，集團並沒有因違反任何環保法例及法規而被懲處或被徵收任何罰款。於往績記錄期間及至最後實際可行日期，本公司的中國法律諮詢人確定集團已遵守所有相關的法規及法則。

集團的酒店經理及行政經理已具備相關行業經驗，能勝任負責實行及確保集團旗下各家酒店施加的環保法例及法規。

與適用於集團的相關環保法例的其他資料，請參閱本招股章程內「中國法規框架概覽」的「關於環境保護的主要法律及法規」一節。

物業

截至最後實際可行日期，集團租賃四個位於不同商業樓宇的部份樓層作經營租賃經營酒店、一商業大廈的樓層作辦公室以及六個分別位於中國深圳的羅湖區、寶安區、南山區、福田區的僱員宿舍。下表詳列集團租賃物業的資料：

地點	用途	總樓面面積 (平方米) (約)	租約期
1. 中華人民共和國深圳市福田區 彩田路3030號橄欖鵬苑裙樓二、三層 及一層部份	酒店	2,116	二零零五年十一月二十日至 二零一五年十一月十九日

業 務

地點	用途	總樓面面積 (平方米) (約)	租約期
2. 中華人民共和國深圳市羅湖區 深南路南路嘉賓花園裙樓三層	酒店	2,277.14	二零零八年二月一日至 二零一八年一月三十一日， 於現有租約期滿時擁有優先簽訂 新租約的權利或購買該物業
3. 中華人民共和國深圳市南山區 南山大道2009號億利達精英綜合樓 三至六層及一層部份	酒店	7,079	二零零七年一月一日至 二零一四年十二月三十一日， 於現有租約期滿時擁有優先簽訂 新租約的權利或購買該物業
4. 中華人民共和國深圳市寶安區 新安二路二十三號商業樓	酒店	1,700	二零一一年一月一日至 二零一七年十二月三十日， 於現有租約期滿時擁有優先簽訂 新租約的權利或購買該物業
5. 中華人民共和國深圳市南山區 商業文化中心區海岸大廈西座1309	辦公室	130.55	二零一零年十月一日至 二零一二年九月三十日， 於現有租約期滿時擁有優先簽訂 新租約的權利或購買該物業
6. 中華人民共和國深圳市羅湖區 和平路1191號海關三院2棟402房	僱員宿舍	132	二零一零年九月一日至 二零一一年八月三十一日， 於現有租約期滿時擁有優先簽訂 新租約的權利
7. 中華人民共和國深圳市南山區 常興路怡苑閣36棟2單元701室	僱員宿舍	120	二零一零年十一月一日至 二零一一年十月三十一日， 於現有租約期滿時擁有優先簽訂 新租約的權利或購買該物業

業 務

地點	用途	總樓面面積 (平方米) (約)	租約期
8. 中華人民共和國深圳市福田區蓮花一村9棟503單位	僱員宿舍	86	二零一零年九月一日至二零一一年八月三十一日，於現有租約期滿時擁有優先簽訂新租約的權利或購買該物業
9. 中華人民共和國深圳市寶安區西部開發區翠湖花園七棟602	僱員宿舍	50.2	二零一一年三月十日至二零一二年三月十一日，於現有租約期滿時擁有優先簽訂新租約的權利
10. 中華人民共和國深圳市南山區海德二道和南山大道交界處南光花園5棟706室	僱員宿舍	96.28	二零一一年三月十六日至二零一二年三月十五日
11. 中華人民共和國深圳市福田區華富街道辦彩田路3028號春暉苑花園／大廈乙棟5層01房	僱員宿舍	42.24	原租約為二零一零年三月二十五日至二零一一年三月二十四日，補充租約為二零一一年三月二十六日至二零一一年十月十八日

截至最後實際可行日期，集團向獨立第三方租賃一商業大廈單位作香港的辦公室，資料如下：

地點	用途	總樓面面積 (平方尺) (約)	租約期
1. 香港灣仔菲林明道8號大同大廈13樓1303室	辦公室	1,218	二零一一年四月十五日至二零一三年四月十四日，租客可根據當時市場租金選擇重續二十四個月的租賃期

於二零一一年三月十八日，悅來客棧旅業與深圳市億民興物業管理有限公司（「彩田出租人」）簽訂租約（「悅來客棧彩田租約」）租賃中國深圳市福田區彩田路3030號橄欖鵬苑裙樓二、三層及一層部份，總樓面面積為二千一百一十六平方米。悅來客棧彩田租約的租期為由二零零五年十一月二十日至二零一五年十一月十九日。集團的中國法律諮詢人建議根據中國法律於二零零五年十一月二十日的追溯效力為合法、有效並俱執行效力。

彩田物業屬於中國武警部隊及中國人民武裝警察部隊後勤部基建營房部，並於二零零八年十二月二十五日發出中國人民武裝警察部隊房地產租賃許可證確定彩田出租人有權使用彩田物業。此許可證於二零零九年十二月三十一日到期。就董事所知，新租賃許可證的申請正在進行。直至最後實際可行日期，概無收到任何一方反對集團使用彩田物業。

本公司中國法律諮詢人對中國法例的建議如下：

- (i) 彩田物業屬於中國武警部隊；
- (ii) 悅來客棧(彩田店)的物業的簽訂各方皆具法律約束力及執行效力；
- (iii) 悅來客棧(彩田店)已佔用彩田物業作酒店營運達五年，於該期間，概無收到任何一方(包括中國相關機關)反對悅來客棧彩田租約；以及
- (iv) 結論為，根據悅來客棧彩田租約及中國的法例，概無證據證明彩田出租人不具轉租彩田物業予集團的權力及集團不能佔用彩田物業。

於往績記錄期間，悅來客棧(彩田店)佔集團的總收益分別約26%及17%。悅來客棧(彩田店)錄得經營溢利約0.5百萬港元，悅來客棧(彩田店)截至二零零九年十二月三十一日止年度佔集團總經營虧損約3.3百萬港元。截至二零一零年十二月三十一日年度約佔集團總經營溢利約11%。於二零一零年悅來客棧(彩田店)為集團帶來的收益及盈利比例將會下降，主要為於二零零九年十二月開始經營酒店顧問業務所帶來的新收益來源。於「業務」內「策略及業

務目標」所呈述，集團計劃持續擴展其租賃經營酒店業務。福建酒店預期於二零一二年年初開業及河源酒店預期於二零一二年下半年開業。此外，集團計劃於二零一一年下半年繼續擴展酒店顧問服務業務及開展酒店管理服務業務以進一步多元化集團的收益來源。有見及此，悅來客棧(彩田店)為集團帶來的收益及盈利比例將於未來進一步下降。

倘若集團被要求遷離彩田物業，預計集團將產生約3.6百萬港元的虧損，根據悅來客棧彩田店於二零一零年十二月三十一日止的賬面金額(包括所有不動產如租賃物業裝修)。就本公司中國法律諮詢人的建議集團可選擇向彩田出租人進行索償行動，根據適用法律其等將為賠償集團悅來客棧(彩田店)的賬面金額負上法律責任。根據集團的經驗及可得資料及經徵詢本公司中國法律諮詢人後，董事認為彩田物業的業權問題不大可能會造成任何對悅來客棧彩田租約的干擾或終止情況或對相關的租賃裝修的賬面金額帶來重大影響。此外，控股股東已同意就因任何集團成員於領取彩田物業的業權使用牌照及許可證而造成的失誤，為集團免受任何損失作出彌償保證。據此，根據集團的會計政策，此項租賃裝修被認為無須減值。

倘若集團被中國武警部隊要求遷離彩田物業，集團將把酒店房間預約及入住的酒店賓客於受影響賓客同意的情況下調遷至集團旗下於深圳其他有空置房間的酒店。集團將向不願意調遷的酒店賓客退回已收的按金(如有)。截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日年度止，悅來客棧(彩田店)的酒店賓客繳付的按金分別約78,896港元及121,536港元。此外，悅來客棧(彩田店)的裝置及消耗品將轉送到集團旗下的其他酒店使用或儲存及供集團未來的酒店使用。

此外，一僱員宿舍的業主(上述集團於中國的租賃物業表內第十一項)未能提供物業擁有權證明，而此租賃協議的效力可能受到質疑。倘若具權力的機關認為不具效力或業主實質並沒擁有合法的名義，集團可能須搬遷僱員宿舍，此等情況下，將為集團帶來額外的搬遷費用。

加上，彩田物業、悅來客棧(南山店)及全部六個僱員宿舍的租賃協議並沒有根據相關的中國法制及法規登記。就本公司中國法律諮詢人的建議，作為承租人的有關集團成員可能須受到罰款懲處，但並沒有影響上述未有登記的租賃相關法律效力。

為確保集團酒店的租賃協議能順利重續，集團將根據當時的市價於每份租賃協議期滿約一年前與業主洽商重續租賃協議。同時，集團全部的酒店租賃協議(彩田物業的租賃協議除外)皆提供優先重續相關租賃協議的權利。由於集團將提早洽商重續酒店協議，所以倘若出現集團未能重續租賃協議的情況，集團均有充裕的時間順利安排關閉酒店及遷離物業，以及計劃於其他地點開啟新酒店。

彌償責任

控股股東已同意就因任何集團人員於租賃或領取集團擁有或租賃或其他使用或佔用的業權使用牌照及許可證、或此等物業的任何物業證書的失誤，為集團免受任何損失作出彌償保證。

營運租約租金

集團的主要業務經營成本來自營運租約租金。截至二零一零年十二月三十一日止的兩個年度內，集團租賃物業的總營運租約租金分別約8.4百萬港元及約7.5百萬港元，佔集團營運開支分別約36.8%及約31.6%。

有關集團物業權益的進一步資料，請參閱本招股章程「附錄三」中由獨立物業估值師普敦國際評估有限公司提供的物業估值報告。

知識產權

截至最後實際可行日期，集團已於香港註冊一個商標，其為。集團亦同時登記 welcomeinn.com.cn 及 legendstrategy.com 的網域名稱。於往績記錄期間，集團並不知悉集團有任何侵犯任何其他人士擁有的專利權、版權及其他知識產權的行為。

本公司認為其品牌乃集團長遠成功的關鍵，但非短期及中期，由於集團只有四年有限的經營歷史，並且並未以建立的品牌發展至具規模的連鎖式酒店業務。本公司認為現時品牌知名度對其酒店顧客來說為低，集團酒店的優質服務是建立顧客忠信度的關鍵而非其品牌。本公司認為其大部份的酒店賓客均為企業客戶，其等著重於酒店的服務質素而非其品牌。

集團已就『悅來』及『悅來客棧』的文字商標及標誌商標(以『悅來』及『Welcome Inn』為商標)品牌於二零一一年二月及三月於中國境內申請商標註冊，至最後實際可行日期並得到國家工商行政管理總局商標局接受申請並進行審理當中，預計註冊程序由申請日始計兩年內完成。若干以『悅來客棧』或『悅來』作商標已被其他人士於中國註冊。但此等於特定服務內已註冊的商標當中並未有包括提供住宿及經營的酒店業務。因此，就本公司中國法律諮詢人建議預期商標註冊前集團並未有侵犯任何『悅來客棧』的使用權。國家工商行政管理總局商標局可能於以下情況拒絕受理商標的申請及註冊：(i)倘若商標註冊的申請並未合乎中國的商標法或與其他人士的已註冊或已於同一商品或類近商品已予初步審批的商標相同或相似；(ii)當兩個或以上的商標註冊申請為同一或類近的商品而商標相同或相似，首先提交申請的商標註冊將獲初步審批；倘若申請於同日入檔，首先行使商標者將獲初步審理，而其他的申請將拒絕受理；(iii)任何人士均可於商標獲公佈進入初步審理首天起計的三個月內申請反對；以及(iv)倘若商標註冊申請人或登記人於其商標申請文件或註冊文件發現明顯的實質性錯誤時。本公司的中國法律諮詢人認為他們並沒有發現任何集團申請以上商標的法律障礙。集團的商標註冊申請可能不獲國家工商行政管理總局商標局受理，倘若該局認為申請出現任何以上情況。

集團知識產權的進一步資料可參閱本招股章程「風險因素」內的「集團或未能成功登記現有的品牌名稱」及「附錄五」內「集團業務的進一步資料」的「集團的知識產權」副段內。

訴訟及法律合規

截至最後實際可行日期，集團並沒有涉及任何待決或威脅的訴訟或仲裁程序，而嚴重影響集團的財務狀況或經營業績。

中國法例及法規的合規

截至最後實際可行日期，董事(透過向中方法律顧問諮詢)確定，除另披露者外集團於中國的營運所有重大方面(改建現有的商業大樓為酒店住宿、防火、公眾安全及公共衛生，並包括領取所須准許證及牌照)已遵守所有相關的中國法例及法規。

下表呈列集團作為酒店營運商根據中國的法律及法規應持有的主要牌照及許可證：

酒店	牌照／許可證	有效期
悅來客棧(彩田店)	營業執照	二零二六年十二月十一日
	特種行業許可證	不適用
	深圳市污染物排放許可證	二零一二年一月二十四日
	城市排水許可證	二零一四年七月二十七日
	衛生許可證	二零一二年十二月二十一日
悅來客棧(南山店) (附註1)	營業執照	二零二八年五月三十日
	特種行業許可證	不適用
	城市排水許可證	二零一六年三月三日
	衛生許可證	二零一一年七月三十日(附註2)
悅來客棧(寶安店) (附註1)	營業執照	二零二八年四月二十五日
	特種行業許可證	不適用
	城市排水許可證	二零一二年三月十七日
	衛生許可證	二零一二年五月二十日

業 務

悅來客棧(羅湖店)	營業執照	二零二八年十一月二十六日
	特種行業許可證	不適用
	深圳市污染物排放許可證	二零一五年五月二十五日
	城市排水許可證	二零一三年九月二十四日
	衛生許可證	二零一三年一月十六日

附註：

1. 就本公司中國法律諮詢人的建議分別根據深圳南山區及羅湖區的規定，悅來客棧(南山店)及悅來客棧(羅湖店)無須申領深圳市污染物排放許可證。
2. 根據相關的中國規定，衛生許可證必須於有效期滿後的三個月內續證。本公司的法律諮詢人確定本公司只須適時完成申請程序則不會對重續此等牌照產生任何法律障礙。

於往績記錄期，並無發生以下重大事故(i)承辦商的工程延誤或失誤；(ii)翻新導致成本超支或酒店營運受阻；(iii)未能重續租約；以及(iv)未能續領若干牌照。

違反相關中國社保法律及法規

根據相關的中國法例及法規，集團需要為其僱員的法定養老金、醫療保險、失業保險、生育保險及工傷保險(合稱「**社保**」)供款。於往績記錄期間，集團已作出社保供款分別約199,000港元及約230,000港元，已作出的供款並未根據中國法律及法規要求計算。集團因而並沒有為部份集團的僱員悉數繳付及有關當地機關並未有要求悉數繳付社保供款。根據本公司中國法律諮詢人的建議，集團將根據中國的法律及法規計算社保基金供款及於上市後遵守當地及／或境內社保相關的法制及法規。此外，為緊隨上市後積極加強內部監控，本公司擬於上市後成立內部審計部，負責監察集團的合規事宜，包括符合社保供款規定。

集團已得到合資格機關深圳市社會保險基金管理局的確認於國內的各附屬公司並沒有違反勞工保障法例及法規的記錄，自集團向該局登記當日至二零一零年十二月三十一日，並沒有任何延遲繳費或罰款或懲處。為確保嚴格遵守相關的中國社保法例及法規，集團已與中國的僱員簽署勞動合同並繳付其等的社保供款。就本公司的中國法律諮詢人的建議，倘若以

上安排隨後受有關機關推翻，根據適用的由或社保法例，集團可能被下令修正該問題並於規定限期以未清供款總額的每日0.2%的附加費繳付未清的社保供款，以及集團內有直接責任的集團管理層及其他人士可能面對最高罰款30,000人民幣。截至二零一零年十二月三十一日止，未繳付的社保基金供款總額1.4百萬港元的0.2%計算，集團可能須繳付的最高逾期罰款每日約2,800港元。集團並未有提供此等罰款，由於集團已獲得有關機構確認集團於國內的附屬公司於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日年度並未有任何違法記錄。中國政府已頒佈於二零一一年七月一日生效，有關法規將予修改，深圳市社會保險基金管理局將下令任何未有悉數支付社保供款的實體須於於規定限期以未清供款總額的每日0.05%的附加費繳付未清的社保供款。倘若於限期內未予繳付，實體將被予以懲處繳付未清供款總額及未清供款總額至三倍的罰款總數。

截至最後實際可行日期，集團並沒有收到任何推翻以上安排、繳付社保供款通知或政府機關的附加費的命令。集團若收到此等命令將於限期前繳付供款。截至最後實際可行日期，由於並沒有收到有關政府機關的任何通知或命令要求繳付任何未清的社保供款，集團並無須為任何過期社保款項負上責任。於二零零九年及二零一零年十二月三十一日年度集團就最高潛在付款不足的社保供款作出撥備分別約0.8百萬港元及約1.4百萬港元。此金額並未有計算拖欠款項及罰款。於二零一零年十二月三十一日止年度後，集團已根據中國的法律及法規定月繳交社保基金供款。

控股股東就本公司利益簽署彌償契據，為控股股東均同意就集團任何成員因本公司或集團任何成員未能悉數支付完整及恰當的社保供款而可能產生或蒙受的所有損失、費用(包括所有堂費)、開支、罰款或其他負債所提出的要求，其等無論何時均使集團全體及各成員就此獲得完全彌償保證。

違反公司法

根據公司法第122(1)節及122(2)節，各家香港公司的董事須於公司的週年大會內準備及提呈公司的損益表及資產負債表。如有違反，各董事將須負上罰款300,000港元及監禁十二個月的法律責任。

集團若干的附屬公司(其為滿高、三葉、勵盈及枋濬)未能根據公司法規定於二零零七年、二零零八年及二零零九年準備該等年度的財務報表並未有於各年度的週年大會內呈報。集團的附屬公司未有遵守公司法的原因為此等附屬公司的董事缺乏法律及合規事宜的培訓，而其等亦交托予公司秘書解決及處理合規事宜，但此等附屬公司的公司秘書並未有通知此等董事公司法下的法規要求。因此，當時滿高、三葉、勵盈及枋濬的董事即時委任正明(香港)會計師事務所有限公司及羅兵咸永道會計師事務所就上述公司審計財務報表。於二零一一年二月二十八日，已呈報此等公司於二零零七年及二零零八年十二月三十一日止兩個年度間的審核財務報表，而於二零一一年三月十五日，已呈報二零零九年十二月三十一日止年度的審核財務報表。此等審核財務報表已為相關公司的成員以於二零一一年四月十二日的書面決議書內接納。

於二零一一年六月二十二日，香港高等法院原訟法庭已分別向滿高、三葉、勵盈及枋濬頒令，根據公司法的第122(1)節及122(2)節要求於公司相關的週年大會中提呈二零零七年、二零零八年及二零零九年的財務報表已延期至二零一一年四月十二日及各公司於二零一一年四月十二日的股東決議書已合符公司法的規定。至獲得頒此等判令後，滿高、三葉、勵盈及枋濬將不再違反公司法的第122(1)節及122(2)節。

內部監控及企業管治

為防止再次發生違反法例及法規，集團已推行措施提升內部監控及企業管治。本公司已委任一家顧問公司對集團的內部監控系統進行審核，本公司已根據顧問公司於審核中建議的重大缺失進行修正。尤其在審核內指出集團若干的附屬公司於二零零七年、二零零八年及二零零九年截至十二月三十一日止年度未有準備經審計的財務報表。集團已委任公司秘書謹慎監察及安排年度審計工作以確保經審計的財務報表能於每個週年大會前準備妥當。

同時審核內亦指出以往社保供款的計算基準並未合符中國法律及法規內所定的供款計算方式，因此導致集團未有為部份僱員悉數繳交供款。本公司現已根據中國的法律及法規提升其計算社保供款的系統，財務經理將同時審核及審批每月社保供款的計算數額。此外，集團過往並未有進行合規格記錄每月批核的財務報表以監察集團的財務狀況及表現，亦沒有財務報表披露指引以確保財務報表內的資料為準確、完整及一致。集團已引入財務報表指引以確保財務資料披露的準確性、完整性及一致性，及自二零一一年一月開始，財務部門已將所有每已批核的管理賬目合規存檔。此外，本公司已成立一審計委員會以監督本公司的財務匯報系統及內部監控程序，本公司已委任香港會計師公會註冊會計師金迪倫先生為公司秘書，金先生掌管集團的公司秘書職能及監督集團履行有關法例及法規，如創業板上市條例及公司法。本公司已採納創業板上市條例附錄十五內所定的企業管治守則以確保良好的企業管治。本公司已成立審計委員會以監督本公司的財務匯報系統及內部監控程序。此外，緊隨上市後為主動加強其內部監控，本公司擬於上市後成立內部審計部門以負責監察集團內部監控系統。本公司將採納年度審查以評估內部監控系統的效力。

董事、高級管理層及僱員

董事

董事會由六名董事組成，包括兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。下表列出與董事會成員有關的資料：

姓名	年齡	職位	授職日	主要職責
方文先生	49	主席及執行董事	二零一一年 二月二十三日	負責集團整體策略計劃及管理
黃偉淩先生	39	行政總裁及執行董事	二零一一年 二月二十三日	負責集團投資者關係及監控企業發展 及薪酬委員會及提名委員會會員
戴偉仁先生	55	非執行董事	二零一一年 六月二十二日	薪酬委員會及提名委員會成員
黃克勤博士	55	獨立非執行董事	二零一一年 六月二十二日	審核委員會、薪酬委員會及 提名委員會成員
譚國明先生	48	獨立非執行董事	二零一一年 六月二十二日	審核委員會、薪酬委員會及 提名委員會主席
蔡榮森先生	38	獨立非執行董事	二零一一年 六月二十二日	審核委員會、薪酬委員會及 提名委員會成員

執行董事

方文先生，49歲，為公司的主席。彼於二零一一年二月二十三日獲委任為執行董事，負責集團的整體策略規劃及管理。彼亦積極參與酒店日常營運及酒店的設計工作(包括集團全資擁有及營運的酒店及接受集團酒店顧問服務的酒店)及集團的業務發展。方先生於一九八五年七月獲得英國林肯大學(前稱漢伯塞高等學院)的文學(建築學)學士學位，於一九八九年二月獲得英國倫敦大學學院的建築學碩士學位，於一九九零年一月獲得英國謝菲爾德大學的工商管理碩士學位及於一九九一年七月獲得英國倫敦大學學院建築學深造文憑。二零

董事、高級管理層及僱員

零六年，方先生創辦悅來客棧(彩田店)並開展集團業務。方先生亦身兼China Learning Support Services Limited的創辦股東之一，此公司為有學習困難的小童提供學習支援活動。方先生為本集團市場經理黃勺庭女士的配偶。

方先生是盈的設計有限公司(「盈的設計」)(前稱友駿發展有限公司)的董事及股東，持有其50%的股權。盈的設計於一九九五年三月二十八日於香港成立，為一間室內設計公司。二零零三年四月，方先生為盈的設計的董事期間，由於二零零零年科網泡沫爆破，再加上於二零零二年末非典型肺炎爆發，導致整體經濟環境受到不利負面影響，而盈的設計亦由於資金困難無法償還債務而被提出清盤申請。盈的設計的清盤人確認，清盤程序已幾乎完成並預期於二零一一年內最終確定有關結果，而破產管理署署長已經結束有關的起訴程序。概無對方先生本人提出任何破產申請。方先生確認其並未因不當、欺詐或違法行為而引致盈的設計清盤。

黃樟漢先生 (原名黃曉帆)，39歲，為本公司的行政總裁。彼於二零一一年二月二十三日獲委任為執行董事。黃先生加入集團並於二零零七年五月獲委任為「枋濬」的董事，負責集團日常營運、集團與投資者的關係建立及監督公司的發展。彼亦於確認策略伙伴及發展集團業務等方面擔當重要的角色。彼於一九九五年獲授香港城市大學金融學理學學士學位。黃先生於一九九五年七月至二零零六年三月期間服務香港警務處，其於二零零六年三月離職時職位為高級督察。由二零零九年九月起，黃先生於香港開展其餐飲業務，參與有關連鎖小食店的管理及營運工作。彼為該餐飲業務公司的唯一股東。黃先生參與該公司發展的決策及定時審查公司業績。

非執行董事

戴偉仁先生，55歲，於二零一一年六月二十二日獲委任為非執行董事。戴先生於一九七八年七月獲授Universitaire Faculteiten Sint-Ignatius Antwerpen文憑以取得應用經濟學位。彼亦於一九九六年取得國際資本市場協會(前稱國際證券市場協會)的交易證書。於一九八一年六月至一九八八年九月期間，戴先生於比利時的KBC Global Service NV提供銀行及保險產品的銀行保險公司擔任行政僱員。一九八八年十月至一九九一年三月間，戴先生於環球銀行金融電信協會，擔任歐洲、中東、非洲及比利時拉許爾普等地區的教育專才。自一九九一年四月至二零零零年十月期間，彼則為環球銀行金融電信協會亞太區教育部的顧客

培訓經理。由二零零零年十一月起，戴先生開始於環球銀行金融電信協會亞太區擔任不同的職位，當中包括區域銷售總管、市場基礎設施及夥伴關係經理，以及高級主要客戶關係經理。

獨立非執行董事

黃克勤博士，55歲，於二零一一年六月二十二日獲委任為獨立非執行董事。黃博士於一九九七年一月獲澳洲墨爾本皇家理工學院頒授工商管理學(國際管理)碩士學位及於二零零六年十一月取得菲律賓比立勤國立大學工商管理博士學位。黃博士亦於一九七八年六月及二零零五年六月分別取得建道神學院的神學學士學位及基督教事工碩士學位。彼曾於一九七八年七月至二零零六年五月期間為基督教宣道會的牧師，黃博士自二零零三年九月開始成為開心樹社會服務的主席。開心樹社會服務是一慈善機構，致力為世界各地弱勢社群提供社會服務。

譚國明先生，48歲，於二零一一年六月二十二日獲委任為獨立非執行董事。譚先生於一九九三年獲香港理工大學(前稱香港理工學院)頒發會計進修證書。譚先生為香港執業註冊會計師及特許公認會計師公會會員。譚先生擁有超過十三年的會計經驗並於一九九二年九月至二零一零年七月期間曾在不同的會計師事務所擔任不同的職位，當中包括合夥人及執業董事。自二零一零年九月，譚先生成為註冊會計師事務所YATA的獨資經營者。譚先生為於上海證券交易所上市的內蒙古伊泰煤炭股份有限公司擔任獨立非執行董事。

蔡榮森先生，38歲，於二零一一年六月二十二日獲委任為獨立非執行董事。蔡先生於一九九六年獲授紐約州立大學藥劑學學士學位，彼亦於二零零八年取得倫敦大學工商管理碩士學位。自二零零零年起，彼加入阿斯利康香港有限公司，現職為副銷售經理。

作為釐定服務合約中所述的董事的薪酬及擬定的服務年限的基準，董事薪酬的進一步資料(無論服務合約及委任書中包含與否)載於本招股章程附錄五的「服務合約的詳情」一段。

除本招股章程所披露者外，各名董事確認彼(i)在過去三年內截至最後實際可行日期之前概無於其證券在香港或海外任何證券市場上市的其他上市公司擔任任何董事職位；(ii)概無於本公司或集團其他附屬公司擔任任何其他職位；及(iii)概無與本公司的任何董事、高級

董事、高級管理層及僱員

管理人員或主要股東或控股股東有任何關係，亦無於證券及期貨條例第XV部的定義所界定的股份中持有任何權益。

除本招股章程所披露的內容外，並無任何與各名董事的委任有關的其他事宜須知會股東及證券交易所，亦無任何其他事宜須根據創業板上市規則第17.50(2)條予以披露。

高級管理人員

何岸英女士，42歲，為集團的行政經理及人力資源經理。何女士於二零零五年十二月加盟集團，負責監督集團業務經營所需各許可證的申請、為安排各項檢查而與相關的政府機關聯絡，以及採購集團酒店營運所需的物資。何女士於集團曾任職不同的崗位，包括發展部門經理、專責行政、採購及發展的行政部經理、以及協助集團市場經理處理事務。何女士於二零零八年八月完成由康達信管理顧問有限公司開辦的ISO9001：2000內部質量審核員課程。加入本集團以前，何女士於二零零三年八月至二零零五年三月間為深圳春風畢打奧飲食娛樂有限公司的行政主任。何女士擁有超過七年的行政及採購經驗。

張國星先生，32歲，為集團的財務經理。張先生於二零零七年七月加盟集團，負責管理集團的財務部。加入集團前，張先生曾於不同的公司工作：二零零一年二月至二零零三年四月，張先生於陳、黃、鍾顧問服務(深圳)有限公司擔任會計師；二零零三年五月至二零零四年九月，張先生於Wah Heng Toys (Shenzhen) Co., Ltd.工作，離職時其工作崗位為公司內部審核部審核員主管；二零零四年九月至二零零四年十二月，張先生為南太電子(深圳)有限公司擔任審計員；以及二零零五年一月至二零零七年七月，張先生加入港粵國際遊艇有限公司，擔任其財務經理。張先生主修工業管理，於二零零一年九月取得中國湖南大學工程學學士學位。彼亦於二零零四年五月獲得由中華人民共和國人事部發出的會計專業及技術資歷證書(中級程度)。彼擁有超過九年的會計工作經驗。

李玉珍女士，48歲，為集團的高級區域經理。李女士於二零零六年一月加盟集團，負責監督酒店的營運、酒店房間之租用及客戶關係。李女士曾任職集團不同的工作崗位，包括由二零零八年八月及二零零九年四月起，分別出任集團的酒店經理及區域高級經理。於加入集

董事、高級管理層及僱員

團以前，李女士於一九八八年四月至一九九六年五月間於深圳晶都企業有限公司工作，該公司於深圳一家經營酒店業務。之後於一九九六年五月至二零零五年十月期間，李女士於深圳國旅酒店有限公司工作。由於表現卓越，李女士於上述公司曾獲得酒店業的不同獎項，當中包括先進工作者。李女士擁有超過二十三年酒店管理與營運的經驗。

黃勺庭女士，40歲，於二零一一年六月獲委任為集團的市場經理。黃女士自二零一一年二月加入集團擔任悅來客棧董事。黃女士分別於一九九二年及二零零零年取得香港理工大學製衣學學士學位及管理(商業)理學碩士學位。一九九二年至一九九六年，黃女士於服裝公司New Kids Company Limited擔任辦公室經理。其後，黃女士於一九九六年加入「盈的設計」，並出任其市場經理至二零零一年。由二零零二年起，黃女士為Nu Skin Enterprises Hong Kong, Inc.的總裁董事。彼為方先生的配偶。

公司秘書

金迪倫先生，35歲，於二零一一年三月十四日獲委任為本公司的公司秘書。金先生負責集團的公司秘書職務。於二零零九年二月、二零零八年八月及二零一零年六月，金先生分別成為香港會計師公會的註冊會計師、特許公認會計師公會及加拿大採礦、冶金及石油工程協會的會員。金先生於二零零一年十月、二零一零年七月及二零一零年十月，分別獲得加拿大魁北克蒙特利爾的康考迪亞大學商業學士學位、英國沃爾沃漢普敦大學國際企業及金融法律深造文憑以及英國沃爾沃漢普敦大學國際企業及金融法律碩士學位。於二零零四年十二月至二零零五年十二月期間，金先生於國際商業機器中國香港有限公司擔任金融分析師，然後於二零零五年十二月至二零零七年二月於邦盟匯駿顧問有限公司擔任高級顧問。自二零零八年起，金先生於亞洲財經顧問有限公司擔任董事一職。金先生是創業板上市公司中國3D數碼娛樂有限公司的獨立非執行董事。

合規主任

本公司的合規主任為黃樟滙先生。黃先生的簡歷請參閱本節以「董事」為標題內文。

董事、高級管理層及僱員

僱員

截至最後實際可行日期，集團有118名僱員。董事認為集團僱員是最寶貴資產之一，其對集團的成功作出貢獻。截至最後實際可行日期，集團僱員職能劃分如下：

職能	僱員數目
酒店營運	100
業務發展	5
會計及財務	7
銷售及市場推廣	3
人力資源	2
公司秘書	1
	<hr/>
	118

為善用其等於酒店營運的經驗及專業，於多個不同業務範疇的十二位僱員皆投入提供酒店顧問服務。整個業務發展團隊負責監督酒店顧問服務的多個階段，包括與俱潛質的酒店顧問服務客戶磋商、挑選俱潛力的酒店位置及與地主及業主洽商、進行市場研究及可行性分析、草擬營運程序及質量手冊、酒店設計及挑選工程承辦商。業務發展團隊由方先生及黃先生領導並與何女士、一名設計師一名行政助理共同組成。方先生與黃先生主要負責與具潛力的酒店投資者協商、酒店選址及與物業／土地擁有人協商。方先生與設計師共同負責酒店的室內設計工作。何女士主要負責與物業／土地擁有人協商、統籌可行性分析及準備經營程序及質量手冊。方先生、黃先生及何女士的簡歷請參閱本節內「董事」及「高級管理人員」標題的內文。來自酒店營運團隊的五家酒店分部經理將協助草擬營運程序及質量手冊。此外，會計及財務團隊的財務經理將協助進行可行性財務分析。酒店營運團隊的工程經理將協助挑選工程承辦商。

管理層會與個別僱員舉行日常簡報會，以檢討其表現。另外，管理層亦會每月與全體僱員舉行定期會議，檢討僱員的整體表現，以確保集團的服務質素能保持水準。

截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度，集團的僱員福利開支分別約3,482,436港元及約4,039,804港元，分別相當於集團營運成本約15.2%及約17.0%。

培訓及發展

集團重視僱員的培訓及發展。在各酒店開展業務前，集團會提供內部培訓課程，並根據ISO 9001:2008標準為僱員提供在職培訓，以確保服務質素得以保持。新入職者一般由富經驗的僱員提供在職培訓，以確保其具備所需技能履行職責。

集團與僱員的關係

董事相信，集團與其僱員維持良好的工作關係。截至最後實際可行日期，集團中層至高層的員工並無重大的流動，集團亦無因勞工糾紛而導致任何業務中斷。

僱員福利

集團根據中國的相關法例及法規參加僱員退休計劃。此外，集團亦為僱員投購醫療和工作相關的保險計劃。除上述福利外，集團更為僱員提供僱員宿舍或住房津貼。

根據中國的法例及規例，集團於往績記錄期間，按僱員的基本薪金約11.7%至約19.4%，供款法定養老金。集團對法定養老金的供款，於滙總收益綜合報表中扣除。集團亦根據中國法例及規例的規定，為僱員提供醫療保險、工傷保險、生育保險及失業保險。截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度，集團就社保供款的總開支分別約為602,553港元及約776,092港元。

集團已得到當地政府機構發出的確認，證明集團已根據有關當地法律及法規及時完成上述社會保險的必須供款，亦無任何未遵守當地規例的記錄。此外，於往績記錄期間，集團並未繳足及並未被當地有關機構要求繳足社會保險供款。詳情請參閱「風險因素」一章。已繳付的供款的基準與根據中國法律及法規所計算的供款不符。因此集團並未有悉數繳付供款，而當地有關機關並未有要求集團為部份僱員悉數繳付社保供款。集團社保供款的進一步資料可參閱本招股章程「業務」內的「訴訟及法律合規」一節。

薪酬政策

董事及高級管理人員會收取薪酬、實物利益及酌情花紅作為酬金，數額會參考同類公司的薪酬水平、董事及高級管理人員的工作時間及集團的業務表現。集團亦接受報銷彼等因服務集團及為集團執行職務而作出的合理及必要開支。集團會參考(其中包括)董事及高級管理人員各自的職務及集團的業務表現，以定期檢討及釐定董事及高級管理人員的薪酬組合。

股份上市後，董事及高級管理人員亦可能收取根據購股權計劃而授出的購股權。

董事委員會

審核委員會

根據董事通過的決議案，本公司已於二零一一年六月二十二日成立審核委員會，其書面職權範圍符合創業板上市規則第5.28條及5.29條的規定。本公司已採納符合創業板上市規則附錄十五所載企業管治常規守則第C3.3段的有關審核委員會書面職權範圍。審核委員會的主要職責(其中包括)：就外聘核數師的委聘、重新委聘和罷免向董事會提出建議；審閱財務報表；及監控財務報告系統及本公司的內部控制程序。現時，本公司審核委員會由三名成員組成，分別是譚國明先生、黃克勤博士及蔡榮森先生。譚國明先生為審核委員會主席。

薪酬委員會

根據董事通過的決議案，本公司已於二零一一年六月二十二日成立薪酬委員會，其書面職權範圍符合創業板上市規則附錄十五企業管治常規守則第B1.1段及第B1.3段的規定。薪酬委員會的主要職責為：就整體薪酬政策以及與集團全體董事及高級管理人員有關的架構，向董事會提供建議；檢討以績效為基準的薪酬；及確保並無董事釐定其本身的薪酬。薪酬委員會由五名成員組成，分別是譚國明先生、黃克勤博士、蔡榮森先生、黃樟湜先生及戴偉仁先生。譚國明先生為薪酬委員會的主席。

提名委員會

根據董事通過的決議案，本公司已於二零一一年六月二十二日成立提名委員會。本公司已採納符合創業板上市規則附錄十五所載企業管治常規守則第A4.5段的書面職權範圍。

提名委員會的主要職責為就董事的委聘及填補董事會空缺的人選向董事會提供建議。提名委員會由五名成員組成，分別是譚國明先生、黃克勤博士、蔡榮森先生、黃偉淇先生及戴偉仁先生。譚國明先生為提名委員會主席。

合規顧問

根據創業板上市規則第6A.19條的規定，本公司已任命華富嘉洛企業融資為合規顧問，其將可於任何時間與本公司的授權代表、董事及其他人員取得聯繫。合規顧問須就上市後的持續合規規定、創業板上市規則的其他問題及香港其他適用法例及規例向本公司提供意見。本公司與合規顧問訂立的合規顧問協議的重要條款如下：

- (i) 合規顧問的任期由上市日期起至本公司根據創業板上市規則第18.03條刊發本公司於上市日期後開始計第二個完整財政年度的財務業績當日止(即二零一三年十二月三十一日)，或以提前被終止者為準；
- (ii) 合規顧問須就遵守創業板上市規則的有關規定以及適用法律、規則、守則及指引，向本公司提供指引及意見；
- (iii) 本公司同意彌償並令合規顧問(為其自身及以信託形式代表合規顧問的聯屬人、其各自的董事、高級職員、代理及僱員及各方人士(如有)、控制合規顧問或其任何聯屬人)免於因為向本公司提供的服務所引致的任何及所有虧損、索償、損害或負債，惟因合規顧問故意違約或重大疏忽而直接導致任何有關虧損、索償、損害或負債則除外；及
- (iv) 根據創業板上市規則第6A.26條，只有當合規顧問的工作未達到可接受標準或就本公司應向合規顧問支付的費用出現重大糾紛(糾紛未能於三十天內解決)，本公司方有權根據協議終止合規顧問的委任而無須作出賠償。合規顧問有權透過向本公司發出不少於三十天的書面通知，隨時根據協議辭任或終止其作為合規顧問的委任而無須向本公司作出賠償。

控股股東、主要股東及高持股量股東

控股股東及主要股東

就董事所知，緊隨股份配售完成後，假設成功配售45,000,000股配售股份，未計及根據購股權計劃行使授出的購股權而可能配發或發行的任何股份，以下人士擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的本公司股份或相關股份權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶可在任何情況於集團任何成員公司的股東大會上投票的權利的任何類別股本的面值中擁有10%或以上的權益：

姓名	身份／權益性質	股份數目	概約股權百分比
方先生	實益擁有人	99,759,466	55.4%
黃勺庭女士 (附註1)	配偶權益	99,759,466	55.4%
邱先生	實益擁有人	10,800,000	6.0%
程曉敏女士 (附註2)	配偶權益	10,800,000	6.0%
戴偉仁先生	實益擁有人	10,523,655	5.8%
西村真女士 (附註3)	配偶權益	10,523,655	5.8%

附註：

1. 黃勺庭女士為方先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例，黃勺庭女士被視為擁有方先生擁有的權益。
2. 程曉敏女士為邱先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例，程曉敏女士被視為擁有邱先生的權益。
3. 西村真女士為戴先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例，西村真女士被視為擁有戴先生的權益。

除於此披露者外，就董事所知，緊隨股份配售完成後，概無任何人士將擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的本公司股份或相關股份的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶可在任何情況下於本公司股東大會上投票的權利的任何類別股本的面值中擁有10%或以上的權益。

主要股東

就董事所知，除於本章「控股股東及主要股東」段落所披露的人士外，緊隨股份配售完成後，未計及根據可能行使購股權計劃授出的購股權而可能配發或發行的任何股份，概無任

控股股東、主要股東及高持股量股東

何人士(不論個別或共同)將直接或間接擁有於公司的股東大會上5%或以上的投票權因而根據創業板上市規則被界定為主要股東。

承諾

各公司、方先生及黃先生就有關股份已向本公司、保薦人、聯席牽頭經辦人及副牽頭經辦人作出若干承諾，有關詳情載於本招股章程「配售架構及條件」的「根據配售協議的承諾」一段。

不競爭契據承諾

於二零一一年六月二十五日，本公司(為其本身及作為本公司附屬公司及聯營公司的受託人及代表)已與方先生(「契諾人」)訂立不競爭契據承諾。根據不競爭契據承諾，契諾人(不可撤銷及無條件地)向本公司(為其本身及作為本公司各附屬公司及聯營公司的受託人及代表)立約及承諾，由上市日期起至該契諾人及／或其聯繫人不再實益擁有(i)本公司已發行股本30%或以上或(ii)本公司的直接或間接公司股東的任何權益以致實益擁有本公司已發行股本30%或以上的日期為止期間，契諾人不會，及促使其聯繫人不會直接或間接建立、投資、參與、管理、營運以下業務，或於以下業務持有任何權利或權益：於中國經營酒店的業務，擔任有關業務的顧問工作及訂立有關業務的管理協議、集團於中國不時從事或進行的其他業務(「受限制業務」)及集團於其他地方不時從事或進行的業務。

儘管如此，上述所載不競爭契據承諾不會禁止契諾人及其聯繫人(i)持有本公司或集團成員的股份或其他證券；以及(ii)獲得董事會獲准於世界各地任何認可的證券交易所上市的公司不超過5%的直接或間接股權及從事任何受限制業務。

控股股東

截至本招股章程日期止，方先生是99,759,466股股份的註冊持有人，相當於緊隨股份配售完成後本公司已發行總股本約55.4%，但未計及根據購股權計劃行使授出的購股權而可能配發或發行的任何股份。詳情請參閱本招股章程「歷史及企業架構」一章。

獨立於控股股東

董事相信於上市日期後，集團有能力在獨立於控股股東及其聯繫人的情況下經營業務，原因如下：

管理的獨立性

管理及投資決定由董事會集體進行，而董事會由兩名執行董事、一名非執行董事

與控股股東及董事的關係

及三名獨立非執行董事組成。集團已成立(i)審核委員會；(ii)薪酬委員會；及(iii)提名委員會。各委員會主要由獨立非執行董事組成，以監察集團的經營。

營運的獨立性

集團已建立由各部門組成的一套組織架構，各部門有明確的責任分工。集團可就公司業務與供應商及客戶獨立接洽。

集團的客戶

截至二零一零年十二月三十一日兩個年度各年，集團五大客戶合共分別佔集團總收入約3.0%及約29.6%。概無任何董事、其各自的聯繫人或就董事所知任何擁有本公司已發行股本5%以上的股東，於往績記錄期間，擁有集團五大客戶任何權益。集團可與客戶獨立接洽。

酒店日常補給用品的採購

截至二零一零年十二月三十一日兩個年度各年，集團五大供應商合共分別佔集團總經營成本約91.0%及約98.3%。概無任何董事、其各自的聯繫人或就董事所知任何擁有本公司已發行股本5%以上的股東，於往績記錄期間，擁有五大供應商任何權益。集團可與供應商獨立接洽。

財務的獨立性

集團擁有獨立的財務及會計制度，並根據集團自身的業務需要作出財務決策。董事認為，集團的業務營運，無需倚賴最終股東及關連方的貸款。因此董事認為，從財務方面考慮，集團的營運可獨立於控股股東。

根據以上各項，集團於管理、財務及營運等各重大方面，被認為可獨立於控股股東。

企業管治措施

本公司將採取以下措施以控制競爭性業務產生的利益衝突並保障股東的利益：

- (i) 獨立非執行董事將每年審核控股股東根據不競爭契據承諾遵守不競爭承諾的情況；
- (ii) 控股股東承諾按本公司的要求，提供可供獨立非執行董事每年審核及執行不競爭契據承諾所必需的所有資料；
- (iii) 本公司將根據不競爭契據承諾，於本公司的年報中披露就獨立非執行董事審核有關控股股東遵守及執行不競爭承諾情況的事宜作出的決策；及
- (iv) 控股股東將在本公司年報中就根據不競爭契據承諾遵守承諾的情況作出年度聲明。

股本

股本

法定股本 港元

780,000,000 股份(每股0.01港元) 7,800,000

已發行及將予發行、繳足或入賬列為繳足：

港元

135,000,000 已發行股份(於本招股章程日期) 1,350,000

45,000,000 根據配售將予發行的股份 450,000

180,000,000 股份 1,800,000

假設

上表假設配售成為無條件，並已如內文所述據此而發行股份。根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使時可能配發或發行的任何股份，或本公司根據下文「發行股份的一般授權」一段或「購回股份的一般授權」一段所述授予董事配發或及發行或購回股份的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份均不包括在內。

最低公眾持股量

根據創業板上市規則第11.23(7)條，於上市時及其後所有時間，本公司必須維持不低於本公司已發行股本總額25%的公眾持股量規定百分比(定義見創業板上市規則)。

地位

根據上表所述配售股份為本公司股本內的普通股，將與現時所有已發行或將予發行的股份在各方面均享有同等權益及地位，並合資格享有本招股章程刊發日期後就股份所宣派、作出或派付的所有股息。

購股權計劃

本公司已有條件採納購股權計劃。購股權計劃的主要條款刊載於本招股章程附錄五「購股權計劃」一節內。

發行股份的一般授權

根據配售成為無條件，董事已獲授予配發、發行及處理股份的一般無條件授權，相關股份的總面值不得超過以下各項的總和：

- (i) 本公司於緊隨配售後的已發行股本總面值的20% (根據購股權計劃已經獲受或可能獲受的購股權而可能配發或發行的股份除外)；以及
- (ii) 本公司根據下文「購回股份的一般授權」一段所述的購回股份的一般授權所購回的本公司股本(如有)的總面值。

此項授權將於下列最早發生的日期屆滿：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 任何適用法律或公司組織章程細則規定本公司舉行下屆股東週年大會期限屆滿時；或
- (iii) 本公司股東於股東大會上以普通決議案變更或撤銷該項授權之時。

有關此項一般授權的進一步資料，請參閱本招股章程附錄五「全體股東於二零一一年六月二十二日通過的書面決議案」一段內。

購回股份的一般授權

根據配售成為無條件，董事已獲授予一般無條件授權，可行使本公司全部權力以購回總面值不超過緊隨配售完成後本公司已發行股本總面值10%的股份(根據購股權計劃已經獲受或可能獲受的購股權而可能配發或發行的股份除外)。

此項授權僅限於根據所有適用法例及／或創業板上市規則在聯交所或股份可能上市且經證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回股份。相關創業板上市規則概要載於本招股章程附錄五「本公司購回其本身證券」一段。

股 本

此項授權將於下列最早發生的日期屆滿：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 任何適用法律或公司組織章程細則規定本公司舉行其下屆股東週年大會期限屆滿時；或
- (iii) 本公司股東於股東大會上以普通決議案變更、撤銷及變換該項授權之時。

有關此項一般授權的進一步資料，請參閱本招股章程附錄五「全體股東於二零一一年六月二十二日通過的書面決議案」一段內。

閣下在閱讀以下討論及分析時，應連同載於本招股章程「附錄一」會計師報告的經審核匯總綜合財務報表與隨附附註一併閱讀。我們的經審核匯總綜合財務報表乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製，有關準則在若干重大方面可能有別於其他司法權區（包括美國）的公認會計原則。閣下應細閱本招股章程附錄一所載會計師報告全文，而不應僅依賴本節所載資料。

就本節而言，除文義另有規定外，二零零九年及二零一零年的提述乃指我們截至該年度十二月三十一日止的財政年度。除文義另有規定外，本節所述財務資料乃按合併基準計算。

財務狀況及經營業績的管理層討論及分析

概覽

集團為中國經濟時尚酒店的營運商及顧問。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。集團以租賃現存的商業樓宇部份樓層然後改建成酒店住宿作為酒店發展。集團同時為獨立第三方酒店投資者提供酒店顧問。

於二零零六年十二月，方先生成立悅來客棧旅業以經營於二零零六年十二月十一日開業的悅來客棧（彩田店）。於二零零七年，集團開始改建悅來客棧（南山店）及悅來客棧（寶安店）分別於二零零八年五月三十日及二零零八年四月二十五日開業。於二零零八年十一月二十六日，悅來客棧（羅湖店）以悅來客棧（一中外合資企業）經營下開業。集團企業歷史的進一步資料，請參閱「歷史及企業架構」一節。

集團現時全資擁有並營運四家酒店，並位處中國深圳策略位置，四家酒店合共提供418間酒店住房。

為善用集團於經營經濟時尚酒店以往的專業及寶貴經驗，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ISO9001：2008標準的指引為提供經營程序及質量手冊及為選擇建築承辦商提供協助。於往績記錄期間，集團已跟兩名酒店投資者

財務資料

簽訂四份酒店顧問協議為大梅沙酒店、弼唐西酒店、高廟酒店、忠信酒店及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，與集團簽訂顧問協議以外，概無任何關係。此等酒店投資者概無酒店業務資歷，因而聘用集團為其等提供酒店顧問服務。集團於二零一零年已完成為大梅沙酒店、弼唐西酒店、高廟酒店、忠信酒店提供集團的酒店顧問服務項目。此外，集團現正為南華酒店進行選址工作。

集團的三項收益，性質分別為出租酒店房間及會議室、提供酒店顧問服務及銷售酒店會籍。

截至二零零九年十二月三十一日年度，集團約99.2%的收益產生自酒店營運，而餘下的約0.8%為來自銷售酒店會籍的收益。截至二零一零年十二月三十一日年度，集團73.2%的收益產生自酒店營運，約25.8%來自提供酒店顧問服務，而餘下的約1.0%為來自銷售酒店會籍的收益。集團預期未來酒店營運的收益比率將會上升，由於每年新租賃經營酒店的開業及酒店顧問項目的數目維持平穩。

截至二零一零年十二月三十一日的兩個年度間，集團收益分別為19,545,963港元及37,317,933港元。集團於截至二零零九年十二月三十一日的年度錄得3,476,819港元虧損及截至二零一零年十二月三十一日的年度錄得9,549,531港元溢利。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提供酒店顧問服務的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。

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確認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開支總額與去年同期相約。由於酒店顧問業務未有錄得確認及集團因與上市相關產生的非經常

財務資料

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%。於截止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。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的四份酒店顧問協議所定提供服務，為該年度帶來9,632,486港元的總收益，約佔集團總收益的25.8%。於二零一一年集團只達成一份酒店顧問協議(其為南華酒店)，並尚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，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服務的業務經驗，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「集團的酒店顧問服務的業務的經營背景有限及顧問費用以單一項目計算」及「集團從事酒店管理服務的業務缺乏經驗」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(根據每股配售價1.20港元)，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

財務資料

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益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未有重大不利改變。

呈報基準

於往績記錄期間，現時集團的所有組成公司皆由方先生控制。為此報告的目的，本公司及其附屬公司的匯總財務報（下稱「財務資料」）乃根據香港會計師公會發報的核數指引第3.340號「招股章程與申報會計師」作出。集團於往績記錄期間的匯總財務狀況表、匯總綜合收益表、匯總現金流量表及匯總權益變動表根據現有集團的所有組成公司於往績記錄期間的財務資料予以編製，猶如現有集團架構於往績記錄期已一直存在。於往績記錄期間由集團

註冊成立或收購的公司的財務資料除外，將根據其各自成立或收購日期起納入該等公司的財務資料。集團內公司間交易、結餘及未變現損益的交易已於合併時撇銷。

影響集團經營業績的因素

下列酒店業通用的四項表現指標為能夠解述集團經營業績的變動：

- 總可出租客房晚數；
- 入住率；
- 平均房租；以及
- 平均每間客房收入。

集團的業務、財務狀況及經營業績以及各期間的可比性一直以來並預期將繼續受多種因素影響，當中包括：

中國及中國廣東省的經濟狀況

悅來客棧(彩田店)、悅來客棧(南山店)、悅來客棧(寶安店)及悅來客棧(羅湖店)位於中國深圳。集團的經營業績非常依賴廣東省的本土經濟狀況。中國或廣東省出現經濟下滑將為集團的經營業績帶來不利影響，而持續強勁的經濟增長將可能帶來正面影響。

酒店房間供應

近年中國的酒店房間數目急速增長。假如中國酒店房間供應的增長超越酒店房間需求的增長，則平均房租、房間入住率及平均每間客房收入將可能下降，並可能為集團經營業績帶來負面影響。

中國政府的政策及法規

集團的業務及經營業績將會受到中國政府的政策及法規(例如發牌及區域劃分方面)的重大影響。中國的酒店必須取得地方公安局發出的特種行業許可證，並須符合發牌規定以及遵守有關施工許可證、防火、公眾場所衛生、食物衛生、公眾安全及環保的法例及法規。現行法例及法規日後有任何變動，集團可能就增加遵守法規的工作而導致成本龐大。

與中國相關的風險因素的進一步資料，請參閱本招股章程內「風險因素」一節。

重要會計政策

集團已識別若干對編製集團財務報表而言屬重大的會計政策。該等重大會計政策對理解集團財務狀況及經營業績而言甚為重要，該等政策詳載於本招股章程「附錄一」[集團會計師報告]附註二內。若干會計政策涉及主觀假設和評估，以及與會計項目(如收入確認、成本及開支分配及負債撥備)相關的判斷。因此，此等項目的確定須要管理層根據於未來期間可能改變的資料及財務數據作出判斷。當評估集團的財務資料時，閣下應考慮：(i)集團選取的重要會計政策；(ii)影響使用此等政策時的判斷及其他不確定性；以及(iii)因報告的敏感度而導致條件及假設的改變。以下展述於編製集團的財務資料包含最重大的估計及判斷的會計政策。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本累計折舊及減值虧損後於匯總財務狀況表內列賬。歷史成本收購該等項目之直接應佔開支。後續成本已納入物業、廠房及設備的賬面金額或只於未來經濟利益可能流入集團而成本能可靠計量而確認為物業、廠房及設備分開列賬(視乎適合情況)。替換成本的賬面值不會入賬。其他成本(如維修及保養及檢修成本)納入於其發生期間的匯總綜合收益表內的開支。

物業、廠房及設備的折舊採用以下的估計可使用年期將其成本按直線法分攤至其剩餘價值計算：

租賃物業裝修	尚餘租期及七年中的較短者
傢俬及裝置	五年
辦公室設備	五年

物業、廠房及設備的剩餘價值及可使用年期於各報告期末進行檢討，並在適當時調整。

倘物業、廠房及設備的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額。

租賃

如租賃所有權的重大部份風險和報酬由出租人保留，分類為經營租賃。根據經營租賃支付的款項(扣除自出租人收取的任何激勵措施後)於租賃期內以直線法在收益表支銷。

金融資產

集團將金融資產分類為貸款及應收款項。分類視乎購入的金融資產之目的。管理層在初始確認時釐定金融資產的分類。

貸款及應收款項為有固定或可確定付款額且沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等項目包括在流動資產內，但若由報告期末起計超過十二個月方到期者，則分類為非流動資產。集團的貸款及應收款項由匯總財務狀況表「應收貿易賬款、預付款項及按金」、「租賃按金」及「現金及現金等價物」組成。

貸款及應收款項最初按公平值確認，其後運用實際利息法按攤銷成本並扣除減值撥備計量。

僱員福利

(a) 退休金責任

根據中國相關的當地法規，集團於中國的附屬公司參與政府指定退休供款計劃，附屬公司須向計劃供款，用以支付合資格僱員的退休福利。根據中國的規定，向計劃所作供款按適用工資開支若干百分比計算或根據每名僱員的薪酬水平作固定金額供款。對計劃的供款皆不會退還及沒收集團於規定供款以外並沒其他責任。此項計劃的供款呈列於匯總綜合收益表開支項。

(b) 其他僱員福利

薪金、受薪年假及非貨幣性福利成本於僱員提供相關勞務的年份入賬。金額確認為負債及開支以提供福利的成本計量。

收益確認

收益包括集團在日常經營活動中出售服務已收及應收代價的公允價值。收益於扣除營業稅及折扣後入賬。

當收入金額能可靠計量、未來經濟利益可能流入有關的實體、以及符合下文所述集團的有關業務的特定條件時，集團將確認收益。

(a) 酒店營運

已提供出租服務的酒店房間及會議室確立為酒店收益。

(b) 提供酒店顧問服務

於報告期末根據提供酒店顧問服務的完成狀況確認為收益項目。各交易完成狀況根據於報告期末產生的時間成本比例比較預計交易的總時間成本作釐定。交易結果能可靠衡量當(i)收益金額能得到可靠計量；(ii)經濟效益聯繫的交易很可能利及該實體；(iii)於報告期末能可靠計量顧問服務的完成狀況；(iv)交易產生的成本及完成交易的成本能得到可靠計量。

(c) 會籍費用收入

以公允值計量的已收或應收代價於會籍的年期內按直線法確認入賬。

(d) 利息收入

利息收益採用實際利率法按時間比例基準確認。倘貸款和應收款項出現減值，集團會將賬面值減至可收回款額，即估計的未來現金流量按該工具的原實際利率折現值，並繼續將折現計算並確認為利息收益。已減值貸款及應收款項的利息收益利用原實際利率確認。

關鍵會計估計及判斷

物業、廠房及設備的可使用年期

集團擁有大量投資物業、廠房及設備。集團須估計物業、廠房及設備的可使用年期，以確認各報告期減值開支金額。可使用年期乃經考慮業務發展及集團的策略後，於購買該等資產時估計。集團每年檢討評估估計使用年期是否適當。有關檢討考慮到任何環境或事件的意外不利變動，包括預計經營業績的下降、行業趨勢或經濟趨勢不景氣。集團根據檢討結果延遲或縮短有效使用年期及／或作出減值撥備。

物業、廠房及設備的減值

當有事件或情況轉變顯示可能無法收回賬面值時檢討物業、廠房及設備有否減值。可收回金額乃基於公平值減銷售成本或市場估值計算。此等計算須運用判斷及估計。在資產減值領域，要求有管理層判斷，尤其是評估：(i)有否出現可能實際顯示有關資產可能無法回收；(ii)資產賬面值是否獲得可收回款項(即公平值減銷售成本或以業務持續使用資產為基礎估計的有關日後現金流量兩者中的較高者)的支持；及(iii)編製現金流量預測時使用的適當主要假設，包括有關現金流量預測是否以適用比率折現。倘管理層就評估減值所選假設(包括現金流量預測所用貼現率或增長率假設)有所變更，對減值檢測所用現值淨額或有影響，從而或影響集團的財務狀況及經營業績。

租賃物業的裝修

集團於中國以租賃物業經營酒店，而此等酒店造成建築及翻新開支。一個相關租賃協議的業主未能提供恰當的物業擁有權證或提供有效租賃許可證或其他所須許可證。但根據集團的經驗、有效的資料及經諮詢法律顧問的意見後，董事認為此等問題未必對租賃物業造成幹擾或終止，或對於二零零九年及二零一零年十二月三十一日年度間的分別3,667,836港元及2,661,905港元的相關租賃裝修的賬面金額帶來重大影響。此外，控股股東已同意就因任何集團成員於領取相關物業的業權使用牌照及許可證而造成的失誤，為集團免受任何損失作出彌償保證。據此，根據集團的會計政策此項租賃裝修被認為無須減值。再者，根據集團的會計制度此等租賃裝修任何減值須入賬。

財務資料

所得稅

集團在香港及中國繳納當期所得稅。釐定所得稅全球撥備時需要作出重大判斷。多項交易及計算的最終稅額無法於日常業務過程中釐定。倘若該等事宜之最終稅務結果與初始記錄金額不同，則有關差額將會影響作出決定期間之當期所得稅及遞延稅項撥備。

與若干暫時差額相關之遞延所得稅資產於管理層認為未來應課稅溢利將很有可能可獲得而就此可使用暫時差額或稅項虧損時予以確認。該等實際抵銷之結果或有不同。

綜合收益表若干項目概述

收益

集團的收益主要來自酒店營運，提供酒店顧問服務及銷售酒店會籍，有關收入於扣除營業稅後列賬。

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
酒店營運			
— 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已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
酒店顧問服務	(e)	—	9,632,486
總計		19,545,963	37,317,933

財務資料

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」內「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簽訂的補充協議延長至二零一一年六月三十日或之前。

下表載列於所示期間集團的收益：

	截至十二月三十一日年度為止	
	二零零九年 港元	二零一零年 港元
酒店營運銷售 — 出租酒店房間及會議室租金	19,387,214	27,323,721
酒店顧問服務	—	9,632,486
酒店會籍銷售	<u>158,749</u>	<u>361,726</u>
	<u>19,545,963</u>	<u>37,317,933</u>

財務資料

下表載列於往績記錄期間集團各家租賃經營酒店的酒店營運收益、總可出租客房晚數、總出租客房晚數、入住率、平均房租及平均每間客房收入：

	截至十二月三十一日年度為止	
	二零零九年	二零一零年
悅來客棧(彩田店)		
收益(百萬港元)	5.0	6.2
總可出租客房晚數	31,133	31,425
入住率(%)	78.8%	96.1%
平均房租(人民幣)	183.9	188.1
平均每間客房收入(人民幣)	145.0	180.7
悅來客棧(南山店)		
收益(百萬港元)	10.1	13.2
總可出租客房晚數	64,711	67,337
入住率(%)	67.2%	87.7%
平均房租(人民幣)	191.2	194.3
平均每間客房收入(人民幣)	128.5	170.4
悅來客棧(寶安店)		
收益(百萬港元)	2.1	2.5
總可出租客房晚數	19,355	21,535
入住率(%)	63.7%	89.2%
平均房租(人民幣)	134.3	123.7
平均每間客房收入(人民幣)	85.5	110.4
悅來客棧(羅湖店)		
收益(百萬港元)	2.2	5.4
總可出租客房晚數	25,011	28,812
入住率(%)	40.6%	95.6%
平均房租(人民幣)	171.3	175.6
平均每間客房收入(人民幣)	69.5	168.0
總計		
收益(百萬港元)	19.4	27.3
總可出租客房晚數	140,210	149,109
入住率(%)	64.0%	91.2%
平均房租(人民幣)	178.9	179.4
平均每間客房收入(人民幣)	114.6%	163.6%

集團的收益由截至二零零九年十二月三十一日止年度的19,545,963港元增加至截至二零一零年十二月三十一日止年度的37,317,933港元，增幅為17,771,970港元或約90.9%，主要源於酒店營運及提供酒店顧問服務的收益增加。

酒店營運收益

酒店營運收益的增加主要因為：

- 集團的租賃經營酒店入住率明顯增加。截至二零一零年十二月三十一日止年度悅來客棧(彩田店)、悅來客棧(南山店)、悅來客棧(寶安店)、悅來客棧(羅湖店)的入住率分別增加約17.3%、20.5%、25.5%及55.0%；以及
- 截至二零一零年十二月三十一日止年度悅來客棧(彩田店)、悅來客棧(南山店)、悅來客棧(寶安店)、悅來客棧(羅湖店)的平均每間客房收入分別增加約24.6%、32.6%、29.1%及141.7%。

入住率的增加主要由於(i)集團不間斷的市場推廣成果；(ii)為酒店客戶提供滿意的服務；以及(iii)於往績記錄期間集團的品牌認知度增加因而提升光顧客戶數目。

提供酒店顧問服務的收益

於二零零九年十二月集團與大梅沙酒店及於二零一零年八月與弼唐西酒店、高廟酒店及忠信酒店的獨立第三方投資者簽訂酒店顧問協議。集團根據顧問協議以每期費用納入為收益項。當所提供的服務成為交易的金額能可靠地衡量，以報告期間結算日根據提供酒店顧問服務的交易完成狀況確認為收益項目。交易結果能可靠衡量當(i)收益金額能得到可靠計量；(ii)經濟效益聯繫的交易很可能利及該實體(iii)於報告期末能可靠計量顧問服務的完成狀況；(iv)交易產生的成本及完成交易的成本能得到可靠衡量。為大梅沙酒店、弼唐西酒店、高廟酒店及忠信酒店提供的酒店顧問服務已完成並為截至二零一零年十二月三十一日止年度帶來9,632,486港元收益。

財務資料

經營成本

	截至十二月三十一日止年度			
	二零零九年		二零一零年	
	港元	約佔總額的 百分比	港元	約佔總額的 百分比
營運租約租金	8,420,635	36.9%	7,492,727	31.6%
物業、廠房及設備折舊	6,296,756	27.6%	6,368,671	26.9%
僱員福利開支	3,482,436	15.2%	4,039,804	17.0%
公用設施	1,330,644	5.8%	1,429,882	6.0%
其他營運開支	<u>3,322,780</u>	<u>14.5%</u>	<u>4,380,740</u>	<u>18.5%</u>
總額	<u>22,853,251</u>	<u>100.0%</u>	<u>23,711,824</u>	<u>100.0%</u>

營運租約租金

營運租約租金由截至二零零九年十二月三十一日止年度的8,420,635港元下降至截至二零一零年三月三十一日止年度的7,492,727港元，減幅為927,908港元或約11.0%，主要源於獲得悅來客棧(南山店)業主的租金豁免。

悅來客棧(南山店)的業主因延遲為酒店物業登記作商業用途導致集團的悅來客棧(南山店)延遲領獲商業牌照。悅來客棧(南山店)於二零零八年五月領取商業牌照後開始營運。再者，集團的管理層因漏水及噪音問題向業主作出投訴。因此於二零一零年十二月九日，集團的一家附屬公司與業主簽訂協議獲豁免987,351港元的營運租約租金作為對集團的補償。

折舊

截至二零一零年十二月三十一日止年度並沒有對物業、廠房及設備進行重大收購，集團的折舊開支於截至二零一零年十二月三十一日止年度只輕微增加約1.1%。

僱員福利開支

僱員福利開支由截至二零零九年十二月三十一日止年度的3,482,436港元增加至截至二零一零年十二月三十一日止年度的4,039,804港元，增幅為557,368港元或約16.0%。集團僱員福利開支的增加原因為由截至二零零九年十二月三十一日止年度僱員數目及薪金增加。

財務資料

公用設施

公用設施由截至二零零九年十二月三十一日止年度的1,330,644港元增加至截至二零一零年十二月三十一日止年度的1,429,882港元，增幅為99,238港元或約7.5%，與收益增長相若。

其他營運開支

	截至十二月三十一日止年度			
	二零零九年		二零一零年	
	港元	約佔總額的 百分比	港元	約佔總額的 百分比
核數師酬金	500,000	15.0%	500,000	11.4%
物業管理費	514,236	15.5%	508,646	11.6%
消耗品及洗衣費用	932,637	28.1%	1,329,871	30.4%
市場推廣及宣傳費用	182,029	5.5%	202,309	4.6%
電話及通訊費用	248,299	7.5%	282,426	6.4%
維修及保養	171,066	5.1%	248,813	5.7%
辦公用品	117,413	3.5%	165,400	3.8%
銷售佣金	36,264	1.1%	360,904	8.2%
其他	620,836	18.7%	782,371	17.9%
總額	<u>3,322,780</u>	<u>100.0%</u>	<u>4,380,740</u>	<u>100.0%</u>

其他營運總開支由截至二零零九年十二月三十一日止年度的3,322,780港元上升至截至二零一零年十二月三十一日止年度的4,380,740港元，增幅1,057,960港元或約31.8%，主要源於酒店賓客數目上升導致消耗品及洗衣費用增加及旅行社的酒店房間銷售上升導致銷售佣金增加。

經營(虧損)/溢利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年	二零一零年
	港元	港元
經營(虧損)/溢利	<u>(3,307,288)</u>	<u>13,606,109</u>

集團的經營(虧損)/溢利由截至二零零九年十二月三十一日止年度的經營虧損3,307,288港元增加至截至二零一零年十二月三十一日止年度的溢利13,606,109港元，溢利增加16,913,397港元，收益增加主要為上述所示的提供酒店顧問服務及酒店營運的利潤率增加。

財務資料

經營酒店分部的收益由截至二零零九年十二月三十一日止年度的19,545,963港元增加至截至二零一零年十二月三十一日止年度的27,685,447港元，增幅為8,139,484港元，約41.6%。同時，經營酒店分部的經營開支由截至二零零九年十二月三十一日止年度的22,853,251港元下降至截至二零一零年十二月三十一日止年度的21,469,135港元。酒店營運分部的營運開支對酒店營運分部收益的增加並不敏感，由於大部份皆為固定成本包括營運租約租金、物業、廠房及設備折舊及僱員福利開支。於二零零九年，集團酒店的入住率維持於約40.6%至約78.8%的低水平，由於悅來客棧寶安店、悅來客棧(南山店)及悅來客棧(羅湖店)於二零零八年方成立，而客源及公眾認知度須時間建立。截至二零零九年十二月三十一日止年度集團錄得3,307,288港元的經營虧損，由於集團酒店未得到充份運用及酒店營運的固定成本高昂。

融資成本 — 淨額

集團的融資收入維持穩定，由截至二零零九年十二月三十一日止年度的50,425港元增加至截至二零一零年十二月三十一日止年度的52,402港元，輕微增幅為約3.9%，融資收入主要源於按攤銷成本計算的非流動性租賃按金利息收入。集團的融資成本由截至二零零九年十二月三十一日止年度的128,476港元增加至截至二零一零年十二月三十一日止年度的135,844港元，增幅約5.7%，融資成本主要源於報廢資產復原債務的融資成本。

除稅前(虧損)／溢利

集團的除稅前(虧損)／溢利由截至二零零九年十二月三十一日止年度的除稅前虧損3,385,339港元上升至截至二零一零年十二月三十一日止年度的除稅前溢利13,522,667港元，升幅為16,908,006港元，收入增加主要為上述所示的提供酒店顧問服務及酒店營運的利潤率增加。

所得稅開支

所得稅開支截至二零零九年十二月三十一日止年度為91,480港元，比較截至二零一零年十二月三十一日止年度的3,973,136港元，由於應課稅溢利增加。截至二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日年度不可作為扣稅開支的金額分別為629,890港元及707,400港元，主要源於一家於英屬處女群島成立的附屬公司帶來的若干物業、廠房及設備折舊費用不能作扣稅之用。

酒店顧問服務由集團於香港及中國的附屬公司提供。由集團於香港的附屬公司提供服務的部份，所得溢利須以香港所得稅率16.5%繳付所得稅。由集團於中國的附屬公司提供服務的部份，所得溢利須以中國企業所得稅率25%繳付所得稅。

財務資料

年度(虧損)/溢利

由於集團酒店未得到充份運用及酒店營運的固定成本高昂，集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度錄得3,476,819港元的虧損。集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度錄得9,549,531港元的溢利，原因為提供酒店顧問服務的收益增加及酒店營運的利潤率增加。集團截至二零一零年十二月三十一日止年度錄得純利率約25.6%。

源於貨幣匯兌差額的其他綜合收入

源於貨幣匯兌差額的其他綜合收入截至二零零九年十二月三十一日止年度為97,079港元，比較截至二零一零年十二月三十一日止年度的548,765港元，由於截至二零一零年十二月三十一日止年度人民幣升值。

非控制性權益應佔(虧損)/溢利

由截至二零零九年十二月三十一日止年度的集團錄得非控制性權益應佔虧損為288,923港元，而截至二零一零年十二月三十一日止年度的非控制性權益應佔溢利為364,329港元，由於截至二零一零年十二月三十一日止年度悅來客棧(羅湖店)經營業績的改善。

本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利

由截至二零零九年十二月三十一日止年度的集團錄得權益持有人應佔虧損為3,187,896港元，而截至二零一零年十二月三十一日止年度的權益持有人應佔溢利為9,185,202港元。

財務狀況表若干項目概述

物業、廠房及設備

	截至十二月三十一日止年度			
	二零零九年		二零一零年	
	港元	佔總額的 百分比約數	港元	佔總額的 百分比約數
物業、廠房及設備				
賬面淨額				
租賃物業裝修	24,862,448	84.1%	20,969,127	86.6%
傢俬及裝置	4,117,166	13.9%	2,786,303	11.5%
辦公室設備	<u>573,160</u>	<u>2.0%</u>	<u>457,206</u>	<u>1.9%</u>
總額	<u><u>29,552,774</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	<u><u>24,212,636</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>

財務資料

集團的物業、廠房及設備賬面淨額由截至二零零九年十二月三十一日止的29,552,774港元下降至截至二零一零年十二月三十一日止24,212,636港元，減幅為5,340,138港元或約18.1%。集團添置的物業、廠房及設備截至二零一零年十二月三十一日止的金額為171,694港元。於二零一零年十二月三十一日沒有棄置任何物業、廠房及設備。集團的物業、廠房及設備賬面淨額下降原因為折舊。

淨流動(負債)/資產

下表呈列於截止相關報告期間集團的流動資產及負債：

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零一一年 四月三十日止 港元 (未經審核)
流動資產			
應收貿易賬款、預付款項及按金	372,176	4,362,218	4,489,409
現金及現金等價物	<u>212,110</u>	<u>263,590</u>	<u>6,268,440</u>
	<u>584,286</u>	<u>4,625,808</u>	<u>10,757,849</u>
流動負債			
應付貿易及其他賬款	9,790,040	7,650,611	5,939,608
應付董事款項	32,171,180	1,338,103	164,922
當期所得稅負債	<u>301,469</u>	<u>4,313,779</u>	<u>4,085,449</u>
	<u>42,262,689</u>	<u>13,302,493</u>	<u>10,189,979</u>
淨流動(負債)/資產	<u>(41,678,403)</u>	<u>(8,676,685)</u>	<u>567,870</u>

集團的淨流動負債狀況於截至二零零九年十二月三十一日止年度為41,678,403港元，而於截至二零一零年十二月三十一日止年度大幅下調至8,676,683港元。主要由於應收貿易賬款、預付賬款及按金的增加基於應收顧問費用的款項增加及預付專業費用，同時個別董事豁免收取應付董事款項及其他款項償還金額下降。

淨流動負債狀況得到改善，根據未經審核管理賬目於二零一一年四月三十日前並錄得約567,870港元的淨流動資產，主要原因為現金及現金等價物得到提升，基於上述期間得到枋濬現有股東根據其等現有的持股比例進行注資及應計及應付其他款項遞減，以及已清償應付個別董事金額。

財務資料

董事確認集團的流動資產淨值自二零一一年四月三十日至最後實際可行日期概無任何重大變動。

隨配售完成後，董事相信集合配售所得款項、集團經營業務產生的現金及銀行融資集團將擁有足夠現金資源以應付營運資金及資本開支。於二零一一年三月七日，集團已獲批一項為期一年的一千萬元人民幣銀行融資額。此項銀行融資額於最後實際可行日期前並未行使。保薦人已審核本公司的營運資金預測及根據集團現時及預期的經營增長程度並考慮到以下因素包括由於預期中國的經濟增長及集團酒店業務的持續擴張帶領預期的業務增長、經營所得的預計盈利、預計配售所得款項、集團未行使的備用銀行融資額及集團於往績記錄期間錄得正數現金流量，贊同董事認為集團將擁有充足的營運資金以應付其現時的營運資金需求至少直至於本招股章程刊發日起的十二個月內。董事將定期監控集團之流動資金需求，以確保維持足夠現金及現金等價物。

債務

於二零一一年四月三十日(即於列印本招股章程前確認本債務表中所載資料的最後實際可行日期)營業時間結束之時，集團並無任何未償還借款。

應收貿易賬款、預付款項及按金

下表呈列於二零零九年及二零一零年十二月三十一日年度集團的應收貿易賬款、預付賬款及按金：

	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
應收貿易賬款	254,442	1,664,690
預付款項及按金	<u>968,810</u>	<u>3,631,886</u>
	<u><u>1,223,252</u></u>	<u><u>5,296,576</u></u>
截至十二月三十一日止年度		
	二零零九年	二零一零年
應收賬周轉期日數	<u><u>3.5</u></u>	<u><u>9.4</u></u>

財務資料

預付款項及按金

	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
按金		
租賃按金	851,076	934,358
預付款項		
預付專業費用	—	2,625,518
其他	117,734	72,010
	117,734	2,697,528
預付款項及按金總額	968,810	3,631,886

集團的應收貿易賬款、預付款項及按金由截至二零零九年十二月三十一日止年度的1,223,252港元增加至截至二零一零年十二月三十一日止年度的5,296,576港元，增幅為4,073,324港元或約333.0%。由於集團於二零一零年開始籌備配售工作，集團於二零一零年十二月三十一日年度預付2,625,518港元作專業費用，亦為預付賬款及按金大幅增加的主要成因。同時應收顧問費用款項由二零零九年十二月三十一日止年度的零港元至二零一零年十二月三十一日止年度的1,339,708港元，增加1,339,708港元，導致應收賬周轉期日數同時由截至二零零九年十二月三十一日止年度約3.5天增加至截至二零一零年十二月三十一日止年度的約9.4天。截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日兩個年度的未償還應收貿易賬款主要來自由集團授予信貸額的企業客戶的付費。集團基於此等客戶的相關流動資金狀況因而授予超越信貸限期的付費。董事認為此等客戶的收回風險低，由於截至二零一零年

財務資料

十二月三十一日止此等應收貿易款項已相繼繳清。集團維持一個清晰的信貸政策以確保提供酒店住宿服務予擁有相當信貸背景的企業客戶。最後實際可行日期，應收貿易賬款結餘為1,664,690港元已於二零一零年十二月三十一日止年度悉數支付。

應收貿易賬款的賬齡分析

	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
無逾期亦無減值	60,974	1,510,929
逾期0至30天	80,194	134,184
逾期31至60天	47,601	1,116
逾期61至90天	13,557	—
逾期超過90天	52,116	18,461
已逾期但並無減值	193,468	153,761
	<u>254,442</u>	<u>1,664,690</u>

集團的應收貿易賬款由截至二零零九年十二月三十一日止年度的254,442港元增加至截至二零一零年十二月三十一日止年度的1,664,690港元，增幅為1,410,248港元或約554.3%。增加原因為於二零一零年十二月三十一日年度(i)酒店營運的增長及更多客戶獲貸記付款及(ii)開始提供酒店顧問服務。於二零一零年十二月三十一日年度酒店顧問服務的客戶繳付的應收貿易賬款為1,339,708港元。

應付貿易及其他賬款

	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
應付貿易款項	5,961,171	2,086,059
應計費用及應付其他款項	3,828,869	5,564,552
總額	<u>9,790,040</u>	<u>7,650,611</u>
	截至十二月三十一日止年度	二零一零年
	二零零九年	二零一零年
應付賬周轉期日數	<u>177.3</u>	<u>166.5</u>

財務資料

應計項目及應付其他款項

	二零零九年 港元	二零一零年 港元
<i>應計項目</i>		
應計僱員成本	942,227	1,573,072
應計專業費用	1,620,000	1,156,000
其他	<u>42,659</u>	<u>14,923</u>
2,604,8862,743,995
<i>應付其他款項</i>		
其他應課稅項	563,696	1,616,500
遞延收益 — 會籍費用	285,892	545,623
遞延收益 — 客戶忠誠度計劃	—	266,596
其他	<u>374,395</u>	<u>391,838</u>
1,223,9832,820,557
	<u>3,828,869</u>	<u>5,564,552</u>

應付貿易款項由截至二零零九年十二月三十一日止的5,961,171港元下降至截至二零一零年十二月三十一日止2,086,059港元，減幅為3,875,112港元或65.0%。集團於二零一零年十二月三十一日年度維持相對二零零九年十二月三十一日年度較低應付租金結餘，原因為於二零一零年十二月三十一日年度悅來客棧(南山店)的業主提供租金豁免及集團積極結算營運租約租金。因此，應付賬周轉期日數同時由截至二零零九年十二月三十一日止年度約177.3天下降至截至二零一零年十二月三十一日止年度的約166.5天。於免租期內應計營運租約租金截至二零一零年十二月三十一日止為1,123,819港元將逐步於酒店的租賃期內結算。於最後實際可行日期，截至二零一零年十二月三十一日止應付貿易賬款中的910,093港元或約43.6%已相繼繳付。

下表載列根據賬單日期應付貿易賬款的賬齡分析：

	截至	
	二零零九年 港元	二零一零年 港元
0至30天	1,853,948	1,594,482
31至60天	621,110	251,823
61至90天	571,836	97,367
超過90天	<u>2,914,277</u>	<u>142,387</u>
總額	<u>5,961,171</u>	<u>2,086,059</u>

財務資料

集團的應計及應付其他款項由截至二零零九年十二月三十一日止年度的3,828,869港元增加至截至二零一零年十二月三十一日止年度的5,564,552港元，增幅為1,735,683港元或約45.3%，主要原因為於二零一零年十二月三十一日年度其他應課稅項增加至1,052,804港元、遞延收益錄得526,327港元收入及應計僱員成本增加至630,845港元，抵銷應付專家費用減少的464,000港元。截至最後實際可行日期，其他應課稅賬款已全數結付。

集團推行會籍計劃，讓顧客以積分形式換取於集團經營的酒店的一晚免費住宿。截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止，會籍計劃帶來的遞延收益分別為零港元及266,596港元。

流動資金及財務資源

集團主要透過經營產生的現金及董事注資以應付其經營。其現金需求主要來自業務經營及酒店投資及發展。

集團的現金及現金等價物於二零零九年十二月三十一日止年度為212,110港元及二零一零年十二月三十一日止年度的263,590港元。

截至二零一零年十二月三十一日止，集團概無銀行貸款。於二零一一年三月七日，集團獲批授10,000,000人民幣的信用額。截至最後實際可行日期，概無向此信用額領取任何資金。

現金流量

下表呈列於所示年度集團匯總現金流量表內個別現金流量資料：

	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
經營活動產生的現金淨額	7,580,732	15,055,682
投資活動所用的現金淨額	(564,433)	(171,645)
融資活動所用的現金淨額	(6,889,056)	(14,838,859)
現金及現金等價物增加淨額	127,243	45,178

經營活動

經營活動產生的現金淨額由截至二零零九年十二月三十一日止年度的7,580,732港元增加約98.6%至截至二零一零年十二月三十一日止年度的15,055,682港元。營運資金的增加主要的綜合原因為(i)截至二零一零年十二月三十一日止年度集團的經營業績得到明顯改善；抵銷自(ii)提供酒店顧問服務的應收貿易款項增加(有關客戶於二零一零年十二月三十一日年

財務資料

度應收賬為1,339,708港元)及於二零一零年籌備上市預付的2,625,518港元的專業費用；(iii)應付董事款項增加的1,338,013港元；及(iv)應付貿易及其他款項下降的2,448,806港元，由於集團積極結算營運租約租金及截至二零一零年十二月三十一日止年度悅來客棧(南山店)業主的租金豁免。

投資活動

投資活動所用的現金淨額由截至二零一零年十二月三十一日止年度的171,645港元及截至二零零九年十二月三十一日止年度的564,433港元，原因為添置物業、廠房及設備而導致投資活動所用的現金淨額下降392,739港元。

融資活動

融資活動所用的現金淨額由截至二零零九年十二月三十一日止年度的6,889,056港元增加7,949,803港元至截至二零一零年十二月三十一日止年度的14,838,859港元。融資活動所用現金淨額的增加的原因為償還予一名董事的金額增加至5,549,803港元及收購一名非控制性股東的滿高股權繳付2,400,000港元的代價。

營運資金

董事相信於考慮到集團備用的財務資源(包括備用銀行融資款項、內部產生的資金及來配售所得的估計淨收入)後，於本招股章程刊發日起計往後的十二個月將擁有足夠的營運資金以應付集團當前的營運資金需求。

資本開支

集團因添置物業、廠房及設備產生的資本開支於二零一零年十二月三十一日止年度為171,694港元及於二零零九年十二月三十一日止年度為564,433港元。

董事擬於二零一一年十二月三十一日止年度產生13百萬港資本開支，當中包括(i)新管理辦公室的1百萬港元裝修工程的資本開支；及(ii)福建酒店的設計及租賃物業裝修約11百萬港元的資本開支。

財務資料

承諾

集團的數個酒店物業以不能註銷經營租賃協議租賃。租賃合約內有自動加價條款及續租權。未來總計最低租金如下：

	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
不超越一年	8,169,460	8,595,814
超越一年至五年以內	33,799,945	30,484,373
超越五年	<u>10,137,956</u>	<u>5,569,014</u>
	<u>52,107,361</u>	<u>44,649,201</u>

可分配儲備

本公司於二零一一年二月二十三日成立。於二零一零年十二月三十一日止年度，並沒有備用儲備分配予集團的股權持有人。

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。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。

物業權益及估值

獨立物業估值師普敦國際評估有限公司已就集團於二零一零年十二月三十一日止的物業權益作估值，其意見認為集團的物業權益估值為並無商業價值。彼等就有關該等物業權益而發出的函件全文、估值概要及估值證書載於本招股章程附錄三。

財務資料

債務

或然負債

截至最後實際可行日期，集團並無任何未償還的已發行及未償還或同意將予發行的貸款資本、銀行透支、其他借款或其他類似債項、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃或租購承諾、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，截至最後實際可行日期，集團的債項、資本承擔及或然負債自二零一一年四月三十日起概無重大變動。

根據創業板上市規則第十七章的資料披露

於最後實際可行日期，董事確認概無任何會導致須根據創業板上市規則第17.15條至17.21條作出披露的情況。

未經審核備考經調整有形資產淨值

以下為用作闡明用途的集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表，乃按下文所載附註為基準編製，以闡明配售對於截至二零一零年十二月三十一日本公司權益持有人應佔集團有形資產淨值的影響，猶如配售已於二零一零年十二月三十一日進行。

編製本未經審核備考經調整有形資產淨值報表，由於其假定性質，僅作闡明用途，未必可真實反映集團截至二零一零年十二月三十一日或配售後任何未來日期的匯總有形資產淨值。

	截至二零一零年 十二月三十一日 本公司權益持有人 應佔集團未經調整 已審核綜合有形 資產淨值 港元	估計配售所 得款項淨額 港元	本公司權益持有人 應佔集團未經審核 備考經調整有形 資產淨值 港元	未經審核備 考經調整每股 有形資產淨值 港元
根據每股配售的股份配售價 0.80港元	<u>15,285,116</u>	<u>18,637,690</u>	<u>33,922,806</u>	<u>0.19</u>
根據每股配售的股份配售價 1.20港元	<u>15,285,116</u>	<u>36,187,690</u>	<u>51,472,806</u>	<u>0.29</u>

財務資料

附註：

- (1) 截至二零一零年十二月三十一日，本公司權益持有人應佔未經調整經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告，乃按本公司權益持有人應佔集團經審核匯總資產淨值15,285,116港元計算。
- (2) 配售估計所得款項淨額乃於扣除估計配售佣金及其他本公司應付相關費用及開支後，按指示性配售價每股配售股份0.80港元及1.20港元計算。
- (3) 每股未經審核備考有形資產淨值已作出上文附註二所述調整，並按拆細後已發行180,000,000股股份及配售經完成計算，惟並未計及因行使根據購股權計劃授出的尚未行使的購股權。
- (4) 並無作出任何調整以反映集團於二零一零年十二月三十一日後的任何經營業績或進行的其他交易。

有關市場風險的定量及定性資料

流動性風險

以管理流動性風險，管理層以預測現金流量為基準監察集團現金及現金等價物的滾動預測。集團預期通過內部產生的現金流量、銀行融資及股權融資以應付其未來現金流量的需要。

信用風險

集團的信貨風險主要來自現金及現金等價物、應收貿易賬款、預付款項及按金。管理層已實施信貸政策，並且不斷監察所承受信用風險之程度。由於集團擁有龐大的顧客群，並沒有信用集中風險。並已實施信用政策確保向信貸背景正常的企業客戶提供酒店住宿服務的銷售。銷售予未有預訂的顧客以信用咭及現金收款。此外，於簽訂酒店顧問協議前，集團對客戶進行信貸審查，並要求客戶根據酒店顧問合約的進度分期付款。現金及銀行結餘均存入擁有Ba2及A1信貸評級的當地主要銀行。租賃按金主要為向集團租賃酒店物業的四個私人實體支付。

外匯風險

集團主要於中國經營業務，其大部份的交易、資產及負債以人民幣為主。管理層認為外匯風險極微。

財務資料

配售以後，人民幣減值將嚴重影響集團派付予海外股東的任何股息的價值。集團現時並沒有計劃參與任何對沖安排（例如期匯合同及外匯期權合同）以減低外匯風險風險程度的影響。倘若集團未來決定參與任何此等對沖活動，集團並不能向閣下保證集團將能有效管理集團的外匯風險風險程度。

未來計劃及所得款項用途

有關集團的業務目標及策略的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務」的「策略及業務目標」一節。

實施計劃

投資者應留意，實施計劃乃基於當前經濟狀況及下列「根據及假設」一段所述的假設而制定，而本身受到不穩定和未能預測的因素所限，特別是於本招股章程「風險因素」一章內所述的風險因素。因此，概不保證集團的業務將按照估計的時間範圍內實現及集團的未來計劃將會完全實現。

截至最後實際可行日期至二零一一年十二月三十一日期間內：

針對中國華南地區

持續擴展集團

租賃經營酒店業務的
版圖

持續拓展酒店顧問業務

拓展業務至提供酒店
管理服務

持續加強品牌的知名度

為河源酒店選址

簽訂四份酒店顧問協議

簽訂兩份酒店管理協議

推廣會籍計劃

對福建酒店進行
裝修工程

聘請一名設計師及一名
技術僱員提供酒店顧
問服務

開立管理辦公室

繼續改善設計質素

聘請一名發展總監管理
集團酒店的發展

參與展銷會、展覽及特
色的公關活動以尋找
具潛力的酒店投資者

聘請一名營運總監管理
酒店日常業務運作、
人事招聘、培訓及建
立團隊

未來計劃及所得款項用途

於二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日的期間內：

針對中國華南地區

持續擴展集團

租賃經營酒店業務的
版圖

持續拓展酒店
顧問業務

拓展業務至提供酒店
管理服務

持續加強品牌的知名度

開始河源酒店的改建

簽訂兩份酒店顧問協議

簽訂兩份酒店管理協議

推出市場推廣活動

福建酒店開業

參與展銷會、展覽及特
色的公關活動以尋找
具潛力的酒店投資者

提升網上預訂系統及
前台預訂系統

推廣會籍計劃

繼續改善設計質素

於二零一二年七月一日至二零一二年十二月三十一日的期間內：

針對中國華南地區

持續擴展集團

租賃經營酒店業務的
版圖

持續拓展酒店
顧問業務

拓展業務至提供酒店
管理服務

持續加強品牌的知名度

河源酒店開業

簽訂兩份酒店顧問協議

—

推出市場推廣活動

參與展銷會、展覽及特
色的公關活動以尋找
具潛力的酒店投資者

提升網上預訂系統及
前台預訂系統

推廣會籍計劃

繼續改善設計質素

未來計劃及所得款項用途

於二零一三年一月一日至二零一三年六月三十日的期間內：

針對中國華南地區

持續擴展集團

租賃經營酒店業務的
版圖

持續拓展酒店
顧問業務

拓展業務至提供酒店
管理服務

持續加強品牌的知名度

—

簽訂兩份酒店顧問協議

簽訂兩份酒店管理協議

推出市場推廣活動

參與展銷會、展覽及特
色的公關活動以尋找
具潛力的酒店投資者

推廣會籍計劃

改善設計質素

於二零一三年七月一日至二零一三年十二月三十一日的期間內：

針對中國華南地區

持續擴展集團

租賃經營酒店業務的
版圖

持續拓展酒店
顧問業務

拓展業務至提供酒店
管理服務

持續加強品牌的知名度

—

簽訂兩份酒店顧問協議

—

推出市場推廣活動

參與展銷會、展覽及特
色的公關活動以尋找
具潛力的酒店投資者

推廣會籍計劃

改善設計質素

根據及假設

董事制訂的業務目標以下列的根據及假設為基礎：

- (i) 於中國、香港或任何其他國家或地區概無出現政治、法律、財務、市場或經濟情況的重大改變對集團當時營運及集團業務影響重大；

未來計劃及所得款項用途

- (ii) 於集團經營或集團已安排及協議所在的中國、香港或任何其他國家或地區，概無出現司法、法規及法制的改變而可能為集團的經營業績帶重大不利的影響；
- (iii) 本公司及集團所經營的行業結構及本公司及集團提供服務的市場概無重大改變；
- (iv) 本公司及集團於本招股章程內所定立的經營計劃概無重大的延誤；
- (v) 本公司及集團的業務經營概無受到勞工短缺及糾紛帶來嚴重人手短缺問題或其他管理層控制範圍以外的因素(如政府動議)的不利影響；
- (vi) 概無於集團當時經營的情況內出現通脹、利率、稅率及匯率有關的重大變化；
- (vii) 本公司及集團經營於中國、香港或任何其他國家或地區概無出現適用於本公司及集團的稅制、相關稅基或稅率或關稅出現重大改變；
- (viii) 集團持有的牌照及許可證的效力概無改變；
- (ix) 概無因董事控制能力以外任何不可抗力事件的壓力或未能預測的因素或未能預測的原因，為本公司及集團的營運帶來重大的影響或干擾；
- (x) 準備展望時已假設董事及主要高級管理層將繼續投入集團的營運。此外，於展望所概括的期間亦假設集團將能繼續留聘主要管理層及人員；以及
- (xi) 本招股章程「風險因素」一節所述風險因素並無為集團帶來嚴重不利影響。

未來計劃及所得款項用途

所得款項用途

按每股配售價為0.8港元至1.2港元，經扣除配售佣金及估計集團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截至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 可行日至		截至以下日期止六個月		總額 (千港元)
	二零一一年 十二月三十一日 (千港元)	二零一二年 六月三十日 (千港元)	二零一二年 十二月三十一日 (千港元)		
針對中國華南地區持續擴展集團					
租賃經營酒店業務的版圖					
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	
持續拓展酒店顧問業務					
參與展銷會、展覽及特定公關活動開支	—	30	30	60	
拓展業務至提供酒店管理服務					
新管理辦公室的資本開支及費用	1,000	—	—	1,000	
持續加強品牌的知名度					
提升網上的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	
總額	12,050	12,052	3,294	27,396	

由最後實際可行日期至二零一三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。為拓展酒店顧問服務業務本公司將招聘一名設計師及一名設計技術人員，由截至最後實際可行日期至二零一三年十二月三十一日至其等的薪金約為三十萬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、推廣會員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名數)，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

未來計劃及所得款項用途

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。

董事認為於配售所得款項淨額結合集團的內部資源將有充足的資金以推行本節內「計劃實施」一段內所規劃的集團業務計劃。投資者應注意集團業務計劃內所述的任何部份受到多項因素影響。於此等情況下，董事將謹慎評估情況，並保留資金作短期存款直至相關業務計劃落實為止。

獨家賬簿管理人

軟庫金滙融資有限公司

配售代理

聯席牽頭經辦人

華富嘉洛證券有限公司

軟庫金滙融資有限公司

副牽頭經辦人

軟庫金滙金融服務有限公司

配售安排及開支

配售協議

根據配售協議，本公司將提呈配售股份，按配售價配售給專業、機構及其他投資者。按(其中包括)聯交所批准於本招股章程所述已發行及將發行的股份上市及買賣，包括根據購股權計劃行使可能授出的任何購股權而發行的股份，及配售協議所載若干其他條件達成後，各配售代理同意盡其最大能力按配售協議的條款及細則，自行或促使認購者認購配售股份。

終止的理由

倘於上市日期上午八時正(「**終止時間**」)前任何時間發生下列事件，任何其中一方的聯席牽頭經辦人(為其本身及代表副牽頭經辦人)有權於終止時間前隨時向本公司發出書面通知，配售代理促使認購者認購配售股份的責任可予以終止：

(A) 保薦人、任何聯席牽頭經辦人或副牽頭經辦人知悉：

- (1) 任何事項或事件顯示配售協議所載的由本公司、方先生及黃先生(「**保證人**」)所作的任何聲明、保證或承諾(「**保證**」)於作出時或重述時就配售而言在任何重大方面屬失實、不確或誤導，或配售協議所載的任何保證或配售協議的任

配售架構及條件

何其他條文遭到保薦人、聯席牽頭經辦人及副牽頭經辦人以外的任何配售協議訂約方違反，而任何一方聯席牽頭經辦人合理地及絕對認為對股份配售而言屬於重大者；或

- (2) 本招股章程、本公司為配售發出上市公告、由保薦人、任何聯席牽頭經辦人及／或副牽頭經辦人提供的提呈、文件或資料、任何本公司就上市發出的公告或文件(包括任何有關補充文件或修訂) (「相關文件」) 所載聲明在任何重大方面成為或被發現屬失實、不正確或有所誤導；或
- (3) 於配售協議日期或之後直至終止時間前出現或發生任何事件、連串事件、事項或情況，而假設該等事件、事項或情況於配售協議日期前出現，則會導致保證的任何重大方面變得失實、不準確或造成誤導，而任何一方聯席牽頭經辦人合理地認為對股份配售而言屬於重大者；或
- (4) 倘於緊接本招股章程刊發日期前發生或發現任何事件，此等事件並無在招股章程被披露，可能構成任何一方聯席牽頭經辦人合理地認為對股份配售而言屬重大遺漏的事項；或
- (5) 出現任何因違反保證而引致或與其有關的事件、行動或遺漏而引致或可能引致保證人承擔任何負債；或
- (6) 任何除保薦人、聯席牽頭經辦人及副牽頭經辦人以外的配售協議訂約方違反任何一方聯席牽頭經辦人合理地認為重要的配售協議任何規定；或
- (7) 於上市日期前聯交所拒絕或不批准股份上市及買賣(慣常條件除外)，或倘已獲批准,該項批准被撤回、被附設保留意見(惟根據慣常條件者除外)或被扣壓；或
- (8) 本公司撤回任何相關文件(及／或與擬認購配售股份有關的任何文件)；或
- (9) 任何人士(保薦人、聯席牽頭經辦人及／或副牽頭經辦人除外)撤回或嘗試撤

配售架構及條件

回就其許可於任何相關文件，包括其報告、函件、估值總結及／或法律意見（視情況而定）及以各有關形式及內容引用其名稱；或

- (B) 於配售協議日期之前、當日及／或之後演變、發生、出現或形成任何事件或連串事件、事項或情況（不論發生中或是持續），而當中包括與任何下列事項有關的事件、變動或發展：
- (1) 開曼群島、英屬處女群島、香港、中國或集團營業所在的任何司法權區或按任何適用的法律曾經或現在集團被視為在該處經營業務（不論以任何名稱）的司法權區或任何其他與集團業務有關而對集團任何成員公司的情況、業務狀況、溢利、虧損、財務或貿易狀況而言屬重大或以其他方式對股份配售而言屬重大的司法權區頒佈任何新法例或法規，或修訂任何現行法例或法規，或任何法院或其他有關當局改變法例或法規的詮釋或應用；或
 - (2) 本地、地區或國際的金融、貨幣、政治、軍事、工業、經濟、股市或其他市場狀況或前景出現任何變動或任何引致或可能引致該等變動的事件或連串事件或發展；或
 - (3) 香港、中國、美國或國際股票證券或其他金融市場的市況出現任何變動；或
 - (4) 因特殊金融狀況或其他原因而導致任何聯交所運作的市場全面禁止、暫停或限制證券買賣；或
 - (5) 於開曼群島、英屬處女群島、香港、中國或集團營業所在的任何司法權區或按任何適用的法律曾經或現在集團被視為在該處經營業務（不論以任何名稱）的司法權區或與集團業務有關的其他司法權區各種形式涉及稅務或外匯管制預期變化的任何改變或發展（或實施任何外匯管制）；或
 - (6) 美國、歐盟（或其中任何成員國）、香港或集團經營業務所在的任何司法權區或按任何適用的法律曾經或現在集團被視為該處經營業務（不論以任何名稱）的司法權區或對集團任何成員的情況、業務狀況、溢利、虧損、財務或貿易狀況而言屬重大或對配售而言屬重大的其他司法權區實施經濟制裁或取消貿易優惠；或

配售架構及條件

- (7) 香港或中國有關當局宣佈全面暫停商業銀行活動；或
- (8) 任何不可抗力事件，包括(但不限於不可抗力事件的一般性)任何天災、軍事行動、暴動、公眾擾亂、民眾騷亂、火災、水災、海嘯、爆炸、疫症、恐怖活動、罷工，或停工，

而聯席牽頭經辦人(為其本身及代表副牽頭經辦人)合理地認為：

- (a) 對集團整體業務、財務或其他狀況或前景具有、將有或可能有任何重大不利影響者；或
- (b) 已經、將會或可能會對順利進行配售、申請或接納配售股份的水平或配售股份的分派或上市後股份的需求或市場價格有重大不利影響者；或
- (c) 基於任何其他理由，從整體上而言使聯席牽頭經辦人(為其本身及代表副牽頭經辦人)不合適、不能或不宜進行配售或依有關條款及以任何本招股章程及配售相關的配售函件的方式或行為交付配售股份。

就上文而言：

- (a) 港元與美元聯繫匯率制度出現變動，或人民幣兌換其他任何外幣貶值，將被視為引致貨幣狀況出現變動的事件；及
- (b) 而任何於香港、中國、美國或國際股票證券或其他金融市場的一般波動均不應詮釋為影響上述市況的事件或連串事件。

根據配售協議的承諾

根據配售協議，方先生已向本公司、保薦人、聯席牽頭經辦人及副牽頭經辦人承諾並訂立契據，其不會，亦促使有關的股份註冊持有人不會：

- (a) 除創業板上市規則第13.18條的規定，在本招股章程日期開始至上市日期後的六個月完結期間(「首六個月期間」)，將根據本招股章程其為實益擁有人的任何股份(「有關證券」)出售，或訂立協議出售或以其他方式設立選擇權、權利、利益或產權負擔；以及

配售架構及條件

- (b) 除創業板上市規則第13.18條的規定，在首六個月期間屆滿當日起計的六個月期間內，將任何有關證券出售，或訂立協議出售或以其他方式設立選擇權、權利、利益或產權負擔，致使緊隨有關出售或於該等選擇權、權利、利益或產權負擔獲行使或執行後，其不再成為本公司控股股東；

根據配售協議，方先生亦向本公司、保薦人、聯席牽頭經辦人及副牽頭經辦人承諾及立約，於上述段(a)及(b)所述期間的說明：

- (a) 出售、轉讓或處置有關證券或任何上文(a)及(b)段所述的該等權益，倘作出有關的出售、轉讓或處置，須採取一切合理步驟以確保不會產生股份市場混亂或以造市的方式進行；
- (b) 如及當其或登記擁有人根據創業板上市規則第13.18(1)條的規定將其直接或間接實益擁有的有關證券權益質押或押記，或根據創業板上市規則第13.18(4)條的規定，聯交所授出的任何權利或豁免，其必須即時以書面通知本公司、保薦人及聯席牽頭經辦人(本身及代表副牽頭經辦人)有關上述質押及押記、所質押或押記的有關證券數目及根據創業板上市規則第17.43(1)至(4)條所要求的其他細節；及
- (c) 如及當其得知所質押或押記的有關證券的權益被接受抵押人或押記人出售或將會出售，其將即時以書面通知本公司、保薦人及聯席牽頭經辦人(為其本身及代表副牽頭經辦人)有關上述的出售或出售意向及受影響的有關證券數目。

配售架構及條件

根據配售協議本公司已向保薦人、聯席牽頭經辦人及副牽頭經辦人不可撤銷及無條件承諾及契約，以及方先生及黃先生各自不可撤銷及無條件地，共同及分別向保薦人、聯席牽頭經辦人及副牽頭經辦人承諾及契約，除獲得聯席牽頭經辦人(為其本身及代表副牽頭經辦人)先前同意或除按照配售外，購股權授出的任何股權或根據購股權計劃行使可能授出的任何購股權，或任何資本化發行、削減股本、股份合併及股份拆細而將予發行的任何股份外，本公司或其任何附屬公司將於任何時間不會：

- (a) 在首六個月期間，於任何時間配發及發行或同意配發及發行本公司或其任何附屬公司的任何股份或證券，或授予或同意授予任何期權、認股證或其他權利以認購或獲得本公司或其任何附屬公司的任何股份證券；
- (b) 在首六個月期間屆滿當日起計的六個月期間內，發行任何本公司的股份或證券，或授予或同意授予任何期權、認股證或其他權利以認購或轉換或兌換本公司的股份或證券，或訂立任何掉期、衍生工具或其他安排以向他人轉讓股份或證券所有權的全部或部分經濟後果，致使方先生不再成為本公司控股股東，或本公司不再擁有集團任何主要附屬公司(意思與創業板上市規則第17.27(2)條相同)的控股權益30%或以上；
- (c) 在首六個月期間購買本公司任何股份或證券；或
- (d) 要約或同意作出任何上述行動或公佈有意作出任何上述行動。

佣金及開支

聯席牽頭經辦人將收取其成功配售的全部配售股份總配售價的2.5%作為配售佣金，其並將根據配售協議的規定，從中支付任何分配售佣金。保薦人亦將收取擔任配售事項的保薦人的保薦費用。總費用連同配售佣金，上市費用、法律、及其他專業費用、印刷、翻譯，以及其他有關股份配售的費用及開支，估計約港幣17.6百萬元(按每股配售價為1.0港元，此為介乎指標性配售範圍的中位數及假設成功配售45,000,000股股份)，該筆款項將由本公司承擔。

保薦人、聯席牽頭經辦人及副牽頭經辦人的權益

保薦人將收取擔任配售事項的保薦人的保薦費用。聯席牽頭經辦人及副牽頭經辦人將或預計將收取配售佣金。有關配售佣金及相關開支的詳情載於上文「佣金及開支」一段中。

根據創業板上市規則第6A.19條，本公司已委任華富嘉洛企業融資作為其合規顧問，根據創業板上市規則第18.03條規定，委任期由上市日期起計至本公司完成其二零一三年十二月三十一日止的年終財務報告及華富嘉洛企業融資將收取合規顧問費用。

除上文披露外，並無保薦人、聯席牽頭經辦人及副牽頭經辦人合法或實益擁有本集團任何成員公司的股份或擁有任何權利或期權（不論可否依法強制執行）以認購或購買或提名他人認購或購買本集團任何成員公司的證券或任何配售權益。

保薦人符合創業板上市規則第6A.07條所述適用於保薦人的獨立標準。

認購配售股份時應付款項

股份配售價，加上1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%港交所交易費，即為認購配售股份應付款項的現金總和。

配售的條件

配售須達成以下條件（其中包括）：

- (i) 上市科批准於本招股章程所述已發行及將發行的股份上市及買賣；及
- (ii) 配售代理根據配售協議須承擔的責任成為無條件（包括獲聯席牽頭經辦人豁免的任何條件（為其本身及代表副牽頭經辦人）及有關責任並沒有按照協議條款而終止或其他），

在各情況下，上述條件須於配售協議訂明的日期及時間或之前達成，且無論如何不得遲於本招股章程日期後第30日。

倘若上述條件在配售協議內在指定時間及日期前沒有達成或獲豁免，則配售會告失效，而港交所將會獲得即時通知。本公司將於配售失效的下一個工作天，在創業板網址 www.hkgem.com 及本公司網址 www.legendstrategy.com 刊登有關配售失效的通知。

配售

根據配售安排，45,000,000股配售股份將被發售，相當於本公司經擴大已發行股本的25%。

聯席牽頭經辦人盡力經辦配售並無包銷安排。倘若配售事項於定價日下午五時正或之前籌得配售款項總額或聯席牽頭經辦人收得的相關總額低於36百萬港元(即45百萬股配售股份乘以每股配售股份的最低配售價0.80港元)(或本公司及聯席牽頭經辦人或聯席牽頭經辦人未有收得相關款項同意的金額)，配售將不會進行。副牽頭經辦人僅參與聯席牽頭經辦人牽頭經辦的分配售安排。根據配售，預期聯席牽頭經辦人或其委任的銷售代理將按照投資者購入配售股份的應付配售價另加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費方式有條件配售股份。配售股份將配售予指定專業、機構及其他投資者。配售股份亦可能配售予香港的個人投資者。專業及機構投資者一般包括經紀、證券商、高資產獨立人士及一般業務涉及買賣股份及其他證券的公司(包括基金經理)及定期投資股票及其他證券的企業實體。

分配基準

配售股份的分配將根據一系列因素配售給被選的個人、專業及機構投資者，當中包括股份需求程度及時間，及是否預期有關投資者會於股份上市後進一步購入，或持有或出售獲配售的股份。上述配售股份的分配方法，旨在使配售股份的分配建立穩固的專業及機構股東基礎，使本公司及整體股東受益。配售股份的分配將特別依從創業板上市規則第11.23(8)條的規定進行，當中三大公眾股東於上市時所持有的股份不會多於公眾持股的50%。沒有任何人在配售股份的分配上會獲得任何優待。

未經港交所書面同意前，代理公司將不獲准分配任何股份，除非最終受益人的名字予以披露。配售詳情將根據創業板上市規則第10.12(4)、16.08及16.16條公佈。

配售價

配售股份的配售價，每股將不超過1.20港元亦預期不少於0.80港元。投資者在認購配售股份時，需支付配股價，加1%經紀佣金、0.005%港交所交易費及0.003%證監會交易徵費。假設每股配售股份配售價為1.20港元或0.80港元(分別為指示配售價範圍的最高及最低價

配售架構及條件

格)，投資者將需分別支付3,636.29港元或2,424.19港元以認購每手3,000股的股份。配售價將於定價日期由本公司及聯席牽頭經辦人(為其本身及代表副牽頭經辦人)透過協議商定。定價時間預期為於二零一一年七月十一日下午五時正或以前或本公司及聯席牽頭經辦人(為其本身及代表副牽頭經辦人)協定的較後日期。如本公司及聯席牽頭經辦人(為其本身及代表副牽頭經辦人)未能於定價時間或以前就配售價達成協議，則配售將不會成為無條件，其並將失效。有意認購配售股份的投資者需留意，於定價日期商定的配售價可能低於本招股章程所載的指示配售價範圍，但目前並不預期如此。

聯席牽頭經辦人(為其本身及代表副牽頭經辦人)如認為合適，例如投資者所表達的投資意欲低於指示性配售價範圍，在獲得本公司同意的情況下，可在定價日期前的任何時間調低本招股章程所載的指示性配售價範圍。在此等情況下，本公司在決定作出價格調減後將在實際可行情況下盡快在創業板網頁www.hkgem.com及本公司網頁www.legendstrategy.com刊登有關指示性配售價範圍調減的通告。

投資者對配售的踴躍程度及配售股份的分配基準將於二零一一年七月十四日早上八時三十分或之前於創業板網頁www.hkgem.com及本公司網頁www.legendstrategy.com公佈。

股份將合資格獲納入中央結算系統

倘股份獲上市科准許於創業板上市及買賣，且公司符合香港結算的證券收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自上市日期或香港結算所決定之任何其他日期起，可於中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易交收須於任何交易日後第二個營業日於中央結算系統內進行。

中央結算系統下的所有活動均依據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序進行。本公司已經作出一切必要安排，以便股份獲納入中央結算系統。

股票開始買賣

股份預期於二零一一年七月十五日上午九時開始在創業板買賣。股票將以每手3,000股為單位買賣並可悉數轉讓。

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供收錄於本招股章程。按照香港會計師公會頒佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」，此報告為 貴公司董事及聯席保薦人而編製並以其為收件人。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈二十二樓

二零一一年六月三十日

致枋濬國際集團控股有限公司
董事會

華富嘉洛企業融資有限公司

敬啟者：

本所(以下簡稱「我們」)謹此就枋濬國際集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的財務資料(「財務資料」)提呈報告，此等財務資料包括於二零零九年及二零一零年十二月三十一日的匯總財務狀況表以及截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日年度(「有關期間」)的匯總綜合收益表、匯總權益變動表、匯總現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。此等財務資料由 貴公司董事編製以供收錄於 貴公司於二零一一年六月三十日就 貴公司的股份在香港聯合交易所有限公司創業板進行首次上市而刊發的招股章程(「招股章程」)附錄一第I至第IV節內。

貴公司於二零一一年二月二十三日根據開曼群島公司法第二十二章(一九六一年第三條法例，經綜合及修訂)(「公司法」)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據於二零一一年六月二十四日完成的集團重組(詳情見下文第II節附註1「重組」一節)， 貴公司已成為現組成 貴集團附屬公司的控股公司(「重組」)。

於本報告日期， 貴公司於附屬公司中所擁有的直接或間接權益載列於下文第II節附註1。該等公司全部均為私人公司，或如在香港以外地區註冊成立或組成，擁有大致上與在香港註冊成立私人公司相同的特徵。

由於 貴公司新近註冊成立，且自註冊成立日期以來，除重組以外並無涉及任何重大業務交易，故並無編製經審核財務報表。於本報告日期現組成 貴集團其他公司的經審核財務報表(有法定審計規定)已根據其註冊成立地的相關公認會計原則編製。此等公司的法定核數師詳情載列於本報告第II節附註1。

貴公司董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)發佈的香港財務報告準則(「香港財務準則」)編製現時組成 貴集團的 貴公司及其附屬公司於有關期間的匯總財務報表(「相關財務報表」)。我們已按照與 貴公司另行訂立的業務約定條款並根據香港會計師公會發佈的香港審計準則(「香港審計準則」)審核相關財務報表。

貴公司董事有責任根據香港財務準則編製相關財務報表，以令相關財務報表作出真實而公平的反映。

財務資料已根據相關財務報表編製且沒有作出任何調整，並按照下文第II節附註2.1所載基準編製。

董事對財務資料的責任

貴公司董事須負責根據下文第II節附註2.1所載的呈列基準及香港財務準則編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映，及落實其認為編製財務資料所必要的內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料作出意見並將意見向 閣下報告。我們已按照香港會計師公會發佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

意見

我們認為，就本報告而言並按照下文第II節附註2.1所載基準呈列的財務資料已真實而公平地反映 貴集團於二零零九年及二零一零年十二月三十一日的匯總事務狀況，以及 貴集團截至該日止有關期間的匯總業績和現金流量。

I. 集團財務資料

以下為於二零零九年及二零一零年十二月三十一日年度，截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止各年度期間的財務資料乃由董事按下文第II節附註2.1所載基準編製：

匯總綜合收益表

	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
收益	5	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	12	(6,296,756)	(6,368,671)
僱員福利開支	7	(3,482,436)	(4,039,804)
公用設施		(1,330,644)	(1,429,882)
其他營運開支	6	<u>(3,322,780)</u>	<u>(4,380,740)</u>
營運(虧損)/溢利		<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	8	<u>(78,051)</u>	<u>(83,442)</u>
除稅前(虧損)/溢利		<u>(3,385,339)</u>	<u>13,522,667</u>
所得稅開支	9	<u>(91,480)</u>	<u>(3,973,136)</u>
年度(虧損)/溢利		<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>
年度綜合(虧損)/收入總額		<u><u>(3,379,740)</u></u>	<u><u>10,098,296</u></u>
下列人士應佔(虧損)/溢利：			
本公司權益持有人		(3,187,896)	9,185,202
非控制性權益		<u>(288,923)</u>	<u>364,329</u>
		<u><u>(3,476,819)</u></u>	<u><u>9,549,531</u></u>
下列人士應佔年度綜合(虧損)/收入總額：			
本公司權益持有人		(3,087,951)	9,680,370
非控制性權益		<u>(291,789)</u>	<u>417,926</u>
		<u><u>(3,379,740)</u></u>	<u><u>10,098,296</u></u>
每股盈利	11	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
股息		<u>—</u>	<u>—</u>

匯總財務狀況表

		於十二月三十一日	
	附註	二零零九年 港元	二零一零年 港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	29,552,774	24,212,636
租賃按金	13	851,076	934,358
預繳營運租約	14	349,028	295,577
遞延所得稅資產	20	1,535,976	1,529,620
		<u>32,288,854</u>	<u>26,972,191</u>
流動資產			
應收貿易賬款、預付款項及按金	13	372,176	4,362,218
現金及現金等價物	15	212,110	263,590
		<u>584,286</u>	<u>4,625,808</u>
資產總額		<u>32,873,140</u>	<u>31,597,999</u>
(虧損)／權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
已發行權益	16	10,000	10,000
儲備	17	(14,567,729)	15,275,116
		(14,557,729)	15,285,116
非控制性權益		<u>2,393,525</u>	<u>—</u>
(虧損)／權益總額		<u>(12,164,204)</u>	<u>15,285,116</u>
負債			
非流動負債			
報廢資產復原撥備	18	2,774,655	3,010,390
		<u>2,774,655</u>	<u>3,010,390</u>
流動負債			
應付貿易及其他賬款	19	9,790,040	7,650,611
應付董事款項	25	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>
負債總額		<u>45,037,344</u>	<u>16,312,883</u>
權益及負債總額		<u>32,873,140</u>	<u>31,597,999</u>
淨流動負債		<u>(41,678,403)</u>	<u>(8,676,685)</u>
資產總額減流動負債		<u>(9,389,549)</u>	<u>18,295,506</u>

匯總權益變動表

	公司權益持有人應佔匯總權益			非控制性權益 港元	權益總額 港元
	已發行權益 港元	儲備 港元	總額 港元		
於二零零九年一月一日結餘	10,000	(11,479,778)	(11,469,778)	2,685,314	(8,784,464)
年度虧損	—	(3,187,896)	(3,187,896)	(288,923)	(3,476,819)
其他綜合收入：					
貨幣匯兌差額	—	99,945	99,945	(2,866)	97,079
年度綜合虧損總額	—	(3,087,951)	(3,087,951)	(291,789)	(3,379,740)
於二零零九年十二月三十一日 結餘	<u>10,000</u>	<u>(14,567,729)</u>	<u>(14,557,729)</u>	<u>2,393,525</u>	<u>(12,164,204)</u>
於二零一零年一月一日結餘	10,000	(14,567,729)	(14,557,729)	2,393,525	(12,164,204)
年度溢利	—	9,185,202	9,185,202	364,329	9,549,531
其他綜合收入：					
貨幣匯兌差額	—	495,168	495,168	53,597	548,765
年度綜合收入總額	—	9,680,370	9,680,370	417,926	10,098,296
收購個別非控制性股東權益	—	(588,549)	(588,549)	(2,811,451)	(3,400,000)
股東注資(附註25(b))	—	20,751,024	20,751,024	—	20,751,024
於二零一零年十二月三十一日 結餘	<u>10,000</u>	<u>15,275,116</u>	<u>15,285,116</u>	<u>—</u>	<u>15,285,116</u>

匯總現金流量表

	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
經營活動的現金流量			
經營產生的現金	22	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>
投資活動的現金流量			
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>
融資活動的現金流量			
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		735	6,302
年終的現金及現金等價物	15	<u>212,110</u>	<u>263,590</u>

II 財務資料附註

1 一般資料及重組

1.1 一般資料

貴公司於二零一一年二月二十三日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY-1111, Cayman Islands.

貴公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要於中華人民共和國（下稱「中國」）從事經營經濟型酒店及提供酒店顧問服務。

下表載列於重組完成及本報告所列日期貴集團擁有直接或間接權益的附屬公司的詳細資料：

公司名稱	註冊／成立地點	註冊／成立日期	已發行及實收股本／註冊資本	二零零九年／二零一零年應佔股本權益	主要業務	附註
枋濬國際有限公司（「枋濬國際」）	英屬處女群島（「英屬處女群島」）	二零一零年十二月十五日	每股1美元的1股普通股	100%（直接）	投資控股	(iv)
勵盈國際有限公司（「勵盈」）	香港	二零零七年四月十三日	每股1港元的10,000股普通股	100%（間接）	投資控股	(i)
三葉有限公司（「三葉」）	香港	二零零七年三月十五日	每股1港元的1,000股普通股	100%（間接）	投資控股	(i)
枋濬有限公司（「枋濬」）	香港	二零零七年五月二十八日	每股1港元的10,000*股普通股	100%（間接）	投資控股及提供酒店顧問服務	(i)
Ablewise Trading Limited（「Ablewise」）	英屬處女群島	二零零五年九月二十日	每股1美元的1股普通股	100%（間接）	停止業務	(iv)
滿高發展國際有限公司（「滿高」）	香港	二零零七年三月一日	每股1港元的8,750,000股普通股	60%/100%（間接）	投資控股	(i), (iii)
深圳悅來客棧旅業有限公司（「悅來客棧旅業」）**	中國	二零零六年十二月十一日	8,000,000港元	100%（間接）	酒店營運	(ii)
深圳盈的旅業有限公司（「盈的旅業」）**	中國	二零零八年五月三十日	8,000,000港元	100%（間接）	酒店營運	(ii)
深圳摩登旅業管理有限公司（「摩登旅業」）**	中國	二零零八年四月二十五日	1,000,000港元	100%（間接）	酒店營運及提供酒店顧問服務	(ii)
深圳悅來客棧有限公司（「悅來客棧」）*	中國	二零零八年十一月二十六日	5,000,000港元	66%/100%（間接）	酒店營運	(ii), (iii)

- * 於二零一零年十二月三十一日年終後繼起，枋濬已發行及分配每股1港元的9,990,000股普通股，發行及實收股本增至10,000,000港元。
- ** 由於此等附屬公司並沒有官方英文名稱，貴公司的管理層已盡最大的能力翻譯其中文名稱為英文譯名。

附註：

- (i) 此等附屬公司於二零零九年及二零一零年十二月三十一日各年度根據香港財務報告準則呈列法定財務報表並由羅兵咸永道會計師事務所進行核數。
- (ii) 此等附屬公司於二零零九年及二零一零年十二月三十一日年度呈列的法定財務報表由深圳西河會計師事務所進行核數。所有已核數的財務報表均根據中國對企業適用的相關會計原則及財務法規所呈列。由於該核數師並沒有官方英文名稱，貴公司的管理層已盡最大的能力翻譯其中文名稱為英文譯名。
- (iii) 於二零一零年十二月二十二日，貴集團以現金代價3,400,000港元向一名非控制性股東收購滿高發展國際有限公司其餘的40%股權。於收購後，對悅來客棧的實際股權(滿高的附屬公司)由66%改變為100%。
- (iv) 此等公司並沒有呈報已核數的財務報表，因此等公司成立的司法權區內並沒有任何法定的審計要求。

1.2 重組

於相關期間，所有組成貴集團的公司皆由方文先生(下稱「方先生」)控制。

以籌備貴公司於香港聯合交易所有限公司創業板將股份上市，貴公司已就上列公司的擁有權轉讓作重組。以下概述就重組進行的步驟：

- a. 於二零一零年十二月二十二日，方先生轉讓其持有的滿高的全部60%股權至枋濬，代價為1港元。
- b. 於二零一一年三月二十四日，方先生轉讓其勵盈100%股權至枋濬國際(貴公司直接全資擁有的附屬公司)。於轉讓日，勵盈持有枋濬65%的權股。貴公司向方先生以每股0.01港元發行並分配87,750,000股新股作轉讓代價。
- c. 於二零一一年四月二十七日，三葉的每名當時股東分別轉讓其持的三葉股權及所有股東貸款予枋濬國際。於轉讓日，三葉持有枋濬14%的股權。貴公司向三葉的當時股東以每股0.01港元發行並分配合共18,900,000股新股作轉讓代價。
- d. 於二零一一年六月十九日，枋濬國際以外的枋濬當時股東分別轉其等合共21%枋濬的股權予枋濬國際。貴公司向該等股東以每股0.01港元發行並分配合共27,150,000股新股作轉讓代價。

2 主要會計政策概要

編製 貴公司及其附屬公司的合併財務報表(下稱「財務資料」)所採用的主要會計政策載於下文。除於另有呈列的情況下，該等政策於往績記錄期間貫徹應用。

2.1 呈列基準

於往績記錄期間，現時 貴集團的所有組成公司皆由方先生控制。為此報告的目的，綜合財務資料乃根據香港會計師公會發報的核數指引第3.340號「招股章程與申報會計師」作出。 貴集團於往績記錄期間的財務狀況表、匯總綜合收益表、匯總現金流量表及匯總權益變動表根據現有 貴集團的所有組成公司於往績記錄期間的財務資料予以編製，猶如現有集團架構於往績記錄期間已一直存在。於往績記錄期間由 貴集團註冊成立或收購的公司的財務資料除外，將根據其各自成立或收購日期起納入該等公司的財務資料。

貴集團內公司間交易、結餘及未變現損益的交易已於合併時撇銷。

2.2 編製基準

於此報告內載列的財務資料乃根據香港財務報告準則按歷史成本常規法編製。

編製符合香港財務報告準則的財務資料需要使用若干關鍵會計估算，同時需要管理層在應用集團會計政策過程中行使其判斷。涉及高度的判斷或複雜性的範疇，或涉及對財務資料內屬重大假設和估算的範疇，在附註4中披露。

於二零零九年及二零一零年十二月三十一日， 貴集團流動負債淨值分別為41,678,000港元及8,677,000港元。二零一零年十二月三十一日其後，枋濬國際股東已向枋濬注入9,990,000港元實收股本。此外，董事相信集團擁有充裕的現金資源(作現金流量及儲備銀行融資)去應付將來的工作資本及其他融資需求。因此，董事相信按此財務報表將能夠持續經營。

集團並無提早採納現存準則下尚未生效的準則、修訂或詮釋。

集團並無應用下列已頒佈但仍未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

		於以下日期或之後 開始的年度期間生效
香港會計準則第12號(修訂)	遞延稅項：收回相關資產	二零一二年一月一日
香港會計準則第24號(經修訂)	關聯方披露	二零一一年一月一日
香港會計準則第32號(修訂)	供股的分類	二零一零年二月一日
香港財務報告準則第7號(修訂)	披露 — 轉移金融資產	二零一一年七月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一三年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號	最低資金規定的預付款	二零一一年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以權益工具取代金融負債	二零一零年七月一日
 香港財務報告準則的改進 — 修訂		
香港會計準則第1號	財務報表的呈報	二零一一年一月一日
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表	二零一一年七月一日
香港會計準則第34號	中期財務報告	二零一一年一月一日
香港財務報告準則第1號	首次採納香港財務報告準則	二零一一年一月一日
香港財務報告準則第3號	業務合併	二零一零年七月一日
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露	二零一一年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠度計劃	二零一一年一月一日

貴集團於初次應用期間使用此等新準則及詮釋。貴集團正評估採納上述新訂及經修訂準則及對現有準則的詮釋的影響，但尚未能確定是否會對貴集團的經營業績及財政狀況帶來重大影響。

2.3 綜合

匯總財務報表包括貴公司及其附屬公司於往績記錄期間按有關年結日的財務報表呈列。附屬公司是指貴集團有權控制其財務及經營政策的所有實體(包括特別用途實體)，一般附帶逾半數投票權的股權。在評估貴集團能否控制另一實體時，會考慮現時是否存在可行使或可兌換的潛在投票權及其影響。附屬公司於控制權轉移到貴集團的該日起全面合併，並於喪失控制權日起終止合併。

除於附註1.2所載列的重組外，貴集團業務合併採用合併賬務法。為收購附屬公司而支付的代價為貴集團轉讓的資產、所產生的負債和發行權益的公允價值。所轉讓的代價包括或然代價安排產生的任何資產或負債的公允價值。相關收購成本在產生時支銷。在業務合併中所收購的可辨認資產以及所承擔的負債及或然負債，以收購日的公允價值進行初始計量。視個別收購情況，貴集團按公允價值或非控制性

權益方佔被收購方淨資產的比例，確認被收購方的非控制性權益。如業務合併分階段進行，收購方應按取得控制權日期的公允價值，重新計量其之前在被收購方持有的權益，公允價值的變動並於溢利或虧損中確認。

所轉讓代價的差額、被收購方的任何非控制性權益數額，以及被收購方任何原有權益在收購日的公允價值超過 貴集團應佔所收購可辨認淨資產的公允價值的差額計為商譽。若該數額低於所購入附屬公司淨資產的公允價值，該差額直接在溢利或虧損中確認。

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與 貴集團採用的會計政策一致。

貴集團將其與非控制性權益進行的交易視為與 貴公司權益擁有人進行的交易。向非控制性權益購買所支付的額外代價與相關應佔所收購附屬公司淨資產賬面值的差額入賬列為權益。向非控制性權益出售產生的盈虧亦於權益列賬。

2.4 分部報告

經營分部的編製方式與向首席經營決策者(下稱「首席經營決策者」)匯報所使用的內部報告一致。執行董事被認定為首席經營決策者以作出策略性決定，即負責分配資源和評估經營分部的表現。

2.5 外幣折算

(a) 功能及列報貨幣

貴集團財務報表以最能反映實體經營所處的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。為方便財務報表使用者，人民幣為 貴公司的功能貨幣，而財務資料則以港元列報。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量的估值日期的匯率換算為功能貨幣。因結算該等交易產生的利得和損失以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率折算產生的匯兌利得和損失在收益表確認。

有關現金及現金等價物、應收貿易賬款、預付款項及按金、應付及其他賬款及應付董事款項的外匯損益呈列於匯總綜合收益表。

以外幣歷史成本計算的非貨幣資產及負債按交易日的外匯匯率換算。以外幣單位按公允價值列賬的非貨幣資產及負債按公允價值確定日的匯率換算。非貨幣資產及負債(如於損益表內按公允價值

的財務資產)的換算差額在匯總綜合收益表中列報為公允值收益或虧損的一部分。

(c) 貴集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的所有 貴集團的實體(均無極高通脹經濟地區的貨幣)的業績及財務狀況,均按下列方式換算為呈列貨幣:

- 各財務狀況報表內呈列的資產及負債按該財務狀況報表呈列日的收市匯率換算;
- 各匯總綜合收益表內的收支按平均匯率換算(除非該平均匯率未能合理反映交易日現行匯率所帶來的累積影響,則按照交易日的匯率換算該等收支);及
- 所有由此產生的匯兌差額在其他綜合收益中確認。

2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及減值虧損(參閱附註2.7)後於匯總財務狀況表內列賬。歷史成本包括收購該等項目之直接應佔開支。

後續成本已納入物業、廠房及設備的賬面金額或只於未來經濟利益可能流入集團而成本可能靠計量而確認為物業、廠房及設備分開列賬(視乎適合情況)。替換成本的賬面值不會入賬。其他成本(如維修及保養及檢修成本)納入於其發生期間的綜合綜合收益表內的開支。

物業、廠房及設備的折舊採用以下的估計可使用年期將其成本按直線法分攤至其剩餘價值計算:

租賃物業裝修	尚餘租期及七年中的較短者
傢俬及裝置	五年
辦公室設備	五年

物業、廠房及設備的剩餘價值及可使用年期於各報告期末進行檢討,並在適當時調整。

倘物業、廠房及設備的賬面值高於其估計可收回價值,其賬面值即時撇減至可收回金額。(參閱附註2.7)

2.7 於附屬公司及非金融資產之投資減值

並無明確可用期限的資產(例如商譽)毋須攤銷,但每年須就減值進行測試。資產於出現事件或情況改變顯示賬面值可能無法收回時,就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之數額確認。可收回金額乃扣除出售費用後之資產公平值及使用價值之較高者。於評估減值時,資產按可獨立識辨現金流量之最低層次(現金產生單位)分組。出現減值之非金融資產(商譽除外)將於每個報告日進行檢討以確定其減值能否轉回。

倘投資附屬公司所產生的股息超過附屬公司於派息期間的全面收入總額或獨立財務報表內的投資賬面值超過於匯總財務報表投資對象的資產淨值(包括商譽)賬面值,則在收取有關投資所得股息時即須對此等投資進行減值測試。

2.8 金融資產

貴集團將金融資產分類為貸款及應收款項。分類視乎購入的金融資產之目的。管理層在初始確認時釐定金融資產的分類。

貸款及應收款項為有固定或可確定付款額且沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等項目包括在流動資產內,但若由報告期末起計超過十二個月方到期者,則分類為非流動資產。貴集團的貸款及應收款項由匯總財務狀況表「應收貿易賬款及按金」、「租賃按金」及「現金及現金等價物」組成(參閱附註2.10及2.11)。

貿易及應收款項最初按公平值確認,其後運用實際利息法按攤銷成本並扣除減值撥備計量。

2.9 按攤銷成本列賬的金融資產

貴集團於每個報告期末評估是否存在客觀證據證明某一金融資產或某一金融資產組出現減值。只有當存在客觀證據證明於因為首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「損失事項」),而該宗(或該等)損失事項對該項或該組金融資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計,有關的金融資產或金融資產組才算出現減值及產生減值虧損。

貴集團用於釐定是否存在減值虧損客觀證據的標準如下:

- 發行人或欠債人遇上嚴重財政困難;
- 違反合同,例如逾期或拖欠償還利息或本金;
- 貴集團基於與借款人的財政困難有關的經濟或法律原因,向借款人提供一般放款人不會考慮的特惠條件;
- 借款人有可能破產或進行其他財務重組;
- 因為財政困難而使該財務資產的活躍市場不再存在;或

— 可察覺的資料顯示自從初始確認後，某組財務資產的估計未來現金流量有可計量的減少，雖然該減少尚未能在該組別的個別財務資產內確定，有關資料包括：

- (a) 該組別的借款人的還款狀況的不利變動；
- (b) 與該組別資產逾期還款相關連的全國性或地方經濟狀況。

貴集團首先評估是否存在減值的客觀證據。

損失金額乃根據資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現而估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在收益表確認。如貸款或持有至到期投資有浮動利率，計量任何減值損失的貼現率為按合同釐定的當前實際利率。在實際應用中，貴集團可利用可觀察的市場價格，按工具的公允價值計量減值。

如在後繼期間，減值虧損的數額減少，而此減少可客觀地聯繫至減值在確認後才發生的事件(例如債務人的信用評級有所改善)，則之前已確認的減值虧損可在收益表轉回。

2.10 應收貿易賬款、預付款項及按金

應收貿易賬款是在日常業務過程中為顧客提供服務的應收款項。倘應收貿易賬款在一年或一年以內收回(若更長，則在業務正常經營周期內)，則分類為流動資產。否則，在非流動資產中呈列。

應收貿易賬款、預付款項及按金最初以公允值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本並扣除減值撥備計量。

2.11 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款。

2.12 已發行權益

普通股分類為權益。發行新股直接應佔的新增成本在權益中列為所得款項的減少(扣除稅項)。

2.13 應付貿易及其他款項

應付貿易款項是在日常業務過程中向供應商購買商品或服務的付款責任。倘應付貿易及其他款項在一年或一年以內到期(若更長，則在業務正常經營周期內)，則分類為流動負債。否則，在非流動負債中呈列。

應付貿易及款項及應付董事款項初步以公允值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

2.14 當期及遞延所得稅

本年的稅項支出包括當期和遞延稅項。稅項收益表中確認，但與在其他綜合收益中或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他綜合收益或直接在權益中確認。

當期所得稅支出根據本公司的子公司及產生應課稅收入的國家於財務狀況表日已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例解釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定準備。

遞延所得稅利用負債法確認資產和負債的稅基與資產和負債在合併財務報表的賬面值的差額而產生的暫時性差異。然而，若遞延所得稅來自在交易（不包括業務合併）中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅利潤或損失，則不作記賬。遞延所得稅採用在財務狀況表日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率（及法例）而釐定。

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時性差異而確認。

遞延稅項就子公司產生的暫時性差異而準備，但假若 貴集團可以控制暫時性差異的轉回時間，而暫時性差異在可預見將來很可能不會轉回則除外。

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

2.15 僱員福利

(a) 退休金責任

根據中國相關的當地法規， 貴集團於中國的附屬公司參與政府指定退休供款計劃，附屬公司須向計劃供款，用以支付合資格僱員的退休福利。根據中國的規定，向計劃所作供款按適用工資開支若干百分比計算或根據每名僱員的薪酬水平作固定金額供款。對計劃的所有供款皆不會退還或沒收。 貴集團於規定供款以外並沒其他責任。此項計劃的供款呈列於匯總綜合收益表開支項。

(b) 其他僱員福利

薪金、受薪年假及非貨幣性福利成本於僱員提供相關勞務的年份入賬。金額確認為負債及開支以提供福利的成本計量。

2.16 撥備

當 貴集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定債務；很可能需要有資源的流出以結算債務；及金額已被可靠估計時作出準備。但不會就未來經營虧損確認準備。

如有多項類似債務，其需要在結算中有資源流出的可能性，則可根據債務的類別整體考慮。即使在同一債務類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認準備。

準備採用稅前利率按照預期需結算有關債務的支出現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關債務固有風險的評估。隨著時間過去而增加的準備確認為利息費用。

2.17 收益確認

收益包括 貴集團在日常經營活動中出售服務已收及應收代價的公允值。收益於扣除營業稅及折扣後入賬。

當收入金額能可靠計量、未來經濟利益可能流入有關的實體、以及符合下文所述 貴集團的有關業務的特定條件時， 貴集團將確認收益。

(a) 酒店營運

已提供出租服務的酒店房間及會議室確立為酒店收益。

(b) 提供酒店顧問服務

於報告期末根據提供酒店顧問服務的完成狀況確認為收益項目。各交易的完成狀況根據於報告期末產生的時間成本比例比較預計交易的總時間成本作釐定。交易結果能可靠衡量當(a)收益金額能得到可靠計量；(b)經濟效益聯繫的交易很可能利及該實體；(c)於報告期末能可靠計量顧問服務的完成狀況；(d)交易產生的成本及完成交易的成本能得到可靠計量。

(c) 會籍費用收入

以公允值計量的已收或應收代價於會籍的年期內按直線法確認入賬。

(d) 利息收入

利息收益採用實際利率法按時間比例基準確認。倘貸款和應收款項出現減值， 貴集團會將賬面值減至可收回款額，即估計的未來現金流量按該工具的原實際利率折現值，並繼續將折現計算並確認為利息收益。已減值貸款及應收款項的利息收益利用原實際利率確認。

2.18 客戶忠誠度計劃

貴集團推行一項會籍計劃讓顧客以積分方式換取於集團經營酒店的一晚免費住宿。會籍積分計劃帶來的酒店房間銷售列賬為授出有關積分的銷售交易（「初始銷售」）的獨立可識別部分。與初始銷售有關的已收或應收代價公允值於有關部分（即已出租酒店房間及已授會籍積分）間分配。會籍積分的公允值乃參考客戶兌換積分及預計未來兌換率可得的優惠（即免費額外酒店住宿）後估計得出。預計兌換率的估計乃根據以往顧客行為的統計分析作出評估。會籍積分的收益乃延遞收益並於兌換積分時入賬及確認的收益金額乃根據已兌換的積分數目相對於預期將兌換的積分總數釐定。

2.19 租賃

如租賃所有權的重大部份風險和報酬由出租人保留，分類為經營租賃。根據經營租賃支付的款項（扣除自出租人收取的任何激勵措施後）於租賃期內以直線法在收益表支銷。

2.20 股息分派

向 貴公司股東分配的股利在股利獲 貴公司股東批准的期間內於本集團及本公司的財務報表內列為負債。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

貴集團的活動承受著多項財務風險：信用風險、流動性風險、外匯風險及利率風險。 貴集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求儘量減低對 貴集團財務表現的潛在不利影響。

(a) 信用風險

貴集團的信用風險來自現金及現金等價物、應收貿易賬款及按金。管理層已實施信貸政策，並且不斷監察所承受信用風險之程度。

由於 貴集團擁有龐大的顧客群，並沒有信用集中風險。並已實施信用政策確保向信貸背景正常的企業客戶提供房間銷售。銷售予未有預訂的顧客以信用咭或現金收款。此外，於簽訂酒店顧問協議前， 貴集團對客戶進行信貸審查，並要求客戶根據酒店顧問合約的進度分期付款。現金及銀行結餘均存入擁有Ba2及A1信貸評級的當地主要銀行。租賃按金主要為向 貴集團租賃酒店物業的四個私人實體支付。

信用風險上限按匯總財務狀況表中各金融資產的賬面值呈列。

(b) 流動性風險

審慎的流動資金管理包括維持充裕的現金及現金等價物及股東預先注資的足夠額度備有資金。管理層相信流動資金風險已減緩因i) 貴集團於二零零九年及二零一零年十二月三十一日年度產生的經營所得現金流入分別為7,580,732港元及15,055,682港元。管理層預期 貴集團將於往後各年持續產生經營所得現金流入；ii)二零一零年十二月三十一日續後日子， 貴集團附屬公司的股東注入價值9,990,000港元的實收股本；iii)集團簽訂10,000,000人民幣的銀行融資以應付其二零一零年十二月三十一日續後日子的營運。

管理層以預測現金流量為基準監察 貴集團現金及現金等價物的滾動預測。 貴集團預期通過現金流量及股權融資以應付其未來現金流量的需要。

下表詳述 貴集團之非衍生金融負債及衍生金融負債於往績記錄期間的年/期結日之剩餘已契約應付款，乃按合約未折現現金流量(包括使用訂約利率或(若為浮息)往績記錄期間的年/期結日之現行利率計算之利息支出)及 貴集團須支付之最早還款日計算：

	一年內或 接要求 港元	一年至兩年 港元	兩年至五年 港元	超過五年 港元	總額 港元
於二零零九年十二月 三十一日					
貿易及其他應付款項	7,989,385	—	—	—	7,989,385
應付董事款項	<u>32,171,180</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>32,171,180</u>
總額	<u>40,160,565</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>40,160,565</u>
於二零一零年十二月 三十一日					
貿易及其他應付款項	3,670,675	—	—	—	3,670,675
應付董事款項	<u>1,338,103</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,338,103</u>
總額	<u>5,008,778</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,008,778</u>

(c) 外匯風險

貴集團於中國經營業，其大部份的交易、資產及負債以人民幣為主。管理層認為外匯風險極微。

(d) 利率風險

由於 貴集團並無重大計息資產及負債，故 貴集團的收入及經營現金流量絕大部分不受市場利率變動的影響。管理層認為利率風險極微。

3.2 資本風險管理

貴集團的資本風險管理主要目標是保障 貴集團能繼續營運，以持續為股東提供回報並支持 貴集團的穩定及增長；賺取與 貴集團業務水平及市場風險相當的邊際利潤，並維持現金淨值狀況。

貴集團視已發行股本及儲備為資本。為維持或調整資本結構，貴集團或會調整支付予股東的股息數額、向股東退還資本、發行新股或出售資產以減低債務。

3.3 公允值估計

貴集團的財務資產賬面金額包括現金及現金等價物、貿易應收賬款及按金；財務負債則包括貿易及其他應付賬款及應付董事款項，乃根據短期到期日與其公允值相若。貴集團按攤銷成本的非流動資產（租賃按金）以中國人民銀行最優惠利率計算，並考慮以公允價值相若。

4 關鍵會計估計及判斷

貴集團會根據過往經驗及其他因素，包括在某些情況下，對未來事項作出認為是合理的預期，並持續地評估所作出之估計及判斷。

貴集團對未來作出估計和假設。所得的會計估計如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產和負債的賬面值作出重大調整的估計和假設討論如下。

(a) 物業、廠房及設備的可使用年期

貴集團擁有大量投資物業、廠房及設備。貴集團須估計物業、廠房及設備的可使用年期，以確認各報告期減值開支金額。

可使用年期乃經考慮業務發展及貴集團的策略後，於購買該等資產時估計。貴集團每年檢討評估估計使用年期是否適當。有關檢討考慮到任何環境或事件的意外不利變動，包括預計經營業績的下降、行業趨勢或經濟趨勢不景氣。貴集團根據檢討結果延遲或縮短有效使用年期及／或作出減值撥備。

(b) 物業、廠房及設備的減值

當有事件或情況轉變顯示可能無法收回賬面值時檢討物業、廠房及設備有否減值。可收回金額乃基於公平值減銷售成本或市場估值計算。此等計算須運用判斷及估計。

在資產減值領域，要求有管理層判斷，尤其是評估：(i)有否出現可能實際顯示有關資產可能無法回收；(ii)資產賬面值是否獲得可收回款項（即公平值減銷售成本或以業務持續使用資產為基礎估計的有關日後現金流量兩者中的較高者）的支持；及(iii)編製現金流量預測時使用的適當主要假設，包括有關現金流量預測是否以適用比率折現。倘管理層就評估減值所選假設（包括現金流量預測所用貼現率或增長率假設）有所變更，對減值檢測所用現值淨額或有影響，從而或影響貴集團的財務狀況及經營業績。

(c) 報廢資產復原債務

貴集團會定期評估及確認於租約屆滿時須復修租賃物業而產生的固定資產及義務的公允價值。而確立報廢資產復原債務的公允價值時，已應用估計及判斷而釐定該等未來現金流量及折現率。管理層根據如復修成本等若干假設估計未來現金流量。折現率根據中國人民銀行最優惠利率計算。

(d) 租賃物業的裝修

集團於中國以租賃物業經營酒店，而此等酒店造成建築及翻新開支。一個相關租賃協議的業主未能提供恰當的物業擁有權證或提供有效租賃許可證或其他所須許可證。但根據 貴集團的經驗、有效的資料及經諮詢法律顧問的意見後，董事認為此等問題未必對租賃物業造成干擾或終止，或對於二零零九年及二零一零年十二月三十一日年度間的分別3,667,836港元及2,661,905港元的相關租賃裝修的賬面金額帶來重大影響。此外，控股股東已同意就因任何 貴集團成員於領取相關物業的業權使用牌照及許可證而造成的失誤，為 貴集團免受任何損失作出彌償保證。據此，根據 貴集團的會計政策此項租賃裝修被認為無須減值。再者，根據 貴集團的會計制度此等租賃裝修任何減值須入賬。

(e) 所得稅

貴集團在香港及中國繳納當期所得稅。釐定所得稅全球撥備時需要作出重大判斷。多項交易及計算的最終稅額無法於日常業務過程中釐定。倘若該等事宜之最終稅務結果與初始記錄金額不同，則有關差額將會影響作出決定期間之當期所得稅及遞延稅項撥備。

與若干暫時差額相關之遞延所得稅資產於管理層認為未來應課稅溢利將很有可能可獲得而就此可使用暫時差額或稅項虧損時予以確認。該等實際抵銷之結果或有不同。

5 分部資料

最高經營決策者統稱為 貴公司執行董事。執行董事審閱 貴集團的內部呈報，以評估表現並分配資源。最高經營決策者已根據此等報告釐定經營分部。

管理層從服務分類角度來定期審閱 貴集團的經營業績。呈報經營分部的銷售額主要來自酒店營運及提供酒店顧問服務。酒店會籍計劃的銷售包括在酒店分部經營內。

管理層按營運（虧損）／溢利基準評估經營分部的表現。

下表載列於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度向最高經營決策者提供的可報告分部的分部資料：

	酒店營運 港元	提供酒店 顧問服務 港元	總額 港元
截至二零零九年十二月三十一日止年度			
分部收入	<u>19,545,963</u>	<u>—</u>	<u>19,545,963</u>
分部業績	<u>(3,307,288)</u>	<u>—</u>	<u>(3,307,288)</u>
物業、廠房及設備折舊	<u>(6,296,756)</u>	<u>—</u>	<u>(6,296,756)</u>

	酒店營運 港元	提供酒店 顧問服務 港元	總額 港元
截至二零一零年十二月三十一日止年度			
分部收入	<u>27,685,447</u>	<u>9,632,486</u>	<u>37,317,933</u>
分部業績	<u>6,216,312</u>	<u>7,389,797</u>	<u>13,606,109</u>
物業、廠房及設備折舊	<u>6,215,217</u>	<u>153,454</u>	<u>6,368,671</u>

分部業績與除所得稅前(虧損)/溢利的調節載列如下：

	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
分部業績	(3,307,288)	13,606,109
融資收入	50,425	52,402
融資成本	<u>(128,476)</u>	<u>(135,844)</u>
除稅前(虧損)/溢利	<u>(3,385,339)</u>	<u>13,522,667</u>

於二零零九年十二月三十一日年度間所有收入皆來自於中國的外來客戶，於二零一零年十二月三十一日年間來自中國及香港的外來客戶分別佔86%及14%。於往績記錄期間，貴集團並沒有外來客戶交易佔收入的10%或以上，不包括來自截至二零一零年十二月三十一日止年度來自單一外來客戶約7,111,000的收入(二零零九年沒有出現此情況)。此項收入源自提供酒店顧問服務所得。

於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，貴集團大部份資產及負債皆位於中國。

下表載列所有活動收益細項：

	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
酒店營運銷售 — 酒店房間及會議室租金	19,387,214	27,323,721
酒店顧問服務	—	9,632,486
酒店會籍銷售	158,749	361,726
	<u>19,545,963</u>	<u>37,317,933</u>

6 其他營運開支

下表載列其他營運開支項目：

	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
核數師酬金	500,000	500,000
物業管理費	514,236	508,646
消耗品及洗衣費用	932,637	1,329,871
市場推廣及宣傳費用	182,029	202,309
電話及通訊費用	248,299	282,426
維修及保養	171,066	248,813
辦公用品	117,413	165,400
銷售佣金	36,264	360,904
其他	620,836	782,371
	<u>3,322,780</u>	<u>4,380,740</u>

7 僱員福利開支(包括董事薪酬)

	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
薪金、工資及津貼	2,449,048	2,828,846
退休金債務	602,553	776,092
其他福利	430,835	434,866
	<u>3,482,436</u>	<u>4,039,804</u>

8 融資成本 — 淨額

	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
融資成本：		
— 報廢資產復原債務	(128,476)	(135,844)
融資收入：		
— 按攤銷成本計算的非流動租賃按金利息收入	50,425	52,353
— 銀行利息收入	—	49
融資成本 — 淨額	<u>(78,051)</u>	<u>(83,442)</u>

9 所得稅開支

	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
當期所得稅		
— 香港所得稅開支	—	794,439
— 中國企業所得稅開支	311,857	3,172,509
遞延所得稅 (附註20)	(220,377)	6,188
	<u>91,480</u>	<u>3,973,136</u>

香港所得稅於二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度間估計應課稅溢利，按稅率16.5%作出撥備。

中國企業所得稅於二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度間估計應課稅溢利，按稅率25%作出撥備。

貴集團除所得稅前(虧損)/溢利產生的所得稅與使用組成貴集團的公司的所在國既定稅率計算的理論數額的區別如下：

	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
除稅前(虧損)/溢利	<u>(3,385,339)</u>	<u>13,522,667</u>
在各有關國家的(虧損)/溢利按適用的當地稅率計算的稅項	(538,410)	3,265,736
不可扣稅的開支	<u>629,890</u>	<u>707,400</u>
所得稅開支	<u>91,480</u>	<u>3,973,136</u>

實際稅率由二零零九年的-2.7%增加至二零一零年的29.4%，由於二零一零年十二月三十一日止年度集團若干附屬公司錄得應課稅溢利，而於二零零九年十二月三十一日止年度若干此等附屬公司產生應課稅虧損。

10 董事及高級管理層薪酬

(a) 董事及高級管理層酬金

下表載列於往績記錄期間董事及高級管理層酬金：

	工資、準貼 收費及實物利益 港元	花紅 港元	退休金 供款 港元	其他 港元	總額 港元
截至二零零九年度					
十二月三十一日止					
董事					
方文	—	100,000	—	5,000	105,000
黃樟滙	—	100,000	—	5,000	105,000
	<u>—</u>	<u>200,000</u>	<u>—</u>	<u>10,000</u>	<u>210,000</u>
高級管理層					
何岸英	—	100,383	—	18,786	119,169
李玉珍	—	96,695	—	17,660	114,355
張國星	—	74,260	—	14,631	88,891
	<u>—</u>	<u>271,338</u>	<u>—</u>	<u>51,077</u>	<u>322,415</u>
截至二零一零年度					
十二月三十一日止					
董事					
方文	—	100,000	—	5,000	105,000
黃樟滙	—	100,000	—	5,000	105,000
	<u>—</u>	<u>200,000</u>	<u>—</u>	<u>10,000</u>	<u>210,000</u>
高級管理層					
何岸英	—	102,762	—	20,974	123,736
李玉珍	—	130,080	—	24,799	154,879
張國星	—	82,609	—	18,153	100,762
	<u>—</u>	<u>315,451</u>	<u>—</u>	<u>63,926</u>	<u>379,377</u>

於往績記錄期間，董事概無從貴集團收取任何酬金作為加入或離開貴集團的獎金或作為離職補償，亦無董事放棄或已同意放棄任何酬金。

(b) 五名最高薪人士

貴集團於往績記錄期間五名最高薪人士均包括兩名董事及三名高級管理層人士。兩名董事的酬金於分析中反映。

該三名高級管理層人士的薪酬範圍如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年	二零一零年
零港元至1,000,000港元	<u>3</u>	<u>3</u>

於往績記錄期間，以上高級管理層人士概無收受任何來自貴集團的酬金作為加入或離開貴集團的獎金或作為離職補償。

11 每股盈利

每股盈利資料並無呈列，乃由於就本財務資料而言，鑒於重組及按附註2.1所披露的按匯總基準呈列截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度的業績，載列該資料並無意義。

12 物業、廠房及設備

	租賃物業裝修 港元	傢俬及裝置 港元	辦公室設備 港元	總額 港元
於二零零九年一月一日				
成本	32,887,817	6,958,629	711,594	40,558,040
累計折舊	(3,794,565)	(1,675,864)	(73,463)	(5,543,892)
賬面淨值	29,093,252	5,282,765	638,131	35,014,148
截至二零零九年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	29,093,252	5,282,765	638,131	35,014,148
添置	239,082	236,988	88,363	564,433
折舊費用	(4,695,311)	(1,443,141)	(158,304)	(6,296,756)
貨幣匯兌差額	225,425	40,554	4,970	270,949
年終賬面淨值	24,862,448	4,117,166	573,160	29,552,774
於二零零九年十二月三十一日				
成本	33,382,861	7,250,781	805,659	41,439,301
累計折舊	(8,520,413)	(3,133,615)	(232,499)	(11,886,527)
賬面淨值	24,862,448	4,117,166	573,160	29,552,774
截至二零一零年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	24,862,448	4,117,166	573,160	29,552,774
添置	111,346	27,571	32,777	171,694
折舊費用	(4,741,326)	(1,462,323)	(165,022)	(6,368,671)
貨幣匯兌差額	736,659	103,889	16,291	856,839
年終賬面淨值	20,969,127	2,786,303	457,206	24,212,636
於二零一零年十二月三十一日				
成本	34,654,779	7,530,521	867,260	43,052,560
累計折舊	(13,685,652)	(4,744,218)	(410,054)	(18,839,924)
賬面淨值	20,969,127	2,786,303	457,206	24,212,636

13 應收貿易賬款、預付款項及按金

	於十二月三十一日	
	二零零九年 港元	二零一零年 港元
應收貿易賬款	254,442	1,664,690
預付款項及按金	968,810	3,631,886
	1,223,252	5,296,576
減：非流動部分按金	(851,076)	(934,358)
流動部分	372,176	4,362,218

預付款項及按金載列如下：

	於十二月三十一日	
	二零零九年 港元	二零一零年 港元
按金		
租賃按金	851,076	934,358
預付款項		
預付專業費用	—	2,625,518
其他	117,734	72,010
	<u>117,734</u>	<u>2,697,528</u>
預付款項及按金總額	<u>968,810</u>	<u>3,631,886</u>

貴集團的應收貿易賬款、預付款項及按金的賬面值與公允價值相若。

貴集團的銷售主要為現金銷售。同時為擁有合適信貸記錄的企業客戶提供房間銷售的信貸期為三十天。酒店顧問服務的銷售根據協議的繳款週期以分期方式繳付。於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，應收貿易賬款193,468港元及153,761港元為已逾期但未減值。該等款項涉及並無近期違約歷史的若干獨立賓客。該等貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零零九年 港元	二零一零年 港元
無逾期亦無減值	60,974	1,510,929
逾期0至30天	80,194	134,184
逾期31至60天	47,601	1,116
逾期61至90天	13,557	—
逾期超過90天	52,116	18,461
已逾期但並無減值	<u>193,468</u>	<u>153,761</u>
	<u>254,442</u>	<u>1,664,690</u>

無逾期亦無減值的金融資產的信貸質素可參考有關交易對方拖欠比率的歷史資料進行評估。所有應收貿易賬款為現有客戶(超過六個月)並無拖欠付款的記錄。

已逾期但並無減值的應收貿易款項涉及與貴集團擁有良好往績記錄或信貸質素穩健的客戶。根據過往經驗及對所有重大未償還應收貿易款項進行的定期信貸風險評估，管理層相信，並無必要就該等餘額作出減值撥備，因為信貸質素並無重大變動且該等餘額仍被視為可悉數收回。於有關期間的報告日期，最高信貸風險為上述各類應收款項的賬面值。貴集團並無就該等餘額持有任何抵押品。

貴集團的應收貿易賬款、預付款項及按金以以下貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二零零九年 港元	二零一零年 港元
人民幣	1,223,252	3,146,576
港元	—	2,150,000
	<u>1,223,252</u>	<u>5,296,576</u>

14 預付營運租賃

預付營運租賃根據租金的公允值及各租賃協議承租日所繳付的租賃按金實際代價的差額作初步確認。於租賃期內，預付營運租賃的攤銷以直線法計算。

15 現金及現金等價物

	於十二月三十一日	
	二零零九年 港元	二零一零年 港元
銀行現金	194,382	251,293
手頭現金	<u>17,728</u>	<u>12,297</u>
	<u>212,110</u>	<u>263,590</u>

貴集團的手頭現金及銀行現金以以下貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二零零九年 港元	二零一零年 港元
人民幣	207,291	180,900
港元	<u>4,819</u>	<u>82,690</u>
	<u>212,110</u>	<u>263,590</u>

於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，貴集團的銀行現金分別為189,563港元及168,603港元，以人民幣計值及存於中國。以人民幣計值結餘兌算外幣及於此等外幣計值的銀行結餘及現金匯出中國境外，須受中國政府頒佈的外匯管制規則及法規規限。

16 已發行權益

	於十二月三十一日	
	二零零九年 港元	二零一零年 港元
已發行權益	10,000	10,000

於二零一零年十二月三十一日，貴公司並未成立，因此，在此列報枋濬的已發行權益。於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，枋濬擁有法定及已發行10,000股每股面值1港元的普通股。於二零一一年二月二十三日，貴公司以初步註冊資本390,000港元分配為390,000,000股股份以每股面值0.01港元成立。於成立日，已向方先生發行1股普通股。

17 儲備

	法定儲備		其他儲備 港元	股東注資 港元	累計虧損 港元	總額 港元
	外匯儲備 港元	(附註i) 港元				
於二零零九年						
一月一日	532,867	—	—	—	(12,012,645)	(11,479,778)
綜合虧損總額	99,945	—	—	—	(3,187,896)	(3,087,951)
於二零零九年						
十二月三十一日	632,812	—	—	—	(15,200,541)	(14,567,729)
於二零一零年						
一月一日	632,812	—	—	—	(15,200,541)	(14,567,729)
綜合收入總額	495,168	—	—	—	9,185,202	9,680,370
收購個別非控股 股東權益 (附註ii)	—	—	(588,549)	—	—	(588,549)
股東注資(附註iii)	—	—	—	20,751,024	—	20,751,024
轉撥至法定儲備	—	182,452	—	—	(182,452)	—
於二零一零年						
十二月三十一日	1,127,980	182,452	(588,549)	20,751,024	(6,197,791)	15,275,116

附註(i)：根據有關法規及組織章程，貴集團於中國註冊成立的附屬公司須根據中國會計準則及法規分配最低10%的除所得稅後溢利至一般法定儲備，直至該儲備達到註冊資本的50%。該儲備僅可用作指定目的，不可分派或轉讓至貸款、墊款、現金股息。於二零零九年及二零一零年十二月三十一日年度間的一般法定撥備的撥款為182,452港元。

附註(ii)：於二零一零年十二月二十二日，貴集團向一名非控制性股東以3,400,000港元現金價值收購一附屬公司滿高的40%股權。繳付的現金價值及該附屬公司資產淨值的額外股份賬面金額的差異已於其他撥備內記錄。

附註(iii)：於二零一零年十二月三十一日，方先生已放棄 貴集團附屬公司應付其總數20,751,024港元。此筆款項於截至二零一零年十二月三十一日止年度已記錄作 貴集團的股東注資。

18 報廢資產復原撥備

根據與業主簽訂的租賃協議條款， 貴集團將須於八至十年內搬離並於相關租賃協議的約滿期限由 貴集團出資還原酒店租賃物業。因此已對預期產生還原成本以最貼近的評估進行撥備。報廢資產復原撥備的變動如下：

	於十二月三十一日	
	二零零九年 港元	二零一零年 港元
於一月一日	2,625,330	2,774,655
報廢資產復原撥備的融資成本 (附註8)	128,476	135,844
貨幣匯兌差額	20,849	99,891
	<u>2,774,655</u>	<u>3,010,390</u>

19 應付貿易及其他款項

	於十二月三十一日	
	二零零九年 港元	二零一零年 港元
應付貿易款項	5,961,171	2,086,059
應計及應付其他款項	3,828,869	5,564,552
	<u>9,790,040</u>	<u>7,650,611</u>

應計項目及其他應付款項載列如下：

	於十二月三十一日	
	二零零九年 港元	二零一零年 港元
<i>應計項目</i>		
應計僱員成本	942,227	1,573,072
應計專業費用	1,620,000	1,156,000
其他	42,659	14,923
	<u>2,604,886</u>	<u>2,743,995</u>
<i>其他應付款項</i>		
其他應課稅項	563,696	1,616,500
遞延收益 — 會籍費用	285,892	545,623
遞延收益 — 客戶忠誠度計劃	—	266,596
其他	374,395	391,838
	<u>1,223,983</u>	<u>2,820,557</u>
應計項目及其他應付款項總額	<u>3,828,869</u>	<u>5,564,552</u>

貴集團的貿易及其他應付款項的眼面金額與其公允值相若。

下表載列應付貿易賬款於賬單所示日期的賬齡分析：

	於十二月三十一日	
	二零零九年 港元	二零一零年 港元
0至30天	1,853,948	1,594,482
31至60天	621,110	251,823
61至90天	571,836	97,367
超過90天	<u>2,914,277</u>	<u>142,387</u>
	<u>5,961,171</u>	<u>2,086,059</u>

貴集團的數個酒店物業以不能註銷經營租賃協議簽訂。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，一酒店物業的業主免去 貴集團的一個附屬公司截至二零零九年十二月三十一日止年度產生的987,351港元若干租賃開支。此筆款額已於綜合收益表內入賬為「營運租約租金」。

貴集團的貿易及其他應付款項以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二零零九年 港元	二零一零年 港元
人民幣	8,170,040	6,494,611
港元	<u>1,620,000</u>	<u>1,156,000</u>
	<u>9,790,040</u>	<u>7,650,611</u>

20 遞延所得稅

遞延所得稅分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零零九年 港元	二零一零年 港元
遞延所得稅資產：		
— 將於12個月後收回的遞延所得稅資產	1,008,030	1,529,620
— 將於12個月內收回的遞延所得稅資產	<u>527,946</u>	<u>—</u>
	<u>1,535,976</u>	<u>1,529,620</u>

於往績記錄期間遞延所得稅資產變動如下：

	遞增稅項折舊 港元	稅項虧損 港元	撥備 港元	總額 港元
於二零零九年一月一日	58,497	728,082	528,809	1,315,388
於匯總綜合收益表內(計入)/列支	70,393	(199,945)	349,929	220,377
貨幣匯兌差額	<u>67</u>	<u>(191)</u>	<u>335</u>	<u>211</u>
於二零零九年十二月三十一日	128,957	527,946	879,073	1,535,976
於匯總綜合收益表內(計入)/列支	74,955	(514,020)	432,877	(6,188)
貨幣匯兌差額	<u>2,031</u>	<u>(13,926)</u>	<u>11,727</u>	<u>(168)</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>205,943</u>	<u>—</u>	<u>1,323,677</u>	<u>1,529,620</u>

遞延所得稅資產確認為稅項虧損結轉直至相關稅務優惠得到確認通過未來應課稅溢利成為事實。

於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，並沒有源自未分配收益的預扣稅的遞延所得稅負債，由於中國的附屬公司於二零零九年及二零一零年十二月三十一日錄得累積虧損。

21 分類金融工具

	貸款及應收 款項 港元
於二零零九年十二月三十一日	
列入匯總財務狀況的資產	
租賃按金	851,076
應收貿易賬款及按金	254,442
現金及現金等價物	<u>212,110</u>
	<u>1,317,628</u>
	按攤銷成本的其他財務負債 港元
列入匯總財務狀況的負債	
貿易及其他應付款項	7,989,385
應付董事款項	<u>32,171,180</u>
	<u>40,160,565</u>

	貸款及應收 款項 港元
於二零一零年十二月三十一日	
列入匯總財務狀況的資產	
租務按金	934,358
應收貿易賬款及按金	1,664,690
現金及現金等價物	<u>263,590</u>
	<u>2,862,638</u>
	按攤銷成本的其他財務負債 港元
列入匯總財務狀況的負債	
貿易及其他應付款項	3,670,675
應付董事款項	<u>1,338,103</u>
	<u>5,008,778</u>

22 經營所得現金

	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
除稅前(虧損)/溢利	(3,385,339)	13,522,667
調整作：		
— 折舊	6,296,756	6,368,671
— 融資成本 — 淨額	<u>78,051</u>	<u>83,442</u>
營運資本變動前的經營所得現金	2,989,468	19,974,780
營運資本的改變：		
— 應收貿易賬款、預付款項及按金增加	(86,020)	(3,808,395)
— 貿易及其他應付賬款增加/(減少)	4,677,284	(2,448,806)
— 應付董事款項增加	<u>—</u>	<u>1,338,103</u>
營運產生現金	<u>7,580,732</u>	<u>15,055,682</u>

非現金交易

主要非現金交易為i) 貴集團附屬公司獲豁免應付董事款項總計的20,751,024港元；及ii)方先生代表 貴集團向一名非控制性股東支付1,000,000港元作收購股權的代價。

23 經營租賃承諾

貴集團的數個酒店物業以不能註銷經營租賃協議租賃。該租賃協議的條款列於附註18內呈列。租賃合約內有自動加價條款及續租權。未來總計最低租金如下：

	於十二月三十一日	
	二零零九年 港元	二零一零年 港元
不超越一年	8,169,460	8,595,814
超越一年至五年以內	33,799,945	30,484,373
超越五年	10,137,956	5,569,014
	<u>52,107,361</u>	<u>44,649,201</u>

24 或然負債

於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，貴集團並無任何或然負債。

25 關連交易

於二零一零年十二月三十一日，上市前集團確定應付董事款項將全數發放。

組成貴集團的公司之間的交易已於匯總時抵銷，並不予以披露。貴集團與關連方的交易細節於下述披露。

(a) 下表載列貴集團於往績記錄期間與關連方的重大交易：

	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
由個別董事代貴集團支付的開支		
— 方先生	<u>421,987</u>	<u>1,806,476</u>

(b) 與關連方的年終結餘

	於十二月三十一日	
	二零零九年 港元	二零一零年 港元
應付董事款項		
— 方先生	<u>32,171,180</u>	<u>1,338,103</u>

應付予一名董事為無抵押、免息及憑通知隨時償還。應付董事款項以人民幣計價。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，貴集團向方先生償還款項12,438,859港元。於二零一零年十二月三十一日，方先生豁免貴集團附屬公司應付其總計20,751,024港元款項。此等款項記錄於貴集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的股東注資。

(c) 於二零一零年十二月二十二日，方先生向滿高的一名非控制性股東以3,400,000港元代價收購其40%股權，而當中由方先生支付1,000,000港元，杓濬支付2,400,000港元的餘額。所述的40%股權之後以1港元代價轉讓予杓濬。於收購日，滿高的非控股權益賬面價值為2,811,000港元。貴集團已確認以股權計算所收購的非控股權益的收購成本多出589,000港元。於二零一零年十二月二十二日，杓濬以1港元代價向方先生購其於滿高的60%股權權益。

(d) 主要管理層報酬

於往績記錄期間董事及高級管理層(包括主要管理人員)的酬金於附註10內呈列。

26 結算日後事項

於二零一零年十二月三十一日結算日後，杓濬股東向杓濬注資9,990,000港元股本，並杓濬的已發行資本由10,000港元增加至10,000,000港元。

III 貴公司財務資料

貴公司於二零一一年二月二十三日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，註冊股本為390,000港元以每股0.01港元分作39,000,000股普通股。於成立日，已向方先生發行1股普通股。

IV 結算日後財務報表

貴公司或當前組成 貴集團的任何公司概無就二零一零年十二月三十一日後的任何期間編製經審核財務報表。貴公司或當前組成 貴集團的任何公司並無就二零一零年十二月三十一日之後的任何期間宣派、作出或派付股息。

羅兵咸永道會計師事務所

香港執業會計師

謹啟

本附錄的資料並不構成本招股章程附錄一所載本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告一部分，載入本附錄僅作說明用途。未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程「附錄一」所載會計師報告一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下為用作闡明用途的集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表，乃按下文所載附註為基準編製，以闡明配售對於截至二零一零年十二月三十一日本公司權益持有人應佔集團有形資產淨值的影響，猶如配售已於二零一零年十二月三十一日進行。

編製本未經審核備考經調整有形資產淨值報表，僅作闡明用途，由於其假定性質，未必可真實反映集團截至二零一零年十二月三十一日或配售後任何未來日期的綜合有形資產淨值。

	截至二零一零年 十二月三十一日		貴公司權益持有 人應佔 貴集團		未經審核 備考經調整 每股有形 資產淨值
	貴集團未經調整已審 核綜合有形資產 淨值	估計配售所 得款項淨額	貴集團未經審核備考經 調整有形資產淨 值	貴集團未經審核備考經 調整有形資產淨值	每股有形 資產淨值
	港元	港元	港元	港元	港元
根據每股股份配售價0.80港元	<u>15,285,116</u>	<u>18,637,690</u>	<u>33,922,806</u>	<u>33,922,806</u>	<u>0.19</u>
根據每股股份配售價1.20港元	<u>15,285,116</u>	<u>36,187,690</u>	<u>51,472,806</u>	<u>51,472,806</u>	<u>0.29</u>

附註：

- 截至二零一零年十二月三十一日，貴公司權益持有人應佔未經調整經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告，乃按貴公司權益持有人應佔集團經審核綜合資產淨值15,285,116港元計算。
- 配售估計所得款項淨額乃於扣除估計配售佣金及其他貴公司應付相關費用及開支後，按指示性配售價每股股份0.80港元及1.20港元計算。

- (3) 每股未經審核備考有形資產淨值已作出上文附註二所述調整，並按拆細後已發行180,000,000股股份及配售經完成計算，惟並未計及因行使根據購股權計劃授出的尚未行使的購股權。
- (4) 並無作出任何調整以反映 貴集團於二零一零年十二月三十一日後的任何經營業績或進行的其他交易。

B. 未經審核備考估計每股盈利

以下為按下文所載附註的基準編製的未經審核備考估計每股基本盈利及未經審核備考全面攤薄估計每股盈利，以闡明配售的影響，猶如配售已於二零一零年一月一日進行。編製本未經審核備考估計每股盈利僅供說明用途，而由於其假設性質，其未必可真實反映集團截至二零一零年十二月三十一日止或任何未來期間的每股盈利。

截至二零一零年十二月三十一日止本公司權益 持有人應佔綜合溢利 (附註1)	9,185,202港元
---	-------------

未經審核備考估計每股基本盈利 (附註2)	0.051港元
----------------------	---------

附註：

- (1) 截至二零一零年十二月三十一日止 貴公司權益持有人應佔綜合溢利摘錄自本招股章程附錄一的會計師報告。
- (2) 未經審核備考估計每股盈利乃按截至二零一零年十二月三十一日止本公司權益持有人應佔估計綜合溢利計算，假設本公司自二零一零年一月一日起已上市及緊隨配售完成後將予發行合共180,000,000股股份於整個期間內已發行及流通在外。有關計算假設根據購股權計劃授出的尚未行使的購股權不獲行使。

C. 申報會計師的函件

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本招股章程內。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈二十二樓

未經審核備考財務資料的會計師報告

致枋濬國際集團控股有限公司董事

本所謹就枋濬國際集團控股有限公司(「貴公司」)擬於香港聯合交易所有限公司創業板首次公開發售股份而於二零一一年六月三十日刊發的招股章程(「招股章程」)中附錄二標題為「未經審核備考已調整有形資產淨值報表」及「未經審核備考估計每股盈利」(「未經審核備考財務資料」)內所載有關 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(載於第II-1至II-2頁)作出報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明首次公開招股建議對 貴集團的相關財務資料可能造成的影響。未經審核備考財務資料的編製基準載於招股章程第II-1至II-2頁。

貴公司董事與申報會計師各自的責任

貴公司董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司創業板上市規則(「上市規則」)第7.31段及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7條「編製備考財務資料以載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

本所的責任是根據上市規則第7.31(7)段的規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向 閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料，而本所過往對該等財務資料曾發出的任何報告，本所除於該等報告刊發日對該等報告的抬頭人負上的責任外，本所概不承擔任何其他責任。

意見基礎

本所是根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報工作準則第300號「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」執行工作。本所的工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審閱，而工作主要包括比較 貴集團截至二零一零年十二月三十一日的未經審核備考經調整有形資產淨值與招股章程附錄一所載的會計師報告、比較截至二零一零年十二月三十一日止 貴公司權益持有人應佔未經審核備考估計每股溢利與招股章程「財務資料」一節考慮作出調整的憑據，及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

本所在策劃和進行工作時，均以取得本所認為必需的資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準妥善編製，該基準與 貴集團的會計政策一致，且調整就根據上市規則第7.31(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言為適當，作出合理的確定。

未經審核備考財務資料是根據 貴公司董事的判斷和假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能代表：

- 貴集團於二零一零年十二月三十一日止或任何未來日期的經調整有形資產淨值，或
- 貴集團截至二零一零年十二月三十一日止或任何未來期間的每股盈利。

意見

本所認為：

- a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及

- c) 就根據上市規則第7.31(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一一年六月三十日

以下為摘錄自獨立物業估值師普敦國際評估有限公司就其對集團的物業權益於五月三十一日的估值發出的估值報告的函件、估值概要及估值證書，乃就載入本招股章程內而編製。



香港灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心21樓01室
電話：(852) 2810 7337 傳真：(852) 2810 6337

栢濬國際集團控股有限公司

敬啟者：

茲遵照指示，對於栢濬國際集團控股有限公司（以下統稱「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於香港特別行政區（以下統稱「香港」）及中華人民共和國（以下稱「中國」）所租賃的物業（有關物業的詳述於隨附的估值概要）的物業權益進行估值。吾等證實於二零一一年五月三十一日（以下稱「估值日」）曾進行視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益的市值的意見。

吾等的估值乃吾等對市值的意見。所謂市值，就吾等所下的定義而言，乃指「物業經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日進行公平交易的估計款額」。

就貴集團於香港及中國所租賃的物業權益而言，吾等認為其對貴集團並無商業價值，主要乃因屬短期性質或禁止轉讓或分租或缺乏可觀租金收入所致。

吾等的估值乃假設該物業擁有人於物業以其現有狀況於公開市場出售物業權益而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益的價值。此外，吾等的估值亦無假設任何形式的銷售情況。

吾等的估值並無考慮各物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅務。除另有說明者外，吾等假設物業權益概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

於香港的該等物業，吾等在有關土地註冊處已作業權搜查唯對於中國的租賃物業並沒有作任何業權搜查。吾等概無，然而，就吾等所收到的副本概無發現可核實擁有權或確定現有任何修改租約的文件正本以供搜查。

由 貴公司提供給吾等有關業權在該物業權益載列的文件副本。吾等所收到的副本並沒發現可核實擁有權或確定現有任何修改租約的文件正本以供考察。就吾等的估值，有關該物業權益的業權吾等唯倚賴 貴公司及其中國的法律諮詢(以下稱「中國法律諮詢」)，廣東江山紅律師事務所，提供的忠告及法律意見。

吾等已視察各項物業的外貌並在可能情況下，亦視察各項物業的內部。在視察過程間，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，故未能呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或其他損壞。任何服務均沒有進行檢測。

吾等並無進行實地量度，以證實有關物業的建築面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等的文件及建築平面圖所示的建築面積乃屬正確。附加估值證書所載的全部尺寸、量度及面積乃根據文件所載提供予吾等的資料呈列，故此等資料僅為約數。

吾等在很大程度上倚賴 貴公司所提供之資料，並接納吾等所獲提供有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、建築面積及在有關物業權益中的所有其他相關事宜。

吾等無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料之真實及準確性。吾等亦獲 貴公司告知所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料達致知情見解及吾等無理由懷疑曾被隱瞞任何重大資料。

吾等的估值已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈於創業板證券上市規則中第八章的指引及於二零零五年一月一日生效香港測量師學會刊發的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載的所有規則。

除另有說明外，吾等的估值證書所有貨幣總額均以人民幣列出。

吾等謹此確認吾等概無於 貴集團，該等物業或本估值報告所涉及的估值中擁有權益。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

香港
灣仔
菲林明道8號
大同大廈
13樓1303室
栢濬國際集團控股有限公司
列名董事 台照

代表
普敦國際評估有限公司
董事
王明坤 *MRICS, MHKIS*
註冊專業測量師(*G.P.*)

二零一一年六月三十日

附註：王明坤先生為註冊專業測量師，擁有逾19年香港及中國的物業估值的經驗。

估值概要

於二零一一年
五月三十一日的
現有市值
(人民幣)

物業

第一類 — 貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

- | | | |
|---|--|-------|
| 1 | 香港
灣仔
菲林明道8號
大同大廈
13樓1303室 | 無商業價值 |
|---|--|-------|

小計： 不適用

第二類 — 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

- | | | |
|---|---|-------|
| 2 | 中華人民共和國
深圳市南山區
南山大道2009號
億利達精英綜合樓三至六層及一層部分 | 無商業價值 |
| 3 | 中華人民共和國
深圳市福田區
彩田路3030號
橄欖鵬苑裙樓二、三層及一層部分 | 無商業價值 |
| 4 | 中華人民共和國
深圳市寶安五區
新安二路二十三號商業樓 | 無商業價值 |

物業	於二零一一年 五月三十一日的 現有市值 (人民幣)
5 中華人民共和國 深圳市羅湖區 深南路南嘉賓花園裙樓三層	無商業價值
6 中華人民共和國 深圳市南山區 商業文化中心區 海岸大廈西坐1309	無商業價值
7 中華人民共和國 深圳市南山區 常興路怡苑閣 36棟2單元701室	無商業價值
8 中華人民共和國 深圳市福田區 華富街道辦彩田路3028號 春暉苑乙棟5層01房	無商業價值

物業	於二零一一年 五月三十一日的 現有市值 (人民幣)
9 中華人民共和國 深圳市福田區 蓮花一村 9棟503單位	無商業價值
10 中華人民共和國 深圳市羅湖區 和平路1191號 海關三院 2棟402房	無商業價值
11 中華人民共和國 深圳市寶安區西部開發區 翠湖花園七棟602	無商業價值
12 中華人民共和國 深圳市南山區 海德二道和南山大道交界處 南光花園5棟706	無商業價值

	小計： _____ 不適用
	總計： _____ 不適用

估值證書

第一類 — 貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

			於二零一一年 五月三十一日的 現有市值
	物業	概況及佔用	
1	香港 灣仔 菲林明道8號 大同大廈 13樓1303室	大同大廈為一幢28層高的辦公室大廈，於二零零四年左右落成。 該物業位於大同大廈13樓一單位，佔總面積約1,218平方英尺(113.16平方米)及現由 貴公司佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- i) 根據於二零一一年四月十八日就德成置業有限公司(業主)及栢濬國際集團控股有限公司(承租人)之間的租賃協議，業主同意向承租人出租該物業(合約為期三年)，由二零一一年四月十五日至二零一一年五月十四日為免租期及此後由二零一一年五月十五日至二零一三年四月十四日以每月租金為36,540港幣(管理費及差餉除外)。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

物業	概況及佔用	於二零一一年 五月三十一日日的 現有市值
2 中華人民共和國 深圳市南山區 南山大道2009號 億利達精英綜合樓 三至六層及一層部分	(億利達精英綜合樓)(大樓)於二零零六年左右落成為一幢六層集商業/住宅用途的大廈。 該物業包括大廈三樓至六樓及部分一樓位置，總建築面積約7,079平方米。 該物業現由 貴集團佔用作酒店用途。	無商業價值

附註：

- i) 根據於二零零七年一月一日就深圳創華合作有限公司(業主)及 貴公司主席方文(承租人)之間的租賃協議及補充條件，業主同意由二零零七年一月一日至二零一四年十二月三十一日向承租人出租該物業。

以下分別為該物業累進月租：

	月租 (人民幣)
第一至第三年	289,656
第四至第五年	349,063
第六至第八年	根據第五年間的第四季度市場租金定價

- ii) 中國法律諮詢已向我們提供其為該物業準備的法律意見，確定以下資料：
- a) 於二零一一年三月，業主、承租人及深圳盈的旅業有限公司確認將租賃協議內的承租人改為以深圳盈的旅業有限公司作承租人，但此項改動的登記程序並未完成；以及
- b) 租賃協議經雙方簽署且俱法律效力及約束力。

估值證書

於二零一一年
五月三十一日的
現有市值

物業	概況及估用	無商業價值
3	<p>中華人民共和國 深圳市福田區 彩田路3030號 橄欖鵬苑裙樓 二、三層及一層 部分</p> <p>(橄欖鵬苑)(大樓)於二零零五年左右落成為一幢二十七層高住宅大廈(底座為三層商業基座平台)。</p> <p>該物業包括大廈二樓及樓三及部分一樓位置，總建築面積約2,116平方米。下列為總建築面積詳情：</p>	無商業價值
	大約總建築 面積 (平方米)	
	二層及三層	1,936
	部分一層部份	<u>180</u>
	合計	<u><u>2,116</u></u>

該物業現由 貴集團佔用作酒店用途。

附註：

- i) 根據於二零零五年十一月二十五日就深圳億民興物業管理有限公司(業主)及方文(貴公司主席)之間的已終止租賃協議及補充條件，業主同意由二零零五年十一月二十日至二零一五年十一月十九日向方文出租該物業。以下分別為該物業累進月租(管理費計算在內)：

	月租 (人民幣)
第一至第二年	134,000
第三至第五年	155,000
第六至第八年	162,000
第九至第十年	175,000

- ii) 根據於二零一一年三月十八日就業主及深圳悅來客棧旅業有限公司之間現時的租賃協議及補充條件(以取代已終止的租賃協議)，業主同意以上述已終止的租賃協議的相同條款向深圳悅來客棧旅業有限公司出租該物業。

- iii) 就中國法律諮詢人對吾等就有關物業所提供的法律觀點如下：

- a) 按現時的租約及中國的法例，概無證據證明 貴集團不能使用該物業但倘若業主未能為物業領取租賃證明則現時的租賃協議有法律效力的風險，而深圳悅來客棧旅業有限公司可能被要求遷出有關物業；及
- b) 現時的租約具法律效力及簽訂的各方皆具法律約束力。

估值證書

於二零一一年
五月三十一日的
現有市值

物業	概況及佔用	現有市值
4 中華人民共和國 深圳市寶安五區 新安二路 二十三號商業樓	該物業於一九九二年左右落成為一幢四層高商業大廈，總建築面積約1,700平方米。 該物業現由 貴集團佔用作酒店用途。	無商業價值

附註：

- i) 根據於二零一一年三月一日就深圳市匯盛源貿易有限公司(業主)及深圳摩登旅業管理有限公司(承租人)之間的租賃協議及補充條件，業主同意由二零一一年一月一日至二零一七年十二月三十日向承租人出租該物業。以下分別為該物業累進月租：

	月租 (人民幣)
第一至第二年	65,000
第三至第四年	68,000
第五至第六年	72,000
第七年	76,000

- ii) 中國法律諮詢已向我們提供其為該物業準備的法律意見，確定該租賃協議經雙方簽署且俱法律效力及約束力。

估值證書

於二零一一年
五月三十一日的
現有市值

物業	概況及佔用	現有市值
5 中華人民共和國 深圳市羅湖區 深南路南 嘉賓花園 裙樓三層	(嘉賓花園)(大廈)於一九九九年左右落成為三幢二十一層高住宅區(底座為四層商業基座平台)。 該物業包括大廈三樓基座全層，總建築面積約2,277.14平方米。 該物業現由 貴集團佔用作酒店用途。	無商業價值

附註：

- i) 根據於二零零八年一月十五日就愉天石村(深圳)有限公司(業主)及方文(貴公司主席)之間的已終止租賃協議及補充條件，業主同意由二零零八年二月一日至二零一八年一月三十一日向方文以每年租金88,808.46人民幣出租該物業。
- ii) 根據於二零一一年三月十七日就愉天石村(深圳)有限公司(業主)及深圳悅來客棧有限公司(承租人)之間的現時租賃協議及補充條件(以取代已終止的租賃協議)，業主同意由二零零八年二月一日至二零一八年一月三十一日以累進月租於首年88,808人民幣，及往後每年五個百分比的增幅，向深圳悅來客棧有限公司為承租人出租該物業。
- iii) 中國法律諮詢已向我們提供其為該物業準備的法律意見，確定該租賃協議經雙方簽署且俱法律效力及約束力。

估值證書

於二零一一年
五月三十一日的
現有市值

物業	概況及佔用	現有市值
6 中華人民共和國 深圳市南山區 商業文化中心區 海岸大廈西坐1309	該物業位於一幢於二零零八年前落成的三十層高辦公室大廈十三樓其中一座。 該物業總建築面積約130.55平方米。 該物業現由 貴集團佔用作酒店用途。	無商業價值

附註：

- i) 根據於二零一零年八月十二日就葉穗香(業主)及深圳悅來客棧旅業有限公司(承租人)，為 貴集團附屬公司，之間的租賃協議，業主同意由二零一零年十月一日至二零一二年九月三十日以月租10,835人民幣向承租人出租該物業。
- ii) 中國法律諮詢已向我們提供其為該物業準備的法律意見，確定該租賃協議經雙方簽署且俱法律效力及約束力。

估值證書

於二零一一年
五月三十一日的
現有市值

物業	概況及佔用	現有市值
7 中華人民共和國 深圳市南山區 常興路怡苑閣 36棟2單元701室	該物業位於一幢於一九九六年左右落成的八層高住宅大廈七樓其中一座。 該物業總建築面積約120平方米。 該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍。	無商業價值

附註：

- i) 根據於二零一零年十月二十八日就杜蘭珊(業主)及深圳盈的旅業有限公司(承租人)，為 貴集團附屬公司，之間的租賃協議，業主同意由二零一零年十一月一日至二零一一年十月三十一日以月租3,000人民幣向承租人出租該物業。
- ii) 中國法律諮詢已向我們提供其為該物業準備的法律意見，確定該租賃協議經雙方簽署且俱法律效力及約束力。

估值證書

於二零一一年
五月三十一日的
現有市值

物業	概況及佔用	現有市值
8 中華人民共和國 深圳市福田區 華富街道辦 彩田路3028號 春暉苑乙棟5層01房	該物業位於一幢於二零零三年左右落成的二十二層高住宅大廈七樓其中一座。 該物業總建築面積約42.24平方米及現由 貴集團佔用作員工宿舍。	無商業價值

附註：

- i) 根據於二零一零年三月二十五日就深圳市騰越物業管理有限公司(業主)及深圳悅來客棧旅業有限公司(承租人)，為 貴集團附屬公司，之間的租賃協議，業主同意由二零一零年三月二十五日至二零一一年三月二十四日以月租2,000人民幣向承租人出租該物業。
- ii) 根據於二零一零年三月二十五日就業主及承租人之間的租賃補充協議，業主同意由二零一一年三月二十六日至二零一一年十月十八日以2,100人民幣向承租人續租該物業。
- iii) 中國法律諮詢已向我們提供其為該物業準備的法律意見，確定唯業主未能提供相關房屋所有權證，承租人(如深圳悅來客棧旅業有限公司的員工)有可能需要搬離該物業。

估值證書

於二零一一年
五月三十一日的
現有市值

物業	概況及佔用	現有市值
9 中華人民共和國 深圳市福田區 蓮花一村9棟 503單位	該物業位於一幢於二零零零年左右落成的七層高住宅大廈五樓其中一座。 該物業總建築面積約86平方米及現由 貴集團佔用作員工宿舍。	無商業價值

附註：

- i) 根據於二零一零年三月二十五日就張朝貞(業主)及深圳悅來客棧旅業有限公司(承租人)，為 貴集團附屬公司，之間的租賃協議，業主同意由二零一零年九月一日至二零一一年八月三十一日以月租3,100人民幣向承租人出租該物業。
- ii) 中國法律諮詢已向我們提供其為該物業準備的法律意見，確定該租賃協議經雙方簽署且俱法律效力及約束力。

估值證書

於二零一一年
五月三十一日的
現有市值

物業	概況及佔用	現有市值
10 中華人民共和國 深圳市羅湖區 和平路1191號 海關三院 2棟402房	該物業位於一幢於一九九零年左右落成的六層高住宅大廈四樓其中一座。 該物業總建築面積約132平方米及現由 貴集團佔用作員工宿舍。	無商業價值

附註：

- i) 根據於二零一零年八月就朱石英(業主)及深圳悅來客棧有限公司(承租人)，為 貴集團附屬公司，之間的租賃協議，業主同意由二零一零年九月一日至二零一一年八月三十一日以月租3,800人民幣向承租人出租該物業。
- ii) 中國法律諮詢已向我們提供其為該物業準備的法律意見，確定該租賃協議經雙方簽署且俱法律效力及約束力。

估值證書

於二零一一年
五月三十一日的
現有市值

物業	概況及佔用	現有市值
11 中華人民共和國 深圳市寶安區 西部開發區 翠湖花園七棟 602單位	該物業位於一幢於一九九七年左右落成的七層高住宅大廈六樓其中一座。 該物業總建築面積約50.2平方米及現由 貴集團佔用作員工宿舍。	無商業價值

附註：

- i) 根據於二零一一年三月就鄭錦炎(業主)及深圳摩登旅業管理有限公司(承租人)，為 貴集團附屬公司，之間的租賃協議，業主同意由二零一一年三月十日至二零一二年三月十一日以月租2,000人民幣向承租人出租該物業。
- ii) 中國法律諮詢已向我們提供其為該物業準備的法律意見，確定該租賃協議經雙方簽署且俱法律效力及約束力。

估值證書

於二零一一年
五月三十一日的
現有市值

物業	概況及佔用	現有市值
12 中華人民共和國 深圳市南山區 海德二道和 南山大道交界 處南光花園 5棟706	該物業位於一幢於一九九二左右落成的七層高住宅大廈七樓其中一座。 該物業總建築面積約96.28平方米及現由 貴集團估用作員工宿舍。	無商業價值

附註：

- i) 根據於二零一一年三月十六日就汪小紅(業主)及黃梅(承租人)之間的租賃協議，業主同意由二零一一年三月十六日至二零一二年三月十五日以月租3,200人民幣向承租人出租該物業。
- ii) 中國法律諮詢已向我們提供其為該物業準備的法律意見，確定以下資料：
 - a) 由承租人及深圳盈的旅業有限公司的確定，所有租金均由深圳盈的旅業有限公司支付作為員工宿舍；以及
 - b) 該租賃協議經雙方簽署且俱法律效力及約束力。

以下為組織章程大綱及組織章程細則若干規定及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於二零一一年二月二十三日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，開曼群島(公司法)第二十二章(自一九六一年經合併及修定的第三法律)。組織章程大綱(章程大綱)及組織章程細則(組織章程細)構成本公司的組織章程。

1. 組織章程大綱

- (a) 章程大綱表明(其中包括)，本公司股東的責任以其當時各自所持有股份的未繳股款(如有)為限，而本公司的成立宗旨並無限制(包括作為一間投資公司)，而本公司擁有，且能夠全面行使作為一個自然人隨時或不時可行使的任何及全部權力，而不論公司法第27(2)條有關公司利益的規定。然而，由於本公司為受豁免公司，本公司不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易(惟繼續本公司在開曼群島外進行的業務者則除外)。
- (b) 本公司可經由特別決議案而就任何宗旨、權力或其他指定事項對其章程大綱作出改動。

2. 組織章程細則

章程細則於二零一一年六月二十二日獲有條件採納於上市日生效。以下乃章程細則若干條文的概要：

(a) 董事

(i) 配發及發行股份與購股權證的權力

根據公司法及章程大綱及章程細則，並在任何股份或任何類別股份持有人獲賦予的任何特權的規限下，本公司可通過普通決議案決定(或如無該項決定或倘無特別規定，則由董事會決定)發行任何股份，而該等股份可於派息、投票、發還資本或其他方面附有權利或限制。根據公司法、任何指定的證券交易所(定義見章程細則)的規則及章程大綱及章程細則，任何股份的發行條款可規定由本公司或股份持有人將股份贖回。

本公司董事會可根據其不時決定的條款，發行賦予其持有人權利可認購本公司資本中任何類別股份或證券的購股權證。

在公司法、章程細則及(如適用)任何指定的證券交易所(定義見章程細則)的規則以及在不損害當時附帶於任何股份或任何類別股份任何特權或限制的情況下，本公司所有未發行股份得由董事會處理，董事會可全權決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士提呈、配發、授予購股權或以其他方式出售，惟股份不得按折讓價發行。

當作出或授予任何股份配發、提呈售股建議、就股份授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均不可將任何上述配發、售股建議、購股權或股份提交予登記地址在董事會認為在如無登記聲明或辦理其他特別手續下屬非法或不宜的任何個別地區的股東或其他人士。受上述規定影響的股東就任何目的而言不得屬於或被視作另一類股東。

(ii) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

章程細則並無載有關於出售本公司或其任何附屬公司資產的特別規定。然而，本公司董事可行使及採取一切可由公司行使或採取或批准的權力及措施與事宜，而該等權力及措施與事宜並非章程細則或公司法規定須由本公司於股東大會上行使或採取者。

(iii) 對免職的補償或付款

根據章程細則，凡向任何董事或前任董事支付款項，作為免職的補償或由於或有關其退任的代價(並非董事可根據合約的規定而享有者)須由本公司在股東大會上批准。

(iv) 給予董事的貸款及貸款擔保的規定

章程細則載有關於禁止給予董事貸款的規定。

(v) 披露在本公司或其任何附屬公司所訂立合約中擁有的權益

董事可於在職期間兼任本公司任何其他有酬勞的職位或職務(惟不得擔任本公司核數師)，任期(須受章程細則限制)及條款由董事會決定，並且除任何其他章程細則指明或規定的任何酬金外可獲額外酬金(可以薪金、佣金或分享溢利或其他支付方式支付)。董事可擔任或出任由本公司發起或本公司擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級職員，或於該等公司擁有權益，而毋須向本公司或其股東交代其因作為該等其他公司的董事、高級職員或股東，或因於該等其他公司擁有權益而獲取的任何酬金、溢利或其他利益。除章程細則另有規定外，董事會亦可以其認為適當的任何方式行使本公司持有或擁有任何其他公司的股份所賦予的投票權，包括行使投票權，贊成任命董事為該等其他公司的董事或高級職員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級職員支付酬金。

根據公司法及章程細則，任何董事或建議委任或候任董事不應因其職位而失去與本公司訂立有關其兼任有酬勞職位或職務任期的合約，或以賣方、買方或其他任何身分與本公司訂立合約的資格；該等合約或董事於其中有利益關係的其他合約或安排亦不得因此撤銷；參加訂約或有此利益關係的董事毋須因其董事職務或由此而建立的受託關係，向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得的任何酬金、溢利或其他利益。董事若明知其於本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會會議上申明其利益性質；若董事其後方知其與該合約或安排有利益關係或於任何其他情況，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會會議上申明其利益性質。

董事不得就批准其或其聯繫人有重大利益關係的合約、安排或其他建議的董事會決議案投票(亦不得計入會議的法定人數內)，惟此限制不適用於下列事項：

- (aa) 就應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益由其或其任何聯繫人借出的款項或其或其任何聯繫人招致或承擔的債務而向該董事或其聯繫人提供任何擔保或彌償保證的任何合約或安排；

- (bb) 就董事本身或其聯繫人本身根據一項擔保或彌償保證或透過提供擔保而承擔全部或部分責任(不論個別或共同承擔)的本公司或其任何附屬公司債項或承擔而向第三方提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (cc) 有關發售本公司或本公司可能創辦或擁有其中權益的任何其他公司的股份或債券或其他證券以供認購或購買而董事或其聯繫人因參與售股建議的包銷或分包銷而擁有權益的任何合約或安排；
- (dd) 董事或其聯繫人僅因其／彼等持有本公司的股份或債券或其他證券的權益而與其他持有本公司的股份或債券或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排；
- (ee) 與董事或其聯繫人僅以高級人員、行政人員或股東身份而直接或間接擁有權益的任何公司，或與董事及其聯繫人合共實益擁有其中不足5%已發行股份或任何類別股份投票權的任何公司(或作為其權益或其任何聯繫人權益的來源的任何第三方公司)有關的合約或安排；或
- (ff) 任何有關採納、修訂或執行購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或本公司或任何附屬公司董事、其聯繫人及僱員而設的其他安排的建議或安排，而該等建議或安排並無授予董事或其聯繫人任何與該等計劃或基金有關的類別人士一般所無的特權或利益。

(vi) 酬金

本公司可於股東大會上不時釐定董事的一般酬金，該等酬金(除經投票通過的決議案另有規定外)將按董事會可能協議的比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間較有關期間為短者，僅可按其任職時間比例

收取酬金。董事亦有權獲預支或退還因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司因任何類別股份或債券舉行的獨立會議或在執行董事職務時所產生的所有合理旅費、酒店費用及其他附帶開支。

倘任何董事應本公司要求前往海外公幹或駐居海外，或執行董事會認為超逾董事日常職責範圍的職務，董事會可決定向該董事支付額外酬金(可以薪金、佣金、分享溢利或其他方式支付)，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般酬金。倘執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員，則可收取董事會不時釐定的酬金(可以薪金、佣金、分享溢利或其他方式或上述全部或任何方式支付)及其他福利(包括退休金及／或恩恤金及／或其他退休福利)及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外或代替董事酬金的報酬。

董事會可為本公司僱員(此詞彙在本段及下一段均包括可能或曾經擔任本公司或其任何附屬公司任何行政職位或任何有酬勞職務的現任董事或前任董事)及前任僱員及受彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或協同或聯同其他公司(須為本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司)設立退休金、疾病或恩恤津貼、人壽保險或其他福利的計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付、訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的退休金或其他福利予僱員及前任僱員及受彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或受彼等供養的人士根據上一段所述任何計劃或基金可享有者以外的退休金或其他福利(如有)。在董事會認為適當的情況下，上述任何退休金或福利可在僱員實際退休或即將退休前、實際退休時或實際退休後授予僱員。

(vii) 退任、委任及撤職

在每屆股東週年大會上，當時三分一的董事(若其人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分一的人數)將輪流退任，惟每位董事必須最少每三年於股東週年大會上退任一次。每年須退任的董事乃自上次獲選連任或聘任以來任期最長的董

事，但若多位董事上次於同一日履任或獲選連任，則以抽籤決定須退任的董事（除非彼等另有協定）。並無規定董事到達某一年齡上限時必須退任。

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補臨時董事空缺或增添董事。獲委任填補臨時空缺的任何董事須一直擔任該職務，直至本公司舉行其獲委任後的首屆股東週年大會為止，並於該大會上膺選連任，而獲委任新加入現行董事會的任何董事，則須擔任該職務直至本公司舉行下屆股東週年大會為止，並於該大會上合資格膺選連任。董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。

本公司可通過普通決議案撤銷任何任期未屆滿的董事的職務（惟此舉不影響該董事就其與本公司間的任何合約遭違反而提出的任何索償），及通過普通決議案委任另一人填補其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，董事名額不得少於兩位，惟並無最高人數限制。

在下列情況下董事將離職：

- (aa) 董事以書面通知辭職並送交本公司當時的註冊辦事處或於董事會會議呈交且董事會議決接納該項辭職；
- (bb) 董事神志不清或身故；
- (cc) 董事未告假而連續六(6)個月缺席董事會會議（除非已委任替任董事代其出席）且董事會議決將其撤職；
- (dd) 如董事破產或獲指令被接管財產或被停止支付款項或與債權人達成還款安排協議；
- (ee) 如法例禁止其出任董事；
- (ff) 如根據任何法例規定停止出任董事或根據章程細則撤職。

董事會可不時委任其一位或多位成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何該等委任。董事會可將其任何權力、授權及酌情權授予由該董事或該等董事及董事會認為合適的其他人士組成的委員會，並可不時就任

何人士或事宜全部或部分撤回有關的授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟每個以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力授權及酌情權時，須遵守董事會不時向其施加的任何規則。

(viii) 借貸權力

董事會可行使本公司全部權力籌集或借貸款項及將本公司的全部或任何部分業務、物業及現有或日後的資產及未催繳股本按揭或抵押，並在公司法的規限下，發行本公司的公司債務票據、債券及其他證券，作為本公司或任何第三者任何債項、負債或承擔的直接或附屬抵押。

附註：該等規定如同章程細則的一般性規定，可由本公司通過特別決議案予以修訂。

(ix) 董事會會議議事程序

董事會可就業務舉行會議、休會或以其認為適當的方式處理會議。會上提出的問題須由大多數投票表決。如出現同等票數，則會議主席可投第二票或決定票。

(x) 董事及高級職員名冊

公司法及章程細則規定本公司須於其註冊辦事處存置一份董事及高級職員名冊，名冊不會供公眾查閱。名冊副本須送交開曼群島公司註冊處存案，名冊上任何董事或高級職員的變動須於三十(30)日內知會公司註冊處。

(b) 修訂公司組織章程文件

本公司可於股東大會上透過特別決議案廢除、更改或修訂章程細則。章程細則訂明，更改章程大綱的條文、修訂章程細則或更改本公司名稱，均須通過特別決議案批准。

(c) 更改資本

本公司根據公司法有關條文可不時通過普通決議案：

- (i) 增加其資本，增加的數額及所分成的股份數目概由決議案指定；
- (ii) 將其全部或任何部分資本合併及分拆為面額高於現有股份的股份；
- (iii) 由本公司於股東大會或董事可能決定將其股份分拆為多種類別股份，惟不得影響先前賦予現有股份持有人的任何特權（該等股份分別附有優先、遞延、限制或特別權利、特權、條件或限制）；
- (iv) 將其股份或任何股份的面值拆細為少於章程大綱規定的數額，惟不得違反公司法的條文，且有關拆細股份的決議案可決定拆細股份持有人之間，其中一股或多股股份可較其他股份有優先權或其他特權，或有遞延權利或受任何限制規限，而該等優先權或其他特權、遞延權利或限制為本公司有權附加於未發行或新股份者；或
- (v) 註銷於通過決議案的日尚未獲任何人士認購或同意認購的任何股份，並按註銷的股份款額削減其資本。

根據公司法的條文，本公司可通過特別決議案削減其股本或股份溢價賬或任何資本贖回儲備或其他不可分派的儲備。

(d) 修訂現有股份或各類股份的權利

在公司法的規限下，股份或任何類別股份附有的全部或任何特權，可經由不少於該類別已發行股份面值四分三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，除非該類別股份的發行條款另有規定。章程細則中關於股東大會的規定經作出必要修訂後，將適用於該等另行召開的大會，惟大會所需的法定人數（續會除外）為最少持有或由受委代表持有該類別已發

行股份面值三分一的兩位人士。而任何續會的法定人數為兩名親自或委派代表出席的股東(不論其所持股份數目)。該類別股份的每位持有人，每持有該類別股份一股可投一票。

除非有關股份所附權利或發行條款另有明文規定，否則賦予任何股份或任何類別股份持有人的特權不得因繼後設立或發行享有同等權益的股份而被視為修訂。

(e) 通過特別決議案所需的大多數

根據章程細則，本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或(若股東為公司)正式授權代表或(若允許委任的代表)受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。有關大會須正式發出不少於足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日通知，並說明提呈的決議案為特別決議案。然而，如獲指定證券交易所(定義見章程細則)允許，倘在非股東週年大會上，有權出席任何該會議及投票並合共持有賦予該項權利的股份面值不少於百分之九十五(95%)的大多數股東同意，或倘在股東週年大會上，所有有權出席及投票的股東同意，則可於發出少於足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日通知的大會上提呈及通過特別決議案。

任何特別決議案的副本須於決議案通過後十五(15)日內送交開曼群島公司註冊處。

根據章程細則，普通決議案指須由有權投票的本公司股東在根據章程細則規定舉行的股東大會親自或(如股東為公司)由其正式授權代表或(若允許委任代表)受委代表以簡單多數票通過的決議案。

(f) 表決權

在章程細則中有關任何股份當時所附的任何表決專有權利或限制的規限下，於任何股東大會上如以投票方式表決，每位親自或委派代表出席的股東(若股東為公司，則其正式授權代表)，每持有繳足股份一股可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為繳足的股款，就上述情況而言不得作繳足股款論。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決。

倘本公司股東為一家認可結算所(或其代理人)，則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或任何類別的股東大會上擔任代表，惟倘就此授權超過一位人士，則該授權應列明獲授權人士所代表股份的類別及數目。根據該規定獲授權的人士應視作已獲正式授權而毋須出示其他有關證據，且應有權代表該認可結算所(或其代理人)行使該認可結算所(或其代理人)可行使的相同權力，猶如其為本公司股份的登記持有人。

倘本公司得悉任何股東根據指定證券交易所(定義見章程細則)規則，須就本公司任何特定決議案放棄投票或被限制只能就某項決議案投贊成票或反對票，而該名股東或其代表作出與該項規定或限制相抵觸的任何投票將不獲計算在內。

(g) 關於股東週年大會的規定

除採納章程細則當年外，本公司每年須舉行一次股東週年大會，舉行時間及地點由董事會決定，但舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月或採納章程細則日期後十八(18)個月，除非較長的期間不違反任何指定證券交易所(定義見章程細則)的規則。

(h) 賬目及核數

董事會須促使保存真確賬目，以顯示本公司收支款項、收支事項、本公司的物業、資產、信貸及負債及公司法規定或足以真確及公平反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計記錄須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並可經常供任何董事查閱。除該等權利乃由法例所賦予或由董事會或本公司在股東大會上所批准者外，任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何會計記錄或賬冊或文件。

每份資產負債表及將於股東大會向本公司提呈的損益賬(包括法例規定須附上的所有文件)的副本，連同董事會報告及核數師報告的印製本，須於大會舉行日期不少於二十一(21)日前，於發出股東週年大會通告的同時，寄交每位按照章程細則規定有權收取

本公司股東大會通告的人士；然而，在遵守所有適用法例（包括指定證券交易所（定義見章程細則）的規則）的前提下，本公司可以寄發摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事會報告予該等人士代替，惟該等人士可送達書面通知予本公司，除財務報表概要以外，要求本公司寄發一份當中載有董事會報告的本公司年度財務報表的完整印刷本。

核數師須依照組織章程細則的規定委任，其委任條款、任期及職責於任何時候均須受章程細則的條文監管。核數師的酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師按照一般接納的核數準則審核。核數師須按照一般接納的核數準則編製有關報告，並於股東大會上向股東提呈。本文所指一般接納的核數準則可為開曼群島以外任何國家或司法權區的核數準則。如實屬如此，財務報表及核數師報告內須披露此事實，並列明有關國家或司法權區名稱。

(i) 會議通告及議程

股東週年大會須發出不少於足二十一(21)日及不少於足二十(20)個營業日的通告，而為通過特別決議案而召開的任何股東特別大會（除上文第(e)分段所規定者外）最少須發出足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日的通告，而所有其他股東特別大會則最少須發出足十四(14)日及不少於足十(10)個營業日的通告。通告須註明舉行會議的時間及地點，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。此外，本公司須向所有股東（根據章程細則的規定或發行股東持有股份的條款無權獲得該等通告者除外）及本公司當時的核數師就每次股東大會發出通告。

倘本公司大會的通知時間較上述為短，如獲指定證券交易所的規則許可，然而在下列人士同意下，亦將視作已正式召集：

- (i) 由全體有權出席會議及於會上投票的本公司股東召開的股東週年大會；及

- (ii) 如為任何其他會議，則獲大多數有權出席會議及於會上投票的股東（合共持有的股份以面值計不少於具有該項權利的已發行股份百分之九十五(95%)。

在股東特別大會處理的事項及股東週年大會所處理的事項均被視為特別事項，惟下列事項則視為普通事項：

- (aa) 宣派或認可派發股息；
- (bb) 考慮及採納賬目及資產負債表及董事會與核數師報告書；
- (cc) 選舉董事以替代退任董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級職員；
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金；
- (ff) 授予董事任何授權或權力以提呈、配發或授出有關的購股權或以其他方式出售不超過本公司現時已發行股本面值百分之二十(20%)的本公司未發行股份；及
- (gg) 授予董事任何授權或權力以購回本公司證券。

(j) 股份轉讓

所有股份轉讓均須以通常或一般的格式或指定證券交易所(定義見章程細則)規定或董事會批准的任何其他格式的轉讓文據辦理，且必須親筆簽署。如轉讓人或承讓人為結算公司或其代理人，則必須以親筆或機印簽署或董事會不時批准的任何其他簽署方式辦理。轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，而董事會可於其認為適當時酌情豁免承讓人簽署轉讓文據。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍得視為股份的持有人。如轉讓人或承讓人提出要求，董事會可議決就一般情況或任何個別情況接納以機印簽署的轉讓文據。

董事會可在任何適用法例批准下全權決定隨時及不時將任何登記於股東總冊的股份移往任何股東分冊，或將任何登記於股東分冊的股份移往股東總冊或任何其他股東分冊。

除非董事會另有同意，股東總冊的股份概不得移往任何股東分冊，而股東分冊的股份亦概不得移往股東總冊或任何其他股東分冊。一切轉讓文據及其他所有權文件必須送交登記。倘股份在股東分冊登記，須在有關登記處辦理；倘股份在股東總冊登記，則須在開曼群島的註冊辦事處或根據公司法須存放股東總冊的其他地點辦理。

董事會可全權決定，拒絕為轉讓任何未繳足股份予其不批准的人士或任何根據為僱員而設但有關的轉讓限制仍屬有效的股份獎勵計劃而發行的股份辦理登記手續，而毋須申述任何理由，亦可拒絕登記超過四名聯名持有人的股份的轉讓或任何本公司擁有留置權的未繳足股份的轉讓。

除非有關人士已就所提交的轉讓文據向本公司繳交任何指定證券交易所(定義見章程細則)訂定應付的最高費用或董事可不時規定的較低費用、已繳付適當的印花稅(如適用)，且只關於一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求足以顯示轉讓人的轉讓權的其他證明文件(如轉讓文據由其他人士代為簽署，則該名人士的授權書)送達有關的股份過戶登記處或註冊辦事處或存置股東總冊的其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

在一份有關報章及(在適用情況下，根據任何指定證券交易所(定義見章程細則)的規定所指明的任何其他報章)以廣告方式發出通告後，可暫停辦理及停止辦理全部股份或任何類別股份的過戶登記手續，其時間及限期可由董事會決定。在任何年度內不得停止辦理過戶登記手續超過三十(30)日。

(k) 本公司購回本身股份的權力

本公司根據公司法及章程細則可在若干限制下購回本身股份，惟董事會須根據任何指定證券交易所(定義見章程細則)不時實施的適用規定代表本公司行使該項權力。

(l) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力及購買本公司股份的財務資助

章程細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

在遵守指定證券交易所(定義見章程細則)及任何其他有關監管機構的規則及法規的情況下,本公司可為或就任何人士購買或將購買本公司任何股份而給予財務資助。

(m) 股息及其他分派方式

在公司法的規限下,本公司可於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息,惟所派股息不得超過董事會建議宣派的數額。

章程細則規定,股息可自本公司的已變現或未變現溢利或自溢利劃撥而董事會認為再無須要的任何儲備宣派及派付。在通過普通決議案批准下,股息亦可根據公司法自股份溢價賬或經授權可用作派發股息的任何其他基金或賬目宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外:(i)一切股息須按派息股份的實繳股款比例宣派及派付,惟就此而言,凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的實繳股款;及(ii)一切股息須按派發股息的任何期間的實繳股款比例分配及派付。如股東欠負本公司催繳股款或其他欠款,則董事可將欠負的全部數額(如有)自派發予彼等的任何股息或其他款項或與股份有關的款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時,董事會可繼而議決(a)配發入賬列為繳足的股份以派發全部或部分股息,惟有權獲派股息的股東將有權選擇收取全部(或其中部分)現金作為股息以代替配股,或(b)有權獲派股息的股東將有權選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替可收取的全部或董事會認為適合的部分股息。本公司在董事會推薦下亦可通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足的股份以派發全部股息,而不給予股東選擇收取現金股息以代替配股的權利。

應以現金付予股份持有人的任何股息、利息或其他款項，可以支票或付款單的方式寄往股份持有人的登記地址，或如為聯名持有人則寄往名列本公司股東名冊首位的股東的登記地址，或股東或聯名股東以書面通知的地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，所有支票或付款單應以只准入抬頭人戶口的方式付予有關的股東或就有關股份名列股東名冊首位的聯名持有人，郵誤風險由彼等承擔，而當付款銀行承兌支票或付款單後，即代表本公司已經付款。兩位或多位聯名持有人其中任何一人可就應付有關該等聯名持有人所持股份的股息或其他款項或可分派資產發出有效收據。

如董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決藉分派任何類別的特定資產以支付全部或部分股息。

所有股息或紅利在宣派一年後未獲領取，則董事會可在該等股息或紅利獲領取前用於有利公司利益的投資或其他用途，但本公司不會因此成為有關款項的受託人。在宣派後六年未獲領取的一切股息或紅利可由董事會沒收，並撥歸本公司所有。

本公司毋須承擔應付或有關任何股份的股息或其他款項的利息。

(n) 受委代表

有權出席本公司會議及在會上投票的本公司股東，有權委任另一位人士作為其受委代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委派多於一位受委代表，代其出席並於本公司的股東大會或任何類別股東大會上投票。受委代表毋須為本公司股東，並有權代表委派其作為受委代表的個別股東行使該股東可以行使的相同權力。此外，受委代表有權代表委派其作為受委代表的公司股東行使猶如其為個別股東可以行使的相同權力。在投票表決時，股東可親自(或，若股東為公司，則其正式授權代表)或由受委代表表決。

(o) 催繳股款及沒收股份

在章程細則及配發條款的限制下，董事會可不時向股東催繳有關彼等各自所持股份尚未繳付的任何股款(無論按股份的面值或以溢價形式計算)。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或該日之前尚未繳付，

則欠款人士須按董事會可能同意接受的利率(不超過年息二十(20)厘)支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項的利息,但董事會可同意豁免繳付全部或部分利息。董事會如認為適當,可向任何願意預繳股款的股東收取(以現金或相等價值的代價繳付)有關其持有股份的全部或部分未催繳及未付股款或應繳的分期股款。本公司或會就預繳的全部或部分款項按董事會釐定的利率(如有)支付利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款,董事會可向該股東發出不少於十四(14)日的通知,要求支付仍未支付的催繳股款,連同任何累計至實際付款的日止的利息,並聲明若在指定時間或之前仍未付款,則有關催繳的股份可遭沒收。

若股東不依有關通知的要求辦理,則所發出通知有關的股份於其後在未支付通知所規定的款項前可隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的已宣派但於沒收前仍未實際支付的一切股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東,惟仍有責任向本公司支付於沒收的日其應就該等股份付予本公司的全部款項,連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收的日至實際付款日期為止期間的有關利息,息率由董事會釐定,惟不得超過年息二十(20)厘。

(p) 查閱股東名冊

除非根據章程細則的規定暫停辦理登記手續,否則按照組織章程細則,股東名冊及股東分冊必須於每個營業日最少兩(2)小時在註冊辦事處或根據公司法保存股東名冊的開曼群島其他地點免費供股東查閱,而任何其他人士在繳付最多2.50港元或董事會指定的較低金額或在過戶登記處(定義見章程細則)繳付最多1.00港元或董事會指定的較低金額後,亦可查閱。

(q) 會議及另行召開的各類股東會議的法定人數

任何股東大會如無足夠法定人數,則不可處理任何事項。但即使無足夠法定人數,仍可委任主席。

除章程細則另有規定外，股東大會的法定人數為兩位親自出席並有權投票的股東（若股東為公司，則為其正式授權代表）或其受委代表。有關為批准修訂某類別股份權利而召開的另類股東會議（續會除外）所需的法定人數須為持有或委任代表以代表該類已發行股份面值不少於三分之一的兩位人士。

就章程細則的規定，本身為公司的股東如派出經公司董事會或其他監管機構通過決議案正式授權代表，代表該公司出席本公司有關股東大會或任何有關類別股東大會，則當作該公司親身出席論。

(r) 少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利

章程細則並無關於少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利的規定。然而，開曼群島法例載有賦予本公司股東若干可資補救的方法，其概要見本附錄第三(f)段。

(s) 清盤程序

通過本公司由法院清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

按照任何類別股份當時所附有關於分派清盤後所餘資產的特別權利、特權或限制，如(i)本公司清盤，而可向本公司股東分派的資產超逾償還開始清盤時全部已繳股本，則餘數可按股東就其所持股份的已繳股本的比例向股東分派；及(ii)本公司清盤，而可向本公司股東分派的資產不足以償還全部已繳股本，則資產的分派方式為盡可能由股東按開始清盤時所持股份的已繳或應繳股本比例分擔虧損。

倘本公司清盤（不論為自動清盤或法院頒令清盤），清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法所規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物或按種類分發予股東，而不論該等資產是否為一類或不同類別的財產。清盤人可為如前述分發的任何一類或多類財產釐定其認定公平的價值，並決定股東或不同類別股東間

的分發方式。清盤人可在獲得同樣授權的情況下，將任何部分資產賦予清盤人在獲得同樣授權的情況下認為適當的受託人，而以股東為受益人，惟不得強迫出資人接受任何負有債務的股份或其他財產。

(t) 未能聯絡的股東

根據章程細則，倘若(i)應付予任何股份持有人現金股息的所有支票或股息單(總數不少於三張)在12年的期間內仍未兌現；(ii)在該12年期間屆滿時，本公司於該期間並無獲得任何消息顯示該股東的存在；及(iii)本公司以廣告形式，根據指定證券交易所(定義見章程細則)的規定發出通告，表示打算出售該等股份起三(3)個月(或經指定證券交易所(定義見章程細則)批准的較短日期)後，且已就上述意向知會指定證券交易所(定義見章程細則)，則本公司可出售該等無法聯絡的股東的股份。出售該等股份所得款項淨額將屬本公司所有，而本公司收到該筆款項後，即欠該本公司前股東一筆相同數額的款項。

(u) 認購權儲備

章程細則規定，如公司法未予禁止及在遵守公司法的情況下，若本公司已發行可認購股份的購股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等購股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足購股權證行使時認購價與股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司在開曼群島根據公司法註冊成立，因此營運須受開曼群島法例約束。以下乃開曼群島公司法若干規定的概要，惟此概要並不表示包括所有適用的限定及例外情況，亦不表示全面檢評開曼群島公司法及稅務方面的所有事項(此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同)：

(a) 營運

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表進行登記，並須按法定股本金額繳付費用。

(b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項內。視乎公司選擇，該等規定或不適用於該公司根據考慮收購或註銷任何其他公司股份而配發及按溢價發行的股份溢價。公司法規定股份溢價賬可由公司根據(如有)其組織章程大綱及組織章程細則的規定用於以下用途：(a)支付分配或股息予股東；(b)繳足將發行予公司股東以作為繳足紅股的未發行股份；(c)按公司法第37條的規定贖回及購回股份；(d)撇銷公司開辦費用及(e)撇銷發行股份或公司債券的費用或就此支付的佣金或給予的折扣。

除非於緊隨建議派付日期後，公司可償還日常業務過程中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定，在開曼群島大法院(「法院」)確認後，如獲其組織章程細則批准，則擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

章程細則載有若干規定保障特別類別股份的持有人，在修訂彼等的權利前須獲得彼等同意，包括獲得該類別特定比例的已發行股份持有人同意或由該等股份的持有人在另行召開的會議中通過決議案批准。

(c) 購回公司本身或其控股公司股份的財務資助

在所有適用法例的規限下，本公司可向本身、各附屬公司、其控股公司或其控股公司的任何附屬公司的董事及僱員提供財務資助以購回本公司股份或任何附屬公司或控股公司的股份。此外，在所有適用法例的規限下，本公司可向受託人提供財務資助，以為本公司、各附屬公司、本公司的任何控股公司或任何該等控股公司的任何附屬公司的僱員(包括受薪董事)利益收購並持有本公司股份或任何該等附屬公司或控股公司的股份。

開曼群島法例並無明文限制公司向他人提供財務資助以購回或認購其本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎秉誠考慮後認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及購股權證

在公司法的規限下，擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份而公司法明文規定，在受限於公司章程細則條文的情況下，可依法修訂任何股份附帶的權利，以規定該等股份將予或須予贖回。此外，如該組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份，惟倘若該組織章程細則無批准購回的方式及條款，則未獲公司以普通決議案批准購回方式及條款前，公司不得購回本身的股份。公司只可贖回或購回本身

的已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後再無任何庫存股份以外的已發行股份，則不可贖回或購回本身股份。除非在緊隨擬付款的日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債項，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

受限於公司組織章程大綱及細則，除非公司董事在購回前議決以公司名義持有該等股份作庫存股份，否則公司購回的股份應當作註銷論。倘公司持有股份作庫存股份，公司須在股東名冊載入該等股份，然而，儘管上文所述者，公司就任何目的而言均不被當作一名股東，亦不得行使庫存股份的任何權利，而任何行使有關權利的建議均為無效，而且，在公司任何股東大會上，庫存股份並無直接或間接投票權，在任何時間就公司章程細則或公司法而言亦不得計入已發行股份總數。此外，就庫存股份而言，概不會宣派或派付任何股息，亦不會向公司作出公司的其他資產分派(包括清盤時向股東作出的任何資產分派)(不論以現金或其他方式)。

公司並無被禁止購回本身的購股權證，故可根據有關購股權證文據或證書的條款及條件購回本身的購股權證。開曼群島法例並無規定公司的組織章程大綱或組織章程細則須載有允許該等購回的規定，公司董事可運用其組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切類別的個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

除公司法第34條外，並無有關派息的法例規定。根據英國案例法(於開曼群島在此方面具有說服力)，股息只可以從公司的溢利中派付。此外，公司法第34條規定，如具備償還能力且組織章程大綱及組織章程細則有所規定(如有)，則可由股份溢價賬支付股息及分派(其他詳情請參閱上文第2(m)段)。

(f) 保障少數股東

開曼群島的法院一般應會依從英國案例法的先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出派生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為，(b)欺詐少數股

東的行為，而過失方為對公司有控制權的人士，及(c)須特定多數(或特別)大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司並非銀行且其股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，而法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令或(作為清盤令的替代)發出(a)規管公司事務日後操守的命令；(b)下令要求公司停止進行或不得繼續進行遭入稟股東投訴的行為或作出入稟股東投訴其沒有作出的行為；(c)授權入稟股東按法院可能指示的條款以公司名義或代表公司提出民事訴訟的命令，或(d)規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東的股份的命令，如由公司本身購買，則須相應削減公司股本。

一般而言，股東對公司的索償，須根據適用於開曼群島的一般契約或民事侵權法，或根據組織章程大綱及組織章程細則賦予股東的個別權利而提出。

(g) 管理層

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別規限，然而，在一般法律上，公司的高級人員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及執行本身職責時，須為公司的最佳利益忠實、秉誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

公司須促使存置有關下述事項的正確賬冊記錄：(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實、公平地反映公司事務及解釋有關的交易，則不視為適當保存的賬冊。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法(一九九九年修訂本)第六條，本公司已獲得總督保證：

- (1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得溢利、收入、收益或增值徵稅；
及
- (2) 毋須就本公司股份、債券或其他承擔繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

對本公司的承諾由二零一一年三月十五日起有效期為二十年。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無具承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將文據帶入開曼群島而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島並無訂立雙重徵稅公約。

(k) 轉讓時的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

(l) 貸款予董事

公司法並無明確規定禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄

本公司股東根據公司法並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟本公司章程細則可能賦予該等權利。

在其組織章程細則的規限下，獲豁免公司可在董事不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點設立股東名冊總冊及分冊。根據開曼群島公司法所規定或准許，股東名冊分冊須與股東名冊總冊備存的方式一致。該公司須不時於其股東名冊總冊存放的地點安排備存一份正式獲納入成為股東名冊總冊一部分的任何分冊的副本。公司法並未規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，亦不供公眾查閱。

(n) 清盤

公司可根據法院指令強制清盤；自願清盤；或在法院的監督下清盤。法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在法院認為屬公平公正的情況下。

如股東於股東大會上透過特別決議案作出決議，或倘公司為有限期公司，則在其大綱或章程細則規定的公司期限屆滿時，或倘出現其大綱或章程細則所規定公司須解散的情況，或公司註冊成立起計一年並無開展業務(或暫緩業務一年)，或公司無力償債，則該公司可自動清盤。倘公司自動清盤，該公司須由自動清盤的決議案獲通過或於上述期間屆滿或由上述情況發生起停止營業。

為進行公司清盤及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名合資格人士或該等人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或該職位出缺期間，則公司的所有財產將由法院保管。倘有關人士在《破產清盤人員條例》方面正式符合資格擔任正式清盤人，則符合資格接納獲委任為正式清盤人。外國人員或會與合資格破產清盤人被聯合委任。

屬股東提出的自動清盤，公司須於股東大會上委任一名或多名清盤人以便結束公司的事務及分派其資產。破產聲明必須於清盤行動展開後二十八(28)日內由自願清盤公

司全體董事簽署，如有違反，清盤人必須向法院申請在法院監督下繼續進行清盤的命令。

待委任清盤人後，公司的事務將完全由清盤人負責，日後未得其批准不得實施任何行政措施。

清盤人負責集中公司資產(包括出資人所欠(如有)的款項)、確定債權人名單，以及在優先及有抵押債權人的權利及任何後償協議或對銷或扣除索償款權利的規限下，償還本公司所欠債權人的債務(如所餘資產不足償還全部債務則按比例償還)，並確定出資人(股東)的名單，根據彼等的股份所附權利分派剩餘資產(如有)。

待公司的事務完全結束後，清盤人即須編製有關清盤的賬目，顯示清盤的過程及售出的公司財產，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以闡釋。清盤人須於最後大會最少二十一(21)日之前，按組織章程細則授權的形式，向各名分擔人發出通知，列明會議時間、地點及目的，並於開曼群島憲報刊登。

(o) 重組

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的股東或類別股東或債權人大會(視情況而定)，獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人價值百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人(視情況而定)贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公允值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

(p) 強制性收購

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內，可按規定方式發出通知，要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。反對收

購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法迫退少數股東。

(q) 彌償保證

開曼群島法例並不限制公司的組織章程細則規定的對高級人員及董事作出彌償保證的範圍，惟不包括法院認為違反公共政策的規定（例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證）。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法例的特別法律顧問康德明律師事務所已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干方面。按本招股章程「附錄六」的「備查文件」一段所述，該意見書連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲瞭解該法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律顧問。

A. 有關本公司的進一步資料

1. 本公司註冊成立及根據公司條例第XI部註冊

本公司於二零一一年二月二十三日根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的主要營業地點位於香港灣仔菲林明道8號大同大廈13樓1303室，本公司於二零一一年六月二十二日根據公司條例第XI部在香港註冊成為一家非香港公司。方先生已獲委任為本公司的法定代表，代表本公司接受法律程序文件及通知。方先生的住址為香港元朗錦田錦上路157號四季豪園31座。公司既於開曼群島註冊成立，須遵守公司法以及組織章程（包括章程大綱及組織章程細則）。組織章程各條例及公司法相關方面的概要載於本招股章程附錄四內。

2. 股本變動

於註冊成立日，本公司的法定股本為390,000港元，以每股0.01港元的面值拆分為39,000,000股股份。

根據全體股東於二零一一年三月二十三日通過的書面決議書，本公司以增加741,000,000股股份的方式提升法定股本由390,000港元至7,800,000港元。

假設配售成為無條件，並已據此而發行45,000,000股配售股份（根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使時的任何股份除外），本公司緊隨配售後的已發行股本為1,800,000港元以發行180,000,000股股份（繳足或入賬列繳足），並包括600,000,000股未發行股份。

根據任何於本章內所述的購股權計劃內授出的購股權以外，本公司現時並不擬發行任何法定但未發行的股本，而未經股東於股東大會上批准，將不會發行可實質更改本公司控制權的股份。

除上文及下文「全體股東於二零一一年六月二十二日通過的書面決議案」及「重組」一節內所披露的內容，本公司自註冊成立以來並無變更股本。

3. 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

根據二零一一年六月二十二日全體股東通過的書面案中，包括以下所述的事項：

- (a) 根據(i)上市委員會批准根據本招股章程所述已發行及將予發行的股份上市及買賣(包括行使任何可能根據購股權計劃授出之購股權時予發行之股份)；及(ii)包銷商根據配售協議的責任成為無條件(包括(如有關)聯席牽頭經辦人代表本身及副牽頭經辦人豁免任何條件)且並無根據該等配售協議條款或以其他方式終止該等責任，而以下所述於配售協議內可能指定的日期或以前發生：
- (i) 配售獲得批准及董事獲授權進行配售、配發及發行配售股份；以及
- (ii) 配股權計劃規則(主要的條款可見於本附錄購股權計劃一節內)得到通過及採納，董事及任何此等委員會獲授權(在聯交所可能接受或不反對的情況下)批准任何購股權計劃的更改及於絕對酌情權下根據購股權計劃授予購股權認購股份，據此配發、發行及處置股份，及採取其認為必要或適當的步驟推行購股權計劃；
- (b) 本公司董事獲授予一般無條件授權，以行使本公司一切權力，進行配發、發行及處置股份，惟不包括供股或任何可能因行使根據購股權計劃授出的任何購股權而發行的股份或任何購股權計劃授出的購股權或當時採納有關向本公司及／或其他任何附屬公司高級職員及／或僱員或任何其他人士授出或發行股份或認購股份的權利的類似安排或任何以股代息計劃或組織章程細則規定配發及發行股份以代替股份全部或部份股息的類似安排或因行使根據本公司任何認股權或行使任何可轉換股份的證券所附的任何認購權或轉讓權(如有)後發行股份或配售或根據股東於股東大會上授出的特定授權而配發及發行股份，其總面值總和將不超過：
- (i) 本公司於緊隨配售完成後的已發行股本(惟不包括因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的任何股份)面值總額之20%；及

- (ii) 本公司於本決議案獲通過後購回的本公司任何股本面值總額，最高相當於本公司緊隨配售完成後的已發行股本（惟不包括因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的任何股份）面值總額的10%，

該授權將一直有效，直至下列日期（以最早者為準）屆滿：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束之日；
- (ii) 根據本公司組織章程細則或任何於開曼群島適用法例規定舉行下屆股東週年大會的限期屆滿之日；或
- (iii) 本公司股東於股東大會通過普通決議案撤銷、修訂或更新該授權當日；
- (c) 授予本公司董事一般無條件授權，行使本公司一切權利以於創業板（或本公司爭取可能於其上市股份而就獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所）購回其總面值不超過本公司於緊隨配售完成後已發行股本總面值10%的股份（行使任何根據購股權計劃授出的購股權而可能發行的股份除外）。該授權將一直有效，直至下列日期（以最早者為準）屆滿：
- (i) 本公司下屆股東週年大會結束之日；
- (ii) 根據本公司組織章程細則或任何於開曼群島適用法例規定舉行下屆股東週年大會的限期屆滿之日；或
- (iii) 股東於股東大會通過普通決議案撤銷、修訂或更新該授權當日；
- (d) 擴大(b)分段所述的一般無條件授權，將董事可能根據該項一般授權配發或有條件或無條件同意配發的本公司股本總額中，加入本公司根據上文(c)分段購

回股份的授權而購回的本公司股本總面值，惟增加的數額不得超過本公司於緊隨配售完成後已發行股份面值總額的10%（行使任何根據購股權計劃授出的購股權而可能發行的股份除外）；以及

- (e) 本公司批准及採納組織章程細則於上市日生效。

4. 重組

於籌備上市的過程中，集團對各公司進行的重組工作。重組涉及以下各項：

- (a) 於二零一零年十二月十五日，枋濬國際於英屬處女群島註冊成立為有限責任公司，其法定股本為50,000美元，以每股1美元面值分配為50,000股股份。於同日，向方先生配發並發行面值1美元的一股繳足股份。
- (b) 於二零一零年十二月二十二日，方先生根據於二零一零年九月十六日的一份協議向Pradit博士繳付3,400,000港元，而Pradit博士轉讓其持有的40%滿高股權權益予枋濬，代價為1港元。於同日，方先生轉讓其持有的滿高的全部60%股權權益至枋濬，代價為1港元。
- (c) 於二零一一年二月二十三日，本公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，其法定股本為390,000港元，以每股0.01港元面值分配為39,000,000股股份。於同日，一股面值0.01港元的認購人股份已轉讓予方先生。於二零一一年三月二十三日，本公司的法定股本被增加至7,800,000港元以每股0.01港元拆分為780,000,000股股份。
- (d) 於二零一一年三月一日，枋濬增加其10,000港元的法定股本至15,000,000港元，並已向當時股東根據其等各自的持股比例以百分比發行及分配總數9,990,000股股份。
- (e) 於二零一一年三月二十三日，方先生以面值價轉讓一股等同100%枋濬國際的股權權益予本公司。
- (f) 於二零一一年三月二十四日，枋濬國際於勵盈股本內收購每股面值1港元的10,000股股份（等同其全部已發行股份）及由方先生提供的全部股東貸款。此

項收購代價為本公司配發並發行87,750,000股股份，全數授予方先生；而本公司則獲枋濬國際配發並發行面值1美元的一股繳足股份。

- (g) 於二零一一年四月二十七日，枋濬國際收購三葉股本之每股面值1港元的278股、342股、95股、95股、95股及95股股份（等同其股權權益各佔約27.8%、34.2%、9.5%、9.5%、9.5%及9.5%）及三葉應得及持有方先生、戴先生、Markus Rall、江文、邱文及簡有山各自的全部股東貸款。此項收購代價為本公司分別向方先生、戴先生、Markus Rall、江文、邱文及簡有山各自配發及發行5,259,465股、6,473,655股、1,791,720股、1,791,720股、1,791,720股及1,791,720股股份；而本公司則獲枋濬國際配發並發行面值1美元的一股繳足股份。
- (h) 於二零一一年六月十九日，枋濬國際收購方先生、邱先生、戴先生、邱文、卓維味、何燕雯、及王煥兒各自持有之500,000股、800,000股、300,000股、200,000股、100,000股、100,000股及100,000股之每股面值1港元的枋濬股本的股份（等同其分別5%、8%、3%、2%、1%、1%及1%的股權權益）及枋濬應付及欠下方先生、戴先生、邱文、卓維味、何燕雯及王煥兒各自的股東貸款。此項收購代價為本公司分別向方先生、邱先生、戴先生、邱文、卓維味、何燕雯及王煥兒各自配發及發行6,750,000股、10,800,000股、4,050,000股、2,700,000股、1,350,000、1,350,000股及1,350,000股股份；而本公司則獲枋濬國際配發並發行面值1美元的一股繳足股份。
- (i) 於二零一一年六月二十四日，三葉（英屬處女群島）向Markus Rall、江文及簡有山收購其等各自的1,791,720、1,791,720及1,791,720股股份（分別等同本公司約1.33%、1.33%及1.33%股權權益）。此項收購代價為三葉（英屬處女群島）分別向Markus Rall、江文及簡有山配發並發行面值1美元的一股股份。

5. 本公司的附屬公司股本變動

本公司的附屬公司列於本招股章程附錄一所載的會計師報告內。除於以下及本附錄「重組」一節所披露的內容外，以下為本公司於緊接本招股章程刊發日期前兩年內發生的附屬公司的股本變動：

(a) 栢濬國際

於二零一零年十二月十五日，栢濬國際於英屬處女群島註冊成立為有限責任公司，其法定股本為50,000美元。於成立日，向方先生配發並發行面值1美元的一股繳足股份。

(b) 栢濬

於二零一一年三月一日，栢濬增加其10,000港元的法定股本至15,000,000港元，以每股1港元面值分拆為15,000,000股股份。於同日，栢濬以每股1港元面值之總數9,990,000股股份向邱先生、勵盈、三業、邱文、卓維味、王煥兒、何燕雯、方先生及戴先生分別配發及發行799,200股、6,493,500股、1,398,600股、199,800股、99,900股、99,900股、99,900股、499,500股及299,700股繳足股份。此等股份配發及發行以後，栢濬的股權架構維持不變。

除於以上及本附錄「重組」一節所披露的內容外，本公司任何附屬公司的股本於緊接本招股章程刊發日期前兩年內發生的概無任何變動。

6. 本公司購回本身證券

本節載有聯交所規定須載入本招股章程的與本公司購回其本身證券有關回購股份的資料。

(a) 相關的法律及法規要求

根據創業板上市規，股東可授予董事購回於聯交所上市股份的一般授權。

(b) 股東批准

凡擬購回的股份(必須繳足股本)必須事先經股東透過普通會決議案批准(無論透過一般授權或透過特殊交易的特定批准)。

於二零一一年六月二十二日，董事獲授予一般無條件購回授權(「購回授權」)，授權彼等(於創業板或於其上市而就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所)購回總面值不超過緊隨配售完成後本公司已發行股本總面值10%的股份(行使任何根據購股權計劃授出的購股權而可能發行的股份除外)。上述授權有效至下列最早時限為止：(i)本公司下屆股東週年大會結束時；(ii)或組織章程細則或任何於開曼群島適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的日期；(iii)或股東於股東大會內通過決議案撤回、修訂或更新該授予董事的授權時。

(c) 資金來源

購回於聯交所上市股份的資金須以根據章程大綱及組織章程細則、開曼群島適用的法例及適用於本公司的任何法律及規則可合法用作此用途的資金撥付。本公司不得以非現金代價或並非聯交所不時交易規則所規定的結算方式於聯交所購回股份。

(d) 交易限制

本公司可購回股份總數為緊隨配售完成後已發行股份總數的10%(行使任何根據購股權計劃授出的購股權而可能發行的股份除外)。

(e) 關連人士

公司不得在知情情況下在聯交所向「關連人士」(即該公司或其任何附屬公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人士(定義見創業板上市規則))購回證券，而關連人士亦不得在知情情況下在聯交所向本公司出售其證券。

(f) 購回理由

董事相信，董事如獲股東給予一般授權，使本公司從市場購回股份，乃符合本公司及股東的最佳利益。且董事認為將有利於本公司及其股東時方會進行購回行動。相關購回（取決於當時的市況及融資安排）或會提高本公司資產淨值及／或每股盈利。

(g) 一般資料

董事已向聯交所承諾（在適用範圍內），彼等將根據創業板上市規則、章程大綱、組織章程細則及任何於開曼群島適用的法律行使購回授權。

倘若全面行使購回授權，可能會對集團的營運資金或資本負債狀況（與本招股章程所披露的狀況比較）產生重大不利影響。然而，董事並不擬過度行使購回授權以致對其認為本公司不時應具備的本公司的營運資金需求或資本負債水平產生重大不利影響。

倘若因購回股份後，股東於本公司的投票權將按比例增加，則根據收購守則，該項投票權增加將被視為收購。因此，一名股東或一組一致行動（定義見收購守則）的股東或會取得或鞏固對本公司的控制權，並須根據收購守則第26條作出強制性收購建議。

各董事及（於作出一切合理查詢後就彼等所深知）彼等各自的聯繫人士現時無意向本公司出售任何股份。

本公司的關連人士概無向本公司表示，彼等目前有意於購回授權獲行使的情況下向本公司出售其股份，亦無承諾不會出售股份。

B. 有關集團業務的進一步資料**1. 重大合約概要**

下列合約(並非集團於正常業務中訂立的合約)由集團的成員於本招股章程刊發日期前兩年內訂立以及屬於或可能屬於重大合約：

- (a) 於二零零九年十一月二十四日勵盈以收取500港元代價轉讓500股枋濬股份予8832有限公司的賣買標據；
- (b) 於二零一零年二月三日勵盈以收取100港元代價轉讓100股枋濬股份予邱文的賣買標據；
- (c) 於二零一零年二月三日勵盈以收取100港元代價轉讓100股枋濬股份予卓維味的賣買標據；
- (d) 於二零一零年二月三日勵盈以收取100港元代價轉讓100股枋濬股份予何燕雯的賣買標據；
- (e) 於二零一零年三月二十九日勵盈以收取100港元代價轉讓100股枋濬股份予邱文的賣買標據；
- (f) 於二零一零年五月七日三葉以收取100港元代價轉讓100股枋濬股份予王煥兒的賣買標據；
- (g) 於二零一零年十月二十日勵盈以收取300港元代價轉讓300股枋濬股份予戴先生的賣買標據；
- (h) 方先生與枋濬於二零一零年十一月三十日簽訂股份轉讓協議，方先生同意以收取8,000,000港元的代價轉其於盈的旅業全部的註冊資本予枋濬；
- (i) 一五零六創意城策略協議；
- (j) 勵盈(為賣方)、邱先生(為買方)、枋濬、三葉、黃先生、方先生及佛山創意產業園投資管理有限公司於二零一零年十一月十七日簽訂股份轉讓協議，勵盈同意以收取4,800,000港元代價轉讓其8%的枋濬已發行股本予邱先生；

- (k) 於二零一零年十二月二十二日Pradit博士以收取1港元代價轉讓其3,500,000股滿高股份予杓濬的賣買標據；
- (l) 於二零一零年十二月二十二日方先生以收取1港元代價轉讓其5,250,000股滿高股份予杓濬的賣買標據；
- (m) 勵盈(為賣方)、邱先生(為買方)、杓濬、三葉、黃先生、方先生及佛山創意產業園投資管理有限公司於二零一零年三月十八日簽訂股份轉讓補充協議，勵盈以收取4,800,000港元代價轉讓其8%的杓濬已發行股本予邱先生，以補充於二零一零年十一月十七日各有關方面簽訂的股份轉讓協議(於上述(j)段披露的重大合約)；
- (n) 舒勇顧問協議；
- (o) 方先生及本公司於二零一一年三月二十三日簽訂賣買協議，方先生同意以收取1美元代價轉讓其杓濬國際全部的已發行股本予本公司；
- (p) 方先生及杓濬國際於二零一一年三月二十四日簽訂賣買協議，方先生同意轉讓勵盈其全部的已發行股本及勵盈對方先生的全部股東貸款予杓濬國際，於協議成立當日，杓濬國際以配發及發行87,750,000股股份予方先生作為代價；
- (q) 方先生、戴先生、Markus Rall、江文、邱文、簡有山及杓濬國際於二零一一年四月二十七日簽訂賣買協議，其中方先生、戴先生、Markus Rall、江文、邱文及簡有山同意轉讓其等於三葉已發行股本內各佔約27.8%、34.2%、9.5%、9.5%、9.5%及9.5%及三葉對其等的全部股東貸款予杓濬國際，於協議成立當日，代價為向方先生、戴先生、Markus Rall、江文、邱文及簡有山分別配發及發行5,259,465股、6,473,655股、1,791,720股、1,791,720股及1,791,720股股份。
- (r) 方先生、邱先生、戴先生、邱文、卓維味、何燕雯及王煥兒與杓濬國際於二零一一年六月十九日簽訂賣買協議，方先生、邱先生、戴先生、邱文、卓維味、

何燕雯及王煥兒同意轉讓其等於枋濬已發行股本內各佔分別的5%、8%、3%、2%、1%、1%及1%及枋濬對其等的全部股東貸款予枋濬國際，於協議成立當日，代價為向方先生、戴先生、邱文、卓維味、何燕雯及王煥兒發配及發行分別6,750,000股、10,800,000股、4,050,000股、2,700,000股、1,350,000股、1,350,000股及1,350,000股股份。

- (s) Markus Rall、江文及簡有山及三葉(英屬處女群島)於二零一一年六月二十四日簽訂賣買協議，Markus Rall、江文及簡有山轉讓其各自持的本公司已發行股本分別的1.33%、1.33%及1.33%予三葉(英屬處女群島)，代價為三葉(英屬處女群島)分別向此等股東分別配發及發行一股股份；
- (t) 於二零一零年六月二十七日方先生與本公司簽訂執行承諾契據承諾為集團提供若干擔保、保證及承諾；
- (u) 於二零一一年六月二十七日控股股東與本公司簽訂稅務彌償保證契據，根據及符合彌償契據所定的條款及細則，控股股東同意以本公司(為其自身及信託人及代表其附屬公司)作受益人負上若干稅務、遺產稅彌償、物業彌償及其他彌償責任；
- (v) 不競爭契據承諾；以及
- (w) 配售協議。

2. 集團的知識產權

(a) 商標

(i) 截至最後實際可行日期，集團擁有以下商標註冊：

商標	註冊人	類別 (附註)	註冊地點	註冊編號	註冊日期	期滿日期
	枋濬	43	香港	301674874	二零一零年 七月二十八日	二零二零年 七月二十七日

附註：

屬於第43類別的特定服務包括餐飲服務；短期住宿；酒店服務；酒店住宿；私人聚會餐飲宴會室租賃；餐飲酒席；餐館服務；餐室；小型餐館；食堂服務；咖啡室服務；茶室服務；自助餐室服務；自助餐館服務；外賣食品服務；酒廊服務；酒館服務；酒吧服務；快餐服務；小食部服務；咖啡茶座服務；私人宴會租賃座椅、餐桌、桌布、餐具；私人宴會餐飲服務；熟食服務及餐飲處理服務。

(ii) 截至最後實際可行日期，集團目前正在於中國申請以下商標註冊：

商標	申請人	類別 (附註)	申請編號	申請日期
悦來客棧	枋瀆	43	9126255	二零一一年 二月十七日
悦來	枋瀆	43	9216767	二零一一年 三月十六日
	枋瀆	43	9241872	二零一一年 三月二十二日
	枋瀆	43	9216766	二零一一年 三月十六日

附註：

屬於第43類別的特定服務包括住宿；酒店；酒店服務；住宿(酒店、賓館)服；咖啡廳；小型旅館；短期住宿預訂服務；酒店住宿預訂服務；酒吧及茶館。

(b) 網站域名

截至最後實際可行日期，以下域名為集團所登記：

域名	登記人	期滿日期
www.welcomeinn.com.cn	悦來客棧旅業	二零一三年 四月十七日
www.legendstrategy.com	悦來客棧旅業	二零一二年 六月二十一日

C. 權益披露

1. 董事

(a) 本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉

緊隨配售完成後(假設成功配售45,000,000股配售股份及行使任何根據購股權計劃授出的購股權而可能發行的股份除外)，各董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券內擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須於股份上市後隨即記錄於本公司存置該條所述登記冊，或根據創業板上市規則第5.46條至5.67條所載董事進行證券交易的規定須隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(i) 股份權益

董事名稱	身份／權益性質	長倉／淡倉	所持股份的數目	公司所持的 概約股權 百分比
方先生	個人	長倉	99,759,466	55.4%
黃勺庭女士 (附註1)	配偶權益	長倉	99,759,466	55.4%
戴先生	個人	長倉	10,523,655	5.8%
西村真女士 (附註2)	配偶權益	長倉	10,523,655	5.8%

(ii) 本公司於相聯法團的權益

董事名稱	相聯法團名稱	身份／權益 性質	所持證券的數目	股權概約 百分比
無	無	無	無	無

附註：

- 黃勺庭女士為方先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例，黃勺庭女士被視為擁有方先生的權益。

2. 西村真女士為戴先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例，西村真女士被視為擁有戴先生的權益。

(b) 服務合約的詳情

各執行董事及非執行董事各自均與本公司訂立服務合約，於上市日起計為期三年的合約年期。任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知而終止，惟該等合約本身亦有關於終止的條款且須遵守組織章程細則內的董事輪流退任規定。各執行董事及非執行董事的服務合約內文詳情於重大方向上皆為相同。該等執行董事及非執行董事各自均可收取下表所載的基本年度酬金：

董事名稱	董事年度酬金 港元
方先生	480,000
黃先生	240,000
戴先生	80,000

各獨立非執行董事各自均根據本公司的發出的聘書所任命，於上市日起計為期三年的服務年期。任何一方須向另一方發出不少於三個月的書面通知以終止該聘任。根據本公司與黃克勤博士、譚國明先生及蔡榮森先生(其等皆為獨立非執行董事)的聘書，各自均可有收取每月6,666港元的董事酬金。

除上文所披露的詳情外，概無董事已與本公司或本集團任何成員訂立或計劃訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約)。

(c) 董事酬金

- (i) 截至二零一零年十二月三十一日兩個財政年度為止，集團董事的酬金分別為210,000港元及210,000港元。

- (ii) 除於本招股章程「附錄一」的會計師報告一節內所披露，截至二零一零年十二月三十一日止的兩個財政年度各年，概無董事曾於集團內收取任何酬金或實物利益。
- (iii) 截至二零一零年十二月三十一日止的兩個財政年度各年，董事或本集團任何成員公司的前任董事概無獲得款項(1)作為招攬其加入或作為加入本公司的獎勵；或(ii)作為失去集團任何成員公司董事職位或與管理集團任何成員公司事務的任何其他職位的補償。
- (iv) 根據現有安排，待上市後，預期截至二零一一年十二月三十一日止的財政年度，本集團應付予董事的估計酬金總額(不包括酌情花紅(如有))約為625,000港元。

2. 主要股東

(a) 本公司權益

就董事所知，緊隨配售完成後(假設成功配售45,000,000股配售股份及行使任何根據購股權計劃授出的購股權而可能發行的股份除外)，預期下列人士(並非董事或本公司行政總裁)將擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的本公司股份及相關股份的權益或淡倉：

股東名稱	長倉／淡倉	身份／權益性質	所持股份的數目	所持股份的概約百分比
邱先生	長倉	個人	10,800,000	6.0%
程曉敏女士(附註)	長倉	配偶權益	10,800,000	6.0%

附註：程曉敏女士為邱先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例，程女士被視為擁有邱先生的權益。

(b) 本集團其他成員公司的權益

就董事所知，緊隨配售完成後，並無任何人士(並非董事或本公司行政總裁)將直接或間接擁有可於任何情況下在集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

3. 關連人士交易

除於本招股章程及本招股章程「附錄一」的會計師報告一章內所披露，於本招股章程日期前兩年內，本公司並無進行任何重大開連交易或關連人士交易。

4. 已收取代理費及佣金

除於本招股章程內所披露，於本招股章程刊發日以前的兩年內，集團並無就發行或出售集團的任何成員公司的任何股本而提供佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

D. 購股權計劃

以下為於二零一一年六月二十二日經過股東通過決議後就購股權計劃的主要條款的概要：

(a) 目的

購股權計劃的目的是吸引、挽留及激發有能力的參與者(定義見下文(c)段)，為集團的未來發展及擴展而奮鬥並令集團股票價值上升及令集團及股東得益。購股權計劃旨並鼓勵參與者以達成本公司的目標作出其最佳的表現，並透過參與者的努力和貢獻享受集團業績帶來的回報。

(b) 條件

購股權計劃於以下情況下方始作實：

- (i) 股東於所須決議案通過批准及採用購股權計劃；
- (ii) 待創業板上市委員會批准(不論於有條件或無條件的情況下)根據購股權計劃(「購股權」)可能授出的任何購股權獲行使而將予發行的股份上市及准許買賣後；
- (iii) 於創業板集行股份賣買交易；
- (iv) 配售代理根據本招股章程內「配售架構及條件」一節內「配售安排及開支」所述

的配售協議須履行的責任成為無條件(包括(如有關)由於豁免任何條件)，且並無根據配售協議的條款及條件而終止。

(c) 參加資格及釐定資格的基準

董事會可能酌情邀約以下人士(統稱「參予人士」)：

- (i) (a)任何全職僱員及董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)以及(b)任何集團內每週工作時數達10小時或以上的僱員(「僱員」)；
- (ii) (a)集團(於法律、技術、財務或企業管理方面)的任何諮詢人或顧問；(b)集團任何提供貨物及／或服務的供應商；或(c)董事於其獨立酌情權下認為對集團作貢獻的任何其他人士，(其評估準則為(i)此等人士為集團的發展及業績作出貢獻；(ii)此等人士為集團提供工作表現質素；及(iii)此等人士於擔任其工作時的主動性及承擔；及(iv)服務或貢獻集團的年期)(「業務夥伴」)；及
- (iii) 任何信託的受託人(無論家人、酌情或以其他方式選擇的人士)的受益人或實體包括集團的任何僱員或業務夥伴。

董事會可能根據絕對酌情權考慮此等因素作釐定每名參加者資格的基準。

(d) 購股權接納

本公司接獲經承授人正式簽署接受購股權的函件副本連同作為獲授購股權的代價以本公司為受益人的1.00港元匯款之後，購股權即被視為已授出並獲接納。惟以上所述須於發出要約函件日期起計二十八天內完成。

(e) 認購價

購股權計劃所授出的股份認購價根據資本結構重組作出的任何修訂，為董事會根據酌情權釐定並知會合資格人士，購股權計劃內的股份認購價不應低於以下三者中的

最高者：(i) 授予購股權的相關日期於聯交所每日報價表所提供的收市價；(ii) 股份緊隨要約的相關日期前五個交易日聯交所每日報價表所提供的股份平均收市價；及(iii) 一股股份的面值。

(f) 可供認購的股份數目上限

- (i) 除非根據下文(ii)段本公司取得股東批准，否則根據下文(iv)段完全行使購股權計劃及任何其他計劃所授出購股權的相關股份最高股份數目不得超過緊隨配售完成後當日總股份數目的10%。
- (ii) 根據下文(iv)段，本公司可於股東大會尋求股東批准更新於上文(i)段內所述的總股份數目的10%限制。然而，已更新的計劃授權不得超過於批准更新計劃授權當日已發行股份總數的10%。
- (iii) 根據下文(iv)段，本公司可於股東大會上個別尋求股東獨立批准授出超出10%購股權計劃範圍的購股權予特定參與者，惟超出購股權計劃範圍的購股權僅可向尋求相關批准前特定參與者授出。於此等情況下，本公司將向股東發出相關資料的通函，內容其中包括向該特定參與者授予此等購股權的基本說明為授予購股權的數目及條款、向特定參與者授予購股權的原因及此等購股權如何適合此等原因的解釋。
- (iv) 儘管受購股權計劃的任何其他規限，於任何時間因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但有待行使的全部購股權獲行使而可能發行的股份數目上限，合共不得超過已發行股份30%（根據創業板上市規則此等更高的百分比可能得到批准）。倘若出現此等超額情況，則不可能授予購股權計劃內的購股權及本公司任何其他購股權計劃。

(g) 授予購股權的條件、限制或規限

除非董事會另作決定，概無規定承授人在行使該等購股權前須達致任何業績目標，且概無行使購股權前須持有購股權的最短期限。根據創業板上市規則及購股權計

劃條文規定，董事局於購股權執行年期的任何時間內可向任何參與人授予購股權，而董事局可行使的絕對酌情權下於授予購股權時可加入與購股權相關的任何條件、限制及規限，並以認購價選擇此等董事局認為恰當認購權股份數目（但所認購股份須為在聯交所買賣的股份的完整買賣單位或其完整倍數）。

(h) 各合資格人士可獲授上限

- (i) 根據下文(ii)段，每名合資格人士於任何十二個月期間所有已授予及將授予該合資格人士的購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）總數不應超逾發行本公司相關類別的證券的1%。
- (ii) 儘管受上文(i)的規限，任何進一步授出購股權予已持有超逾1%上限的合資格人士須經股東於股東大會上批准，而此等合資格人士及其聯繫人須放棄投票。該等購股權的數目及條款必須於尋求股東批准前釐定，認購價的計算將以董事會就有關授予事項提呈的會議當日作計算。

(i) 授予關連人士的購股權

- (i) 向身為本公司董事、行政總裁、或主要股東（定義見創業板上市規則）或彼等各自的任何聯繫人授予購股權須經獨立非執行董事（身為參與者的獨立非執行董事除外）批准。
- (ii) 當董事局建議向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人的參與者授出購股權，倘若此等購股權將引致授出日期（包括建議授予當日的「**相關日**」）起計十二個月期間行使已授及將授予該人士的全部購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）而令已發行及將予發行的股份：
 - (1) 總數超過於相關日本公司相關種類已發行證券的0.1%；以及
 - (2) 總值（按相關日期於聯交所每日報價表所報的收市價及緊隨相關日後的賣買日倘若相關日為非賣買日）超逾5,000,000港元，

此等建議購股權授予必須得到股東於股東大會內通過，而本公司須向股東寄發一份載有授出詳情及符合創業板上市規則規定的通函。此等授權人士及本公司所有其他關連人士必須就授出事項於股東大會放棄投票(除非當有任何關連人士擬對相關決議案投反對票並於通函內表述有關意向)。任何提呈大會表決的此等購股權授予概以投票方式進行。

(j) 行使購股權

行使購股權可於董事會授予購股權當日起計的購股權行使期內，隨時根據購股權計劃的條款及購股權授予後的若干其他條款及細則行使，惟任何情況下，自授出購股權之日起計不得超過10年。當購股權行使期屆滿時，尚未行使的購股權將自動失效及失去行使效力。

(k) 購股權的轉讓

購股權為承授人的個人權利，不得轉讓或出讓，且承授人不得為任何第三方的利益而出售、轉讓、抵押、按揭任何購股權或形成任何購股權的相關產權負擔或任何權益。承授人如有違反任何以上所述，本公司有權取消已授予此承授人的購股權(以尚未行使者為限)。

(l) 倘若承授人並非因身故或行為失當而不再為參與者

倘購股權承授人並非基於身故或在承授人為僱員的情況下就下文(n)段所述的任何一項或多項理由終止聘用為僱員或董事而不再為參與者；或承授人為業務夥伴的情況下於下文(n)段所述以外的由於相關固定合約過期或終止聘用而失去購股權資格，承授人可行使其於終止當日的九個月內(或由董事會釐定更長的期限)行使的購股權(以其等於取消資格日前可予行使但尚未行使者為限)。

(m) 承授人身故

倘若承授人於悉數行使購股權之前身故，且於其身故前概無發生基於下文(n)段所述的任何終止聘用為僱員或董事的原因，承授人的法定遺產代理人有權於自身故之日起計12個月內(或由董事會釐定更長的期限)行使該承授人於身故日期權限範圍內的購股權(以可予行使而尚未行使者為限)，未能於該期間行使則購股權將告自動失效。

(n) 承授人因行為失當而終止僱員合約

承授人的購股權(以尚未行使者為限)將會於以下終止事件當日起自動失效，於承授人為僱員因已行為失當或無力償債或破產或與債權人訂立任何安排或債務重整協議，或已經觸犯任何涉及其誠信及誠實的刑事罪行、或因集團獲授權根據普通法或任何適用法例或根據承授人與有關集團成員公司的服務合約而終止聘用合約或董事任命；及於承授人為集團的業務夥伴，因違反業務夥伴的部分合同或可能無能力償債或不可合理預期有能力清償債項或已成為無力償債，或基本上已與其債權人達成任何安排或和解；或終止或將會終止進行其業務或正處於清盤中或已就其業務或資產的全部或任何部分委任管理人或清盤人；或觸犯任何涉及誠信的刑事罪行的任何一個或以上理由而不再成為集團的業務夥伴。

(o) 本公司自願清盤

倘若本公司向其股東發出召開考慮並酌情批准本公司自願清盤決議案的股東大會通告，本公司須即時向所有承授人發出相關通告。各承授人(或其法定遺產代理人)有權於不遲於本公司擬舉行的股東大會前四個營業日隨時向本公司發出書面通知的方式行使其所有或任何於通知書內所述範圍的購股權(以尚未行使者為限)，本公司隨後應盡快(且於任何情況下不遲於緊接上述擬舉行的股東大會日期前的營業日)向納為此行使範圍的承授人配發及發行相關股份數目。根據以上所述，於上述限期屆滿後購股權將自動失效並失去行使效力(以尚未行使者為限)。

(p) 以收購方式提出全面收購

倘若全體股東(或要約人及由要約人控制的任何人士及與要約人一致行動的任何人士以外的所有股東)獲提呈收購建議，而要約人提呈收購條款當日的四個月內得到收購要求的股份價值合共不少於九成的股份持有人批准，要約人因此發出收購餘下股份通函，承授人(或其法定代表(如適用))有權於要約人發出此等通函當日之後於收購進行

的二十一天內(即使購股權期間未生效)行使全部的購股權(以尚未行使者為限)。根據以上所述,於上述限期屆滿後購股權將自動失效並失去行使效力(以尚未行使者為限)。

(q) 進行債務妥協或債務安排的權利

倘若本公司與其全體成員或其債權人就本公司的重整或與任何其他公司或公司群的合併計劃作出債務妥協或安排,本公司須於向其全體成員或債權人發出考慮有關計劃或安排的大會通告的同日,向所有承授人發出有關通知,而承授人(或其法定代表)有權直至該日起至該日後滿兩個月的當日或有關妥協或安排獲法院批准之日的期間屆滿為止而相關的購股權未有未覆行先確立的條文或條款行使其全部或部份購股權,惟行使購股權並須待有關妥協或安排獲法院批准並正式生效後,方可作實。於此等債務妥協或安排生效後,所有購股權將自動失效(於本安排以前,根據購股權計劃已行使的購股權除外)。

(r) 同等權益

行使購股權而獲發行及配發的股份須符合本公司不時有效的組織章程規則,自配發日期起與所有繳足股本已發行股份享有同等權益,其持有人有權參與配發日期當日或以後的股息或其他分派(所有記錄日期為配發日期以前的決議或建議派付或作出的一切股息或其他分派除外)。

(s) 股本結構重組

倘本公司資本結構於購股權仍可行使時由於根據法律規定及聯交所規定以利潤或儲備撥充資本、供股、公開售股、股份合併、股份分拆或本公司股本減少的方式變更股本架構(因發行股份作為本公司所進行任何購股權計劃、股票增值權計劃、或向本公司或集團員工、顧問或諮詢人的任何薪酬及獎勵安排、或按比例向股東配發法定資產(不

論以現金或實物)，但不包括自本公司每個財政年度股東應佔純利派付的股息而導致本公司股本架構改變)，以下項目亦應相應修改(如有)：

- (i) 尚未行使購股權所涉股份數目或面值；或
- (ii) 認購價；或
- (iii) 按購股權計劃可能授予的購股權內最高股份數量

作出的任何結合該等的變動，本公司的核數師或獨立財務顧問應向全體或個別承授人以書面確認，其等於內文提呈的意見應為公正及合理符合要求，任何此等調節將符合創業板上市規則或聯交所不時發出的其他指引及附加指引的規定，但此等調節不可發行少於面值的股份。

(t) 購股權計劃的期限

購股權計劃自購股權計劃獲採納的日期起計10年內仍然有效及生效，其後不會授出購股權，根據購股權計劃的條款各方面仍俱十足效力及作用，於購股權計劃終止前已授出的購股權根據發行條款仍可於購股權有效期內行使。

(u) 註銷已授出的購股權

董事會可隨時以其絕對酌情權註銷任何先前已授出但承授人尚未行使的購股權。當本公司註銷購股權並向同一購股權承授人授予購股權，此等新購股權根據上文(f)段所述的股東已准的限額並於現有未發行的購股權(已註銷的購股權除外)範圍內予以發行。所有由董事會根據以上情況註銷的購股權，該購股權將於註銷當日自動失效並失去行使效力(以尚未行使者為限)。

(v) 購股權計劃的終止

本公司可以在股東大會以普通決議案或董事會可隨時終止購股權計劃的運作，而在該等情況下，不可進一步授予任何購股權，惟購股權計劃的條文內任何未行使的購股權在所有其他方面仍具十足效力及作用。而於終止前所授出但於終止日未行使的購股權將繼續有效並可根據購股權計劃的規定予以行使。

(w) 購股權計劃的條文修訂

董事會可通過決議案修訂購股權計劃，惟未經股東於股東大會上事先批准，不得對購股權計劃有關創業板上市規則第23.03條所述事宜之條文作出有利於承授人或準承授人之修訂。對購股權的條款及條文進行重大變更或變更授予購股權的條款須得到聯交所及股東於股東大會上批准，然則當根據現有的購股權計劃條款進行的變更將可自動生效。經修訂的購股權計劃或購股權條款須符合創業板上市規則第23章的相關規定。任何購股權計劃的變更導致董事會或計劃管理人的權力改變，必須得到股東於股東大會批准。

(x) 授出購股權時間的限制

於影響股份價格的事情發生後或於作出影響股份價格的決定時不能授予購股權，直至此等股價敏感資料已經於符合創業板上市規則的限定下公開發佈。特別是緊接以下兩者(以較早者為準)：(i)為批准本公司任何年度、半年、季度或任何其他中期業績而舉行董事會會議(不論創業板上市規則有否規定)的日期；及(ii)本公司須根據創業板上市規定公佈年度或半年業績或季度或任何其他中期業績(不論創業板上市規則有否規定)的期限之前一個月開始至公佈業績當天止之期間內，不得授予購股權。此段期間涵括延遲刊發業績報告的任何期間。

截至本招章程的刊發日，並沒有授予購股權或根據購股權計劃授予購股權。假設股份於聯交所開始進行賣買當日發行180,000,000股股份，向聯交所上市委員會申請於聯交所上市及進行股份賣買當中包括於購股權計劃內可行使的購股權可能發行的18,000,000股股份。

E. 其他資料

1. 遺產稅及彌償稅項

每名控股股東(統稱為「彌償人」)根據本「附錄五」內「有關集團業務的進一步資料」的「重大合約概要」一段的內容第(u)項所述重大合約共同及個別就(其中包括)以下事項作出彌償，包括於配售成為無條件當日或之前向本公司(為其本身及作為其各現時附屬公司的受託人)及／或其聯營公司轉讓財產(定義見香港法例第111章遺產稅條例第35條)而可能引致的香港遺產稅的任何責任。

根據彌償契據，賠償人亦就集團任何成員公司於股份配售成為無條件當日或之前所賺取、應計或收取的任何收入、溢利或收益而可能須支付的稅項，共同及個別向集團作出彌償。

董事已獲悉，公司或於開曼群島、英屬處女群島及中國司法權區的任何附屬公司(當中一間或以上為組成集團的公司)可能毋須承擔任何重大的遺產稅責任。

彌償契據不包括與下列任何稅項有關的索償，而賠償人毋須根據該契據承擔下列任何稅項的責任：

- (a) 已就本公司及其附屬公司截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度的經審核賬目(「賬目」)中的負債、稅收或稅收索賠作出撥備、儲備或備抵的稅項；
或

- (b) 集團任何成員公司就彼等於二零一一年一月一日開始或之後至上市日期結束的會計期間須支付之該等稅項或負債，除非有關稅項或負債要不是集團或其任何成員公司在未經彌償人事先書面同意或協定情況下之若干行為或遺漏，或自願訂立的交易（不論獨自或連同其他行為、遺漏或交易）應不會發生，惟下列之任何行動、遺漏或交易除外：
- (i) 於上市日期或之前於一般業務過程中或於收購或出售資本資產的一般過程中進行或產生；
 - (ii) 根據於上市日期當日或之前訂立而具有法律約束力的承擔，或根據本招股章程作出的任何意向聲明進行或實現或訂立；或
 - (iii) 涉及集團任何成員公司停止或被視作停止成為任何公司集團的成員，或就任何稅項事宜，因而成為任何其他公司之聯繫公司；
- (c) 於彌償契據日期後，因香港稅務局或任何其他有關當局實施的任何法例或詮釋或慣例出現任何具追溯效力的變動而徵收稅項所引致或產生的有關稅務申索，或於彌償保證契據日期後具追溯效力之稅率增加所引致或增加的有關稅務申索；
- (d) 已於賬目中作出任何撥備或儲備的稅項，而該等撥備或儲備最終確定為超額撥備或超額儲備，在此情況下索償人對該等稅項之責任（如有）須扣減並無超出有關超額撥備或儲備之款額，惟就本(d)項所述用於減少索償人稅務責任的任何有關撥備或儲備的款額，不得用於其後產生的任何責任；或
- (e) 涉及於上市日期後由集團任何成員公司賺取、應計或收取或因發生任何事件所賺取的任何收入、溢利或收益。

根據上述的彌償契據，彌償人就任何本公司及集團成員於購置、租賃或領取集團擁有或租賃或其他使用或佔用的業權（「**相關物業**」）使用牌照及許可證、或相關物業的任何物業擁有權證書、授權證書、審批、許可證、同意書或登而造成失誤，導致本公司或集團成員造成或蒙受任何成本、開支、索償、債務、罰款、損失或損毀（包括但不限於任何搬遷或銷毀成本），為集團作出彌償保證。

彌償人亦同意就(i)集團任何成員因有關股東向集團任何成員的過期注資；及(ii)集團任何成員因本公司或集團任何成員未能悉數支付或有關當地機關要求的悉數支付任何因未有完整及恰當地於本招章程「附錄一」會計師報告內載列的任何社保供款，而可能產生或蒙受的所有損失、費用（包括所有堂費）、開支、罰款或其他負債所提出的要求，其等無論何時均使集團全體及各成員就此獲得完全彌償。

2. 訴訟

截至最後實際可行日期，本公司或本集團的任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，就董事所知，集團的任何附屬公司概無尚未了結或面臨的重大訴訟、仲裁或索償。

3. 保薦人

保薦人已代表本公司向上市科申請批准本文所述的已發行及將發行的股份（包括行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而發行的股份）上市及買賣。

4. 開辦費用

本公司預計的開辦費用約為62,000港元，應由本公司支付。

5. 發起人

方先生為本公司的發起人。除本招股章程披露者外，於緊接本招股章程即時刊發日期前兩年內，本公司並無就配售或本招股章程所述的相關交易向發起人支付或擬支付任何現金、配發或擬配發任何證券或給予或擬給予任何其他福利。

6. 專家的資格

對本招股章程提供意見或建議的專家資格如下：

名稱	資格
華富嘉洛企業融資	根據《證券及期貨條例》獲發牌進行《證券及期貨條例》項下的第六類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團
競天公誠律師事務所	為本公司就中國法律提供意見的法律諮詢
Conyers Dill & Pearman	開曼群島律師
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
普敦國際評估有限公司	物業估值師

7. 專家同意書

華富嘉洛企業融資、競天公誠律師事務所、羅兵咸永道會計師事務所及普敦國際評估有限公司各自就本招股章程的刊發，書面表示同意按本招股章程於本文所載的形式及涵義，轉載各自的報告及／或函件及／或意見及／或估值證書及／或引述其名稱，且並無撤回同意書。

8. 約束力

倘若依據本招股章程提出的申請，本招股章程具效力，使所有有關人士須受公司條例第44A及44B條的所有適用條文(罰則除外)約束。

9. 免責聲明

除於本招股章程中所披露的內容外：

- (a) 概無董事或任何列於本附錄內「其他資料」的「專家同意書」一段內的人士於創辦本公司的過程中或本集團的任何成員公司於本招股章程刊發前兩年內收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產擁有任何權益；
- (b) 概無董事或任何列於本附錄內「其他資料」的「專家的資格」一段內的人士於本招股章程日期仍然有效而對本集團業務重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (c) 概無任何列於本附錄6段的專家持有本集團任何成員公司的股份或擁有任何權利(不論是否可合法執行)以認購或提名他人認購集團任何成員公司的證券；以及
- (d) 概無董事於直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭之任何業務(本集團業務除外)中擁有任何權益。

10. 其他事項

- (a) 除本招股章程所披露者外：
 - (i) 於本招股章程刊發日期以前的兩年內，概無為換取現金或非現金代價而發行或同意發行繳足或未繳足股本的本公司或其任何附屬公司股份或借貸資本；
 - (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本概無附於或同意有條件或無條件附於購股權；
 - (iii) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何發起人、管理層或遞延股份；以及
 - (iv) 董事確認自二零一零年十二月三十一日(本集團最近期經審核財務報表的結算日)以來，本集團的財務或經營狀況或前景並無任何重大不利變動。

- (b) 本集團於過去24個月並無出現可能或已經導致本集團財務狀況受不利影響的業務中斷。
- (c) 華富嘉洛企業融資、競天公誠律師事務所、Conyers Dill & Pearman、羅兵咸永道會計師事務所及普敦國際評估有限公司的任何人士：
 - (i) 並無實益或非實益擁有集團任何成員公司的任何股份的權益；或
 - (ii) 亦無擁有可自行或提名他人認購本集團任何成員公司任何股份的權利或購股權(不論可否依法執行)。

送呈香港公司註冊處處長文件

隨同本招股章程一併送呈香港公司註冊處登記的文件有本招股章程「附錄五」「其他資料」一節「專家同意書」一段所述的同意書副本及本招股章程「附錄五」「有關集團業務的其他資料」一節「重大合約概要」一段所述的重大合約副本。

備查文件

下列文件副本由本招股章程日期起計十四日內(包括該日)的一般辦公時間在香港中環雲咸街8號19樓佟達釗律師行可供查閱：

- (i) 章程大綱及章程細則；
- (ii) 羅兵咸永道會計師事務所發出的會計師報告，全文載於本招股章程「附錄一」；
- (iii) 集團各成員公司於截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度的各年(或此等公司各自註冊成立日期開始，倘屬較短者)的經審核財務報表(如有)；
- (iv) 羅兵咸永道會計師事務所就未經審核備考財務資料準備的報告，全文載於本招股章程「附錄二」；
- (v) 普敦國際評估有限公司編製有關集團物業權益的函件、估值概要及估值證書，全文載於本招股章程「附錄三」；
- (vi) 本招股章程「附錄五」「有關集團業務的其他資料」一節「重大合約概要」分段所述的重大合約；
- (vii) 本招股章程「附錄五」「權益披露」一節「服務合約詳情」分段所述執行董事及非執行董事服務合約及獨立非執行董事委任書；
- (viii) 本招股章程「附錄五」「其他資料」一節「專家同意書」數段所述同意書；
- (ix) 由本公司中國法律諮詢競天公誠律師事務所發出的有關集團的若干事務及物業權益的中國法律意見；

- (x) 康德明律師事務所編製概述本招股章程「附錄四」有關公司法若干方面的意見函件；
- (xi) 購股權計劃的規則；及
- (xii) 公司法。