

---

## 要 件

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之卓越金融有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---

# VXL CAPITAL LIMITED

卓越金融有限公司

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：727)

## 有關資產互換協議之 主要及關連交易

卓越金融有限公司之財務顧問



創越融資有限公司

獨立董事委員會及股東之獨立財務顧問



高銀融資有限公司

GOLDIN FINANCIAL LIMITED

---

二零一三年八月十三日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件.....	17
高銀融資函件.....	18
附錄一 — 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 — 你的客棧控股集團之財務資料.....	II-1
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四 — 酒店物業之估值報告.....	IV-1
附錄五 — 一般資料.....	V-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列之詞彙將具以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二零一三年七月四日有關資產互換協議之公告
「資產互換協議」	指	本公司、你的客棧酒店與FSG於二零一三年七月四日就該交易訂立之股份轉讓主協議（包括其附屬協議）
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	除星期六、星期日或香港公眾假期以外之任何日子
「本公司」	指	卓越金融有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：727）
「成交」	指	根據資產互換協議完成該交易
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓」	指	你的客棧酒店根據資產互換協議向FSG轉讓西安股份，以支付收購你的客棧控股之股份之代價
「FSG」	指	Fortune Sea Group Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「高銀融資」	指	高銀融資有限公司，一間根據證券及期貨條例從事第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團以及獨立董事委員會及股東有關該交易之獨立財務顧問
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

---

## 釋 義

---

「酒店物業」	指	你的客棧控股集團持有之酒店物業
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就資產互換協議向股東作出推薦建議而成立
「最後可行日期」	指	二零一三年八月九日，即本通函付印前確認當中所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「餘下集團」	指	緊隨成交後之本集團
「餘下酒店物業」	指	位於中國營口、武漢、通化、井岡山、濰坊及寧海之酒店物業
「永利行」	指	永利行評值顧問有限公司，獨立專業估值師
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該交易」	指	本公司向FSG收購你的客棧控股之股份及股權轉讓
「你的客棧控股」	指	你的客棧控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司及於成交前為本公司擁有74.1%權益之附屬公司

---

## 釋 義

---

「你的客棧控股集團」	指	你的客棧控股及其附屬公司
「你的客棧控股之股份」	指	根據資產互換協議之條款及條件，FSG將向本公司出售之你的客棧控股之25.9%股權
「你的客棧酒店」	指	你的客棧酒店有限公司，於香港註冊成立之有限公司及你的客棧控股之全資附屬公司
「你的客棧西安」	指	你的客棧（西安）酒店管理有限公司，根據中國法例註冊成立之有限公司及於資產互換協議日期為你的客棧酒店之全資附屬公司
「VXLCPL」	指	VXL Capital Partners Corporation Limited，由董事會主席兼執行董事拿督林致華全資實益擁有之公司
「西安酒店物業」	指	你的客棧西安於中國陝西省西安市持有之酒店物業
「西安股份」	指	根據資產互換協議之條款及條件，你的客棧酒店將向FSG轉讓之你的客棧西安之100%股權
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「美元」	指	美元，美國之法定貨幣

在本通函內，人民幣款項乃按人民幣1元兌1.238237港元之匯率兌換為港元，僅作參考，並不表示任何人民幣或港元款項已經、可能已經或可按上述匯率或任何其他匯率兌換，或能否兌換。

# VXL CAPITAL LIMITED

## 卓越金融有限公司

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：727)

執行董事：

拿督林致華

肖煥偉先生

註冊辦事處：

香港九龍

尖沙咀東

麼地道六十八號

帝國中心

六字樓六零三A室

獨立非執行董事：

史亞倫先生 *太平紳士*

俞漢度先生

蘇應沛先生

敬啟者：

### 有關資產互換協議之 主要及關連交易

#### 緒言

於二零一三年七月四日，本公司、你的客棧酒店與FSG訂立資產互換協議，據此，本公司有條件地同意收購而FSG有條件地同意出售你的客棧控股之股份。就你的客棧控股之股份應付之代價將由你的客棧酒店以向FSG轉讓西安股份之方式支付。該交易構成本公司之主要及關連交易，並須遵守上市規則第14及14A章項下之獨立股東批准規定。

本通函旨在向閣下提供（其中包括），(i)資產互換協議之詳情；(ii)本集團及你的客棧控股集團之財務資料；(iii)酒店物業之估值報告；(iv)獨立董事委員會之推薦建議；(v)高銀融資之建議；及(vi)上市規則規定之其他資料。

---

## 董事會函件

---

### 資產互換協議

#### 日期

二零一三年七月四日

#### 訂約方

- (i) 本公司；
- (ii) 你的客棧酒店；及
- (iii) FSG。

你的客棧酒店為一間於香港註冊成立之有限公司，並由你的客棧控股全資擁有。你的客棧控股為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於資產互換協議日期分別由本公司及FSG擁有74.1%及25.9%權益。你的客棧控股及其附屬公司之主要業務為於中國從事酒店投資及經營，及物業投資。

FSG為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股。FSG於資產互換協議日期為你的客棧控股之主要股東，故根據上市規則為本公司之關連人士。FSG之最終實益擁有人為拿督林樹杰。於資產互換協議日期及最後可行日期，FSG及其聯繫人士並無於本公司持有任何股份或其他證券。

#### 標的事項

本公司有條件地同意收購，而FSG有條件地同意出售你的客棧控股之股份。你的客棧控股之股份佔你的客棧控股25.9%之股權。你的客棧控股之股份應付之代價將由你的客棧酒店向FSG轉讓西安股份之方式支付。西安股份佔你的客棧西安100%之股權。鑑於FSG透過其持有你的客棧控股之股份而於你的客棧西安擁有25.9%之股權，故該交易實際上屬資產互換，據此，本集團以於你的客棧西安之74.1%股權換取你的客棧控股之25.9%實際權益。你的客棧酒店並無向FSG支付現金，反之亦然。

---

## 董事會函件

---

根據資產互換協議，你的客棧酒店亦同意增加你的客棧西安之註冊資本，增加金額相等於你的客棧西安於二零一三年五月三十一日結欠你的客棧酒店之附屬公司之本金總額約人民幣10,700,000元（相當於約13,200,000港元）之集團內公司間貸款之餘額以使你的客棧西安可於成交前償還有關集團內公司間貸款。

你的客棧控股之股份之應付代價乃於本公司與FSG經公平磋商後達致並參考(i)於你的客棧控股之25.9%股權應佔你的客棧控股集團（不包括你的客棧西安並假設完成增加你的客棧西安之註冊資本）於二零一三年三月三十一日之資產淨值；(ii)永利行所示之酒店物業於二零一三年五月三十一日之初步估值；及(iii)本集團於你的客棧西安持有之74.1%實際權益應佔之你的客棧西安於二零一三年三月三十一日之資產淨值（假設完成增加其註冊資本）。

於你的客棧控股之25.9%股權應佔你的客棧控股集團（不包括你的客棧西安並假設完成增加你的客棧西安之註冊資本）於二零一三年三月三十一日之重估資產淨值載列如下：

	千港元
賬面值	253,558
估值盈餘（附註1）	64,758
出售代價減賬面值（附註2）	<u>27,703</u>
重估資產淨值	<u>346,019</u>
重估資產淨值之25.9%	<u><u>89,619</u></u>

附註：

1. 為由永利行評估之餘下酒店物業於二零一三年五月三十一日之總市值與餘下酒店物業於二零一三年三月三十一日之總賬面值之差額。
2. 為相關股權轉讓協議所訂明之有關出售持有位於瓦房店、吐魯番、布爾津及襄樊之酒店物業之公司之代價與彼等於二零一三年三月三十一日之總賬面值之差額。有關協議乃於二零一三年三月三十一日前訂立惟於二零一三年三月三十一日仍未完成，或於二零一三年三月三十一日後訂立。

---

## 董事會函件

---

本集團於你的客棧西安持有之74.1%實際權益應佔你的客棧西安（假設完成增加註冊資本）於二零一三年三月三十一日之重估資產淨值載列如下：

	千港元
賬面值	84,374
估值盈餘（附註）	<u>40,631</u>
重估資產淨值	<u>125,005</u>
重估資產淨值之74.1%	<u><u>92,629</u></u>

附註：為由永利行評估之西安酒店物業於二零一三年五月三十一日之市值與西安酒店物業於二零一三年三月三十一日之賬面值之差額。

根據以上所述，於你的客棧控股之25.9%股權應佔你的客棧控股集團（不包括你的客棧西安並假設完成增加你的客棧西安之註冊資本）於二零一三年三月三十一日之重估資產淨值與本集團於你的客棧西安持有之74.1%實際權益應佔你的客棧西安（假設完成增加註冊資本）於二零一三年三月三十一日之重估資產淨值之差額約為3,000,000港元。根據資產互換協議，該差額將不予理會及視為放棄，故資產互換協議之訂約方將毋須就該交易向其他訂約方作出任何現金付款。

根據資產互換協議，本公司、你的客棧酒店及FSG亦簽訂兩份附屬協議，內容有關就當地存案而言與資產互換協議條款相同之該交易，即(i)本公司、你的客棧酒店及FSG就你的客棧控股之股份訂立之股份購買協議；及(ii)你的客棧酒店及FSG就西安股份訂立之股份購買協議。

---

## 董事會函件

---

### 先決條件

成交須待下列條件達成或獲豁免（視乎情況而定）後，方可作實：

- (i) 授出致令該交易生效而本公司所需之所有監管及其他所需批准及同意（包括股東於股東大會上批准該交易）；
- (ii) 由資產互換協議日期直至成交日期，並無重大違反FSG向本公司作出之聲明、保證及承諾；
- (iii) 你的客棧酒店之決策機構已批准股權轉讓；
- (iv) 你的客棧西安已自其股東及／或董事會及相關政府機構，包括（尤其是）商務部或其於西安分部取得股權轉讓所需或與此有關之所有同意、授權及批准；
- (v) 西安市工商行政管理局及任何其他中國有權登記企業之機關已就股權轉讓進行登記並向你的客棧西安發出新營業執照；及
- (vi) FSG已於你的客棧西安之股東名冊上登記為100%股東。

FSG（作為股權轉讓項下之承讓人）可豁免上文(iii)、(iv)、(v)或(vi)所述之任何條件，原因為該等條件乃有關正式授權及由你的客棧酒店向FSG轉讓西安股份。FSG不擬豁免有關條件，惟僅當有關豁免將不會帶來任何重大不利後果（視於成交時之情況而定）時，方會考慮豁免若干條件。倘任何上述條件未能於資產互換協議日期後90日或之前獲達成或豁免，則本公司、你的客棧酒店及FSG可商議及書面協定延遲成交至訂約方可能協定之另一日期或於無損訂約各方於資產互換協議項下之應計權利及補償措施之情況下終止資產互換協議。

於最後可行日期，上文(i)及(iii)所述之條件已獲達成。

---

## 董事會函件

---

### 成交

成交將於所有先決條件獲達成或豁免後第五個營業日進行。

於成交後，你的客棧控股集團之所有成員公司（不包括你的客棧西安）將成為本公司之全資附屬公司。本公司將不再持有你的客棧西安之任何權益，而你的客棧西安將不再為本公司之附屬公司。

### 你的客棧控股集團及你的客棧西安之資料

你的客棧控股集團主要從事於中國之「卓安」品牌連鎖經濟型酒店之投資。於二零一三年三月三十一日後，你的客棧控股集團已分別於二零一三年七月一日及二零一三年七月十日完成出售兩間持有位於吐魯番及襄樊之酒店物業之公司之全部權益。於最後可行日期，你的客棧控股集團於中國多個地方（包括營口、武漢、西安、通化、井岡山、濰坊、寧海、布爾津及瓦房店）擁有九項酒店物業組合（包括西安酒店物業）。酒店物業之總樓面面積約為77,220平方米。

於最後可行日期，你的客棧控股集團已訂立兩份協議以出售其於位於中國瓦房店及布爾津之兩項酒店物業之投資，惟有關出售尚未完成。有關出售之詳情分別載於本公司日期為二零一二年十月二十四日及二零一三年五月三十一日之公告。出售持有位於布爾津之酒店物業之公司尚未完成，正待取得當地政府部門之批准程序。本公司預計並無任何法律障礙及預期將於二零一三年九月底前進行完成。位於瓦房店之酒店物業已完成實質移交，且代價已悉數收取。然而，出售相關物業持有公司尚未完成，正待買方結算集團內公司間貸款。本公司預計並無任何法律障礙及預期將於二零一四年二月底前進行完成。

## 董事會函件

下表載列摘錄自本通函附錄二所載之你的客棧控股集團之會計師報告之你的客棧控股集團經審核財務資料概要：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元
除稅前虧損淨額	17,131	20,348
除稅後虧損淨額	17,476	25,520
		於二零一三年 三月三十一日 千港元
資產淨值		337,933

以下所載乃你的客棧控股集團（不包括你的客棧西安）之未經審核財務資料概要：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元
除稅前虧損淨額	14,255	16,608
除稅後虧損淨額	14,600	21,780
		於二零一三年 三月三十一日 千港元
資產淨值		266,296
資產淨值（假設完成增加你的客棧西安之註冊資本）		253,558

基於本通函附錄四所載之永利行編製之估值報告，餘下酒店物業於二零一三年五月三十一日之總市值（假設你的客棧控股集團有權自由轉讓位於武漢及濰坊之酒店物業）為人民幣277,900,000元（相當於約344,100,000港元）。

---

## 董事會函件

---

經計及餘下酒店物業於二零一三年五月三十一日之市值及相關股權轉讓協議所訂明之有關出售持有位於瓦房店、吐魯番、布爾津及襄樊之酒店物業之公司之代價，你的客棧控股集團（不包括你的客棧西安並假設完成增加你的客棧西安之註冊資本）於二零一三年三月三十一日之重估資產淨值約為346,000,000港元。於你的客棧控股之25.9%股權應佔你的客棧控股集團（不包括你的客棧西安並假設完成增加你的客棧西安之註冊資本）於二零一三年三月三十一日之重估資產淨值約為89,600,000港元。

你的客棧西安主要於中國從事酒店投資，其主要資產為位於中國陝西省西安市之西安酒店物業。西安酒店物業建築面積約為14,172平方米且尚未開始營業。下表載列基於你的客棧西安未經審核賬目之其財務資料概要：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元
虧損淨額（除稅前及除稅後）	2,876	3,740
		於二零一三年 三月三十一日 千港元
資產淨值		71,637
資產淨值（假設完成增加其註冊資本）		84,374

基於本通函附錄四所載之永利行編製之估值報告，西安酒店物業於二零一三年五月三十一日之市值為人民幣116,000,000元（相當於約143,600,000港元）。

假設根據資產互換協議之條款完成增加你的客棧西安之註冊資本並計及西安酒店物業於二零一三年五月三十一日之市值，本集團於你的客棧西安持有之74.1%實際權益應佔之你的客棧西安於二零一三年三月三十一日之重估資產淨值約為92,600,000港元。

## 董事會函件

以下所載乃酒店物業於最後可行日期之經營資料：

酒店物業	特點	建築面積 (平方米)	經營狀況	開始經營日期	截至二零一三年
					三月三十一日 止年度之入住率
營口	17層高商業大廈 加一層地庫	10,740	租予兩名獨立第三方	二零一零年 九月二十一日	40.9%
武漢	5層高酒店， 設有83間客房	4,008	租予一名獨立第三方	二零一二年 十月十日	47.4%
西安	8層高酒店， 設有314間客房	14,172	尚未開始營運		
通化	7層高酒店， 設有118間客房	5,318	該物業之部份出租予 一名獨立第三方	二零零八年 十二月十二日	5.1%
井岡山	5層高酒店， 設有202間客房	9,125	尚未開始營運	不適用	不適用
濰坊	7層高酒店， 設有320間客房	14,404	尚未開始營運	不適用	不適用
寧海	7層高酒店， 設有140間客房	6,647	尚未開始營運	不適用	不適用
布爾津	4層高酒店， 設有68間客房	3,068	尚未開始營運	不適用	不適用
瓦房店	10層高酒店， 設有246間客房	9,738	尚未開始營運	不適用	不適用

餘下集團擬奉行其既定策略，即將六項餘下酒店物業發展為經濟型酒店或商業辦公室以供租賃或銷售，或在適當情況下整體出售。董事將按個別基準評估餘下酒店物業之發展潛力。倘租金水平屬合理回報，餘下集團有意出租餘下酒店物業。另外，餘下集團將視屆時之市況及前景而考慮發展及經營餘下酒店物業。餘下集團亦將根據餘下酒店物業之屆時市價，考慮整體出售餘下酒店物業。

---

## 董事會函件

---

餘下集團擬對位於濰坊及井岡山之酒店物業進行若干翻新工程以於此後作經營或出租之用。翻新工程之資本需求估計分別約為人民幣10,200,000元（相等於約11,400,000港元）及人民幣8,200,000元（相等於約10,200,000港元），並如需要將透過銀行貸款提供資金。

本公司已不時考慮投資機遇藉以最大化股東回報。於最後可行日期，除你的客棧控股之股份外，本集團並無任何意向收購任何業務、資產或物業。於最後可行日期，本集團並無任何意向進行任何股本集資活動。

### 進行該交易之理由及裨益

本集團從事酒店投資及管理及物業投資。其酒店投資及管理業務乃透過你的客棧控股集團進行。

於二零零九年十一月一日，FSG以現金總認購價145,000,000港元完成認購你的客棧控股之2,590股A系列優先股（「優先股」）。於二零一二年十一月一日，優先股已根據優先股條款自動轉換為你的客棧控股之股份，相當於你的客棧控股之已發行普通股之25.9%。本公司認為，收購你的客棧控股之股分將可令本公司鞏固其於你的客棧控股集團之權益及以更及時和有效方式對你的客棧控股集團制定策略及作出決定，而毋須與FSG進行磋商及取得其同意。

為優化其酒店投資業務，你的客棧控股集團已透過出售或終止收購其於若干尚未開始經營之酒店物業之權益，及保留具更佳潛力為本集團作出更可觀貢獻及回報之酒店物業而重組其酒店物業組合。於最後可行日期，你的客棧控股集團已訂立兩份協議，以出售其於兩項酒店物業之投資，惟有關出售尚未完成。該交易符合上文所述之你的客棧控股集團之重組計劃，並可令本公司鞏固其於你的客棧控股集團（其以全資擁有方式持有具更佳前景及投資回報之酒店物業組合）之權益。於成交後及上述所有出售完成後，你的客棧控股集團將擁有位於中國營口、武漢、通化、井岡山、濰坊及寧海之合共六項餘下酒店物業，總建築面積約為50,242平方米。該交易實質上乃資產互換，並不涉及本集團任何現金流量。

### 該交易之可能財務影響

於成立時，你的客棧控股將成為本公司之全資附屬公司，而股東應佔你的客棧控股集團之損益將增加25.9%。你的客棧西安之財務業績將不再於餘下集團之財務報表內綜合入賬。由於西安酒店物業尚未開始經營，故預期不會對餘下集團之盈利構成重大影響。

根據本通函附錄二所載之有關你的客棧控股集團之會計師報告、你的客棧西安於二零一三年三月三十一日之未經審核賬目以及本通函附錄四所載之由永利行編製之有關酒店物業之估值報告，估計本集團將因該交易而變現收益（扣除開支及稅項前）約27,100,000港元，即於你的客棧控股之25.9%股權應佔你的客棧控股集團（不包括你的客棧西安並假設完成增加你的客棧西安之註冊資本）於二零一三年三月三十一日之重估資產淨值為數約89,600,000港元與本集團於你的客棧西安持有之74.1%實際權益應佔之你的客棧西安於二零一三年三月三十一日之賬面值（假設完成增加其註冊資本）為數約62,500,000港元之間之差額。

另一方面，本集團預期於其他儲備賬錄得借記金額約23,100,000港元，即(i)本集團於你的客棧西安持有之74.1%實際權益應佔之你的客棧西安之重估資產淨值為數約92,600,000港元（假設完成增加其註冊資本）與於你的客棧控股之25.9%股權應佔之你的客棧控股集團（不包括你的客棧西安並假設完成增加你的客棧西安之註冊資本）於二零一三年三月三十一日之賬面值為數約65,700,000港元之間之差額約26,900,000港元，減去(ii)於你的客棧控股之25.9%股權應佔之你的客棧控股集團（不包括你的客棧西安並假設完成增加你的客棧西安之註冊資本）於二零一三年三月三十一日之重估資產淨值為數約89,600,000港元與本集團於你的客棧西安持有之74.1%實際權益應佔之你的客棧西安於二零一三年三月三十一日之重估資產淨值（假設完成增加其註冊資本）為數約92,600,000港元之差額約3,000,000港元；及減去(iii)換算差額約800,000港元。

因此，預期本集團之股東虧絀於完成後將改善約4,000,000港元。股東須留意，該交易產生之收益或虧損及於其他儲備賬錄得之借記之實際金額將取決於你的客棧控股集團及你的客棧西安於成交日期之賬面值及公平值，並須待本公司之核數師進行最終審核後，方可作實。

---

## 董事會函件

---

誠如本公司截至二零一三年三月三十一日止年度之年報所披露，本集團錄得股東虧絀總額約為83,200,000港元及非控股權益約為88,400,000港元。根據本通函附錄三所載之餘下集團之未經審核備考財務資料，假設完成已於二零一三年三月三十一日進行，餘下集團之總資產將由約581,400,000港元減少約103,900,000港元至約477,500,000港元。餘下集團之總負債將由約576,300,000港元減少約17,300,000港元至559,000,000港元。鑑於你的客棧控股將成為本公司之全資附屬公司，本集團之非控股權益將於成立後調整為零。因此，本集團將錄得股東虧絀總額約為81,500,000港元，相當於股東虧絀總額改善約1,700,000港元（經計及該交易直接應佔之法律及專業費用及其他開支之估計金額約2,300,000港元）。

### 上市規則之涵義

由於有關該交易之適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但少於100%，故該交易構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之股東批准規定。

由於FSG於資產互換協議日期為你的客棧控股（本公司之非全資附屬公司）之主要股東，故FSG乃關連人士，而該交易構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之獨立股東批准規定。

概無股東於該交易中擁有重大權益，並須就批准資產互換協議之董事會決議案放棄投票。

於資產互換協議日期及最後可行日期，FSG及其聯繫人士並無於本公司持有任何股份或其他證券。就董事所盡悉，概無股東於該交易中擁有重大權益，並須於批准資產互換協議之股東大會上放棄投票。VXLCPL（其於1,069,308,000股股份（佔本公司於最後可行日期之已發行股本之約69.9%）中擁有實益權益）已就該交易發出書面同意。根據上市規則第14.44條，VXLCPL之書面同意獲接納替代舉行股東大會，以批准該交易。

---

## 董事會函件

---

獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事即史亞倫先生太平紳士、俞漢度先生及蘇應沛先生組成）經已成立，以就資產互換協議之條款向股東作出推薦建議。高銀融資已獲委任以就此向獨立董事委員會提供建議。

### 推薦意見

獨立董事委員會經考慮高銀融資之意見後認為，該交易乃按一般商業條款訂立，並屬公平合理，且該交易符合本公司及股東之整體利益。因此，倘召開股東特別大會以批准資產互換協議，則獨立董事委員會將建議股東投票贊成有關批准資產互換協議之決議案。

董事（包括獨立非執行董事）認為，該交易乃按一般商業條款訂立，並屬公平合理，且該交易符合本公司及股東之整體利益。倘召開股東特別大會以批准資產互換協議，則董事將建議股東投票贊成有關批准資產互換協議之決議案。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
主席  
拿督林致華  
謹啟

二零一三年八月十三日

# VXL CAPITAL LIMITED

卓越金融有限公司

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：727)

敬啟者：

## 有關資產互換協議之 主要及關連交易

吾等已獲委任組成獨立董事委員會，以就資產互換協議向股東提供意見，有關詳情載於本公司日期為二零一三年八月十三日之通函（「通函」）之董事會函件內。除文義另有所指外，通函所界定之詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

吾等謹請閣下垂注載於通函第4至16頁之董事會函件及載於通函第18至39頁之高銀融資致獨立董事委員會及股東之函件（當中載有其就資產互換協議提供之意見）。

經計及高銀融資之函件所載述之有關其對資產互換協議之意見及所考慮之主要因素及理由後，吾等認為，該交易乃按一般商業條款訂立，並屬公平合理，且該交易符合本公司及股東之整體利益。因此，倘召開股東特別大會以批准資產互換協議，則獨立董事委員會將建議股東投票贊成有關批准資產互換協議之決議案。

此 致

列位股東 台照

代表獨立董事委員會

獨立非執行董事

史亞倫先生 太平紳士

俞漢度先生

蘇應沛先生

謹啟

二零一三年八月十三日

---

## 高銀融資函件

---

以下為高銀融資就資產互換協議致獨立董事委員會及股東之函件全文，乃供載入本通函而編製。



高銀融資有限公司  
GOLDIN FINANCIAL LIMITED

高銀融資有限公司  
香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期  
23樓

敬啟者：

### 有關資產互換協議之 主要及關連交易

#### 緒言

茲提述吾等已獲委任為獨立董事委員會及股東有關資產互換協議之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司刊發之日期為二零一三年八月十三日之通函（「**通函**」）之董事會函件（「**董事會函件**」），而本函件構成其中之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一三年七月四日， 貴公司、你的客棧酒店與FSG訂立資產互換協議，據此， 貴公司有條件地同意收購而FSG有條件地同意出售你的客棧控股之股份。就你的客棧控股之股份應付之代價將由你的客棧酒店以向FSG轉讓西安股份之方式支付。於成交後，你的客棧控股集團之所有成員公司（不包括你的客棧西安）將成為 貴公司之全資附屬公司。 貴公司將不再持有你的客棧西安之任何權益，而你的客棧西安將不再為 貴公司之附屬公司。

---

## 高銀融資函件

---

由於有關該交易之適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但少於100%，故該交易構成 貴公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之股東批准規定。

由於FSG於資產互換協議日期為你的客棧控股（ 貴公司之非全資附屬公司）之主要股東，故FSG乃 貴公司之關連人士，而該交易構成 貴公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之獨立股東批准規定。

於資產互換協議日期及最後可行日期，FSG及其聯繫人士並無於 貴公司持有任何股份或其他證券。就董事所盡悉，概無股東於該交易中擁有重大權益，並須於批准該交易之股東大會上放棄投票。VXLCPL（其於1,069,308,000股股份（佔 貴公司於最後可行日期之已發行股本之約69.9%）中擁有實益權益）已就該交易發出書面同意。根據上市規則第14.44條，VXLCPL之書面同意獲接納替代舉行股東大會，以批准該交易。

### 獨立董事委員會

獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事即史亞倫先生太平紳士、俞漢度先生及蘇應沛先生組成）經已成立，以就資產互換協議之條款是否屬公平合理以及資產互換協議是否符合 貴公司及股東之整體利益向股東作出推薦建議。

吾等（高銀融資）獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就資產互換協議向獨立董事委員會及股東提供意見，並就（其中包括）資產互換協議之條款是否屬公平合理以及是否符合 貴公司及股東之整體利益作出推薦建議。

### 吾等意見之基準

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已審閱（其中包括）該公告、資產互換協議、永利行編製之酒店物業之估值報告（「估值報告」）及 貴公司截至二零一三年三月三十一日止財政年度之年報（「二零一三年年報」）。吾等亦已審閱 貴公司管理層所提供有關 貴集團營運、財務狀況及前景之若干資料。吾等亦已(i)考慮吾等認為相關之有關其他資料、分析及市場收據；及(ii)就 貴集團財務、業務及未來展望與 貴公司管理層進行口頭討論。吾等已假設該等資料及聲明及向吾等提供之陳述，於本函件日期於所有重大方面均屬真實、準確及完整，並依賴該等資料達致吾等之意見。倘有任何重大變動，將盡快通知股東。

董事就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知悉，通函所發表意見乃經仔細審慎考慮後達成，且通函並無遺漏任何其他事實，以致通函之任何表述具有誤導成份。吾等認為吾等已獲提供並已審閱所有目前可獲得之資料及當前情況下可獲得之文件，以就有關訂立資產互換協議之條款及理由達致知情意見，並具備充分理據信賴通函所載資料之準確性，以為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑董事或 貴公司管理層隱瞞任何重大資料，或任何重大資料有誤導成份、失實或不準確。然而，吾等並無就此對 貴集團業務或事務或未來展望進行任何獨立詳細調查或審核。吾等之意見乃完全基於最後可行日期之金融、經濟、市場及其他狀況，以及吾等獲提供之資料。

所考慮之主要因素及理由

於就資產互換協議向獨立董事委員會及股東提供推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

**1. 貴集團業務及財務資料**

貴集團從事酒店投資及管理及物業投資。 貴集團截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止兩個年度之若干經審核財務資料（摘錄自二零一三年年報）載列如下：

表一：貴集團之財務摘要

	截至三月三十一日止年度	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	6,627	6,436
貴公司擁有人應佔年內虧損	<u>70,799</u>	<u>52,418</u>
	於三月三十一日	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產	398,307	463,577
流動資產	183,118	146,468
流動負債	556,479	531,695
流動負債淨額	373,361	385,227
股東虧絀總額	<u>83,232</u>	<u>53,471</u>

誠如上文表一所示，貴集團截至二零一三年三月三十一日止年度之經審核營業額增至約6,630,000港元，較去年約6,440,000港元增加約2.95%。截至二零一三年三月三十一日止年度，貴公司擁有人應佔年內虧損約為70,800,000港元，較去年之虧損約52,420,000港元轉差。根據二零一三年年報，虧損擴大主要由於其他盈利（包括但不限於出售持作出售資產之盈利及出售可供出售財務資產之盈利）由去年約32,380,000港元減少至約1,620,000港元所致。

於二零一三年三月三十一日，貴集團之經審核流動負債淨額及股東虧絀總額分別為約373,360,000港元及約83,230,000港元。

## 2. 你的客棧控股集團及你的客棧西安之資料

### *你的客棧控股集團*

你的客棧控股集團主要從事於中國之「卓安」品牌連鎖經濟型酒店之投資。於二零一三年三月三十一日後，你的客棧控股集團已分別於二零一三年七月一日及二零一三年七月十日完成出售兩間持有位於吐魯番及襄樊之酒店物業之公司之全部權益。於最後可行日期，你的客棧控股集團於中國多個地方（包括營口、武漢、井岡山、寧海、濰坊、通化、西安、瓦房店及布爾津）擁有九項酒店物業組合（包括西安酒店物業）。酒店物業之總樓面面積約為77,220平方米。

於最後可行日期，你的客棧控股集團已訂立兩份協議以出售其於位於瓦房店及布爾津之兩項酒店物業之投資，惟有關出售尚未完成。上述出售之詳情分別載於貴公司日期為二零一二年十月二十四日及二零一三年五月三十一日之公告。出售持有位於布爾津之酒店物業之公司尚未完成，正待取得當地政府部門之批准程序。貴公司預期進行完成並無任何法律障礙及將於二零一三年九月底前進行完成。位於瓦房店之酒店物業已完成實質移交，且代價已悉數收取。然而，出售相關物業持有公司尚未完成，正待買方結算集團內公司間貸款。貴公司預期進行完成並無任何法律障礙及將於二零一四年二月底前進行完成。

---

## 高銀融資函件

---

下表載列摘錄自通函附錄二所載之你的客棧控股集團之會計師報告之你的客棧控股集團經審核財務資料概要：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元
除稅前虧損淨額	17,131	20,348
除稅後虧損淨額	17,476	25,520
		於二零一三年 三月三十一日 千港元
資產淨值		337,933

以下所載乃你的客棧控股集團（不包括你的客棧西安）之未經審核財務資料概要：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元
除稅前虧損淨額	14,255	16,608
除稅後虧損淨額	14,600	21,780
		於二零一三年 三月三十一日 千港元
資產淨值		266,296
資產淨值（假設完成增加你的客棧西安之註冊資本）		253,558

基於通函附錄四所載之永利行編製之估值報告，餘下酒店物業於二零一三年五月三十一日之總市值（假設你的客棧控股集團有權自由轉讓位於武漢及濰坊之酒店物業）為人民幣277,900,000元（相當於約344,100,000港元）。

---

## 高銀融資函件

---

經計及餘下酒店物業於二零一三年五月三十一日之市值及相關股權轉讓協議所訂明之有關出售持有位於瓦房店、吐魯番、布爾津及襄樊之酒店物業之公司之代價，你的客棧控股集團（不包括你的客棧西安並假設完成增加你的客棧西安之註冊資本）於二零一三年三月三十一日之重估資產淨值約為346,000,000港元。於你的客棧控股之25.9%股權應佔你的客棧控股集團（不包括你的客棧西安並假設完成增加你的客棧西安之註冊資本）於二零一三年三月三十一日之重估資產淨值約為89,600,000港元。

### 你的客棧西安

你的客棧西安主要於中國從事酒店投資，其主要資產為位於中國陝西省西安市之西安酒店物業。西安酒店物業之建築面積約為14,172平方米且尚未開始營業。下表載列基於你的客棧西安之未經審核賬目之其財務資料概要：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元
虧損淨額（除稅前及除稅後）	2,876	3,740
		於二零一三年 三月三十一日 千港元
資產淨值		71,637
資產淨值（假設完成增加你的客棧西安之註冊資本）		84,374

基於通函附錄四所載之永利行編製之估值報告，西安酒店物業於二零一三年五月三十一日之市值為人民幣116,000,000元（相當於約143,600,000港元）。

## 高銀融資函件

假設根據資產互換協議完成增加你的客棧西安之註冊資本並計及西安酒店物業於二零一三年五月三十一日之市值，貴集團於你的客棧西安持有之74.1%實際權益應佔之你的客棧西安於二零一三年五月三十一日之重估資產淨值約為92,600,000港元。

以下所載乃酒店物業於最後可行日期之經營資料：

酒店物業	特點	建築面積 (平方米)	經營狀況	開始經營日期	截至二零一三年 三月三十一日 止年度之入住率
營口	17層高商業大廈 加一層地庫	10,740	租予兩名獨立第三方	二零一零年 九月二十一日	40.9%
武漢	5層高酒店， 設有83間客房	4,008	租予一名獨立第三方	二零一二年 十月十日	47.4%
西安	8層高酒店， 設有314間客房	14,172	尚未開始營運	不適用	不適用
通化	7層高酒店， 設有118間客房	5,318	該物業之部份出租予 一名獨立第三方	二零零八年 十二月十二日	5.1%
井岡山	5層高酒店， 設有202間客房	9,125	尚未開始營運	不適用	不適用
濰坊	7層高酒店， 設有320間客房	14,404	尚未開始營運	不適用	不適用
寧海	7層高酒店， 設有140間客房	6,647	尚未開始營運	不適用	不適用
布爾津	4層高酒店， 設有68間客房	3,068	尚未開始營運	不適用	不適用
瓦房店	10層高酒店， 設有246間客房	9,738	尚未開始營運	不適用	不適用

### 3. 訂立資產互換協議之理由及裨益

誠如董事會函件所披露，貴集團從事酒店投資及管理及物業投資。其酒店投資及管理業務乃透過你的客棧控股集團進行。為優化其酒店投資業務，你的客棧控股集團已透過出售或終止收購其於若干尚未開始經營之酒店物業之權益，及保留具更佳潛力為貴集團作出更可觀貢獻及回報之酒店物業而重組其酒店物業組合。於最後可行日期，你的客棧控股集團已訂立兩份協議，以出售其於兩項酒店物業之投資，惟有關出售尚未完成。該交易符合上文所述之你的客棧控股集團之重組計劃，並可令貴公司鞏固其於你的客棧控股集團（其以全資擁有方式持有具更佳前景及投資回報之酒店物業組合）之權益。於成交後及上述所有出售完成後，你的客棧控股集團將擁有位於中國營口、武漢、井岡山、寧海、濰坊及通化之合共六項餘下酒店物業，總建築面積約為50,242平方米。該交易實質上乃資產互換，並不涉及貴集團任何現金流量。

#### **股權轉讓**

誠如貴公司於截至二零一一年三月三十一日止年度之年報（「二零一一年年報」）、截至二零一二年三月三十一日止年度之年報（「二零一二年年報」）及二零一三年年報所披露，貴集團將維持其策略，將其物業發展為經濟型酒店或商用辦公樓，以供租賃或銷售或於適當時候全部銷售。誠如二零一二年年報所述，兩項物業於二零一一年十一月出售及貴集團錄得出售收益3,300,000港元。誠如二零一三年年報所披露，於二零一二年十月二十四日及二零一三年二月八日，你的客棧酒店與兩名獨立第三方訂立協議，出售於你的客棧（瓦房店）酒店管理有限公司及你的客棧酒店管理（吐魯番地區）有限公司之股權，代價分別為人民幣38,100,000元（相當於約47,200,000港元）及人民幣16,200,000元（相當於約19,900,000港元）。貴集團將於完成時分別就出售變現總收益約3,200,000港元及3,800,000港元。於二零一三年五月三十一日，你的客棧酒店與兩名獨立第三方訂立兩份股權轉讓協議，以出售你的客棧（襄樊）酒店管理有限公司及你的客棧酒店管理（布爾津縣）有限公司之100%股權，代價為人民幣24,900,000元（相當於約31,400,000港元）及人民幣9,300,000元（相當於約11,700,000港元）。出

---

## 高銀融資函件

---

售你的客棧（襄樊）酒店管理有限公司及你的客棧酒店管理（布爾津縣）有限公司之估計收益（扣除開支及稅項前）分別約為人民幣14,200,000元（相當於約17,900,000港元）及人民幣800,000元（相當於約1,000,000港元）。鑑於以上情況，吾等注意到，貴集團一直透過於機遇出現時全部銷售而重組其酒店物業組合。

誠如 貴公司之管理層所告知，西安酒店物業由 貴集團於二零零七年六月收購。自於二零零七年收購以來，貴集團已尋求將該物業作經濟型酒店經營、租賃或整體出售。然而，西安酒店物業尚未開始經營，而不會對 貴集團產生任何收益。截至二零一二年三月三十一日及二零一三年三月三十一日止年度，你的客棧西安分別錄得虧損約2,900,000港元及3,700,000港元，主要由於酒店物業折舊、土地使用權折舊及物業稅所致。

根據通函附錄二所載之你的客棧控股集團之會計師報告、你的客棧西安於二零一三年三月三十一日之未經審核賬目以及本通函附錄四所載之由永利行編製之有關酒店物業之估值報告，估計 貴集團將因該交易而變現收益（扣除開支及稅項前）約27,100,000港元，即於你的客棧控股之25.9%股權應佔你的客棧控股集團（不包括你的客棧西安並假設完成增加你的客棧西安之註冊資本）於二零一三年三月三十一日之重估資產淨值為數約89,600,000港元與 貴集團於你的客棧西安持有之74.1%實際權益應佔之你的客棧西安於二零一三年三月三十一日之賬面值為數約62,500,000港元（假設完成增加其註冊資本）之間之差額。

另一方面，貴集團預期於其他儲備賬錄得借記金額約23,100,000港元，(i)即 貴集團於你的客棧西安持有之74.1%實際權益應佔之你的客棧西安之重估資產淨值（假設完成增加其註冊資本）為數約92,600,000港元與於你的客棧控股之25.9%股權應佔之你的客棧控股集團（不包括你的客棧西安並假設完成增加你的客棧西安之註冊資本）於二零一三年三月三十一日之賬面值為數約65,700,000港元之間之差額約26,900,000港元；減去(ii)於你的客棧控股之25.9%股權應佔之你的客棧控股集團（不包括你的客棧

---

## 高銀融資函件

---

西安並假設完成增加你的客棧西安之註冊資本)於二零一三年三月三十一日之重估資產淨值為數約89,600,000港元與 貴集團於你的客棧西安持有之74.1%實際權益應佔之你的客棧西安於二零一三年三月三十一日之重估資產淨值(假設完成增加其註冊資本)為數約92,600,000港元之差額約3,000,000港元;及減去(iii)換算差額約800,000港元。

因此,預期 貴集團之股東虧絀於完成後將改善約4,000,000港元。股東務請留意,該交易產生之收益或虧損及於其他儲備賬錄得之借記之實際金額將取決於你的客棧控股集團及你的客棧西安於成交日期之賬面值及公平值,並須待 貴公司之核數師進行最終審核後,方可作實。

誠如 貴公司管理層所告知,西安酒店物業總建築面積約為14,172平方米及擁有314間客房。自於二零零七年收購以來,西安酒店物業並無進行任何翻新。倘有關物業置為租賃或經濟型酒店經營, 貴集團估計其翻新成本將不低於35,000,000港元。 貴公司管理層進一步告知吾等,西安酒店物業於 貴集團收購該等物業前由一間國有企業全資擁有。將國有物業之所有者自國有企業變更為私營公司規定私有公司須向中國相關稅務機關支付土地轉讓稅,方可授予有關物業之商業營業執照。 貴集團已就西安酒店物業之土地轉讓稅向中國相關稅務機關作出查詢並獲知土地轉讓稅將不低於人民幣20,000,000元(相等於約24,800,000港元)。於最後可行日期, 貴集團尚未支付有關土地轉讓稅以獲取西安酒店物業之商業營業執照。鑑於 貴集團於二零一三年三月三十一日錄得之流動負債淨額約373,360,000港元之狀況及倘西安酒店物業建立作商業營運將產生之估計成本,吾等認為,股權轉讓將令 貴集團可即時變現於有關物業之投資收益並避免翻新之大量現金流出及可支付物業之土地轉讓稅。

經考慮(i)西安酒店物業自於二零零七年收購以來尚未開始營運及一直處於虧損狀況;(ii)出售你的客棧西安符合 貴集團重組其酒店物業組合之策略;(iii)於成立後股東虧絀之預期改善;及(iv)股權轉讓將令 貴集團即時變現於有關物業之投資收益及避免翻新之大量現金流出及支付該物業之土地轉讓稅,吾等認為,股權轉讓符合 貴公司及股東之整體利益。

### 收購你的客棧控股之股份

誠如董事會函件所披露，於成交後及上述所有出售完成後，你的客棧控股集團將擁有位於中國營口、武漢、井岡山、寧海、濰坊及通化之共六項酒店物業。據 貴公司管理層告知，武漢及營口酒店物業已出租予獨立第三方，截至二零一三年三月三十一日止年度之租金收入分別為約1,200,000港元及約2,300,000港元，其總和佔 貴集團截至二零一三年三月三十一日止年度之總收益約53%。據 貴公司管理層告知，除就分別位於濰坊及武漢之酒店物業涉及之土地轉讓稅估計為6,400,000港元及4,100,000港元外， 貴集團已就餘下酒店物業向中國有關稅務機關支付土地轉讓稅。 貴集團預期尚未支付土地轉讓稅將於二零一三年底前支付予相關稅務部門，而 貴集團將於支付土地轉讓稅後就位於濰坊及武漢之酒店物業取得所有必要證書，包括國有土地使用權證及房屋所有權證。

誠如 貴公司管理層所告知，於成交後，收購你的客棧控股之股份一方面將可令 貴集團把握你的客棧控股集團之額外25.9%所有權應佔之你的客棧控股集團之增長潛力（包括餘下酒店物業之資本增值），及另一方面，你的客棧控股集團可以更及時和有效之方式制定其策略及作出決定，而毋須與FSG進行磋商及取得其同意。經計及 貴集團將其物業發展為經濟型酒店或商用辦公樓以供租賃或銷售或（在適當時機下）整體出售之策略，吾等認為，於合併你的客棧控股集團之股權後，可及時決定執行有關策略以把握機遇，從而將可於有關機遇湧現時為股東帶來最大化回報。

---

## 高銀融資函件

---

誠如通函附錄一「4.餘下集團之財務及經營前景」一段所披露，餘下集團擬秉承其一貫策略，將其六項餘下酒店物業發展為經濟型酒店或商用辦公樓，供租賃或銷售或（在適當時機下）整體出售。董事將按個別基準評估餘下酒店物業之發展潛力。倘租金水平屬合理回報，餘下集團有意出租餘下酒店物業。另外，餘下集團將視屆時之市況及前景而考慮發展及經營餘下酒店物業。餘下集團亦將根據餘下酒店物業之屆時市價，考慮整體出售餘下酒店物業。

餘下集團將繼續租賃位於營口及武漢之酒店物業。就位於濰坊、井岡山、寧海及通化之酒店物業而言，餘下集團正在就租賃該等物業或（在適當時機下）發展該等物業以作經營或整體出售與獨立第三方進行磋商。於最後可行日期，除有關位於營口及武漢之酒店物業之現有租賃協議外，餘下集團並無訂立任何租賃協議，亦無任何經營、租賃或出售其他餘下酒店物業之具體計劃。

餘下集團擬對位於濰坊及井岡山之酒店物業進行若干翻新工程以作經營或出租之用。翻新工程之資本需求估計分別約為人民幣10,200,000元（相等於約11,400,000港元）及人民幣8,200,000元（相等於約10,200,000港元），並如需要將透過銀行貸款提供資金。

餘下集團亦將繼續致力尋求與從事酒店、旅遊及物業行業之公司或有意投資於該等行業之公司建立合適之合營企業或合作夥伴關係，以為其資產增值。於選定有關合營公司之夥伴或合作夥伴時，餘下集團將主要考慮經營經濟型酒店連鎖或中端酒店且目標客戶為公務人員之公司。於最後可行日期，餘下集團並無物色到任何有關合作夥伴之機遇。

---

## 高銀融資函件

---

儘管你的客棧控股集團於截至二零一三年三月三十一日止兩個年度錄得虧損表現，惟董事認為，中國之房地產市場預期將於二零一三年實現溫和復甦。中國政策尋求增加內需、推動消費增長及繼續支持旅遊業發展。董事預期中國經濟之良好發展趨勢及投資環境不斷改善有助於 貴集團維持其策略。同時， 貴集團將繼續專注於中國之旅遊業及房地產市場狀況以尋求更好之投資回報。經計及中國酒店業之增長潛力，董事對你的客棧控股集團之未來發展持審慎樂觀態度。於評估中國酒店業之前景時，吾等已於公共領域對該行業進行研究及吾等之研究結果如下：

根據中國國家統計局於二零一二年九月發佈之二零一二年中國統計年鑑，中國居民之人均國內生產總值（「國內生產總值」）由於二零零七年之人民幣20,169元增加至於二零一一年之人民幣35,181元，相當於約11.77%之複合年增長率（「複合年增長率」）。中國國內旅客數量（按旅遊人次計）由於二零零七年之約16.1億人次增加至於二零一一年之約26.4億人次，相當於複合年增長率約10.40%。根據國際貨幣基金組織於二零一三年七月發佈最新一期之世界經濟展望，中國之國內生產總值增長率於二零一二年為7.8%，並預測於二零一三年及二零一四年分別增長7.8%及7.7%。鑑於中國居民之購買力日益上升及不斷增長之龐大旅遊業以及中國經濟之預計增長，吾等認為，中國之酒店行業前景樂觀，而源自租賃物業以作酒店營運或商業辦公之租金收入以及物業價值預期將隨中國經濟增長而升值，而收購你的客棧控股之股份將可令 貴集團按全資擁有基準把握你的客棧控股集團之增長潛力（包括餘下酒店物業之資本升值）。

經考慮(i)收購你的客棧控股之股份將可令 貴集團把握你的客棧控股集團之額外25.9%所有權應佔之你的客棧控股集團之增長潛力（包括餘下酒店物業之資本增值）；及(ii)你的客棧控股集團可以更及時和有效之方式制定其策略及作出決定，而毋須與FSG進行磋商及取得其同意，故吾等認為，收購你的客棧控股之股份符合 貴公司及股東之整體利益。

### 吾等之看法

吾等注意到，FSG已於二零零九年十一月一日完成認購優先股，而於二零一二年十一月一日，優先股已根據優先股條款自動轉換為你的客棧控股之股份。儘管資產互換協議乃由相關訂約方於轉換優先股後八個月訂立，惟經考慮上述情況，吾等認為，該交易屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益。

#### 4. 資產互換協議之主要條款

貴公司有條件地同意收購，而FSG有條件地同意出售你的客棧控股之股份。你的客棧控股之股份佔你的客棧控股25.9%之股權。你的客棧控股之股份應付之代價將由你的客棧酒店向FSG轉讓西安股份之方式支付。西安股份佔你的客棧西安100%之股權。鑑於FSG透過其持有你的客棧控股之股份而於你的客棧西安擁有25.9%之股權，故該交易實際上屬資產互換，據此， 貴集團以於你的客棧西安之74.1%股權換取你的客棧控股之25.9%股權。你的客棧酒店並無向FSG支付現金，反之亦然。

根據資產互換協議，你的客棧酒店亦同意增加你的客棧西安之註冊資本，增加金額相等於你的客棧西安於二零一三年五月三十一日結欠你的客棧酒店之附屬公司之本金總額約人民幣10,700,000元（相當於約13,200,000港元）之集團內公司間貸款之餘額以使你的客棧西安可於成交前償還有關集團內公司間貸款。

你的客棧控股之股份之應付代價乃於 貴公司與FSG參考(i)於你的客棧控股之25.9%股權應佔你的客棧控股集團（不包括你的客棧西安並假設完成增加你的客棧西安之註冊資本）於二零一三年三月三十一日之資產淨值；(ii)永利行所示之酒店物業於二零一三年五月三十一日之初步估值；及(iii) 貴集團於你的客棧西安持有之74.1%實際權益應佔之你的客棧西安於二零一三年三月三十一日之資產淨值（假設完成增加其註冊資本）經公平磋商後達致。

---

## 高銀融資函件

---

於你的客棧控股之25.9%股權應佔你的客棧控股集團（不包括你的客棧西安並假設完成增加你的客棧西安之註冊資本）於二零一三年三月三十一日之重估資產淨值載列如下：

	千港元
賬面值	253,558
估值盈餘 (附註1)	64,758
出售代價減賬面值 (附註2)	<u>27,703</u>
重估資產淨值	<u>346,019</u>
重估資產淨值之25.9%	<u><u>89,619</u></u>

附註：

1. 為由永利行評估之餘下酒店物業於二零一三年五月三十一日之總市值與餘下酒店物業於二零一三年三月三十一日之總賬面值之差額。
2. 為相關股權轉讓協議所訂明之有關出售持有位於瓦房店、吐魯番、布爾津及襄樊之酒店物業之公司之代價與彼等於二零一三年三月三十一日之總賬面值之差額。有關協議乃於二零一三年三月三十一日前訂立惟於二零一三年三月三十一日仍未完成，或於二零一三年三月三十一日後訂立。

貴集團於你的客棧西安持有之74.1%實際權益應佔你的客棧西安（假設完成增加其註冊資本）於二零一三年三月三十一日之重估資產淨值載列如下：

	千港元
賬面值	84,374
估值盈餘 (附註)	<u>40,631</u>
重估資產淨值	<u>125,005</u>
重估資產淨值之74.1%	<u><u>92,629</u></u>

附註：為由永利行評估之西安酒店物業於二零一三年五月三十一日之市值與西安酒店物業於二零一三年三月三十一日之賬面值之差額。

---

## 高銀融資函件

---

根據以上所述，於你的客棧控股之25.9%股權應佔你的客棧控股集團（不包括你的客棧西安並假設完成增加你的客棧西安之註冊資本）於二零一三年三月三十一日之重估資產淨值與 貴集團於你的客棧西安持有之74.1%實際權益應佔你的客棧西安（假設完成增加其註冊資本）於二零一三年三月三十一日之重估資產淨值之差額約為3,000,000港元。根據資產互換協議，該差額將不予理會及視為放棄，故資產互換協議之訂約方將毋須就該交易向其他訂約方作出任何現金付款。

### 估值

根據估值報告，假設位於武漢之酒店物業變更為出讓土地及已就位於濰坊之酒店物業取得國有土地使用權證及房屋所有權證，酒店物業之估值（「該估值」）為人民幣484,400,000元（相當於約599,800,000港元），其中西安酒店物業之估值為人民幣116,000,000元（相當於約143,600,000港元）。

就吾等之盡職審查而言，吾等已審閱及查詢永利行有關進行估值之資格及經驗。吾等注意到，永利行於就香港及中國之上市公司及首次公開發售案例之交易進行估值方面擁有一定經驗。永利行確認，其為 貴公司之一名獨立第三方。永利行亦確認， 貴公司所提供之所有相關重要資料已納入估值報告，且並無 貴公司向永利行提供或作出之有關你的客棧控股集團之重要相關資料或陳述未有載入該估值內。此外，吾等亦審閱委聘永利行之條款，並注意到工作範圍對所須給予之意見而言屬適當，而吾等並不知悉有關工作範圍之任何限制而可能對估值報告所給予之保證程度帶來不利影響。

該估值乃由永利行根據市場法採用直接比較法編製。吾等已審閱及向永利行查詢有關該估值之方法及就此所採納之基準及假設。永利行解釋，彼等已採納直接比較法，該方法涉及參考可用之可比較物業及（如適用）以 貴公司所提供文件所示之收入淨額撥充資本為基準。於吾等與永利行之討論期間內，吾等了解如何計算得出該估值及具類似規模、性質及位置之可比較物業如何對彼等各自之優勢及劣勢進行加權。

---

## 高銀融資函件

---

永利行進一步確認，彼等就該估值所採納之估值方法乃就對中國之物業進行估值而通常採納之方法並與一般市場慣例一致。該估值乃根據香港測量師學會所發佈之「香港測量師學會估值準則（二零一二年版）」進行。經考慮上述，吾等認為，就該估值所採納之主要基準、估值方法及假設均屬公平合理及完整，並因此吾等信納估值報告之可靠性。

吾等已審閱永利行所提供有關該估值之資料並注意到該估值乃主要參考可比較物業作出。吾等獲告知，永利行已根據以下標準選定可比較物業：(i)與各主體物業具類似類別或用途之物業；(ii)倘於該地區並無有關可比較物業，則選定於與該主體物業鄰近之地區內之物業；及(iii)於過去六個月之可比較物業，倘並無有關可比較物業，則於過去十二個月。吾等注意到，所選定用於釐定各項主體物業市值之按建築面積基準之每平方米價格屬於可比較物業之每平方米價格範圍內。吾等亦注意到，按可比較物業之建築面積計之規模一般較主體物業之規模細小。據永利行所告知，已計及規模因素以釐定各項主體物業之每平方米價格，繼而釐定酒店物業之市值，而就物業估值而言作出有關規模因素調整乃市場之通常慣例。

儘管可比較物業之類別、規模及位置可能與主體物業者並不相同，惟經考慮(i)可比較物業與各主體物業具類似類別或用途；(ii)可比較物業之位置鄰近於各主體物業；(iii)由於事實上可比較物業均為於過去六個月所選定者，故該等物業可反映有關類別物業之市值；(iv)所選定用於釐定各項主體物業市值之按建築面積基準之每平方米價格屬於可比較物業之每平方米價格範圍內；及(v)於該估值中計及規模因素，故吾等認為，該估值屬公平合理。

### 吾等之看法

自估值報告中注意到，永利行並無賦予位於武漢及濰坊之酒店物業任何商業價值，原因為事實上於估值報告日期，位於武漢之酒店物業之土地使用權尚未由劃撥土地變更至出讓土地，且你的客棧控股集團尚未取得位於濰坊之酒店物業之國有土地使用權證及房屋所有權證。然而，倘位於武漢之酒店物業乃變更至出讓土地及已取得位於濰坊之酒店物業之土地使用權證及房屋所有權證，則位於武漢及濰坊之酒店物業之市值將分別為人民幣25,700,000元及人民幣54,400,000元。吾等注意到，為釐定你的客棧控股集團之重估資產淨值，已計及位於武漢及濰坊之酒店物業之有關市值。經考慮 貴集團預期尚未支付土地轉讓稅將於二零一三年底前支付予相關稅務部門，而於支付土地轉讓稅後， 貴集團將就位於濰坊及武漢之酒店物業取得所有必要證書，包括國有土地使用權證及房屋所有權證，吾等認為，就釐定你的客棧控股集團之重估資產淨值而言，計及位於武漢及濰坊之酒店物業之市值乃屬適當，猶如於估值報告日期位於武漢之酒店物業乃變更至出讓土地及位於濰坊之酒店物業之國有土地使用權證及房屋所有權證已取得。

經計及餘下酒店物業於二零一三年五月三十一日之市值及相關股權轉讓協議所訂明之有關出售持有位於瓦房店、吐魯番、布爾津及襄樊之酒店物業之公司之代價後，你的客棧控股集團（不包括你的客棧西安並假設完成增加你的客棧西安之註冊資本）之重估資產淨值約為346,000,000港元。於你的客棧控股之25.9%股權應佔你的客棧控股集團（不包括你的客棧西安並假設完成增加你的客棧西安之註冊資本）於二零一三年三月三十一日之重估資產淨值約為89,600,000港元。假設根據資產互換協議之條款完成增加你的客棧控股之註冊資本並計及西安酒店物業於二零一三年五月三十一日之市值， 貴集團於你的客棧西安持有之74.1%股權應佔之你的客棧西安於二零一三年三月三十一日之重估資產淨值約為92,600,000港元。

儘管於你的客棧控股之25.9%股權應佔你的客棧控股集團（不包括你的客棧西安並假設完成增加你的客棧西安之註冊資本）於二零一三年三月三十一日之重估資產淨值較 貴集團於你的客棧西安持有之74.1%股權應佔之你的客棧西安於二零一三年三月三十一日之重估資產淨值折讓約3%且將不會就有關不一致作出現金結算，惟經考慮(i)於成交後 貴集團股東虧絀之預期改善；(ii)股權轉讓將可令 貴集團即時變現來自於西安酒店物業之投資之收益及避免翻新之大量現金流出及支付該物業之土地轉讓稅（倘酒店物業乃建立作商業營運）；(iii)倘西安酒店物業獲建立作商業營運，FSG將予產生之現金流出；及(iv)取得對你的客棧控股集團之100%控股權對 貴集團之裨益（如上文「3.訂立資產互換協議之理由及裨益」一節所討論），吾等認為，資產互換協議之條款屬一般商業條款及對股東而言屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益。

### 5. 該交易之財務影響

誠如董事會函件所披露，於完成時，你的客棧控股將成為 貴公司之全資附屬公司，而股東應佔你的客棧控股集團之損益將增加25.9%。你的客棧西安之財務業績將不再於餘下集團之財務報表內綜合入賬。由於西安酒店物業尚未開始經營，故預期不會對餘下集團之盈利構成重大影響。

#### (i) 總資產及負債

誠如二零一三年年報所披露， 貴集團錄得股東虧絀總額約為83,200,000港元及非控股權益約為88,400,000港元。根據通函附錄三所載之餘下集團之未經審核備考財務資料，假設成交已於二零一三年三月三十一日進行，餘下集團之總資產將由約581,400,000港元減少約103,900,000港元至約477,500,000港元。餘下集團之總負債將由約576,300,000港元減少約17,300,000港元至559,000,000港元。鑑於你的客棧控股將成為 貴公司之全資附屬公司， 貴集團之非控股權益將於成交後調整為零。因此， 貴

---

## 高銀融資函件

---

集團將錄得股東虧絀總額約為81,500,000港元，相當於股東虧絀總額改善約1,700,000港元（經計及該交易直接應佔之法律及專業費用及其他開支之估計金額約2,300,000港元）。

### **(ii) 流動資金**

根據二零一三年年報，於二零一三年三月三十一日，銀行結餘及現金約為90,800,000港元。鑑於該交易將不涉及 貴集團之任何現金支出（相關開支付款除外），該交易預計不會對 貴集團之營運資金狀況產生任何不利影響。

### **(iii) 資產負債比率**

於二零一三年三月三十一日， 貴集團之資產負債比率約為0.77倍，該比率乃根據於二零一三年三月三十一日之總借貸（約448,400,000港元）與總資產（約581,400,000港元）之比率計算。基於通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料，假設該交易已於二零一三年三月三十一日進行，則 貴集團之資產負債比率將增加至約0.94倍，該比率乃根據於二零一三年三月三十一日之總借貸（約448,400,000港元）與總資產（約477,500,000港元）之比率計算。

## 推薦意見

基於上述訂立資產互換協議之主要因素及理由，特別是：

- 西安酒店物業尚未開始經營，且自其於二零零七年被收購以來處於虧損狀況；
- 倘西安酒店物業乃建立作商業營運，股權轉讓將可令 貴集團即時變現投資於西安酒店物業產生之收益及避免就翻新工程及土地轉讓稅付款產生大量現金流出；
- 出售你的客棧西安符合 貴集團重組其酒店物業組合之策略；

---

## 高銀融資函件

---

- 收購你的客棧控股之股份將可令 貴集團可因擁有你的客棧控股集團之額外25.9%之所有權而把握你的客棧控股集團之增長潛力（包括餘下酒店物業之資本增值）；
- 於成交後，你的客棧控股集團可更為及時有效地制定其策略及作出決策，而毋須與FSG磋商及自FSG取得同意；
- 資產互換協議之條款乃按正常商業條款訂立；及
- 於成交後股東虧絀之預期改善，

吾等認為，資產互換協議乃於 貴公司之一般及正常業務過程中訂立且資產互換協議之條款乃按正常商業條款訂立，訂立資產互換協議對有關股東而言屬公平合理且符合 貴公司及股東之整體利益。

此 致

卓越金融有限公司獨立董事委員會  
及列位股東 台照

代表  
高銀融資有限公司

董事  
鄧振輝  
謹啟

二零一三年八月十三日

\* 僅供識別

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止三個年度各年之經審核財務資料於下列文件中披露，亦分別刊載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站 (<http://www.vxlcapital.com>)：

- 於二零一三年六月六日刊發之本公司截至二零一三年三月三十一日止年度之年報（第38至126頁）；
- 於二零一二年六月二十二日刊發之本公司截至二零一二年三月三十一日止年度之年報（第40至142頁）；及
- 於二零一一年六月二十二日刊發之本公司截至二零一一年三月三十一日止年度之年報（第39至126頁）。

## 2. 債務

於二零一三年六月三十日（即就本債務聲明而言之最後可行日期）營業時間結束時，餘下集團擁有應付最終控股公司款項約459,700,000港元。

除上述所披露者及集團內公司間負債外，於二零一三年六月三十日營業時間結束時，餘下集團並無任何未償還銀行貸款及透支、按揭、抵押、債權證、貸款資本及透支或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債（不包括一般貿易票據）、或承兌信貸、或任何擔保或其他重大或然負債。

## 3. 營運資金

於二零一三年五月十七日，管理層已獲VXLCPL同意將應付最終控股公司合共448,400,000港元之借款還款日期延期至二零一四年九月三十日。

董事認為，經計及餘下集團可動用之財務資源（包括應付最終控股公司之借貸）後，餘下集團具備足夠營運資金供其於本通函日期起計至少未來十二個月之現時所需。

#### 4. 餘下集團之財務及經營前景

餘下集團擬秉承其一貫策略，將其六項餘下酒店物業發展為經濟型酒店或商用辦公樓，供租賃或銷售或（在適當時機下）整體出售。董事將按個別基準評估餘下酒店物業之發展潛力。倘租金水平屬合理回報，餘下集團有意出租餘下酒店物業。另外，餘下集團將視屆時之市況及前景而考慮發展及經營餘下酒店物業。餘下集團亦將根據餘下酒店物業之屆時市價，考慮整體出售餘下酒店物業。

餘下集團將繼續租賃位於營口及武漢之酒店物業。就位於濰坊、井岡山、寧海及通化之酒店物業而言，餘下集團正在就租賃該等物業或（在適當時機下）發展該等物業以作經營或整體出售與獨立第三方進行磋商。於最後可行日期，除有關位於營口及武漢之酒店物業之現有租賃協議外，餘下集團並無訂立任何租賃協議，亦無任何經營、租賃或出售其他餘下酒店物業之具體計劃。

餘下集團擬對位於濰坊及井岡山之酒店物業進行若干翻新工程以於此後作經營或出租之用。翻新工程之資本需求估計分別約為人民幣10,200,000元（相等於約11,400,000港元）及人民幣8,200,000元（相等於約10,200,000港元），並如需要將透過銀行貸款提供資金。

餘下集團亦將繼續致力尋求與從事酒店、旅遊及物業行業之公司或有意投資於該等行業之公司建立合適之合營企業或合作夥伴關係，以為其資產增值。於選擇有關合營公司之夥伴或合作夥伴時，餘下集團將主要考慮經營經濟型酒店連鎖或中端酒店且目標客戶為公務人員之公司。於最後可行日期，餘下集團並無物色到任何有關合作夥伴之機遇。

#### 5. 重大不利變動

董事並不知悉自二零一三年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來本集團之財務及經營狀況有任何重大不利變動。

## 1. 你的客棧控股集團之會計師報告

以下為本公司之申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出之報告全文，以供收錄於本通函而編製。



羅兵咸永道

敬啟者：

本行謹此就你的客棧控股有限公司（「你的客棧控股」）及其附屬公司（統稱「你的客棧控股集團」）之財務資料作出報告，有關財務資料包括你的客棧控股集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日之綜合財務狀況表、你的客棧控股於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日之財務狀況表及你的客棧控股集團於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度各年（「有關期間」）之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。此財務資料由卓越金融有限公司（「貴公司」）之董事編製並載於下文第一至三節內，以供收錄於 貴公司就建議收購你的客棧控股而刊發之日期為二零一三年八月十三日之通函（「通函」）附錄二內。

你的客棧控股為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，分別由 貴公司及 Fortune Sea Group Limited 擁有 74.1% 及 25.9% 權益。你的客棧控股及其附屬公司之主要業務為於中國從事酒店投資。

由於你的客棧控股於註冊成立時毋須遵守司法權區之相關規則及法規項下之法定審核規定，故並無編製經審核財務報表。於本報告日期，組成你的客棧控股集團之其他公司之經審核財務報表（有法定審核規定）已根據彼等各自之註冊成立地點之相關公認會計原則編製。有關該等公司之法定核數師之資料載於第二節附註 17。

你的客棧控股之董事負責根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製真實而公平地反映狀況之組成你的客棧控股集團之你的客棧控股及其附屬公司於有關期間之綜合財務報表（「相關財務報表」），以及董事認為就編製相關財務報表而言屬必須之有關內部監控，以使相關財務報表不存有由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。本行已按照另行訂立之委聘條款，根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則（「香港審計準則」）審核相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表（並無對其作出調整）及按照下文第II節附註2.1所載之基準編製。

### 董事對財務資料之責任

貴公司之董事負責根據 貴公司截至二零一三年三月三十一日止年度之年報所載 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）所採納之香港財務報告準則及會計政策編製真實而公平地反映狀況之財務資料。

### 申報會計師之責任

本行之責任乃對財務資料發表意見並向 閣下報告本行之意見。本行已按照香港會計師公會頒佈之核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」執行本行之程序。

### 意見

本行認為，就本報告而言財務資料真實而公平地反映你的客棧控股於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日之事務狀況及你的客棧控股集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日之綜合事務狀況，以及你的客棧控股集團截至該日止有關期間之綜合業績及現金流量。

## I. 你的客棧控股集團之資料

以下為由你的客棧控股之董事編製之你的客棧控股集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日及截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度各年之綜合財務資料（「財務資料」）。

## 綜合全面收益表

	附註	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
營業額	5	4,401	6,436	6,627
其他盈利	6	4,274	9,548	75
投資物業重估盈利	15	–	979	4,085
僱員成本	7	(10,419)	(8,699)	(7,592)
折舊及攤銷		(6,183)	(6,446)	(6,896)
其他經營開支淨額		(15,560)	(17,881)	(16,354)
經營虧損	8	(23,487)	(16,063)	(20,055)
財務收入	9	106	130	172
融資成本	10	(1,889)	(1,198)	(465)
除稅前虧損		(25,270)	(17,131)	(20,348)
稅項	11	(3)	(345)	(5,172)
年內虧損		(25,273)	(17,476)	(25,520)
其他全面收入：				
外幣換算差額		17,643	17,043	997
物業重估盈利		–	12,026	6,968
年內其他全面收入， 已扣除稅項		17,643	29,069	7,965
年內全面（虧損）／ 溢利總額		(7,630)	11,593	(17,555)
貴公司權益持有人應佔年內 虧損之每股普通股基本及 攤薄虧損	27	(3,411)港元	(2,358)港元	(3,007)港元

## 綜合財務狀況表

	附註	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
<b>非流動資產</b>				
物業、機器及設備	13	253,451	245,180	203,435
土地使用權	14	82,762	66,909	51,322
投資物業	15	–	93,758	128,405
在建工程	16	8,549	4,468	6,367
應收款項、預付款項及 按金	18	<u>106,912</u>	<u>51,097</u>	<u>7,243</u>
		<u>451,674</u>	<u>461,412</u>	<u>396,772</u>
<b>流動資產</b>				
應收款項、預付款項及 按金	18	1,652	1,733	3,447
銀行結餘及現金	20	<u>72,200</u>	<u>62,387</u>	<u>61,710</u>
		73,852	64,120	65,157
持作出售資產	19	<u>19,463</u>	<u>–</u>	<u>87,901</u>
		<u>93,315</u>	<u>64,120</u>	<u>153,058</u>
<b>總資產</b>		<u><u>544,989</u></u>	<u><u>525,532</u></u>	<u><u>549,830</u></u>

	附註	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
<b>流動負債</b>				
應付款項及應計項目	21	68,778	44,984	104,876
複合財務工具之負債部分	22	18,850	25,635	–
應付同系附屬公司款項	23	57,290	39,374	35,748
應付直接控股公司款項	23	50,607	51,594	50,721
		<u>195,525</u>	<u>161,587</u>	<u>191,345</u>
分類為持作出售之負債	19	–	–	749
		<u>195,525</u>	<u>161,587</u>	<u>192,094</u>
<b>流動(負債)／資產淨額</b>		<u>(102,210)</u>	<u>(97,467)</u>	<u>(39,036)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>349,464</u>	<u>363,945</u>	<u>357,736</u>
<b>非流動負債</b>				
遞延所得稅負債	24	–	8,457	19,803
複合財務工具之負債部分	22	5,569	–	–
		<u>5,569</u>	<u>8,457</u>	<u>19,803</u>
<b>總負債</b>		<u>201,094</u>	<u>170,044</u>	<u>211,897</u>
<b>資產淨值</b>		<u>343,895</u>	<u>355,488</u>	<u>337,933</u>
<b>權益</b>				
股本	25	77	77	77
儲備	26(a)	343,818	355,411	337,856
<b>權益總額</b>		<u>343,895</u>	<u>355,488</u>	<u>337,933</u>

## 財務狀況表

	附註	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
<b>非流動資產</b>				
附屬公司權益	17	#	#	#
		—	—	—
<b>流動資產</b>				
應收附屬公司款項	17、23	504,469	503,832	477,640
應收同系附屬公司款項	23	15,361	15,307	15,303
		<u>519,830</u>	<u>519,139</u>	<u>492,943</u>
<b>流動負債</b>				
複合財務工具之負債部分	22	18,850	25,635	—
應付直接控股公司款項	23	50,338	50,478	50,497
		<u>69,188</u>	<u>76,113</u>	<u>50,497</u>
流動資產淨值		<u>450,642</u>	<u>443,026</u>	<u>442,446</u>
總資產減流動負債		<u>450,642</u>	<u>443,026</u>	<u>442,446</u>
<b>非流動負債</b>				
複合工具之負債部分	22	5,569	—	—
		<u>5,569</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
資產淨值		<u><u>445,073</u></u>	<u><u>443,026</u></u>	<u><u>442,446</u></u>
<b>權益</b>				
股本	25	77	77	77
儲備	26(b)	444,996	442,949	442,369
權益總額		<u><u>445,073</u></u>	<u><u>443,026</u></u>	<u><u>442,446</u></u>

# 指4港元。

## 綜合權益變動表

	你的客棧控股之權益持有人應佔							
	股本— 普通股 千港元	股本— 優先股 千港元	股份溢價— 普通股 千港元	股份溢價— 優先股 千港元	匯兌儲備 千港元	重估儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零一零年三月三十一日	57	20	329,943	123,344	17,747	—	(119,586)	351,525
年內虧損	—	—	—	—	—	—	(25,273)	(25,273)
其他全面收入：								
外幣換算差額	—	—	—	—	17,643	—	—	17,643
年內全面虧損總額	—	—	—	—	17,643	—	(25,273)	(7,630)
於二零一一年三月三十一日	<u>57</u>	<u>20</u>	<u>329,943</u>	<u>123,344</u>	<u>35,390</u>	<u>—</u>	<u>(144,859)</u>	<u>343,895</u>
於二零一一年三月三十一日	57	20	329,943	123,344	35,390	—	(144,859)	343,895
年內虧損	—	—	—	—	—	—	(17,476)	(17,476)
其他全面收入：								
外幣換算差額	—	—	—	—	17,043	—	—	17,043
重估增值引致之遞延稅項	—	—	—	—	—	(8,116)	—	(8,116)
物業重估	—	—	—	—	—	20,142	—	20,142
年內全面收益總額	—	—	—	—	17,043	12,026	(17,476)	11,593
於二零一二年三月三十一日	<u>57</u>	<u>20</u>	<u>329,943</u>	<u>123,344</u>	<u>52,433</u>	<u>12,026</u>	<u>(162,335)</u>	<u>355,488</u>
於二零一二年三月三十一日	57	20	329,943	123,344	52,433	12,026	(162,335)	355,488
年內虧損	—	—	—	—	—	—	(25,520)	(25,520)
其他全面收入：								
外幣換算差額	—	—	—	—	997	—	—	997
重估增值引致之遞延稅項	—	—	—	—	—	(6,050)	—	(6,050)
物業重估	—	—	—	—	—	13,018	—	13,018
年內全面虧損總額	—	—	—	—	997	6,968	(25,520)	(17,555)
與擁有人進行之交易								
轉換優先股	20	(20)	123,344	(123,344)	—	—	—	—
與擁有人進行之交易總額	20	(20)	123,344	(123,344)	—	—	—	—
於二零一三年三月三十一日	<u>77</u>	<u>—</u>	<u>453,287</u>	<u>—</u>	<u>53,430</u>	<u>18,994</u>	<u>(187,855)</u>	<u>337,933</u>

## 綜合現金流量表

	附註	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
<b>經營活動</b>				
除稅前虧損		(25,270)	(17,131)	(20,348)
調整：				
融資成本	10	1,889	1,198	465
折舊及攤銷	8	6,183	6,446	6,896
收購完成前轉讓物業權益 之盈利		–	(3,283)	–
出售物業、機器及設備之 盈利	6	(4,250)	(968)	–
出售持作出售資產之盈利 已付予同系附屬公司之 管理費	6 29	– 5,187	(5,038) 5,337	– 5,148
投資物業之公平值盈利		–	(979)	(4,085)
營運資金變動				
應收款項、預付款項及 按金減少／(增加)		3,753	10,290	(2,014)
應付款項及應計項目增加 ／(減少)		(7,437)	(15,167)	3,330
應付關聯公司款項減少／ (增加)		3,088	(5,337)	2,621
經營業務所得現金流出淨額		(16,857)	(24,632)	(7,987)
已付所得稅		(3)	(4)	(7)
<b>經營活動所得現金流出淨額</b>		<b>(16,860)</b>	<b>(24,636)</b>	<b>(7,994)</b>

	二零一一年 附註 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
<b>投資活動</b>			
購入物業、機器及設備 以及土地使用權	(10,283)	(8,218)	(8,928)
收購酒店物業之按金付款	(7,392)	–	–
添置在建工程	(4,617)	(13,031)	(1,899)
出售物業、機器及設備所得 款項與終止物業、機器及 設備收購合約之退款	101,230	–	–
收購完成前轉讓物業權益之 所得款項	–	41,167	–
出售分類為持作出售資產 之物業之所得款項	–	12,583	56,782
<b>投資活動所得現金流入淨額</b>	<b>78,938</b>	<b>32,501</b>	<b>45,955</b>
<b>融資活動</b>			
應付同系附屬公司款項	–	(17,916)	(12,755)
已付優先股持有人之股息	–	–	(26,100)
<b>融資活動所得現金流出淨額</b>	<b>–</b>	<b>(17,916)</b>	<b>(38,855)</b>
現金及現金等值物 增加／(減少)	62,078	(10,051)	(894)
於四月一日之現金及現金等 值物	11,915	72,200	62,387
匯兌變動之影響	(1,793)	238	217
於三月三十一日之現金及 現金等值物	20	72,200	61,710

## II 財務資料附註

### 1. 一般資料

你的客棧控股有限公司（「你的客棧控股」）及其附屬公司統稱（「你的客棧控股集團」）之主要業務為(i)酒店投資及營運以及(ii)物業投資，其主要附屬公司之主要業務乃載於財務資料附註17。

你的客棧控股為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其註冊辦事處地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporation Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

除另有指明外，財務資料乃以港元（「港元」）呈列。

### 2. 主要會計政策

編製該等綜合財務資料所採用之主要會計政策載列如下，且除非另有指明，否則與所有呈列年度所採用者一致。

#### 2.1 編製基準

你的客棧控股集團之財務資料乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）編製。財務資料乃根據歷史成本法編製，並就重估投資物業作出修訂。

於二零一三年三月三十一日，你的客棧控股集團之流動負債淨額為39,000,000港元。此外，於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，你的客棧控股集團錄得虧損分別為25,300,000港元、17,500,000港元及25,500,000港元及淨經營現金流出分別為16,900,000港元、24,600,000港元及8,000,000港元。上述狀況顯示存在不明朗因素，可能令你的客棧控股集團繼續按持續基準經營之能力存疑。儘管上文所述，財務資料乃按持續經營基準編製。

為減低你的客棧控股集團之流動資金風險，管理層現正實行多項措施改善現金流量。你的客棧控股集團之策略繼續為將其物業發展為酒店或商用辦公樓，供租賃或銷售或（在適當時機下）整體出售，以加強其流動性。截至二零一三年三月三十一日止年度，你的客棧控股集團訂立協議出售位於瓦房店市及吐魯番市之酒店物業，代價分別為人民幣38,100,000元（相當於約47,200,000港元）及人民幣16,200,000元（相當於約19,900,000港元）。於二零一三年三月三十一日，你的客棧控股集團已就此等出售事項收取按金人民幣46,200,000元（相當於約57,300,000港元）。餘額人民幣8,000,000元（相當於約9,800,000港元）已於二零一三年三月三十一日後收取。於二零一三年五月三十一日，你的客棧控股之附屬公司你的客棧酒店有限公司（「你的客棧酒店」）與兩名獨立第三方訂立兩份股權轉讓協議，出售你的客棧（襄樊）酒店管理有限公司（「襄樊」）及你的客棧酒店管理（布爾津縣）有限公司（「布爾津」）全部股權，代價分別為人民幣24,900,000元（相當於約31,400,000港元）及人民幣9,300,000元（相當於約11,700,000港元）。你的客棧控股集團已於股權轉讓協議日期就該等出售收取按金人民幣27,600,000元（相當於約34,700,000港元）。

你的客棧控股集團於二零一三年七月獲全數退還有關收購位於重慶市之酒店物業之已付按金人民幣5,900,000元，原因為該收購因酒店物業業權之轉讓登記並無成功完成而已於二零一三年六月終止。

於二零一三年三月三十一日，你的客棧控股集團應付直接控股公司卓越金融有限公司（「VXLCL」）之款項合共50,500,000港元。於二零一三年七月，管理層已與VXLCL協定，其同意不要求於二零一四年九月三十日前償還有關集團內公司間債務。按照你的客棧控股集團之現金流量預測，並於計及貿易表現可能出現之合理變動後，董事相信，你的客棧控股集團將具備足夠現金流量應付其於綜合財務狀況表日期起計未來十二個月內到期之財務責任。再者，VXLCL已確認其願繼續向你的客棧控股集團提供財務支持，以令你的客棧控股集團應付所有到期負債及債務，並讓你的客棧控股集團於可預見將來繼續經營其業務。董事認為，VXLCL擁有財務資源可提供有關支持。因此，董事認為按持續經營基準編製財務資料乃屬合適。

編製符合香港財務報告準則之財務資料需要採用若干重大會計估計，同時亦需要管理層在應用你的客棧控股集團會計政策之過程中作出判斷。涉及判斷程度較高或較複雜之方面，或假設及估計會對財務資料造成重大影響之方面，在附註4披露。

香港會計師公會已頒佈若干於你的客棧控股集團本會計期間首次生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。於編製財務資料時，你的客棧控股集團已採納下列與其營運相關之新訂及經修訂香港財務報告準則。

尚未生效及你的客棧控股並無提早採納之準則以及對現有準則之修訂及詮釋

以下準則以及對現有準則之修訂已頒佈，並於你的客棧控股在二零一三年四月一日或之後開始之會計期間或較後期間強制生效，惟你的客棧控股並無提早採納：

香港財務報告準則 第1號（修訂本）	政府貸款（於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效）
香港財務報告準則 第7號（修訂本）	披露－抵銷財務資產與財務負債（於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效）
香港財務報告準則 第9號（修訂本）	財務工具（於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效）
香港財務報告準則 第10號	綜合財務報表（於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效）
香港財務報告準則 第11號	合營安排（於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效）
香港財務報告準則 第12號	於其他實體之權益披露（於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效）

香港財務報告準則 第10號、香港財務報 告準則第11號及香港 財務報告準則 第12號(修訂本)	綜合財務報表、合營安排及於其他實 體之權益披露：過渡性指引(於二 零一三年一月一日或之後開始之年 度期間生效)
香港財務報告準則 第10號、香港財務報 告準則第12號及香港 會計準則第27號 (二零一一年經修訂) (修訂本)	投資實體(於二零一三年一月一日或 之後開始之年度期間生效)
香港財務報告準則 第13號	公平值計量(於二零一三年一月一日 或之後開始之年度期間生效)
香港會計準則 第1號(修訂本)	呈列其他全面收入項目(於二零一二 年七月一日或之後開始之年度期間 生效)
香港會計準則 第19號(修訂本)	僱員福利(於二零一三年一月一日或 之後開始之年度期間生效)
香港會計準則 第27號(二零一一年 經修訂)	獨立財務報表(於二零一三年一月一 日或之後開始之年度期間生效)
香港會計準則 第28號(二零一一年 經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資(於二 零一三年一月一日或之後開始之年 度期間生效)
香港會計準則 第32號(修訂本)	抵銷財務資產與財務負債(於二零 一四年一月一日或之後開始之年度 期間生效)
香港(國際財務報告 詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本(於二 零一三年一月一日或之後開始之年 度期間生效)
年度改進項目	二零零九年至二零一一年週期年度改 進(於二零一三年一月一日或之後 開始之年度期間生效)

你的客棧控股董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋不會對財務資料造成重大影響。

你的客棧控股集團已開始評估採納上述新訂準則以及對現有準則之修訂及修改對你的客棧控股集團之有關影響。你的客棧控股集團尚未能確定會否導致你的客棧控股集團之會計政策及財務資料之呈列方式出現重大變動。

## 2.2 綜合賬目

財務資料包括你的客棧控股及其所有附屬公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度之財務報表。

### (a) 附屬公司

附屬公司乃你的客棧控股集團有權規管財務及經營政策以及通常附帶逾半投票權之股權之所有實體（包括特殊目的實體）。在評定你的客棧控股集團是否控制另一實體時，是否存在目前可行使或可兌換之潛在投票權及其影響均予考慮。倘你的客棧控股集團並無逾半投票權，但透過實質控制權有能力規管財務及經營政策，亦會評估是否存在控制權。

實質控制權可來自並無擁有逾半投票權，但透過實際控制權有能力規管財務及經營政策等情況。

附屬公司自控制權轉移至你的客棧控股集團之日起全面綜合入賬，並於控制權終止當日停止綜合入賬。

你的客棧控股集團旗下公司間之交易、結餘及交易收支互相對銷。你的客棧控股集團旗下公司間之交易損益（於資產中確認）亦會對銷。附屬公司會計政策已按需要作出改動，以確保與你的客棧控股集團採用之政策一致。

(a) 出售附屬公司

你的客棧控股集團失去控制權時，於實體之任何保留權益按失去控制權當日之公平值重新計量，而賬面值變動在綜合全面收益表確認。公平值指其後入賬列作聯營公司、合營公司或財務資產之保留權益之初始賬面值。此外，先前於其他全面收入就該實體確認之任何金額按猶如你的客棧控股集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。此可能意味先前在其他全面收入確認之金額重新分類至綜合全面收益表。

(b) 並無導致控制權變動之附屬公司所有者權益變動

並無導致失去控制權之非控股權益交易入賬列作股權交易一即與擁有人（以其擁有人身份）進行交易。任何已付代價之公平值與所購入相關應佔附屬公司淨資產賬面值兩者間之差額乃列作權益。向非控股權益出售之盈虧亦列作權益。

### 2.3 獨立財務報表

於附屬公司之投資按成本扣除減值入賬。成本亦包括直接應佔投資成本。你的客棧控股集團按股息及應收款項基準將附屬公司業績入賬。

倘自該等投資收取之股息超過該附屬公司宣派股息期間之全面收入總額，或倘該投資於獨立財務報表內之賬面值超過被投資公司淨資產（包括商譽）於財務資料內之賬面值，則須於自該等投資收取股息時對於附屬公司之投資進行減值測試。

## 2.4 分部報告

營運分部乃以與向主要營運決策人提供內部報告時所採用者一致之方式呈列。負責分配資源及評估營運分部表現之主要營運決策人為你的客棧控股之執行董事。

## 2.5 外幣換算

### (a) 功能及呈報貨幣

你的客棧控股集團每個實體之財務報表所列項目均採用人民幣（「人民幣」）計值，其乃有關實體經營業務所在地之主要經濟環境所用貨幣（「功能貨幣」）。財務資料以港元（為貴公司之功能貨幣）呈報。

### (b) 交易及結餘

外幣交易按交易日期或項目重新計量之估值日期之現行匯率換算為功能貨幣。結算該等交易及按年結時匯率換算以外幣呈列貨幣資產及負債所產生匯兌盈虧，均於綜合全面收益表確認。

### (c) 集團公司

你的客棧控股集團旗下所有功能貨幣與呈報貨幣不同之實體（全部均無採用高通脹經濟體系之貨幣）之業績及財務狀況，按以下方式換算為呈報貨幣：

- (i) 於財務狀況表所呈列資產及負債各項結餘，按報告期末之收市匯率換算；

(ii) 各全面收益表之收入及支出按平均匯率換算，惟倘此平均值並非該等交易日期通行匯率具累積效果之合理約數時除外。在此情況下，收入及支出於各自之交易日期按當時之匯率換算；及

(iii) 所有因此產生之匯兌差額於其他全面收入確認。

*(d) 出售海外業務*

出售海外業務時（即出售你的客棧控股集團於海外業務之全部權益，或出售牽涉失去包含海外業務之附屬公司之控制權，或出售牽涉失去包含海外業務之共同控制實體之共同控制權，或出售牽涉失去包含海外業務之聯營公司之重大影響力），於權益內就你的客棧控股權益持有人應佔該業務部分累計之所有匯兌差額重新分類至綜合全面收益表。

## **2.6 物業、機器及設備**

物業、機器及設備按歷史成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。歷史成本包括直接源自收購有關項目之開支。

其後成本僅於與有關項目相關之日後經濟利益將流入你的客棧控股集團且該項目之成本能可靠計量時，方計入資產賬面值或確認為獨立資產（視適用而定）。所有其他維修及保養成本於產生之財政期間在綜合全面收益表列支。

物業、機器及設備之折舊乃以直線法按下列估計可使用年期就其剩餘價值分配其成本計算：

— 酒店物業	二十年
— 傢俬及裝置	三至五年
— 辦公室設備及機器	三至五年
— 電腦及相關設備	三至五年
— 汽車	五年

裝修乃予以資本化並按彼等於你的客棧控股集團之預計可使用年期計算折舊。

資產之剩餘價值及可使用年期於各報告期末檢討，並在適當時作出調整。

倘一項資產之賬面值高於其估計可收回金額，則即時確認減值虧損以撇減該資產賬面值至其可收回金額。出售盈虧乃透過比較所得款項與賬面值之差額而釐定，並於綜合全面收益表「其他盈利」內扣除或確認。

## **2.7 土地使用權**

土地使用權（即土地租約預付款項）按成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬。成本指就年期為三十至五十年之土地使用權之已付或應付代價及直接應佔交易成本。土地使用權之攤銷於土地使用權期間以直線法計算。

## 2.8 投資物業

投資物業（主要包括租賃土地及樓宇）乃持作賺取長期租金或資本增值或為上述兩者而持有，而非由你的客棧控股集團佔用。投資物業亦包括為日後作投資物業用途而興建或發展之物業。如符合投資物業其餘定義，根據經營租賃持有之土地入賬列作投資物業。在此情況下，有關經營租賃按猶如其為融資租賃之方式入賬。投資物業初始按成本（包括相關交易成本及（如適用）借貸成本）計量。於初始確認後，投資物業乃按公平值（即外部估值師於各報告期末釐定之公開市值）列賬。公平值乃按活躍市價得出，當中已就特定資產之性質、地點或狀況之任何差異作出調整（如有必要）。倘並無有關資料，則你的客棧控股集團會使用其他估值法，如活躍程度較低市場之近期價格或貼現現金流量預測。公平值變動乃於收益表入賬列作「其他盈利」中估值盈利或虧損一部分。

倘物業用途由業主自用更改成為賺取長期租金或資本增值或為上述兩者而持有，且該物業並非由你的客棧控股集團佔用，則該物業會重新分類為投資物業，會按於重新分類當日之公平值計量，而投資物業之公平值與賬面淨值兩者間之差額會於其他全面收入內確認。

### **2.9 持作出售之非流動資產**

倘非流動資產之賬面值將主要透過出售交易收回，且很大可能成功出售，則被分類為持作出售之資產。該等資產將以賬面值及公平值減銷售成本兩者之較低者列賬。

### **2.10 財務資產**

你的客棧控股集團將其財務資產歸類為貸款及應收款項。你的客棧控股集團於初步確認時釐定財務資產之歸類。

貸款及應收款項為沒有在活躍市場報價之非衍生財務資產，附帶固定或可釐定付款，計入流動資產，惟到期日遲於報告期末後十二個月之資產分類為非流動資產。貸款及應收款項於綜合財務狀況表分類為「應收款項、預付款項及按金」及「銀行結餘及現金」（附註2.12及2.13）。貸款及應收款項採用實際利息法按攤銷成本列賬。

### **2.11 應收款項減值**

應收款項初步按公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據顯示你的客棧控股集團將不能根據應收款項之原訂條款收回所有到期款項，即就應收款項作出減值撥備。債務人出現重大財務困難、可能進入破產程序或財務重組、欠繳或拖欠款項均被視為應收款項減值跡象。撥備額為資產賬面值與按實際利率貼現之估計未來現金流量之現值兩者間之差額。該等資產之賬面值透過使用撥備賬削減，虧損之金額於綜合全面收益表「其他經營開支」內確認。倘應收款項為不可收回，則就應收款項撇銷撥備賬。其後收回過往已撇銷之款項於綜合全面收益表「其他經營開支」抵免。

### **2.12 現金及現金等值物**

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值物包括手頭現金及銀行現金。

### **2.13 複合財務工具**

你的客棧控股發行之複合財務工具包括可兌換成普通股之優先股，將予發行之股份數目不會隨公平值變動而改變。複合財務工具之負債部分初步按並無股本兌換期權之類似負債之公平值確認。權益部分初步按複合財務工具整體公平值與負債部分公平值兩者間之差額確認。任何直接應佔交易成本乃按初步賬面值比例分配至負債及權益部分。於初步確認後，複合財務工具之負債部分使用實際利息法按攤銷成本計量。複合財務工具之權益部分不會於初步確認後重新計量。

### 2.14 即期及遞延所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債之變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債之變動均在綜合全面收益表確認，惟與直接在綜合權益變動表中確認之項目有關者，則於綜合權益變動表中確認。

即期所得稅支出乃根據你的客棧控股及其附屬公司經營及賺取應課稅收入之國家於報告期末已訂定或大致訂定之稅法計算。倘適用稅務條例受詮釋所限，則管理層會定期評估報稅表之狀況。管理層於適當時候就預期支付予稅務機關之金額作出撥備。

遞延稅項乃採用負債法，就資產及負債稅基與其於財務資料之賬面值間產生之暫時差額確認。然而，倘於初步確認於進行交易（業務合併除外）時不會影響會計或應課稅溢利或虧損之資產或負債時產生遞延稅項，則不予列賬。於報告期末已訂定或大致訂定之稅率乃用作計算遞延稅項。

遞延稅項資產僅會於日後很可能獲得應課稅溢利以對銷可動用暫時差額之水平時確認。

你的客棧控股集團會就於附屬公司之投資所產生之暫時差額計提遞延稅項，惟你的客棧控股集團可控制撥回暫時差額之時間及暫時差額將不大可能於可預見將來撥回則除外。

本集團投資物業之賬面值通常透過組合收入（使用期間內之租金流）及資本性收益（終止使用時之銷售代價）來變現。對收入及資本收益採用不同稅率之司法權區，本集團須考慮資產擬作出之收回及其對計算遞延稅項時所用稅率之影響。遞延稅項其後乃按各自暫時性差額以及透過使用收回及透過銷售收回所引致之稅務後果計算。

當有法定強制執行權力將即期稅項資產抵銷即期稅項負債及當遞延所得稅資產及負債與同一稅務機關對有意按淨額基準結算結餘之應課稅實體或不同應課稅實體徵收之所得稅有關時，遞延所得稅資產及負債乃予以抵銷。

### **2.15 撥備**

倘你的客棧控股集團因過往發生之事件須承擔現有法定或推定責任而極有可能須動用資源解決責任，則在能夠可靠估算責任金額之情況下確認撥備。你的客棧控股集團不會就未來經營虧損確認撥備。

倘若有多項同類責任，須撥出資源解決責任之可能性將在整體考慮責任類別後決定。即使就同類責任包含之任何單一項目撥出資源之可能性不大，亦須確認撥備。

撥備按解決責任預期所需之支出之現值使用除稅前利率計算，而該利率反映當時市場對金錢之時間價值之評估及該項責任之特有風險。撥備隨時間過去而增加之數額確認為利息開支。

### **2.16 股本**

普通股被列為權益。直接歸屬於發行新股或購股權之附帶成本（除稅後）在權益中列為所得款項之扣減。

### **2.17 僱員福利**

#### **(a) 僱員可享有之假期**

僱員享有之年假於彼等應享時確認。你的客棧控股集團會對直至報告期末僱員提供服務而應享有之年假所產生之估計款額確認負債。

僱員可享有之病假及產假或分娩假期乃於享有時方會確認。

(b) 花紅計劃

你的客棧控股集團因僱員提供之服務而產生現有法定或推定責任及能可靠估計其責任時，支付花紅之預計成本確認為負債。

(c) 退休金承擔

你的客棧控股於中華人民共和國（「中國」）之附屬公司為中國政府營辦之國家管理退休福利計劃之成員。退休計劃供款根據該等附屬公司僱員薪金之若干百分比作出計算。

供款於彼等有關之期間於綜合全面收益表扣除。

### 2.18 收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計算，指就供應貨品應收之金額，並已扣除折扣、退貨及增值稅。

收益於經濟利益有可能流入你的客棧控股集團，且收益能可靠計算時，按以下基準確認：

- i) 酒店客房租金、餐飲及其他服務收入於提供相關服務時入賬。
- ii) 根據經營租賃應收租金收入以直線法按租期確認。
- iii) 利息收入乃利用實際利息法按時間比例基準確認。

### 2.19 租賃(作為承租人)

倘租賃之條款將幾近全部所有權風險及回報轉讓予承租人，則該等租賃分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

#### *你的客棧控股集團作為出租人*

經營租賃之租金收入於相關租期內以直線法確認。磋商及安排一項經營租賃產生之初步直接成本加入租賃資產之賬面值，以及於租期內以直線法確認。

#### *你的客棧控股集團作為承租人*

##### (a) 經營租賃

凡所有權之絕大部分風險及回報由出租人保留之租賃均列為經營租賃。根據經營租賃支付之租金(在扣除自出租人收取之任何優惠後)於租期內按直線法在綜合全面收益表扣除。

##### (b) 融資租賃

由你的客棧控股集團承擔絕大部分所有權風險及回報之資產租賃均列為融資租賃。融資租賃乃在租賃開始時按租賃物業之公平值與最低租賃付款現值間之較低者撥充資本。每期租金均分攤為負債及融資費用，使融資費用佔融資結欠額為一常數比率。相應之租金承擔(扣除融資費用)乃計入其他短期及其他長期應付款項。融資成本之利息部分將在租期內於綜合全面收益表中確認，並藉此制定每個期間對負債餘額之常數利率。

### 2.20 或然負債及或然資產

或然資產或負債指因已發生之事件而可能引起之資產或負債，此等資產或負債需將僅就確認某一宗或多宗不確定事件會否發生才能確認，而你的客棧控股集團並不能完全控制該等事件會否發生。

或然負債不會被確認，但會在財務資料附註中披露。假若消耗經濟資源之可能性改變導致可能出現經濟資源消耗，則會確認為撥備。

或然資產不會被確認，但會於可能收到經濟利益時在財務資料附註中披露。假若實質確定將收到經濟利益時，則會確認為資產。

## 3. 財務風險管理

### 3.1 財務風險因素

你的客棧控股集團經營活動面對各種財務風險：外幣風險、價格風險、信貸風險、流動資金風險以及利率風險。你的客棧控股集團之整體風險管理計劃專注於金融市場不可預測之特性，務求將對你的客棧控股集團財務表現帶來之潛在負面影響儘量減低。你的客棧控股集團並無使用任何衍生財務工具對沖其風險。

你的客棧控股及其中國附屬公司之風險管理由執行委員會（「執行委員會」）負責。執行委員會與你的客棧控股集團營運單位緊密合作，識別、評估及監察財務風險。你的客棧控股集團持續監察財務風險，以盡量減低各種風險，例如外幣風險、價格風險、信貸風險、流動資金風險、利率風險及現金管理。

(a) 外幣風險

你的客棧控股集團貨幣資產、負債及交易皆主要以港元、美元（「美元」）及人民幣計值。你的客棧控股集團承受位於中國之投資所產生之外幣風險。鑒於港元兌美元匯率掛鈎，而人民幣持續升值，你的客棧控股集團認為其所承受之外幣下跌風險不大。你的客棧控股集團並無使用任何衍生財務工具對沖其外幣風險。

倘人民幣兌港元升值／貶值5%，而所有其他變數保持不變，截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度之除稅後虧損將分別增加／減少1,900,000港元、600,000港元及100,000港元。損益之變動主要源於換算人民幣計值之貿易應收賬款及其他應收款項以及貿易應付賬款及其他應付款項所產生之匯兌盈利／虧損，對收益及其他收入及成本產生影響。

就於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日之匯兌風險而言，倘人民幣兌港元升值／貶值5%，而所有其他變數保持不變，權益總額將分別增加／減少17,200,000港元、17,800,000港元及16,900,000港元。

(b) 信貸風險

你的客棧控股集團信貸風險主要來自應收款項、投資及銀行存款。所承受之該等信貸風險已受到持續監察。

就應收款項而言，你的客棧控股集團密切監控信貸表現並及時要求對方還款。你的客棧控股集團設有政策持續檢討應收款項之可收回程度，並評估減值撥備是否充足。有關你的客棧控股集團來自應收款項、預付款項及按金之信貸風險之進一步定量分析於財務資料附註18內披露。

就銀行存款而言，你的客棧控股集團已將其風險分散至不同之財務機構。你的客棧控股集團訂有相應政策，據此，在投資其資產前，將會對對方及財務機構之信貸狀況進行評估。

### (c) 流動資金風險

你的客棧控股集團透過一系列方式（包括股東貸款、在你的客棧控股集團認為適合出售及有利可圖之情況下有序變現短期財務資產、應收款項及若干其他資產）維持流動資金。你的客棧控股集團亦會同時考慮將股權及其他長期融資（包括策略性夥伴關係或策略性合營公司）納入其資本架構內。你的客棧控股集團之目標為透過使用你的客棧控股集團之可動用現金及其他計息貸款，在資金延續性與靈活性之間維持平衡。你的客棧控股之最終控股公司卓越金融有限公司已確認其有意向你的客棧控股集團提供足夠財務支持，以令你的客棧控股集團足以應付到期之所有負債及債務，並令你的客棧控股集團於可預見將來繼續經營其業務。

你的客棧控股集團根據預期現金流量，監控其流動資金儲備之滾存預測，流動資金儲備包括借款融資及現金及現金等值物。

下表乃根據由財務狀況表至合約到期日之剩餘期間就你的客棧控股集團及你的客棧控股之財務負債按相關到期組別進行之分析。表內所披露之金額為合約性未貼現現金流量。由於貼現影響並不重大，於十二個月內到期之結餘與其賬面值相若。

	一年內 千港元	一至五年 千港元
<b>本集團</b>		
<b>於二零一一年三月三十一日</b>		
複合財務工具之負債部分	18,850	7,250
應付款項及應計項目	68,551	—
應付同系附屬公司款項	57,290	—
應付直接控股公司款項	50,607	—
<b>於二零一二年三月三十一日</b>		
複合財務工具之負債部分	26,100	—
應付款項及應計項目	44,854	—
應付同系附屬公司款項	39,374	—
應付直接控股公司款項	51,594	—
<b>於二零一三年三月三十一日</b>		
應付款項及應計項目	104,808	—
應付同系附屬公司款項	35,748	—
應付直接控股公司款項	50,721	—
<b>本公司</b>		
<b>於二零一一年三月三十一日</b>		
複合財務工具之負債部分	18,850	7,250
應付直接控股公司款項	50,338	—

	一年內 千港元	一至五年 千港元
於二零一二年三月三十一日		
複合財務工具之負債部分	26,100	-
應付直接控股公司款項	50,478	-
於二零一三年三月三十一日		
應付直接控股公司款項	50,497	-

附註：此表並不包括應計僱員福利。

(d) 利率風險

你的客棧控股集團利率風險來自銀行存款及借款。你的客棧控股集團透過管理還款期、貨幣組合、選擇固定及浮動息率，監察及限制其利率風險。

由於你的客棧控股集團並無浮動利率附息資產，故你的客棧控股集團並無承受重大之現金流量利率風險。按固定利率計息之借款令你的客棧控股集團承受公平值利率風險。你的客棧控股集團透過專注於減少整體債務成本管理其借款之利率風險。

你的客棧控股集團目前並無使用任何利率衍生合約或其他財務工具對沖其所承受之利率風險。

### 3.2 資本風險管理

你的客棧控股集團之資本架構包括擁有人應佔權益及債務，其中包括借款、銀行結餘及現金以及你的客棧控股權益持有人應佔權益，你的客棧控股權益持有人應佔權益則包括已發行股本及累計虧損。

你的客棧控股集團管理資本之目標為保障你的客棧控股集團有能力持續為股東提供回報及支持你的客棧控股集團之穩定及增長。你的客棧控股集團定期檢討及管理其資本架構，以確保取得最佳資本架構，在較高股東回報（可能伴隨較高借款水平）與穩健之資本狀況帶來之利益及保障之間取得平衡，並因應經濟情況變動而調整資本結構。

#### 4. 重大會計估計及判斷

在應用上文附註2所述會計政策之過程中，你的客棧控股集團已作出下列對財務資料所確認金額造成最重大影響之判斷。對未來之重大假設及於財務狀況表日造成估計不確定性之其他重大原因（有重大風險會導致需於未來財政年度內對你的客棧控股集團之資產及負債賬面值作出重大調整）於下文披露。

##### 4.1 重大會計估計

###### (a) 物業、機器及設備之可使用年期

你的客棧控股集團釐定其物業、機器及設備之估計可使用年期及折舊率。倘可使用年期與先前估計有所差別，你的客棧控股集團將修正折舊率，或將撇銷或撇減在技術上過時之資產或已棄用或出售之非策略性資產之價值。

###### (b) 所得稅

根據你的客棧控股集團政策，倘若根據所有可知證據，日後很可能獲得足夠應課稅溢利以抵銷未動用稅項虧損，則就經結轉之未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。該等確認主要以你的客棧控股集團預期日後會產生可抵銷稅項虧損之應課稅溢利為依據。評估詳情於附註24披露。

##### 4.2 重大會計判斷

###### (a) 分類為投資物業及業主自用物業

你的客棧控股集團管理層釐定購買之酒店物業是否合資格作為投資物業。倘物業將分類為投資物業，則其將使用公平值模型計量。你的客棧控股集團在作出判斷時會考慮該物業產生之現金流量是否在很大程度上獨立於一間實體所持有之其他資產，以及向租戶

提供配套服務之程度。業主自用物業產生之現金流量不僅只與物業有關，亦與生產或供應流程中所使用之其他資產有關。

(b) 資產減值

你的客棧控股集團最少每年測試無固定使用年期之資產是否已出現任何減值。其他資產則於出現事件或環境出現變化顯示資產之賬面值超過其可收回金額時，進行減值檢討。可收回金額為資產之公平值減銷售成本與使用價值之較高者。該等計算需要使用之估計包括貼現率、未來盈利能力及增長率等。

5. 營業額及分部資料

你的客棧控股集團基於定期向主要營運決策者（即執行董事）報告之內部財務資料識別營運分部及編製分部資料，而該等內部財務資料乃供執行董事向你的客棧控股集團之業務組成部分分配資源作出決策及審閱該等組成部分之表現。向執行董事報告之內部財務資料內之業務組成部分主要為(i)物業投資及(ii)酒店營運。

	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
酒店營運收益	4,401	3,941	3,147
租金收入	—	2,495	3,480
	<u>4,401</u>	<u>6,436</u>	<u>6,627</u>

你的客棧控股集團之營運業務乃根據經營性質及所提供服務而分開籌劃及管理。你的客棧控股集團之業務分部各自為一個策略性業務單位，其所承受風險及所得回報有別於其他業務分部。該等業務分部之詳情概述如下：

- a) 酒店營運分部為從事酒店租賃及餐飲業務；及

## b) 物業投資分部從事物業投資。

資本開支包括投資物業(附註15)、物業、機器及設備(附註13)、土地使用權(附註14)及在建工程(附註16)之添置。分部資產主要由物業、機器及設備、土地使用權、在建工程、投資及應收款項組成。分部負債包括借款及經營負債。

分部業績代表各分部產生之已賺取溢利／(虧損)，並無分配中央行政費用、財務收入、融資成本、出售附屬公司之盈利及稅項。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，按可報告分部劃分之分部業績、折舊及攤銷以及資本開支如下：

	物業投資 千港元	酒店營運 (附註) 千港元	你的客棧 控股集團 千港元
截至二零一一年三月三十一日 止年度			
分部收益：			
對外客戶銷售	—	4,401	4,401
分部業績	—	(23,487)	(23,487)
財務收入	—	106	106
融資成本	—	(1,889)	(1,889)
除稅前虧損	—	(25,270)	(25,270)
稅項	—	(3)	(3)
年內虧損	—	(25,273)	(25,273)
其他分部資料			
折舊及攤銷	—	6,183	6,183
出售物業、機器及設備之盈利 添置	—	4,250	4,250
—物業、機器及設備	—	45,527	45,527
—土地使用權	—	15,096	15,096
—在建工程	—	4,617	4,617

	物業投資 千港元	酒店營運 (附註) 千港元	你的客棧 控股集團 千港元
截至二零一二年三月三十一日 止年度			
分部收益：			
對外客戶銷售	2,495	3,941	6,436
分部業績	(147)	(15,916)	(16,063)
財務收入	4	126	130
融資成本	—	(1,198)	(1,198)
除稅前虧損	(143)	(16,988)	(17,131)
稅項	(345)	—	(345)
年內虧損	(488)	(16,988)	(17,476)
其他分部資料			
折舊及攤銷	106	6,340	6,446
投資物業之公平值盈利	979	—	979
出售物業、機器及設備之盈利	—	968	968
收購完成前轉讓物業權益之盈利	—	3,283	3,283
出售持作出售資產之盈利	—	5,038	5,038
添置			
—物業、機器及設備	3,365	36,744	40,109
—在建工程	13,031	—	13,031

	物業投資 千港元	酒店營運 (附註) 千港元	你的客棧 控股集團 千港元
截至二零一三年三月三十一日 止年度			
分部收益：			
對外客戶銷售	<u>3,480</u>	<u>3,147</u>	<u>6,627</u>
分部業績	2,563	(22,618)	(20,055)
財務收入	12	160	172
融資成本	<u>—</u>	<u>(465)</u>	<u>(465)</u>
除稅前溢利／(虧損)	2,575	(22,923)	(20,348)
稅項	<u>(5,168)</u>	<u>(4)</u>	<u>(5,172)</u>
年內虧損	<u>(2,593)</u>	<u>(22,927)</u>	<u>(25,520)</u>
其他分部資料			
折舊及攤銷	250	6,646	6,896
投資物業之公平值盈利	4,085	—	4,085
添置			
—物業、機器及設備	—	53,084	53,084
—在建工程	<u>1,899</u>	<u>—</u>	<u>1,899</u>

## 附註：

酒店營運分部包括於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日尚未營運之酒店。酒店營運分部於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度之收益僅產生自襄樊之酒店。

## 有關主要客戶之資料

截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，約1,700,000港元及2,100,000港元之收益來自物業投資分部之客戶A。截至二零一三年三月三十一日止年度，約1,000,000港元之收益來自物業投資分部之客戶B。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，概無其他單一客戶之貢獻佔你的客棧控股集團收益10%或以上。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日，根據可報告分部之分部資產及負債如下：

	物業投資 千港元	酒店營運 千港元	你的客棧 控股集團 千港元
於二零一一年三月三十一日			
分部資產	–	472,789	472,789
銀行結餘及現金	–	72,200	72,200
<b>資產總值</b>	<b>–</b>	<b>544,989</b>	<b>544,989</b>
分部負債	–	93,197	93,197
應付同系附屬公司款項	–	57,290	57,290
應付直接控股公司款項	–	50,607	50,607
<b>負債總額</b>	<b>–</b>	<b>201,094</b>	<b>201,094</b>
於二零一二年三月三十一日			
分部資產	106,422	356,723	463,145
銀行結餘及現金	1,751	60,636	62,387
<b>資產總值</b>	<b>108,173</b>	<b>417,359</b>	<b>525,532</b>
分部負債	32,009	47,067	79,076
應付同系附屬公司款項	–	39,374	39,374
應付直接控股公司款項	–	51,594	51,594
<b>負債總額</b>	<b>32,009</b>	<b>138,035</b>	<b>170,044</b>

	物業投資 千港元	酒店營運 千港元	你的客棧 控股集團 千港元
於二零一三年三月三十一日			
分部資產	133,557	354,563	488,120
銀行結餘及現金	6,363	55,347	61,710
<b>資產總值</b>	<b>139,920</b>	<b>409,910</b>	<b>549,830</b>
分部負債	28,804	96,624	125,428
應付同系附屬公司款項	–	35,748	35,748
應付直接控股公司款項	–	50,721	50,721
<b>負債總額</b>	<b>28,804</b>	<b>183,093</b>	<b>211,897</b>

你的客棧控股集團於中華人民共和國（不包括香港）（「中國」）經營業務。你的客棧控股集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度來自外部客戶之收益以及於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日按地區劃分之非流動資產如下：

	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
來自外部客戶之收益			
香港	–	–	–
中國	4,401	6,436	6,627
	<b>4,401</b>	<b>6,436</b>	<b>6,627</b>
非流動資產			
香港	–	–	–
中國	451,674	461,412	396,772
	<b>451,674</b>	<b>461,412</b>	<b>396,772</b>

收益按客戶所在司法權區進行分類，非流動資產按資產所在地進行分類。

## 6. 其他盈利

	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
出售物業、機器及設備之盈利	4,250	968	–
出售持作出售資產之盈利	–	5,038	–
收購完成前轉讓物業權益之 盈利	–	3,282	–
其他盈利	24	260	75
	<u>4,274</u>	<u>9,548</u>	<u>75</u>

## 7. 僱員成本

(a) 你的客棧控股集團之僱員成本分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	9,088	7,329	6,369
未動用年假撥備	23	–	–
社會保障成本(附註i)	1,308	1,370	1,223
	<u>10,419</u>	<u>8,699</u>	<u>7,592</u>

(b) 於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，概無你的客棧控股董事就彼等於你的客棧控股之服務已收取或將收取任何費用或酬金。

(c) **五名最高薪人士**

於有關期間你的客棧控股集團五名最高薪人士乃你的客棧控股集團之僱員。於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，應付該等僱員之酬金詳情呈列如下：

	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	3,313	3,959	3,179
退休金成本	104	127	132
	<u>3,417</u>	<u>4,086</u>	<u>3,311</u>
	人數		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
酬金範圍			
1港元－500,000港元	4	3	4
500,001港元－1,000,000 港元	—	1	—
1,000,001港元－1,500,000 港元	—	—	—
1,500,001港元－2,000,000 港元	1	1	1
2,000,001港元－2,500,000 港元	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 你的客棧控股之中國（不包括香港）附屬公司內所有屬中國公民之僱員均參與於中國推行之僱員社會保障計劃。該等計劃由政府機關營辦及管理，內容包括退休金、醫療及其他福利。按照相關規例，你的客棧控股集團每月根據僱員薪金之若干百分比向勞工及社會福利機關作出供款（惟設有若干上限）。向計劃作出之供款於產生時支銷。

## 8. 經營虧損

	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
計算經營虧損時已扣除／ (計入)：			
法律及專業費	527	128	295
折舊及攤銷	6,183	6,446	6,896
核數師酬金	300	415	570
匯兌虧損／(盈利)淨額	111	1,484	(1,157)
辦公室租金	863	860	588
經營租賃應佔直接經營開支	—	—	20
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

## 9. 財務收入

	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
銀行利息收入	<u>106</u>	<u>130</u>	<u>172</u>
	<u>106</u>	<u>130</u>	<u>172</u>

## 10. 融資成本

	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
可換股優先股之利息	<u>1,889</u>	<u>1,198</u>	<u>465</u>

## 11. 稅項

由於你的客棧控股集團於有關期間並無應課稅溢利，故於有關期間內並無就香港利得稅作出撥備。中國溢利之稅項已根據中國之稅率就相關年度之估計應課稅溢利計算。

透過銷售收回之已增值投資物業之公平值盈利之遞延所得稅撥備乃根據相關中國稅務法例及法規所載之規定作出撥備。

綜合全面收益表內已扣除之稅項金額指：

	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
即期稅項－中國	3	4	7
遞延稅項	<u>—</u>	<u>341</u>	<u>5,165</u>
	<u>3</u>	<u>345</u>	<u>5,172</u>

你的客棧控股集團除稅前虧損之稅項與按適用於綜合公司業績之加權平均稅率計算之理論稅額之差額如下：

	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
除所得稅前虧損	(25,270)	(17,131)	(20,348)
按適用於各司法權區溢利之			
當地稅率計算之稅項	(5,586)	(4,216)	422
不可扣稅開支之稅項影響	205	497	77
免稅收益之稅項影響	(151)	(32)	(25)
未確認之遞延稅項資產	5,535	3,840	3,644
土地增值稅撥備	–	341	1,406
土地增值稅之即期所得稅影響	–	(85)	(352)
	<u>3</u>	<u>345</u>	<u>5,172</u>

## 12. 你的客棧控股之權益持有人應佔年內虧損

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，於你的客棧控股之財務報表內處理之你的客棧控股之權益持有人應佔年內虧損分別為虧損2,444,000港元、2,047,000港元及580,000港元。

## 13. 物業、機器及設備

	酒店物業 千港元	傢俬及 裝置 千港元	辦公室 設備及 機器 千港元	電腦及 相關設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本						
於二零一零年四月一日	222,466	11,287	7,031	1,314	430	242,528
添置	41,480	147	208	3,692	–	45,527
出售	(11,494)	(156)	(1,822)	–	(26)	(13,498)
重新分類為持作出售資產 (附註19)	(14,067)	–	–	–	–	(14,067)
匯兌差額	10,451	421	266	144	18	11,300
於二零一一年三月三十一日	248,836	11,699	5,683	5,150	422	271,790
累計折舊						
於二零一零年四月一日	4,969	7,097	2,840	319	154	15,379
年內開支	1,608	1,126	1,005	353	79	4,171
出售	(410)	(62)	(837)	–	(25)	(1,334)
重新分類為持作出售資產 (附註19)	(501)	–	–	–	–	(501)
匯兌差額	246	179	164	28	7	624
於二零一一年三月三十一日	5,912	8,340	3,172	700	215	18,339
賬面淨值						
於二零一一年三月三十一日	242,924	3,359	2,511	4,450	207	253,451

	酒店物業 千港元	傢俬及 裝置 千港元	辦公室 設備及 機器 千港元	電腦及 相關設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本						
於二零一一年四月一日	248,836	11,699	5,683	5,150	422	271,790
添置	40,031	78	-	-	-	40,109
出售	(7,505)	-	(2)	(34)	-	(7,541)
重新分類為投資物業(附註)	(46,635)	-	-	-	-	(46,635)
匯兌差額	9,715	296	223	201	17	10,452
於二零一二年三月三十一日	244,442	12,073	5,904	5,317	439	268,175
累計折舊						
於二零一一年四月一日	5,912	8,340	3,172	700	215	18,339
年內開支	1,447	985	1,076	637	83	4,228
出售	(147)	-	(43)	-	-	(190)
匯兌差額	138	176	260	35	9	618
於二零一二年三月三十一日	7,350	9,501	4,465	1,372	307	22,995
賬面淨值						
於二零一二年三月三十一日	237,092	2,572	1,439	3,945	132	245,180

	酒店物業 千港元	傢俬及 裝置 千港元	辦公室 設備及 機器 千港元	電腦及 相關設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本						
於二零一二年四月一日	244,442	12,073	5,904	5,317	439	268,175
添置	53,058	20	-	6	-	53,084
重新分類為投資物業 (附註)	(9,831)	-	-	-	-	(9,831)
重新分類為持作出售資產 (附註19)	(86,659)	(4,977)	-	-	-	(91,636)
匯兌差額	899	46	22	20	2	989
於二零一三年三月三十一日	201,909	7,162	5,926	5,343	441	220,781
累計折舊						
於二零一二年四月一日	7,350	9,501	4,465	1,372	307	22,995
年內開支	1,526	960	1,111	649	83	4,329
重新分類為投資物業 (附註)	(195)	-	-	-	-	(195)
重新分類為持作出售資產 (附註19)	(6,164)	(3,728)	-	-	-	(9,892)
匯兌差額	35	42	21	9	2	109
於二零一三年三月三十一日	2,552	6,775	5,597	2,030	392	17,346
賬面淨值						
於二零一三年三月三十一日	199,357	387	329	3,313	49	203,435

## 附註：

於截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，賬面淨值分別為46,635,000港元及9,636,000港元之物業、機器及設備已重新分類為投資物業，分別為2,536,000港元及1,000,000港元之除稅前公平值盈利已計入其他全面收入。

## 14. 土地使用權

你的客棧控股集團於土地使用權之權益（指預付經營租賃款項及其賬面淨值）分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
成本			
於四月一日	83,696	87,979	73,970
添置	15,096	–	–
出售	(8,268)	(8,899)	–
重新分類			
持作出售資產 (附註19)	(6,363)	–	(6,909)
投資物業 (附註)	–	(8,547)	(8,057)
匯兌差額	3,818	3,437	88
於三月三十一日	87,979	73,970	59,092
累計攤銷			
於四月一日	3,906	5,217	7,061
年內開支	2,012	2,218	2,567
出售	(555)	(600)	–
重新分類			
持作出售資產 (附註19)	(466)	–	(998)
投資物業 (附註)	–	–	(890)
匯兌差額	320	226	30
於三月三十一日	5,217	7,061	7,770
賬面淨值			
於三月三十一日	82,762	66,909	51,322

你的客棧控股集團於土地使用權之權益（按其賬面淨值計算）分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
香港境外，就以下方式持有：			
少於10年之租賃	—	—	—
10至50年之租賃	<u>82,762</u>	<u>66,909</u>	<u>51,322</u>
	<u><u>82,762</u></u>	<u><u>66,909</u></u>	<u><u>51,322</u></u>

附註：

於截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，賬面淨值分別為8,547,000港元及7,167,000港元之土地使用權已重新分類為投資物業，分別為17,605,000港元及12,172,000港元之除稅前公平值盈利已計入其他全面收入。

## 15. 投資物業

	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
<b>按公平值</b>			
於四月一日之年初結餘	—	—	93,758
重新分類自物業、機器及設備	—	49,171	10,636
重新分類自土地使用權	—	26,152	19,339
重新分類自在建工程	—	17,446	—
在損益計入之款額增加	—	979	4,085
匯兌差額	—	10	587
	<u>—</u>	<u>93,758</u>	<u>128,405</u>
於三月三十一日	<u><u>—</u></u>	<u><u>93,758</u></u>	<u><u>128,405</u></u>

你的客棧控股集團根據經營租賃持有以賺取租金之物業權益乃採用公平值模型計量。

**(a) 估值基準**

於二零一二年及二零一三年三月三十一日，中國投資物業之公平值以永利行評值顧問有限公司（與你的客棧控股集團概無關連之獨立合資格專業估值師）於該日進行之估值作為依據。估值乃參考鄰近類似物業交易價格之市場憑證作出。

**(b) 租賃安排**

根據長期經營租賃租予租戶之投資物業按月支付租金。

**16. 在建工程**

	你的客棧控股集團		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
於四月一日	4,302	8,549	4,468
添置	4,617	13,031	1,899
銷售物業	(382)	–	–
退款	(173)	–	–
轉撥至投資物業	–	(17,446)	–
重新分類至持作出售資產	–	–	–
匯兌差額	185	334	–
	<u>8,549</u>	<u>4,468</u>	<u>6,367</u>
於三月三十一日	<u>8,549</u>	<u>4,468</u>	<u>6,367</u>

## 17. 附屬公司權益

	你的客棧控股		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產：			
非上市股份，按成本值	#	#	#
流動資產：			
應收附屬公司之款項	504,469	503,832	447,640
減：減值虧損之撥備	—	—	—
	<u>504,469</u>	<u>503,832</u>	<u>447,640</u>

# 指4港元。

附註：

應收附屬公司之款項乃無抵押、免息及按要求償還。應收附屬公司之款項之賬面值與公平值相若。於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日之應收附屬公司之款項均以人民幣計值。

以下載列於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日之主要附屬公司名單。主要附屬公司為有業務及已開始營運之附屬公司。

名稱	註冊成立／成立地點及 法律實體類別		已發行股本／註冊資本及 債務證券之詳情	所持權益			附註
	主要業務及營業地點			二零一一年	二零一二年	二零一三年	
重慶你的客棧酒店管理 有限公司	中國，有限責任公司	在中國酒店投資	註冊資本875,000美元	100%	100%	100%	(a)
譽加有限公司	香港	在香港投資控股	1股面值為1港元之普通股股份	100%	100%	100%	(b)
新貝有限公司	香港	在香港投資控股	1股面值為1港元之普通股股份	100%	100%	100%	(b)
富呈投資有限公司	香港	在香港投資控股	1股面值為1港元之普通股股份	100%	100%	100%	(b)
你的客棧酒店有限公司	香港	在香港投資控股	1股面值為1港元之普通股股份	100%	100%	100%	(b)
你的客棧酒店管理(布爾津縣) 有限公司	中國，有限責任公司	在中國酒店投資	註冊資本1,390,000美元	100%	100%	100%	(c)
你的客棧(敦煌)酒店管理 有限公司	中國，有限責任公司	暫無業務	註冊資本3,700,000美元	100%	100%	100%	(a)
你的客棧酒店(井岡山市) 有限公司	中國，有限責任公司	在中國酒店投資	註冊資本48,630,000港元	100%	100%	100%	(d)
你的客棧(隴南)酒店管理 有限公司	中國，有限責任公司	暫無業務	註冊資本人民幣18,500,000元	100%	100%	100%	(a)
你的客棧(寧海)酒店管理 有限公司	中國，有限責任公司	在中國酒店投資	註冊資本5,705,000美元	100%	100%	100%	(e)

名稱	註冊成立／成立地點及 法律實體類別		主要業務及營業地點	已發行股本／註冊資本及 債務證券之詳情	所持權益			附註
					二零一一年	二零一二年	二零一三年	
你的客棧酒店(四川)有限公司	中國, 有限責任公司		在中國酒店投資	註冊資本10,500,000美元	100%	100%	100%	(a)
你的客棧(通化)酒店管理有限公司	中國, 有限責任公司		在中國酒店投資	註冊資本2,249,600美元	100%	100%	100%	(f)
你的客棧(瓦房店)酒店管理有限公司	中國, 有限責任公司		在中國酒店投資	註冊資本28,000,000港元	100%	100%	100%	(g)
你的客棧酒店管理(吐魯番地區)有限公司	中國, 有限責任公司		在中國酒店投資	註冊資本1,770,000美元	100%	100%	100%	(h)
你的客棧酒店(濰坊)有限公司	中國, 有限責任公司		在中國酒店投資	註冊資本4,550,000美元	100%	100%	100%	(i)
你的客棧(武漢)酒店管理有限公司	中國, 有限責任公司		在中國酒店投資	註冊資本956,980美元	100%	100%	100%	(a)
你的客棧(西安)酒店管理有限公司	中國, 有限責任公司		在中國酒店投資	註冊資本10,100,000美元	100%	100%	100%	(j)
你的客棧(襄樊)酒店管理有限公司	中國, 有限責任公司		在中國酒店投資	註冊資本2,949,000美元	100%	100%	100%	(a)
你的客棧(營口)酒店管理有限公司	中國, 有限責任公司		在中國酒店投資	註冊資本25,650,000港元	100%	100%	100%	(k)
卓安酒店管理(上海)有限公司	中國, 有限責任公司		在中國提供管理及諮詢服務	註冊資本1,166,030美元	100%	100%	100%	(l)
你的客棧(上海)信息技術有限公司	中國, 有限責任公司		在中國提供管理及諮詢服務	註冊資本755,000美元	100%	100%	100%	(l)
你的客棧(上海)投資管理有限公司	中國, 有限責任公司		在中國提供管理及諮詢服務	註冊資本2,000,000美元	100%	100%	100%	(l)

\* 股份由你的客棧控股直接持有。

由於並無法定審核規定，故並無就於英屬處女群島註冊成立之你的客棧控股編製法定經審核財務報表。擁有法定經審核財務報表之公司及法定核數師之名稱載列如下：

- (a) 該等公司於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃由四川三和會計師事務所有限責任公司審核。
- (b) 該等公司於截至二零一一年及二零一三年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃由羅兵咸永道會計師事務所審核，而於截至二零一二年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃由天健（香港）會計師事務所有限公司審核。
- (c) 該公司於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃由新疆瑞通有限責任會計師事務所審核。
- (d) 該公司於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃由江西金廬陵會計師事務所有限公司審核。
- (e) 該公司於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃由寧波容達會計師事務所有限公司審核。
- (f) 該公司於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃由通化銘意會計師事務所有限公司審核。
- (g) 該公司於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃由大連連盛會計師事務所有限公司審核。

- (h) 該公司於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃由新疆瑞通有限責任會計師事務所審核。
- (i) 該公司於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃由濰坊精誠聯合會計師事務所審核。
- (j) 該公司於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃由西安長興會計師事務所有限責任公司審核。
- (k) 該公司於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃由營口中科華會計師事務所有限責任公司審核。
- (l) 該等公司於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃由上海錦瑞會計師事務所有限公司審核。

## 18. 應收款項、預付款項及按金

	你的客棧控股集團		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
<b>非即期</b>			
收購酒店物業之按金	106,912	51,097	7,243
	<u>106,912</u>	<u>51,097</u>	<u>7,243</u>
<b>即期</b>			
貿易應收賬款	215	43	107
其他應收款項	1,111	1,261	2,923
其他預付款項及按金	326	429	417
	<u>1,652</u>	<u>1,733</u>	<u>3,447</u>
	<u><u>108,564</u></u>	<u><u>52,830</u></u>	<u><u>10,690</u></u>

你的客棧控股集團之銷售金額大部分以信用卡付款或以已付之按金抵銷。貿易應收賬款一般具備信貸期介乎零至九十日。於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日，貿易應收賬款賬齡在兩個月內及並未逾期。管理層認為有關期間並無發現任何減值跡象，故並無就其他應收款項作出減值撥備。

由於貼現影響並不重大，故應收款項、預付款項及按金之賬面值與其公平值相若。於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日，概無應收款項、預付款項及按金出現減值。管理層認為，有關期間內並未注意到減值跡象。

你的客棧控股集團之應收款項、預付款項及按金之賬面值以人民幣計值。

### 19. 持作出售資產及分類為持作出售負債

於二零一一年一月二十七日，本公司之間接全資附屬公司你的客棧酒店（四川）有限公司（酒店投資營運分部之部分）與一名第三方訂立一項協議，出售位於四川省儀隴縣及閬中市之酒店物業，代價分別為人民幣11,700,000元（相等於約13,900,000港元）及人民幣9,800,000元（相等於約11,600,000港元）。該項交易已於截至二零一二年三月三十一日止年度完成。

於二零一二年十月二十四日及二零一三年二月八日，你的客棧控股之間接全資附屬公司你的客棧酒店有限公司與兩名獨立第三方訂立協議，出售於你的客棧（瓦房店）酒店管理有限公司及你的客棧酒店管理（吐魯番地區）有限公司之股權，代價分別為人民幣38,100,000元（相當於約47,200,000港元）及人民幣16,200,000元（相當於約19,900,000港元）。總代價中約9,800,000港元於二零一三年三月三十一日尚未收取。於完成時，上述附屬公司套現出售盈利分別約3,200,000港元及3,800,000港元。出售你的客棧酒店管理（吐魯番地區）有限公司之股權乃於二零一三年七月完成且並無尚未支付代價。出售你的客棧（瓦房店）酒店管理有限公司股權之完成日期預期將為二零一四年二月前。

此外，於二零一三年三月份你的客棧控股集團管理層批准後，你的客棧（襄樊）酒店管理有限公司及你的客棧酒店管理（布爾津縣）有限公司之股權已呈列為分類為持作出售資產及負債。股權轉讓協議其後已如財務資料附註30所披露訂立。出售你的客棧（襄樊）酒店管理有限公司之股權乃於二零一三年七月完成且並無尚未支付代價。出售你的客棧酒店管理（布爾津縣）有限公司股權之完成日期預期將為二零一三年九月前。

酒店物業、土地使用權及其他資產及負債之賬面值已根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」重新分類為「持作出售資產」。

	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
<b>資產</b>			
於四月一日	–	19,463	–
重新分類自物業、機器及設備 (附註13)	13,566	–	81,744
重新分類自土地使用權 (附註14)	5,897	–	5,911
重新分類自在建工程 (附註16)	–	–	–
出售	–	(19,463)	–
匯兌差額	–	–	246
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>246</u>
於三月三十一日	<u>19,463</u>	<u>–</u>	<u>87,901</u>
<b>負債</b>			
於四月一日	–	–	–
重新分類自應付款項及 應計項目	–	–	749
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>749</u>
於三月三十一日	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>749</u>

截至二零一三年三月三十一日止年度，上述酒店之經營業績計入財務資料附註5所披露之「酒店營運」分部。

## 20. 銀行結餘及現金

	你的客棧控股集團		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
銀行結餘及手頭現金	72,200	62,387	61,710

銀行結餘及現金之賬面值乃以下列貨幣計值：

	你的客棧控股集團		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
港元	7,149	12,632	8,707
人民幣	28,408	30,525	43,555
美元	36,643	19,230	9,448
	<u>72,200</u>	<u>62,387</u>	<u>61,710</u>

## 21. 應付款項及應計項目

	你的客棧控股集團		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
貿易應付賬款(附註a)	222	159	133
應付物業收購成本	2,681	1,119	1,604
退還物業及銷售物業之預收款	23,295	-	-
收購酒店物業之應計費用	37,315	29,000	30,450
其他應付款項及應計項目	5,265	14,706	15,379
出售附屬公司之預收款	-	-	57,310
	<u>68,778</u>	<u>44,984</u>	<u>104,876</u>

應付款項及應計項目之賬面值乃以人民幣計值。

- (a) 於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日，貿易應付賬款210,000港元、57,000港元及77,000港元之賬齡分別為一個月內，而12,000港元、102,000港元及56,000港元之賬齡分別為一至三個月內。

## 22. 優先股轉換為普通股

於二零零九年十月二十八日，你的客棧控股訂立一項認購協議，據此，你的客棧控股同意發行及認購人（獨立第三方）同意認購2,590股A系列優先股（「優先股」），根據認購價每股優先股55,984.55港元計算，總認購價為145,000,000港元。認購所得款項部分透過抵銷認購人於進行認購前墊付予你的客棧控股集團之貸款70,000,000港元清付，而餘額75,000,000港元則以現金清付。認購事項已於二零零九年十一月一日完成。發行優先股之詳情可參閱 貴公司於二零零九年十月二十七日及二零零九年十月二十九日刊發之公告。

優先股可轉換為2,590股普通股（「普通股」），相當於優先股獲轉換後你的客棧控股已發行普通股之25.9%。優先股持有人有權於優先股獲轉換前享有每年6%之優先回報。優先股持有人最遲須於優先股發行當日起計三年內，按一股優先股換為一股普通股之比例，將優先股轉換為普通股。

優先股為複合財務工具，分為兩部分：負債部分及權益部分。負債部分按優先股發行至轉換為普通股之最後日期三年期間應付之優先回報之貼現值確認。利息支出按實際利息法對負債部分採用實際利率10%計算。權益部分為優先股發行所得款項減負債部分之餘值。

負債部分列作綜合財務狀況表內之「複合財務工具之負債部分」。權益部分列作綜合權益變動表內之「股本－優先股」。

於二零一二年十一月一日，FSG按一股優先股換為一股普通股之比例，於二零一二年十一月一日為你的客棧控股優先股持有人將所有優先股轉換為普通股。

	你的客棧 控股集團 千港元
發行所得款項	145,000
負債部分	<u>(21,636)</u>
於二零一一年及二零一二年三月三十一日之股份溢價 優先股轉換為普通股	<u>123,364</u> (20)
於二零一三年三月三十一日之股份溢價	<u><u>123,344</u></u>
於二零一零年四月三十日之負債部分	22,525
截至二零一一年三月三十一日止年度之利息支出	<u>1,894</u>
於二零一一年三月三十一日之負債部分	24,419
截至二零一二年三月三十一日止年度之利息支出	<u>1,216</u>
於二零一二年三月三十一日之負債部分	25,635
截至二零一三年三月三十一日止年度之利息支出 還款	465 <u>(26,100)</u>
於二零一三年三月三十一日之負債部分	<u><u>—</u></u>

於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日，你的客棧控股集團複合財務工具之負債部分須償還如下：

	你的客棧控股集團		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
一年內－即期部分	18,850	25,635	—
一至五年內－非即期部分	5,569	—	—
	<u>24,419</u>	<u>25,635</u>	<u>—</u>

### 23. 應收／（付）直接控股公司、附屬公司及同系附屬公司之款項

應收／（付）直接控股公司、附屬公司及同系附屬公司之款項乃無抵押、免息並於需要時償還。該等款項均以人民幣計值。

## 24. 遞延稅項資產及負債

於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債部分及於該等年度內變動如下：

	投資物業之 公平值變動 千港元
於二零一零年四月一日 (扣自)／計入綜合全面收益表	—
於二零一一年三月三十一日	—
於二零一一年四月一日 計入／(扣自)綜合全面收益表 自其他全面收益扣除	— (341) (8,116)
於二零一二年三月三十一日	(8,457)
於二零一二年四月一日 計入／(扣自)綜合全面收益表 自其他全面收益扣除 匯兌差額	(8,457) (5,165) (6,050) (131)
於二零一三年三月三十一日	(19,803)

未確認之遞延稅項資產如下：

	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
未動用之稅項虧損	<u>28,722</u>	<u>32,747</u>	<u>35,936</u>

你的客棧控股集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日擁有可結轉以抵銷日後應課稅收入之未動用稅項虧損約127,500,000港元、144,800,000港元及157,900,000港元，但因日後溢利來源不可預測，故尚未確認遞延稅項資產。

未確認稅項虧損將於以下期限屆滿：

	於三月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
並無屆滿日期	37,006	40,682	41,627
於三月三十一日屆滿			
二零一三年	-	-	-
二零一四年	44,775	42,703	41,858
二零一五年	29,674	27,628	26,727
二零一六年	16,015	15,712	15,771
於二零一六年後	<u>-</u>	<u>18,094</u>	<u>31,913</u>

## 25. 股本

	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
法定：			
30,000股普通股， 每股面值1.00美元	233	233	233
20,000股優先股， 每股面值1.00美元	<u>155</u>	<u>155</u>	<u>155</u>
	<u>388</u>	<u>388</u>	<u>388</u>
已發行及繳足：			
9,999股（二零一一年及 二零一二年三月三十一日： 7,409股）普通股， 每股面值1.00美元	57	57	77
無（二零一一年及二零一二年 三月三十一日：2,590股） 優先股，每股面值1.00美元	<u>20</u>	<u>20</u>	<u>—</u>
	<u>77</u>	<u>77</u>	<u>77</u>

於截至二零一三年三月三十一日止年度內，2,590股優先股已轉換為2,590股每股面值1.00美元之普通股。

## 26. 儲備

## (a) 你的客棧控股集團

	股份溢價 普通股 千港元	股份溢價 優先股 千港元	匯兌儲備 千港元	重估儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零一零年四月一日	329,943	123,344	17,747	-	(119,586)	351,448
外幣換算差額	-	-	17,643	-	-	17,643
年內虧損	-	-	-	-	(25,273)	(25,273)
於二零一一年三月三十一日	329,943	123,344	35,390	-	(144,859)	343,818
外幣換算差額	-	-	17,043	-	-	17,043
年內虧損	-	-	-	-	(17,476)	(17,476)
重估增值引致之遞延稅項	-	-	-	(8,116)	-	(8,116)
物業重估	-	-	-	20,142	-	20,142
於二零一二年三月三十一日	329,943	123,344	52,433	12,026	(162,335)	355,411
外幣換算差額	-	-	997	-	-	997
年內虧損	-	-	-	-	(25,520)	(25,520)
重估增值引致之遞延稅項	-	-	-	(6,050)	-	(6,050)
物業重估	-	-	-	13,018	-	13,018
轉換優先股	123,344	(123,344)	-	-	-	-
於二零一三年三月三十一日	453,287	-	53,430	18,994	(187,855)	337,856

## (b) 你的客棧控股

	股份溢價 普通股 千港元	股份溢價 優先股 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零一零年四月一日	329,943	123,344	(5,847)	447,440
年內虧損	-	-	(2,444)	(2,444)
於二零一一年三月三十一日	329,943	123,344	(8,291)	444,996
年內虧損	-	-	(2,047)	(2,047)
於二零一二年三月三十一日	329,943	123,344	(10,338)	442,949
年內虧損	-	-	(580)	(580)
轉換優先股	123,344	(123,344)	-	-
於二零一三年三月三十一日	453,287	-	(10,918)	442,369

## 27. 你的客棧控股權益持有人應佔年內虧損之每股普通股基本及攤薄虧損

- (a) 每股普通股基本虧損乃以年內你的客棧控股權益持有人應佔虧損除以已發行普通股之加權平均數計算。

	二零一一年	二零一二年	二零一三年
你的客棧控股權益持有人應佔			
年內虧損，千港元	(25,273)	(17,476)	(25,520)
已發行普通股之加權平均數	7,409	7,409	8,485
每股普通股基本虧損，港元	3,411	2,358	3,007

- (b) 每股普通股攤薄虧損之計算乃以你的客棧控股權益持有人應佔年內虧損及上文計算每股普通股基本虧損使用之相同普通股加權平均數為依據，因為你的客棧控股於有關期間沒有源於購股權之任何攤薄潛在普通股。

於有關期間，你的客棧控股所發行之優先股對你的客棧控股之普通股並無潛在攤薄影響。

## 28. 承擔

## (a) 租賃承擔

## (i) 經營租賃承擔－你的客棧控股集團作為出租人

於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日，你的客棧控股集團與租戶訂有以下最低租賃應收款項：

	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
不超逾一年	–	3,980	4,922
一年以上但不超逾 五年	–	18,326	19,687
超逾五年	–	22,021	17,462
	<u>–</u>	<u>22,021</u>	<u>17,462</u>
	<u>–</u>	<u>44,327</u>	<u>42,071</u>

經營租賃應收款項代表你的客棧控股集團應從其投資物業之不可撤銷經營租賃收取之租金未來最低總額。一般而言，租期由雙方議定，而十年至十一年租期的租金是固定的。

## (ii) 經營租賃承擔－你的客棧控股集團作為承租人

於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日，你的客棧控股集團根據不可撤銷經營租賃須按以下年期支付之租賃物業之承擔如下：

	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
不超逾一年	885	331	430
一年以上但不超逾 五年	421	–	–
	<u>1,306</u>	<u>331</u>	<u>430</u>

**(b) 資本承擔**

於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日，你的客棧控股集團有關於向中國郵政集團收購酒店物業之承擔，該應付承擔分別為7,400,000港元、7,600,000港元及800,000港元。

除上述者外，於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日，你的客棧控股集團有關翻新成本之承擔為11,000,000港元、4,900,000港元及6,000,000港元。

**29. 關連方交易**

你的客棧控股集團乃由本公司控制，而本公司擁有你的客棧控股之股份之74.1%。你的客棧控股之股份之餘下25.9%乃由FSG持有。

已與關連人士進行以下交易：

**(a) 購買服務**

	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
已付予同系附屬公司之 管理費	5,187	5,337	5,148

**(b) 主要管理層酬金**

	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
董事袍金	-	-	-
薪金及其他短期福利	1,869	1,948	1,526
	<u>1,869</u>	<u>1,948</u>	<u>1,526</u>

## 30. 報告期後事項

於二零一三年五月三十一日，你的客棧控股附屬公司你的客棧酒店有限公司（「你的客棧酒店」）與兩名獨立第三方訂立兩份股權轉讓協議，出售你的客棧（襄樊）酒店管理有限公司（「襄樊」）及你的客棧酒店管理（布爾津縣）有限公司（「布爾津」）全部股權，代價分別為人民幣24,900,000元（相當於約31,400,000港元）及人民幣9,300,000元（相當於約11,700,000港元）。除代價外，該兩名獨立第三方亦將悉數償還襄樊及布爾津結欠之集團內公司間負債，金額分別約為人民幣12,100,000元（相當於約15,200,000港元）及人民幣900,000元（相當於約1,100,000港元）。扣除開支及稅項前，出售襄樊及布爾津之估計收益分別約為人民幣14,200,000元（相當於約17,900,000港元）及人民幣800,000元（相當於約1,000,000港元）。

於二零一三年七月四日，本公司、你的客棧酒店與Fortune Sea Group Limited（「FSG」）訂立資產置換協議，據此，你的客棧控股有條件同意收購，而FSG有條件同意出售你的客棧控股之股份（不包括西安股份）。你的客棧控股之股份之應付代價將透過將西安股份由你的客棧酒店轉讓至FSG支付。以下為你的客棧（西安）酒店管理有限公司（「你的客棧西安」）於二零一三年三月三十一日之資產及負債（不包括集團內公司間貸款）：

	二零一三年 千港元
<b>資產</b>	
物業、機器及設備	76,703
土地使用權	26,302
在建工程	449
銀行結餘及現金	506
	<u>103,960</u>
<b>負債</b>	
應付款項及應計費用	19,586
	<u>19,586</u>

於二零一三年三月三十一日，於分類為持作出售資產之酒店物業中，位於吐魯番、瓦房店及布爾津之酒店物業尚未開始酒店營運。於二零一三年三月三十一日，由你的客棧西安持有之酒店物業尚未開始酒店營運。

於二零一三年六月二十六日，你的客棧控股集團已終止收購一處位於重慶市之酒店物業。你的客棧控股集團所付之收購代價約人民幣5,900,000元已於二零一三年七月悉數退回。

### III. 期後財務報表

你的客棧控股或其附屬公司並無就於二零一三年三月三十一日後及截至本報告日期之任何期間編製任何經審核財務報表。你的客棧控股或其附屬公司就於二零一三年三月三十一日後任何期間並無宣派或作出任何股息或分派。

此 致

卓越金融有限公司  
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一三年八月十三日

## 2. 管理層討論與分析

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 業務回顧

你的客棧控股集團主要從事酒店投資及營運以及中國物業投資業務。

於截至二零一三年三月三十一日止年度（「二零一三年財政年度」），你的客棧控股集團奉行既定策略，即將旗下物業發展為經濟型酒店或商業辦公室，供租賃或銷售，或在適當情況下整體出售。你的客棧控股集團繼續致力透過尋求與從事酒店、旅遊及物業行業或有意投資於該等行業之公司建立合適之合營公司或合作夥伴關係，為其資產增值。

於二零一三年財政年度，你的客棧控股集團位於湖北省襄樊市營運之酒店分別錄得酒店租金收入及餐飲（「餐飲」）收益約2,700,000港元及400,000港元，而截至二零一二年三月三十一日止年度（「二零一二年財政年度」）之酒店租金收入及餐飲收益分別為約3,500,000港元及約400,000港元。

你的客棧控股集團位於遼寧省營口市的辦公大樓提供辦公室租金收入約2,300,000港元，而其位於湖北省武漢市之物業則於二零一二年十月開始租賃業務，提供租金收入約1,200,000港元。

### 業績

於二零一三年財政年度，你的客棧控股集團之營業額約為6,600,000港元，較二零一二年財政年度之約6,400,000港元增加約3.1%。二零一三年財政年度之營業額包括租金收入約3,500,000港元、酒店租金收入2,700,000港元及餐飲收益400,000港元。二零一二年財政年度之租金收入、酒店租金收入及餐飲收益分別為約2,500,000港元、3,500,000港元及400,000港元。

於二零一三年財政年度，你的客棧控股集團之投資物業重估盈利約為4,100,000港元，而二零一二年財政年度約為1,000,000港元。

於二零一三年財政年度，你的客棧控股集團錄得虧損淨額約25,500,000港元（二零一二年財政年度：約17,500,000港元）。由於因物業重新分類為投資物業產生物業估值收益，全面虧損總額為約17,500,000港元（二零一二年財政年度：全面收益總額約11,600,000港元）。

#### **流動資金、財務資源及資本架構**

於二零一三年三月三十一日，你的客棧控股集團之總銀行結餘及現金約為61,700,000港元。有關結餘以港元、人民幣及美元計值。

於二零一三年三月三十一日，你的客棧控股集團亦有應付同系附屬公司款項約35,700,000港元及應付直接控股公司款項約50,700,000港元，所有有關款項均以人民幣計值，並為無抵押、免息及按要求償還。

於二零零九年十一月一日，你的客棧控股集團向FSG發行優先股。優先股可轉換為2,590股你的客棧控股之普通股，相當於優先股獲轉換時你的客棧控股已發行普通股之25.9%。優先股持有人有權於優先股獲轉換前享有每年6%之優先回報。於二零一二年十一月一日，2,590股優先股已根據優先股條款轉換為2,590股你的客棧控股之普通股。

於二零一三年三月三十一日，你的客棧控股集團之流動比率約為0.8。然而，倘扣除總額約為86,500,000港元之應付同系附屬公司款項及應付直接控股公司款項，你的客棧控股集團之流動比率將約為1.4。

#### **財政政策及外匯風險**

你的客棧控股集團之外幣風險有限，乃由於大部份交易均以與彼等營運有關之功能貨幣之相同貨幣計值，故無須使用財務工具作對沖用途。然而，由於你的客棧控股集團之主要附屬公司主要以人民幣進行交易，而你的客棧控股集團之呈報貨幣為港元，因此港元對人民幣之任何升值或貶值將於匯兌儲備反映。

**資產抵押**

於二零一三年三月三十一日，你的客棧控股集團並無抵押任何資產。

**或然負債**

於二零一三年三月三十一日，你的客棧控股集團並無任何或然負債。

**僱員及薪酬政策**

於二零一三年三月三十一日，你的客棧控股集團共有77名僱員。員工成本總額由二零一二年財政年度之約8,700,000港元減少至二零一三年財政年度之約7,600,000港元，乃由於管理層實施成本控制措施及配合你的客棧控股重新部署其策略而減少經營活動所致。僱員之薪酬待遇定期進行審閱，主要包括薪金、社會保障成本及其他短期僱員福利。

**所持重大投資**

於二零一三年三月三十一日，你的客棧控股集團並無持有任何重大投資。

**附屬公司及聯營公司之重大收購及出售**

於二零一二年十月二十四日及二零一三年二月八日，你的客棧酒店與兩名獨立第三方訂立協議，出售你的客棧（瓦房店）酒店管理有限公司及你的客棧酒店管理（吐魯番地區）有限公司之股權，代價分別為約人民幣38,200,000元（相當於約47,200,000港元）及約人民幣16,200,000元（相當於約19,900,000港元）。總代價中約9,800,000港元於二零一三年三月三十一日尚未收取。於完成時，你的客棧控股集團預期套現出售收益分別約3,200,000港元及3,800,000港元。

### 重大投資之展望及未來計劃

預期中國房地產市場於二零一三年輕微復甦。中國政府致力增加內需、刺激消費，且不斷支持旅遊業發展。你的客棧控股集團預期中國經濟發展將繼續向好，投資環境將不斷改善，有助你的客棧控股集團按既定策略發展。與此同時，你的客棧控股集團將繼續關注中國旅遊及房地產市場情況，務求爭取更佳投資回報。

於二零一三年財政年度後，你的客棧控股集團與兩名獨立第三方訂立兩份協議，出售你的客棧（襄樊）酒店管理有限公司及你的客棧酒店管理（布爾津縣）有限公司全部股權，代價分別為人民幣24,900,000元及人民幣9,300,000元。你的客棧控股集團亦終止收購位於重慶市的一間酒店物業。你的客棧控股集團已付之收購代價約人民幣5,900,000元已悉數退回。

### 截至二零一二年三月三十一日止年度

#### 業務回顧

你的客棧控股集團主要從事酒店投資及營運以及中國物業投資業務。

於二零一二年財政年度，你的客棧控股集團秉承其一貫策略，將其物業發展為經濟型酒店或商用辦公樓，供租賃或銷售或（在適當時機下）整體出售。你的客棧控股集團繼續致力尋求與從事酒店、旅遊及物業行業或有意投資於該等行業之公司建立合適之合營企業或合作夥伴關係。

於二零一二年財政年度，你的客棧控股集團於湖北省襄樊市經營之酒店之酒店租金收入及餐飲收益分別約為3,500,000港元及400,000港元，而截至二零一一年三月三十一日止年度（「二零一一年財政年度」）之酒店租金收入約為4,000,000港元，及餐飲收益約為400,000港元。

你的客棧控股集團於遼寧省營口市之辦公大樓於二零一一年五月開始其租賃經營，並錄得辦公室租金收入約2,500,000港元。

### 業績

於二零一二年財政年度，你的客棧控股集團錄得營業額約為6,400,000港元，較於二零一一年財政年度約4,400,000港元增加約45.5%。於二零一二年財政年度之營業額包括租金收入、酒店租金收入及餐飲收益，分別約為2,500,000港元、3,500,000港元及400,000港元。於二零一一年財政年度尚未開始辦公室租賃營業，酒店租金收入及餐飲收益分別約為4,000,000港元及400,000港元。

於二零一二年財政年度，你的客棧控股集團錄得其他收益約9,500,000港元，此乃主要由於出售位於四川省儀隴縣及閬中市之酒店物業之收益約5,000,000港元及於收購完成前轉讓位於四川省仁壽縣及遂寧縣之酒店物業權益之收益約3,300,000港元。

於二零一二年財政年度，你的客棧控股集團錄得其投資物業之重估收益約1,000,000港元。由於你的客棧控股集團於二零一一年財政年度概無持有任何投資物業，故此，於二零一一年財政年度並無錄得任何重估收益／虧損。

於二零一二年財政年度，你的客棧控股集團錄得虧損淨額約17,500,000港元（二零一一年財政年度：約25,300,000港元）。由於因物業重新分類為投資物業及外幣換算差額產生物業估值收益，全面收益總額約11,600,000港元（二零一一年財政年度：全面虧損總額約為7,600,000港元）。

### 流動資金、財務資源及資本架構

於二零一二年三月三十一日，你的客棧控股集團之總銀行及現金結餘約為62,400,000港元。有關結餘以港元、人民幣及美元計值。

於二零一二年三月三十一日，你的客棧控股集團亦擁有應付同系附屬公司之款項約39,400,000港元及應付直接控股公司之款項約51,600,000港元，所有該等款項均以人民幣計值，並為無抵押、免息及按要求償還。

於二零零九年十一月一日，你的客棧控股集團向FSG發行優先股。優先股已轉換為2,590股你的客棧控股普通股，相當於優先股獲轉換時你的客棧控股已發行普通股之25.9%。優先股持有人有權於優先股獲轉換前享有每年6%之優先回報。優先股持有人最遲須於優先股發行當日起計三年內，將優先股轉換為你的客棧控股普通股。於二零一二年三月三十一日，你的客棧控股集團錄得優先股負債部份約25,600,000港元。

於二零一二年三月三十一日，你的客棧控股集團流動比率約為0.4。然而，倘應付同系附屬公司款項及應付直接附屬公司款項總額約91,000,000港元並不包括在內，則你的客棧控股集團流動比率將約為0.9。

### **財政政策及外匯風險**

你的客棧控股集團之外幣風險有限，乃由於大部份交易均以與彼等營運有關之功能貨幣之相同貨幣計值，故無須使用財務工具作對沖用途。然而，由於你的客棧控股集團之主要附屬公司主要以人民幣進行交易，而你的客棧控股集團之呈報貨幣為港元，因此港元對人民幣之任何升值或貶值將於匯兌儲備反映。

### **資產抵押**

於二零一二年三月三十一日，你的客棧控股集團並無任何資產抵押。

### **或然負債**

於二零一二年三月三十一日，你的客棧控股集團並無任何或然負債。

### **僱員及薪酬政策**

於二零一二年三月三十一日，你的客棧控股集團共有83名僱員。僱員成本總額由二零一一年財政年度之約10,400,000港元大幅減少至二零一二年財政年度之約8,700,000港元，乃由於管理層實施成本控制措施及配合你的客棧控股重新部署其策略而減少經營活動所致。僱員之薪酬待遇定期進行審閱，主要包括薪金、社會保障成本及其他短期僱員福利。

### **所持重大投資**

於二零一二年三月三十一日，你的客棧控股集團並無持有任何重大投資。

### **重大收購及出售附屬公司及聯營公司**

於二零一二年財政年度，你的客棧控股集團完成出售位於四川省儀隴縣及閬中市之兩個酒店物業，代價為人民幣21,500,000元（相等於約26,600,000港元），變現收益約人民幣5,000,000元。你的客棧控股集團亦出售四川省仁壽縣及遂寧市的兩個酒店物業，總代價約為人民幣33,400,000元（相當於約41,200,000港元），並變現收益淨額約3,300,000港元。你的客棧控股亦終止收購一個位於山東省之酒店物業。你的客棧控股集團就收購支付之代價人民幣8,300,000元（相等於約10,300,000港元）已獲悉數退還。

### **重大投資之前景及未來計劃**

中國經濟於二零一一年增長9.2%，預期於二零一二年將增長約8%。即使中國的經濟發展速度有所放緩，惟中國政府已實施一系列扶助政策，支援中小型企業、創業型及創新型企業，譬如信貸援助、稅務寬免及降低投資門檻等，當局亦鼓勵民眾成立小型企業。中小企（尤其是創業型企業）對中型辦公樓的需求不斷增加。根據第十二個五年規劃，中國政府將大力發展旅遊業。你的客棧控股集團相信，對經濟型酒店及商用辦公樓租賃及銷售業務的投資，有助本集團把握中國經濟發展的機遇。

### **截至二零一一年三月三十一日止年度**

### **業務回顧**

你的客棧控股集團主要於中國從事酒店投資及營運。

於二零一一年財政年度，你的客棧控股集團秉承其一貫策略，將物業發展為經濟型酒店或商用辦公樓，供租賃或銷售或（在適當時機下）全面出售。你的客棧控股集團將繼續致力透過尋求與從事酒店、旅遊及物業行業或有意投資於該等行業之公司建立合適之合營公司或合作夥伴關係，為其資產增值。

你的客棧控股集團位於湖北省襄樊市首間營運之酒店分別錄得酒店租金收入及餐飲收益約4,000,000港元及400,000港元。

於二零一一年財政年度，你的客棧控股集團已開展旗下位於遼寧省營口市物業之翻新工程。低層將出租予中信銀行，而高層已留作租賃及／或銷售用途。翻新工程原先預計於二零一一年四月完成，惟因冬季天氣嚴寒及須進行額外翻新工程而推延數月方能竣工。於整項物業已經租出（即全部佔用）後，預計每年可錄得約4,800,000港元之穩定租金收入。

### 業績

於二零一一年財政年度，你的客棧控股集團錄得營業額金額約4,400,000港元，其包括酒店租金收入及餐飲收入分別約4,000,000港元及400,000港元。

於二零一一年財政年度，你的客棧控股集團錄得其他收益約4,300,000港元，主要因出售位於四川省大英縣之酒店物業之收益約4,300,000港元所致。

於二零一一年財政年度，你的客棧控股集團錄得虧損淨額約25,300,000港元。你的客棧控股股權持有人應佔全面虧損總額約7,600,000港元因貨幣換算差額所致。

### 流動資金、財務資源及資本架構

於二零一一年三月三十一日，你的客棧控股集團維持銀行結餘及現金總額約72,200,000港元。有關結餘以港元、人民幣及美元計值。

於二零一一年三月三十一日，你的客棧控股集團亦擁有應付同系附屬公司款項約57,300,000港元及應付直接控股公司款項約50,600,000港元，所有該等款項均以人民幣計值，並為無抵押、免息並須按要求償還。

於二零零九年十一月一日，你的客棧控股集團向FSG發行優先股。優先股兌換為你的客棧控股之2,590股普通股，相當於兌換優先股後你的客棧控股之已發行普通股之25.9%。優先股之持有人有權於兌換優先股前享有每年6%之優先回贖。優先股之持有人最遲應於自發行優先股日期起計三年將優先股兌換為你的客棧控股之普通股。於二零一一年三月三十一日，你的客棧控股集團錄得優先股之負債部份約24,400,000港元。

於二零一一年三月三十一日，你的客棧控股集團之流動比率約0.5。然而，倘不包括應付同系附屬公司及直接控股公司之款項總金額約107,900,000港元，則你的客棧控股集團之流動比率將約為1.1。

### **財政政策及外匯風險**

你的客棧控股集團之外幣風險有限，乃由於大部份交易均以與彼等營運有關之功能貨幣之相同貨幣計值，故無須使用財務工具作對沖用途。然而，由於你的客棧控股集團之主要附屬公司主要以人民幣進行交易，而你的客棧控股集團之呈報貨幣為港元，因此港元對人民幣之任何升值或貶值將於匯兌儲備反映。

### **抵押資產**

於二零一一年三月三十一日，你的客棧控股集團並無抵押任何資產。

### **或然負債**

於二零一一年三月三十一日，你的客棧控股集團並無任何或然負債。

### **僱員及薪酬政策**

於二零一一年三月三十一日，你的客棧控股集團合共有110名僱員。二零一一年財政年度之總員工成本約為10,400,000港元。僱員之薪酬待遇定期進行審閱，主要包括薪金、社保費及其他短期僱員福利。

### **所持重大投資**

於二零一一年三月三十一日，你的客棧控股集團並無持有任何重大投資。

### **重大收購以及出售附屬公司及聯營公司**

於二零一一年財政年度內，本集團已出售位於四川省大英縣、儀隴縣及閬中市之三項酒店物業。位於大英縣之酒店物業以約人民幣22,000,000元（相當於約26,100,000港元）售出，變現收益約4,300,000港元。位於儀隴縣及閬中市之酒店物業亦以合共約人民幣21,500,000元（相當於約25,500,000港元）售出，於二零一一年七月完成後預期將變現出售收益約4,100,000港元。

### **重大投資之前景及未來計劃**

中國經濟持續增長及城市化將不斷帶動國內外旅客對更多住宿設施之需求，而日益頻繁之商業活動亦同時產生更多辦公室空間需求。中國第十二個五年規劃之主要工作為使高耗能經濟轉型為綠色產業，當中包括旅遊業。隨著中國最近將二零一一年五月十九日定為中國旅遊日，旅遊業之地位日漸提高。你的客棧控股集團相信，其現時專注供租賃或銷售之經濟型酒店及商用辦公樓的方針，正好使其於中國之發展勢頭中受惠。

本附錄下文所載餘下集團之未經審核備考財務資料應與本公司截至二零一三年三月三十一日止年度之年報所載之本集團之財務資料、本通函附錄二所載之你的客棧控股集團之財務資料及本通函其他部份所載之其他財務資料一併閱讀。

## A. 餘下集團之未經審核備考資產及負債報表

### 緒言

以下是根據上市規則第4.29段編製之餘下集團之未經審核備考資產及負債報表（「未經審核備考財務資料」），以說明猶如交易已於二零一三年三月三十一日完成對餘下集團之財務狀況之影響。

為提供額外財務資料，餘下集團於二零一三年三月三十一日之未經審核備考財務資料乃根據以下各項編製：

- (a) 本集團於二零一三年三月三十一日之過往經審核綜合資產負債表（摘錄自本公司截至二零一三年三月三十一日止年度之已刊發年報）；
- (b) 你的客棧控股集團於二零一三年三月三十一日之經審核綜合資產負債表（摘錄自本通函附錄二）；及
- (c) 經計及如其附註所述之未經審核備考調整以證明交易猶如於二零一三年三月三十一日已完成可能如何影響本集團之過往財務資料。

餘下集團之未經審核備考財務資料應與本通函所載之財務資料以及本通函附錄二所載之你的客棧控股集團之會計師報告一併閱讀。

餘下集團之未經審核備考財務資料已由董事根據多項假設、估計、不確定性及目前可得資料編製，僅作說明用途。由於其假設性質，未經審核備考財務資料可能不會真實反映餘下集團於二零一三年三月三十一日或任何未來日期之財務狀況。

## 未經審核備考財務資料

	備考調整			餘下 集團之 未經審核 備考資產及 負債報表 千港元
	本公司於 二零一三年 三月 三十一日之 綜合資產 及負債 千港元 附註1	你的客棧 西安於 二零一三年 三月 三十一日之 資產及 負債 千港元 附註2	其他調整 千港元 附註3	
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、機器及設備	203,842	(76,703)	–	127,139
土地使用權	51,322	(26,302)	–	25,020
投資物業	128,405	–	–	128,405
在建工程	6,367	(449)	–	5,918
可供出售財務資產	1,128	–	–	1,128
應收款項、預付款項 及按金	7,243	–	–	7,243
<b>非流動資產總額</b>	<b>398,307</b>	<b>(103,454)</b>	<b>–</b>	<b>294,853</b>
<b>流動資產</b>				
持作出售資產	87,901	–	–	87,901
應收款項、預付款項及 按金	4,411	–	–	4,411
銀行結餘及現金	90,806	(506)	–	90,300
<b>流動資產總額</b>	<b>183,118</b>	<b>(506)</b>	<b>–</b>	<b>182,612</b>
<b>總資產</b>	<b>581,425</b>	<b>(103,960)</b>	<b>–</b>	<b>477,465</b>

	備考調整			餘下 集團之 未經審核 備考資產及 負債報表 千港元
	本公司於 二零一三年 三月 三十一日之 綜合資產 及負債 千港元 附註1	你的客棧 西安於 二零一三年 三月 三十一日之 資產及 負債 千港元 附註2	其他調整 千港元 附註3	
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
遞延所得稅負債	19,803	–	–	19,803
<b>非流動負債總額</b>	<b>19,803</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>19,803</b>
<b>流動負債</b>				
應付款項及應計項目	107,347	(19,586)	2,300	90,061
分類為持作出售之負債	749	–	–	749
借款	448,383	–	–	448,383
<b>流動負債總額</b>	<b>556,479</b>	<b>(19,586)</b>	<b>2,300</b>	<b>539,193</b>
<b>總負債</b>	<b>576,282</b>	<b>(19,586)</b>	<b>2,300</b>	<b>558,996</b>

附註：

1. 該等結餘乃摘取自本公司刊發之截至二零一三年三月三十一日止年度之年報所載本公司於二零一三年三月三十一日之綜合財務狀況表。
2. 根據資產互換協議，本集團已將你的客棧西安之股份出售予FSG。假設完成償還公司間貸款，該等結餘乃你的客棧西安之資產及負債，其乃摘取自本通函附錄二附註30所載你的客棧控股集團於二零一三年三月三十一日之財務資料。該交易實質上屬一項資產互換，據此，本公司以於你的客棧西安之74.1%股權換取於你的客棧控股之25.9%股權。

由於你的客棧西安於成交日期之資產及負債賬面值可能與於編製餘下集團之未經審核備考財務資料時所採用之賬面值有顯著差異，故就該交易將予出售之資產及負債之最終金額可能與此處所呈列之金額有所不同，且有關差異可能屬重大。

3. 調整乃指法律及專業費用以及其他開支之估計金額約2,300,000港元，其乃直接由該交易而產生。
4. 本未經審核備考財務資料並無反映權益之變動。倘建議之該交易已於二零一三年三月三十一日完成，則於二零一三年三月三十一日之非控股權益為數88,375,000港元將調整至零。
5. 並無作出其他調整以反映本集團及你的客棧控股集團於二零一三年三月三十一日以後之經營業績或訂立或完成之其他交易，包括本通函所載董事會函件內「你的客棧控股集團及你的客棧西安之資料」一段內所述之出售附屬公司股份。

## B. 申報會計師就未經審核備考財務資料發出之報告



羅兵咸永道

## 致卓越金融有限公司列位董事之未經審核備考財務資料之會計師報告

吾等已完成核證工作以對董事經計及出售你的客棧（西安）酒店管理有限公司之74.1%實際權益及收購你的客棧控股有限公司之25.9%股權（統稱「餘下集團」）後所編製有關卓越金融有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零一三年三月三十一日之資產及負債報表及相關附註（「未經審核備考財務資料」），該等未經審核備考財務資料載於 貴公司日期為二零一三年八月十三日之通函第III-1至III-4頁，內容有關 貴公司自Four Sea Group Limited（「FSG」）收購你的客棧控股之股份及你的客棧控股轉讓你的客棧（西安）酒店管理有限公司（「你的客棧西安」）之權益股份予FSG以結算收購事項之代價（「有關交易」）。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於第III-1至III-4頁。

董事編製未經審核備考財務資料用以說明有關交易對 貴集團於二零一三年三月三十一日之資產及負債之影響，猶如有關交易已於二零一三年三月三十一日落實。作為此程序之一部分，有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一三年三月三十一日止年度之財務報表（已就此刊發審計報告）。

**董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任**

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編製未經審核備考財務資料。

**申報會計師之責任**

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料且由吾等在過往發出之任何報告，除於報告發出日期對該等報告之收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製之備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師遵守道德規範，以及規劃並執程序，以合理確定董事於編製未經審核備考財務資料時是否根據上市規則第4.29段之規定以及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號。

就是項工作而言，吾等並非負責就編製未經審核備考財務資料採用之任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於是項工作過程不會對編製未經審核備考財務資料採用之財務資料進行審計或審閱。

通函載入未經審核備考財務資料之目的為，僅供說明重大事項或交易對該實體之未經調整財務資料之影響，猶如有關事項或有關交易已於選定說明該影響之日期前已發生或進行。因此，吾等並不保證有關交易於二零一三年三月三十一日之實際結果如所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報未經審核備考財務資料是否按照適用標準妥為編製，包括評估董事於編製未經審核備考財務資料時是否採用適當標準所採取之程序，以就呈列有關事項或交易之直接重大影響提供合理基準，以及獲取足夠合理憑證釐定：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括已考慮申報會計師對 貴公司性質、就有關事項或交易所編製之未經審核備考財務資料以及其他有關工作情況之理解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足和恰當，為吾等之意見提供基礎。

### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一三年八月十三日

以下為永利行就其就你的客棧控股集團所持之物業權益於二零一三年五月三十一日之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



永利行評值顧問有限公司  
**RHL Appraisal Limited**  
*Corporate Valuation & Advisory*

**T +852 2730 6212**  
**F +852 2736 9284**

香港尖沙咀  
星光行10樓1010室

敬啟者：

### 指示

吾等茲遵照閣下之指示，對你的客棧控股有限公司（「你的客棧控股」）及其附屬公司（「你的客棧控股集團」）持有位於中華人民共和國（「中國」）之物業權益進行估值。吾等確認已作出相關查詢並取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一三年五月三十一日（「估值日期」）之市值意見。

本函件構成估值報告一部分，旨在說明是次估值之估值基準及方法、闡明假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

### 估值基準

估值乃吾等對市值（「市值」）之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指一項資產或負債於估值日經適當推銷後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，在雙方知情、審慎及無強迫之情況下進行交易之估計金額。

市值理解為不考慮買賣成本且並無抵銷任何相關稅務或潛在稅務之估算資產或負債價值。

市值乃賣方可於市場上合理取得之最佳價格，亦為買方可於市場上合理取得之最優惠價格。該估計尤其不包括因特別條款或情況而抬高或貶低之估價，如非一般的融資、銷售及售後租回安排、合資經營、管理協議、與銷售有關之任何人士給予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值元素。

### 估值方法

在對第1、3至5及7至11項物業之物業權益進行估值時，吾等採用直接比較法並參考可用之可資比較物業及在適當時按獲提供文件所示收入淨額進行資本化。吾等已考慮支銷，並（於適當情況下）就復歸收入潛力作出考慮。然而，基於你的客棧控股集團可能有出售該等物業之權利方面之限制，吾等並無賦予第2及6項物業之物業權益任何商業價值。

### 估值考慮因素

吾等對該等物業權益進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（二零一二年版）所載全部規定。

### 估值假設

於吾等之估值中，除另有指明外，吾等假設：

- a. 有關物業已獲授予於指定年期內之可轉讓土地使用權並僅須繳付象徵式土地使用年費，且已全數繳清應付之出讓價；
- b. 業主擁有該等物業之可執行業權，並可於相關獲批年期屆滿前之整段期間內，不受干預自由使用、佔用或出讓物業；
- c. 興建該等物業時概無使用任何有害或危險物料或技術；及
- d. 該等物業已接連至主要服務及污水道並正常運作。

### 業權調查

吾等已就物業權益獲提供若干文件副本。然而，吾等尚未查閱文件正本，以核實物業權益之現有業權或任何於吾等獲提供之副本並無載列之修訂。吾等頗大程度上依賴於你的客棧控股集團之中國法律顧問合森律師事務所就相關物業權益業權之有效性提供之資料。

## 限制條件

吾等已視察該等物業之外觀，並在情況許可下視察物業之內部。於吾等視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。此外，吾等並無進行實地考察，以決定地表狀況及設施等是否適合用作未來發展。吾等之估值乃按假設該等方面均為滿意及在發展期間不會產生非經常開支或延誤之基準而編製。

吾等並無進行任何詳細實地測量以核實物業面積之真確性，惟吾等假設吾等獲提供之文件所載面積準確無誤。所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無作任何實地測量。

吾等在頗大程度上倚賴你的客棧控股集團所提供之資料及接納就有關事宜向吾等提供之意見，特別是（但不限於）租期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、大小及建築面積及有關識別該等物業之所有其他相關事項。

吾等並無理由懷疑你的客棧控股集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲你的客棧控股集團告知，所提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情觀點，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等之報告並無考慮所估物業權益欠付之任何抵押、按揭或債項，以及在出售過程中可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

所呈報市值僅應用於整個綜合建築物或項目作為單一權益，而並不適用於該等綜合建築物及項目之零碎交易。

備註

吾等已按人民幣(人民幣)對該等物業估值。

吾等已委派劉嘉賢先生(文學士)於二零一三年七月就該等物業進行實地視察。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港  
九龍  
尖沙咀東  
麼地道六十八號  
帝國中心六樓  
六零三A室

卓越金融有限公司  
董事會 台照

代表  
永利行評值顧問有限公司

董事總經理  
劉詩韻

*FHKIS, AAPI, MRICS, RPS (GP), MBA (HKU)*

高級聯席董事  
黎玉燕

*MHKIS, MRICS, RPS(GP), BSC*

謹啟

二零一三年八月十三日

劉詩韻女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾19年經驗。劉女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師、澳洲物業學會會員、香港測量師學會資深會員及中國註冊房地產估價師。

黎玉燕女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、英國、加拿大、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾18年經驗。黎女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師、香港測量師學會會員及於中國之中國房地產估價師與經紀人學會會員。

## 估值概要

於二零一三年  
五月三十一日  
現況下之市值  
人民幣

## 第一類－你的客棧控股集團於中國持作投資之物業權益

- |    |            |            |
|----|------------|------------|
| 1. | 中國         | 78,000,000 |
|    | 遼寧省        |            |
|    | 營口         |            |
|    | 鮫魚圈        |            |
|    | 昆侖大街       |            |
|    | 鮫魚圈郵政大廈    |            |
| 2. | 一幢位於中國     | 無商業價值      |
|    | 湖北省        |            |
|    | 武漢         |            |
|    | 江漢區        |            |
|    | 金家墩202號之大廈 |            |

## 第二類－你的客棧控股集團於中國持作自用之物業權益

- |    |          |             |
|----|----------|-------------|
| 3. | 中國       | 116,000,000 |
|    | 陝西省      |             |
|    | 西安       |             |
|    | 新城區      |             |
|    | 東五路61號   |             |
|    | 西安郵政大酒店  |             |
| 4. | 中國       | 18,900,000  |
|    | 吉林省      |             |
|    | 通化       |             |
|    | 東昌區      |             |
|    | 建設大街170號 |             |
|    | 通化市郵電賓館  |             |

於二零一三年  
五月三十一日  
現況下之市值  
人民幣

- |    |   |            |
|----|---|------------|
| 5. | 中國<br>江西省<br>吉安<br>井岡山<br>茨坪鎮<br>蘭花坪路1號<br>井岡山市國脈賓館 | 50,500,000 |
| 6. | 中國<br>山東省<br>濰坊<br>濰城區<br>建設街22號<br>濰坊市郵電賓館         | 無商業價值      |
| 7. | 中國<br>浙江省<br>寧波<br>寧海縣<br>興寧中路5號<br>寧海沁園賓館          | 50,400,000 |

第三類－你的客棧控股集團於中國持作出售之物業權益

- |    |  |            |
|----|--|------------|
| 8. | 中國<br>新疆維吾爾自治區<br>阿爾泰<br>布爾津縣<br>向陽路2號<br>布爾津嘉客思酒店 | 10,200,000 |
|----|--|------------|

於二零一三年  
五月三十一日  
現況下之市值  
人民幣

9.	中國	34,800,000
	湖北省	
	襄樊	
	樊城區	
	前進路110號	
	襄樊郵電賓館	
10.	中國	29,500,000
	遼寧省	
	大連	
	瓦房店	
	鐵東辦站前廣場9號	
	瓦房店郵政賓館	
11.	中國	16,000,000
	新疆維吾爾自治區	
	吐魯番	
	高昌中路712號	
	吐魯番鴻運酒店	
	總計：	<u>404,300,000</u>

## 估值證書

## 第一類－你的客棧控股集團於中國持作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 五月三十一日 現況下之市值 人民幣
1. 中國 遼寧省 營口 鮎魚圈 昆侖大街 鮎魚圈郵政大廈	<p data-bbox="507 602 858 751">該物業位於營口中心區，處於遍佈住宅樓宇及辦公樓宇之商業及住宅區，可步行至購物商場及社區設施。</p> <p data-bbox="507 804 858 953">該物業包括一幢建於一幅地盤面積約2,393.74平方米(25,766平方呎)之土地上之17層高及一層地庫商業大廈。</p>	<p data-bbox="887 602 1094 868">該物業涉及兩份租賃協議，總年租為人民幣1,955,600元(不包括管理費)，而最近之年期於二零二二年六月十四日屆滿。</p>	<p data-bbox="1198 602 1367 751">78,000,000  (人民幣 七千八百萬元)</p>
	<p data-bbox="507 1006 858 1070">據告知，該物業之主要翻新工程已於二零一一年完工。</p>		
	<p data-bbox="507 1123 858 1187">該物業之建築面積約10,740.38平方米(115,609平方呎)。</p>		
	<p data-bbox="507 1240 858 1351">該物業之土地使用權獲授之年期於二零五一年三月二十四日屆滿，作商業用途。</p>		

## 附註：

1. 根據國有土地使用權證－營口國用(2011)第5044號，總地盤面積約2,393.74平方米之該物業之土地使用權已授予你的客棧(營口)酒店管理有限公司(「你的客棧營口」)，年期於二零五一年三月二十四日屆滿，作商業用途。

2. 根據房屋所有權證—鮫房權証字第00461674號，建築面積約10,740.38平方米之該物業之房屋所有權歸屬於你的客棧營口。
3. 吾等已獲你的客棧控股集團之中國法律顧問合森律師事務所提供有關該物業權益之法律意見，就該物業之法律業權而言，其載有（其中包括）以下各項：
  - i. 該物業乃由你的客棧營口合法持有；
  - ii. 你的客棧營口有權佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或於市場自由出售該物業；及
  - iii. 該物業並無涉及任何按揭或第三方產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 五月三十一日 現況下之市值 人民幣
2. 一幢位於 中國 湖北省 武漢 江漢區 金家墩202號 之大廈	該物業位於武漢中心區，處於遍佈住宅樓宇、辦公樓宇及酒店之商業及住宅區，可步行至漢口火車站及漢口地鐵站。  該物業包括一座於二零零零年代落成之五層高設有83間客房之酒店。	該物業涉及一份年期於二零二一年十月九日屆滿之租賃協議，初步年租為人民幣2,000,000元（不包括管理費），作酒店用途。	無商業價值  （有關詳情，請參閱下文附註2。）
	該物業之總建築面積約4,008.02平方米（43,142平方呎）。		
	該物業之土地使用權乃劃撥作其他用途。		

## 附註：

1. 根據房屋所有權證，建築面積約為4,008.02平方米之該物業之房屋所有權乃劃撥予你的客棧（武漢）酒店管理有限公司（「你的客棧武漢」）。
2. 由於該物業建於劃撥土地上而可能對你的客棧武漢有出售權利方面之限制，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，假設該物業之土地使用權授予你的客棧武漢，而你的客棧武漢有權佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或於市場自由出售該物業，則吾等認為，該物業於估值日期之參考價值為人民幣25,700,000元。

3. 吾等已獲你的客棧控股集團之中國法律顧問合森律師事務所提供有關該物業權益之法律意見，就該物業之法律業權而言，其載有（其中包括）以下各項：
- i. 該物業乃由你的客棧武漢合法持有；
  - ii. 你的客棧武漢有權使用該物業及可限制轉讓該物業之權利；
  - iii. 你的客棧武漢正在取得相關文件及正在申請將該物業之土地使用權由劃撥土地變更為出讓土地之過程中；
  - iv. 於該物業之土地使用權已由劃撥土地變更為出讓土地及你的客棧武漢已取得該物業之土地使用權證後，你的客棧武漢有權佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或於市場自由出售該物業；
  - v. 於取得所有必要文件／許可證及支付相關土地出讓金後，你的客棧武漢申請上述該物業之土地使用權變更並無任何法律障礙。預期該物業之土地使用權變動將於二零一三年底前完成；及
  - vi. 該物業並無涉及任何按揭或第三方產權負擔。

## 第二類－你的客棧控股集團於中國持作自用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 五月三十一日 現況下之市值 人民幣
3. 中國 陝西省 西安 新城區 東五路61號 西安郵政大酒店	<p data-bbox="507 527 858 629">該物業位於西安中心區，處於遍佈政府樓宇、辦公樓宇及酒店之商業區，可步行至鐘樓地鐵站。</p> <p data-bbox="507 683 858 832">該物業包括一座於二十世紀九十年代落成之建於一幅地盤面積約2,547.81平方米(27,424平方呎)之土地上之8層高酒店。</p> <p data-bbox="507 885 858 1034">該物業提供314間客房及各類配套設施及總建築面積約為14,171.58平方米(152,543平方呎)。</p> <p data-bbox="507 1087 858 1191">該物業之土地使用權獲授之年期於二零五七年八月九日屆滿，作公共設施用途。</p>	該物業為空置。	116,000,000  (人民幣 一億一千 六百萬元)

## 附註：

1. 根據國有土地使用權證－西新國用(2012)第228號，地盤面積約為2,547.81平方米之該物業之土地使用權已授予你的客棧(西安)酒店管理有限公司(「你的客棧西安」)，年期於二零五七年八月九日屆滿，作公共設施用途。
2. 根據房屋所有權證－西安市房權證新城區字第1125110003IV-35-1~1號，建築面積約為14,171.58平方米之該物業之房屋所有權乃歸屬於你的客棧西安。

3. 根據卓越金融有限公司（「貴公司」）、你的客棧酒店有限公司（你的客棧酒店）及Fortune Sea Group Limited（「FSG」）訂立之資產互換協議，貴公司已有條件同意收購，且FSG已有條件同意出售你的客棧控股之25.9%股權（「你的客棧控股之股份」）。應付你的客棧控股之股份之代價實質上將透過你的客棧酒店向FSG轉讓你的客棧西安之100%股權支付。
4. 吾等已獲你的客棧控股集團之中國法律顧問合森律師事務所提供有關該物業權益之法律意見，就該物業之法律業權而言，其載有（其中包括）以下各項：
  - i. 該物業乃由你的客棧西安合法持有；
  - ii. 你的客棧西安有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或於市場自由出售該物業；及
  - iii. 該物業並無涉及任何按揭或第三方產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 五月三十一日 現況下之市值 人民幣
4. 中國 吉林省 通化 東昌區 建設大街170號 通化市郵電賓館	<p>該物業位於通化中心區，處於遍佈住宅樓宇、辦公樓宇及酒店之商業及住宅區，可步行至通化火車站。</p> <p>該物業包括一座於二零零零年代落成之建於一幅地盤面積約1,943.19平方米(20,916平方呎)之土地上之7層高酒店。</p> <p>該物業提供118間客房及各類配套設施及總建築面積約為5,318.37平方米(57,247平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權獲授之年期於二零四八年四月八日屆滿，作餐飲及酒店用途。</p>	<p>建築面積約273.60平方米之該物業部份涉及一份於二零零八年十二月十二日起計為期5年之租賃協議，年租為人民幣79,815元(不包括管理費)，該物業之餘下部份為空置。</p>	<p>18,900,000</p> <p>(人民幣一千八百九十萬元)</p>

## 附註：

1. 根據國有土地使用權證—通市國用(2008)第050212128號，地盤面積約為1,943.19平方米之該物業之土地使用權已授予你的客棧(通化)酒店管理有限公司(「你的客棧通化」)，年期於二零四八年四月八日屆滿，作餐飲及酒店用途。
2. 根據兩份房屋所有權證—吉房權証通字第G006973及G006990號，總建築面積約為5,318.37平方米之該物業之房屋所有權乃歸屬於你的客棧通化。
3. 吾等已獲你的客棧控股集團之中國法律顧問合森律師事務所提供有關該物業權益之法律意見，就該物業之法律業權而言，其載有(其中包括)以下各項：
  - i. 該物業乃由你的客棧通化合法持有；
  - ii. 你的客棧通化有權佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或於市場自由出售該物業；及
  - iii. 該物業並無涉及任何按揭或第三方產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 五月三十一日 現況下之市值 人民幣
5. 中國 江西省 吉安 井岡山 茨坪鎮 蘭花坪路1號 井岡山市國脈賓館	<p>該物業位於井岡山中心區，處於 遍佈住宅樓宇及酒店之旅遊區。 可步行至人民醫院及挹翠湖。</p> <p>該物業包括四座於二零零零年 代落成之建於一幅地盤面積約 6,909.64平方米（74,375平方呎） 之土地上之3至5層高酒店樓宇。</p> <p>該物業提供202間客房及各類 配套設施及總建築面積約為 9,124.64平方米（98,218平方 呎）。</p> <p>該物業之土地使用權獲授之年期 於二零三九年九月十五日屆滿， 作商業用途。</p>	該物業為空置。	50,500,000  (人民幣 五千零五十萬元)

## 附註：

1. 根據國有土地使用權證—井國用(2010)第CL109號，地盤面積約為6,909.64平方米之該物業之土地使用權已授予你的客棧（井岡山）酒店管理有限公司（「你的客棧井岡山」），年期於二零三九年九月十五日屆滿，作商業用途。
2. 根據五份房屋所有權證—井房權證茨坪字第17837-17841號，總建築面積約為9,124.64平方米之該物業之房屋所有權乃歸屬於你的客棧井岡山。
3. 吾等已獲你的客棧控股集團之中國法律顧問合森律師事務所提供有關該物業權益之法律意見，就該物業之法律業權而言，其載有（其中包括）以下各項：
  - i. 該物業乃由你的客棧井岡山合法持有；
  - ii. 你的客棧井岡山有權佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或於市場自由出售該物業；及
  - iii. 該物業並無涉及任何按揭或第三方產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 五月三十一日 現況下之市值 人民幣
6. 中國 山東省 濰坊 濰城區 建設街22號 濰坊市郵電賓館	該物業位於濰坊中心區，處於遍佈住宅樓宇、辦公樓宇及酒店之商業及住宅區，可步行至購物商場及濰坊火車站。  該物業包括一座於一九九零年代落成之17層高酒店。	該物業為空置。	無商業價值  (有關詳情， 請參閱下文 附註1。)
	該物業提供320間客房及各類配套設施及總建築面積約為14,404.00平方米(155,045平方呎)。		

## 附註：

1. 由於吾等並無獲提供該物業之相關業權文件及可能對你的客棧控股集團有出售權利方面之限制，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，假設你的客棧控股集團已取得該物業之所有相關業權文件並有權佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或於市場自由出售該物業，則吾等認為，該物業於估值日期之參考價值為人民幣54,400,000元。
2. 吾等已獲你的客棧控股集團之中國法律顧問合森律師事務所提供有關該物業權益之法律意見，就該物業之法律業權而言，其載有(其中包括)以下各項：
  - i. 你的客棧控股集團並無取得該物業之國有土地使用權證及房屋所有權證，原因為該物業之業權仍在由原業主過戶至你的客棧控股集團之過程中；
  - ii. 據告知，你的客棧控股集團正在取得該物業之尚未取得業權證；
  - iii. 於取得該物業之上述業權證後，你的客棧控股集團有權佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或於市場自由出售該物業；
  - iv. 於取得所有必要文件／許可證及支付相關土地出讓金後，你的客棧控股集團取得該物業之尚未取得業權證並無任何法律障礙。預期你的客棧控股集團將於二零一三年底前取得該物業之尚未取得業權證；及
  - v. 該物業並無涉及任何按揭或第三方產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 五月三十一日 現況下之市值 人民幣
7. 中國 浙江省 寧波 寧海縣 興寧中路5號 寧海沁園賓館	<p data-bbox="507 455 858 604">該物業位於寧海中心區，處於遍佈住宅樓宇、辦公樓宇及酒店之商業及住宅區，可步行至購物商場及社區設施。</p> <p data-bbox="507 655 858 804">該物業包括一座於二零零零年代落成之建於一幅地盤面積約2,431.30平方米(26,171平方呎)之土地上之7層高酒店。</p> <p data-bbox="507 855 858 1004">該物業提供140間客房及各類配套設施及總建築面積約為6,647.42平方米(71,553平方呎)。</p> <p data-bbox="507 1055 858 1161">該物業之土地使用權獲授之年期於二零四八年九月二十二日屆滿，作酒店及餐飲用途。</p>	該物業為空置。	50,400,000  (人民幣 五千零四十萬元)

## 附註：

1. 根據國有土地使用權證—寧國用(2012)第03081號，地盤面積約為2,431.30平方米之該物業之土地使用權已授予你的客棧(寧海)酒店管理有限公司(「你的客棧寧海」)，年期於二零四八年九月二十二日屆滿，作酒店及餐飲用途。
2. 根據房屋所有權證—寧房權證寧海字第X0078277號，總建築面積約為6,647.42平方米之該物業之房屋所有權乃歸屬於你的客棧寧海。
3. 吾等已獲你的客棧控股集團之中國法律顧問合森律師事務所提供有關該物業權益之法律意見，就該物業之法律業權而言，其載有(其中包括)以下各項：
  - i. 該物業乃由你的客棧寧海合法持有；
  - ii. 你的客棧寧海有權佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或於市場自由出售該物業；及
  - iii. 該物業並無涉及任何按揭或第三方產權負擔。

## 第三類－你的客棧控股集團於中國持作出售之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 五月三十一日 現況下之市值 人民幣
8. 中國 新疆維吾爾自治區 阿爾泰 布爾津縣 向陽路2號 布爾津嘉客思酒店	該物業位於布爾津中心區，處於 遍佈住宅樓宇及酒店之住宅區， 可步行至人民醫院及社區設施。  該物業包括一座於二零零零年 代落成之建於一幅地盤面積約 2,865.08平方米(30,840平方呎) 之土地上之4層高酒店。  該物業提供68間客房及各類配套 設施及總建築面積約為3,068.34 平方米(33,028平方呎)。  該物業之土地使用權獲授之年期 於二零四八年七月二十八日屆 滿，作商業服務用途。	該物業為空置。	10,200,000  (人民幣 一千零二十萬元)

## 附註：

1. 根據國有土地使用權證－國用(2008)第0123號，地盤面積約為2,865.08平方米之該物業之土地使用權已授予你的客棧(布爾津縣)酒店管理有限公司(「你的客棧布爾津」)，年期於二零四八年七月二十八日屆滿，作商業服務用途。

2. 根據三份房屋所有權證—房權證布房字第00006663-00006665號，總建築面積約為3,068.34平方米之該物業之房屋所有權乃歸屬於你的客棧布爾津。
3. 根據你的客棧控股之全資附屬公司你的客棧酒店有限公司（「你的客棧酒店」）與江偉（「買方」）於二零一三年五月三十一日訂立之轉讓協議，你的客棧酒店已獲同意向買方出售其於你的客棧布爾津之所有股份。
4. 吾等已獲你的客棧控股集團之中國法律顧問合森律師事務所提供有關該物業權益之法律意見，就該物業之法律業權而言，其載有（其中包括）以下各項：
  - i. 該物業乃由你的客棧布爾津合法持有；
  - ii. 你的客棧布爾津有權佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或於市場自由出售該物業；及
  - iii. 該物業並無涉及任何按揭或第三方產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 五月三十一日 現況下之市值 人民幣
9. 中國 湖北省 襄樊 樊城區 前進路110號 襄樊郵電賓館	<p data-bbox="507 455 858 561">該物業位於襄樊中心區，處於遍佈住宅樓宇及辦公樓宇之商業及住宅區，可步行至襄樊火車站。</p> <p data-bbox="507 612 858 761">該物業包括一座於二零零零年代落成之建於兩幅總地盤面積約1,714.91平方米（18,459平方呎）之土地上之14層高酒店。</p> <p data-bbox="507 812 858 961">該物業提供183間客房及各類配套設施及總建築面積約為9,982.71平方米（107,454平方呎）。</p> <p data-bbox="507 1012 858 1123">該物業之土地使用權獲授之年期於二零四八年五月十日屆滿，作商業用途。</p>	該物業為空置。	34,800,000  (人民幣 三千四百八十萬元)

## 附註：

1. 根據兩份國有土地使用權證—襄樊國用(2008)第321001010-2及321001010-3-2號，總地盤面積約為1,714.91平方米之該物業之土地使用權已授予你的客棧（襄樊）酒店管理有限公司（「你的客棧襄樊」），年期於二零四八年五月十日屆滿，作商業用途。

2. 根據房屋所有權證—襄樊市房權証樊城區字第70043647-70043648號，總建築面積約為9,982.71平方米之該物業之房屋所有權乃歸屬於你的客棧襄樊。
3. 根據你的客棧控股之全資附屬公司你的客棧酒店有限公司（「你的客棧酒店」）與廖建勇（「買方」）於二零一三年五月三十一日訂立之轉讓協議，你的客棧酒店已獲同意向買方出售其於你的客棧襄樊之所有股份。
4. 吾等已獲你的客棧控股集團之中國法律顧問合森律師事務所提供有關該物業權益之法律意見，就該物業之法律業權而言，其載有（其中包括）以下各項：
  - i. 該物業乃由你的客棧襄樊合法持有；
  - ii. 你的客棧襄樊有權佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或於市場自由出售該物業；及
  - iii. 該物業並無涉及任何按揭或第三方產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 五月三十一日 現況下之市值 人民幣
10. 中國 遼寧省 大連 瓦房店 鐵東辦站前廣場 9號 瓦房店郵政賓館	<p>該物業位於瓦房店中心區，處於遍佈住宅樓宇及辦公樓宇之商業及住宅區，可步行至瓦房店火車站。</p> <p>該物業包括一座於二零零零年代落成之建於一幅地盤面積約1,344.00平方米（14,467平方呎）之土地上之12層高酒店。</p> <p>該物業提供246間客房及各類配套設施及總建築面積約為9,737.54平方米（104,815平方呎）。</p> <p>該物業之土地使用權獲授之年期於二零四四年四月一日屆滿，作公共設施用途。</p>	該物業為空置。	29,500,000  (人民幣 二千九百五十萬元)

## 附註：

1. 根據國有土地使用權證－瓦國用(2012)第316號，地盤面積約為1,344.00平方米之該物業之土地使用權已授予你的客棧（瓦房店）酒店管理有限公司（「你的客棧瓦房店」），年期於二零四四年四月一日屆滿，作公共設施用途。
2. 根據房屋所有權證－瓦房權証鐵單字第201205550號，總建築面積約為9,737.54平方米之該物業之房屋所有權乃歸屬於你的客棧瓦房店。

3. 根據你的客棧控股之全資附屬公司你的客棧酒店有限公司（「你的客棧酒店」）與瓦房店嘉泰購物廣場有限責任公司（「買方」）（其主營業務包括在中國經營購物商場及物業投資）於二零一二年十月二十四日訂立之轉讓協議，你的客棧酒店已獲同意向買方出售其於你的客棧瓦房店之所有股份。
4. 吾等已獲你的客棧控股集團之中國法律顧問合森律師事務所提供有關該物業權益之法律意見，就該物業之法律業權而言，其載有（其中包括）以下各項：
  - i. 該物業乃由你的客棧瓦房店合法持有；
  - ii. 你的客棧瓦房店有權佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或於市場自由出售該物業；及
  - iii. 該物業並無涉及任何按揭或第三方產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 五月三十一日 現況下之市值 人民幣
11. 中國 新疆維吾爾自治區 吐魯番 高昌中路712號 吐魯番鴻運酒店	<p>該物業位於吐魯番中心區，處於 遍佈住宅樓宇及酒店之住宅區， 可步行至購物商場及社區設施。</p> <p>該物業包括一座於二零零零年 代落成之建於一幅地盤面積約 1,726.40平方米（18,583平方呎） 之土地上之8層高酒店。</p> <p>該物業提供114間客房及各類 配套設施及總建築面積約為 5,128.78平方米（55,206平方 呎）。</p> <p>該物業之土地使用權獲授之年期 於二零三八年七月一日屆滿，作 商業用途。</p>	該物業為空置。	16,000,000  (人民幣 一千六百萬元)

## 附註：

1. 根據國有土地使用權證第00067號，地盤面積約為1,726.40平方米之該物業之土地使用權已授予你的客棧酒店管理（吐魯番地區）有限公司（「你的客棧吐魯番」），年期於二零三八年七月一日屆滿，作商業用途。
2. 根據房屋所有權證—吐房權証吐市字第00022931號，總建築面積約為5,128.78平方米之該物業之房屋所有權乃歸屬於你的客棧吐魯番。

3. 根據你的客棧控股之全資附屬公司你的客棧酒店有限公司（「你的客棧酒店」）與施立軍（「買方」）於二零一三年二月八日訂立之轉讓協議，你的客棧酒店已獲同意向買方出售其於你的客棧吐魯番之所有股份。
4. 吾等已獲你的客棧控股集團之中國法律顧問合森律師事務所提供有關該物業權益之法律意見，就該物業之法律業權而言，其載有（其中包括）以下各項：
  - i. 該物業乃由你的客棧吐魯番合法持有；
  - ii. 你的客棧吐魯番有權佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或於市場自由出售該物業；及
  - iii. 該物業並無涉及任何按揭或第三方產權負擔。

## 1. 責任聲明

本通函（董事願對此共同及個別承擔全部責任）載有遵照《上市規則》作出之詳情，旨在提供有關本集團之資料。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，致使本通函或其所載任何聲明產生誤導。

## 2. 董事及最高行政人員之證券權益

於最後可行日期，本公司各董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（具有《證券及期貨條例》第XV部所賦予的涵義）的股份、相關股份及債權證中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第七及第八分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據《證券及期貨條例》有關條文的規定已被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據《證券及期貨條例》第352條規定須記錄於該等條文所述的登記冊的權益及淡倉，或根據《上市規則》所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 於股份及相關股份之好倉

董事姓名	權益性質	股份／ 相關股份	佔已發行 股份的 概約百分比
拿督林致華（「林拿督」）	於股份之權益－公司權益	附註 1,069,308,000	69.9%

#### 附註：

該1,069,308,000股股份的公司權益由VXLCPL持有。該1,069,308,000股股份之權益包括分別由VXLCPL及Huge More Limited（「Huge More」）實益擁有之769,308,000股股份及300,000,000股股份。自二零一零年五月七日起，Huge More為VXLCPL之全資附屬公司。林拿督為VXLCPL之董事及實益擁有人。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司的董事或最高行政人員概無於本公司或任何相聯法團（具有《證券及期貨條例》第XV部所賦予的涵義）的股份、相關股份及債權證中擁有任何須根據《證券及期貨條例》第XV部第七及第八分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據《證券及期貨條例》有關條文的規定已被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據《證券及期貨條例》第352條規定須記錄於該等條文所述的登記冊的任何權益或淡倉，或根據《上市規則》所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

### 3. 主要股東的證券權益

於最後可行日期，就本公司董事及最高行政人員所知，下列人士（並非本公司董事或最高行政人員）於股份及相關股份中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第二及第三分部的規定向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於所有情況下在本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%或以上權益或擁有有關股本的任何購股權：

股東名稱	權益性質		股份／相關股份	佔已發行 股份的 概約百分比
VXLCPL	於股份之權益 －實益權益	附註	1,069,308,000	69.9%
Huge More	於股份之權益 －實益權益	附註	300,000,000	19.6%

附註：

該1,069,308,000股股份之權益包括分別由VXLCPL及Huge More實益擁有之769,308,000股股份及300,000,000股股份。自二零一零年五月七日起，Huge More由VXLCPL全資擁有。林拿督為VXLCPL之董事及實益擁有人。

除上文所披露者外，於最後可行日期，就本公司董事或最高行政人員所知，概無其他人士（並非本公司董事或最高行政人員）於股份及相關股份中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第二及第三分部的規定向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於所有情況下在本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%或以上的權益或擁有有關股本的任何購股權。

#### 4. 重大合約

除下文所披露者外，於緊接最後可行日期前兩年內，本集團的任何成員公司並無訂立任何重大合約（並非本集團於日常業務中訂立的合約）：

- (a) 日正有限公司（本公司之全資附屬公司）、BRE/Changshou S.à.r.l（「BRE」）及天鵬國際有限公司（「買方」）訂立之日期為二零一一年九月二十一日之買賣協議，據此，BRE及日正有限公司同意分別向買方出售德高有限公司95%股權及5%股權。總代價為人民幣1,460,000,000元（可作出若干扣除及調整）。日正有限公司所出售之德高有限公司5%股權應佔之代價約為人民幣43,800,000元；
- (b) 你的客棧酒店（四川）有限公司（本公司之非全資附屬公司，作為賣方）與仁壽縣景聖景房地產開發有限責任公司（作為買方）訂立之日期為二零一一年十一月二十三日之買賣協議，內容有關以總代價人民幣17,370,000元出售位於中國四川省仁壽縣之酒店物業；
- (c) 你的客棧酒店（四川）有限公司（本公司之非全資附屬公司，作為賣方）與四川省向東方投資集團有限公司（作為買方）訂立之日期為二零一一年十一月二十三日之買賣協議，內容有關以總代價人民幣16,000,000元出售位於中國四川省遂寧縣之酒店物業；
- (d) 你的客棧酒店（作為賣方）與瓦房店嘉泰購物廣場有限責任公司（作為買方）訂立之日期為二零一二年十月二十四日之股權轉讓協議，內容有關以總代價約人民幣24,080,000元出售你的客棧（瓦房店）酒店管理有限公司之100%股權；
- (e) 你的客棧酒店（作為賣方）與施立軍先生（作為買方）訂立之日期為二零一三年二月八日之股權轉讓協議，內容有關以總代價約人民幣15,100,000元出售你的客棧酒店管理（吐魯番地區）有限公司之100%股權；

- (f) 你的客棧酒店（作為賣方）與江偉先生（作為買方）訂立之日期為二零一三年五月三十一日之股權轉讓協議，內容有關以總代價約人民幣9,300,000元出售你的客棧酒店管理（布爾津縣）有限公司之100%股權；
- (g) 你的客棧酒店（作為賣方）與廖建勇先生（作為買方）訂立之日期為二零一三年五月三十一日之股權轉讓協議，內容有關以總代價約人民幣24,900,000元出售你的客棧（襄樊）酒店管理有限公司之100%股權；
- (h) 重慶你的客棧酒店管理有限公司（「你的客棧重慶」，本公司之非全資附屬公司）與重慶市郵政公司訂立之日期為二零一三年六月二十六日之終止協議，以終止由你的客棧重慶收購位於中國重慶市之酒店物業。本集團就收購事項支付之代價人民幣5,850,000元已悉數退還予本集團；及
- (i) 資產互換協議。

## 5. 訴訟

除下文所披露者外，於最後可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，而董事並不知悉本集團任何成員公司有尚未了結或構成威脅的重大訴訟、仲裁或索償：

- (a) 於二零一一年十月四日，本公司接獲日期為二零一一年九月三十日之通知，內容為本公司前行政總裁（「前行政總裁」）入稟勞資審裁處向本公司提出涉款合共30,000,000港元之索償（「前行政總裁索償」），其指稱本公司欠付前行政總裁酌情花紅。有關前行政總裁索償之進一步詳情於本公司日期為二零一一年十月六日之公告內披露。本公司、本公司之全資附屬公司卓越管理服務有限公司（「卓越管理」）與前行政總裁已於二零一二年五月十八日訂立和解契約，據此，卓越管理已向前行政總裁支付總額約950,000港元及法律程序已終止；及

- (b) 於二零一一年五月十七日，本公司之全資附屬公司卓越管理（作為原告）於香港對上海華揚賽利實業發展有限公司（「華揚」）發出傳訊令狀，內容有關（其中包括）就華揚欠付卓越管理之逾期貸款人民幣10,000,000元及其應計利息提出之索償。卓越管理與華揚已於二零一二年六月四日訂立和解契約，據此，華揚已於抵銷本公司之附屬公司結欠之應付款項後支付總額人民幣4,500,000元及法律程序已終止。

## 6. 專家及同意書

以下為提供本通函所載彼等各自意見的專家的資格：

名稱	資格
高銀融資	根據證券及期貨條例可進行第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團
羅兵咸永道 會計師事務所	執業會計師
永利行	獨立物業估值師

上述專家各自已就本通函的刊發發出同意書，同意在本通函內以各自形式及內容刊載彼等的函件、報告及／或引述彼等的名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，上述專家概無直接或間接擁有本集團任何成員公司的任何股權或可認購或指派他人認購本集團任何成員公司證券的權利（無論在法律上可強制執行與否）。

於最後可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司自二零一三年三月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租用或擬收購或出售或擬租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 7. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂立並未屆滿或本集團不可於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的任何現有或建議服務合約。

## 8. 競爭權益及其他權益

於最後可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人士於直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。

概無董事於本公司或其任何附屬公司自二零一三年三月三十一日（即本集團最期刊發的經審核財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租用或擬收購或出售或擬租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，除本集團向VXLCPL借入約10,300,000美元及約380,000,000港元之貸款（均按年利率10厘計息）外，本集團任何成員公司並無訂立任何董事於其中擁有重大權益且對本集團之業務而言屬重大之任何合約或安排。

## 9. 備查文件

以下文件副本自本通函刊發日期起至二零一三年八月二十九日（包括該日）止於正常營業時間在本公司的註冊辦事處，地址為香港九龍尖沙咀東麼地道六十八號帝國中心六樓六零三A室，可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一節所述的重大合約；
- (c) 本公司截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止兩個年度各年的年報；

- (d) 本通函附錄二所載之你的客棧控股集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止三個年度之會計師報告；
- (e) 本通函附錄三所載之餘下集團之未經審核備考財務資料之會計師報告；
- (f) 本通函「高銀融資函件」一節所載之高銀融資致獨立董事委員會及股東之意見函件；
- (g) 本通函附錄四所載之永利行發出之物業估值報告；及
- (h) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意函件。

## 10. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為林憶萍小姐。彼為澳大利亞特許會計師學會、澳大利亞會計師公會及香港會計師公會之會員。
- (b) 本公司的股份過戶登記處為寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道一四八號三一樓。
- (c) 本公司的註冊辦事處位於香港九龍尖沙咀東麼地道六十八號帝國中心六樓六零三A室。
- (d) 本通函的中英文本如有歧異，概以英文本為準。