

---

## 風險因素

---

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

### 與集團整體業務相關的風險

#### 倘若集團未來業務拓展計劃失敗，集團的業務可能受到嚴重不利影響

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

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

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

---

## 風險因素

---

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

### 集團或未能成功挑選、取得或經營額外的酒店物業

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

### 集團的成功取決於能否留聘若干主要人員

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

### 集團於酒店顧問業務的經營歷史有限及顧問費用以單一項目計算

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

---

## 風險因素

---

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

### 集團可能面對工資成本增加

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

### 集團主要收入來自深圳的業務經營

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

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

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

---

## 風險因素

---

### 新酒店的發展將面對多種集團控制範圍以外的風險，包括酒店房間需求增長不足

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

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

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

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

### 集團或未能適時或以可接受的條款下獲得充足資金以應付資本開支及其他資金需求，可能因此規限了未來的業務發展能力

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

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

---

## 風險因素

---

(iii) 國際及本地金融市場的狀況；以及

(iv) 中國政府對與銀行匯率及貸款手法相關的貨幣政策的改變。

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

### 集團錄得流動負債淨額

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

集團流動資金狀況的進一步資料請參閱本招股章程「財務資料」一節。

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

### 於往績記錄期間及截至二零一一年四月三十日止的四個月內，集團的收益淨值經歷重大波動

集團於截至二零零九年十二月三十一日年度產生3.5百萬港元的虧損淨值及於截至二零一零年十二月三十一日止年度產生9.5百萬港元的收益淨值。於截至二零零九年十二月三十一日年度的虧損淨值主要基於集團酒店的使用率未得到充份利用及酒店營運的固定成本高。於二零零九年，集團的入住率維持於約40.6%至約78.8%的低水平，原因為四家酒店當中的悅來客棧(寶安店)、悅來客棧(南山店)及悅來客棧(羅湖店)三家於二零零八年方成立，其客群及酒店聲譽須時建立。集團的財務業績於截至二零一零年十二月三十一日止年度得

---

## 風險因素

---

到改善乃因於提供酒店顧問業務產生的新收益來源及入住率得到改善下酒店營運的利潤率得以增加。根據集團未經審核管理賬目，集團於截至二零一一年四月三十日止的四個月內錄得虧損狀況主要由於集團並缺乏來自提供酒店顧問服務的收益及與上市相關的非經常性開支約2.1百萬港元。

於往績記錄期間及截至二零一一年四月三十日的四個月內集團盈利的波動，本公司未能確保能於未來產生盈利及維持或增加集團盈利。集團達至盈利的能力將依賴其現有業務的增長及業務拓展計劃能否成功落實。集團的盈利能力將受到多項集團控制範圍以外的因素。此等因素可能導致集團的經營業績受到不利影響。

### 集團過往的財務狀況或未能作為未來盈利能力的指標

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

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

倘若集團未能成功針對此等風險及挑戰，集團的業務將受到嚴重不利的影響。

### 集團從事酒店管理業務缺乏經驗

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

### 集團的供應商集中可能為集團的財務狀況及經營業績帶來重大不利的影響

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

### 集團有集中及依賴主要客戶的趨勢，而此等客戶的流失將對集團的業務及財務狀況帶來重大不利的影響

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

### 集團的財務業績預計將受到上市相關的開支影響

集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度的財務業績將受到與上市相關的非經常性開支所影響。與上市相關的預計開支約17.8百萬港元，當中約15.5百萬港元為發行新股予公眾的直接開支，預期以股本扣除入賬。而餘下估計約2.3百萬港元的上市開支將於截至二零一一年十二月三十一日止年度於集團的損益入賬。此等與上市相關的開支並非於往績記錄期間產生。

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

### 集團擬翻新或進一步發展其現有租賃的酒店物業，可能導致成本超支或阻礙租賃經營酒店的經營

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

### 集團或未能成功登記現有的品牌名稱

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

---

## 風險因素

---

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

### 集團的投保範圍或未能充份保障集團於經營過程中產生的潛在責任

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

### 集團旗下酒店出現違規活動、意外事故或人身損傷，可能對集團聲譽構成不利影響，集團或須承擔有關責任

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

### 集團或未能與酒店物業擁有人重續租賃合約及酒店物業的租金可能會增加

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

---

## 風險因素

---

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

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

### 若干酒店物業擁有人未能提供相關的業權文件

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

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

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

---

## 風險因素

---

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

### 若干租賃合約並沒有根據相關中國法制及法規登記

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

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

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

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

### 集團可能因延遲繳付註冊資本須繳交罰款

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

---

## 風險因素

---

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

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

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

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

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

### 與酒店業相關的風險

#### 酒店業的競爭與日俱爭

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

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

**集團的業務可能因中國或全球的經濟不景，導致旅遊數字或任意消費能力下降，而因此受到不利的影響**

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

---

## 風險因素

---

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

### **集團的財務及經營表現可能受到惡劣天氣狀況、疫症、自然災害及其他災難、戰亂、恐怖襲擊威脅及發生國際及政治危機的不利影響**

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

### **酒店業的季節性波動可能對集團的收入及財務狀況帶來嚴重不利影響**

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

---

## 風險因素

---

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

### **集團與第三方網站、其他酒店訂房中介商及旅行社的合作可能對集團的利潤及盈利能力帶來不利影響**

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

### **集團須重續多個牌照，並對數項酒店業、衛生與安全及環保法例及法規承擔相關的法律責任**

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

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

### **一次性消耗品、清潔產品及洗衣服務價格波動**

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

### 與中國相關的風險因素

**中國政府對經濟及政治措施的重大改變可能會對中國整體經濟增長帶來嚴重不利影響，同時可能對集團的業務帶來不利的影響**

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

**政府對貨幣兌換的監控及人民幣價值的波動可能影響投資價值、集團有寄滙股息的能力及集團於中國的附屬公司獲取融資的能力**

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

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

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

---

## 風險因素

---

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

### **中國就有關離岸公司對中國公司進行貸款及直接投資的規定可能會阻延或禁止集團使用股份配售所得的款項對集團旗下的中國附屬公司進行貸款或額外注資**

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

### **中國的法律體系存在不明朗因素，股東及集團可能只擁有有限度的法律保護**

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

---

## 風險因素

---

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

### 集團於中國可能被界定為「居民企業」，因而集團及非中國公民的股東可能須繳納不利的稅款

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

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

---

## 風險因素

---

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

### 集團於中國實現法律程序、執行海外判決或提出原訴訴訟時可能面臨困難

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

### 與配售相關的風險

#### 配售並無包銷

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

#### 股份於過往並無公開市場，亦可能不能形成交投活躍的市場

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

---

## 風險因素

---

### 股份的交投量及市場價格可能於配售後波動

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

**本公司乃根據開曼群島的法例註冊成立，而有關法例對少數股東的保障可能與香港法例有所差異，股東及投資者可能就保障其等權益而遇到困難**

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

### 控股股東的權益可能未必與少數股東的權益相符

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

### 本招股章程所載的統計數據收集自不同官方資料，可能未必可靠

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

---

## 風險因素

---

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

### 於公開市場未來大舉拋售股份的情況可能對股份現行市價造成不利影響

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

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