

### 概覽

#### 酒店營運

集團為中國經濟時尚酒店的營運商及顧問。於往績記錄期間，集團擁有四家正營運的租賃經營酒店。集團主力為以價格為上的酒店賓客提供具價值的服務，包括時尚設計、整潔舒適的房間、友善服務以及方便安全的環境。於設計酒店時，集團對設計細節額外留神，同時更著重挑選具成本效益及耐用的建築物料，為著重價格的酒店賓客帶來以上服務是不可或缺的。酒店的室內擺設亦小心挑選為集團的酒店營造出時尚及摩登的格調。為顧客提供舒適的環境亦是集團其中一項首要的工作。集團酒店是一家使用品牌床墊及睡床設置清新潔白床鋪及飽滿枕頭的經濟型酒店。集團酒店的每個房間均設有免費寬頻上網服務、空調及直立式淋浴。集團酒店的位置均經過嚴謹及仔細的策略性挑選過程，以確保酒店賓客感到四通八達及方便。

集團以租賃現存的商業樓宇部份樓層然後改建成酒店住宿作為酒店發展，這樣不但為挑選具潛力新酒店的位置帶來更多選擇及提高彈性，同時相比以發展土地用作改建酒店之項目更能縮短開業籌備時間及節省開業成本。

集團提供的增值服務得到市場非常正面的反應。為進一步加強顧客的忠誠度，集團推出付費會籍計劃，顧客需繳交會費以享受會員折扣。截至二零一零年止，會籍計劃約有7,300名會員<sup>(附註)</sup>。於往績記錄期間，會籍計劃內的客戶約佔總可出租客房晚數約14.3%。

#### 酒店顧問服務

為善用集團於以往經營經濟時尚酒店的專業及寶貴經驗，集團於二零零九年開始為獨立第三方酒店投資者提供酒店顧問服務。集團吸引酒店投資者的能力為以低成本成立時尚酒店並提供具競爭力的房價。集團提供的酒店顧問服務包括通過分析地點、交通及人流、問卷及環境評估、可行性分析、酒店的室內設計、根據ISO9001：2008標準的指引提供經營程序及質量手冊及為選擇建築承辦商提供協助。於往績記錄期間，集團已跟兩名酒店投資者簽訂四份酒店顧問協議，為大梅沙酒店、弼唐西酒店、高廟酒店、忠信酒店提供顧問服務。於二零一一年至最後實際可行日期，集團簽訂一份酒店顧問協議為南華酒店提供酒店顧問服

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

務。此等酒店投資者為獨立第三方投資者，與集團簽訂顧問協議以外，概無任何關係。此等酒店投資者概無酒店業資歷，因而聘用集團為其等提供酒店顧問服務。集團於二零一零年已完成為大梅沙酒店、弼唐西酒店、高廟酒店、忠信酒店提供集團酒店顧問服務項目。此外，集團現正為南華酒店進行選址工作。

### 業務趨勢

集團於截至二零零九年十二月三十一日年度產生3.5百萬港元的虧損淨值及於截至二零一零年十二月三十一日止年度產生9.5百萬港元的收益淨值。於截至二零零九年十二月三十一日年度的虧損淨值主要基於集團酒店的使用率未得到充份利用及酒店營運的固定成本高。集團的財務業績於截至二零一零年十二月三十一日止年度得到改善乃因於提供酒店顧問服務的業務產生的新收益來源及入住率得到改善下酒店營運的利潤率得以增加。根據集團未經審核管理賬目，集團於截至二零一一年四月三十日止的四個月內錄得虧損狀況主要由於集團缺乏來自提供酒店顧問服務的收益及與上市相關的非經常性開支約2.1百萬港元。集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度影響財政業績的因素當中包括與上市相關的非經常性開支及本公司能否成功簽定新酒店顧問協議及酒店管理協議。進一步的資料可參閱本招股章程內「概要」一節內的「於往績記錄期間集團的財務狀況」及「於截至二零一一年四月三十日止的四個月內集團的財務狀況」；「風險因素」一節內的「集團的酒店顧問業務的經營歷史有限及顧問費用以單一項目計算」、「集團從事酒店管理業務缺乏經驗」、「於往績記錄期間及截至二零一一年四月三十日止的四個月內，集團的收益淨值經歷重大波動」及「集團的財務業績預計將受到上市相關的開支影響」；「財務資料」一節內的「於截至二零一一年四月三十日止的四個月內集團的財務狀況」。

### 競爭優勢

董事相信集團的成功主要源自以下因素：

#### 室內設計品味獨特

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

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

與酒店獨特室內設計的進一步資料，請參閱本節「酒店設計」一段。

#### 全面優質管理系統

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

### 經濟時尚酒店的開業籌備時間迅速

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

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

### 簡潔的管理架構

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

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

### 為具規模的拓展計劃作好準備

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

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

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

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

### 策略及業務目標

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

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

### 針對中國華南地區持續擴展集團租賃經營酒店業務的版圖

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

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

## 業 務

下表呈列福建酒店及河源酒店的計劃詳程：

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

### 不斷拓展酒店顧問業務

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

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

### 拓展業務至提供酒店管理服務

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

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

### 不斷與策略伙伴打造及加強策略性合作關係

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

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

### 持續加強『悅來客棧』及『Welcome Inn』品牌的知名度

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

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

## 酒店營運

### 概覽

於往績記錄期間，集團的業務為經營旗下四家租賃經營酒店。



## 業 務

下表呈列集團全部租賃經營酒店的個別資料：

| 酒店        | 開業日期         | 地點     | 概約總建築樓面面積 (平方米) | 客房數目 | 租賃期                     | 截止二零一零年十二月三十一日止年度物業、廠房及設備總額 (百萬港元) |
|-----------|--------------|--------|-----------------|------|-------------------------|------------------------------------|
| 悅來客棧(彩田店) | 二零零六年十二月十一日  | 深圳市福田區 | 2,000           | 87   | 二零零五年十一月二十日至二零一五年十一月十九日 | 約10.5                              |
| 悅來客棧(南山店) | 二零零八年五月三十日   | 深圳市南山區 | 7,000           | 192  | 二零零七年一月一日至二零一四年十二月三十一日  | 約17.7                              |
| 悅來客棧(寶安店) | 二零零八年四月二十五日  | 深圳市寶安區 | 1,700           | 59   | 二零一一年一月一日至二零一七年十二月三十日   | 約6.5                               |
| 悅來客棧(羅湖店) | 二零零八年十一月二十六日 | 深圳市羅湖區 | 2,000           | 80   | 二零零八年二月一日至二零一八年一月三十一日   | 約8.3                               |

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

截至十二月三十一日年度為止  
二零零九年      二零一零年

### 悅來客棧(彩田店)

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

### 悅來客棧(南山店)

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

### 悅來客棧(寶安店)

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

---

## 業 務

---

截至十二月三十一日年度為止  
二零零九年 二零一零年

### 悅來客棧(羅湖店)

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

### 總計

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

### 悅來客棧(彩田店)

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

### 悅來客棧(南山店)

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

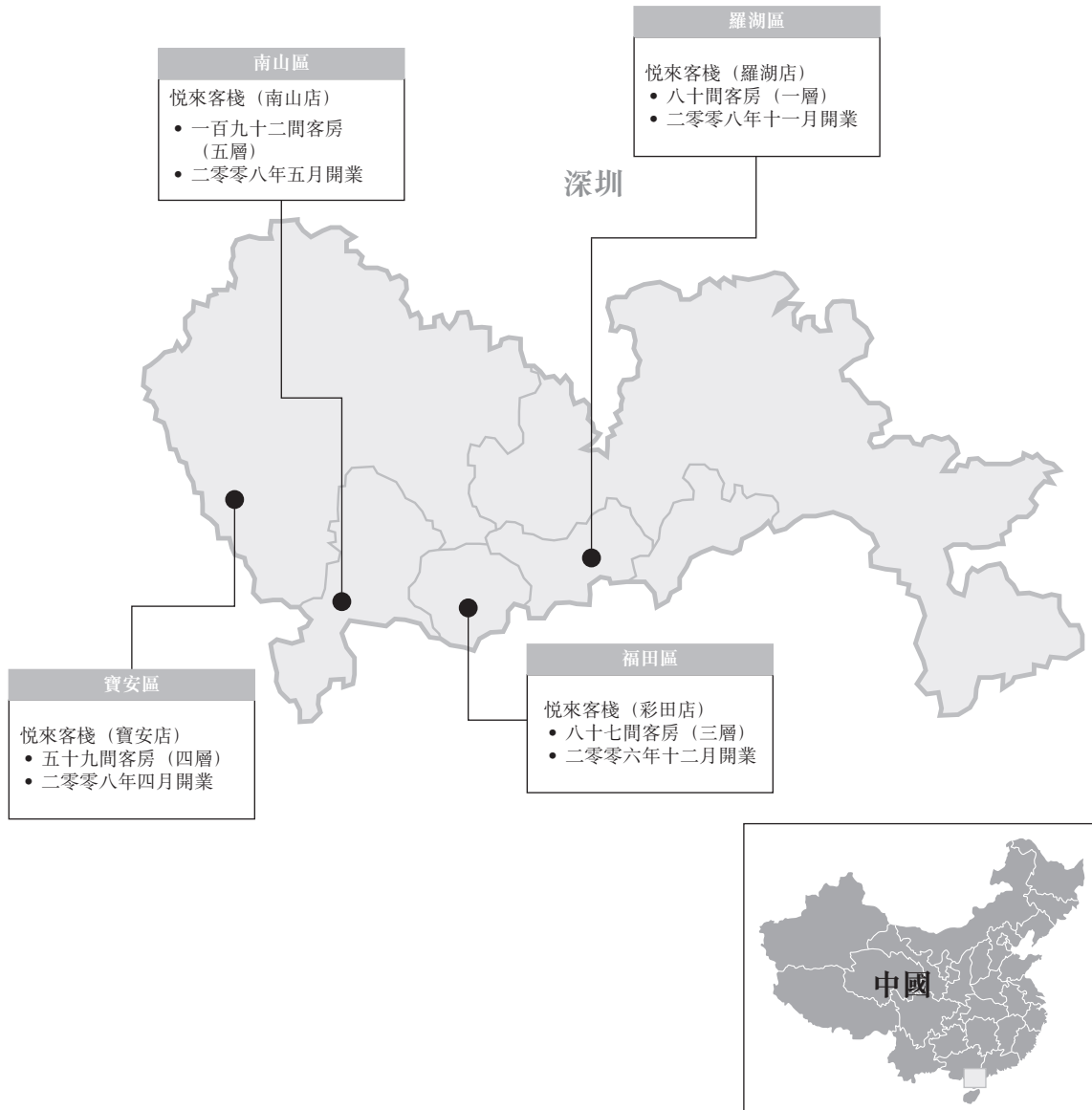
### 悅來客棧(寶安店)

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

悅來客棧(羅湖店)

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

以下地圖呈列集團於中國深圳租賃經營酒店的位置圖：



附註：

已簽訂的酒店顧問協議內的酒店位置如下：

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

### 酒店選址

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

集團的業務發展團隊新酒店選址時，將考慮但不限於以下的因素：

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

### 租賃經營酒店的選址及改建工作

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

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

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

### 酒店設計

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

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

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

此外，集團全部的酒店均設有女士專用區域的酒店客房。

### 酒店顧問服務

於二零零九年，集團開始同時為獨立第三方酒店投資者提供酒店顧問服務。集團透過集團董事及高級管理層的業務網絡及參與展銷會、展覽及特定公關活動以尋找具潛力酒店投資者。董事相信集團吸引酒店投資者的能力為以低成本成立時尚酒店並提供具競爭力的房價。同時，其等亦相信集團往績的成功亦是吸引投資者的地方。

### 酒店顧問協議的主要條款

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

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

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

酒店顧問協議的有效期將由協議成立日至選定工程承辦商為止。

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

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

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

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

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

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

### 酒店顧問服務的工作期

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

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

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

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

## 業 務

於往績記錄期間至最後實際可行日期，集團簽訂的酒店顧問協議的詳情如下：

|             | 地點        | 酒店投資者的背景   | 參與項目日       | 酒店顧問協議的主要條款  | 可供住宿客房均數  | 現時酒店顧問服務進度    | 酒店工程進度<br>(附註3) | 開業日期<br>(附註3) |
|-------------|-----------|--|-------------|--|-----------|---------------|-----------------|---------------|
| 大梅沙酒店       | 中國深圳市大梅沙  | 此等酒店投資者為獨立第三方投資者，與集團簽訂酒店顧問協議以外，概無任何關連。此等酒店投資者並無參與其他酒店發展及業務經營 | 二零零九年十二月十七日 | 根據酒店顧問協議集團為酒店投資者提供的服務包括：                             | 76        | 二零一零年四月六日完成   | 工程進行中           | 預計二零一一年七月     |
| 弼唐西酒店 (附註1) | 中國佛山市創意城  |  | 二零一零年八月一日   | (i) 通過仔細的交通流量等進行選址分析；                                | 150       | 二零一零年十二月二日完成  | 工程進行中           | 預計二零一一年下半年    |
| 高廟酒店 (附註1)  | 中國佛山市創意城  |  | 二零一零年八月一日   | (ii) 選址的評估及可行性分析；                                    | 80        | 二零一零年十二月二日完成  | 工程進行中           | 預計二零一一年下半年    |
| 忠信酒店 (附註1)  | 中國佛山市創意城  |  | 二零一零年八月一日   | (iii) 酒店的室內設計；                                       | 50        | 二零一零年十二月二日完成  | 工程進行中           | 預計二零一一年下半年    |
| 南華酒店        | 不適用 (附註2) |  | 二零一一年三月十八日  | (iv) 根據ISO9001:2008標準的指引準備經營程序及質量手冊；及<br>(v) 挑選工程承辦商 | 不適用 (附註2) | 正進行選址工作 (附註2) | 不適用 (附註2)       | 不適用 (附註2)     |

附註：

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

### 提供酒店顧問服務的收益確認

與提供酒店顧問服務有關的收益確認政策如下：

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



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

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

### 選址

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

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

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

### 與策略伙伴的策略性合作

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

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

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

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

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

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

## 客戶

集團的顧客可分為兩類，其為酒店賓客及簽訂酒店顧問協議的獨立第三方酒店投資者。酒店房間可供出租的形式為以三小時為一節、日租及月租。截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度，集團五大客戶合共佔集團收入分別約3.0%及約29.6%。截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度，集團最大客戶佔集團收入分別約0.8%及約19.1%。概無任何董事、其各自的聯繫人或就董事所知任何擁有已發行股本5%以上的股東，於往績記錄期間，擁有五大客戶任何權益。

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

此等酒店投資者為獨立第三方投資者，與集團簽訂顧問協議以外，概無任何關連。此等酒店投資概無經營其他酒店發展及經營業務。

### 合約安排的企業賓客

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

#### 商務銷售協議的賓客

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

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

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

#### 中介銷售協議的賓客

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

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

為中介銷售協議的賓客提供的折扣較商務銷售協議賓客為少。

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

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

### 長期住宿銷售協議的賓客

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

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

### 會籍計劃

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

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

### 銷售及市場推廣

#### 銷售

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

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

#### 房間預訂

酒店房間可透過兩種渠道預訂，分別為互聯網及酒店預訂熱線。

#### 互聯網網站

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

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

### 酒店預訂熱線

顧客亦能透過集團的預訂熱線及熱線中介人提供的預訂熱線預訂酒店房間。

### 市場推廣

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

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

於往績記錄期間，已進行了以下的市場及推廣活動：

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

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

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

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

### 採購及供應商

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

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

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

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



### 維修及翻新

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

### 品質監控

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

#### 管理層的責任

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

#### 資源管理

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

#### 服務承諾

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

### 量度、分析及改善

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

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

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

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

### 競爭

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

## 業 務

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

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

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

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

資料來源：盈碟

## 保險

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

## 業 務

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

### 環保事項

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

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

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

### 物業

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

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

## 業 務

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

## 業 務

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

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

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

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

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

本公司中國法律諮詢人對中國法例的建議如下：

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

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

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

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

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

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

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



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

### 彌償責任


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

### 營運租約租金

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

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

### 知識產權

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

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

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

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

## 訴訟及法律合規

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

## 中國法例及法規的合規

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

下表呈列集團作為酒店營運商根據中國的法律及法規應持有的主要牌照及許可證：

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

## 業 務

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

### 附註：

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

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

### 違反相關中國社保法律及法規

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

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

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

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

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

### 違反公司法

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

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

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

### 內部監控及企業管治

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

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