

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



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環  
太子大廈二十二樓

二零一一年六月三十日

致枋濬國際集團控股有限公司  
董事會

華富嘉洛企業融資有限公司

敬啟者：

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

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

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

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

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

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

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

### 董事對財務資料的責任

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

### 申報會計師的責任

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

### 意見

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

## I. 集團財務資料

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

## 匯總綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零零九年 港元	二零一零年 港元
收益	5	19,545,963	37,317,933
營運租約租金		(8,420,635)	(7,492,727)
物業、廠房及設備折舊	12	(6,296,756)	(6,368,671)
僱員福利開支	7	(3,482,436)	(4,039,804)
公用設施		(1,330,644)	(1,429,882)
其他營運開支	6	<u>(3,322,780)</u>	<u>(4,380,740)</u>
<b>營運(虧損)/溢利</b>		<u>(3,307,288)</u>	<u>13,606,109</u>
融資收入		50,425	52,402
融資成本		<u>(128,476)</u>	<u>(135,844)</u>
融資成本 — 淨額	8	<u>(78,051)</u>	<u>(83,442)</u>
<b>除稅前(虧損)/溢利</b>		(3,385,339)	13,522,667
所得稅開支	9	<u>(91,480)</u>	<u>(3,973,136)</u>
<b>年度(虧損)/溢利</b>		(3,476,819)	9,549,531
其他綜合收入：			
貨幣匯兌差額		<u>97,079</u>	<u>548,765</u>
<b>年度綜合(虧損)/收入總額</b>		<u>(3,379,740)</u>	<u>10,098,296</u>
<b>下列人士應佔(虧損)/溢利：</b>			
本公司權益持有人		(3,187,896)	9,185,202
非控制性權益		<u>(288,923)</u>	<u>364,329</u>
		<u>(3,476,819)</u>	<u>9,549,531</u>
<b>下列人士應佔年度綜合(虧損)/收入總額：</b>			
本公司權益持有人		(3,087,951)	9,680,370
非控制性權益		<u>(291,789)</u>	<u>417,926</u>
		<u>(3,379,740)</u>	<u>10,098,296</u>
每股盈利	11	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
股息		<u>—</u>	<u>—</u>

## 匯總財務狀況表

		於十二月三十一日	
	附註	二零零九年 港元	二零一零年 港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	29,552,774	24,212,636
租賃按金	13	851,076	934,358
預繳營運租約	14	349,028	295,577
遞延所得稅資產	20	1,535,976	1,529,620
		<u>32,288,854</u>	<u>26,972,191</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬款、預付款項及按金	13	372,176	4,362,218
現金及現金等價物	15	212,110	263,590
		<u>584,286</u>	<u>4,625,808</u>
<b>資產總額</b>		<u>32,873,140</u>	<u>31,597,999</u>
<b>(虧損)／權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔資本及儲備</b>			
已發行權益	16	10,000	10,000
儲備	17	(14,567,729)	15,275,116
		(14,557,729)	15,285,116
<b>非控制性權益</b>		<u>2,393,525</u>	<u>—</u>
<b>(虧損)／權益總額</b>		<u>(12,164,204)</u>	<u>15,285,116</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
報廢資產復原撥備	18	2,774,655	3,010,390
		<u>2,774,655</u>	<u>3,010,390</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他賬款	19	9,790,040	7,650,611
應付董事款項	25	32,171,180	1,338,103
當期所得稅負債		301,469	4,313,779
		<u>42,262,689</u>	<u>13,302,493</u>
<b>負債總額</b>		<u>45,037,344</u>	<u>16,312,883</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>32,873,140</u>	<u>31,597,999</u>
<b>淨流動負債</b>		<u>(41,678,403)</u>	<u>(8,676,685)</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>(9,389,549)</u>	<u>18,295,506</u>

## 匯總權益變動表

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

## 匯總現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零零九年 港元	二零一零年 港元
<b>經營活動的現金流量</b>			
經營產生的現金	22	7,580,732	15,055,682
已付所得稅		—	—
經營活動產生的現金淨額		<u>7,580,732</u>	<u>15,055,682</u>
<b>投資活動的現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備		(564,433)	(171,694)
已收利息		—	49
投資活動所用現金淨額		<u>(564,433)</u>	<u>(171,645)</u>
<b>融資活動的現金流量</b>			
應付董事款項減少		(6,889,056)	(12,438,859)
收購個別非控制性股東權益的現金代價		—	(2,400,000)
融資活動所用現金淨額		<u>(6,889,056)</u>	<u>(14,838,859)</u>
現金及現金等價物增加淨額		127,243	45,178
年初的現金及現金等價物		84,132	212,110
現金及現金等價物匯款收益		735	6,302
年終的現金及現金等價物	15	<u>212,110</u>	<u>263,590</u>

## II 財務資料附註

### 1 一般資料及重組

#### 1.1 一般資料

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

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

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

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

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

附註：

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

## 1.2 重組

於相關期間，所有組成貴集團的公司皆由方文先生(下稱「方先生」)控制。

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

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



## 2 主要會計政策概要

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

### 2.1 呈列基準

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

貴集團內公司間交易、結餘及未變現損益的交易已於合併時撇銷。

### 2.2 編製基準

於此報告內載列的財務資料乃根據香港財務報告準則按歷史成本常規法編製。

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

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

集團並無提早採納現存準則下尚未生效的準則、修訂或詮釋。

集團並無應用下列已頒佈但仍未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

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

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

### 2.3 綜合

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

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

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

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

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

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

## 2.4 分部報告

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

## 2.5 外幣折算

### (a) 功能及列報貨幣

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

### (b) 交易及結餘

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

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

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

的財務資產)的換算差額在匯總綜合收益表中列報為公允值收益或虧損的一部分。

(c) 貴集團公司

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

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

## 2.6 物業、廠房及設備

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

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

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

租賃物業裝修	尚餘租期及七年中的較短者
傢俬及裝置	五年
辦公室設備	五年

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

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

## 2.7 於附屬公司及非金融資產之投資減值

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

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

## 2.8 金融資產

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

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

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

## 2.9 按攤銷成本列賬的金融資產

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

貴集團用於釐定是否存在減值虧損客觀證據的標準如下:

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

- 可察覺的資料顯示自從初始確認後，某組財務資產的估計未來現金流量有可計量的減少，雖然該減少尚未能在該組別的個別財務資產內確定，有關資料包括：
- (a) 該組別的借款人的還款狀況的不利變動；
  - (b) 與該組別資產逾期還款相關連的全國性或地方經濟狀況。

貴集團首先評估是否存在減值的客觀證據。

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

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

#### 2.10 應收貿易賬款、預付款項及按金

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

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

#### 2.11 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款。

#### 2.12 已發行權益

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

#### 2.13 應付貿易及其他款項

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

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

## 2.14 當期及遞延所得稅

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

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

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

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時性差異而確認。

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

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

## 2.15 僱員福利

### (a) 退休金責任

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

### (b) 其他僱員福利

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

## 2.16 撥備

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

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

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

## 2.17 收益確認

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

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

### (a) 酒店營運

已提供出租服務的酒店房間及會議室確立為酒店收益。

### (b) 提供酒店顧問服務

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

### (c) 會籍費用收入

以公允值計量的已收或應收代價於會籍的年期內按直線法確認入賬。

### (d) 利息收入

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



## 2.18 客戶忠誠度計劃

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

## 2.19 租賃

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

## 2.20 股息分派

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

# 3 財務風險管理

## 3.1 財務風險因素

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

### (a) 信用風險

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

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

信用風險上限按匯總財務狀況表中各金融資產的賬面值呈列。

**(b) 流動性風險**

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

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

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

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

**(c) 外匯風險**

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

**(d) 利率風險**

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

**3.2 資本風險管理**

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

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

### 3.3 公允值估計

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

## 4 關鍵會計估計及判斷

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

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

### (a) 物業、廠房及設備的可使用年期

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

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

### (b) 物業、廠房及設備的減值

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

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

**(c) 報廢資產復原債務**

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

**(d) 租賃物業的裝修**

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

**(e) 所得稅**

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

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

**5 分部資料**

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

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

管理層按營運（虧損）／溢利基準評估經營分部的表現。

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

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

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

分部業績與除所得稅前(虧損)/溢利的調節載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年 港元	二零一零年 港元
分部業績	(3,307,288)	13,606,109
融資收入	50,425	52,402
融資成本	<u>(128,476)</u>	<u>(135,844)</u>
除稅前(虧損)/溢利	<u>(3,385,339)</u>	<u>13,522,667</u>

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

於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，貴集團大部份資產及負債皆位於中國。

下表載列所有活動收益細項：

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

## 6 其他營運開支

下表載列其他營運開支項目：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年 港元	二零一零年 港元
核數師酬金	500,000	500,000
物業管理費	514,236	508,646
消耗品及洗衣費用	932,637	1,329,871
市場推廣及宣傳費用	182,029	202,309
電話及通訊費用	248,299	282,426
維修及保養	171,066	248,813
辦公用品	117,413	165,400
銷售佣金	36,264	360,904
其他	620,836	782,371
	<u>3,322,780</u>	<u>4,380,740</u>

## 7 僱員福利開支(包括董事薪酬)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年 港元	二零一零年 港元
薪金、工資及津貼	2,449,048	2,828,846
退休金債務	602,553	776,092
其他福利	430,835	434,866
	<u>3,482,436</u>	<u>4,039,804</u>

## 8 融資成本 — 淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年 港元	二零一零年 港元
融資成本：		
— 報廢資產復原債務	(128,476)	(135,844)
融資收入：		
— 按攤銷成本計算的非流動租賃按金利息收入	50,425	52,353
— 銀行利息收入	—	49
融資成本 — 淨額	<u>(78,051)</u>	<u>(83,442)</u>

## 9 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年 港元	二零一零年 港元
當期所得稅		
— 香港所得稅開支	—	794,439
— 中國企業所得稅開支	311,857	3,172,509
遞延所得稅 (附註20)	(220,377)	6,188
	<u>91,480</u>	<u>3,973,136</u>

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

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

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年 港元	二零一零年 港元
除稅前(虧損)/溢利	<u>(3,385,339)</u>	<u>13,522,667</u>
在各有關國家的(虧損)/溢利按適用的當地稅率計算的稅項	(538,410)	3,265,736
不可扣稅的開支	<u>629,890</u>	<u>707,400</u>
所得稅開支	<u>91,480</u>	<u>3,973,136</u>

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

## 10 董事及高級管理層薪酬

## (a) 董事及高級管理層酬金

下表載列於往績記錄期間董事及高級管理層酬金：

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

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



**(b) 五名最高薪人士**

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

該三名高級管理層人士的薪酬範圍如下：

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

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

**11 每股盈利**

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

## 12 物業、廠房及設備

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

## 13 應收貿易賬款、預付款項及按金

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

預付款項及按金載列如下：

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

貴集團的應收貿易賬款、預付款項及按金的賬面值與公允價值相若。

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

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

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

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

貴集團的應收貿易賬款、預付款項及按金以以下貨幣計值：

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

#### 14 預付營運租賃

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

#### 15 現金及現金等價物

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

貴集團的手頭現金及銀行現金以以下貨幣計值：

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

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

## 16 已發行權益

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

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

## 17 儲備

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

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

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

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

## 18 報廢資產復原撥備

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

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

## 19 應付貿易及其他款項

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

應計項目及其他應付款項載列如下：

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

貴集團的貿易及其他應付款項的眼面金額與其公允值相若。

下表載列應付貿易賬款於賬單所示日期的賬齡分析：

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

貴集團的數個酒店物業以不能註銷經營租賃協議簽訂。

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

貴集團的貿易及其他應付款項以下列貨幣計值：

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

## 20 遞延所得稅

遞延所得稅分析如下：

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

於往績記錄期間遞延所得稅資產變動如下：

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

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

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

## 21 分類金融工具

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



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

## 22 經營所得現金

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年 港元	二零一零年 港元
除稅前(虧損)/溢利	(3,385,339)	13,522,667
調整作：		
— 折舊	6,296,756	6,368,671
— 融資成本 — 淨額	<u>78,051</u>	<u>83,442</u>
營運資本變動前的經營所得現金	2,989,468	19,974,780
營運資本的改變：		
— 應收貿易賬款、預付款項及按金增加	(86,020)	(3,808,395)
— 貿易及其他應付賬款增加/(減少)	4,677,284	(2,448,806)
— 應付董事款項增加	<u>—</u>	<u>1,338,103</u>
營運產生現金	<u>7,580,732</u>	<u>15,055,682</u>

### 非現金交易

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

## 23 經營租賃承諾

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

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

## 24 或然負債

於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，貴集團並無任何或然負債。

## 25 關連交易

於二零一零年十二月三十一日，上市前集團確定應付董事款項將全數發放。

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

(a) 下表載列貴集團於往績記錄期間與關連方的重大交易：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年 港元	二零一零年 港元
由個別董事代貴集團支付的開支 — 方先生	<u>421,987</u>	<u>1,806,476</u>

(b) 與關連方的年終結餘

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

應付予一名董事為無抵押、免息及憑通知隨時償還。應付董事款項以人民幣計價。

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

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

(d) 主要管理層報酬

於往績記錄期間董事及高級管理層(包括主要管理人員)的酬金於附註10內呈列。

## 26 結算日後事項

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

## III 貴公司財務資料

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

## IV 結算日後財務報表

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

### 羅兵咸永道會計師事務所

香港執業會計師

謹啟