Zhejiang New Century Hotel Management Co., Ltd.
浙江開元酒店管理股份有限公司

（於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司）

股份代號：1158

全球發售

聯席保薦人、聯席全球協調人、
聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人

中國銀河國際 CHINA GALAXY INTERNATIONAL

交銀國際 BOCOM International

聯席全球協調人、
聯席賬簿管理人、
聯席牽頭經辦人

Morgan Stanley
摩根士丹利

聯席賬簿管理人、
聯席牽頭經辦人

ICBC 工银国际

閣下如對本招股章程任何內容有任何疑問，應徵求獨立專業意見。

Zhejiang New Century Hotel Management Co., Ltd.
浙江開元酒店管理股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

全球發售

發售股份數目	：	**70,000,000股H股(視乎超額配售權行使與否而定)**
香港發售股份數目	：	**7,000,000股H股(可予調整)**
國際發售股份數目	：	**63,000,000股H股(可予調整及視乎超額配售權行使與否而定)**
最高發售價	：	**每股H股20.05港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元繳足，最終定價後多繳款項可予退還)**
面值	：	**每股H股人民幣1.00元**
股份代號	：	**1158**

聯席保薦人、聯席全球協調人、
聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人

中國銀河國際 CHINA GALAXY INTERNATIONAL

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、
聯席牽頭經辦人

Morgan Stanley 摩根士丹利

交銀國際 BOCOM International

聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人

ICBC 工银国际

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本招股章程全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程連同本招股章程附錄八「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」所述的文件，已遵照香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》第342C條的規定，送呈香港公司註冊處處長註冊存案。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期發售價將由我們與聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)於定價日以協議方式釐定。定價日預期為2019年3月1日(香港時間)或前後，且無論如何不遲於2019年3月5日(香港時間)。除非另有公佈，否則發售價將不會超過20.05港元，且目前預期不低於13.37港元。倘我們與聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)因任何理由未能於2019年3月5日之前協定發售價，則香港公開發售將不會進行並告失效。

聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)可在經我們同意下，於遞交香港公開發售申請截止日期上午之前隨時調低發售股份數目及／或指示性發售價範圍(即每股發售股份13.37港元至20.05港元)。在此情況下，本公司最遲將於遞交香港公開發售申請截止日期上午前，於《南華早報》(以英文)、《香港經濟日報》(以中文)、聯交所網站**www.hkexnews.hk**及本公司網站**www.kaiyuanhotels.com**刊發調低發售股份數目及／或指示性發售價範圍的通告。倘於遞交香港公開發售申請截止日期前已遞交香港發售股份的申請，則即使調低發售股份數目及／或發售價範圍，亦不得在其後撤回該等申請。詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」及「如何申請香港發售股份」章節。

倘於上市日期上午八時正前發生若干事件，則聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)可終止香港包銷商根據香港包銷協議認購及促使申請人認購香港發售股份的責任。相關事件載於本招股章程「包銷」一節。務請閣下參閱該節詳情。

本公司在中國境內註冊成立，其全部業務均位於中國境內。有意投資者應注意中國和香港在法律、經濟和金融體系方面的差異，以及投資於在中國註冊成立的公司的不同風險。有意投資者亦應了解中國的監管架構與香港的監管架構不同，並應考慮本公司H股的不同市場特性。有關差異和風險因素載於本招股章程「風險因素」、「附錄五－中國及香港主要法律及監管規定概要」及「附錄六－組織章程細則概要」章節。

發售股份並無亦不會根據美國《證券法》或美國任何州證券法登記，且不可在美國境內發售、出售、抵押或轉讓。本公司證券將不會於美國公開發售。

2019年2月26日

*倘全球發售預期時間表有任何變動，我們將於香港在聯交所網站**www.hkexnews.hk**及本公司網站**www.kaiyuanhotels.com**刊登公告。*

香港公開發售開始及**白色**及
黃色申請表格可供索取 ..... 2019年2月26日（星期二）
上午九時正

通過指定網站**www.hkeipo.hk**根據**網上白表**服務
完成電子認購申請的截止時間(2) ..... 2019年3月1日（星期五）
上午十一時三十分

開始辦理香港公開發售申請登記(3) ..... 2019年3月1日（星期五）
上午十一時四十五分

遞交**白色**及**黃色**申請表格及向香港結算
發出**電子認購指示**的截止時間(4) ..... 2019年3月1日（星期五）
中午十二時正

通過網上銀行轉賬或繳費靈轉賬方式
完成**網上白表**申請付款的截止時間..... 2019年3月1日（星期五）
中午十二時正

截止辦理香港公開發售申請登記(3) ..... 2019年3月1日（星期五）
中午十二時正

預期定價日(5) ..... 2019年3月1日（星期五）

在《南華早報》(以英文)、《香港經濟日報》(以中文)、
聯交所網站**www.hkexnews.hk**及
本公司網站**www.kaiyuanhotels.com**(6)公佈：

- 發售價；
- 國際發售的踴躍程度；
- 香港公開發售申請水平；及
- 香港發售股份的分配基準..... 2019年3月8日（星期五）
或之前

通過本招股章程「如何申請香港發售股份」一節所述的多種渠道查閱香港公開發售的分配結果的公告（包括成功申請人的身份證明文件號碼或商業登記號碼（如適用））.....	2019年3月8日（星期五）起
可於**www.tricor.com.hk/ipo/result**通過「按身份證號碼搜索」功能查閱香港公開發售的分配結果	2019年3月8日（星期五）起
就根據香港公開發售的全部或部分獲接納申請寄發／領取H股股票(7) & (9)	2019年3月8日（星期五）或之前
就根據香港公開發售的全部或部分獲接納申請（如適用）或全部或部分未獲接納申請寄發／領取退款支票及電子自動退款指示(8) & (9)	2019年3月8日（星期五）或之前
H股預計開始於聯交所買賣.....	2019年3月11日（星期一）上午九時正

附註：

1. 除另有指明者外，所有日期及時間均指香港本地日期及時間。

2. 於遞交申請截止日期上午十一時三十分後，閣下不得通過指定網站**www.hkeipo.hk**使用**網上白表**服務遞交閣下之申請。倘閣下於上午十一時三十分前已通過指定網站遞交申請並取得付款參考編號，則閣下將獲准繼續辦理申請手續（須悉數支付申請股款），直至截至遞交申請日期中午十二時正截止辦理申請登記之時為止。

3. 倘在2019年3月1日（星期五）上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港發出8號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號，則該日將不會開始辦理申請登記。詳情請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份－10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一節。

4. 通過向香港結算發出**電子認購指示**申請香港發售股份的申請人，詳情請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份－6.通過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**提出申請」。

5. 預期定價日為2019年3月1日（星期五），惟無論如何不遲於2019年3月5日（星期二）。倘聯席全球協調人（為其本身及代表包銷商）與本公司因任何理由未能協定發售價，則全球發售將不會進行並告失效。

6. 本網站或本網站所載任何資料均不構成本招股章程的一部分。

7. H股股票預期將於2019年3月8日（星期五）發行，而股票將僅於全球發售在各方面均成為無條件且包銷協議亦無根據其條款終止的情況下，方會生效，預計時間為2019年3月11日（星期一）上午八時正前後。投資者如在收訖H股股票前及股票成為有效之前按公開分配結果買賣股份，所有風險概由彼等自行承擔。

8. 倘申請全部或部分不獲接納及申請獲接納但發售價低於申請時應付的每股發售股份價格，將獲發電子自動退款指示／退款支票。閣下提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分字符或（倘閣下為聯名申請人）排名首位的申請人的身份證號碼／護照號碼的部分字符或會列印於閣下的退款支票（如有）上。上述資料亦會被移交予第三方，以促進退款。於兑現閣下的退款支票前，閣下的銀行或須核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼並不準確，則或會延遲或無法兑現閣下的退款支票。詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

   通過**網上白表**服務提出申請並以單一銀行賬戶繳付申請股款的申請人，將以電子自動退款指示形式將退回股款（如有）發送至彼等的申請付款銀行賬戶。通過**網上白表**服務提出申請並以多個銀行賬戶繳付申請股款的申請人，將以退款支票形式以普通郵遞方式將退回股款（如有）寄發予彼等向**網上白表**服務供應商作出的申請指示上所指明的地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。

9. 申請人如申請1,000,000股或以上香港發售股份，則可於2019年3月8日（星期五）上午九時正至下午一時正或本公司在報章上公佈作為H股股票／電子自動退款指示／退款支票寄發日期的任何其他日期，親臨H股過戶登記處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓）領取H股股票（如適用）及／或退款支票（如適用）。個人申請人倘選擇親自領取，則不得授權任何其他人士代為領取。公司申請人倘選擇親自領取，則必須由授權代表攜同蓋有公司印章的授權書前往領取。個人申請人與獲授權代表（如適用）必須在領取時出示H股過戶登記處卓佳證券登記有限公司接納的身份證明文件。使用**黃色**申請表格提出申請的申請人可親身領取退款支票（如適用），但不可領取H股股票，而有關股票將存入中央結算系統，以記存於彼等指定的中央結算系統參與者股份戶口或中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口（如適當）。未獲領取的H股股票和退款支票將以普通郵遞方式寄送至相關申請表格上列明的地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

有關全球發售的架構、申請香港發售股份的流程及預期時間表（包括條件、惡劣天氣的影響及寄發退款支票及H股股票）的詳情，請閣下細閱「包銷」、「全球發售的架構及條件」及「如何申請香港發售股份」。

致有意投資者的重要通知

本公司發佈之本招股章程僅與全球發售及發售股份有關且並不構成要約出售或招攬購買本招股章程根據全球發售提呈之發售股份以外之任何證券之要約。本招股章程於任何其他司法管轄區或於任何其他情況下不可用於且並不構成要約或邀請。本公司並無採取行動以獲准在香港以外任何司法管轄區公開提呈發售發售股份，亦無採取行動以獲准在香港以外任何司法管轄區派發本招股章程。在其他司法管轄區就公開發售及提呈發售發售股份派發本招股章程受到限制，除非根據向相關證券監管機構進行登記或獲其授權或獲相關證券監管機構豁免而得到該等司法管轄區的適用證券法例許可，否則不得作出有關行為。

閣下僅應依賴本招股章程及申請表格所載資料作出投資決定。全球發售僅以本招股章程所載資料及陳述為基準作出。

*本公司並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載內容的資料。閣下不應將本招股章程及申請表格並無載列或作出的任何資料或陳述視為已獲本公司、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、任何包銷商、彼等各自的任何董事、高級人員、僱員、代理或任何彼等的代表或參與全球發售的任何其他方授權而加以依賴。本公司網站**www.kaiyuanhotels.com**所載資料不構成本招股章程的一部分。*

頁碼

預期時間表 i

目錄 iv

概要 1

釋義 19

詞彙表 33

前瞻性陳述 35

風險因素 37

目　錄

豁免嚴格遵守《上市規則》及豁免嚴格遵守《公司(清盤及雜項條文)條例》..... 66

有關本招股章程及全球發售的資料 71

董事、監事及參與全球發售的各方 76

公司資料..... 83

行業概覽..... 85

監督與監管..... 97

歷史、重組及公司架構 107

業務 132

與控股股東的關係 223

關連交易..... 236

董事、監事及高級管理層..... 251

主要股東..... 276

股本 277

基石投資者..... 281

財務資料..... 286

未來計劃及所得款項用途..... 354

包銷 359

全球發售的架構及條件 370

如何申請香港發售股份 381

附錄一　會計師報告 I-1

附錄二A　未經審核備考財務資料 IIA-1

附錄二B　盈利估計 IIB-1

附錄三　物業估值報告 III-1

附錄四　稅項及外匯 IV-1

附錄五　中國及香港主要法律及監管規定概要 V-1

附錄六　組織章程細則概要 VI-1

附錄七　法定及一般資料 VII-1

附錄八　送呈香港公司註冊處處長及備查文件 VIII-1

概覽

我們是中國領先的酒店集團之一，主要在中國從事中高檔連鎖酒店的經營及管理。於2018年8月31日，我們經營及／或管理140家酒店（共設有逾31,000間酒店客房），遍及22個省份、直轄市及自治區，其中81家酒店及約17,000間酒店客房位於浙江省。根據浩華報告，於2018年3月31日，按中國在營酒店客房數量計，根據高檔酒店客房數量，我們為第七大酒店集團及國內第二大酒店集團，而根據中高檔酒店客房數量，我們為第八大酒店集團及國內第四大酒店集團。按中國在營及待開業酒店客房計，根據高檔酒店客房數量，我們為第三大酒店集團及國內最大酒店集團，而根據中高檔酒店客房數量，我們為第七大酒店集團及國內第四大酒店集團。於2018年8月31日，我們擁有135家已簽約（包括129份全方位服務管理協議、4份酒店租賃協議及2份特許經營協議）待開業酒店（設有逾33,000間客房），該等酒店預計於未來五年內開業。

自於1988年在浙江省杭州市成立以來，我們已經建立了本土的、獲廣泛認可的「開元」品牌系列，主要針對高檔休閒及商旅市場，提供結合中國本土元素的國際標準酒店服務。我們主要經營租賃予我們的酒店，並採用「輕資產」的業務模式，該模式體現在根據全方位服務管理協議管理酒店以及特許經營酒店，原因是我們認為，該模式令我們得以專注於核心能力－酒店經營及管理業務，並有助於我們更加有效且高效地擴大於全國的佔有率與規模。

於2018年8月31日，我們擁有12個酒店品牌組合（其中有9個品牌為在營品牌，有3個新品牌則正在開發中），涵蓋中檔至高檔系列酒店。本集團管理及／或經營四大品牌下的高檔酒店，即「開元名都」、「開元度假村」、「開元觀堂」及「開元芳草地鄉村酒店」。我們還經營服務快速增長的注重性價比的遊客的中檔酒店，以及針對休閒遊客及商務遊客的精品酒店。就已簽約待開業酒店而言，我們預計引入「阿緹客」、「開元美途」及「開元森泊」等新的酒店品牌，面向休閒及商務遊客，預期該等酒店全部會於2019年開業。我們已在中國及全世界獲得多項大獎並且獲得認可，例如於2015年、2016年及2017年連續三年在《Hotels》雜誌（國際飯店與餐館協會官方刊物）公佈的「全球酒店集團325強」中排名全球酒店集團前30位。有關酒店業務發展的主要業務里程碑及成就的詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構－主要里程碑」分節。

業務模式

我們目前經營的酒店均為我們自有或租賃的酒店，同時，我們還管理和特許經營酒店。

酒店經營

(i) **租賃酒店。**於2018年8月31日，我們擁有29家租賃酒店及7,117間酒店客房，約佔我們的在營酒店客房的22.3%。我們經營該等租賃酒店並承擔所有經營開支。我們負責(i)招募、培訓及監督酒店經理及酒店員工；(ii)租金及酒店翻新開支；及(iii)購買酒店供應品及其他必要設備。我們的酒店租賃協議期限通常介乎10至20年。從簽立酒店租賃協議到酒店開業通常需要2至10個月，惟酒店於交給我們的管理團隊時已完成建設和翻新。

(ii) **自有酒店。**於2018年8月31日，我們擁有兩家酒店及382間酒店客房，約佔我們的在營酒店客房的1.2%。兩家自有酒店都以「開元芳草地鄉村酒店」品牌經營。我們擁有及經營該等酒店並承擔所有開支。我們負責招募、培訓及監督酒店經理及僱員，支付酒店翻新開支，以及購買酒店供應品及其他必要設備。

我們的整體入住率、日均房價及每間可出租客房收入乃受我們的產品組合、新酒店所需的籌備期、季節因素及整體行業趨勢等因素影響。

下表載列於所示期間我們經營酒店的入住率、日均房價及每間可出租客房收入的明細：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2017年**	**2018年**
入住率	59.4%	61.4%	64.6%	64.6%	62.0%
日均房價（人民幣元）	447.4	439.0	447.1	448.6	456.0
每間可出租客房收入（人民幣元）	265.5	267.0	288.9	289.9	282.6

根據浩華報告，中國高檔酒店的平均入住率從2015年的58.0%增至2017年的63.0%，而中檔酒店的入住率則保持相對穩定，於2015年至2017年介乎64.0%至66.0%。與整體行業趨勢相符，本集團經營酒店的整體平均入住率從2015年的59.4%增至2017年的64.6%。這使得本集團經營酒店的每間可出租客房收入從2015年的人民幣265.5元增至2017年的人民幣288.9元。由於四家新開業的中檔精選服務租賃酒店入住率相對較低，本集團經營酒店的入住率從截至2017年8月31日止八個月的64.6%降至截至2018年8月31日止八個月的62.0%，導致相應期間每間可出租客房平均收入從人民幣289.9元降至人民幣282.6元。

酒店管理

(i) **全方位服務管理酒店。**於2018年8月31日，我們於全方位服務管理協議項下擁有96家酒店，設有20,938間酒店客房，約佔我們在營酒店客房的65.6%。根據我們的全方位服務管理，我們根據我們的標準及程序負責酒店開業籌備、進行試營業、委任管理人員及管理酒店。酒店業主負責就酒店建設、裝修及經營出資以及批准年度預算提案。全方位服務管理協議通常具有10至15年的初始期限並可經進一步協商後延長期限。從簽立全方位服務管理協議到酒店開業通常需要10至40個月，具體視乎第三方酒店業主控制的施工時間表及進度。

(ii) **特許經營酒店。**於2018年8月31日，我們向獨立第三方擁有的13家酒店授出特許經營權，該等酒店設有3,465間酒店客房，約佔我們在營酒店客房的10.9%。根據特許經營協議，被特許人將獲授權在協議期限內使用「開元」品牌名稱及相關註冊商標。我們負責為酒店員工提供培訓，並監督特許經營酒店的開業及運營。除非被特許人聘請第三方酒店管理公司經營特許經營酒店，否則其酒店將由被特許人自行經營。特許經營協議的期限通常介乎3年至10年，且通常可於特許經營協議屆滿前六個月前經雙方協議延期。

下表載列所示期間我們自有及租賃酒店所得收入明細：

業務模式	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
酒店經營				
自有酒店	–	19,662	35,914	56,528
租賃酒店	1,343,190	1,417,361	1,431,429	910,352
經營酒店所得收入	1,343,190	1,437,023	1,467,343	966,880
其他*(附註)*	57,402	53,116	60,523	46,768
酒店經營分部的收入	1,400,592	1,490,139	1,527,866	1,013,648

附註： 主要包括不能直接歸屬於特定經營酒店的收入，包括(i)葡萄酒、海鮮、月餅及粽子等商品或產品的銷售收入；及(ii)提供客房預訂服務的收入，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月，收入總額分別為人民幣57.4百萬元、人民幣53.1百萬元、人民幣60.5百萬元及人民幣46.8百萬元。

下表載列所示期間我們全方位服務管理及特許經營酒店所得收入明細：

業務模式	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
酒店管理				
全方位服務管理酒店	118,465	106,205	130,584	100,428
特許經營酒店	3,025	5,662	6,193	5,173
我們在管酒店所得收入	121,490	111,867	136,777	105,601

下表載列所示期間我們按(i)類別及品牌；及(ii)城市級別劃分的經營酒店所得收入明細：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月
酒店類別	**2015年**	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
高端商務酒店				
開元名都	*779,699*	*841,850*	*840,449*	*539,401*
高端商務酒店所得收入	779,699	841,850	840,449	539,401
高檔度假酒店				
開元度假村	*57,547*	*64,553*	*71,479*	*50,720*
開元觀堂	*39,570*	*44,182*	*43,659*	*19,089*
開元芳草地鄉村酒店	*–*	*19,662*	*35,914*	*56,528*
高檔度假酒店所得收入	97,117	128,397	151,052	126,337
中檔全方位服務酒店				
開元大酒店	*361,783*	*376,655*	*375,840*	*229,595*
開元名庭	*19,596*	*17,277*	*15,173*	*7,932*
中檔全方位服務酒店所得收入	381,379	393,932	391,013	237,527
中檔精選服務酒店				
開元曼居	*84,995*	*72,844*	*79,462*	*60,584*
開元芳草青青房車營地	*–*	*–*	*5,367*	*3,031*
中檔精選服務酒店所得收入	84,995	72,844	84,829	63,615
經營酒店所得收入	1,343,190	1,437,023	1,467,343	966,880

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月
城市級別	**2015年**	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一線城市	81,203	81,737	65,975	24,769
新一線城市*(附註)*	837,762	889,329	931,635	642,151
二線城市	358,943	373,912	360,566	216,486
三線城市	65,282	92,045	109,167	83,474
經營酒店所得收入	1,343,190	1,437,023	1,467,343	966,880

附註： 根據浩華報告，新一線城市的城市分類乃根據第一財經（成立於2003年，為中國最大財經媒體集團之一）於2017年5月發佈的報告。

下表載列所示期間我們自有及租賃酒店所得毛利及毛利率的明細：

業務模式	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月	
	2015年		2016年		2017年		2018年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
酒店經營								
自有酒店	–	–	(4,165)	不適用	6,027	16.8	12,923	22.9
租賃酒店	112,219	8.4	198,526	14.0	274,678	19.2	135,071	14.8
經營酒店所得毛利及毛利率*(附註)*	112,219	8.4	194,361	13.5	280,705	19.1	147,994	15.3

附註： 主要不包括不能直接歸屬於特定經營酒店的毛利及毛利率，包括(i)銷售葡萄酒、海鮮、月餅及粽子等商品或產品的毛利及毛利率；及(ii)提供客房預訂服務的毛利及毛利率。

下表載列於所示期間全方位服務管理及特許經營酒店所得毛利及毛利率的明細：

業務模式	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月	
	2015年		2016年		2017年		2018年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
酒店管理								
全方位服務管理酒店	103,412	87.3	95,255	89.7	118,315	90.6	91,865	91.5
特許經營酒店	2,641	87.3	5,078	89.7	5,611	90.6	4,732	91.5
我們在管酒店所得毛利及毛利率	106,053	87.3	100,333	89.7	123,926	90.6	96,597	91.5

下表載列所示期間我們按(i)類別及品牌；及(ii)城市級別劃分的經營酒店所得毛利及毛利率的明細：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月	
酒店類別	**2015年**		**2016年**		**2017年**		**2018年**	
	毛利	**毛利率**	**毛利**	**毛利率**	**毛利**	**毛利率**	**毛利**	**毛利率**
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
高端商務酒店								
開元名都	*56,717*	*7.3*	*125,272*	*14.9*	*149,250*	*17.8*	*84,880*	*15.7*
高端商務酒店所得毛利及毛利率	56,717	7.3	125,272	14.9	149,250	17.8	84,880	15.7
高檔度假酒店								
開元度假村	*4,388*	*7.6*	*6,406*	*9.9*	*9,896*	*13.8*	*6,341*	*12.5*
開元觀堂	*9,125*	*23.1*	*7,830*	*17.7*	*10,618*	*24.3*	*(3,753)*	*不適用*
開元芳草地鄉村酒店	*–*	*–*	*(4,165)*	*不適用*	*6,027*	*16.8*	*12,923*	*22.9*
高檔度假酒店所得毛利及毛利率	13,513	13.9	10,071	7.8	26,541	17.6	15,511	12.3
中檔全方位服務酒店								
開元大酒店	*26,523*	*7.3*	*52,853*	*14.0*	*82,353*	*21.9*	*40,182*	*17.5*
開元名庭	*(1,787)*	*不適用*	*(1,631)*	*不適用*	*3,819*	*25.2*	*1,904*	*24.0*
中檔全方位服務酒店所得毛利及毛利率	24,736	6.5	51,222	13.0	86,172	22.0	42,086	17.7
中檔精選服務酒店								
開元曼居	*17,253*	*20.3*	*7,796*	*10.7*	*18,309*	*23.0*	*5,157*	*8.5*
開元芳草青青房車營地	*–*	*–*	*–*	*–*	*433*	*8.1*	*360*	*11.9*
中檔精選服務酒店所得毛利及毛利率	17,253	20.3	7,796	10.7	18,742	22.1	5,517	8.7
經營酒店所得毛利及毛利率	112,219	8.4	194,361	13.5	280,705	19.1	147,994	15.3

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月	
城市級別	**2015年**		**2016年**		**2017年**		**2018年**	
	毛利	**毛利率**	**毛利**	**毛利率**	**毛利**	**毛利率**	**毛利**	**毛利率**
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
一線城市	8,935	11.0	12,086	14.8	24,488	37.1	6,268	25.3
新一線城市*(附註)*	61,993	7.4	120,019	13.5	173,762	18.7	85,389	13.3
二線城市	32,053	8.9	51,341	13.7	60,209	16.7	37,766	17.4
三線城市	9,238	14.2	10,915	11.9	22,246	20.4	18,571	22.2
經營酒店所得毛利及毛利率	112,219	8.4	194,361	13.5	280,705	19.1	147,994	15.3

附註： 根據浩華報告，新一線城市的城市分類乃根據第一財經（成立於2003年，為中國最大財經媒體集團之一）於2017年5月發佈的報告。

有關業績記錄期通過我們的預訂渠道出售的客房晚數明細，請參閱本招股章程「業務－銷售與市場營銷」一節。

競爭優勢

我們認為，以下競爭優勢為我們取得中國領先的高檔酒店集團之一之地位奠定基礎：(i)中國領先的高檔酒店集團之一，享有卓越的品牌知名度；(ii)在中國擁有廣闊網絡的廣泛及強大酒店品牌組合，以及擁有強大的新酒店項目儲備；(iii)於執行結合酒店經營及酒店管理業務的商業模式方面具有獨特的協同效應；(iv)作為中國酒店集團所擁有的重要經驗；(v)我們多元及高效的酒店預訂渠道以及忠誠度計劃豐富了我們酒店賓客的客源；及(vi)經驗豐富且專業的管理團隊及敬業的員工隊伍。

策略

我們的願景是有效利用人與自然資源（包括空間和建築材料），為酒店賓客提供有吸引力及健康的居住體驗，以實現「人詩意地棲居」概念。這項使命的成功完成非常依賴我們的真誠、敬業及富有創造力的員工。我們的價值觀始終將客戶需求、僱員發展及為股東增值放在首位。我們計劃實施以下策略以求實現目標：(i)吸引、挽留及提拔敬業、高效及富有創造力的員工；(ii)通過酒店經營及酒店管理商業模式提高我們在高檔商務度假酒店市場的領先地位；(iii)進一步拓展中檔連鎖酒店業務；(iv)增加營銷活動及跨界營銷活動，維持卓越的品牌知名度及擴大賓客基礎；及(v)進一步投資及開發創新的數字化策略從而提高運營效率。

我們所在行業及競爭格局

根據浩華報告，中高檔酒店客房總數不斷增加，據估計，到2021年，預期中高檔市場的供應相較2017年將增加逾5,000家酒店（設有逾700,000間酒店客房）。於所有酒店客房中，中檔酒店客房預期將增加逾638,000間，而高檔酒店客房預期將增加逾135,000間。中國高檔酒店市場的平均入住率從2013年的56%穩步增至2017年的63%，而同期的日均房價保持相對穩定，介乎人民幣727元至人民幣778元。由於中國高檔酒店的入住率增加，每間可出租客房收入亦從2013年的人民幣428元穩步增至2017年的人民幣465元。自2013年至2017年，中國中檔酒店市場的平均入住率保持相對穩定，2013年為64%，2017年為66%。中國中檔酒店市場的每間可出租客房收入從2013年的人民幣285元略微降至2017年的人民幣266元，原因是日均房價從2013年的人民幣443元降至2017年的人民幣404元。

我們經營所在的一線、新一線及二線城市的酒店業競爭激烈。我們的主要競爭對手是其他酒店經營商，尤其是擁有良好品牌及知名度的其他主要星級連鎖酒店。目前，我們面臨來自信譽卓著的國際品牌及領先的中國連鎖酒店經營商的競爭。我們亦與當地五星級酒店的獨立擁有人或運營商競爭。我們預計，我們的中檔酒店將與其他商務連鎖酒店競爭。有關我們所在行業及主要市場參與者的排名數據的詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」一節。

定價政策

根據我們的全方位服務管理協議應付予我們的管理費主要包括(i)基本管理費；(ii)激勵管理費；及(iii)營銷及推廣費用。根據我們的特許經營協議應付予我們的特許經營費主要由（其中包括）品牌使用費、經營管理審核費及員工培訓費組成。關於房費，其依據各種因素釐定，包括酒店星級及類別、所提供的服務及設施、位置及當地市場狀況及需求、入住率和季節性因素。釐定餐飲價格時，我們參考原材料及食材的成本、季節性因素、競爭、消費模式、酒店賓客購買力以及其他飯店費用和成本（如人工成本和公用事業開支）。詳情請參閱本招股章程「業務－我們的業務經營－定價政策」分節。

我們的客戶及供應商

我們的客戶主要包括酒店業主、旅行社、在線旅行社及公司客戶。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月，我們的五大客戶合共分別佔我們總收入的8.7%、6.9%、6.9%及8.0%，其中一個包括我們控股股東之一陳妙林先生的有關緊密聯繫人。除此之外，於業績記錄期，據董事所知，概無任何董事、其各自緊密聯繫人或擁有我們超過5.0%的已發行股本的股東於我們五大客戶中任何一個擁有任何權益。

我們的供應商主要包括酒店經營業務的出租人、原料供應商、洗衣服務供應商及公用事業供應商。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月，我們的五大出租人供應商合共分別佔我們銷售成本總額的23.3%、22.9%、23.8%及23.0%，其中開元產業投資信託基金為控股股東之一陳妙林先生的緊密聯繫人。除此之外，於業績記錄期，據董事所知，概無任何董事、其各自緊密聯繫人或擁有我們超過5%的已發行股本的股東於我們五大出租人供應商中任何一家擁有任何權益。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月，我們的五大其他供應商合共分別佔我們銷售成本總額的4.0%、3.7%、4.4%及4.8%。於業績記錄期，除其中一家（包括控股股東之一陳妙林先生的有關緊密聯繫人外），據董事所知，概無任何董事、其各自緊密聯繫人或擁有我們超過5.0%的已發行股本的股東於我們五大其他供應商中任何一家擁有任何權益。詳情請參閱本招股章程「業務－客戶」及「業務－供應商」分節。

酒店賓客可通過直接或間接分銷渠道進行房間預訂。有關各種銷售分銷渠道的詳情，請參閱本招股章程「業務－銷售與市場營銷」分節。

物業估值

我們的獨立物業估值師戴德梁行有限公司已根據以下假設對我們的物業進行估值：(i)本集團擁有有關物業的可執行業權，並有權於獲授土地的各使用年期屆滿前自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓有關物業，且已繳足任何應付地價；(ii)已就有關開發取得相關政府部門的所有同意、批准及許可，且並不存在任何繁苛條件或延誤；及(iii)有關物業的設計及建設符合地方規劃條例，並已取得相關部門批准。

戴德梁行對本集團在中國所經營酒店的物業進行估值時採用貼現現金流量法。戴德梁行對本集團在中國持作自用的物業進行估值時採用市場比較法。本集團在中國租用的物業被認為並無商業價值。

於2018年11月30日，戴德梁行對本集團於中國所經營酒店的物業及本集團持作自用物業的物業權益及總市值的估值分別為人民幣442.0百萬元及人民幣85.8百萬元。有關我們物業的詳情，請參閱「附錄三－物業估值報告」一節。有關於物業估值時所作假設的相關風險的詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及營運有關的風險－我們物業的評估價值可能會與其實際可變現價值存在重大差異，亦可能會出現變動」分節。

財務資料概要

下表載列我們於所示年度的財務資料概要明細，應與本招股章程附錄一的合併財務資料（包括隨附附註）及本招股章程「財務資料」一節所載資料一併閱讀。

合併綜合收益表概要

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
收入	1,522,082	1,602,006	1,664,643	1,067,753	1,119,249
毛利	244,103	319,735	431,941	250,048	249,939
經營利潤	55,814	119,651	225,021	127,596	139,498
未計所得稅前利潤	58,294	117,230	223,022	123,922	142,196
年內／期內利潤及全面收益總額	29,641	84,055	166,567	89,196	111,555

附註： 自2016年5月起，中國營業稅制度改為增值稅制度，（其中包括其他因素）導致截至2016年及2017年12月31日止年度的純利相比截至2015年12月31日止年度有所增加。主要由於該稅制改變，確認為稅項及徵稅開支的銷售成本從截至2015年12月31日止年度的人民幣84.0百萬元，減至截至2016年12月31日止年度的人民幣33.9百萬元，並進一步減至截至2017年12月31日止年度的人民幣4.1百萬元。

分部收入

下表載列所示期間我們按分部劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
分部					
酒店經營	1,400,592	1,490,139	1,527,866	982,353	1,013,648
酒店管理	121,490	111,867	136,777	85,400	105,601
總收入	1,522,082	1,602,006	1,664,643	1,067,753	1,119,249

銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)經營租賃租金；(ii)耗材成本；(iii)僱員福利開支；(iv)公用事業及電費；(v)稅項及徵稅；及(vi)物業、廠房及設備折舊。

分部毛利和毛利率

下表載列所示期間我們按分部劃分的毛利和毛利率的明細：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
分部										
酒店經營	138,050	9.9	219,402	14.7	308,015	20.2	173,163	17.6	153,342	15.1
酒店管理	106,053	87.3	100,333	89.7	123,926	90.6	76,885	90.0	96,597	91.5
毛利總額及毛利率	244,103	16.0	319,735	20.0	431,941	25.9	250,048	23.4	249,939	22.3

合併資產負債表概要

	於12月31日			於8月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非流動資產總值	485,504	573,351	622,659	711,282
流動資產總值	649,349	679,634	689,992	722,977
資產總值	1,134,853	1,252,985	1,312,651	1,434,259
權益總額	262,974	317,029	529,093	601,435
非流動負債總額	181,029	232,090	181,851	214,644
流動負債總額	690,850	703,866	601,707	618,180
負債總額	871,879	935,956	783,558	832,824
權益及負債總額	1,134,853	1,252,985	1,312,651	1,434,259
流動(負債)淨額／資產淨值	(41,501)	(24,232)	88,285	104,797

於2015年及2016年12月31日，我們的流動負債淨額分別為人民幣41.5百萬元及人民幣24.2百萬元，而於2017年12月31日及2018年8月31日，我們的流動資產淨值分別為人民幣88.3百萬元及人民幣104.8百萬元。我們於2015年及2016年12月31日的流動負債狀況主要包括(i)貿易及其他應付款項；(ii)短期銀行借款；及(iii)合同負債。於2015年及2016年12月31日的流動負債淨額狀況至2017年12月31日及2018年8月31日的資產淨值狀況的改善乃主要由於(i)短期借款減少及(ii)現金及現金等價物增加所致。

儘管我們於2015年12月31日錄得資產淨值狀況人民幣263.0百萬元及於截至2015年12月31日止年度產生利潤及全面收益總額人民幣29.6百萬元，我們於同日的流動負債淨額為人民幣41.5百萬元，主要歸因於主要與長興開元芳草地鄉村酒店的建設相關的現金支出人民幣88.6百萬元，包括購買土地使用權以及建設樓宇及設施（入賬列作非流動資產）。

儘管於2016年12月31日錄得資產淨值人民幣317.0百萬元及截至2016年12月31日止年度產生利潤及全面收益總額人民幣84.1百萬元，我們於2016年12月31日的流動負債淨額狀況為人民幣24.2百萬元，較2015年12月31日的流動負債淨額人民幣41.5百萬元減少41.7%，主要歸因於主要與長興開元芳草地鄉村酒店及杭州富春開元芳草地鄉村酒店的建設相關的現金支出人民幣118.2百萬元（入賬列作非流動資產）。

請參閱本招股章程「財務資料－流動性及資本資源－流動資產及負債淨額」分節。

合併現金流量表概要

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
經營活動所得現金淨額	97,442	168,931	268,073	87,883	33,594
投資活動(所用)／所得現金淨額	(90,574)	(85,377)	86,885	61,943	(143,420)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(35,148)	(33,775)	(107,013)	(131,613)	(26,041)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(28,280)	49,779	247,945	18,213	(135,867)
年初／期初的現金及現金等價物	154,665	126,385	176,164	176,164	424,109
年末／期末的現金及現金等價物	126,385	176,164	424,109	194,377	288,242

儘管我們於截至2015年12月31日止年度產生經營活動所得現金淨額人民幣97.4百萬元，但我們於同期錄得現金流出淨額人民幣28.3百萬元，主要是由於用於(i)主要就長興開元芳草地鄉村酒店建設支付款項約人民幣88.6百萬元；及(ii)償還其他融資工具人民幣160.7百萬元，部分被控股股東向附屬公司注資人民幣60.0百萬元及借款所得款項淨額人民幣36.0百萬元所抵銷。

截至2018年8月31日止八個月，儘管經營活動產生現金淨額人民幣33.6百萬元，我們亦錄得現金流出淨額人民幣135.9百萬元，主要由於投資活動所用現金，包括(i)就經營杭州富春開元芳草地鄉村酒店的物業、廠房及設備、土地使用權、無形資產及其他長期資產支付款項人民幣91.5百萬元；(ii)投資短期理財產品人民幣60.0百萬元；及(iii)向股東分派股息人民幣41.2百萬元，部分被借款所得款項人民幣35.0百萬元所抵銷。

重要財務比率

下表載列我們於所示期間的相關重要財務比率概要。

	截至12月31日止年度／於12月31日			**截至8月31日止八個月／於8月31日**	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2017年**	**2018年**
				(未經審核)	
毛利率[1]	16.0%	20.0%	25.9%	23.4%	22.3%
純利率[2]	1.9%	5.2%	10.0%	8.4%	10.0%
權益回報率[3]	15.4%	29.8%	39.6%	不適用	不適用
流動比率[4]	0.9x	1.0x	1.1x	不適用	1.2x
槓桿比率[5]	27.3%	28.3%	12.6%	不適用	13.7%

附註：

1. 毛利率按毛利除以收入計算。
2. 純利率按利潤及全面收益總額除以收入計算。
3. 權益回報率乃按期內本公司擁有人應佔利潤及全面收益總額除以期初及期末本公司擁有人應佔總權益平均值計算。
4. 流動比率按期末流動資產除以流動負債計算。
5. 槓桿比率按期末借款總額除以資產總值計算。

非《國際財務報告準則》計量指標

下表載列我們的EBITDA、EBITDA利潤率、EBITDAR及EBITDAR利潤率（該等項目均非《國際財務報告準則》計量指標）：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
年內／期內利潤及全面收益總額	29,641	84,055	166,567	89,196	111,555
就以下項目作出調整：					
所得稅開支	28,653	33,175	56,455	34,726	30,641
融資成本	30,220	16,049	10,406	9,140	6,769
折舊及攤銷	53,120	56,936	59,879	39,899	38,090
融資收入	(30,968)	(12,193)	(5,402)	(3,937)	(5,140)
EBITDA[1]	110,666	178,022	287,905	169,024	181,915
EBITDA利潤率[2]	7.3%	11.1%	17.3%	15.8%	16.3%
就以下項目作出調整：					
經營租賃開支	403,026	399,850	374,067	256,384	255,388
EBITDAR[3]	513,692	577,872	661,972	425,408	437,303
EBITDAR利潤率[4]	33.7%	36.1%	39.8%	39.8%	39.1%

附註：

1. EBITDA為未扣除所得稅、融資收入、融資成本、折舊及攤銷的利潤。
2. EBITDA利潤率按EBITDA除以收入計算。
3. EBITDAR按EBITDA加經營租賃開支計算。
4. EBITDAR利潤率按EBITDAR除以收入計算。
5. EBITDA及EBITDAR被管理層作為本集團酒店經營表現的主要計量指標及作為酒店業公司間比較業績或評估價值的通用績效計量指標。酒店管理層或酒店業的有意投資者可透過計算扣除利息、稅項、折舊及攤銷前的經營收入（就EBITDA而言）及計算扣除利息、稅項、折舊及攤銷以及租金開支前的經營收入（就EBITDAR而言）更有效地比較與評估不同酒店經營者的實際相關經營表現，排除因酒店經營者採用的不同資本結構（例如，在開發新酒店時使用股權與債務）及／或所有權結構（例如，租賃與擁有酒店資產）對淨盈利狀況的影響。

本節所述財務表現計量指標均為非《國際財務報告準則》計量指標，因此均未經審核，且未包含於財務報表及未根據《國際財務報告準則》呈列。儘管財務表現的該等計量指標與財務報表的項目一致，但其可能不等同於其他公司使用的類似命名的計量指標，因此不應被視作可與財務報表損益表項目相比的計量指標。其作為分析工具有局限性，且不應被獨立考慮，或替代我們根據《國際財務報告準則》呈列的財務業績分析。

可分配儲備

於2015年1月1日及2015年12月31日，我們分別錄得累計虧損人民幣59.2百萬元及人民幣29.1百萬元。這主要是由於(i)我們於2012年向當時股東分派股息後因開元酒店投資重組而作出調整，從而將本集團根據中國公認會計準則所編製合併財務報表內我們於2012年1月1日的留存盈利狀態轉變為2012年12月31日的累計虧損狀態；及(ii)2013年至2014年中國酒店業低迷，從而對本集團的主要業務（尤其是高檔酒店經營）帶來不利影響。酒店業整體市況復甦及本集團實施成本控制措施使本集團自2015年以來的財務表現得到改善，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們分別錄得人民幣29.6百萬元、人民幣84.1百萬元及人民幣166.6百萬元的純利。於2016年12月31日及2018年8月31日，我們分別錄得人民幣55.2百萬元及人民幣105.2百萬元的留存盈利，該盈利根據《國際財務報告準則》釐定，可供分配予股東。

歷史、重組及公司架構

本公司主要在中國從事中高檔連鎖酒店的運營與管理。開元酒店管理（我們的前身）最初由開元酒店投資及開元旅業於2008年12月17日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣5,000,000元，之後作為重組的一部分，開元酒店管理於2017年6月28日改制為股份有限公司。有關本公司歷史、重組、首次公開發售前投資者及公司架構的詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節。

有關本集團於業績記錄期及之後已進行的收購及出售的詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構－於業績記錄期收購及出售」及「歷史、重組及公司架構－於業績記錄期後的收購」分節。

與控股股東的關係

緊隨全球發售完成後，開元旅業將控制我們約48.3%的股本（假設超額配售權未獲行使），且將繼續作為我們的直接控股股東。而開元旅業又分別由陳妙林先生、陳燦榮先生及張冠明先生間接持有85.2%、8.5%及6.3%的股權，由於陳妙林先生、陳燦榮先生及張冠明先生通過開元旅業共同持有本公司權益，故彼等組成一組控股股東。

除本招股章程「與控股股東的關係」一節所披露者外，控股股東概無於任何直接或間接與我們的業務構成競爭的業務中擁有權益。各控股股東以本公司為受益人訂立不競爭契據，以使彼等均將不會及將促使彼等各自的聯繫人均不會於任何可能與我們的業務構成競爭的業務中，直接或間接參與或持有任何權利或權益或以其他形式涉及其中。詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節。

我們已與關連人士訂立多份協議。於上市後，根據《上市規則》第十四A章，該等協議將構成持續關連交易。詳情請參閱本招股章程「關連交易」一節。本公司亦已向聯交所申請，並已獲豁免嚴格遵守《上市規則》第十四A章項下的有關規定。

首次公開發售前投資

於2015年12月11日，杭州謙和祺聚投資管理合夥企業(有限合夥)認購註冊股本人民幣8.7百萬元，約佔開元酒店管理股本權益的5.0%。於2016年11月17日，Clear Ocean Holdings Limited(「**Clear Ocean**」)與(i) NC Hotels Investment Holding Pte. Ltd.、(ii)上海鉑卉投資中心(有限合夥)(現稱上海鷗翎鉑卉投資中心(有限合夥))(「**鉑卉投資**」)及(iii) Ocean Century Hotels Limited(「**OC Hotels**」)訂立股權轉讓協議，據此，Clear Ocean同意將其於開元酒店管理的股本權益分別轉讓予NC Hotels、鉑卉投資及OC Hotels。於2017年4月24日，鉑卉投資與寧波梅山保稅港區開瑞世祺投資管理合夥企業(有限合夥)(「**開瑞世祺**」)訂立股權轉讓協議，據此，鉑卉投資同意將其於開元酒店管理的部分股本權益轉讓予開瑞世祺。同日，根據開元酒店管理、開瑞世祺及寧波梅山保稅港區開匯泰亨投資管理合夥企業(有限合夥)(「**開匯泰亨**」)訂立的增資協議，開瑞世祺及開匯泰亨合共認購開元酒店管理的註冊股本人民幣15.1百萬元。

於2017年6月9日，陳妙林先生、開元旅業、謙和祺聚、NC Hotels、鉑卉投資、OC Hotels、開瑞世祺及開匯泰亨訂立補充發起人協議。根據補充發起人協議的條款，謙和祺聚、NC Hotels、鉑卉投資、OC Hotels、開瑞世祺及開匯泰亨已獲授若干特別權利，於最後可行日期，該等權利均已暫停，並將於上市日期後自動終止。

有關首次公開發售前投資的主要條款及授予首次公開發售前投資者的特別權利的詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構－首次公開發售前投資」分節。

近期發展及無重大不利變動

於業績記錄期後及直至最後可行日期，我們的業務營運維持穩定，乃由於我們的業務模式及我們營運所在的整體經濟與監管環境並無重大變化。

自2018年8月31日至2018年12月31日期間，我們已將酒店組合總數增至150家，酒店客房增至約34,200間，其中31家酒店及約7,400間酒店客房由我們運營，119家酒店及約26,800間酒店客房由我們管理。同期，我們的待開業酒店亦從2018年8月31日的135家增至169家。

董事已確認，自2018年8月31日(即本招股章程附錄一會計師報告所載合併財務報表的日期)起及直至本招股章程日期，我們的財務或交易狀況並無重大不利變動。

發售統計數據

本表內的所有統計數據均假設超額配售權未獲行使。

	按最低指示性發售價每股發售股份**13.37**港元計算	按最高指示性發售價每股發售股份**20.05**港元計算
H股的市值*(附註)*	935.9百萬港元	1,403.5百萬港元

*附註：*市值的計算基於全球發售項下將予發行的70,000,000股H股。

未經審核備考合併有形資產淨值

根據《上市規則》第4.29條編製的以下未經審核備考合併有形資產淨值載列於下文，以闡明全球發售於2018年8月31日對我們的有形資產淨值的影響，如同全球發售已於該日期進行。本集團之未經審核備考合併有形資產淨值僅作說明用途進行編製，且由於其假設性質，未必真實反映倘於2018年8月31日或任何未來日期完成全球發售情況下我們的有形資產淨值。

	於2018年8月31日本公司權益持有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值[1]	預計全球發售所得款項淨額[2]	本公司權益持有人應佔本集團未經審核備考經調整有形資產淨值	未經審核備考每股合併有形資產淨值[3]	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣元*	*港元*
按最低指示性發售價每股發售股份13.37港元計算	570,195	753,252	1,323,447	4.73	5.41
按最高指示性發售價每股發售股份20.05港元計算	570,195	1,147,360	1,717,555	6.13	7.02

附註：

1. 於2018年8月31日本公司權益持有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值資料摘錄自附錄一所載的會計師報告，按於2018年8月31日本公司權益持有人應佔本集團經審核合併資產淨值人民幣582,532,000元及就於2018年8月31日本公司權益持有人應佔無形資產人民幣12,337,000元作出的調整計算。

2. 預計本公司將獲得的全球發售所得款項淨額分別按每股股份的指示性發售價13.37港元及20.05港元計算（經扣除包銷費用及本公司應付的其他相關開支），且並無計及因超額配售權獲行使而可能將予發行的任何股份。

3. 未經審核備考每股有形資產淨值乃經作出以上段落所提及的調整後，按已發行280,000,000股股份（假設全球發售已於2018年8月31日完成，但並無計及因超額配售權獲行使而可能將予發行的任何股份）基準計算。

4. 詳情請參閱本招股章程「附錄二A－未經審核備考財務資料」一節。

股息

於最後可行日期，我們並無正式的股息政策。董事會負責將有關股息派付的議案提交予股東大會批准。釐定是否派付股息及具體數額乃基於本公司整體業務狀況、財務業績、資金需求、附屬公司向本公司派付現金股息、股東權益及董事會認為有關的任何其他因素。

倘於某個年度無利潤可供分派，則我們於該年度通常不會分派股息。我們所派付的任何股息亦須經股東大會批准。在我們彌補虧損及向法定公積金作出撥款之前，我們不得向股東分派利潤。法定公積金可被用於抵銷先前年度的虧損（如有）及可轉換為實繳股本。

於業績記錄期，於2017年4月24日及2018年6月15日分別向本公司股東宣派股息人民幣59,690,000元及人民幣41,238,000元，隨後已全數支付。詳情請參閱本招股章程「財務資料－股息」分節。

上市開支

上市開支指就上市及全球發售產生的專業費用、包銷佣金及其他費用。假設每股發售股份發售價為16.71港元（即所述發售價範圍每股發售股份13.37港元至20.05港元的中位數），由本公司承擔的上市開支預計將約為人民幣71.3百萬元（相當於81.6百萬港元），其中人民幣64.5百萬元（相當於73.9百萬港元）直接產生於公開發行H股及將予以資本化，而餘下款項預期將反映於截至2019年12月31日止年度的合併綜合收益表中。董事預計，該等開支不會對2018年及2019年的經營業績造成重大影響。

所得款項用途

假設發售價為每股發售股份16.71港元（即所述發售價範圍每股發售股份13.37港元至20.05港元的中位數），我們估計將從全球發售獲得所得款項淨額約1,088.0百萬港元（經扣除包銷佣金及本公司就全球發售應付的其他估計開支後），假設超額配售權未獲行使。我們的全球發售所得款項淨額計劃用途及金額如下所列，惟須受限於不斷變化的業務需要以及市場狀況：

估計所得款項淨額	所得款項淨額擬定用途
約25.0%或272.0百萬港元	開發我們的高檔商務及度假酒店
約35.0%或381.0百萬港元	開發我們的中檔酒店
約10.0%或109.0百萬港元	品牌建設及推廣，包括但不限於進行營銷和推廣活動、贊助行業活動和廣告
約5.0%或54.0百萬港元	招募更多人才，並加強實施我們對員工的培訓和招聘計劃，以支持我們的業務擴張
約15.0%或163.0百萬港元	通過升級現有的運營及IT系統基礎設施開發信息技術系統

估計所得款項淨額	所得款項淨額擬定用途
約10.0%或109.0百萬港元	我們的一般企業用途及營運資金

詳情請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

風險因素

我們的業務及營運以及全球發售方面涉及若干風險及不確定因素。我們認為以下是我們面臨的一些主要風險：(i)我們在競爭激烈的行業經營，因此如果我們無法成功競爭，我們的收入、利潤或市場份額可能受到損害；(ii)我們無法保證能夠實現我們當前的業務增長目標及計劃；(iii)我們可能無法成功擴展至我們目前並未提供服務的地理區域；(iv)如果第三方酒店業主或特許經營商未能作出必要投資維護或改善其物業以達致必要的標準，或無法承擔按揭，則我們與之訂立的全方位服務管理或特許經營協議可能受到影響或終止；及(v)我們面臨對自有和租賃酒店進行重大投資所引致的風險，這可能會增加我們的成本、降低我們的利潤、限制我們應對市場狀況的能力或限制我們的增長戰略。

由於可能會採用不同的詮釋和標準來釐定風險的重要性，閣下應謹慎考慮本招股章程載列之所有資料，包括本招股章程「風險因素」一節中所述風險及不確定因素。

歷史不合規事件

董事確認，於業績記錄期及直至最後可行日期，我們已在所有重大方面遵守中國(即我們經營所在的主要司法管轄區)的所有適用法律法規。我們過往存在違反中國法律法規的事件。詳情請參閱「業務－法律及監管事項」及「業務－物業」分節。

截至2018年12月31日止年度的盈利估計

本公司擁有人應佔估計未經審核合併盈利(1)	不低於人民幣185.0百萬元
未經審核備考估計每股盈利(2)	不低於人民幣0.66元

附註：

1. 編製截至2018年12月31日止年度上述盈利估計所用基準概述於本招股章程附錄二B。基於本集團截至2018年8月31日止八個月的經審核合併業績、基於本集團截至2018年11月30日止三個月的管理賬目的未經審核合併業績及本集團截至2018年12月31日止月份的估計合併業績編製截至2018年12月31日止年度本公司擁有人應佔估計未經審核合併盈利。盈利估計已按在所有重大方面均與會計師報告(全文載於本招股章程附錄一)附註2.1所載本集團現時採納的會計政策一致的基準編製。

2. 未經審核備考估計每股盈利按截至2018年12月31日止年度本公司擁有人應佔估計未經審核合併盈利及假設全球發售於2018年1月1日已完成但並無計及因超額配售權獲行使而可能將予發行的任何股份，截至2018年12月31日止年度280,000,000股發行在外股份的加權平均數計算得出。

於本招股章程內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義。

「會計師報告」	指	申報會計師出具的報告，其正文載於本招股章程附錄一
「聯屬人士」	指	任何直接或間接控制指定人士，或直接或間接受其控制，或與其受間接共同控制的其他人士
「申請表格」	指	與香港公開發售有關的**白色**申請表格、**黃色**申請表格及**綠色**申請表格，或按文義所指，上述任何申請表格
「章程細則」或「組織章程細則」	指	股東於2018年6月15日採納並在上市後生效的經修訂及經重列組織章程細則（經不時修訂、補充或以其他方式修改），其概要載於本招股章程附錄六
「聯繫人」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「基本租金」	指	根據主酒店租賃及管理協議，本公司或開元酒店管理（視情況而定）向開元酒店投資擔保的基本租金
「北京歌華」	指	北京歌華開元大酒店有限公司，一家於2005年9月19日在中國註冊成立的公司，由本公司及獨立第三方北京華北酒店管理中心分別擁有49%及51%的股權
「Birot by New Century」	指	Birot by New Century，一家於2014年12月11日在法國註冊成立的公司，由陳妙林先生間接擁有83.9%的股權
「董事會」	指	本公司董事會

「營業日」	指	香港銀行通常向公眾開放辦理一般銀行業務的任何日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「年複合增長率」	指	年複合增長率
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名個人或法團
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「中國」	指	中華人民共和國，就本招股章程而言，不包括中華人民共和國香港、澳門特別行政區及台灣
「緊密聯繫人」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「《公司條例》」	指	香港法例第622章《公司條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「《公司(清盤及雜項條文)條例》」	指	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)

「本公司」或「我們」	指	浙江開元酒店管理股份有限公司，於2017年6月28日在中國註冊成立的股份有限公司，除文義另有所指外，包括(i)我們的前身；及(ii)就本公司成為其現有附屬公司的控股公司之前的期間而言，其及其現有附屬公司或彼等的前身（視情況而定）經營的企業
「關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「控股股東」或「一組控股股東」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義，就本招股章程而言，指開元旅業、陳燦榮先生、陳妙林先生及張冠明先生
「核心關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「不競爭契據」	指	控股股東以本公司（為其本身及作為受託人為其附屬公司的利益）為受益人所簽立日期為2019年2月12日的不競爭契據，詳情載於本招股章程「與控股股東的關係－不競爭承諾」分節
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	我們股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，以人民幣認購及繳足
「《企業所得稅法》」	指	全國人民代表大會於2017年2月24日修訂並生效的《中華人民共和國企業所得稅法》
「GDP」	指	國內生產總值（對GDP增長率的所有提述均指GDP的實際而非名義增長率）
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售

「**綠色**申請表格」	指	將由**網上白表**服務供應商填寫的申請表格
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，或就本公司成為該等附屬公司的控股公司之前的期間而言，於相關時間開展目前集團業務的實體
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「H股」	指	本公司普通股股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，將以港元認購及買賣並將於聯交所上市
「H股過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司
「**網上白表**」	指	通過**網上白表**指定網站**www.hkeipo.hk** 遞交網上申請，以申請人自身名義申請發行香港發售股份
「**網上白表**服務供應商」	指	本公司指定的**網上白表**服務供應商，詳情載於指定網站**www.hkeipo.hk**
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算（代理人）有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港發售股份」	指	由本公司根據香港公開發售按發售價初始提呈發售以供認購的7,000,000股H股（可按本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述者予以重新分配）

「香港公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格所述條款及條件，按發售價（另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費）提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購（可按本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述者予以重新分配）
「香港包銷商」	指	香港公開發售的包銷商，列於本招股章程「包銷－香港包銷商」分節
「香港包銷協議」	指	由（其中包括）本公司、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商訂立的日期為2019年2月22日的包銷協議，詳情載於本招股章程「包銷－包銷安排及開支」分節
「浩華」	指	浩華酒店管理顧問（北京）有限公司，本公司委聘的市場研究顧問，為獨立第三方
「酒店租賃及管理協議」	指	根據主酒店租賃及管理協議就各項開元產業投資信託基金酒店物業訂立的獨立酒店租賃及管理協議
「《國際財務報告準則》」	指	由國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》（包括準則、修訂及詮釋）
「獨立第三方」	指	就董事作出一切合理查詢後所知，並非為本公司關連人士（定義見《上市規則》）的個人或公司
「國際發售股份」	指	根據國際發售提呈發售的H股

「國際發售」	指	國際包銷商代表本公司謹向專業、機構及其他投資者有條件提呈發售國際發售股份，詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節
「國際包銷商」	指	預計將訂立國際包銷協議，以就國際發售進行包銷的一組國際包銷商
「國際包銷協議」	指	預計將由（其中包括）聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、國際包銷商及本公司於2019年3月1日或之前就國際發售訂立的包銷協議，詳情載於本招股章程「包銷－包銷安排及開支」分節
「聯席賬簿管理人」	指	中國銀河國際證券（香港）有限公司、交銀國際證券有限公司、摩根士丹利亞洲有限公司（僅涉及香港公開發售）、Morgan Stanley & Co. International plc（僅涉及國際發售）及工銀國際融資有限公司
「聯席全球協調人」	指	中國銀河國際證券（香港）有限公司、交銀國際證券有限公司及摩根士丹利亞洲有限公司
「聯席牽頭經辦人」	指	中國銀河國際證券（香港）有限公司、交銀國際證券有限公司、摩根士丹利亞洲有限公司（僅涉及香港公開發售）、Morgan Stanley & Co. International plc（僅涉及國際發售）、工銀國際證券有限公司、銀河－聯昌證券（香港）有限公司、金裕富證券有限公司、利得證券（香港）有限公司、茂宸證券有限公司及TUS Corporate Finance Limited（僅涉及香港公開發售）
「聯席保薦人」	指	中國銀河國際證券（香港）有限公司及交銀國際（亞洲）有限公司

「最後可行日期」	指	2019年2月17日，即本招股章程刊發前就確定本招股章程所載若干資料而言的最後可行日期
「上市」	指	H股於聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	H股上市及獲准開始在聯交所買賣的日期，預期為2019年3月11日或前後
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「主板」	指	由聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，乃獨立於聯交所GEM，並與其並行運作
「《必備條款》」	指	原國務院證券委員會及其他中國政府部門於1994年8月27日頒佈的《到境外上市公司章程必備條款》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)，以供納入於中國註冊成立並將於境外上市公司的組織章程細則
「主酒店租賃及管理協議」	指	開元酒店投資、開元酒店管理、開元旅業及開元資產管理有限公司於2013年6月14日訂立的框架協議，該協議就開元產業投資信託基金酒店物業的租賃及管理規定了一般指引及原則

「中檔酒店」	指	中檔酒店主要指由中國旅遊飯店業協會按照中國酒店星級評定制度評定的三星級及四星級酒店以及具有與按照中國酒店星級評定制度評定的三星級及四星級酒店相似的產品定位及質量、服務品質及相對全面設施的酒店
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「陳妙林先生」	指	非執行董事及控股股東之一
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「開元集團」	指	開元控股集團及開元旅業集團
「開元控股」	指	開元控股集團有限公司，一家於2004年4月6日在中國成立的公司，陳妙林先生、陳燦榮先生及張冠明先生分別擁有其85.2%、8.5%及6.3%的股權
「開元控股集團」	指	開元控股及其附屬公司
「開元酒店投資」	指	浙江開元酒店投資管理集團有限公司，一家於2001年11月30日在中國成立的公司，由銳至投資有限公司及Sky Town Investment Ltd分別持有60.05%及39.95%的股權，彼等由開元產業投資信託基金間接全資持有
「開元酒店投資重組」	指	控股股東於2013年籌備開元產業投資信託基金上市時進行的重組，詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構－本公司」一節

「開元產業投資信託基金」	指	開元產業投資信託基金(一個以單位信託基金形式組成的香港集體投資計劃，已根據《證券及期貨條例》第104條獲認可)，其基金單位於聯交所上市(股份代號：1275)，因屬陳妙林先生的聯繫人而為關連人士
「開元產業投資信託基金集團」	指	開元產業投資信託基金及其附屬公司
「開元產業投資信託基金酒店物業」	指	杭州開元名都大酒店、浙江開元蕭山賓館、杭州千島湖開元度假村、寧波開元名都大酒店及長春開元名都大酒店
「開元旅業」	指	開元旅業集團有限公司，一家於2001年1月9日在中國成立的公司，為控股股東之一，由陳妙林先生、陳燦榮先生及張冠明先生分別間接持有85.2%、8.5%及6.3%的股權
「開元旅業集團」	指	開元旅業及其附屬公司
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「全國人民代表大會」	指	中華人民共和國全國人民代表大會
「發售價」	指	根據全球發售認購及發行H股時需支付的每股H股最終港元發售價(不包括1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)，釐定方式詳載於本招股章程「全球發售的架構及條件－定價及分配」分節
「發售股份」	指	全球發售中提呈發售的H股及(如相關)超額配售權獲行使時將發行的任何額外H股

「超額配售權」	指	本公司授予國際包銷商的購股權，可由聯席全球協調人（代表國際包銷商）根據國際包銷協議於自上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後第30日止期間內隨時行使，要求本公司按發售價額外配發及發行最多合共10,500,000股股份，相當於首次發售股份的15%，詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「中國《公司法》」	指	第十屆全國人民代表大會常務委員會於2013年12月28日修訂及採納並自2014年3月1日起生效的《中華人民共和國公司法》（經不時修訂、補充及以其他方式修改）
「中國公認會計準則」	指	中國財政部於2006年頒佈的《企業會計準則》及財政部頒佈的其他相關規定
「中國政府」	指	中國中央政府，涵蓋所有政府分支部門（包括省級、市級及其他地區或地方政府單位）及機構，或（倘文義所指）前述任何部門或機構
「中國法律顧問」	指	北京市金杜律師事務所，本公司有關中國法律的法律顧問
「前身」或「開元酒店管理」	指	浙江開元酒店管理有限公司，一家於2008年12月17日在中國成立的有限公司，為本公司的前身
「定價協議」	指	本公司與聯席全球協調人（為其本身及代表包銷商）為記錄及釐定發售價而將於定價日訂立的協議

「定價日」	指	就全球發售而言，聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司釐定發售價的日期，預期將為2019年3月1日或前後，但不遲於2019年3月5日
「物業估值報告」	指	由獨立物業估值師戴德梁行有限公司編製的物業估值報告，載於本招股章程「附錄三－物業估值報告」
「人民幣」	指	中國的法定貨幣
「S規例」	指	美國《證券法》S規例
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「重組」	指	本集團為準備上市而進行的重組，詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構－重組」一節
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「國家税務總局」	指	中華人民共和國國家税務總局
「全國人民代表大會常務委員會」	指	中華人民共和國全國人民代表大會常務委員會
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「股份」	指	本公司每股面值人民幣1.00元的普通股，包括內資股、非上市外資股及H股

「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「穩定價格操作人」	指	中國銀河國際證券（香港）有限公司
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「監事」	指	本公司監事
「《收購守則》」	指	證監會頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「業績記錄期」	指	截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月
「美元」	指	美國的法定貨幣美元
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及所有受其司法管轄權管轄的地區
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「非上市外資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，由中國國民或中國註冊成立實體以外人士持有，且並未於任何證券交易所上市

「高檔酒店」	指	高檔酒店主要指由中國旅遊飯店業協會按照中國酒店星級評定制度評定為五星級的酒店以及具有與按照中國酒店星級評定制度評定的五星級酒店相似的產品定位及質量、服務品質及全面設施的酒店
「美國《證券法》」	指	1933年美國《證券法》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)及據此頒佈的規則及規例
「增值税」	指	增值税
「**白色**申請表格」	指	要求有關香港發售股份將以申請人本身名義發行的公眾人士所用的申請表格
「**黃色**申請表格」	指	要求有關香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾人士所用的申請表格
「余姚曼居」	指	余姚開元曼居酒店管理有限公司，一家於2015年11月23日在中國註冊成立的公司，由我們的全資附屬公司浙江開元曼居酒店管理有限公司擁有55.7%的股權以及由本集團五名僱員及六名身為獨立第三方的個人擁有44.3%的股權
「浙江皓谷」	指	浙江皓谷網絡科技有限公司，一家於2016年5月20日在中國註冊成立的公司，由本公司擁有20%的股權以及由均為獨立第三方的紐賓凱酒店集團(武漢)有限公司、粵海國際酒店管理(中國)有限公司、曙光酒店管理(上海)有限公司及華天酒店集團股份有限公司分別擁有20%的股權
「%」	指	百分比

本招股章程內的若干金額及百分比數字已經四捨五入。因此，若干表格所示的合計數字未必是其所包含數字的算術總和。

倘在中國成立的實體或企業的中文名稱與其英文譯名有任何不一致之處，概以中文名稱為準。中文或其他語言公司名稱的英文譯名均附有「」符號，而英文公司名稱的中文譯名亦附有「*」符號，僅供識別。*

本詞彙表載有本招股章程所用有關本公司業務的若干技術詞語的解釋及釋義。該等詞語及其釋義未必與該等詞語的標準行業釋義或用法一致。

「日均房價」	指	日均房價，即客房收入除以已佔用客房
「可供出租客房」	指	酒店中除去內部長期佔用房後可供出租的客房數量
「CRS」	指	中央預訂系統
「DRMS」	指	災難恢復管理系統
「EBITDA」	指	未扣除所得稅、利息收入、財務成本、分佔聯營公司及共同控制實體之業績、折舊及攤銷、其他收益以及其他非經常性項目的利潤
「EBITDAR」	指	未扣除所得稅、利息收入、財務成本、分佔聯營公司及共同控制實體之業績、折舊及攤銷、其他收益、其他非經常性項目以及租賃開支的利潤
「一線城市」(1)	指	北京及上海
「餐飲」	指	與餐飲有關的經營活動
「建築面積」	指	建築面積
「GOP」	指	經營利潤總額
「IT」	指	信息技術
「LPS」	指	忠誠計劃系統
「MICE」	指	會議、獎勵旅遊、商務會議和展覽會
「中檔全方位服務酒店」	指	提供全方位酒店服務的中檔酒店

附註：

(1) 僅包括於業績記錄期本集團經營及管理酒店的城市。

「中檔精選服務酒店」	指	提供精選酒店服務的中檔酒店
「新一線城市」(1)(2)	指	南京、大連、天津、寧波、成都、杭州、蘇州、西安、鄭州、重慶、長沙、青島
「OPERA系統」	指	OPERA企業解決方案，酒店業一套由模塊組成的可擴展產品
「入住率」	指	某一特定期間的已佔用客房除以可供出租客房
「在線旅行社」	指	在線旅行社
「酒店管理系統」	指	酒店管理系統
「內部長期佔用房」	指	六個月以上期間不能出租的客房
「每間可出租客房收入」	指	每間可出租客房收入，按一段期間內酒店的客房收入除以同期該酒店可供出租客房數目計算
「三線城市」(1)	指	三亞、三明、上饒、臨沂、麗水、麗江、九江、保定、包頭、吉林、唐山、孝感、株洲、古藺、滄州、泰安、泰州、淮安、湖州、漳州、鹽城、舟山、衢州、連雲港、鎮江、馬鞍山、龍岩
「二線城市」(1)	指	蘭州、南昌、南通、台州、合肥、嘉興、常州、徐州、揚州、無錫、濟南、海口、溫州、煙台、紹興、金華、長春
「星級」	指	中國旅遊局根據星級劃分與評定手冊給予一家酒店的星級，星級酒店則指獲得上述星級評級的酒店

附註：

(1) 僅包括於業績記錄期本集團經營及管理酒店的城市。

(2) 根據浩華報告，新一線城市的城市分類乃根據第一財經（成立於2003年，為中國最大財經媒體集團之一）於2017年5月發佈的報告。

本招股章程載有前瞻性陳述及資料。該等前瞻性陳述與會受到重大風險及不確定因素(包括本招股章程「風險因素」一節所述的風險)影響的事件有關。該等前瞻性陳述包括(但不限於)「致力」、「預期」、「相信」、「計劃」、「有意」、「預計」、「尋求」、「預測」、「或會」、「將」、「應」、「會」及「可能」等詞語及措辭或類似詞彙、措辭或陳述或與該等詞彙意思相反的陳述或詞彙,尤其是本招股章程與未來事件有關的「業務」及「財務資料」章節,包括我們的戰略、計劃、目的、目標、對象、未來財務、業務或其他表現及發展、行業的未來發展以及我們主要市場的整體經濟以及全國和全球經濟的未來發展。

該等陳述乃根據有關我們目前及未來業務戰略、我們未來經營環境的多項假設及我們管理層目前所掌握的資料而作出。該等前瞻性陳述反映我們目前對未來事件的看法,不能保證日後的表現,日後的表現受已知及未知風險、不確定因素、假設及其他因素(部分非我們所能控制)的影響,或會導致我們的實際業績、表現或成果或行業業績與前瞻性陳述所表達或暗示的任何未來業績、表現或成果存在重大差異。該等風險及不確定因素包括但不限於「風險因素」所述者及下列方面:

(i) 我們營運所處市場的競爭;

(ii) 我們的業務發展、經營業績及表現以及財務狀況;

(iii) 我們營運所處行業及市場的未來發展、趨勢及環境;

(iv) 國內及全球整體經濟狀況,包括與中國具體相關的經濟狀況;

(v) 中國政府及其他相關政府部門變更與本文討論的行業有關的監管政策及其對我們業務的潛在影響;

(vi) 本行業國內外競爭的影響及其對我們業務的潛在影響;

(vii) 我們服務定價的變更；

(viii) 我們擴大及管理我們的業務以及推出新服務的能力；

(ix) 我們吸引客戶並進一步提升品牌認知度的能力；

(x) 我們的財務狀況、經營業績及表現；

(xi) 我們降低成本的能力；及

(xii) 我們的資本開支計劃。

我們謹此提醒閣下切勿過分依賴該等前瞻性陳述，該等前瞻性陳述僅反映於本招股章程日期我們管理層的觀點。我們無義務因出現新的資料、未來事件或其他原因而更新或修改任何前瞻性陳述。鑒於該等風險、不確定因素及假設，本招股章程所討論的前瞻性事件可能不會發生。本招股章程所載的所有前瞻性陳述均受本節所列的提示聲明限制。

閣下在投資H股前應謹慎考慮本招股章程載列之所有資料，包括下述風險及不確定因素。該等風險均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。H股的成交價可能因任何該等風險而大幅下跌，而閣下可能會損失全部或部分投資。閣下應注意，我們是一家受不同於其他國家的法律及監管機制規管的中國公司。有關中國及下文討論若干相關事項的詳情，請參閱本招股章程「監督與監管」及「附錄六－組織章程細則概要」章節。

我們的業務及營運以及全球發售方面涉及若干風險及不確定因素。我們將該等風險及不確定因素分類為：(i)與我們的業務及營運有關的風險；(ii)與酒店業有關的風險；(iii)與在中國開展業務有關的風險；及(iv)與全球發售有關的風險。我們目前並不知悉或目前認為不重要的其他風險及不確定因素可能會變得重要，進而可能會對我們的業務、財務狀況和經營業績造成不利影響。

與我們的業務及營運有關的風險

我們在競爭激烈的行業經營，因此如果我們無法成功競爭，我們的收入、利潤或市場份額可能受到不利影響。

我們經營所處的酒店業面臨激烈競爭。我們的主要競爭對手是其他酒店集團，包括擁有良好品牌及知名度的其他主要連鎖酒店。如果我們無法成功競爭，我們的收入或利潤可能下降，或者我們保持或增加市場份額的能力可能會減弱。

我們主要憑藉品牌認知度及聲譽、位置、賓客滿意度、房價、服務質素、便利設施及住宿質素來爭奪酒店賓客。從管理、特許經營、租賃或擁有物業數量或從經營的客房數量或地理位置上來看，一些競爭對手比我們的規模更大。競爭對手還可能憑藉比我們更充沛的財務和營銷資源來改善其物業並擴闊及提升其營銷手段，進而對我們有效爭奪賓客的能力造成影響。

我們在取得全方位服務管理協議和特許經營協議方面競爭。我們成功競爭的能力主要取決於我們管理服務的價值和品質、品牌認知度和聲譽、在特定地理區域能否獲得符合我們對酒店經營或管理的選擇標準的適宜物業（如位於中心或交通極為便利的位置的物業），以及我們協議的總體經濟條款與委聘我們的管理服務及使用我們品牌的

物業業主所獲得的經濟優勢。我們酒店經營及管理物業的位置將直接影響酒店業績，因為酒店賓客通常會將酒店的通達性作為選擇入住的考慮因素之一。如果我們所管理或特許經營的物業表現不若競爭對手所管理或特許經營的物業成功，或者如果我們無法提供如競爭對手所提供般優惠的條款，則可能會削弱我們成功競得新全方位服務管理協議或特許經營協議的能力。

此外，我們亦在取得與第三方酒店業主訂立酒店租賃協議方面與其他連鎖酒店競爭。我們的競爭能力主要依賴於我們應支付的租金水平、我們管理服務的價值和品質、品牌認知度和聲譽、在特定地理區域能否獲得適宜的物業，以及我們協議的總體經濟條款與物業業主所獲得的經濟優勢。如果我們無法提供如競爭對手所提供般優惠的條款，或適宜物業的可得性有限，則可能會影響成功競得新酒店租賃協議的能力。

我們無法保證能夠實現當前的業務增長目標及計劃。

我們目前計劃通過訂立更多全方位服務管理協議或酒店租賃協議來增加利潤和收入。於2015年、2016年、2017年及截至2018年8月31日止八個月，我們分別訂立23份、33份、48份和45份新全方位服務管理協議。此外，我們於2015年、2016年、2017年及截至2018年8月31日止八個月分別訂立一份、兩份、七份及兩份新酒店租賃協議。於2018年8月31日，我們擁有(i)29家租賃酒店（有7,117間酒店客房）、(ii)96家全方位服務管理酒店（有20,938間在營酒店客房）以及(iii)13家特許經營酒店（有3,465間酒店客房）。物色及簽署新全方位服務管理協議或酒店租賃協議取決於各種因素，包括(a)圓滿完成盡職調查，(b)與酒店業主磋商最終協議的條款及條件，及(c)我們在取得合適的全方位服務管理協議或訂立酒店租賃協議方面與其他競爭對手相競爭的能力。我們實施業務計劃及實現業務目標的能力進一步受一系列不確定因素的規限，包括經濟狀況、取得必要融資、承包商及其他第三方供應商及時交付酒店用品、取得必要的政府及股東批准、我們管理服務的價值和品質、我們履行全方位服務管理協議下績效標準的能力、我們品牌的認知度和聲譽、管理費的定價以及我們全方位服務管理協議的條款及條件。

我們無法向閣下保證我們日後定將能夠訂立合適的全方位服務管理協議及／或酒店租賃協議，或我們將擁有充足的資本為該等營運提供資金。倘若我們未能實施該等計劃或者未能實現該等目標，則我們的擴展可能不會產生計劃的利益，而這可能會對我們的增長、財務表現及H股的交易價產生重大不利影響。

於2018年8月31日，我們的酒店網絡包括中國140家酒店（設有逾31,000間客房）。於業績記錄期，我們有：(i)一份酒店租賃協議因酒店業主將有關酒店出售予第三方而終止；及(ii) 12份全方位服務管理協議因（其中包括）：(a)酒店無法滿足管理團隊規定的標準；或(b)酒店業主決定出售酒店或改變酒店業務模式；或(c)酒店業主遭遇財務困難而終止。與我們達成協議的業主的承擔受多項條件限制，且我們目前尚未開工待開業酒店的最終開發和建設面臨多項風險，包括在特定情況下取得政府和監管部門的批准以及充足的融資。此外，我們已訂立但尚未開始運營的全方位服務管理協議或酒店租賃協議可能會出現開業時間延遲、在建客房數量變更或協議提早終止等狀況。因此，我們無法向閣下保證我們的整個開發項目將如期發展成為新的酒店，甚至可能無法開發為酒店，進而影響我們的財務表現。另外，倘我們的全方位服務管理協議或酒店租賃協議提早終止，亦可能影響我們的經營業績及財務狀況。

我們可能無法成功擴展至我們目前並未提供服務的地理區域。

雖然我們過去主要專注於在長江三角洲及周邊地區的二線及三線城市建立業務及營運，我們亦擴展至北京、上海及其他城市，包括其他省份及區域的諸多一線、新一線、二線及三線城市。我們目前在中國的其他旅遊目的地及商業與業務區尋求新的業務機會。我們的擴展以及因擴展至其他城市及省份而產生的營運整合需求，可能會對我們的管理、經營及財務資源施加重大壓力，可能進一步加大我們的融資需求。此外，我們可能須與在該等城市已經享譽盛名的其他酒店經營商進行激烈競爭。倘若我們擴展至我們目前未提供服務的地理區域的計劃未能取得成功，我們的增長及財務表現可能受到重大不利影響。

如果第三方酒店業主或特許經營商未能作出必要投資維護或改善其物業以達致必要的標準，或無法承擔按揭，則我們與之訂立的全方位服務管理或特許經營協議可能受到影響或終止。

我們根據全方位服務管理協議或特許經營協議的條款管理及特許經營第三方擁有的物業。所有該等協議均要求第三方酒店業主遵守對維護我們的品牌誠信及聲譽至關重要的標準。我們倚賴第三方酒店業主作出維護及改善物業之投資來遵守該等要求，包括對傢俱、固定裝置、設施和人員的投資。

即使我們的全方位服務管理或特許經營協議的條款有所要求，第三方酒店業主或特許經營商亦可能不會在必要時向酒店注資進行改善。如果我們的第三方酒店業主或特許經營商未能作出必要的投資以維護或改善我們所管理或特許經營的物業，對我們品牌的偏好及我們的聲譽可能受損。此外，如果第三方酒店業主或特許經營商違反我們與之訂立協議的條款，我們可能會選擇行使我們的終止權利。

此外，如果第三方酒店業主或特許經營商無法負擔其物業的按揭，則可能對物業所有權造成不利影響，進而可能影響酒店於物業上的運營。我們無法向閣下保證，我們的酒店租賃協議、全方位服務管理協議或特許經營協議不會在屆滿前終止，或者在其條款屆滿時定將續約。上述協議的終止或不續約可能會對我們的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響。

我們面臨對自有和租賃物業進行重大投資所引致的風險，這可能會增加我們的成本、降低我們的利潤、限制我們應對市場狀況的能力或限制我們的增長戰略。

於2018年8月31日，我們擁有兩家自有酒店及29家租賃酒店。不適用於我們所管理酒店的酒店經營風險包括：

(i) 有關房地產所有權的政府條例；

(ii) 有關房地產、保險、分區、稅收、環境和土地徵用權法律；

(iii) 持續需要業主作出資本改善及支出，以維護或升級物業；

(iv) 與抵押債務相關的風險，包括違約的可能性、利率水平波動和替代融資的可得性；

(v) 房地產價值波動或我們資產價值的潛在減值；及

(vi) 房地產相對其他資產流通性低。

由於自有物業固定成本結構較高，收入下降對自有物業盈利能力和現金流的負面影響巨大。維護和翻新自有及租賃物業的需求可能會帶來挑戰，特別是當經營產生的現金減少時。這些挑戰可能會阻礙我們發展或翻修租賃或自有物業。因我們業務成本的固定性使然，削減成本的有效性有限。因此，我們可能無法通過削減成本抵銷進一步的收入減少，這可能進一步降低我們的利潤率。在經濟不景氣時期，需求下降和收益下滑常常導致資產價值下降。

本集團的業務及聲譽可能受到特許經營商管理酒店不善的影響。

於2018年8月31日，有140家在營酒店由本集團經營或管理，其中13家根據特許經營協議經營。儘管我們要求所有酒店業主均須遵守維護我們品牌誠信度及聲譽的基本準則，但根據特許經營協議，我們不會對該等特許經營商的行為進行完全控制。倘任何該等特許經營商未能遵守特許經營協議的條款及按我們酒店的標準行事，或倘該等特許經營商未能就其各自的物業獲得適當的業權證書，並被要求搬出該等經營場所，彼等管理的酒店將流失酒店客人及收入，進而可能對本集團的收入及聲譽產生不利影響。

此外，倘某些特許經營商誤用本集團商標，本集團業務聲譽及品牌形象可能會受到不利影響。某些違約特許經營商的財務狀況可能不足以賠償本集團因該等特許經營商錯誤行為可能遭受的直接及間接損失。亦存在第三方因特許經營商錯誤行為而對本集團提起訴訟的風險，本集團可能因應訴招致額外訴訟成本及開支。該等額外成本及開支可能對本集團業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。此外，本集團可能不時遭到對特許經營商所提供服務標準不滿的酒店客人投訴。所有投訴，無論有效與否，均會影響本集團的聲譽，從而對本集團的經營業績造成不利影響。

倘我們未能與我們的第三方分銷渠道（包括在線旅行社及旅行社）維持酒店客房銷售關係，我們的業務及增長前景可能受到重大不利影響。

從過往看，我們的部分收入來自於我們的間接預訂渠道，主要包括第三方運營商維護的酒店預訂網站以及我們與旅行社的合作安排。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，我們通過間接預訂渠道銷售的客房總晚數分別佔我們客房晚數的18.2%、20.6%、20.9%及19.8%。

我們無法向閣下保證，我們定能維持與在線旅行社的關係，及我們的企業客戶和遊客團體客戶將同意於相關合作協議屆滿時續簽或按大致相同的條款訂立新的協議。倘我們未能加強或維持與上述利益相關者的關係，進而造成會員入住我們酒店的頻次下降，或者我們的企業客戶拒絕續簽合作協議或提議訂立商業條款對我們不如之前優惠的新協議，則我們的業務和增長前景可能會受到重大不利影響。

由於目前我們的大部分酒店位於浙江省，我們面臨地域集中風險。

於2018年8月31日，我們的140家酒店中有81家位於浙江省。我們位於浙江省的經營酒店所產生的收入分別佔我們截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月收入總額的66.4%、68.2%、68.2%及68.8%。儘管我們未來可能會擴張至其他城市及省份，我們預計在可預見的未來，我們的絕大部分業務營運將可能集中於浙江省，且該地區的酒店將繼續為我們貢獻絕大部分收入。因此，倘發生任何對浙江省的酒店及旅遊行業具有負面影響的事件，如地方政府旅遊業相關政策的不利變化、嚴重經濟低迷、自然災害或流行病，我們的業務及財務狀況、經營業績及增長前景均可能受到重大不利影響。

我們未必能維持歷史增長率或利潤率，而且我們的經營業績可能因超出我們控制範圍的因素而產生大幅波動。

於業績記錄期，我們的收入及純利均有所增長。我們的收入從2015年的人民幣1,522.1百萬元增至2017年的人民幣1,664.6百萬元，年複合增長率為4.6%。我們於2015年、2016年及2017年分別錄得人民幣29.6百萬元、人民幣84.1百萬元及人民幣166.6百萬元的純利，年複合增長率為137.1%。我們的純利率從2015年的1.9%增至2016年的5.2%，並進一步增至2017年的10.0%。我們無法向閣下保證，我們將來能夠按歷史水平維持我們的收入、利潤增長或利潤率，或者完全不能維持。

我們的經營業績可能因多項超出我們控制範圍的非經常事件或因素而大幅波動。我們可能須支付派駐全方位服務管理酒店的總經理及財務總監的薪金，而酒店業主隨後將補償我們該等費用。根據該安排，由於我們酒店管理分部的僱員福利開支將有所增加，其或會影響我們酒店管理分部的毛利率。該等狀況可能導致難以預測我們的經營業績。我們經營業績的波動也可能導致H股的交易價大幅波動。我們在一個快速變化及演變的行業中營運，因此，閣下不應依賴我們的歷史經營或財務業績作為未來表現的指示。

於業績記錄期，我們錄得流動負債淨額，因而日後可能無法產生充足的現金流量以實現我們擴展業務的能力。

我們已於2015年及2016年12月31日分別產生流動負債淨額人民幣41.5百萬元及人民幣24.2百萬元。我們於2015年及2016年12月31日的流動負債淨額狀況主要包括(i)貿易及其他應付款項；(ii)短期銀行借款；及(iii)合同負債。我們的流動負債淨額狀況將使我們面臨流動性風險，並將使我們的經營靈活性受到限制，及對我們擴展業務的能力造成不利影響。我們無法向閣下保證我們可獲得足夠融資以滿足我們未來的營運資

金需求，亦無法保證我們日後將能一直處於流動資產淨值狀態。若我們沒有足夠的營運資金且不能產生充足的收入或籌集額外的資金，我們可能大幅削減我們現在的業務計劃範圍或減少經營，任何彼等事宜可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。詳情請參閱本招股章程「財務資料－流動性及資本資源－流動資產及負債淨額」分節。

我們的融資成本受利率波動影響。

我們的融資成本已受到並將繼續受到利率波動的影響。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月，我們的融資成本分別為人民幣30.2百萬元、人民幣16.0百萬元、人民幣10.4百萬元及人民幣6.8百萬元。由於我們的所有銀行借款均以人民幣計值，銀行借款利率主要受中國人民銀行設定的基準利率所影響。於最後可行日期，一年及五年以上的基準貸款利率分別為4.4%及4.9%。中國人民銀行未來上調基準利率可能會使貸款利率上升，這會增加我們的融資成本，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

董事及高級管理層的離開可能會對本集團的經營業績產生不利影響。

我們已經且將繼續依賴董事、高級管理團隊及酒店經理等其他主要僱員為我們的成功所做的不懈努力。具體而言，我們極大地依賴董事的專業知識及經驗，如本招股章程「董事、監事及高級管理層」一節所述，大多數董事自本集團成立起在本集團發揮主要作用。董事制定策略方向並管理我們的業務，失去大量董事可能會影響我們經營業務及實施策略的能力。董事及高級管理層在中國酒店經營管理方面擁有豐富的經驗。

本集團持續取得成功依賴於我們吸引及留住一批在酒店經營和管理業務方面經驗豐富、技能熟練的僱員的能力。具資格的優秀人才稀缺，需求量極大。我們留住經驗豐富僱員的能力在某種程度上將取決於本集團採用適當的薪酬（包括薪資、住房或其他福利）及激勵計劃。失去大量董事或高級管理層或我們未能招募及留住足夠數量的經驗豐富僱員可能會對本集團的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

發展、維護和保護我們的品牌和商標方面出現任何失敗均可能對我們的業務產生不利影響。

我們開發了(i)「開元名都」品牌下的高端商務酒店；(ii)四個品牌下的高檔度假酒店：「開元度假村」、「開元觀堂」、「開元芳草地鄉村酒店」及「開元森泊」；(iii)兩個品牌下的中檔全方位服務酒店：「開元大酒店」及「開元名庭」；及(iv)五個品牌下的中檔精選服務酒店：「開元•曼居酒店」、「開元頤居」、「芳草青青房車營地」、「開元美途」及「阿緹客」。我們認為，我們主要品牌的發展和保護對於我們業務的增長和成功至關重要。「開元」是我們的主要商標。於最後可行日期，我們已在中國註冊58個商標，並已提交註冊34個額外商標的申請。

根據中國有關法規，在國家知識產權局註冊的商標所有人有權獨家使用該等商標。我們可能無法成功地進一步發展我們的品牌形象和聲譽。我們多年來使用並建立的品牌可能會因第三方採取的行動而受到損害，一旦受損，可能很難重建。此外，任何他人侵權或未經授權使用我們的品牌都可能對我們的業務和前景產生不利影響。我們為保護自身品牌及商標而採取的措施可能不足以防止對其未經授權的使用。此外，中國相關知識產權法律的應用具有不確定性且不斷演變。過去，中國對知識產權的保護程度不及其他發達國家，對於在中國開展業務而言，侵犯知識產權仍然是一項重大風險。監控和防止未經授權使用我們的知識產權可能很困難。倘若我們不能充分發展和保護我們的品牌和商標，我們可能會失去該等權利，我們的業務（尤其是特許經營模式業務）、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

不時翻新或進一步開發我們現有的租賃及自有物業可能導致成本超支及酒店經營中斷。

我們認為，作為一家酒店集團，我們成功保持及提升品牌知名度很大程度上有賴於我們跨酒店組合提供一致的優質住宿及服務的能力以及應對競爭壓力的能力。此外，我們必須維持好酒店的狀況及外觀，這要求進行持續的翻新及其他裝修，包括定期維修及替換傢俱、固定裝置及設備。有關裝修或翻新的費用可能較預期為高，且有延遲及超支風險。此外，即使酒店在翻修時可能無需完全停止營業，但可能會出現翻修工程會嚴重破壞酒店經營及對相關酒店的收入產生不利影響的情況。與翻修及進一步開發有關的破壞及其他風險或我們未能改善及維持酒店狀況，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

我們的酒店牌照須辦理續期。

中國酒店業受諸多法律法規規限，包括具體涉及酒店經營及管理，以及涉及環境及消費者保護的法律法規。我們無法向閣下保證，我們可能須滿足或達到的條件或要求不會每年都發生變化或變得更加嚴格。如我們無法及時就我們的牌照辦理續期或日後相關機構不批准我們的牌照續期申請，我們可能會面臨罰款或處罰，及可能須停止酒店經營，而這可能對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

由於酒店業主未能就我們的在管酒店取得若干許可證，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

據中國法律顧問告知，酒店業主在彼等開始經營前須取得我們在管酒店的許可證，包括食品經營許可證、特種行業許可證、公共場所衛生許可證及公眾聚集場所投入使用、營業前消防安全檢查合格證(「**消防安全證書**」)。根據有關法律法規及有關酒店管理協議的條文，酒店業主為負責取得上述四種許可證的一方。具體而言，據中國法律顧問告知，缺少特種行業許可證、公共場所衛生許可證或消防安全證書可能導致對酒店業主處以警告或罰款，最糟的情況下有關酒店將被終止運營，直至取得相關許可證。於最後可行日期，有關酒店業主尚未取得23家於2018年8月31日在營的在管酒店的食品經營許可證、特種行業許可證、公共場所衛生許可證及／或消防安全證書。

於業績記錄期，我們自該等23家未取得許可證的在管酒店(如上文所載)所取得的酒店管理費分別為人民幣13.7百萬元、人民幣12.0百萬元、人民幣13.7百萬元及人民幣10.8百萬元，分別佔本集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月總收入的0.9%、0.7%、0.8%及1.0%。我們無法向閣下保證各政府部門日後均不會就缺少食品經營許可證、公共場所衛生許可證、消防安全證書及／或特種行業許可證而向有關在管酒店或酒店業主採取任何行動。由於我們為酒店業主提供管理服務以換取管理費，故該等酒店的停業可能會導致我們酒店管理收入虧損。根據有關酒店管理協議及經中國法律顧問確認，我們有權就因酒店業主未能獲取有關許可證而導致我們產生的虧損向彼等尋求賠償。倘對我們的在管酒店或我們採取行動，或我們向酒店業主尋求賠償，我們均可能會招致大量的法律成本。我們無法向閣下保證我們將能從酒店業主處收回我們的所有損失。我們的業務、財務狀況及經營業績可能會因該等行動及我們無法從酒店業主處收回所有損失而受到不利影響。

我們的租賃及自有酒店物業位於獲中國政府出讓長期土地使用權的土地上。

我們所有的租賃及自有酒店物業均位於獲中國政府出讓長期土地使用權的土地上。該等土地使用權一般在40至50年內到期。該等土地使用權不會自動續期，須在其期限期滿前一年申請續期。如中國政府批准辦理續期，我們會重新獲出讓有關土地，而我們須就有關土地繳付土地使用權出讓費及其他相關費用。

在若干情況下，中國政府可在其認為符合公眾利益的情況下，在有關土地使用權期限期滿之前終止該項權利。此外，中國政府有權終止長期土地使用權及沒收土地(如承授人未能根據土地使用權出讓合同遵守或履行若干條款及條件)。中國政府施加條款及條件，或不就土地使用權出讓合同辦理續期，可能對我們的酒店業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

我們或會因擴張計劃而產生額外經營開支及折舊費用，從而可能對我們的財務狀況造成不利影響。

根據我們的業務策略及擴張計劃，隨著我們酒店組合的增加及發展，我們預計將於日後產生更多經營開支。由於我們將(其中包括)就開發酒店組合而翻新及購買固定資產、物資及其他必要設備，及對現有酒店進行持續維護與升級，我們的資本開支預計亦將增加。該等資本開支或會導致折舊費用增加，進而可能對我們的財務狀況造成不利影響。基於我們目前的擴張計劃，2019年，新經營酒店的折舊及攤銷開支預計將增加人民幣32.7百萬元，前提是該等酒店將按我們的擴張計劃發展。

我們的保險彌補潛在損失和索賠的範圍有限。

我們的酒店經營可能會受到一系列風險的影響，包括因惡劣天氣、人為過失、恐怖襲擊、污染、勞資糾紛或戰爭造成業務中斷或設施和設備的潛在損壞。此外，我們還面臨與向客戶提供服務有關的風險，包括客戶財產損壞。我們無法對與我們的營運相關的所有風險投保，原因是我們認為這樣做在商業上不可行，或者因為我們的保險公司已從其標準保單項下的承保範圍中排除了若干風險事件。該等風險事件包括但不限於因對不斷變化的商業週期造成的負面影響而導致任何業務損失，以及因競爭加劇或客房供應增加而導致業務損失。倘若發生的事件與我們未投購充足的承保範圍相關，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。此外，我們無法向閣下保證，我們能夠按商業上合理的條款續保現有的保險承保範圍，或完全不能續保。

我們認為若干類型的損失在中國不能按商業上合理的條款獲得承保，例如因地震、颱風、洪災、戰爭及內亂產生的損失。倘若我們在業務經營過程中蒙受任何損失、損害賠償或法律責任，我們可能會產生大額現金流出以彌補有關損失、損害賠償或法律責任，或更換任何已遭破壞的財產。因此，可能會出現我們因承保範圍有限而蒙受損失、損害賠償及法律責任的情況，進而對我們的財務狀況和經營業績造成不利影響。

由於若干未遵循相關中國法律法規的不合規事件，我們可能會就我們的租賃及自有物業被處以行政罰款，或我們使用租賃或自有物業的權利或會受到重大不利影響。

於2018年11月30日，我們擁有中國的九處物業，其中，我們並未就我們附屬公司建德開元芳草地酒店有限公司所擁有的酒店樓宇取得房屋產權證書。於2018年11月30日，我們租賃31項物業，其中一處租賃物業的出租人並未取得房屋產權證書。我們正在申請有關物業的房屋產權證書，及／或與業主一起努力以取得相關房屋產權證書，但取得相關證書的時間並非我們所能控制。在我們或業主取得合適的房屋產權證書之前，我們有關該等物業的權利可能無法受到完全保護。倘我們或業主無法及時取得相關房屋產權證書，則我們使用或佔用相關物業的合法權利會受到質疑，我們可能須另尋物業，產生額外的搬遷成本，或我們的業務經營可能會被中斷，任何上述情況均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生不利影響。

此外，我們自第三方業主所租賃的五家酒店的相關土地使用權證上所標註的具體用途與該等酒店運營的具體用途不同。中國法律顧問告知我們，根據相關中國法律法規，土地用途不得變更，惟變更經主管部門批准則除外，在這種情況下，須重新訂立土地轉讓合約並須繳納額外地價。倘土地主管部門發出命令撤回授予該等酒店土地使用權證，相關業主可能須終止其與我們的酒店租賃協議。終止該等酒店租賃協議及終止該等酒店的運營可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響。

此外，於最後可行日期，就我們所租賃的13項物業的酒店租賃協議而言，我們並未完成其行政備案。根據適用的中國行政法規，於訂立租賃協議後30日內，須在相關中國部門備案租賃協議。倘未如此行事，政府部門可能會要求限期備案，否則，政府部門可能會就未妥為備案的每份租賃協議處以人民幣1,000元以上人民幣10,000元以下

的罰款。中國法律並無訂明是由出租人還是承租人承擔此罰款。根據適用中國行政法規，有關租賃的出租人需向我們提供部分文件（如其營業執照或識別資料）以完成行政備案。無法保證我們所租賃物業的出租人於備案過程中能夠予以配合。倘我們未能在有關政府部門要求的期限內完成行政備案，且被認定將須為上述可能施加於本集團的罰款承擔責任，施加的相關罰款可能對我們的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響。

詳情請參閱本招股章程「業務 — 物業」分節。

我們可能會不時牽涉因經營產生的法律及其他糾紛，且可能因此面臨重大負債。

我們可能與我們酒店經營及發展所涉及的各方發生糾紛，包括就酒店租賃協議、全方位服務管理協議或特許經營協議或第三方知識產權侵權申索而與第三方酒店業主或特許經營商產生的合約糾紛。該等糾紛可能引致法律、行政或其他訴訟，並且可能引致我們的聲譽受損、額外營運成本，以及分散資源及管理層對我們核心業務活動的注意力。我們在營運過程中可能出現涉及監管機構的合規事宜，我們可能會因為該等事宜面臨行政程序及不利裁決，進而引致罰款責任。我們日後可能會牽涉法律及其他程序，進而可能對我們的財務狀況、經營業績或現金流量產生重大不利影響。

我們酒店管理系統及信息技術系統（「IT系統」）的中斷或故障可能削弱我們有效提供服務及維護客戶資料的能力，這可能會使我們的聲譽受損或面臨法律訴訟。

我們能始終在我們的各連鎖酒店提供優質服務及有效管理業務有賴於我們IT系統的持續運作。我們IT系統的任何損壞或故障均可能會使我們的服務和日常營運中斷。我們的IT系統容易因斷電、電信故障、電腦病毒、黑客、火災、洪災、地震、使用免費電話時的中斷，或其他試圖損壞系統的行為及類似事件而受損或中斷。我們的若干系統未完全備份，且我們的災難恢復計劃無法應對所有可能發生的情形。此外，我們的IT系統及相關技術可能會過時，而我們可能無法以與我們競爭對手相同的速度盡快進行替換或引入升級版，或無法將產生的費用控制在該等升級費用預算內。如果經常、在較長時間內或持續發生IT系統故障，我們的服務質量和聲譽可能受損。提升IT系統可靠性所需採取的措施可能費用高昂，這可能使我們的經營利潤減少，且該等措施可能無法減少任何故障或服務中斷的頻率或持續時間。

我們的業務包括收集和保存大量的內部及客戶資料，包括我們的各類信息技術系統輸入、處理、總結以及報告該等資料的信用卡賬號及其他個人資料。我們亦須持有關於運營與僱員的各方面資料。我們須根據適用法律的要求對我們收集的個人資料嚴格保密，並採取充分的安全措施保護該等資料。我們及第三方服務提供商的安全措施可能不足以保護本公司、客戶及僱員的資料。

此外，電腦黑客、外國政府或網絡恐怖份子可能會攻破我們的網絡安全及網站。未經授權方、電腦病毒、電腦阻斷服務攻擊、僱員盜竊或誤用、攻破第三方服務提供商的網絡安全或其他不當行為導致的我們安全網絡的入侵、破壞或攻破，可導致未經授權而訪問我們的專有內部及客戶資料。適用於安全及隱私的法律法規在中國越發重要。本公司、客戶及僱員的資料遭受失竊、丟失、詐取或非法使用，可能損害我們的聲譽，或導致產生補救及其他費用、負債、罰款或訴訟。

我們酒店所經營的餐廳面臨有關食品傳播疾病及其他食品安全事故的風險。

我們若干酒店直接經營位於其中的餐廳。餐廳業務易受食品傳播疾病及其他食品安全事故的影響。我們無法向閣下保證我們的內部控制及培訓能夠完全有效地預防所有的食品傳播疾病。提供飲食產品供人食用存在使消費者受到傷害或生病的潛在風險。該等受傷或生病可能由未獲授權的第三方改動或產品污染或變質引起，包括在採購、生產及服務的各個階段出現的外來污染物、化學物質、物質或其他作用劑或殘留物。雖然飲食業務接受政府檢查及監管，但我們無法向閣下保證我們提供的飲食日後不會導致傷害或疾病，也無法保證我們不會因該等事宜而遭索償或起訴。我們的投保範圍可能不足以抵銷財政損失，我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

此外，我們對第三方食品供應商及分銷商的依賴增加了食品傳播疾病事故由我們控制範圍之外第三方食品供應商及分銷商引起，以及多個地點而非單一餐廳受影響的風險。媒體報道食品傳播疾病的病例若受到高度關注，則會對餐廳銷售額造成負面影響，迫使一些餐廳關閉，以及影響客戶對我們酒店業務的信心。此外，其他疾病（如手足口病或禽流感）可能影響一些餐廳食品的供應，並大幅增加餐廳成本，亦可能對相關酒店的經營業績產生不利影響。

我們可能因我們未能根據中國法律法規為某些僱員的社保及住房公積金登記及╱或作出適當供款而被罰款或處罰。

於業績記錄期，我們未為某些僱員的社保及住房公積金登記及╱或進行足額繳納。據我們中國法律顧問告知，中國有關部門可能要求我們在規定期限前支付未付社保款項，且我們可能須於逾期後每日繳納未付金額0.05%的滯納金；若逾期仍未繳納，我們很可能被處以未付供款金額一到三倍的罰款。我們的中國法律顧問亦告知我們，根據有關中國法律法規，我們可能被勒令在規定期間內繳納欠繳的住房公積金款項；若逾期仍未繳納，住房公積金主管部門可以向中國人民法院申請強制執行。

我們不能向閣下保證，中國有關部門未來將不會通知及要求我們完成登記及╱或在規定期限內支付未付供款。倘我們未能支付未付供款，或未能根據中國法律及應中國有關部門要求完成住房公積金登記，我們可能會被罰款及╱或被有關人民法院勒令強制支付。詳情請參閱本招股章程「業務－法律及監管事項－歷史不合規事件」分節。

我們物業的評估價值可能會與其實際可變現價值存在重大差異，亦可能會出現變動。

物業估值報告所載我們物業的評估價值由戴德梁行有限公司根據多項假設編製，該等假設包含主觀性及不確定性的要素，其中包括：

(i) 本集團有關物業的可執行業權，並有權於獲授土地的各使用年期屆滿前自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓有關物業，且已繳足任何應付地價；

(ii) 已就有關開發取得相關政府部門的所有同意、批准及許可，且並不存在任何繁苛條件或延誤；

(iii) 有關物業的設計及建設符合地方規劃條例，並已取得相關部門批准；

(iv) 並無就物業的任何抵押、按揭或所欠付的款項或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備；及

(v) 有關物業並無附帶可影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及支銷。

戴德梁行有限公司於編製物業估值報告時所採納假設可能被證實為有誤。因此，我們物業的評估價值可能與我們於市場上實際出售物業時可收取的價格存在重大差異，因而不可作為物業的實際可變現價值或對其可變現價值的預測。物業開發項目的開發以及國家及地方經濟狀況不可預見的變動或會影響我們物業的價值。

與我們或控股股東及聯屬人士有關的負面宣傳（包括互聯網上的不利資料）可能對我們的業務、聲譽及H股的成交價造成重大不利影響。

可能不時出現與我們或控股股東及聯屬人士有關的負面宣傳。涉及「開元」品牌名稱或開元旅業集團整體的不良或不利市場動向或會對我們酒店的經營業績造成不利影響，因為我們的大部分酒店包含「開元」名稱。開元旅業集團今後出現任何財務困難在某些情況下可能導致對本集團的負面看法，從而對本集團的財務狀況、經營業績以至向股東作出分派的能力造成重大不利影響。

我們的業務經營及管理可能不時出現在互聯網貼文及其他媒體來源中，我們無法向閣下保證未來不會出現其他類型的負面宣傳。任何此類負面宣傳（不論真實與否）都可能對我們的業務、聲譽及H股的成交價產生重大不利影響。

控股股東能夠對我們行使實質控制權，並能以可能不符合其他股東最佳利益的方式影響我們的業務。

控股股東在全球發售完成後，將通過開元旅業控制本公司已發行股本的約48.3%（假設超額配售權未獲行使），或約46.6%（假設超額配售權獲悉數行使）。因此，控股股東（尤其是持有開元旅業多數股權的陳妙林先生）將在組織章程細則及適用法律法規的規限下，能夠以並非總是符合其他股東利益的方式控制或以其他方式影響我們的重大決策，包括整體戰略及投資決策、股息計劃、證券發行及資本結構調整，以及須取得股東批准的其他行動，這可導致可能不符合我們其他股東利益的決定。

由於我們有經營租賃安排，故在《國際財務報告準則》第16號生效後對其予以應用可能會影響我們的財務狀況及經營業績。

《國際財務報告準則》第16號於2016年1月發佈，並將於2019年1月1日或之後開始的會計期間生效。其提供了租賃的定義及其確認及計量的要求，並確立了就出租人和承租人的租賃活動向財務資料使用者報告有用信息的原則。由於經營及融資租賃的區別被移除，這將導致幾乎所有租賃均於資產負債表中確認。於業績記錄期，本集團就各種物業及設備(目前分類為經營租賃)擔任承租人。於2018年8月31日，我們的經營租賃承擔金額為人民幣2,527.3百萬元。《國際財務報告準則》第16號提供有關租賃會計處理方法的新規定，此等規定將於日後不再允許承租人於資產負債表外確認若干租賃。相反，所有非流動租賃須以資產(就使用權而言)及金融負債(就付款責任而言)的形式予以確認。因此，預計《國際財務報告準則》第16號項下的新準則將導致合併資產負債表中的使用權資產及金融負債增加。這會影響相關比率，例如負債股本比率上升。就合併綜合收益表中經營業績的影響而言，預期經營租賃開支將減少，而折舊及攤銷以及利息開支將會增加。

與遞延税項資產的可回收程度有關的不確定因素可能對我們的財務業績造成不利影響。

在應用會計政策時，我們的管理層須對無法從其他來源即時得知的若干資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及視為相關的其他因素。因此，實際結果或會與該等會計估算有所不同。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日，遞延税項資產分別為人民幣24.7百萬元、人民幣25.2百萬元、人民幣19.6百萬元及人民幣25.3百萬元。

基於我們的會計政策，在管理層認為未來應課税利潤可用於抵銷暫時差異或税項虧損時，將確認若干暫時差異及税項虧損相關的遞延税項資產。實際應用結果可能不同。倘我們的業績出現重大不利變動，則部分或全部相關遞延税項資產可能需要核銷並計入損益表，從而對我們的財務狀況造成不利影響。此外，遞延税項資產的利用率在很大程度上取決於我們的管理層對未來是否有足夠利潤或應課税暫時差異可用所作出的判斷。

我們於合資企業及聯營公司的投資表現可能會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日，我們分別向合資企業及聯營公司投資人民幣108.4百萬元、人民幣115.9百萬元、人民幣118.4百萬元及人民幣119.3百萬元，且以權益法入賬的應佔聯營公司及合資企業純利分別為人民幣1.7百萬元、人民幣1.4百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣4.3百萬元。合資企業及聯營公司的成功取決於多個因素，其中若干因素不在我們的控制範圍之內。因此，我們可能無法實現合資企業及聯營公司的預期經濟利益及其他利益。

此外，我們對聯營公司及合資企業的投資面臨流動性風險。我們對聯營公司及合資企業的投資不及其他投資產品，其流通性較低，因為即使我們的聯營公司及合資企業在權益會計項下計入利潤，但在收到股息之前並無現金流量。此外，我們及時出售我們於聯營公司或合資企業中的一項或多項權益，以應對不斷變化的經濟、財務及投資狀況的能力有限。市場受各種因素的影響，例如，總體經濟狀況、能否獲得融資、利率及供求關係，其中許多因素不在我們的控制範圍之內。我們無法預測我們能否按我們的價格或條款出售我們於聯營公司或合資企業中的任何權益，或我們是否會接納潛在買方提出的任何價格或其他條款。我們亦無法預測尋找買方並完成相關交易所需的時間。因此，我們對聯營公司或合資企業的投資流通性較低，可能會嚴重限制我們應對聯營公司及合資企業業績出現不利變動的能力。

此外，倘我們的聯營公司或合資企業未產生任何業績或股息，我們亦會面臨流動性風險，而我們的財務狀況或經營業績可能會受到重大影響。

我們於業績記錄期收取的補償收入屬非經常性質。

截至2017年12月31日止年度及截至2018年8月31日止八個月，我們分別獲得人民幣19.6百萬元及人民幣8.4百萬元的補償收入。該等補償收入主要指提前終止與我們訂立的酒店租賃協議的第三方出租人所支付的賠償。

由於該等補償收入僅在酒店租賃協議終止時產生，因此補償收入屬非經常性質，且未來我們若未收到任何補償收入，可能對我們的經營業績及盈利能力產生不利影響。

在我們酒店發生的事故、受傷事件或禁止活動可能對我們的聲譽產生不利影響，及使我們承擔法律責任。

存在在酒店發生事故、受傷事件或禁止活動(如賓客非法用藥、賭博、使用暴力或賣淫)的固有風險。在我們的任何酒店發生一起或以上事故、受傷事件或禁止活動可能對我們在賓客間的聲譽產生不利影響，導致我們的品牌受損、我們的總入住率降低，及我們須實施額外安全措施，從而導致成本增加。此外，如在我們的任何酒店發生事故、受傷事件或禁止活動，則我們須承擔有關費用或損害賠償及罰款。我們現有的財產及責任保險保單可能未就有關損失充分投保或根本未就有關損失提供承保，我們可能無法續保或在不增加保費及自付額或不降低承保水平的情況下購買新保單，或根本無法續保或購買新保單。此外，如我們的任何客戶進行非法活動，我們的聲譽可能會受到影響。

天災、流行病、戰爭及其他災難可能會影響我們的業務。

超出我們控制範圍的自然災害、流行病、天災及其他災難可能對中國經濟、基礎設施以及人們的生活產生重大不利影響。中國若干城市面臨洪災、地震、沙塵暴或旱災的威脅，例如，四川省、青海省及雲南省分別於2008年、2010年及2011年發生地震。如我們業務經營所在地區發生自然災害，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

流行病對生命構成威脅，可能對人們的生活以及生活及消費模式產生重大不利影響，且可能對人們的出行意願產生重大影響。我們無法控制流行病的發生，概不保證不會再爆發重症急性呼吸道綜合症或禽流感。如我們經營所在地區，甚或並非我們經營所在的地區發生流行病或瘟疫，我們的營運可能會中斷，入住本集團酒店的賓客數可能會減少，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

與酒店業有關的風險

我們面臨酒店業固有的業務、金融和經營風險，任何該等風險均可能降低我們的收入並限制發展機會。

我們的業務亦面臨酒店業固有的若干業務、金融和經營風險，包括：

(i) 來自中國多家酒店集團的重大競爭；

(ii) 影響或設定工資、價格、利率或維護程序與成本的稅收和政府法規變更；

(iii) 遵守適用法律法規的成本和行政負擔；

(iv) 我們及第三方酒店業主在為基金投資、資本支出和服務債務承擔籌集所需資金方面的可供性和成本；

(v) 規劃或未來的發展或翻新項目延遲或取消，如屬我們所管理和特許經營的酒店，則一般超出我們的控制範圍；

(vi) 特許經營商提供的服務品質；

(vii) 第三方酒店業主和特許經營商的財務狀況；

(viii) 我們與第三方酒店業主和特許經營商的關係，包括業主可能終止與我們訂立的酒店租賃協議、全方位服務管理協議或特許經營協議的風險；

(ix) 酒店地理區域的可取性、我們業務和客戶的地理集中度發生變化，以及理想的開發地點的短缺；

(x) 酒店服務（包括客房、餐飲及其他產品和服務）的供求變化；

(xi) 第三方互聯網和其他旅行中介吸引和留住客戶的能力；及

(xii) 由於線上虛擬會議或私人電話會議網絡虛擬會議等方式取代了現場會議，進而導致商務旅行的頻次減少。

任何該等因素可能會使我們的成本增加或限制或降低我們能夠就酒店服務收取的價格，或在其他方面影響我們維持現有物業或發展新物業的能力。因此，任何該等因素可能會使我們的收入減少並限制我們的發展機遇。

中國酒店業競爭激烈且日益加劇。

我們的成功很大程度上有賴於我們在競爭激烈且日益加劇的酒店業內競爭的能力。我們的主要競爭對手是其他星級酒店經營商，尤其是擁有公認及著名國際及國內品牌的其他主要連鎖酒店。我們還與獨立業主或地方中高檔酒店及國際及國內商務連鎖酒店的運營商競爭。

我們主要憑藉品牌認知度及聲譽、位置、客戶滿意度、房價、服務質素、便利設施及住宿質素來爭奪賓客。我們的許多競爭對手在業內經營的時間遠長於我們，積累了更多營運、管理、銷售及營銷經驗、品牌認知度、人力資源及財政資源。此外，鑒於將現有房屋改建或重新開發成經濟型酒店及中檔酒店所需的資本不高，對新參與者，尤其是經濟型酒店及中檔酒店而言，酒店業的准入門檻相對較低。我們無法向閣下保證，我們的若干或諸多競爭對手不會在我們營運或計劃營運所在市場開展新酒店的重大建造工程，而這會使有關地區可供入住的酒店客房的供應量增加，從而導致競爭加劇，對入住率及房價產生負面影響。我們也無法向閣下保證，我們將能夠成功地同當前及未來競爭對手競爭。具體而言，如比我們有名的競爭對手在較長時間內持續提供較大的價格折扣以招攬顧客，為維持入住率，我們不得不大幅降低價格，這會對我們的收入、利潤率及經營業績產生重大不利影響。

商務旅客、富裕休閒旅客或自主消費支出因中國或全球經濟衰退或任何恐怖主義行為或威脅減少可能對我們的酒店業務產生不利影響。

商務旅客、富裕休閒旅客或自主消費支出因中國或全球經濟衰退減少可能對我們的酒店業務產生不利影響。消費者對我們提供的酒店住宿、展會及會議設施的需求特別易受經濟衰退的影響。具體而言，我們的收入中有相當大一部分來自我們的中高檔酒店，因此易受商務及富裕休閒旅客需求降低的影響。對戰爭及未來恐怖主義行為的恐懼、整體經濟狀況惡化、消費者可支配收入減少、對經濟衰退的擔憂或消費者對經濟的信心下降等因素引致之消費者偏好、商務旅遊水平或自主消費支出的變化，可能對我們的業務產生不利影響。此外，增訂任何反恐措施及收緊簽證或其他入境規定也可能使客戶打消旅遊念頭。該等因素可能會降低消費者對我們所提供的產品及休閒服務的需求，因而會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

人力資源短缺可能限制我們經營酒店或發展業務的能力，或者導致人工成本增加，致使利潤下降。

我們的成功很大程度上依賴於我們吸引、留住、培訓及管理僱員的能力。於2018年8月31日，我們的酒店設有88名總經理，其中68名在酒店工作五年以上。倘管理團隊成員意外離職且無合適的替代人選，我們的業務運營及未來發展可能會受到重大不利影響。我們的酒店全年時刻有人駐守。於2018年8月31日，我們擁有5,135名全職僱員，均位於中國。由於我們所面臨來自其他國際和國內酒店品牌的競爭日益激烈，如

果我們無法吸引、留住、培訓和管理訓練有素的僱員，則我們充分管理酒店以及配備人力資源的能力或會受到損害，從而導致客戶滿意度下降。員工短缺還會妨礙我們的業務發展與擴張。由於薪酬成本是酒店經營開支的主要部分，經驗豐富僱員的短缺會令我們支付更高的工資，從而導致利潤減少並對我們的經營業績和財務表現造成重大不利影響。

酒店業的季節性或會對我們的收入及財務狀況造成重大不利影響。

酒店業(尤其是度假酒店業務)有季節限制。基於歷史業績，我們高端商務酒店及中檔全方位服務酒店通常在每年的第四季度產生較高收入。主要由於年末十月黃金周等佳節及年末商宴及年會的需求，對中高檔全方位服務酒店的宴會廳及會議室設施的需求通常於每年的第四季度更高。我們高檔度假酒店每年通常在第三季度(中國的夏季及暑假)產生較高收入。我們中檔精選服務酒店全年保持相對穩定的收入。該季節性預期將導致酒店客房和餐廳收入、入住率、房費和經營開支產生週期性波動。我們無法保證我們的現金流量足以抵銷因該等波動導致的短缺，以及我們可能需要訂立短期借款來在財年內的任何時候增進我們的現金流量狀況。因此，酒店業季節性所導致的我們財務表現的波動可能會對我們的收入與財務狀況造成重大不利影響。

與在中國開展業務有關的風險

由於我們所有的業務均在中國開展，因此中國政治、經濟及社會狀況以及政府政策的任何不利變動可能對我們產生重大不利影響。

於業績記錄期，我們在中國開展業務經營，且我們所有的收入均來自中國。因此，我們易受中國經濟、政治及社會狀況變動的影響。中國經濟在眾多方面不同於多數發達國家的經濟，包括但不限於：

(i) 結構；

(ii) 政府介入的程度；

(iii) 發展程度；

(iv) 增長率；

(v) 外匯管制；及

(vi) 資源分配。

過去，中國政府採取措施，強調以市場力量進行經濟改革。然而，中國政府於規管行業發展及資源分配、生產、定價及資源管理方面繼續扮演極為重要的角色。我們未必能於所有情況下得益於中國政府採納的經濟改革措施。此外，中國法律法規的實施涉及一定程度的不確定性。我們無法預計中國法律體系的未來發展，包括任何新法律的頒佈、現有法律或詮釋或執行的變動，或國家法律對地方法例的凌駕性，以及其可能對我們產生的影響。經濟、政治及社會狀況或中國政府有關政策的變動，例如法律法規（或有關詮釋）的變動及財政或金融措施的變動，均可能對中國整體經濟增長造成不利影響，從而其後可能對我們的業務、發展策略、財務狀況及經營業績造成阻礙。

我們的業務經營可能受到監管變動的影響。

我們中國附屬公司的建立和業務經營的許多方面受到各種當地、省級和全國性法規的規限。酒店業的中國法律框架、資格要求以及執行趨勢可能會改變，而我們或會無法及時應對該等改變。該等改變或會導致合規成本上漲，從而對我們的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響。

有關中國法律體系的不確定性或會對我們的業務和經營造成重大不利影響。

我們在中國開展業務經營，並受中國法律法規管轄。中國法律體系是基於成文法則（以及其運用解釋和執行由相關立法和司法機關進行）和各種行政法規和法令的民法體系。可援引參考的已公佈之法庭判決數量有限，而且與普通法體系不同的是，在民法體系中，先前案例在後續案例的判決中的先例價值有限。自1970年代末以來，中國政府致力於建設社會主義法律體系來規管國家的商業行為以及整體經濟秩序。中國在頒佈涉及經濟多方參與人（涉及股東權利、外商投資、企業組織與管治、商業交易、納稅和貿易）的業務與商事法律法規方面取得了長足進步。但是，中國尚未制定完全整合的法律體系，其法律法規可能無法充分涵蓋國家經濟活動的所有方面，包括有關因中國發行人的組織章程細則以及轉讓中國發行人股份所引起爭議之解決的法律法

規。由於許多法律法規相對較新，以及已公佈的判決數量和相關法律法規的不同的執法機關介入有限，又及先前法庭判決和行政裁決不具約束力性質，該等新法律法規的解釋和執行存在重大不確定性。

與具有更成熟法律體系的國家相比，受中國法律管限的協議可能更難以由中國法律或仲裁程序執行。即便協議一般規定就協議引起爭議的仲裁程序在其他司法管轄區提起，但我們難以在中國有效執行在該司法管轄區取得的仲裁判決。

閣下可能難以作出法律程序文件的送達、在中國根據外國法律針對我們及董事與高級管理層執行外國判決或提起原訴。

我們是一家根據中國法律成立的公司，我們的所有資產和附屬公司均位於中國。我們的多數董事、監事和高級管理層也居住於中國。該等董事、監事和高級管理層的多數資產亦可能位於中國。因此，可能無法在中國境外向我們的多數董事、監事和高級管理層送達法律程序文件。此外，中國並未與美國、英國、日本或眾多其他國家訂立相互認可和執行法院判決的條約。再者，香港與美國亦無訂立相互執行判決的安排。因此，在中國或香港，就不受約束性仲裁條文所約束的任何事宜而認可和執行上述司法管轄區的法庭判決可能有困難或不可行。2006年7月14日，中國最高人民法院與香港政府訂立《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》。根據該安排，如果任何指定的中國人民法院或香港法院在依據管轄協議的民商事案件中已做出須支付款項的具有執行力的終審判決，任何一方當事人可向相關中國人民法院或香港法院申請認可及執行該判決。雖然該安排已於2008年8月1日生效，但在安排下提起的任何訴訟的結果及有效性還不確定。

我們的組織章程細則規定，H股持有人與本公司、董事、監事或高級管理層之間因組織章程細則或中國《公司法》及相關法規而產生的與本公司事務有關的爭議，須通過中國國際經濟貿易仲裁委員會或香港國際仲裁中心仲裁解決。由中國仲裁機關作出且在香港《仲裁條例》下獲得認可的判決可在香港執行。香港仲裁裁決亦可於中國執行，但須符合若干中國法律規定。但是，不確定在中國提起的以執行有利於H股持有人之仲裁裁決的訴訟能否成功。

中國政府控制外匯兑換可能會限制我們的外匯交易，包括向H股持有人派付股息。

目前，人民幣不能自由兑換為任何外幣，且外幣兑換及匯款須遵守中國外匯條例。概不保證我們擁有充分的外匯來滿足外匯要求。根據現行的中國外匯管理制度，我們所進行的經常賬戶下的外匯交易（包括派付股息），不需要事先得到國家外匯管理局的批准，但我們需要提供此類交易的文件證據，並在中國境內持有開展外匯業務許可的指定外匯銀行進行此類交易。但是，我們在資本賬戶下進行的外匯交易必須事先得到國家外匯管理局的批准。

根據現行外匯條例，全球發售完成後，我們可通過遵守一定程序要求，不經國家外匯管理局事先批准，以外幣派付股息。但是，概不保證有關以外幣派付股息的外匯政策在將來會保持不變。此外，任何外匯不足可能會限制我們獲得足夠外匯以將股息派付給股東，或滿足其他外匯需求的能力。若我們未能就任何上述目的獲得國家外匯管理局批准將人民幣兑換成任何外匯，則我們的資本開支計劃、業務、經營業績和財務狀況可能受到重大不利影響。

股息須繳納中國預扣税。

根據適用的中國税法，中國居民企業向非中國居民個人支付的股息，以及非中國居民個人通過其他方式出售或轉讓中國居民企業之股份而實現的收益，均須按20%的税率繳納中國個人所得税。根據國家税務總局於2011年6月28日發佈的《關於國税發[1993]045號文件廢止後有關個人所得税徵管問題的通知》，H股發行人向非中國居民個人H股持有人支付的股息須按照中國與股東居住之司法管轄區訂立的適用税收協定或安排確定的税率繳納中國個人所得税。該税率在5%到20%之間。該通知進一步規定，總體而言，按相關税收協定或安排規定的適用於股息收入的税率是10%；因此H股發行人可未經主管税務機關的事先同意而預扣10%的股息。

任何居住在適用於該等股息的税率為低於10%（誠如相關税收協定或安排規定）的司法管轄區的股東均有權獲得H股發行人扣繳的額外税款的退款；但相關退款須由該股東直接或通過税務代理提出申請，且須獲得主管税務機關的批准。對於居住在適用於該等股息的税率為高於10%但低於20%（誠如相關税收協定或安排規定）的司法管轄

區的股東，H股發行人將按照相關稅收協定或安排的規定，按實際稅率扣繳個人所得稅，而無需事先取得主管稅務機關的同意。對於居住在適用於該等股息的稅率為20%（誠如相關稅收協定或安排規定）或與中國並無訂立相關稅收協定或安排的司法管轄區的股東，H股發行人將按20%的稅率扣繳個人所得稅。

儘管存在上述安排，由於若干因素的影響，適用的中國稅務法律及規則在解釋及適用方面仍存在重大不確定因素，該等因素包括上述法律及規則的歷史相對較短，以及未來是否會廢除相關稅收優惠待遇，從而導致H股的所有非中國居民個人持有人須按照20%的統一稅率繳納個人所得稅等。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》及其實施細則，未在中國境內設立機構或經營場所的非中國居民企業，須按10%的稅率就於中國境內產生的任何收入繳納企業所得稅。此外，根據國家稅務總局於2008年11月6日頒佈的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》，自2008年起，中國居民企業須按派發予H股的海外非中國居民企業持有人股息的10%的統一稅率扣繳企業所得稅。

根據相關中國稅法，H股的非中國居民企業持有人須就其從出售或轉讓H股所獲利潤以及從H股收取的股息繳納10%的企業所得稅。此外，尚不清楚中國稅務機關日後會否及如何就H股的非中國居民持有人通過出售或以其他方式轉讓H股所實現的收益徵收中國個人所得稅和企業所得稅。考慮到該等不確定性，H股的非中國居民持有人應注意，彼等可能須就通過出售或以其他方式轉讓H股所獲收益繳納中國所得稅。

股息支付須遵守中國法律限制。

根據中國法律，股息僅可從可分派利潤中支付。可分派利潤按根據中國公認會計準則或《國際財務報告準則》釐定的稅後利潤（以較低者為準）減去所收回的任何累計虧損及我們須作出的法定及其他儲備撥款計算。因此，我們未必有足夠或任何可分派利潤使我們向股東作出股息分派，包括我們的財務報表顯示我們的經營錄得盈利的期間。於特定年度未獲分派的任何可分派利潤將予以保留，並可用於其後年度的分派。

此外，由於在中國公認會計準則下的可分派利潤之計算在某些方面有別於《國際財務報告準則》下的計算，我們的營運附屬公司未必擁有根據中國公認會計準則下釐定的可分派利潤，即便其於該年擁有根據《國際財務報告準則》釐定的可分派利潤亦是如此，反之亦然。因此，我們未必能夠向附屬公司收取足夠分派。我們的營運附屬公司未能向我們支付股息，可能會對我們未來的現金流量及向股東作出股息分派的能力產生重大不利影響，包括我們的財務報表顯示我們的經營錄得盈利的期間。

與全球發售有關的風險

H股並無前期公開市場，因此股份可能不會形成交投活躍或流通的交易市場，H股的成交價亦可能波動。

於全球發售前，H股並無公開市場。向公眾提呈的H股初始發售價將由我們與包銷商議定，發售價可能與本全球發售後的H股市價存在顯著差異。我們已向聯交所申請批准H股上市及買賣。然而，於聯交所上市並不能保證H股將形成活躍流通的交易市場，或即使形成活躍流通的交易市場，亦不保證該市場將會持續。此外，H股的成交價及成交量或會因多項因素而顯著波動，該等因素包括：

(i) 我們的經營業績發生變動或與投資者和分析師的預期存在差異；

(ii) 證券分析師對我們財務表現的估計改變；

(iii) 我們或我們的競爭對手發佈公告；

(iv) 影響我們或我們所處行業的中國監管發展動態或市場變化；

(v) 自然災害或事故造成的任何業務中斷；

(vi) 投資者對我們以及亞洲投資環境（包括香港和中國）的看法；

(vii) 我們或競爭對手宣佈進行或完成收購、戰略聯盟或合資；

(viii) 我們的主要人員加盟或離職；

(ix) 對H股的禁售或其他轉讓限制解除或屆滿；

(x) 針對我們提起法律責任索賠；

(xi) 涉訟；及

(xii) 整體政治、經濟、金融、社會發展及股市狀況和其他因素。

此外，近年來，整體股票市場以及其他中國發行人發行並於聯交所上市的H股均經歷價格和成交量波動，其中一些波動與相關公司的經營表現無關或並非完全對應。整個市場及行業的波動可能會使H股的市價受到類似不利影響。

未來在公開市場上大量出售或市場預期大量出售H股或與H股有關的其他證券可能對H股的現行市價造成重大不利影響。

股份的任何未來出售或可供出售，可能對股份價格造成不利影響。於全球發售後在公開市場出售大量股份或預期可能發生該等出售，可能對股份市價造成不利影響。於相關限制到期後，未來在公開市場上大量出售H股或其他相關證券或在公開市場發行新H股或其他相關證券或預期可能發生該等出售或發行，可能導致H股的市價下跌。此外，該等出售可能會使我們日後更難以於我們認為適合的時間點按我們認為適合的價格發行新股份，繼而限制我們籌集資金的能力。

根據國務院證券監管機構及組織章程細則的規定，我們的內資股及非上市外資股可轉換為H股。有關經轉換H股可於境外證券交易所上市或買賣，但有關經轉換股份轉換及買賣前須辦妥必要的內部批准程序，並獲得中國有關監管機構（包括中國證監會）批准。此外，該等轉換、交易和上市須在所有方面遵守國務院證券監管機構訂明的規定，以及相關海外證券交易所訂明的規定、要求和程序。我們可於任何擬定轉換前申請將全部或任何部分的內資股或非上市外資股作為H股於聯交所上市，以確保可於知會聯交所及交付有關股份以便在H股股東名冊登記後即時完成轉換過程。這可能會進一步增加H股的市場供應，而經轉換股份的未來出售或預期出售可能對H股的成交價造成不利影響。

無法保證本招股章程所載有關中國、中國經濟或其酒店業的事實及統計數據的準確性或可比性。

本招股章程所載有關中國、中國經濟及其酒店業的事實及統計數據，包括其市場份額資料，乃來自不同官方及其他公開可用來源，而我們認為該等來源普遍可靠。然而，我們無法保證該等官方來源資料的質量和可靠性。此外，我們、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人或其顧問並未獨立核實該等事實及統計數據，因此概不就其準確性或公平性發表任何聲明，而該等事實及統計數據可能與在中國境內或境外彙編的其他資料不一致，且可能不完整或並非最新。我們在轉載或摘錄該等來源的資料時已採取合理審慎，但由於所公佈資料的收集方法可能存在缺陷或無效，或所公佈資料與市場慣例之間存在差異及其他問題，該等事實和統計數據可能不準確，或可能無法進行不同時期比較或無法同就其他經濟體編製的事實和統計數據進行比較，投資者不應過分倚賴。

根據全球發售提呈發售的H股定價與開始交易之間有數個營業日的時間差。

全球發售下向公眾出售的H股的發售價將於定價日確定。但是，H股直至交付後才會在聯交所開始交易，而交付日預計將在定價日後數個營業日內。在此期間，H股的投資者可能無法出售或以其他方式買賣H股。因此，H股的持有人會面臨如下風險：即由於在定價日與交易開始日之間發生不利的市場狀況或其他不利情況，H股的成交價可能在交易開始前下跌。

我們可能無法派付股份的任何股息。

全球發售完成後，股東將有權收取股息，惟僅以股東大會作出宣派為限。任何未來股息的派付及金額將由股東大會決定，並將取決於（除其他事項外）我們的盈利、財務狀況、現金要求及可用性以及董事認為相關的其他因素。因此，該等因素及股息的派付由董事會酌情決定，而董事會保留變更其股息派付計劃的權利，故無法保證日後會宣派及派付任何特定金額之股息，甚至可能不會宣派及派付任何股息。有意投資者敬請注意，過往股息派付情況不應視作我們未來股息政策之指標。

我們對如何使用全球發售所得款項淨額擁有重大酌情權，而閣下未必對此表示同意。

我們的管理層可以閣下並不同意的方式或並不能為股東產生有利回報的方式使用全球發售所得款項淨額。我們計劃將全球發售所得款項淨額用於增強核心資本以支持業務增長。請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」分節。但是，我們的管理層對所得款項淨額的實際使用擁有酌情權。就全球發售所得款項淨額的具體用途而言，閣下已將資金委託予我們的管理層。

在作出投資決定時，閣下應僅依賴於本招股章程，且不得依賴於新聞稿件或其他媒體報道所載資料。

我們並未授權任何人士向閣下提供本招股章程中未載入或不同於其中所載資料的資料。在招股章程發佈之前或之後，除了我們遵照《上市規則》發佈的營銷材料外，可能已有或可能有關於我們及全球發售的新聞與媒體報道。我們並未授權任何此類新聞和媒體報道，而且未經授權的新聞和媒體報道中所載的有關我們的財務資料、財務預測、估值以及其他資料可能並不真實，且不能反映本招股章程所披露者。

我們概不就該等資料或公佈的適當性、準確性、完整性或可靠性作出任何陳述，因此亦不就任何有關新聞或媒體報道或任何此類資料的失準或不完整承擔責任。若新聞和媒體中的任何資料與本招股章程所載者不一致或衝突，我們概不對此負責，而閣下不應依賴於該等資料。在作出是否購買H股的決定時，閣下應僅依賴於本招股章程以及申請表格所載資料。

為籌備全球發售，我們已申請豁免嚴格遵守以下《上市規則》及豁免嚴格遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》的相關條文。

管理層人員在香港

《上市規則》第8.12條及第19A.15條規定，在中國註冊成立的發行人須有足夠的管理層人員在香港。此一般是指在中國註冊成立的發行人必須有至少兩名執行董事通常居於香港。目前，我們並無執行董事居於香港。由於我們的主要營運位於中國，故我們並無且於可見將來亦不會有執行董事通常居於香港以符合《上市規則》第8.12條及第19A.15條的規定。

因此，我們已向聯交所申請且聯交所已批准豁免嚴格遵守《上市規則》第8.12條及第19A.15條的規定，惟我們須（其中包括其他條件）委任：

(i) 兩名授權代表金文杰先生及陳雪霖女士，彼等將隨時作為我們與聯交所的主要溝通渠道；及

(ii) 我們的合規顧問交銀國際（亞洲）有限公司，其將根據《上市規則》第3A.19條及第19A.06(4)條作為除授權代表以外我們與聯交所的主要溝通渠道。

我們已作出以下安排以與聯交所保持有效溝通：

(i) 聯交所擬就任何事宜聯絡董事會及高級管理層人員時，上述各授權代表均可隨時聯絡彼等。全體董事已向聯交所提供彼等各自的手機號碼、辦公室電話號碼、電郵地址及傳真號碼。我們亦會及時知會聯交所有關我們授權代表的任何變動；

(ii) 其中一名授權代表兼聯席公司秘書之一陳雪霖女士常居於香港，聯交所可就任何事宜隨時與其聯繫，且所有並非常居於香港的董事已確認彼等持有或可申請有效旅行證件前往香港公幹，並可在接獲合理通知後在香港與聯交所會晤；及

(iii) 根據《上市規則》第3A.19條及第19A.05條，我們已委任交銀國際（亞洲）有限公司為我們的合規顧問，任期自上市日期起至我們於上市日期後首個完整財政年度的財務業績符合《上市規則》第13.46條的規定當日為止。合規顧問將作為我們與聯交所的另一溝通渠道，且合規顧問可隨時聯絡授權代表、董事及其他高級人員，以確保彼等能夠及時回覆聯交所的查詢或要求。

公司秘書的資格

根據《上市規則》第3.28及8.17條規定，公司秘書須為聯交所認為其所具備學術或專業資格或有關經驗足可勝任履行公司秘書職能的人士。根據《上市規則》第3.28條附註(1)，聯交所認為具備以下學術或專業資格的人士可獲接納：

(i) 香港特許秘書公會的會員；

(ii) 律師或大律師（定義見香港法例第159章《法律執業者條例》）；或

(iii) 執業會計師（定義見香港法例第50章《專業會計師條例》）。

根據《上市規則》第3.28條附註(2)規定，聯交所於評估「有關經驗」時會考慮該人士：

(i) 於發行人或其他發行人任職年期及其職位；

(ii) 對《上市規則》及《證券及期貨條例》、《公司條例》、《公司（清盤及雜項條文）條例》及《收購守則》等其他有關法律法規的了解程度；

(iii) 除《上市規則》第3.29條所規定最低限度的培訓外，已接受及／或將接受的有關培訓；及

(iv) 於其他司法管轄區的專業資格。

李東林先生自2017年1月起擔任董事會秘書，並在2018年7月獲委任為聯席公司秘書，自上市日期起生效。由於李先生並不具備《上市規則》第3.28條及第8.17條訂明的資格，故我們已委任陳雪霖女士（陳女士為香港特許秘書公會會員且常居於香港，因此具備《上市規則》第3.28條及第8.17條項下的必需知識及經驗）為聯席公司秘書，以協助李先生履行其作為公司秘書的職責。該項委任自上市日期起生效，為期三年。我們亦將實施程序以為李先生提供適當培訓，使其能夠於三年期屆滿時獲得有關所需經驗。

我們已向聯交所申請且聯交所已向我們授出豁免嚴格遵守《上市規則》第3.28條及第8.17條的規定，為期三年，條件為陳女士獲委任為本公司聯席公司秘書。倘陳女士不再擔任另一名聯席公司秘書而我們未能委任另一名合資格聯席公司秘書於上市日期後三年期內協助李先生，該項豁免將被撤銷。三年期屆滿後，我們將重新評估李先生是否已取得履行公司秘書職責的必需技能及《上市規則》第3.28條規定的相關經驗，從而無須申請進一步豁免。

持續關連交易

本公司已經訂立，以及預期在上市後將繼續開展在上市之後構成《上市規則》下之不獲豁免持續關連交易的某些交易。就該等不獲豁免持續關連交易而言，本公司已向聯交所申請且聯交所已向我們授出豁免嚴格遵守《上市規則》第十四A章下的相關規定。詳情請參閱本招股章程「關連交易」一節。

須納入本招股章程的財務報表

《上市規則》第4.04(1)條規定，納入上市文件中的會計師報告須包括上市申請人於緊接發行上市文件前三個財政年度各年或可能獲聯交所接納的更短時期的合併業績。

《公司（清盤及雜項條文）條例》第342(1)(b)條規定，所有招股章程所包含的會計師報告中應載有《公司（清盤及雜項條文）條例》附表三指明的事項。

《公司（清盤及雜項條文）條例》附表三第I部第27段規定，招股章程須包括上市申請人在緊接本招股章程發行前三個財政年度各年的營業總收入或銷售營業總額的陳述（包括一項關於計算此等收入或營業額的方法的解釋），以及在較重要的營業活動之間的合理細目分類。

《公司（清盤及雜項條文）條例》附表三第II部第31段進一步規定，上市申請人之核數師須在本招股章程中就下述事項作出報告：(i)上市申請人在緊接本招股章程發行前三個財政年度各年的利潤及虧損；及(ii)上市申請人於編製其賬目之最後截止日期之資產及負債。

根據《公司（清盤及雜項條文）條例》第342A(1)條，倘證監會於考慮相關情況後認為豁免將不會損害投資大眾的利益，且遵守任何或全部有關規定無關緊要或過於繁重，或在其他情況下並無必要或不適當，證監會可在其認為適合的條件（如有）規限下授出豁免遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》項下相關條文的任何或全部規定的證書。

本集團截至2017年12月31日止三個財政年度各年及截至2018年8月31日止八個月的會計師報告已獲編製並載於本招股章程附錄一。

然而，由於本招股章程於2018年12月31日後的較短時期內發行，故本集團將不編製截至2018年12月31日止全年的會計師報告。在此情況下，我們已向聯交所申請且聯交所已授出豁免嚴格遵守《上市規則》第4.04(1)條，惟須受以下條件之規限：

(a) 本招股章程將在2019年2月26日或之前刊發，且H股將在2019年3月31日或之前（即本公司緊接本招股章程刊發前一個財政年度結束後的三個月內）於聯交所上市；

(b) 我們將自證監會取得豁免證書，獲豁免嚴格遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》第342(1)(b)條有關《公司（清盤及雜項條文）條例》附表三第I部第27段及《公司（清盤及雜項條文）條例》附表三第II部第31段（「**條例規定**」）；及

(c) 本招股章程載列本集團最近一個財政年度（即截至2018年12月31日止年度）的盈利估計，其編製符合《上市規則》第11.17至11.19條；及

(d) 本招股章程載列董事經進行認為適當的一切盡職審查後作出的聲明，聲明經具體參照我們自追加期間截止日（即2018年8月31日）至本集團最近一個財政年度截止日（即2018年12月31日）的交易業績，本集團的財務及交易狀況或前景並無重大不利變動。

我們亦已向證監會申請且證監會已同意授予我們豁免嚴格遵守條例規定的證書，惟：(a)豁免細則載列於本招股章程；(b)本招股章程將在2019年2月26日或之前刊發；及(c)H股將在2019年3月31日或之前於聯交所上市。

向聯交所申請豁免嚴格遵守《上市規則》第4.04(1)條，並向證監會申請豁免證書以豁免嚴格遵守條例規定的理由是（其中包括）：嚴格遵守上述規定將造成過重負擔，且有關豁免不會損害投資大眾的利益，原因為：

(a) 我們並無充足時間於本招股章程刊發前編製截至2018年12月31日止年度的全年財務報表，且申報會計師亦無充足時間完成上述報表的審核；

(b) 根據指引信HKEx-GL-25-11，本集團截至2018年12月31日止年度的合併盈利估計已載入本招股章程。因此，投資大眾將會就本集團截至2018年12月31日止年度的財務表現被給予若干指導；

(c) 董事確認，已開展充分的盡職調查，且直至2018年12月31日（即最近一個財政年度結束期間），本集團的財務或交易狀況自2018年8月31日（即本集團編製最近期合併財務報表的日期）起並無重大不利變動，以及自2018年8月31日起，並無發生重大影響本集團會計師報告（載於本招股章程附錄一）、截至2018年12月31日止年度的盈利估計、本招股章程「財務資料」一節及本招股章程其他章節所示資料之事項；

(d) 根據聯席保薦人進行的盡職調查工作，聯席保薦人同意董事於上文(c)段表達的觀點；

(e) 本集團董事及聯席保薦人確認，投資大眾對本集團業務、資產及負債、財務狀況、交易狀況、管理及前景作出知情評估所需的一切資料已納入本招股章程；及

(f) 我們將就上市後發佈的年度業績公告及年度報告遵守《上市規則》第13.46(1)及13.49(1)條。

董事對本招股章程內容所負責任

本招股章程(董事對其共同及個別承擔全部責任)載有遵照《公司條例》、《公司(清盤及雜項條文)條例》、香港法例第571V章《證券及期貨(在證券市場上市)規則》及《上市規則》提供的資料,旨在提供有關我們的資料。董事在作出一切合理查詢後確認,就彼等所深知及確信,本招股章程所載資料於各重大方面均屬準確及完整,概無誤導或欺詐成分,且本招股章程並無遺漏任何其他事宜,導致本招股章程所載任何陳述或本招股章程產生誤導。

中國證監會的批准

我們已於2018年11月15日取得中國證監會就H股於聯交所上市發出的批准。授出有關批文時,中國證監會不會對我們的財務穩健性或本招股章程或申請表格內所作出的任何陳述或所發表的任何意見的準確性承擔任何責任。

有關全球發售的資料

發售股份僅按照本招股章程及申請表格所載資料及所作聲明以及按照當中所載條款及條件並在其規限下提呈發售。概無任何人士獲授權就全球發售提供或作出本招股章程及申請表格並無載列的任何資料或聲明,而並非載於本招股章程及申請表格的任何資料或聲明均不應被視為已獲本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、高級人員、代表、僱員、代理或專業顧問或參與全球發售的任何其他人士或一方授權而加以依賴。在任何情況下,交付本招股章程或與發售股份相關的任何發售、銷售或交付並不構成表明自本招股章程日期起並無發生可能合理地涉及我們事務變更的變動或發展的聲明,亦非暗示本招股章程所載資料於截至本招股章程日期之後任何日期仍然正確。

有關全球發售的架構詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」。香港發售股份申請程序載於本招股章程「如何申請香港發售股份」及申請表格。

包銷

本招股章程僅就香港公開發售(構成全球發售的一部分)而刊發。就香港公開發售的申請人而言,香港發售股份申請程序載於「如何申請香港發售股份」及申請表格。

上市由聯席保薦人保薦。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款及條件全數包銷,惟須待本公司與聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)於定價日協定發售價後方可作實。國際發售預期將由國際包銷商全數包銷,須受國際包銷協議(預期將於2019年3月1日或前後訂立)條款及條件所規限。

有關包銷商及包銷協議的詳情,請參閱本招股章程「包銷」。

提呈發售發售股份的限制

凡購買香港公開發售項下發售股份的人士均須確認,或因其購買香港發售股份而被視為確認,彼知悉本招股章程及申請表格所述提呈發售及銷售發售股份的限制。

我們並無在香港以外任何司法管轄區採取任何行動以獲准公開發售發售股份,或在香港以外任何司法管轄區派發本招股章程及/或申請表格。因此,在不獲授權作出有關要約或邀請的任何司法管轄區,或在向任何人士提出有關要約或邀請即屬違法的任何情況下,本招股章程及/或申請表格不可用作亦不構成要約或邀請。在香港以外司法管轄區派發本招股章程及/或申請表格以及提呈發售及銷售發售股份均受限制,除非根據有關證券監管機關的登記或授權或豁免而獲該等司法管轄區的適用證券法准許,否則不得進行該等事項。具體而言,發售股份不會直接或間接於中國公開發售或出售。

申請H股於聯交所上市

我們已向上市委員會申請批准已發行及根據全球發售將予發行的H股(包括因超額配售權獲行使而可能發行的H股)上市及買賣。本公司股份或借貸資本概無任何部分於任何其他證券交易所上市或買賣,且現時未尋求或不久的將來亦不擬尋求有關上市或上市批准。

H股認購、購買及轉讓登記

我們已指示H股過戶登記處，且H股過戶登記處已同意，不得以任何個別持有人名義登記任何H股的認購、購買或轉讓，除非該持有人向H股過戶登記處遞交經其簽署的有關H股的表格，當中聲明持有人：

(i) 向本公司及本公司各股東表示同意，且本公司向各股東表示同意遵守並遵從中國《公司法》、《特別規定》及組織章程細則；

(ii) 向本公司、本公司各股東、董事、監事、經理及高級人員表示同意，且本公司（為我們本身及本公司各董事、監事、經理及高級人員行事）向各股東表示同意，依據組織章程細則將因組織章程細則產生或由中國《公司法》或其他相關法律及行政法規賦予或授予的任何權利或義務而產生所有與我們事務有關的分歧及申索轉交仲裁，一旦轉交仲裁，則將視為授權仲裁庭進行公開聆訊並公佈其最終及不可推翻的裁決；

(iii) 向本公司及本公司各股東表示同意H股持有人可自由轉讓H股；及

(iv) 授權本公司代其與本公司各董事、監事、經理及高級人員訂立合同，據此，該等董事、監事、經理及高級人員承諾遵守及遵從組織章程細則所規定其對股東的責任。

H股過戶登記處及印花稅

根據全球發售將予發行的所有H股及因超額配售權獲行使而將予發行的任何H股將登記在本公司的H股過戶登記處卓佳證券登記有限公司於香港存置的本公司H股股東名冊上。本公司主要股東名冊將由本公司存置於中國總辦事處。

買賣登記於本公司H股股東名冊的H股將須繳納香港印花稅。

發售股份符合資格獲納入中央結算系統

倘聯交所批准H股於聯交所上市及買賣，且我們符合香港結算的股份收納規定，則H股將獲香港結算接納為合資格證券，自上市日期或香港結算釐定的任何其他日期起，可於中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者之間交易的交收須於任何交易日後的第二個營業日在中央結算系統內進行。

中央結算系統內的所有活動均須依據不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》進行。

由於交收安排或會影響投資者的權利及權益，因此投資者應諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，以了解有關安排的詳情。

本公司已作出一切必要安排，以使股份獲准納入中央結算系統。

建議諮詢專業稅務意見

倘全球發售有意投資者對認購、購買、持有或出售或買賣H股或行使其所附任何權利的稅務影響存有任何疑問，則建議全球發售有意投資者諮詢彼等的專業顧問。本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、高級人員、代表、僱員、代理或專業顧問或參與全球發售的任何其他人士或一方概不對任何人士因認購、購買、持有或出售、買賣或行使H股附帶的任何權利而引起的任何稅務影響或債務承擔責任。

香港發售股份申請程序

香港發售股份申請程序載於本招股章程「如何申請香港發售股份」及申請表格。

超額配售權

超額配售權相關安排的詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件－超額配售權」分節。除非另有說明，否則本招股章程所載所有相關資料假定超額配售權未獲行使。

貨幣換算

僅為方便閣下，本招股章程內按指定匯率將若干以港元、人民幣及美元計值的金額進行相互換算。概不表示以一種貨幣計值的金額可按指明匯率實際轉換為港元，甚或根本無法轉換。除非我們另有指明，否則(i)人民幣將按人民幣1.00元兑1.145港元的匯率換算為港元；及(ii)美元和港元的換算，則按1.00美元兑7.8469港元的匯率。

語言

本招股章程英文版與其中文譯本如有任何不一致，概以英文版本為準。倘本招股章程所提及中國公民、實體、部門、設施、證書、業權、法律、法規及類似文件中文名稱與其英文譯名如有任何不一致，概以中文名稱為準。

約整

在本招股章程內，倘資料是以百、千、萬、百萬、億或十億為單位呈列，若干不足一百、一千、一萬、一百萬、一億或十億的金額（視情況而定）已分別約整至最接近的百位、千位、萬位、百萬位、億位或十億位。除另有指明外，所有數字均約整至一個小數位。本招股章程內任何表格或圖表內所列示的總計和數額總和之間的任何差異，乃因約整所致。

董事

姓名	地址	國籍
執行董事		
金文杰先生	中國 上海市浦東新區 花木路718弄13號 1204室	中國
陳妙強先生	中國 浙江省杭州市 蕭山區 城廂街道 橫石板弄34號 202室	中國
非執行董事		
陳妙林先生	香港 灣仔莊士敦道60號 嘉薈軒 2703室	中國
陳燦榮先生	中國 浙江省杭州市 蕭山區 北干街道 開元名都1幢 2603室	中國
江天一先生	中國 上海市 西康路989弄8號 2501室	中國
張弛先生	香港 貝沙灣 4期1座8樓 C室	中國

獨立非執行董事

張潤鋼先生	中國 北京市朝陽區 十里堡北里28號樓 2-1-1402室	中國
丘煥法先生	香港 屯門 福亨村路8號 豫豐花園3座5樓 E室	中國
邱妘女士	中國 浙江省寧波市 江北區 天水家園33幢101號 401室	中國

監事

查向宏女士	中國 浙江省杭州市 蕭山區 新塘街道 通達小區西5棟 202室	中國
郭名川先生	中國 上海市 東繡路999弄2號 1301室	中國
劉虹女士	中國 浙江省杭州市 蕭山區 高橋路 泰和花園茉莉苑15幢 1002室	中國

詳情請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層」一節。

參與全球發售的各方

聯席保薦人	**中國銀河國際證券（香港）有限公司** 香港 上環 干諾道中111號 永安中心20樓 **交銀國際（亞洲）有限公司** 香港 德輔道中68號 萬宜大廈9樓
聯席全球協調人	**中國銀河國際證券（香港）有限公司** 香港 上環 干諾道中111號 永安中心20樓 **交銀國際證券有限公司** 香港 德輔道中68號 萬宜大廈9樓 **摩根士丹利亞洲有限公司** 香港 九龍 柯士甸道西1號 環球貿易廣場46樓
聯席賬簿管理人	**中國銀河國際證券（香港）有限公司** 香港 上環 干諾道中111號 永安中心20樓 **交銀國際證券有限公司** 香港 德輔道中68號 萬宜大廈9樓

摩根士丹利亞洲有限公司
(僅涉及香港公開發售)
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場46樓

Morgan Stanley & Co. International plc
(僅涉及國際發售)
25 Cabot Square, Canary Wharf
London E14 4QA
United Kingdom

工銀國際融資有限公司
香港中環
花園道3號
中國工商銀行大廈37樓

聯席牽頭經辦人

中國銀河國際證券(香港)有限公司
香港
上環
干諾道中111號
永安中心20樓

交銀國際證券有限公司
香港
德輔道中68號
萬宜大廈9樓

摩根士丹利亞洲有限公司
(僅涉及香港公開發售)
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場46樓

Morgan Stanley & Co. International plc
(僅涉及國際發售)
25 Cabot Square, Canary Wharf
London E14 4QA
United Kingdom

工銀國際證券有限公司
香港中環
花園道3號
中國工商銀行大廈37樓

銀河－聯昌證券（香港）有限公司
香港
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈25樓

金裕富證券有限公司
香港
灣仔
駱克道188號
兆安中心22樓

利得證券（香港）有限公司
香港
上環
威靈頓街198號
威靈頓大廈
23樓A室

茂宸證券有限公司
香港
銅鑼灣
新寧道1號
利園三期19樓

TUS Corporate Finance Limited
（僅涉及香港公開發售）
香港
中環
皇后大道中12號
上海商業銀行大廈十五樓

本公司的法律顧問	*有關香港法律：* **德杰律師事務所** 香港 中環 康樂廣場1號 怡和大廈31樓 *有關中國法律：* **北京市金杜律師事務所** 中國 上海市 徐匯區 淮海中路999號 上海環貿廣場寫字樓一期17層
聯席保薦人及包銷商的法律顧問	*有關香港法律：* **羅夏信律師事務所** 香港 金鐘道九十五號 統一中心十八樓 *有關中國法律：* **上海市瑛明律師事務所** 中國 上海市 浦東新區 世紀大道100號 上海環球金融中心51樓
核數師及申報會計師	**羅兵咸永道會計師事務所** *執業會計師* 香港 中環 太子大廈廿二樓
行業專家	**浩華酒店管理顧問（北京）有限公司** 中國 北京市 東城區 東長安街1號 東方廣場 東三座903-904室

物業估值師	**戴德梁行有限公司** 香港 中環 康樂廣場1號 怡和大廈16樓
合規顧問	**交銀國際（亞洲）有限公司** 香港 德輔道中68號 萬宜大廈9樓
收款銀行	**中國銀行（香港）有限公司** 香港 花園道 1 號

註冊辦事處	中國 浙江省 杭州市 蕭山區 北干街道 市心中路818號 18樓
中國主要營業地點	中國 浙江省 杭州市 蕭山區 北干街道 市心中路818號 18樓
香港主要營業地點	香港 皇后大道東183號 合和中心54樓
公司網站	**http://www.kaiyuanhotels.com** (本招股章程可自本公司網站獲得。除本招股章程所載資料外，本公司網站所載的其他資料概不構成本招股章程的一部分)
聯席公司秘書	李東林先生 中國 浙江省 杭州市 西湖區 古墩路1105號 新世紀花苑 3-2單元403室 陳雪霖女士*(HKICS、ICSA)* 香港 皇后大道東183號 合和中心54樓
授權代表	金文杰先生 中國 上海市 浦東新區 花木路718弄13號 1204室

	陳雪霖女士 香港 皇后大道東183號 合和中心54樓
審核委員會	邱妘女士*(主席)* 江天一先生 丘煥法先生
提名委員會	張潤鋼先生*(主席)* 陳燦榮先生 丘煥法先生
薪酬委員會	張潤鋼先生*(主席)* 陳妙林先生 邱妘女士
H股過戶登記處	**卓佳證券登記有限公司** 香港 皇后大道東183號 合和中心22樓
主要往來銀行	**中國農業銀行蕭山分行** 中國 浙江省 杭州市 蕭山區 人民路156號 **交通銀行眾安分行** 中國 浙江省 杭州市 上城區 慶春路173號 **中國工商銀行蕭山分行** 中國 浙江省 杭州市 蕭山區 城河街54號

*本節所載資料涵蓋有關我們經營所在行業的資料及統計數據，並基於公開可用來源、交易意見調查以及浩華酒店管理顧問(北京)有限公司的委聘報告(「**浩華報告**」)反映市場狀況估計，主要作為市場研究工具編製。凡提述浩華報告之處不應視為浩華酒店管理顧問(北京)有限公司對任何證券價值或投資本集團是否明智的意見。我們認為，本節所載資料來源適當，並已合理謹慎地摘錄及複製該等資料。我們並無理由認為該等資料不實或具誤導性，或已遺漏任何重大事實將導致該等資料不實或具誤導性。本節所載由浩華酒店管理顧問(北京)有限公司編製的資料尚未經本集團、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商或參與全球發售的任何其他方(就本段而言，不包括浩華酒店管理顧問(北京)有限公司)獨立核實，我們亦不對其準確性作出任何聲明，故不應依賴相關資料作出或不作出任何投資決定。*

資料來源、主要基準及假設

我們委聘浩華(一家獨立市場研究顧問公司)對中國酒店業進行詳細分析。

浩華成立於1915年，為一流的全球市場情報提供者，致力為消費者及行業市場提供策略研究，其46個辦事處遍佈35個國家，服務逾100名客戶。我們按照合約就浩華編製浩華報告向其支付人民幣650,000元的費用。本節以及「概要」、「風險因素」、「業務」及「財務資料」章節摘錄了浩華報告的若干資料和統計數據，為有意投資者提供有關我們經營所在行業更為全面的介紹。

就編製浩華報告而言，浩華進行初級及次級研究，並獲得中國酒店業未來趨勢的最新數據、預測數據、洞見。初級研究涉及與領先行業參與者及行業專家的會談。次級研究涉及檢討發佈來源(包括中國國家及地方統計局)、官方來源、公司報告及浩華的專有研究數據庫的數據。

主要結果及結論部分基於以下重要假設：(i)不會出現對中國(尤其是浙江、江蘇及上海)的整體信心造成重大影響，以致對商業活動、遊客人數及國內旅遊造成損害的政治或行政事態；(ii)能持續可靠地供應／配備令終端用戶滿意的淡水、污水處理、電力及燃氣等配套基礎設施；(iii)維持或提高往來國內(尤其是浙江、江蘇及上海)的現有交通系統，以滿足交通順暢的要求；及(iv)中國(尤其是浙江、江蘇及上海)的主要貿易、投資者及旅客來源地的經濟在近期不會出現重大持續的衰退。

經合理查詢後，董事確認，自浩華報告日期起，整體市場資料並無會對有關資料構成重大質疑、矛盾或產生影響的重大不利變動。

中國宏觀經濟

於2017年，中國GDP達約人民幣82.7萬億元，2013年至2017年的年複合增長率為8.6%。到2017年底，中國GDP對世界經濟的貢獻已從2013年的12.5%增至15.3%。根據「十三五」規劃，中國GDP預期將在2020年前超過人民幣90萬億元。中國的經濟增長亦將令不斷增長人口的財富日益增加。中國的人均GDP及可支配收入增長迅速，2013年至2017年的年複合增長率分別為8.0%及9.1%。不斷增長的GDP及可持續的宏觀經濟發展為旅遊業的增長打下堅固基礎。

中國宏觀經濟表現（2013年至2017年）

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	年複合增長率
GDP（人民幣十億元）	59,524	64,397	68,905	74,359	82,712	8.6%
人均GDP（人民幣元）	43,852	47,203	50,251	53,935	59,660	8.0%
人均可支配收入（人民幣元）	18,311	20,167	21,966	23,821	25,974	9.1%
固定資產投資（人民幣十億元）	44,629	51,202	56,200	60,647	64,124	9.5%

*資料來源：*國家統計局、浩華報告

中國旅遊業

全球旅遊業概覽及按國家分類的旅遊業收入

根據浩華報告，於2017年中國、印度及美國按照遊客人數排名為全球前三。於2017年，中國佔全球遊客人數百分比為38.1%，美國及印度緊隨其後，分別為13.0%及10.5%。基於浩華報告，預期中國將於可預見的未來繼續保持第一大遊客目的地的位置。

全球遊客人數排名（2017年）（以百分比計）

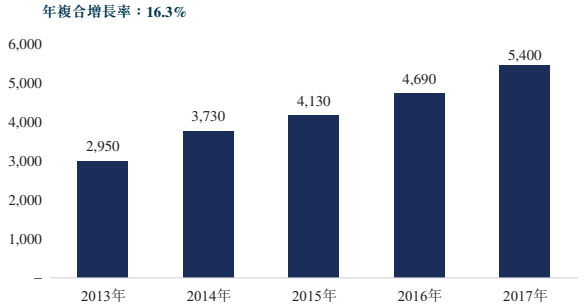
中國	印度	美國	日本	法國	印度尼西亞	西班牙	巴西	德國	英國
38.1%	13.0%	10.5%	2.7%	2.4%	2.2%	1.7%	1.5%	1.4%	1.3%

資料來源：世界旅遊城市聯合會、浩華報告

中國旅遊業發展概覽

過去幾年，中國宏觀經濟的不斷發展促使中國旅遊業發展。根據國家旅遊局政策法規司發佈的數據，2013年至2017年間，中國旅遊總收入保持快速增長，年複合增長率為16.3%。

中國旅遊收入（人民幣十億元）（2013年至2017年）



*資料來源：*國家旅遊局政策法規司、浩華報告

旅遊業蓬勃發展預計將推動中國酒店業繼續發展。根據「十三五」旅遊業發展規劃，到2020年，國內遊客（包括商務及休閒遊客）人數及旅遊收入預計將分別達到64億人次及人民幣70,000億元。預期中國旅遊業整體將保持健康增長趨勢。作為旅遊業的重要組成部分，預計酒店業亦將繼續增長。

「十三五」規劃期間中國旅遊業的發展目標

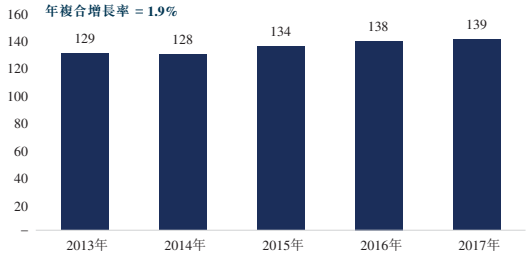
	2020年目標	年複合增長率
國內遊客（十億）	6.4	9.9%
國際遊客（百萬）	150	2.3%
出境遊客（百萬）	150	5.1%
旅遊總收入（人民幣十億元）	7,000	11.2%
旅遊投資規模（十億）	2,000	14.7%
旅遊對總GDP的貢獻(%)	12%	不適用

資料來源：「十三五」旅遊業發展規劃、浩華報告

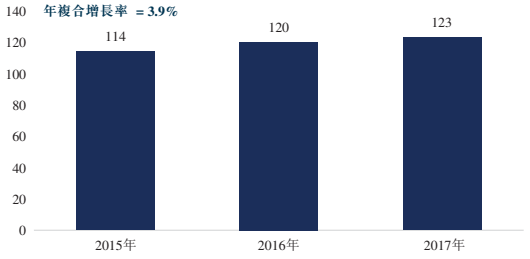
中國的國際遊客

過去五年，中國的國際遊客總數從2013年的129百萬人穩步增至2017年的139百萬人，年複合增長率為1.9%。國際遊客產生的旅遊收入從2015年的1,140億美元增至2017年的1,230億美元，年複合增長率為3.9%。

中國的國際遊客人數（百萬人）
（2013年至2017年）



中國的國際旅遊收入（十億美元）
（2015年至2017年）

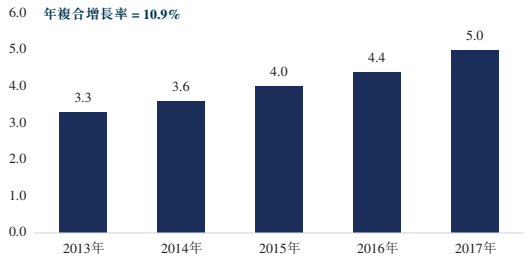


*資料來源：*國家旅遊局數據中心、浩華報告

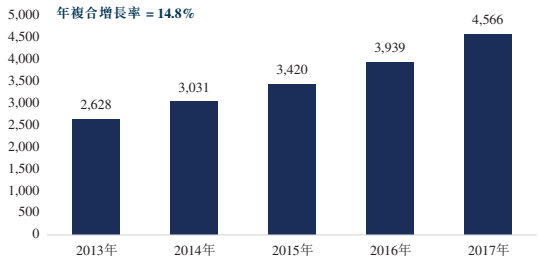
中國國內遊客

國內遊客人數大幅增加已致使中國旅遊收入強勁增長。根據國家統計局的資料，國內遊客人數從2013年的33億人增至2017年的50億人，年複合增長率為10.9%。國內旅遊收入從2013年的人民幣26,280億元增至2017年的人民幣45,660億元，年複合增長率為14.8%。中國的人均可支配收入持續增長、交通基礎設施的快速發展以及人們的生活方式及消費模式改變均促進中國國內旅遊業的持續發展。據估計，到2020年，國內遊客總數將達64億人，且國內旅遊收入將約為人民幣7.0萬億元。

國內遊客（十億人）
（2013年至2017年）



國內旅遊收入（人民幣十億元）
（2013年至2017年）



*資料來源：*國家旅遊局數據中心、浩華報告

根據浩華報告，中國國內遊客於2017年的主要目的地城市為北京、重慶、上海、天津、廣州、成都、武漢、杭州、蘇州及南京。國內熱門旅遊城市通常擁有豐富的旅遊資源、強大的經濟基礎、完備的交通基礎設施以及配備良好的旅遊設施。

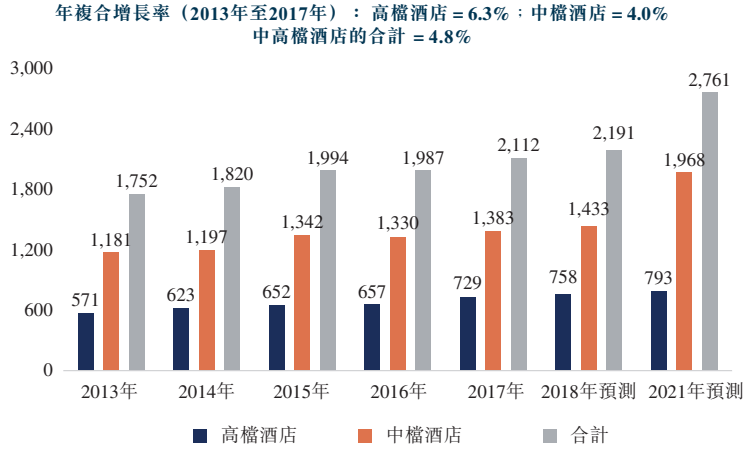
中國酒店業

酒店供應概覽

根據浩華報告，中高檔酒店客房總數於2013年至2017年期間不斷增加。在投資及消費市場均活躍的環境下，整體酒店市場的客房供應於2013年至2017年期間不斷增加，且整體市場仍十分活躍。

根據浩華報告，中高檔酒店客房總數從2013年的1.75百萬間增至2017年的2.11百萬間，年複合增長率為4.8%。預期新增供應中高檔酒店客房數量將繼續快速增加，2021年將增至2.76百萬間，年複合增長率為6.9%。預估中高檔酒店客房數量將在2021年分別達至約0.79百萬間及1.97百萬間。因中高檔酒店增長率的差異，中檔酒店的市場份額將增加。

中高檔酒店客房數目（千間）(2013年至2017年以及2018年及2021年（預測））



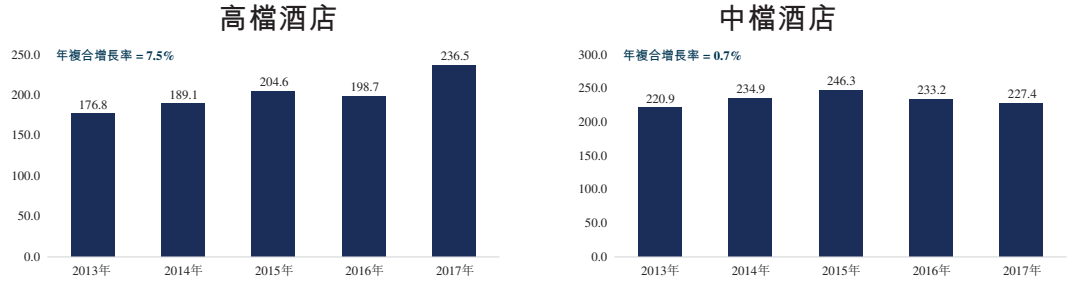
*資料來源：*浩華報告

根據浩華的資料，根據2017年底的酒店客房供應總數，美國每1,000人的酒店客房為12.56間，而中國為1.52間，這表明中國的酒店發展空間仍很大。

酒店市場規模

根據浩華的資料，酒店業收入與酒店客房總數及每間可出租客房收入息息相關。中國高檔酒店收入從2013年的人民幣1,768億元增至2017年的人民幣2,365億元，年複合增長率為7.5%。中國中檔酒店的總收入從人民幣2,209億元溫和增至人民幣2,274億元，年複合增長率為0.7%。根據浩華的資料，隨著中國宏觀經濟及旅遊市場持續增長，中高檔酒店的總收入預計將長期維持增長趨勢。

中國中高檔酒店收入（人民幣十億元）



資料來源： 酒店管理公司的年度報告、中國酒店鏈發展與投資報告、中國飯店協會星級統計數據、浩華報告

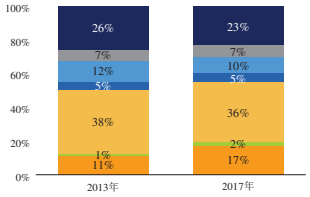
分銷渠道

就2013年與2017年中高檔酒店的分銷渠道而言，直接查詢與公司賬戶佔比均存在不同程度的下滑，而在線旅行社渠道的佔比則大幅上漲。就高檔酒店市場而言，在線旅行社渠道預訂的佔比從2013年至2017年增加6%，其高於中檔酒店市場4%的增速。近年來，隨著在線旅行社的迅猛發展及其不斷增長的市場影響力，酒店客戶可通過在線旅行社渠道進行一站式搜索並以較低的成本進行預訂。因此，該種預訂渠道越來越受客戶青睞。此外，隨著中小型公司對商務會議的需求飆升及高端個人旅行者的需求增長，越來越多的客戶願意通過在線旅行社進行預訂。

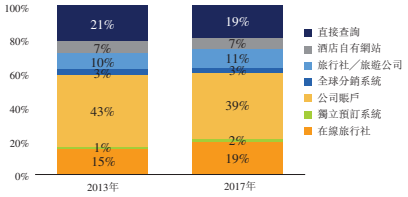
本集團已建立銷售平台網絡，我們可通過線上線下渠道以提高客房銷售，如網站、移動客戶app及銷售辦事處，均可提高總體經營利潤。此外，本集團的公司預訂渠道百分比高於同類酒店的平均值，展示了我們銷售團隊的實力。

2013年及2017年的分銷渠道

高檔酒店



中檔酒店



*資料來源：*浩華報告

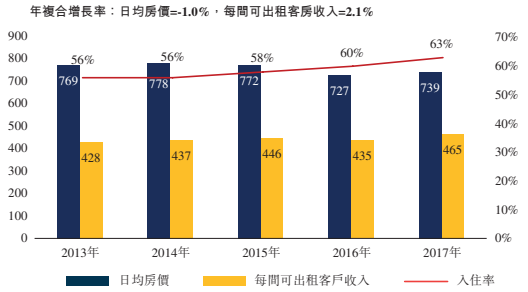
酒店經營業績

經營業績

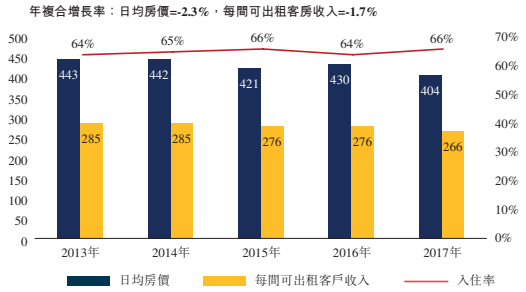
中國高檔酒店市場的平均入住率從2013年的56%穩步增至2017年的63%，而同期的日均房價保持相對穩定，介乎人民幣727元至人民幣778元。由於入住率增加，高檔酒店的每間可出租客房收入亦從2013年的人民幣428元穩步增至2017年的人民幣465元，年複合增長率為2.1%。自2013年至2017年，中國中檔酒店市場的平均入住率保持相對穩定，2013年為64%，2017年為66%。由於日均房價從2013年的人民幣443元降至2017年的人民幣404元，中檔酒店市場的每間可出租客房收入從2013年的人民幣285元略微降至2017年的人民幣266元。

經營業績（2013年至2017年）

高檔酒店



中檔酒店

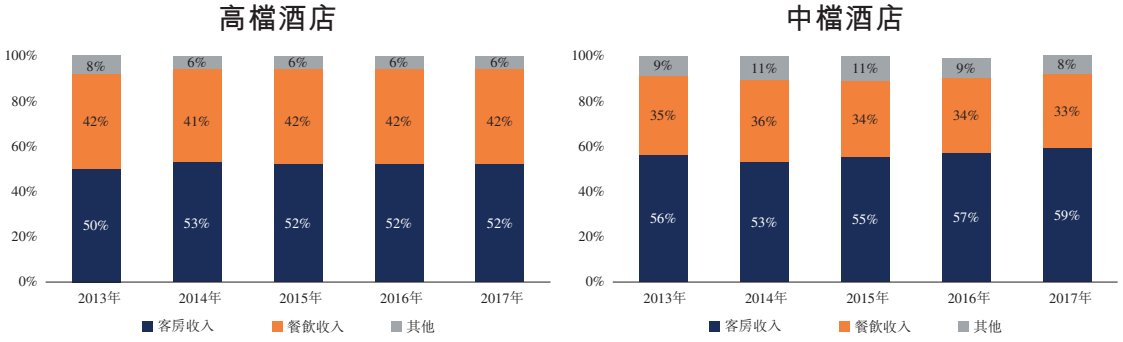


*資料來源：*浩華報告

酒店收入明細

高檔酒店收入明細於過去五年相對穩定。客房收入仍然是總收入的主要來源，其次為餐飲收入，其比例低於客房收入約10%。中檔酒店市場方面，客房收入貢獻高於高檔市場。此外，客房收入比例近年微升，日益突顯客房收入於中檔酒店市場的重要地位。

酒店收入明細（2013年至2017年）



*資料來源：*浩華報告

浙江省的經濟及酒店業

浙江省的經濟

浙江省的宏觀經濟發展保持上漲，大多數指標高於國家平均值，為浙江省不同行業的發展打下了穩固的經濟基礎。根據浙江省政府的數據，預計浙江省的GDP到2022年可達人民幣70,000億元。

浙江省宏觀經濟表現（2013年至2017年）

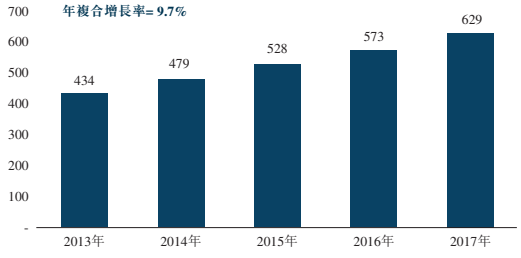
	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	年複合增長率
GDP（人民幣十億元）	3,776	4,017	4,289	4,725	5,177	8.2%
人均GDP（人民幣元）	68,805	73,002	77,644	84,916	92,057	7.5%
人均可支配收入（人民幣元）	29,775	32,658	35,537	38,529	42,046	9.0%
固定資產投資（人民幣十億元）	2,078	2,426	2,732	3,028	3,113	10.6%

*資料來源：*浙江省統計局、浩華報告

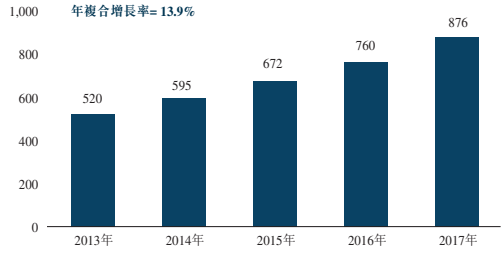
浙江省的旅遊業

浙江省的經濟強大並蓬勃發展，自然資源十分豐富，氣候舒適宜人。當地人消費能力亦較強。浙江省的遊客總人次和旅遊收入總額於最近五年以高增長率上升。浙江省的國內遊客人次和旅遊收入於2013年至2017年的年複合增長率分別為9.7%及13.9%。同期，浙江省的國際遊客人次和旅遊收入的年複合增長率分別為8.6%及11.3%。憑藉當地繁榮的經濟及豐富的自然資源，預計浙江省旅遊業和酒店業未來的增長勢頭不減。尤其在休閒度假產業，浙江省將憑藉獨特的資源優勢開發出更多具有特色休閒度假產品。

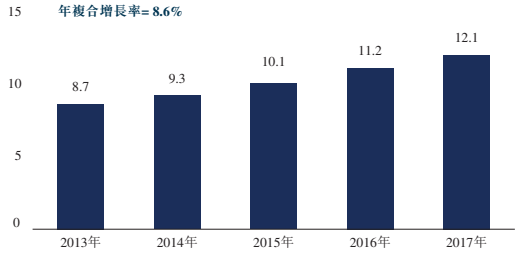
浙江省的國內遊客（百萬人）（2013年至2017年）



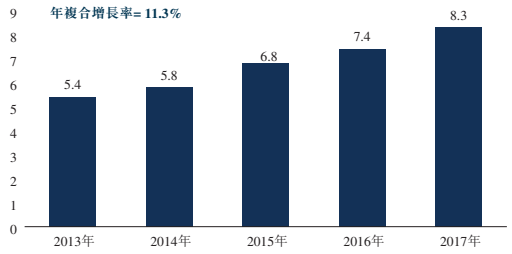
浙江省的國內旅遊收入（人民幣十億元）（2013年至2017年）



浙江省的國際遊客（百萬人）
（2013年至2017年）



浙江省的國際旅遊收入（十億美元）
（2013年至2017年）

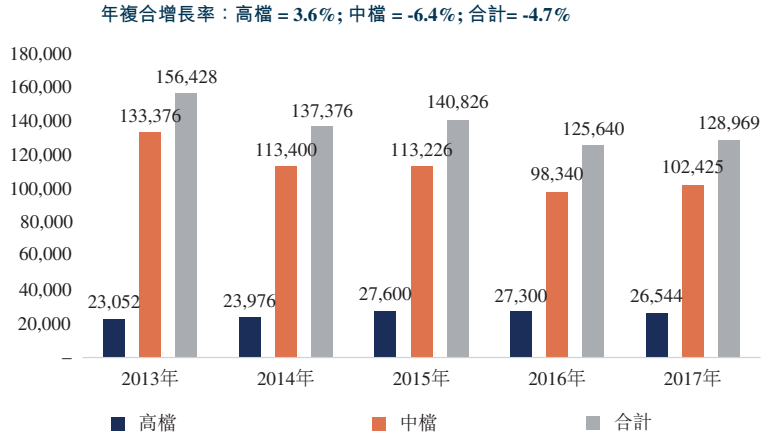


*資料來源：*浙江省旅遊局、浩華報告

浙江酒店業

根據浩華的資料，浙江省星級高檔酒店客房數目於2013年至2017年呈現增長趨勢，年複合增長率為3.6%。隨著各種高檔酒店品牌進入市場，酒店市場未來將整體維持強勁發展。儘管浙江省星級中檔酒店客房數目於2013年至2017年有所減少，但根據浩華的資料，由於旅遊業可持續發展及消費升級，中檔酒店市場具有巨大的發展潛力，預計中檔酒店客房數目未來將呈現增長趨勢。

星級*中高檔酒店客房數目（2013年至2017年）



*資料來源：*中國文化和旅遊部、各市當地旅遊局、浩華報告

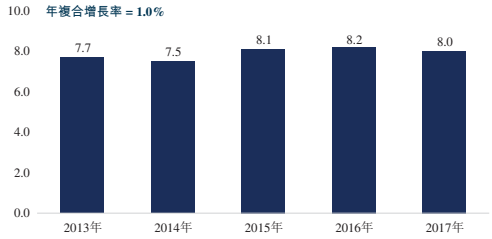
* *由於缺少對浙江省中國酒店星級評定制度以外中高檔酒店以及酒店客房總數的官方數據彙編，故上述僅包括官方星級中高檔酒店客房數目。根據浩華的資料，鑒於浙江省強勁的經濟及旅遊業，預計中高檔類別的酒店客房總數將比星級數據更多。*

酒店市場規模

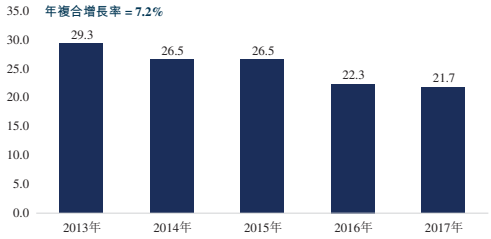
根據浩華的資料，浙江省星級高檔酒店的總收入從2013年的人民幣77億元增至2017年的人民幣80億元，年複合增長率為1.0%。同時，浙江省星級中檔酒店的總收入從2013年的人民幣293億元減至2017年的人民幣217億元。該減少主要是由於星級中檔酒店數目減少，因為越來越多提供優質設施、環境、服務且市場影響力相對較高的中檔酒店因合格游泳池或宴會廳／會議室等嚴格等級標準而決定不再參與或退出星級評定系統。根據浩華的資料，儘管浙江省高檔酒店收入溫和增長且中檔酒店收入呈下行趨勢，但作為中國經濟最發達的省份之一及主要的旅遊景區，浙江省酒店業具有很大的潛力，預計中高檔市場收入未來將會增長。

浙江省星級*中高檔酒店收入（人民幣十億元）

高檔酒店



中檔酒店



*資料來源：*中國飯店協會星級統計數據及浩華管理顧問

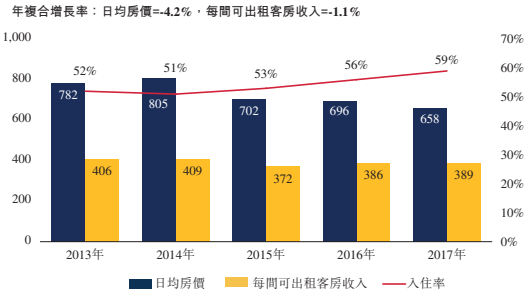
* *由於缺少對浙江省中國酒店星級評定制度以外中高檔酒店總數的官方數據彙編，故上述僅包括官方星級中高檔酒店的收入。根據浩華的資料，鑒於浙江省強勁的經濟及旅遊業，預計中高檔酒店類別的總收入將比星級酒店應佔的收入更高。*

浙江省酒店經營業績

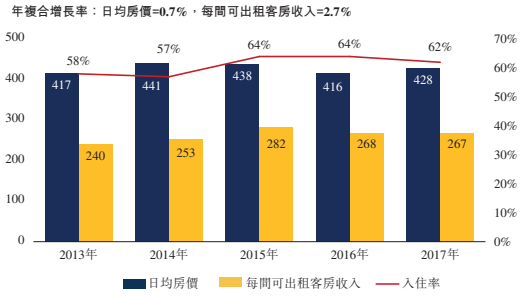
就浙江省的酒店經營績效而言，高檔酒店的入住率於過去五年由52%穩步增長至59%。儘管日均房價於2013年至2017年下跌，每間可出租客房收入於2015年走出低谷，並於2016年及2017年穩步增加。過去五年內，中檔酒店的日均房價及入住率出現輕微波動。每間可出租客房收入於2015年達到最高，隨後於2016年及2017年出現小幅下跌。

浙江省酒店經營業績（2013年至2017年）

高檔酒店



中檔酒店



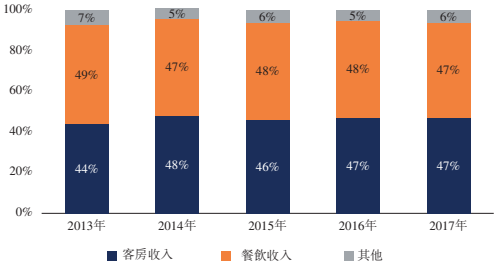
*資料來源：*浩華報告

浙江省酒店收入明細

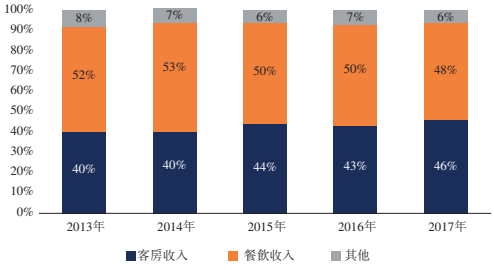
就高檔酒店的收入明細而言，客房收入及餐飲收入比例於過去五年均保持穩定。中檔酒店的客房收入比例由2013年的40%上升至2017年的46%，而餐飲收入比例則輕微下降。

浙江省酒店收入明細（2013年至2017年）

高檔酒店



中檔酒店



*資料來源：*浩華報告

中國的市場驅動因素、趨勢及更多機會

中國酒店市場的主要市場驅動因素如下：

- ***品牌影響力及聲譽***

在中國酒店業整合轉型的趨勢下，具有業績記錄的知名酒店品牌可在很大程度上確保豐富的客戶體驗。此外，隨著社交媒體（特別是旅遊用戶原創內容及評級平台）的廣泛應用，酒店集團將會得到更多關注，從而獲得更多市場份額。

- ***商務旅行市場增長***

自2016年以來，中國的商務旅行開支總額已取代美國成為第一名，預計未來五年商務旅行開支總額將繼續快速增長。此外，中國較發達城市及地區之商業活動與日俱增，將要求更多的中高檔酒店為之提供所需的酒店服務。

- ***消費升級***

受近年來消費升級驅動，消費者對酒店品質的意識增強，對酒店設備和服務提出了更多要求。因此，消費重心的轉變加速了酒店業的創新及迭代升級。

- ***新技術的發展***

通過移動應用程序使用線上入住、退房及訂房服務系統，酒店技術的應用可有效提高運營效率及降低人工成本。此外，人工智能及雲計算技術等新技術可收集及分析賓客偏好，以滿足該等賓客的個性化及定制化要求，並進一步提升賓客於入住期間的體驗及帶來更多的回頭客。

- ***在線旅行社***

最近幾年，在線旅行社對中國傳統旅遊服務的市場份額快速滲透，提升了中國酒店業的規模，酒店集團通過與在線旅行社合作，提升了收入確定性，實現了風險分散效果及穩定的入住率。

中國酒店市場的需求分析

以下為影響市場需求的主要因素：

- 隨著國民收入水平不斷提升及消費結構的升級，國內旅遊水平的提高日益推動旅遊需求的增長，並持續為遊客的出行需求奠定良好的基礎。就商務需求而言，儘管2008年爆發金融危機，但中國實際企業的數量仍保持快速增長，尤其是在2014年的商事制度改革後，商務旅遊市場愈加活躍，商務需求有望穩定增長。
- 根據世界旅遊理事會的統計數據，中國休閒及商務旅行的消費將保持中高速增長。消費能力的相關增長將促進酒店業整體的收入增長：

中國旅遊業相關消費及預測

消費類型	**2016年** *（十億美元）*	**2028年** *（十億美元）*	**2016年至2028年的年複合增長率**
休閒消費	536	1,620	9.7%
商務消費	127	377	9.5%
合計	663	1,997	9.6%

*資料來源：*世界旅遊理事會、浩華

- 根據浩華的資料，正如經濟學人智庫發佈的報告所載，到2030年，預計約有75%的中國城鎮消費者（或約11億人）將被分類至中產階級，而2015年則為60%（或約8億人）。這意味著目光敏銳且經驗豐富的遊客（彼等有能力且願意支付更高價格獲得優質住宿）即將成為酒店市場的支柱。雖然中高檔酒店受益於中產階級的崛起，但預計中檔酒店未來不僅需有能力提供優質的設施，亦須緊跟時尚及具成本效益。

准入壁壘

大型酒店管理集團的准入壁壘極高，主要准入壁壘包括：

(i) *初始資金*，用於自有或租賃物業新建立的投資項目，支付翻新成本、設備成本和員工招聘的費用；

(ii) *酒店差異化*，例如品牌定位和所提供設施的範圍；

(iii) *管理能力及資源*，包括服務標準和經營要求，以確保酒店的客房供應和服務質量，廣泛分銷渠道範圍，面向更廣泛的潛在酒店賓客；

(iv) *酒店管理技術*，包括會員管理系統及中心採購系統，確保供給質量的同時控制成本，以確保經營高效、利潤可觀；及

(v) *強大的管理團隊與穩定的酒店專業人員*，需要參與日常運營與管理，使酒店具有競爭力。

該業績記錄對尋找酒店管理合作夥伴的酒店賓客及酒店業主而言十分重要。並無充足經驗及資源建立該運營業績記錄的新進入者難以吸引酒店業主成為商業合作夥伴及酒店賓客。

競爭格局

國內市場份額情況

中國中高檔酒店市場（包括國內外市場參與者）高度分散。前十一名市場參與者於2018年3月31日的客房總數（在營及已簽約待開業）所佔市場份額為32.8%，本集團在其中排名第七。就高檔酒店市場份額而言，本集團在中國排名第三，於國內酒店集團中佔據最高市場份額。根據浩華的資料，於2018年3月31日，就中國在營酒店客房數量而言，按高檔酒店客房數量計，我們為第七大酒店集團及國內第二大酒店集團，而按中高檔酒店客房數量計，我們為第八大酒店集團及國內第四大酒店集團。本集團領先的市場份額由（包括但不限於）強大的酒店品牌組合、不斷提升的市場聲譽及完善的銷售分銷渠道和系統所支持。

按客房數量排列的中國市場份額排名
（在營酒店客房，2018年3月31日數據）

排名	公司	中高檔
1	公司A	5.7%
2	公司B	4.5%
3	公司D	4.3%
4	公司C	4.1%
5	公司F	3.1%
6	公司E	3.0%
7	公司G	1.6%
8	**本集團**	**1.5%**
9	公司J	1.0%
10	公司H	0.6%
11	公司I	0.6%

排名	公司	高檔
1	公司C	9.7%
2	公司B	6.4%
3	公司D	3.4%
4	公司E	2.8%
5	公司J	2.8%
6	公司G	2.7%
7	**本集團**	**2.6%**
8	公司F	2.4%
9	公司H	1.8%
10	公司I	1.5%
11	公司A	0.8%

排名	公司	中檔
1	公司A	8.3%
2	公司D	4.8%
3	公司E	3.7%
4	公司F	3.4%
5	公司B	3.4%
6	公司C	1.2%
7	公司G	1.0%
8	**本集團**	**0.9%**
9	公司I	0.1%
10	公司J	–
11	公司H	–

按客房數量排列的中國市場份額排名
（在營及已簽約待開業酒店客房，2018年3月31日數據）

排名	公司	中高檔
1	公司A	6.1%
2	公司B	4.9%
3	公司C	4.8%
4	公司D	3.7%
5	公司E	3.1%
6	公司F	2.8%
7	**本集團**	**2.3%**
8	公司G	1.9%
9	公司H	1.1%
10	公司I	1.1%
11	公司J	1.0%

排名	公司	高檔
1	公司C	12.4%
2	公司B	7.5%
3	**本集團**	**4.3%**
4	公司H	3.7%
5	公司I	3.7%
6	公司D	3.4%
7	公司E	3.3%
8	公司J	3.3%
9	公司G	3.2%
10	公司F	2.6%
11	公司A	0.9%

排名	公司	中檔
1	公司A	8.1%
2	公司D	3.9%
3	公司B	3.8%
4	公司E	3.4%
5	公司F	2.9%
6	公司C	1.7%
7	**本集團**	**1.4%**
8	公司G	1.4%
9	公司H	–
10	公司I	–
11	公司J	–

*資料來源：*浩華報告

附註：

1 在排名公司中，陰影部分為國內酒店集團。

2 身份：公司A是一家國內酒店集團，主要專注於中檔酒店市場；公司B是一家歐洲的國際酒店集團，營運遍佈全球100多個國家；公司C是一家美國跨國多元化酒店集團，管理及特許經營廣泛組合的酒店及相關住宿設施；公司D是一家國內酒店管理公司，擁有涵蓋中檔至高檔市場的廣泛酒店品牌；公司E是一家全球領先且最具多元化的酒店集團，涵蓋一系列酒店品牌下超過80個國家的酒店；公司F是一家涵蓋中高檔酒店品牌的國內酒店集團；公司G是一家國際酒店集團，於美國成立，其物業遍佈90個國家；公司H是一家擁有高檔酒店品牌定位的國內酒店集團；公司I是一家國內旅遊公司，其酒店市場集中於高檔酒店；公司J是一家法國跨國酒店管理公司，其為歐洲最大的酒店集團，擁有、管理及特許經營酒店、度假村及旅遊物業。

按各線城市劃分的競爭格局

一線城市：一線城市具有堅實的經濟基礎及高度發達的交通運輸基礎設施，因而可向酒店業提供相對成熟的市場環境，從而推動酒店業邁向健康發展階段。就酒店供需增量而言，由於一線城市中心區域已被高度開發，可獲得土地甚為有限，故近年來一線城市的酒店供應增長緩慢。然而，隨著產業結構優化及消費升級，對酒店的需求持續增長。受需求強勁推動，一線城市的酒店已取得喜人業績並跨入上升期。國際酒店品牌則憑藉其品牌受歡迎度及優質產品而於一線城市酒店市場取得可觀收益，為該等品牌帶來了極大的競爭優勢。於可預見的未來，一線城市酒店市場將持續保持樂觀的發展形勢。國際酒店管理公司將通過提升其產品、品牌及運營等方面的優勢而進一步增強其競爭力。

新一線城市(*附註*)：新一線城市的經濟發展正步入擴展時期。交通運輸及會議展覽等基礎設施的建設正在加快步伐。各項利好政策陸續出台。如此活躍的市場環境已將酒店業帶入供應井噴式增長的時期。由於新一線城市的酒店供應相對集中，酒店業績短期面臨巨大壓力。儘管已有多家國際酒店品牌進駐新一線城市，但由於供應急劇增長所帶來的競爭壓力，其品牌收益仍較為有限。因此，國際酒店品牌與國內品牌的差距並不如一線城市明顯。預計於短期至中期內，新一線城市的酒店市場將持續擴展，而國際酒店管理公司將進一步加深其於新一線城市酒店市場的滲透以擴大市場份額。對於國內品牌，其將發揮本土優勢以把握良機，從而在競爭激烈的市場佔據一席之地。

二線城市：相較於新一線城市，二線城市的經濟活力相對較弱，因而對產業結構的優化調整較為遲緩。此外，由於地域遼闊，沿海、中部及西部地區二線城市的發展速度各異。因此，各二線城市的酒店市場正處於上升期的不同階段。受酒店市場需求規模及酒店賓客支付能力所限，酒店業績已到達瓶頸期。儘管國際酒店品牌已逐漸進駐二線城市，但由於提升酒店業績（尤其是日均房價）的壓力，其品牌價值未能得到充分認可。然而，國內酒店品牌憑藉其地域優勢及對市場趨勢的敏銳洞察力，已搶先一步開發了高品質的酒店產品及服務。因此，於二線城市國內酒店品牌與國際品牌之間酒店業績的差距已大幅縮小。於短期至中期內，儘管二線城市酒店市場的發展速度仍將較新一線城市緩慢且酒店經營將繼續面臨若干挑戰，但二線城市作為區域發展中心仍將是國內及國際酒店管理公司的重點關注所在。

三線城市及其他地區：三線或四線城市的整體經濟規模比較小，因而酒店市場仍處於初期發展階段。由於三線或四線城市的酒店市場容量有限且需求增長緩慢，該等城市的整體酒店經營業績甚差且日均房價跌至低位。儘管近年來隨著消費水平的提高，中檔國際品牌加速滲透至較大規模的三線及四線城市，但國內品牌憑藉更大的地區影響力仍具有更勝一籌的競爭優勢。於不久的將來，三線或四線城市的酒店市場有望迎來發展機遇。然而，受城市規模、產業結構及消費水平所限，於三線或四線城市的酒店開發將以中檔酒店品牌為主導。國內管理公司的競爭優勢將有助於提高其於三線及四線城市的滲透率。

人工成本趨勢

高檔酒店的人工成本自2013年至2017年經歷相對平穩增長，而中檔酒店人工成本則呈小幅下降趨勢。自2017年至2022年，預計高檔酒店及中檔酒店的人工成本均將有平緩波動，其年複合增長率將分別為-0.6%及1.1%。由於酒店相關科技的持續發展及酒店管理效率的提升，預計在可預見的未來勞動力供應可滿足酒店運營需求。根據浩華的資料，2017年整個行業的員工流動率介乎20%至40%。

工資成本（人民幣元，每年每間可出租客房）(2013年至2022年（預測））

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2013年至2017年的年複合增長率	2022年預測	2017年至2022年（預測）的年複合增長率
高檔	85,723	88,204	91,467	89,965	95,734	2.8%	92,745	-0.6%
中檔	55,445	60,867	58,039	58,675	54,055	-0.6%	57,053	1.1%

*資料來源：*浩華報告

*附註：*新一線城市的城市分類乃根據第一財經（成立於2003年，為中國最大財經媒體集團之一）於2017年5月發佈的報告。

本節載有影響我們於中國的業務活動或股東向我們收取股息及其他分派的權利最重要的規則及法規概要。

中國酒店業受多項法律法規規限，包括有關酒店經營及管理以及商業特許經營的特定法律法規，以及有關環保及消費者保護的法律法規。與中國其他行業相比，規管中國酒店業的法規仍在不斷發展演變，且不時修訂、更新或重新頒佈。因此，當任何現行法規被修訂或更新，酒店業或須符合新的或更嚴格的標準、規範或規定。本節概述現時與我們的業務及運營有關的中國主要法規。有關中國稅項及外匯的法律法規於本招股章程「附錄四－稅項及外匯」單獨討論。

有關外資擁有權的法規

規管中國酒店業務外資擁有權的主要及最新法規為國家發改委及商務部於2018年6月28日頒佈並於2018年7月28日生效的《外商投資准入特別管理措施》(負面清單)(2018年版)。根據該法規，除各家酒店均須取得營業執照及其他許可證外，外商於中國投資酒店業務並無限制。

此外，根據於2000年7月25日頒佈並於2015年10月28日修訂的《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》，外商投資企業境內投資，應遵守國家法律、法規，外商投資企業境內投資比照執行不時更新的《外商投資產業指導目錄》的規定，不得在禁止外商投資的領域投資，比如互聯網新聞信息服務及網絡出版服務等。

此外，根據於2018年6月30日頒佈並生效的《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》(2018年修訂)，外商投資企業或其投資者未經審批在國家規定實施准入特別管理措施所列的限制投資領域開展投資經營活動的，商務主管部門應責令限期改正，並處以人民幣30,000元以下罰款。違反其他法律法規的，由有關部門追究相應法律責任。此外，外商投資企業或其投資者在國家規定實施准入特別管理措施所列的禁止投資領域開展投資經營活動的，商務主管部門應責令限期改正，並處以人民幣30,000元以下罰款。違反其他法律法規的，由有關部門追究相應法律責任。

作為外商投資企業，本公司已就重組獲得所需監管批准，並就全球發售及上市獲得內部批准。詳情請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節及「附錄七－法定及一般資料」一節。

關於酒店經營的法規

關於治安管理的法規

於1987年11月，公安部發佈《旅館業治安管理辦法》，隨後於2011年11月8日修訂。於2004年6月，國務院頒佈《國務院對確需保留的行政審批項目設定行政許可的決定》，並於2016年8月25日修訂。根據此兩項法規，申請開辦旅館，應經當地公安機關審查批准，並領取特種行業許可證。《旅館業治安管理辦法》規定營運商須承擔若干治安管理責任。例如，旅館應當查驗旅客的身份證件，按規定的項目如實登記。旅館工作人員如發現違法犯罪分子、行跡可疑的人員和被公安機關通緝的罪犯，應當立即向當地公安機關報告。《中華人民共和國治安管理處罰法》(2012年修訂) 於2012年10月26日頒佈，並於2013年1月1日生效。根據《旅館業治安管理辦法》、《中華人民共和國治安管理處罰法》及相關地方法規，未取得特種行業許可證而從事酒店業務者，可予取締，並處以10日以上15日以下拘留以及人民幣500元以上人民幣1,000元以下罰款。已取得特種行業許可證但違反適用管理法規者，情節嚴重的亦可能被吊銷許可證。

關於公共場所衛生的法規

於1987年4月，國務院頒佈《公共場所衛生管理條例》，隨後於2016年2月6日作出修訂；於2011年3月10日，衛生部頒佈《公共場所衛生管理條例實施細則》，國家衛生和計劃生育委員會於2016年1月19日及2017年12月26日對此法規作出修訂。根據上述法規，旅館開業前必須取得公共場所衛生許可證，未能取得公共場所衛生許可證或未遵守該等法規的其他規定的，根據經營者活動的情節輕重，可給予以下行政處罰：(i)警告；(ii)人民幣500元以上人民幣30,000元以下罰款；(iii)責令限期改正；或(iv)責令停業整頓，或吊銷公共衛生許可證。

關於食品安全的法規

為保障食品安全及維護公共衛生及生命安全，全國人大常委會於2009年2月頒佈《中華人民共和國食品安全法》，並於2015年4月24日修訂。此外，國務院通過了《中華人民共和國食品安全法實施條例》並於2009年7月20日生效，後於2016年2月6日作出修訂。於2015年8月，國家食品藥品監督管理總局(「國家食藥監總局」)頒佈《食品經營許可管理辦法》，後於2017年11月17日進行修訂。此外，國家食藥監總局通過了《關於啟用<食品經營許可證>的公告》，並於2015年9月30日生效。根據上述辦法，在中華人民共和國境內，從事食品銷售和餐飲服務活動，應當依法取得食品經營許可。原餐飲服務或食品流通許可證有效期屆滿，由原發證機關予以註銷。然而，原餐飲服務或食品流通許可證有效期未屆滿的繼續有效；倘食品經營者在有效期內申請更換為食品經營許可證的，發證機關應按照有關規定予以更換。為提供餐飲服務，我們的每家酒店均須取得食品經營或餐飲服務或食品流通許可證。根據《中華人民共和國食品安全法》，旅館未能取得食品經營許可證(原食品衛生許可證)的，可處(i)沒收違法所得和違法生產銷售的食品，並可以沒收用於違法生產經營的工具、設備及原材料；及(ii)違法生產的食品貨值不足人民幣10,000元的，處以人民幣50,000元以上人民幣100,000元以下罰款；貨值金額人民幣10,000元或以上的，處以貨值金額10倍以上20倍以下罰款。

關於消防的法規

規管消防的中華人民共和國法律框架載於全國人大常委會於1998年4月29日通過並於2008年10月28日修訂的《中華人民共和國消防法》。根據《中華人民共和國消防法》及中國其他相關法律法規，公安部及其縣級以上地方政府公安機關對消防工作實施監督管理。《中華人民共和國消防法》規定，建設工程的消防設計、施工必須符合國家工程建設消防技術標準。在建設及裝修酒店前，建設單位應當將消防設計文件報送當地公安機關消防機構審核批准。建設工程竣工後，建設單位必須向相關消防機構進行消防驗收，未經相關機構驗收合格的，禁止投入使用。酒店等各公眾聚集場所在投入使用、營業前，建設單位或者使用單位應當向場所所在地的縣級以上地方公安機關消防機構申請消防安全檢查。未通過消防安全檢查或者經檢查不符合消防安全要求的，不得投入使用、營業。根據上述法規，未能取得消防設計方案審核批准或未能通過消防

安全檢查（包括消防驗收檢查及安全檢查）的酒店可能會被(i)責令停止施工、停止使用或者停產停業；及(ii)處以人民幣30,000元以上人民幣300,000元以下罰款。根據《建設工程消防監督管理規定》及《消防監督檢查規定》（均於2012年7月17日修訂及於2012年11月1日生效），建築面積大於一萬平方米的賓館在投入使用經營前，建設單位或者經營單位應當向公安機關消防機構提交消防設計文件進行審核批准、進行消防驗收以及其後進行公眾聚集場所消防安全檢查；建築面積小於一萬平方米的酒店在投入使用經營前，建設單位或者經營單位應當向公安機關消防機構提交消防設計及消防驗收文件進行備案，並進行公眾聚集場所消防安全檢查。通過公眾聚集場所消防安全檢查的酒店將獲發公眾聚集場所消防安全檢查證書。

除本招股章程「業務－執照、許可證及審批」一節所披露者外，我們的附屬公司／分公司已獲得上述酒店經營所需的證書。詳情請參閱本招股章程「業務」一節。

關於飯店評級的法規

於1988年，國家旅遊局頒佈《中華人民共和國評定旅遊（涉外）飯店星級的規定》（「《星級規定》」）並於2016年2月6日進行修訂。根據《星級規定》，開業一年以上的飯店均有資格申請星級評定。旅遊飯店星級按飯店的設施條件、管理標準和服務質量的高低，按一星至五星劃分等級。根據國家旅遊局發佈的《旅遊飯店星級的劃分與評定》(GB/T14308-2010)，星級標誌的有效期為三年。上述關於酒店經營的法規均適用於作為租賃經營酒店經營者的本公司。

關於租賃的法規

根據全國人大常委會頒佈、自1995年1月起施行並於2009年8月最新修正的《中華人民共和國城市房地產管理法(2009修正)》，出租人和承租人應當簽訂書面租賃合同，約定租賃期限、租賃用途、租賃價格、修繕責任等條款，以及雙方的其他權利和義務，並向房產管理部門登記備案。

於1999年3月，中國立法機關全國人民代表大會通過了《中華人民共和國合同法》，其中第十三章規管酒店租賃合同。根據《中華人民共和國合同法》，承租人經出租人同意，可以將租賃物轉租給第三人。承租人轉租的，承租人與出租人之間的租賃合同繼續有效。承租人未經出租人同意轉租的，出租人可以解除合同。

於2010年12月1日，住房和城鄉建設部頒佈《商品房屋租賃管理辦法》，自2011年2月1日起施行。該法規規定了不得出租房屋的部分情形，其中包括違反規定改變房屋使用性質的情形。該法規進一步規定，違反上述規定的，由直轄市、市、縣人民政府房地產主管部門責令限期改正，對沒有違法所得的，可處以人民幣5,000元以下罰款。對有違法所得的，可以處以違法所得一倍以上三倍以下，但不超過人民幣30,000元的罰款。

於2007年3月16日，全國人民代表大會通過《中華人民共和國物權法》，根據該法律，訂立抵押合同前抵押財產已出租的，原租賃關係不受該抵押權的影響；抵押權設立後抵押財產出租的，該租賃關係不得對抗已登記的抵押權。

關於土地或物業用途的法規

規管土地或物業用途的法規主要包括全國人民代表大會常務委員會於1986年6月25日通過及最近期於2004年8月28日修訂的《中華人民共和國土地管理法》及根據國務院令第256號於1998年12月27日頒佈並根據《國務院關於修改部分行政法規的決定》於2014年7月29日進一步修訂的《中華人民共和國土地管理法實施條例(2014修訂)》。

根據上述法規，建設單位使用國有土地的，應當按照土地使用權出讓合同的約定或者土地使用權劃撥批准文件的規定使用土地；確需改變該幅土地建設用途的，應當經有關人民政府土地行政主管部門同意，報原批准用地的人民政府批准。其中，在城市規劃區內改變土地用途的，在報批前，應當先經有關城市規劃行政主管部門同意；未經批准，不得改變有關土地利用總體規劃確定的土地用途。根據該等法規，倘有關物業的業主及／或租戶對物業的使用未符合批准用途，或會遭受罰款或其他處罰，包括可能須停止有關不合規經營及被相關土地行政部門責令歸還土地。

關於消費者保護的法規

於1993年10月，全國人大常委會頒佈《中華人民共和國消費者權益保護法》(「《消費者保護法》」) 並於2013年10月25日進行修訂。根據《消費者保護法》，經營者向消費者提供商品或者服務，應當遵守多項規定，包括以下各項：

- 保證商品及服務符合若干安全要求；
- 披露商品或者服務的嚴重缺陷，並採取防止危害發生的措施；
- 向消費者提供真實信息，不得作虛假宣傳；
- 不得以格式合同、通知、聲明、店堂告示等方式作出對消費者不公平、不合理的規定，或者減輕、免除其損害消費者合法權益應當承擔的民事責任；及
- 不得對消費者進行侮辱、誹謗，不得搜查消費者的身體及其攜帶的物品，不得侵犯消費者的人身自由。

經營者未能履行上述義務的，或須承擔民事責任。該等責任包括恢復消費者的名譽、消除消費者受到的不利影響、賠禮道歉，並賠償損失。經營者違反該等義務，亦會受到以下處罰：發出警告、沒收違法所得、處以罰款、責令停業整頓、吊銷營業執照或根據法律及法令法規所規定的情形追究刑事責任。

於2003年12月26日，中國最高人民法院發佈《最高人民法院關於審理人身損害賠償案件適用法律若干問題的解釋》，自2004年5月1日起施行。於2009年12月26日，全國人大常委會頒佈《中華人民共和國侵權責任法》，自2010年7月1日起施行。上述解釋及法律進一步增加了從事酒店、飯店、娛樂設施等經營活動的經營者的責任，經營者未盡合理限度範圍內的法定義務或未能保障他人的人身安全，應當承擔賠償責任。

關於環境保護的法規

根據全國人大常委會分別於1989年12月26日頒佈並於2014年4月24日修訂的《中華人民共和國環境保護法》及於2002年10月28日頒佈並於2016年7月2日修訂的《中華人民共和國環境影響評價法》，對環境有影響的項目，應當依照環境保護法進行環境影響評價。倘建設工程的環境影響評價文件未經有關審批機關審查或批准，則建設單位不得開工。若違反前述法律，有關實體會被處以罰款、責令限期獲得批准的處罰。

關於商業特許經營的法規

特許經營受商務部和其地方商務主管部門監督管理。該等活動當前受國務院於2007年2月6日頒佈並自2007年5月1日起施行的《商業特許經營管理條例》規管。《商業特許經營管理條例》由商務部於2011年12月12日發佈並自2012年2月1日起施行的新《商業特許經營備案管理辦法》及商務部於2012年2月23日發佈並自2012年4月1日起施行的新《商業特許經營信息披露管理辦法》補充。

根據上述適用法規，特許人從事特許經營活動應當擁有成熟的經營模式，並具備為被特許人持續提供經營指導和培訓服務的能力，以及在中國境內擁有至少2個直營店，並且經營時間超過1年等前提條件。特許人未按照上述規定從事特許經營活動的，可能會受到處罰，如沒收違法所得收入和處人民幣100,000元以上人民幣500,000元以下的罰款，並由商務部或地方商務主管部門予以公告。特許經營合同應當包括條款、解除權利及付款等若干必要規定。

特許人應當自與中國境內的被特許人首次訂立特許經營合同之日起15日內，向其註冊登記的省級商務主管部門提交營業執照、特許經營合同樣本及其他文件。特許人在兩個或以上直轄市、省、自治區範圍內從事特許經營活動的，應當向商務部備案。符合上述適用法規規定的特許人，依據本辦法規定通過商務部設立的商業特許經營信息管理系統進行備案。此外，特許人應當在每年3月31日前將其訂立、撤銷、續簽、修訂特許經營協議的情況向商務部門備案。

特許人的備案信息有變動的，亦應當於發生該等變動後向相關商務部門備案。特許人未按照該等法規規定辦理備案的，相關商務部門可責令特許人限期備案，並處人民幣10,000元以上人民幣50,000元以下的罰款。逾期仍不備案的，處人民幣50,000元以上人民幣100,000元以下罰款，並予以公告。

根據商務部於2008年12月頒佈的《外商投資准入管理指引手冊》(2008年版)，已設立外商投資企業希望於中國進行特許經營，必須向相應的商務部門申請擴大經營範圍，以納入「通過特許經營方式從事商業活動」。

關於知識產權的法規

中國已採納全面立法規管知識產權(包括著作權、專利、商標及域名)。

著作權。在中國，著作權(包括有版權的軟件)主要受《中華人民共和國著作權法》及相關規則及規例保護。《中華人民共和國著作權法》規定，有版權的軟件的保護期為五十年。

商標。《中華人民共和國商標法》及其實施條例保護註冊商標。《中華人民共和國商標法》就商標註冊採納「申請在先」原則。國家工商總局商標局主管全國商標註冊和管理的工作，並授予註冊商標十年有效期；註冊商標首個或續展有效期滿，需要繼續使用的，再授予十年有效期。商標許可協議須向商標局備案。

專利。根據《中華人民共和國專利法》及其實施條例，發明或實用新型專利權被授予後，除《中華人民共和國專利法》另有規定的以外，任何單位或者個人未經專利權人許可，都不得為生產經營目的使用其專利、專利產品或專利方法。外觀設計專利權被授予後，任何單位或者個人未經專利權人許可，都不得製造、銷售或進口其外觀設計專利產品。若發現專利受侵犯，根據相關法規，侵權人必須停止侵權行為、採取補救措施並賠償損失。

域名。域名受中華人民共和國工業和信息化部(「工信部」)於2017年8月24日頒佈並於2017年11月1日生效的《互聯網域名管理辦法》保護。工信部為負責中國互聯網域名管理的主要監管機構。中國域名註冊服務原則上實行「先申請先註冊」。完成申請程序後，域名申請者即成為域名持有者。

關於股息分派的法規

規管外商投資企業股息分派的主要法規為《公司法》。

根據《公司法》，公司於分配當年度稅後利潤時，須提取利潤的10%撥入其公司的法定盈餘儲備金。當公司法定盈餘儲備金累計額達到公司註冊資本的50%以上時，可停止撥入。

關於預付卡的法規

於2016年8月18日，商務部頒佈《單用途商業預付卡管理辦法(試行)》。根據該法規，從事零售業、住宿和餐飲業、居民服務業的企業法人在發行預付卡時，應在開展單用途卡業務之日起30日內完成備案。發卡企業類型包括集團發卡企業、品牌發卡企業及規模發卡企業，企業所屬發卡企業類型應依據預付卡業務類型而定。此外，該法規亦對購卡協議、實體卡樣本、記名卡和不記名卡的限額、預收資金用途、預收資金餘額與企業上一會計年度主營業務收入的比例、企業的存管制度以及存管資金或保證保險金額與上一季度預收資金餘額的比例、預收資金管理制度與政策等方面作出規定。發卡企業違反該法規條款的，或會受到行政處罰、責令限期改正，並處以人民幣10,000元以上人民幣30,000元以下罰款。

關於僱傭的法規

全國人民代表大會頒佈了《中華人民共和國勞動合同法》，自2008年1月1日起生效，於2012年12月28日修訂。國務院於2008年9月18日頒佈《勞動合同法實施條例》。《勞動合同法》及《實施條例》就（其中包括）用人單位與僱員之間訂立書面合同、試用期期限、僱傭合同的期限作出規定。此外，根據《勞動合同法》，用人單位不得設立勞務派遣單位向本單位或者所屬單位派遣勞動者，未獲得勞務派遣經營許可證，禁止企業提供勞務派遣業務，對於違反有關規定的企業，勞動行政部門應當責令其終止違法活動，沒收全部違法所得，並處以違法所得一倍以上五倍以下的罰款，倘無違法所得，應當處以人民幣50,000元以下的罰款。

於2010年10月28日，全國人民代表大會頒佈《中華人民共和國社會保險法》，於2011年7月1日生效。根據《中華人民共和國社會保險法》及其他相關法律法規，中國的企業須依據法律法規參加若干僱員福利計劃，包括社會保險基金，即養老金計劃、醫療保險計劃、失業保險計劃、工傷保險計劃、生育保險計劃、住房公積金、殘疾人就業保障基金，按企業經營業務所在地或其所處地點的地方政府不時規定的僱員薪金（包括花紅及津貼）的一定比例向計劃或基金作出供款。根據《社會保險法》，用人單位未作出社保供款的，將被責令限期改正其不合規行為及繳納規定供款，並按日加收最多0.05%或0.2%的滯納金（視情況而定）。逾期仍不繳納的，處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。此外，《中華人民共和國個人所得稅法》規定，在中國開展業務的企業須於支付薪金時根據每名僱員的實際薪金扣繳個人所得稅。

背景

本公司主要在中國從事中高檔連鎖酒店的運營與管理。開元酒店管理（我們的前身）最初由開元酒店投資（由開元產業投資信託基金間接全資擁有）及開元旅業（由陳妙林先生、陳燦榮先生及張冠明先生分別間接擁有85.2%、8.5%及6.3%的股權）於2008年12月17日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣5,000,000元，之後作為重組的一部分，開元酒店管理於2017年6月28日改制為股份有限公司。有關創辦人陳妙林先生的背景詳情，請參閱「董事、監事及高級管理層」一節。

主要里程碑

以下事件闡明我們酒店業務發展的若干主要業務里程碑及成就：

1988年1月	我們的第一家「開元」品牌酒店蕭山賓館開業。
1992年4月	我們的第一家度假酒店杭州之江度假村創立並投入營業。
1998年8月	我們訂立管理寧波開元大酒店的合約協議，標誌我們進軍杭州以外地區的酒店市場。
2004年4月	我們的首家五星級度假酒店杭州千島湖開元度假村開業。
2005年1月	我們的首家五星級商務酒店杭州開元名都大酒店開業。
2008年12月	開元酒店管理成立。
2010年1月	我們的首家中檔精選服務酒店開元•曼居酒店開業。
2011年1月	我們「開元觀堂」品牌下的首家高檔度假酒店開業。

2015年至2017年	我們被國際飯店與餐館協會官方刊物《Hotels》雜誌評為全球酒店集團前30位之一。
2016年5月	我們「開元芳草地鄉村酒店」品牌下的首家高檔度假酒店開業。
2017年6月	開元酒店管理(我們的前身)被重組為股份有限公司。
2017年9月	我們被《21世紀經濟報道》和《商務旅行》評為2017年度中國最受歡迎酒店品牌。

有關我們酒店業務的重要嘉獎及獎項清單,請參閱本招股章程「業務 – 獎項及認證」分節。

企業歷史

本公司擁有多家在中國註冊成立的附屬公司。下文載列本公司及其主要附屬公司以及各自企業歷史的詳情。

本公司

開元酒店投資和開元旅業於2008年12月17日在中國成立一家有限公司 – 開元酒店管理(我們的前身),註冊資本為人民幣5百萬元。註冊成立後,開元酒店投資及開元旅業分別持有開元酒店管理股本權益的90.0%及10.0%。2008年12月25日,開元酒店管理股東大會通過決議,將開元酒店管理的註冊股本增至人民幣65百萬元,開元旅業其後根據日期為2009年2月15日的股權轉讓協議,將其於開元酒店管理的權益以對價人民幣500,000元(經參考相應註冊資本後釐定)轉讓予開元酒店投資。

根據日期為2013年1月22日的股權轉讓協議,開元酒店投資以人民幣65.0百萬元的對價(經參考開元酒店管理當時的註冊資本後釐定)將其於開元酒店管理的全部股本權益轉讓予開元旅業。根據日期為2013年4月26日的股份轉讓和增資協議,開元旅業以約人民幣26.0百萬元的對價(經參考開元酒店管理相應註冊資本後釐定)將開元酒

店管理約40.0%的股本權益轉讓予Clear Ocean Holdings Limited(「**Clear Ocean**」,一家由凱雷投資集團(一家全球性另類資產管理公司)持有的投資控股公司),轉讓完成後,Clear Ocean成為本集團的戰略投資者。於開元產業投資信託基金於2013年籌備上市期間,該項轉讓作為本公司控股股東所進行重組的一部分進行,亦包括(i)開元酒店投資向本公司轉讓其當時從事租賃及管理酒店經營的附屬公司(持有開元產業投資信託基金酒店物業的附屬公司除外);及(ii)開元酒店投資及其附屬公司(「**開元酒店投資集團**」)向本公司轉讓非開元酒店投資集團經營所需的所有僱員、資產、可轉讓負債以及所有酒店管理及經營相關業務的合約責任,開元酒店投資因而成為開元產業投資信託基金酒店物業的新控股公司(「**開元酒店投資重組**」)。在開元酒店投資重組於2013年6月完成後,開元酒店投資成為開元產業投資信託基金的全資附屬公司並保留擁有開元產業投資信託基金酒店物業的相關附屬公司,而本公司持有所有酒店管理及經營相關業務。開元旅業及Clear Ocean亦根據日期為2013年4月26日的股份轉讓和增資協議條款按比例將開元酒店管理的註冊資本從人民幣65.0百萬元增至人民幣165.0百萬元。

2015年12月11日,杭州謙和祺聚投資管理合夥企業(有限合夥)(「**謙和祺聚**」)以人民幣10.0百萬元的對價(根據開元酒店管理的資產淨值釐定)認購開元酒店管理的人民幣8.7百萬元的註冊資本(約佔5.0%的股本權益)。認購現金對價已於2015年12月30日悉數結清。該認購後,開元酒店管理的註冊資本從人民幣165.0百萬元增至人民幣173.7百萬元。因此,開元旅業、Clear Ocean以及謙和祺聚分別持有開元酒店管理57.1%、38.0%及5.0%的股本權益*附註*。有關謙和祺聚背景資料的詳情,請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構 – 有關現有股東的資料」分節。

2016年11月17日,Clear Ocean與(i)NC Hotels Investment Holding Pte. Ltd.(「**NC Hotels**」;(ii)上海鉑卉投資中心(有限合夥)(現稱上海鷗翎鉑卉投資中心(有限合夥))(「**鉑卉投資**」;及(iii)Ocean Century Hotels Limited(「**OC Hotels**」)訂立股權轉讓協議,據此,Clear Ocean同意(a)以人民幣324.8百萬元的對價將開元酒店管理21.0%的股

*附註:*若干百分比數字已作四捨五入調整。因此,所列數字的算術總和未必是100.0%。

本權益轉讓予NC Hotels；(b)以人民幣184.4百萬元的對價將開元酒店管理11.9%的股本權益轉讓予鉑卉投資；及(c)以人民幣79.1百萬元的對價將開元酒店管理5.1%的股本權益轉讓予OC Hotels。該對價乃根據開元酒店管理的市值（當時約為人民幣1,550.3百萬元），經Clear Ocean、NC Hotels、鉑卉投資和OC Hotels各自之間公平協商釐定。Clear Ocean轉讓上述股本權益由Clear Ocean直接進行，乃由於Clear Ocean投資開元酒店管理的投資期限屆滿。上述轉讓的現金對價已於2016年12月5日悉數結清。因此，開元旅業、NC Hotels、鉑卉投資、OC Hotels及謙和祺聚分別持有開元酒店管理57.1%、21.0%、11.9%、5.1%及5.0%股本權益*附註*。有關NC Hotels、鉑卉投資和OC Hotels背景資料的詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構－有關現有股東的資料」分節。

開元旅業及陳妙強先生希望增持其各自於開元酒店管理的股權，故經各方公平磋商後，鉑卉投資於2017年4月24日分別與開元旅業和寧波梅山保稅港區開瑞世祺投資管理合夥企業（有限合夥）（「**開瑞世祺**」）訂立股權轉讓協議，據此，鉑卉投資(i)以人民幣125.6百萬元的對價將開元酒店管理8.0%的股本權益轉讓予開元旅業；及(ii)以人民幣31.4百萬元的對價將開元酒店管理2.0%的股本權益轉讓予開瑞世祺。上述鉑卉投資轉讓予開元旅業及開瑞世祺的股本權益現金對價乃根據開元酒店管理當時的市值（即人民幣1,570.0百萬元）經公平協商釐定，且於2017年4月27日悉數結清。有關開元旅業及開瑞世祺背景資料的詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構－有關現有股東的資料」分節。

2017年4月24日，開元酒店管理、開瑞世祺及寧波梅山保稅港區開匯泰亨投資管理合夥企業（有限合夥）（「**開匯泰亨**」）訂立增資協議，據此，開瑞世祺以人民幣27.3百萬元的對價認購開元酒店管理的人民幣3.0百萬元（為股本權益的1.6%）的註冊股本；及開匯泰亨以人民幣109.2百萬元的對價認購開元酒店管理的人民幣12.1百萬元（為股本權益的6.4%）的註冊股本。上述認購的現金對價乃根據開元酒店管理當時的市值（即人民幣1,570百萬元）釐定，且已於2017年4月28日悉數結清。鑒於該注資，開元酒店

管理的註冊股本從人民幣173.7百萬元增至人民幣188.8百萬元，其後開元旅業、NC Hotels、開匯泰亨、OC Hotels、謙和祺聚、開瑞世祺及鉑卉投資分別持有開元酒店管理59.8%、19.3%、6.4%、4.7%、4.6%、3.4%及1.7%的股本權益*附註*。有關開匯泰亨背景資料的詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構－有關現有股東的資料」分節。

上述轉讓的所有對價均已全部結清，交易已合法完成。

經上述股權轉讓後，於最後可行日期，本公司的股權如下：

股東名稱	**股份類別**	**所持股份數目**	**佔股本概約百分比**(*附註*) *(%)*
開元旅業	內資股	125,676,180	59.8
NC Hotels	非上市外資股	40,482,540	19.3
開匯泰亨	內資股	13,437,900	6.4
OC Hotels	非上市外資股	9,857,820	4.7
謙和祺聚	內資股	9,655,590	4.6
開瑞世祺	內資股	7,223,580	3.4
鉑卉投資	內資股	3,666,390	1.7
合計		210,000,000	100.0

*附註：*若干百分比數字已作四捨五入調整。因此，上表中顯示為總額的數字可能並不是上列數字的算術總和。

有關現有股東的資料

開元旅業

開元旅業主要從事旅遊相關業務的投資及運營。開元旅業是一家於2001年1月9日在中國註冊成立的有限公司。於最後可行日期，開元旅業由陳妙林先生、陳燦榮先生及張冠明先生分別間接持有85.2%、8.5%及6.3%的權益。陳妙林先生為本集團的創始

人。由於陳妙林先生、陳燦榮先生及張冠明先生通過開元旅業共同持有本公司權益，故陳妙林先生、陳燦榮先生及張冠明先生為一組控股股東。有關陳妙林先生及陳燦榮先生背景的詳情，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層－董事」分節。

NC Hotels

NC Hotels於2016年9月15日在新加坡註冊成立為私人股份有限公司。於最後可行日期，其為私人投資基金General Atlantic Singapore Fund Pte. Ltd.（該私人投資基金屬為增長型公司提供資本及策略支持的全球增長型股權投資公司泛大西洋投資私募股權集團的一部分）的全資公司。

開匯泰亨

開匯泰亨乃由金文杰先生（我們的執行董事兼董事會主席）、葉綠女士及李東林先生於2017年4月18日在中國成立的有限合夥企業，其中，於最後可行日期：(i)金文杰先生為一般合夥人，持有60.0%合夥權益；(ii)本公司高級管理人員葉綠女士持有20.0%有限合夥權益；及(iii)本公司的聯席公司秘書之一兼高級管理人員李東林先生持有20.0%有限合夥權益。

OC Hotels

OC Hotels於2016年10月18日在香港註冊成立為一家私人有限公司，於最後可行日期由Ocean Asia Hotels Limited全資擁有。本公司非執行董事江天一先生為OC Hotels的唯一董事。Ocean Asia Hotels Limited為開曼群島註冊成立的私人有限公司，由Ocean Imagination L.P.（一家於開曼群島註冊的獲豁免有限合夥企業）全資擁有。OC Hotels、Ocean Asia Hotels Limited及Ocean Imagination L.P.均為獨立第三方。

謙和祺聚

謙和祺聚是一家由本集團若干高級管理層成員及僱員於2015年12月9日在中國成立的有限合夥公司，其中，於最後可行日期：(i)杭州祺聚謙投資管理有限公司（「**祺聚謙投資**」）（一家由開元旅業間接全資擁有的公司且為有限合夥公司的一般合夥人）持有32.8%合夥權益；(ii)我們的董事會主席兼執行董事金文杰先生持有14.2%有限合夥權益；(iii)我們的總裁兼執行董事陳妙強先生持有5.0%有限合夥權益；及(iv)本集團的33名僱員持有餘下的48.0%有限合夥權益。由於祺聚謙投資作為普通合夥人控制謙和祺聚的表決權，故開元旅業（通過祺聚謙投資）控制謙和祺聚持有的9,655,590股股份（於最後可行日期，佔本公司股本權益的4.6%）。

開瑞世祺

開瑞世祺是由陳妙強先生及其近親屬於2017年4月18日在中國成立的有限合夥，其中於最後可行日期：(i)陳妙強先生為一般合夥人，持有60.0%合夥權益；(ii)陳妙強先生的配偶陸軍女士持有20.0%有限合夥權益；及(iii)陳妙強先生之女陳舒女士持有20.0%有限合夥權益。

鉑卉投資

鉑卉投資於2015年9月7日在中國成立。於最後可行日期，上海鷗翎鉑薔投資諮詢中心（有限合夥）（「**上海鷗翎鉑薔**」）為鉑卉投資的普通合夥人。上海鷗翎鉑碧投資諮詢有限公司（「**上海鷗翎鉑碧**」）為上海鷗翎鉑薔的普通合夥人。鉑卉投資、上海鷗翎鉑薔及上海鷗翎鉑碧均為獨立第三方。

我們的主要附屬公司及分公司

於業績記錄期，我們附屬公司及分公司對業績產生重大影響的主要公司發展載列如下：

我們的主要附屬公司

浙江開元曼居酒店管理有限公司（「浙江曼居」）

浙江曼居於2010年9月20日在中國成立，註冊資本為人民幣27.0百萬元，主要從事酒店管理。於成立之日，其由開元酒店投資全資擁有。隨後於2012年12月19日，開元酒店投資以人民幣30.0百萬元的對價將浙江曼居全部股本權益轉讓予開元酒店管理，同日，浙江曼居的註冊資本增至人民幣30.0百萬元。於2015年10月26日，浙江曼居已將註冊資本減至人民幣27.0百萬元。

浙江金扇子網絡科技有限公司(「浙江金扇子」)

浙江金扇子於2013年11月6日在中國成立，註冊資本為人民幣12.5百萬元，主要從事計算機軟件、硬件及網絡設計與開發。於成立之日，其由開元酒店投資當時的全資附屬公司上海松江開元名都大酒店有限公司(「**上海松江**」)全資擁有。上海松江隨後於2013年12月11日將浙江金扇子的全部股本權益轉讓予開元酒店管理。於2017年6月19日，寧波梅山保稅港區美源穀投資管理合夥企業(有限合夥)(由本集團12名僱員全資擁有)以人民幣2.5百萬元的對價認購浙江金扇子新增註冊資本人民幣2.5百萬元(佔浙江金扇子20.0%的股本權益)。由於上述認購，於最後可行日期，本集團持有浙江金扇子80.0%的股本權益。

杭州開元酒店用品有限公司(「杭州酒店用品」)

杭州酒店用品於1998年9月9日在中國成立，初始註冊資本為人民幣500,000元，主要從事酒店用品銷售。於成立之日，其分別由開元旅業、浙江蕭山賓館股份有限公司(「**浙江蕭山賓館**」)及浙江蕭山開元投資置業有限公司(「**蕭山投資**」，原名浙江蕭山開元物業管理有限公司)擁有51.0%、25.0%及24.0%的股權。於2003年12月，開元旅業向蕭山投資轉讓其於杭州酒店用品51.0%的股權。於2007年6月，浙江蕭山賓館及蕭山投資分別以人民幣125,000元及人民幣375,000元的對價將其各自於杭州酒店用品25.0%及75.0%的股權轉讓予開元酒店投資。於2012年12月21日，開元酒店投資以人民幣500,000元的對價將其於杭州酒店用品的全部股權轉讓予開元酒店管理。於2013年2月5日，杭州酒店用品的註冊資本從人民幣500,000元增至人民幣10.0百萬元。因此，於最後可行日期，本集團持有杭州酒店用品100.0%的股本權益。

有關我們附屬公司名單的詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註12A。

我們的主要分公司

於業績記錄期，本公司擁有以下主要分公司，各分公司分別經營的酒店載列如下：

分公司名稱	酒店名稱	成立日期
浙江開元酒店管理股份有限公司杭州開元名都大酒店	杭州開元名都大酒店	2013年5月28日
浙江開元酒店管理股份有限公司蕭山賓館	蕭山賓館	2013年5月22日
浙江開元酒店管理股份有限公司寧波開元名都大酒店	寧波開元名都大酒店	2013年5月29日
浙江開元酒店管理股份有限公司紹興開元名都大酒店	紹興開元名都大酒店	2008年12月25日
浙江開元酒店管理股份有限公司杭州下城分公司	三立開元名都大酒店	2013年12月20日

於業績記錄期收購及出售

收購

建德開元芳草地酒店有限公司

2016年11月7日，開元酒店管理與控股股東開元旅業訂立股權轉讓協議，據此，開元酒店管理以人民幣30.0百萬元的對價（該對價乃根據獨立估值師進行的估值釐定）自開元旅業收購建德開元芳草地酒店有限公司的100%股本權益。該對價於2016年11月24日結清。為了對開元芳草地鄉村酒店（本集團於2016年開發的新品牌）的運營有更大自主權及控制權，開元酒店管理收購了建德開元芳草地酒店有限公司的全部股本權益。

長興開元芳草地酒店有限公司

2017年3月31日，開元酒店管理與開元旅業和杭州開元森泊旅遊投資有限公司(「**杭州森泊**」，開元旅業的附屬公司)訂立股權轉讓協議，據此，開元酒店管理以人民幣40.0百萬元的總對價(該對價乃根據獨立估值師進行的估值釐定)分別自開元旅業和杭州森泊收購長興開元芳草地酒店有限公司的40.0%和60.0%股本權益。該對價於2017年4月11日結清。為了對開元芳草地鄉村酒店(本集團於2016年開發的新品牌)的運營有更大的自主權及控制權，開元酒店管理收購了長興開元芳草地酒店有限公司的全部股本權益。

收購及出售余姚開元曼居酒店管理有限公司(「余姚曼居」)權益

2015年12月28日，開元酒店管理與16名個人(其中九名為本集團僱員，剩餘個人為獨立第三方)訂立股權轉讓協議，據此，開元酒店管理以人民幣5.5百萬元的對價(該對價乃計及相應註冊資本、建設前期籌備工作所涉及成本、資本開支及余姚曼居的整體正面業務表現釐定)將余姚曼居約64.2%的股本權益出售予該16名個人。該對價於股權轉讓協議訂立後悉數結清。開元酒店管理出售余姚曼居64.2%的股本權益，乃由於該等個人擬投資余姚曼居。

於2018年6月27日，為增加於余姚曼居的股權，浙江開元曼居酒店管理有限公司(「**開元曼居管理**」)與五名個人(其中四名為本集團僱員，剩餘個人為獨立第三方)分別訂立五份獨立的股權轉讓協議，據此，開元曼居管理以人民幣1.9百萬元的總對價收購余姚曼居合共約19.8%的股本權益。該對價乃經參考獨立估值師對余姚曼居的估值後進行公平磋商釐定。該現金對價於2018年7月9日悉數結清。於收購完成後，余姚曼居由本公司間接持有約55.7%的股本權益，並由本公司的聯營公司重新分類為附屬公司。詳情請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告第II部分附註36及第IV部分。

有關業績記錄期收購的詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註12A(a)。鑒於根據《上市規則》，該等收購並不會分類為本公司的主要交易或非常重大收購，故毋須根據《上市規則》第4.05A條單獨編製收購前財務資料。

出售

紹興大禹開元度假村有限公司

2017年9月15日，本公司與紹興禹莊開元酒店管理有限公司(「**紹興禹莊**」，本公司控股股東之一開元旅業的附屬公司)訂立股權轉讓協議，據此，本公司以人民幣11.0百萬元的對價(該對價乃根據紹興大禹註冊資本釐定)將其於紹興大禹開元度假村有限公司(「**紹興大禹**」)的100%股本權益出售予紹興禹莊。該對價於2017年9月26日結清。由於開元旅業已投資於紹興大禹開元觀堂(我們於有關時間作為租賃酒店經營)鄰近的土地，以作綜合酒店物業發展用途，開元酒店管理出售於紹興大禹的全部股本權益。於紹興禹莊在毗連地塊上完成酒店開發後，本公司經評估將兩家酒店作為整體租賃或管理的經濟狀況後，決定與紹興禹莊訂立全方位服務管理協議以管理這兩家酒店。因此，紹興禹莊成為一家租賃紹興大禹開元觀堂所在地物業的公司。

蘇州祺聚酒店管理有限公司

2017年10月31日，本公司與蘇州市奧林春天商務酒店有限公司(「**蘇州市奧林**」)(獨立第三方)訂立股權轉讓協議，據此，本公司以人民幣3.2百萬元的對價(該對價乃根據雙方進行的公平磋商釐定)將其於蘇州祺聚酒店管理有限公司的100%股本權益出售予蘇州市奧林。該對價於2017年11月3日結清。蘇州祺聚酒店管理有限公司為我們曾在蘇州經營的酒店承租人，由於市場狀況不佳，我們決定終止該酒店的運營。

上海瑞亞酒店管理有限公司

於2018年1月25日，上海悅閣酒店經營有限公司(「**上海悅閣**」，本公司的附屬公司)與獨立第三方吳芝鳳女士訂立股權轉讓協議，據此，上海悅閣以人民幣1,000元的對價(該對價乃根據上海瑞亞資產淨值釐定)將上海瑞亞酒店管理有限公司(「**上海瑞亞**」)的100%股本權益出售予吳芝鳳女士。該對價於2018年3月22日結清。由於上海悅閣酒店經營有限公司簽訂的酒店租賃協議到期，而我們因無法與出租人就擬定新租約的商業條款達成協議，故決定待該協議到期後不再續約，因此上海悅閣出售於上海瑞亞酒店管理有限公司的全部股本權益。

出售重慶市大足區開元觀堂酒店有限公司(「重慶市大足」)權益

於2018年6月30日，本公司與獨立第三方重慶中州旅遊信息諮詢有限公司(「**重慶中州**」)訂立股權轉讓協議。據此，本公司以人民幣10.0百萬元的對價(該對價乃根據重慶市大足註冊資本釐定)向重慶中州出售重慶市大足100%的股本權益。該對價已於2018年7月17日悉數結清。進行上述出售的原因是重慶大足石刻開元觀堂的業務模式出現變動，從起初由本集團根據酒店租賃協議運營轉變為自2018年7月20日起以特許經營酒店模式運營。出售之後，我們不再持有重慶市大足的任何權益，且重慶市大足不再為本集團的附屬公司。

上述轉讓的所有對價均已全部結清，相關交易已妥善及合法完成。有關我們緊隨重組後及於最後可行日期的公司架構的詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構－公司架構」分節。

於業績記錄期後的收購

上海悅閣酒店經營有限公司(「上海悅閣」)

於2018年6月29日，本公司通過司法拍賣以人民幣5.0百萬元的對價成功拍下上海悅閣(本公司一家附屬公司)剩餘34.9999%的股本權益。該對價已於2018年7月18日結清，且股份轉移登記已於2018年11月15日完成。因此，本公司於上海悅閣持有的股本權益由65%增至99.9999%。

由於上海悅閣於業績記錄期一直為本公司附屬公司，上海悅閣於業績記錄期的財務報表已納入本集團的合併財務報表。鑒於根據《上市規則》，有關收購並不會分類為本公司主要交易或非常重大收購，故毋須根據《上市規則》第4.05A條單獨編製收購前財務資料。

首次公開發售前投資

謙和祺聚的投資

於2015年12月11日，謙和祺聚認購開元酒店管理的人民幣8.7百萬元的註冊資本(約佔5.0%的股本權益)(「**第一輪投資**」)。

投資者名稱	謙和祺聚
認購日期	2015年12月11日
已付對價金額	人民幣10.0百萬元
對價支付日期	2015年12月30日
所收購股權	開元酒店管理當時股本權益的約5.0%
上市後謙和祺聚於本公司的持股情況(假設超額配售權未獲行使)	約3.4%
對價釐定基準	有關對價乃基於開元酒店管理當時的資產淨值釐定
每股股份投資成本及較指示性發售價範圍中位數的折讓(假設超額配售權未獲行使)	每股股份約人民幣1.0元(約等於每股股份1.2港元)，相當於指示性發售價範圍13.37港元至20.05港元的中位數折讓約92.8%。
所得款項用途	人民幣10.0百萬元的對價用作開元酒店管理業務運營的營運資金。於最後可行日期，謙和祺聚支付予本公司的投資所得款項淨額已悉數使用。
第一輪投資的戰略利益	謙和祺聚投資使得謙和祺聚作為本公司董事及／或高級管理人員的持股平台。

NC Hotels、鉑卉投資及OC Hotels的投資

於2016年11月17日，Clear Ocean與(i)NC Hotels；(ii)鉑卉投資；及(iii)OC Hotels訂立股權轉讓協議，據此，Clear Ocean同意將其於開元酒店管理的股本權益分別轉讓予NC Hotels、鉑卉投資及OC Hotels（統稱為「**第二輪投資者**」）（「**第二輪投資**」）。

第二輪投資的主要條款

下表概述第二輪投資者所進行的第二輪投資的主要條款：

第二輪投資者名稱	NC Hotels、鉑卉投資及OC Hotels
股權轉讓日期	NC Hotels、鉑卉投資及OC Hotels：2016年11月17日
已付對價金額	NC Hotels：人民幣324.8百萬元
	鉑卉投資：人民幣184.4百萬元
	OC Hotels：人民幣79.1百萬元
對價支付日期	NC Hotels：2016年12月5日
	鉑卉投資：2017年1月24日及2017年1月26日
	OC Hotels：2016年12月5日
所收購股權	NC Hotels：開元酒店管理當時股本權益的約21.0%
	鉑卉投資：開元酒店管理當時股本權益的約11.9%
	OC Hotels：開元酒店管理當時股本權益的約5.1%
上市後本公司第二輪投資者持股情況（假設超額配售權未獲行使）	NC Hotels：約14.5%
	鉑卉投資：約1.3%*(附註)*
	OC Hotels：約3.5%

*附註：*有關鉑卉投資在開元酒店管理股權變動的詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構－本公司」分節。

對價釐定基準	NC Hotels、鉑卉投資及OC Hotels：該對價乃基於本公司的市值（約為人民幣1,550.3百萬元），經Clear Ocean、NC Hotels、鉑卉投資及OC Hotels公平磋商後釐定。
每股股份投資成本及較指示性發售價範圍中位數的折讓（假設超額配售權未獲行使）	NC Hotels：每股股份約人民幣8.0元（約等於每股股份9.2港元），相當於指示性發售價範圍13.37港元至20.05港元的中位數折讓約44.9%。 鉑卉投資：每股股份約人民幣8.0元（約等於每股股份9.2港元），相當於指示性發售價範圍13.37港元至20.05港元的中位數折讓約44.9%。 OC Hotels：每股股份約人民幣8.0元（約等於每股股份9.2港元），相當於指示性發售價範圍13.37港元至20.05港元的中位數折讓約44.9%。
所得款項用途	開元酒店管理並無從NC Hotels、鉑卉投資及OC Hotels的投資收到所得款項。

開瑞世祺及開匯泰亨的投資

於2017年4月24日，鉑卉投資與開瑞世祺訂立股權轉讓協議，據此，鉑卉投資同意將其於開元酒店管理的若干股本權益轉讓予開瑞世祺（「**2017年轉讓**」）。同日，根據開元酒店管理、開瑞世祺及開匯泰亨之間訂立的增資協議，開瑞世祺及開匯泰亨（統稱為「**第三輪投資者**」）以合共人民幣15.1百萬元的金額認購開元酒店管理的註冊資本（連同2017年轉讓，稱為「**第三輪投資**」）。

第三輪投資的主要條款

下表概述第三輪投資者所進行的第三輪投資的主要條款：

第三輪投資者名稱	開瑞世祺及開匯泰亨
股權轉讓及認購日期	2017年4月24日
已付對價金額	開瑞世祺：(i)2017年轉讓－人民幣31.4百萬元；(ii)認購－人民幣27.3百萬元 開匯泰亨：人民幣109.2百萬元

對價支付日期	2017年轉讓：2017年4月27日 第三輪投資者的認購：2017年4月28日
所收購股權	開瑞世祺：開元酒店管理當時股本權益的約3.4% 開匯泰亨：開元酒店管理當時股本權益的約6.4%
上市後本公司投資者持股情況（假設超額配售權未獲行使）	開瑞世祺：約2.6% 開匯泰亨：約4.8%
對價釐定基準	2017年轉讓：該對價乃基於開元酒店管理當時的市值（即人民幣1,570.0百萬元），經鉑卉投資及開瑞世祺公平磋商後釐定。 第三輪投資者認購：該認購的現金對價乃基於開元酒店管理當時的整體估值（即人民幣1,570.0百萬元）釐定。
每股股份投資成本及較指示性發售價範圍中位數的折讓（假設超額配售權未獲行使）	開瑞世祺：(i)2017年轉讓－每股股份約人民幣8.1元（約等於每股股份9.3港元），相當於指示性發售價範圍13.37港元至20.05港元的中位數折讓約44.3%；(ii)認購－每股股份約人民幣8.1元（約等於每股股份9.3港元），相當於指示性發售價範圍13.37港元至20.05港元的中位數折讓約44.3%。 開匯泰亨：每股股份約人民幣8.1元（約等於每股股份9.3港元），相當於指示性發售價範圍13.37港元至20.05港元的中位數折讓約44.3%。

所得款項用途	開元酒店管理並無自2017年轉讓收到所得款項。 人民幣136.5百萬元的第三輪投資者認購總對價用作開元酒店管理業務運營的營運資金。於最後可行日期，第三輪投資者支付予本公司的投資所得款項淨額已悉數使用。
第三輪投資的戰略利益	第三輪投資者投資使得開瑞世祺及開瑞泰亨各自作為本公司董事及／或高級管理人員的持股平台（視情況而定）。

授予謙和祺聚、第二輪投資者及第三輪投資者的特別權利

於2017年6月9日，陳妙林先生、開元旅業、謙和祺聚、第二輪投資者及第三輪投資者訂立補充發起人協議（「**補充發起人協議**」）。根據補充發起人協議，謙和祺聚、第二輪投資者及第三輪投資者獲授予以下權利，於最後可行日期各項權利已暫停並將於上市日期後自動終止：

(i) *董事任命權*。NC Hotels有權任命一名人士擔任董事會董事，而鉑卉投資及OC Hotels有權共同任命一名人士擔任董事會董事。未經NC Hotels、鉑卉投資及OC Hotels（視情況而定）同意，補充發起人協議各方不得（無論是通過股東大會或以其他方式）投票贊成任何有關提議罷免或更換NC Hotels、鉑卉投資或OC Hotels（視情況而定）所任命的任何董事的決議案。

(ii) *監事任命權*。NC Hotels、鉑卉投資及OC Hotels有權共同任命一名人士擔任監事。倘NC Hotels、鉑卉投資及OC Hotels無法就該項任命達成一致決定，則NC Hotels有權任命該監事。未經NC Hotels、鉑卉投資及OC Hotels（視情況而定）同意，補充發起人協議各方不得（無論是通過股東大會或以其他方式）投票贊成任何有關提議罷免或更換由NC Hotels、鉑卉投資或OC Hotels（視情況而定）所任命的任何監事的決議案。

(iii) *清算委員會成員任命權*。NC Hotels有權任命一名人士擔任本公司清算委員會成員，而鉑卉投資及OC Hotels則有權共同任命一名人士擔任本公司清算委員會成員。未經NC Hotels、鉑卉投資及OC Hotels（視情況而定）同意，補充發起人協議各方不得（無論是通過股東大會或以其他方式）投票贊成任何關於提議罷免或更換由NC Hotels、鉑卉投資及OC Hotels（視情況而定）所任命的該委員會任何成員的決議案。

(iv) *保留事項*。未經合共持有本公司75%或以上權益的股東的肯定性書面同意或批准，本公司不得，且補充發起人協議各方應促使其所任命的任何董事（如適用）不得採取若干行動。該等事項包括：

(a) 修訂或修改本公司章程細則；

(b) 終止或解散本公司，或終止本公司經營或延長本公司經營期限；

(c) 本公司投資金額或註冊資本的任何增加或減少；

(d) 本公司的任何合併、分立或就本公司提出清盤呈請；

(e) 批准我們的年度預算及宣派及／或支付股息；

(f) 任何投資、資本開支、借款、資產投資或超出批准年度預算的兼併及收購（單項超過人民幣20.0百萬元）；

(g) 任命、更換或罷免本公司任何高級管理人員（包括總經理及副總經理）及有關彼等薪酬及相關福利制度與政策的決定；批准或修訂任何高級管理人員或職工持股計劃；

(h) 單項金額超過人民幣5.0百萬元的任何關聯方交易（已在年度預算內確定者除外）；

(i) 本公司發行股份及上市、重組及選擇包銷商；

(j) 本公司發行任何債券、可轉換債券或其他證券；

(k) 成立清算委員會；

(l) 選擇、委任或更換外部核數師；及

(m) 主營業務活動變更。

(v) *知情及查閱權*。補充發起人協議各方將有權收取本集團的定期財務資料，包括任何一方所要求的本集團月度經營報告、季度合併管理賬目及年度經審核財務報表及有關本集團經營或財務的任何其他資料。補充發起人協議任何一方（包括該方所任命的董事）應有權查閱（其中包括）我們的財務、會計資料及其他賬簿和記錄。

(vi) *參與權*。倘我們發行新股本證券、可換股證券或發出認購證券的權利，NC Hotels、鉑卉投資、OC Hotels及其他股東應有權享有認購新證券的優先購買權。

(vii) *優先購買權*。倘開元旅業、謙和祺聚、開瑞世祺或開瑞泰亨任何一方建議轉讓其所持股份，或陳妙林先生建議轉讓（不論直接或間接）其於開元旅業的股權，則NC Hotels、鉑卉投資及OC Hotels應有優先購買權根據售股股東發出的轉讓通知購買有關待售股份。

(viii) *跟隨權*。倘陳妙林先生建議向第三方轉讓（不論直接或間接）任何股份（「**待售股份**」），則NC Hotels、鉑卉投資及OC Hotels享有參與建議轉讓的跟隨權，可要求受讓人自陳妙林先生、NC Hotels、鉑卉投資及OC Hotels各方以每股股份同樣的對價及同樣的條款與條件，按彼等當時所持本公司的股權比例購買待售股份。倘陳妙林先生的建議轉讓將導致陳妙林先生失去對本公司的控制，則NC Hotels、鉑卉投資及OC Hotels各自有權根據同樣條款及條件按每股股份相同對價出售彼等所持全部股份。

(ix) *退出保護*。倘上市於截至2021年12月31日止年度年末前未發生，則陳妙林先生及開元旅業應促使本公司就NC Hotels、鉑卉投資及OC Hotels的任何建議轉讓股份提供一切合作與支持(惟陳妙林先生及開元旅業享有該等建議轉讓的優先購買權)。

禁售及公眾持股量

根據發起人各方，即(i)開元旅業；(ii)NC Hotels；(iii)OC Hotels；(iv)鉑卉投資；(v)謙和祺聚；(vi)開瑞世祺；及(vii)開匯泰亨(統稱「**發起人**」)，於2018年7月10日簽訂的承諾條款，謙和祺聚、第二輪投資者及第三輪投資者所持有的內資股或非上市外資股自上市日期起一年內不得轉讓。詳情請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構－禁售安排」分節。

謙和祺聚、第二輪投資者及第三輪投資者各自所持股份不視為公眾持股量的一部分，原因是該等股東所持股份為內資股或非上市外資股，該等股份於全球發售完成後將不會轉換為H股，亦不會上市。

聯席保薦人確認

聯席保薦人認為謙和祺聚、NC Hotels、OC Hotels、鉑卉投資、開瑞世祺及開匯泰亨於開元酒店管理進行的投資符合有關首次公開發售前投資的臨時指引(HKEx-GL29-12)及有關首次公開發售前投資的指引(HKEx-GL43-12)。

重組

為籌備全球發售，通過將開元酒店管理(我們的前身)轉為股份有限公司，借重組成立本公司。於2017年6月9日，我們的發起人訂立發起人協議，據此，本公司(i)以人民幣210百萬元的註冊資本成立；及(ii)保留開元酒店管理的所有資產、負債和股本權益。

本公司股份根據2017年4月30日開元酒店管理的資產淨值轉換。本公司於成立時共有159,659,640股內資股及50,340,360股非上市外資股。重組已於2017年6月28日完成。我們的中國法律顧問認為，重組已妥善及合法完成並獲中國主管機構批准。

禁售安排

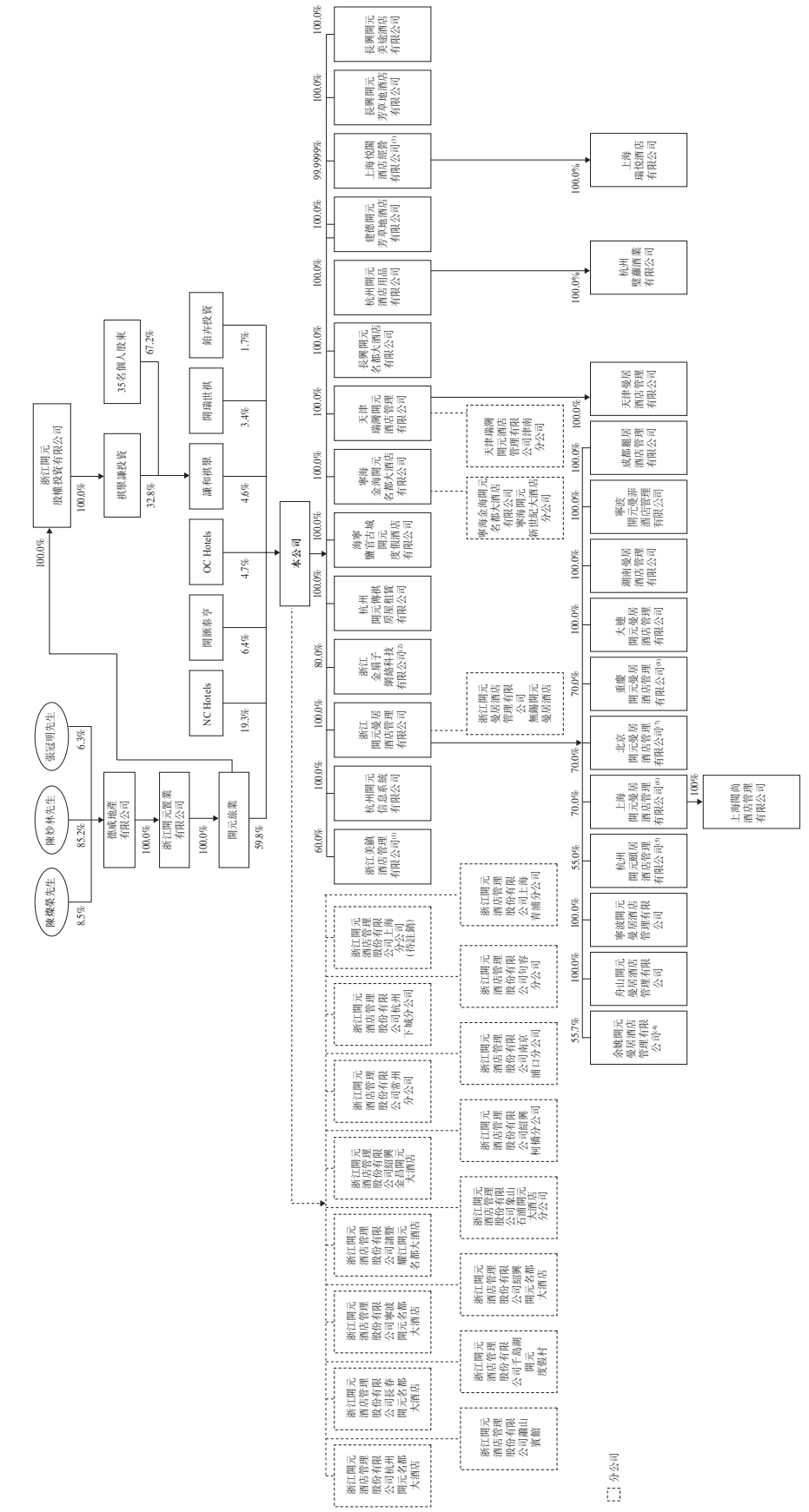
本公司發起人所持有的內資股或非上市外資股（視情況而定）構成發起人股份（定義見中國《公司法》）。根據中國《公司法》，本公司於全球發售前發行的股份（包括本公司發起人持有的內資股或非上市外資股）於上市日期後一年內不得轉讓。

直接或間接持有本公司股份的董事及高級管理層成員均已就本公司股份的禁售安排作出以下承諾（其中包括）：(i)其直接或間接持有的本公司股份於自上市日期起計一年內不得轉讓；(ii)其於離職後六個月內不得轉讓其直接或間接持有的本公司任何股份；及(iii)於其在本公司任職期間，其轉讓的直接或間接持有的本公司股份不得超過其所持本公司股份總數的25.0%。

上述承諾受適用法律法規不時的變動規限，或在取得主管當局的豁免或批准後可予豁免或修訂。

公司架構

下表載列緊隨重組完成後（除開元酒店管理（我們的前身）改制為股份有限公司外，其他公司與重組前保持不變）及於最後可行日期的公司架構：



附註：

1. 浙江美鎮酒店管理有限公司40.0%的股本權益由浙江南方建築設計有限公司（獨立第三方）持有。

2. 浙江金扇子網絡科技有限公司20.0%的股本權益由寧波梅山保稅港區美源穀投資管理合夥企業（有限合夥）（獨立第三方）持有。

3. 上海悅閣酒店經營有限公司0.0001%的股本權益由上海久悅商務酒店投資管理有限公司（獨立第三方）持有。

4. 余姚曼居44.3%的股本權益由本集團的五名僱員及六名個別人士（獨立第三方）持有。

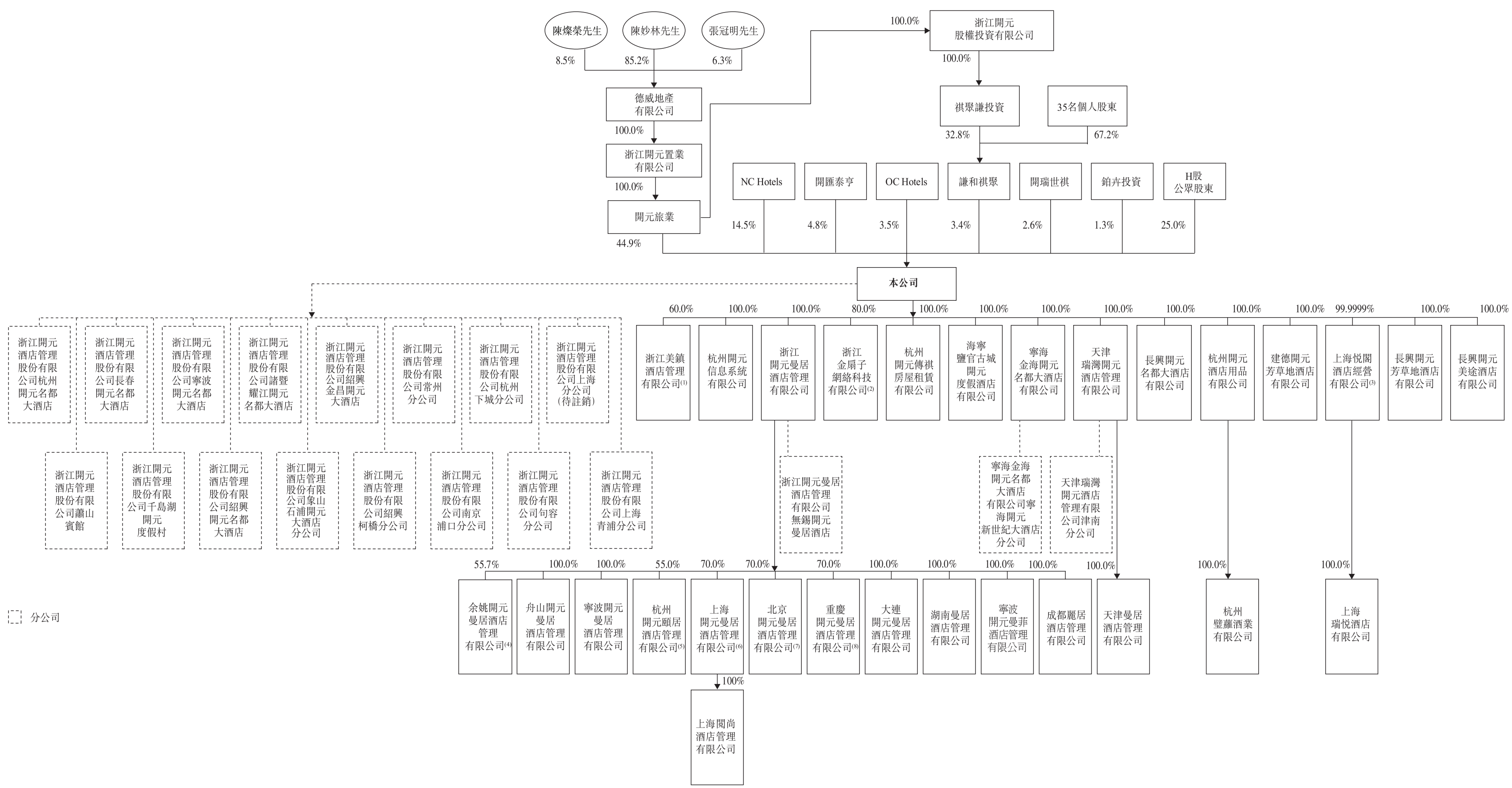
5. 杭州開元頤居酒店管理有限公司45.0%的股本權益由浙江安卓酒店管理諮詢有限公司（獨立第三方）持有。

6. 上海開元曼居酒店管理有限公司15.0%、5.0%、5.0%及5.0%的股本權益分別由姚春江、宓曉燕、李鴻青和陳開富（均為獨立第三方）持有。

7. 北京開元曼居酒店管理有限公司30.0%的股本權益由傅小文（獨立第三方）持有。

8. 重慶開元曼居酒店管理有限公司30.0%的股本權益由汪雲（獨立第三方）持有。

下表載列緊隨全球發售完成後的公司架構（假設超額配售權未獲行使）：



附註：

1. 浙江美鎮酒店管理有限公司40.0%的股本權益由浙江南方建築設計有限公司（獨立第三方）持有。

2. 浙江金扇子網絡科技有限公司20.0%的股本權益由寧波梅山保稅港區美源穀投資管理合夥企業（有限合夥）（獨立第三方）持有。

3. 上海悅閣酒店經營有限公司0.0001%的股本權益由上海久悅商務酒店投資管理有限公司（獨立第三方）持有。

4. 余姚曼居44.3%的股本權益由本集團的五名僱員及六名個別人士（獨立第三方）持有。

5. 杭州開元頤居酒店管理有限公司45.0%的股本權益由浙江安卓酒店管理諮詢有限公司（獨立第三方）持有。

6. 上海開元曼居酒店管理有限公司15.0%、5.0%、5.0%及5.0%的股本權益分別由姚春江、宓曉燕、李鴻青和陳開富（均為獨立第三方）持有。

7. 北京開元曼居酒店管理有限公司30.0%的股本權益由傅小文（獨立第三方）持有。

8. 重慶開元曼居酒店管理有限公司30.0%的股本權益由汪雲（獨立第三方）持有。

概覽

我們是中國領先的酒店經營集團之一，主要在中國從事中高檔連鎖酒店的經營及管理。於2018年8月31日，我們經營及／或管理140家酒店（共設有逾31,000間酒店客房），遍及22個省份、直轄市及自治區，其中81家酒店及約17,000間酒店客房位於浙江省。根據浩華報告，於2018年3月31日，按中國在營酒店客房數量計，根據高檔酒店客房數量，我們為第七大酒店集團及國內第二大酒店集團，而根據中高檔酒店客房數量，我們為第八大酒店集團及國內第四大酒店集團；按中國在營及待開業酒店客房計，根據高檔酒店客房數量，我們為第三大酒店集團及國內最大酒店集團，而根據中高檔酒店客房數量，我們為第七大酒店集團及國內第四大酒店集團。於2018年8月31日，我們擁有135家已簽約（包括129份全方位服務管理協議、4份酒店租賃協議及2份特許經營協議）待開業酒店（設有逾33,000間客房），該等酒店預計於未來五年內開業。

自於1988年在浙江省杭州市成立以來，我們已經建立了本土的、獲廣泛認可的「開元」品牌系列，主要針對高檔休閒及商旅市場，提供結合中國本土元素的國際標準酒店服務。董事認為，品牌的傳承與歷史不僅使我們在中國發展繁榮的旅遊勝地（包括浙江省）佔據領先地位，亦促進我們於業績記錄期的全國擴張。我們主要經營向我們出租的酒店，並通過管理全方位服務管理協議項下的酒店及特許經營酒店採用「輕資產」的商業模式，因為我們相信這種模式能使我們專注於核心能力－酒店經營及管理業務，並有助於我們更加有效及高效地擴大於全國的佔有率與規模。當我們主要採用上述業務模式時，視乎我們的業務策略需求及市場狀況，我們亦可能不時開發我們的自有酒店。當我們希望在新品牌開發初期保有更多的所有權及經營控制權時，該等情況可能發生。當前我們擁有兩家以「開元芳草地鄉村酒店」為品牌名稱的酒店，該品牌為我們於2016年新開發的一個高檔度假酒店品牌。

我們目前經營的酒店是由我們擁有或租賃的，我們也管理及經營特許經營酒店。在酒店經營業務中，我們經營該等酒店並承擔所有附帶的酒店經營開支。我們負責招聘、培訓及監督酒店管理者及僱員、酒店翻新開支以及採購酒店用品及其他必要設備。在酒店管理業務中，根據全方位服務管理協議，我們向酒店業主提供的服務與酒店經營業務所提供者相似，惟相應酒店業主須承擔酒店經營的全部經營開支。就我們

的特許經營酒店而言，我們給予特許經營商在經營特許經營酒店時有限使用我們的名稱、商標及運營系統的權利，回報是一筆固定的特許經營費用。我們並不直接參與特許經營酒店的管理，但特許經營商須按照我們的品牌標準經營特許經營酒店。

於2018年8月31日，我們經營或管理的酒店達140家，包括：(i) 31家經營酒店（其中有29家酒店根據酒店租賃協議經營，及2家自營酒店）；及(ii) 109家管理酒店（其中有96家酒店根據全方位服務管理協議管理，及13家酒店根據特許經營協議經營）。於業績記錄期，本集團經營及管理的酒店總數從65家增至140家，酒店客房數量從超過17,000間增至超過31,000間。其中，全方位服務管理協議下的酒店數目從43家增至96家，酒店客房從超過11,000間增至超過20,000間。

於2018年8月31日，我們擁有12個酒店品牌組合（其中有九個在營品牌及三個開發中的新品牌），涵蓋中檔至高檔系列酒店。本集團管理及／或經營四大品牌下的高檔酒店，即「開元名都」、「開元度假村」、「開元觀堂」及「開元芳草地鄉村酒店」。我們亦經營為快速增長的注重性價比的遊客提供服務的中檔酒店，以及針對休閒遊客及公司遊客的精品酒店。就已簽約待開業酒店而言，我們預期引入「阿緹客」、「開元美途」及「開元森泊」等新的酒店品牌，面向休閒及公司遊客，預期該等酒店全部會於2019年前開業。有關我們的酒店產品的詳情，請參閱下文「我們的酒店組合」分節。我們已在國內外獲得多項大獎及認可，例如榮獲《中國酒店》雜誌及中華全國工商業聯合會舉辦的第十七屆及第十八屆中國飯店金馬獎「十佳中國酒店管理公司」，並於2015年、2016年及2017年連續三年在《Hotels》雜誌（國際飯店與餐館協會官方刊物）舉行的「全球酒店集團325強」中排名全球酒店集團前30位。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年8月31日止八個月，我們的收入分別為人民幣1,522.1百萬元、人民幣1,602.0百萬元、人民幣1,664.6百萬元及人民幣1,119.2百萬元。於該期間，我們的期內利潤及全面收益總額分別為人民幣29.6百萬元、人民幣84.1百萬元、人民幣166.6百萬元及人民幣111.6百萬元。

競爭優勢

我們認為，以下競爭優勢為我們取得中國領先的高檔酒店集團之一的地位奠定基礎：

中國領先的高檔酒店集團之一，享有卓越的品牌知名度

我們的歷史可追溯至1988年，多年來我們已發展成為中國領先的酒店集團之一。於2018年8月31日，本集團經營或管理140家酒店，酒店客房超過31,000間。根據浩華報告，於2018年3月31日，按中國在營及待開業高檔酒店客房數量計，我們為第三大酒店集團及國內最大酒店集團，而按中國在營及待開業中高檔酒店客房數量計，我們則為第七大酒店集團及國內第四大酒店集團。我們的酒店組合包括廣泛的品牌，該等品牌具有很高國際知名度，在酒店業及酒店賓客中享有卓越的品牌知名度。

根據國際飯店與餐館協會官方刊物《Hotels》雜誌，本集團於2015年、2016年及2017年連續三年躋身於「全球酒店集團325強」的全球酒店集團前30位，且於2017年，本集團在中國酒店集團中排名第10位。此外，我們亦榮獲中國旅遊飯店業協會頒發的2017年度中國最佳僱主、《21世紀經濟報道》及《商務旅行》於2017年頒發的2017年度中國最受歡迎酒店品牌，及中國旅遊飯店業協會於2015年、2016年及2017年頒發的中國飯店集團60強（本集團於2017年位居15強）。「開元」於2015年被公認為中國馳名商標。我們的中檔酒店品牌如「開元 • 曼居酒店」亦受到市場的好評，並獲得包括2017年中國新銳酒店品牌及2017年傑出品牌形象獎的稱號。

我們認為，本集團多年來獲得的眾多獎項及表彰以及酒店賓客積極的評價足以證明，我們受到高度認可的品牌將能使我們吸引中國及海外的酒店賓客。根據浩華報告，我們的綜合好評率於業績記錄期總體呈上升趨勢且已躋身中國的頂級酒店集團之列。

在中國擁有廣闊網絡的廣泛及強大酒店品牌組合，亦有強大的新酒店項目儲備

本集團管理及／或經營四大品牌下的高檔酒店，即「開元名都」、「開元度假村」、「開元觀堂」及「開元芳草地鄉村酒店」。我們亦在「開元曼居」品牌下經營為快速增長的注重性價比的遊客提供服務的中檔酒店，以及針對休閒旅行者及商務旅行者的精品酒店。截至2018年8月31日，我們有九個在營品牌及三個在開發品牌，包括開元森

泊、開元美途及阿緹客。開元森泊及開元美途的目標人群均為中國中產階級消費者。根據浩華報告，中產階級消費者群體持續壯大預計將推動市場需求，且彼等通常不僅基於優質設施選擇酒店，亦基於酒店風格及成本效益，而阿緹客目標人群為更注重性價比的年輕遊客。我們認為，憑藉現有的九個中高檔酒店品牌，我們能夠向每名客戶提供最舒適的住宿體驗，有助於提升本集團在不同的潛在酒店賓客群體中的形象。我們相信，因我們較競爭者能夠提供更廣泛的酒店選擇，多元化的產品使我們能夠向忠誠的酒店賓客（該等賓客被我們始終如一的質量和服務標準及會員福利所吸引）交叉銷售不同的品牌。我們的多品牌戰略亦使每個品牌的酒店目標顧客群體更具針對性，從而潛在酒店業主能更靈活地選擇與我們合作的品牌，且使我們能調整投資目標及潛在酒店業主的目標回報。因此，多品牌戰略能夠鞏固及建立酒店賓客群體，同時擴大我們能夠合作的潛在酒店業主的範圍，以期在未來發展我們的酒店網絡。

經過30年的發展，我們已憑藉高檔連鎖酒店在中國擁有雄厚實力，其中浙江省的覆蓋率特別高。於2018年8月31日，我們在22個省份、直轄市及自治區經營及／或管理140家酒店，酒店客房總數逾31,000間，其中81家酒店及約17,000間酒店客房位於浙江省。根據浩華報告，浙江省的旅遊人數及旅遊總收入多年來一直保持適度高速增長，因而在酒店業強勁的商業和休閒需求帶動下，該省對中高檔酒店的需求很大。有賴於生機勃勃的地域經濟，浙江省的旅遊業及酒店業未來有望保持蓬勃發展的勢頭。我們在浙江省的重要地位讓我們能夠利用該地區強勁的經濟發展及日益壯大的旅遊業，並為我們的持續擴張提供堅實平台。

基於我們於2018年8月31日現有的135家待開業酒店（其中擁有逾33,000間酒店客房），預計在未來五年內，我們的酒店網絡將擁有約275家在營酒店和逾64,000間客房。我們相信，通過廣泛的酒店網絡和強大影響力，我們能夠抓住廣泛的潛在市場機會及滿足中國各類酒店賓客群體的需求。

於執行結合酒店經營及酒店管理業務的商業模式方面具有獨特的協同效應

我們目前經營由我們擁有或租賃的酒店，我們也通過全方位服務管理服務或授予特許經營權提供我們的酒店管理服務。於2018年8月31日，本集團經營或管理的在營酒店總數達140家，包括：(i)本集團經營的31家酒店（其中有29家酒店根據租約經營，2家酒店由本集團作為自有物業經營）；及(ii)本集團管理的109家酒店（其中有96家酒店根據全方位服務管理協議，13家酒店根據本集團的特許經營協議經營）。

在我們的酒店管理分部，我們的收入來自於特許經營費、管理費以及與酒店管理服務有關的其他輔助費用。這種商業模式讓我們可以擴張我們的酒店組合及地域範圍，而不會帶來龐大的資本開支及經營開支。我們認為，通過利用我們對中國市場酒店賓客需求的理解、我們較中國其他酒店經營者（尤其是國際酒店集團）而言相對較低的成本架構、我們知名的酒店品牌名稱及經營專業知識，我們能為酒店業主提供物有所值的酒店管理服務。此外，酒店業主可選擇將彼等的酒店租賃給我們，在該模式下，我們將管理和經營該等酒店，並承擔所有運營開支，及向酒店業主支付租金。關於經營酒店，我們將可以從酒店經營中獲得經營收益，但同時我們亦承擔所有運營成本。

我們獨特的業務協同效應是我們在選擇酒店經營類型或管理模式上的靈活性，這是為了實現酒店業主和我們的共同利益。該服務選擇可使酒店業主在與我們合作時決定最適合其投資目標及需求的商業模式。該商業模式尤其將我們與中國高檔酒店市場其他主要競爭者區分開來，這不僅是由於我們向酒店業主提供了選擇，亦因我們建立一個更高效的平台，通過標準化的經營標準、中央採購及預訂系統以及員工培訓來更加有效地擴大我們的業務規模及實現更大的經濟規模及成本效益。

作為中國酒店集團所擁有的豐富經驗

本集團是中國最早經營高檔酒店的運營商之一。自於1988年在浙江省杭州市成立以來，我們已經建立了本土的、獲廣泛認可的「開元」品牌系列，主要針對高檔休閒及商旅市場，提供結合中國本土元素的國際標準酒店服務。我們的歷史可追溯到1988年1月，當時我們的首家酒店蕭山賓館在杭州市蕭山區開始營業。隨後我們的首家度假酒

店杭州之江度假村於1992年開業。其後，我們重視高檔酒店經營，在2004年4月開始營運我們的首家五星級度假酒店杭州千島湖開元度假村開業，並相繼在2005年1月開始營運首家五星級酒店杭州開元名都。我們認為，對中國酒店業的深入了解及深厚的經營經驗，使我們能夠更好地滿足日益高漲的中高檔住宿需求，把握當地市場的市場機遇。

我們不斷進行服務創新與標準化。開元酒店的《宴會服務規範》已經獲採納為中國酒店業的標準。「開元」品牌在服務質量控制體系、品牌推廣技術標準、信息管理領域也成為國內酒店業標桿。我們是浙江省首家導入酒店食品安全管理體系的酒店集團。我們的酒店集團在2014年被國家旅遊局評為全國旅遊標準化示範單位，亦在同年被國家質量監督檢驗檢疫總局和國家旅遊局評為全國旅遊服務質量標桿單位。

於業績記錄期，許多大型會議在我們酒店舉行，包括G20峰會保障服務會議、歐盟中國冬季運動合作交流會、第13屆北京國際體育電影周開幕式及中國宋慶齡基金會會議等。

品牌名稱、業績記錄及經營專長為酒店業主選擇酒店經營商或管理者時重要的考慮因素。鑒於我們的強勢品牌繼承及在酒店經營與管理方面的豐富經驗，我們相信我們已做好準備，利用我們的既有酒店經營平台進一步擴張。隨著我們繼續與第三方酒店業主訂立租賃或全方位服務管理協議而非收購或投資於物業以擴大酒店網絡及酒店賓客基礎，我們提供標準化優質服務的能力使我們能夠更好地實現規模經濟，進一步提高盈利水平及資本回報。我們相信，在中高檔酒店經營方面的多年經驗及出色業績，可繼續吸引第三方酒店業主通過管理或特許經營或將其酒店租予我們，委託我們管理彼等的酒店。

我們多元及高效的酒店預訂渠道以及忠誠度計劃豐富了我們酒店賓客的客源

我們為酒店賓客提供直接及間接兩種酒店客房的預訂渠道。我們已建立一個強大的中央直接分銷渠道網絡系統，該系統包括：(i)我們的內部網上預訂渠道，包括我們的官方網站**www.kaiyuanhotels.com**、商祺會移動應用程序及微信賬號，該等渠道可提供綜合實時預訂及會員服務，亦可不時向潛在酒店賓客推送營銷及促銷活動；我們的中央預訂中心，其為會員提供一站式服務，包括客房預訂、會員服務及賓客反饋；及我們內部開發的專有線上聯合銷售系統，這使我們的企業賓客除了能通過酒店銷售經理進行預訂，還可以便利靈活地通過其指定公司賬戶在我們的線上平台直接進行預

訂。通過利用我們的線上銷售系統，我們的企業賓客將能夠評估我們在全國範圍內的整個酒店組合，這也將為本集團旗下各種酒店在線上聯合銷售系統提供交叉銷售我們酒店及相關服務的機會；及(ii)我們在北京、上海、廣州、成都及杭州五座主要城市設立的地區銷售辦事處，其為各酒店配備了敬業的銷售團隊，通過地區銷售辦事處和各酒店的線下銷售團隊，我們可接洽大中型公司、旅行社及MICE以建立合作關係。我們認為該等多元化使我們能更加有效地觸達及吸引不同來源的酒店賓客，並為我們繼續擴大酒店組合提供了強大的分銷平台。

我們亦與第三方經營的國內外在線旅行社（如攜程、去哪兒、飛豬、美團、藝龍、同程旅遊、驢媽媽旅遊及雅高達）及旅行社建立了業務關係，而這構成我們的間接訂房渠道。此外，我們的商祺會獎勵計劃下的會員亦為酒店賓客群提供支持。商祺會獎勵計劃的會員人數已取得重大增長，從2015年12月31日的約2.9百萬名會員增至2018年8月31日的約6.9百萬名會員。

因此，酒店賓客可通過直接或間接分銷渠道進行房間預訂，所有該等訂單將進入我們的中央預訂系統，轉而錄入我們的酒店管理系統，這將改善酒店賓客在我們酒店的體驗，同時亦提高我們的營運效率。

經驗豐富且專業的管理團隊及敬業的員工隊伍

我們的創辦人及非執行董事陳妙林先生擁有逾30年的酒店經營及管理經驗。陳妙林先生於蕭山賓館在1988年1月開業時為高級管理層之一。其負責本集團的整體戰略發展及整體戰略。陳先生亦為中國旅遊協會副會長及浙江省旅遊協會會長。本公司執行董事及董事會主席金文杰先生加入本集團已逾十年，負責整體一般管理及戰略規劃與發展。其加入本集團前在企業融資方面的豐富經驗為我們過去十年的戰略發展作出貢獻。本公司執行董事及總裁陳妙強先生在酒店經營管理方面擁有逾25年經驗，主要負責酒店的日常經營及管理。其自1994年起在我們的多家酒店任總經理職位。

我們的管理團隊在中國酒店經營及管理方面亦擁有廣泛經驗。我們的若干高級管理團隊都自1990年起加入本公司控股股東開元旅業集團(及其附屬公司)。我們的高級管理團隊在酒店經營和管理方面的平均從業經驗超過15年，很多負責我們酒店經營的總經理為我們效力超過十年。有關管理團隊經驗的詳情，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層」一節。

我們在中國酒店運營和管理方面的現有表現及經驗(特別是我們在新一線城市或其他非一線城市的廣泛酒店網絡)為我們提供了卓越的品牌知名度及品牌意識，使我們成為中國領先的酒店集團之一，讓我們能夠吸引我們的酒店所在地當地的人才儲備。我們認為，我們於中國的品牌知名度及品牌意識、我們的企業文化及對僱員發展的注重，以及通過內部培訓中心開元學院定期提供的廣泛的培訓計劃，使我們可在各家酒店招募及留住一支由技術精湛和忠於職守的高級管理及其他僱員組成的團隊。本集團被中國旅遊飯店業協會評為「2017年中國最佳僱主」之一，證明了我們招募及留住技術精湛的員工的能力。於2018年8月31日，我們的酒店設有88名總經理，其中68名在酒店工作五年以上，管理逾18,500名酒店員工，包括由我們管理的酒店。我們穩定及不斷發展的酒店管理團隊及員工隊伍是我們在整個中國迅猛發展的強大及重要平台。

我們制定有通過內部培訓中心開元學院向僱員提供的大量培訓計劃，並對管理及其他員工進行定期審核。我們系統化的內部培訓計劃已向合資格管理及其他員工提供充足的技術知識，滿足我們的持續需求，跟上我們的快速發展。於2015年，我們與浙江旅遊職業學院合作，編製酒店員工培訓材料。我們亦已建立了一個內部網上學習平台，該平台提供了近2,000個課程以方便酒店員工自學。我們制定有激勵方案，當中包括績效獎金及職業發展平台。為確保所有酒店取得最佳表現，我們已基於與相應薪酬結構一致的一套全面關鍵績效指標建立績效考核體系。我們相信我們與績效掛鈎的薪酬結構、職業導向培訓及職業發展機會，是激勵我們僱員的主要驅動因素。

策略

我們的願景是有效利用人與自然資源(包括空間和建築材料),為酒店賓客提供有吸引力及健康的居住體驗,以及實現「人詩意地棲居」概念。這項使命的成功非常依賴我們的真誠、敬業及富有創造力的員工。我們的價值觀始終將客戶需求、僱員發展及為股東增值放在首位。我們計劃實施以下策略以求實現目標:

吸引、挽留及提拔敬業、高效及富有創造力的員工

我們將繼續招募、培訓和培養我們的酒店經理及員工,維護我們為酒店賓客提供卓越服務的企業價值觀。我們為酒店經理及員工制定了競爭激勵機制,並通過基於一套全面的關鍵績效指標的績效考核體系系統地監督酒店員工的績效,以及使彼等的利益與管理層及股東的利益保持一致。我們認為,該等措施可以使我們留住和激勵高素質及有才華的酒店員工,從而維持我們的服務標準及使我們能夠保持長久的競爭力。

我們亦認為培養和維持一支有能力及積極主動的酒店經理及員工隊伍是我們取得成功的關鍵。2015年,我們設立了內部培訓中心開元學院,為我們的管理人員和其他酒店員工持續提供廣泛的培訓計劃。我們自主制定了「三級人才培養體系」,聚焦(i)培養中層管理人員成為本公司未來的總經理;(ii)培養具備管理潛力的基層員工,以期將其提拔為中層管理人員;及(iii)培養新僱員並為預期未來擴張建立總經理崗位儲備。我們認為基於績效的薪酬結構、職業導向培訓和職業發展機會是激勵酒店員工的關鍵驅動因素,並將繼續吸引優秀及富有創造力的員工加入本集團。

通過酒店經營及酒店管理商業模式提高我們在高端商務酒店及度假酒店市場的領先地位

我們致力於鞏固我們在中國高端商務酒店及度假酒店市場的領先地位,以及通過靈活的酒店經營及管理商業模式擴大我們的酒店組合。我們有能力提供符合國際標準及具有中國本地元素的服務,這使我們能夠很好地把握中國二三線城市的機會。憑藉我們在中國二三線城市酒店經營方面的經驗,我們致力於擴大我們在一線城市、新一線城市、二線城市及三線城市的高檔酒店業務。

我們認為，從長遠來看，我們在經營及管理酒店方面的豐富經驗以及「開元」品牌的優勢，將使我們通過達成更多全方位服務管理服務及特許經營協議，或從第三方酒店業主租賃合適物業，增加我們的市場份額。總體而言，我們的目標是於未來五年內通過每年增加約10家高端商務酒店，擴展我們的酒店服務網絡，同時增加相應的配套服務(例如餐飲服務)。於2018年8月31日，本集團已簽約待開業酒店135家，其中有28家和27家預計將會在相應的高檔酒店品牌下分別開發成高端商務酒店及高檔度假酒店。除目前的待開業酒店外，我們正計劃就2021年或之前新開業的「開元名都」品牌下2家高端商務酒店以及「開元度假村」及「開元芳草地鄉村酒店」品牌下2家高檔度假酒店訂立至少4份新酒店租賃協議。根據浩華報告，一線城市及新一線城市對酒店服務的需求強勁。國際品牌在一線城市中較國內品牌有相當高的溢價，而國際品牌於新一線城市及非一線城市中的品牌溢價相對有限。與一線及新一線城市相比，雖然二三線城市的經濟活力相對較低，但是近年來，二三線城市已逐漸有國際酒店品牌入駐，證明該等城市存在增長潛力。然而，值得注意的是，由於缺乏對不同城市之間差異很大的當地市場的深入了解以及酒店客房收取的日均房價相對較高，國際酒店品牌的品牌價值尚未得到有效認可，因此國內酒店集團可大大縮小與國際酒店集團的差距，且比二三線城市的國際酒店集團更具競爭優勢。通過保持我們在二三線城市的市場優勢，憑藉我們在一線及新一線城市酒店經營及管理現有的地位及經驗，以及我們對中國酒店服務業需求的理解，我們認為可向一線、新一線、二線及三線城市進一步擴張，反過來，這將能夠進一步提高我們作為中國最大的高檔酒店集團之一的領先地位。作為國內高檔酒店業的市場領導者，我們在現有及目標酒店賓客中獲得了顯著的品牌知名度。我們擬通過保持優質產品和服務始終如一，繼續強化「開元」品牌系列。

進一步拓展中檔連鎖酒店業務

憑藉「開元」品牌的卓越品牌知名度，我們將擴張及發展中檔全方位服務及精選服務連鎖酒店，滿足中國該市場快速增長的需求。通過於1988年創立「開元大酒店」品牌及於2015年創立「開元名庭」品牌(兩者均為中檔全方位服務酒店)，我們確立了在中檔酒店市場的地位。於2018年8月31日，我們擁有25家在營「開元大酒店」及4家在營「開元名庭」，分別有6,339間及863間酒店客房。我們亦通過發展中檔精選服務酒店品牌尋求拓展於中檔酒店市場的地位，且於2018年8月31日，我們已通過在「開元 • 曼

居酒店」下於中國七座城市經營的11家租賃酒店的成功，在市場上站穩腳跟。我們相信，我們在「開元•曼居酒店」品牌下所經營的租賃酒店所取得的成功，將吸引第三方擁有的酒店通過全方位服務管理協議或特許經營協議經營該等品牌，從而提升我們在中檔酒店市場的影響力。我們計劃主要通過根據酒店租賃協議或全方位服務管理協議經營或管理第三方擁有的酒店，增加在中檔全方位服務酒店品牌及中檔精選服務酒店品牌，特別是「開元•曼居酒店」品牌下經營的酒店數目。

我們亦將引入「阿緹客」及「開元美途」等新的中檔酒店品牌，所有該等酒店將於2019年投入運營，以增加我們中檔酒店的數量。於2018年8月31日，在135家已簽約待開業酒店中，80家將被開發為中檔酒店。我們計劃於未來五年內將於2018年8月31日的在營及待開業中檔酒店及酒店客房總數翻倍。除現有待開業酒店外，我們的目標為就17家新開業的「開元•曼居酒店」(預計均將於2021年或之前開業) 訂立新酒店租賃協議。

增加營銷活動及跨界營銷活動，維持卓越的品牌知名度及擴大賓客基礎

我們不斷加大資源投入，旨在鞏固「開元」品牌的聲譽及提升品牌知名度。我們計劃通過推出新品牌、豐富設施及更新酒店客房技術，實現品牌價值。我們擬通過盤活媒介資源整合推廣「開元」品牌，並通過傳統媒體、社交媒體(包括官方微博賬號、官方微信賬號及我們的內部媒體) 進行宣傳。同時，我們亦通過新品發佈、會員活動、行業峰會及其他活動，提升我們品牌的知名度和美譽度。我們將通過在線旅行社增加營銷資源，藉以提高我們於在線旅行社的影響力及覆蓋率，從而可能獲得更多酒店預訂機會。

我們通過聯合營銷及品牌聚力推廣，積極實踐及探索跨行業合作及跨界營銷，如成立中國酒店聯盟及發行中國銀行聯名信用卡等。我們未來將繼續挖掘類似的戰略合作機會，以提升我們的品牌形象及知名度。

進一步投資及開發創新的數字化策略從而提高運營效率

隨著用戶消費行為和移動技術的快速迭代，創新的數字化策略顯得更加不可或缺，因此，我們將在以下幾個方面持續發展我們的數據分析及技術能力：(i)雲端化：加大投入從而開發主要營銷及核心業務系統（包括傳統的中央預訂系統及酒店管理系統以及相關業務內容），這可取得整體數據運行的更高效率；(ii)用戶行為數據化：根據用戶屬性、預訂行為、消費能力來界定用戶類別從而取得較為客觀的用戶特點，這令我們得以利用大數據分析更好地了解酒店賓客的喜好，從而改善向酒店賓客提供的服務；(iii)移動社交化：酒店賓客可以通過我們的商祺會移動應用程序或官方微信賬號使用所有線上和線下服務，可以實時連接到所對應的酒店員工，這能夠極大地提升酒店服務效率；(iv)智能化：通過機器人、前台無人自助機、智能酒店客房、餐廳自助點菜等自助設備或服務，酒店賓客體驗將得以提升，而酒店的勞動力成本亦將下降。

為提高經營效率及促進管理團隊的決策流程，我們計劃升級中央數據系統，該系統將整合現有數據收集系統的功能，比如忠誠度計劃系統、管理報告系統及中央預訂系統。該中央數據系統將收集和儲存相關酒店經營數據，然後分析酒店賓客的各種消費模式和習慣，從而為管理團隊提供深入的數據分析。我們亦致力於優化及升級我們的財務管理系統、人力資源系統及採購管理系統，以及建立區域管理中心和財務數據共享中心，這將有助於優化我們的人事職能及提高經營效率。

我們目前正在引入「智能酒店客房」，旨在提供定制的客房內體驗，使酒店賓客通過商祺會移動應用程序或聲控操作客房設施。我們的商祺會移動應用程序讓酒店賓客能夠通過商祺會移動應用程序的內置控制面板控制所有客房內功能，包括情緒照明、窗簾及客房溫度。此外，酒店賓客通過聲控功能，可控制客房內安裝的娛樂系統及互動媒體。我們亦計劃引入通往客房的無鑰匙門禁系統。我們會繼續尋找創新想法，為酒店賓客提供最佳服務及最令人滿意的賓客體驗。

為提高酒店經營的經營效率，我們亦計劃引入自助入住服務機，該系統為本集團與一家專門從事信息安全的中國上市信息技術公司合作開發。該自助入住服務機將安裝在酒店接待處，供酒店賓客自助辦理入住／退房，而無須到前台辦理。酒店賓客亦能夠在入住時從服務亭選擇房型及客房環境。我們認為上述酒店相關技術可改善我們酒店的賓客體驗，而且我們擬繼續開發酒店經營相關技術，從而探索多種方式來提高經營效率及改善我們提供予酒店賓客的服務。

我們的業務經營

於業績記錄期，我們主要在中國從事中高檔連鎖酒店的經營及管理。下表載列我們截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年8月31日止八個月按業務分部劃分的收入及佔總收入百分比明細。

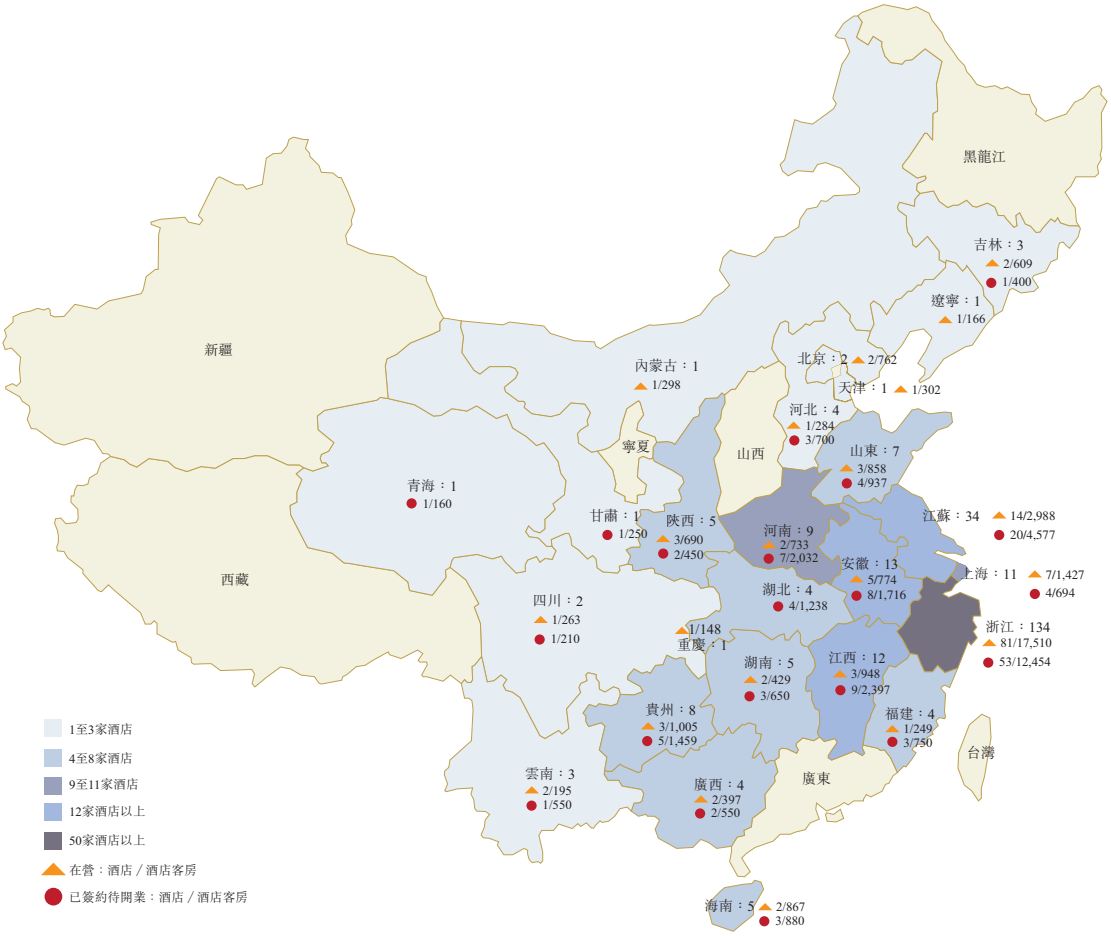
	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	人民幣千元	*佔總收入百分比*	*人民幣千元*	*佔總收入百分比*	*人民幣千元*	*佔總收入百分比*	*人民幣千元*	*佔總收入百分比*	*人民幣千元*	*佔總收入百分比*
							(未經審核)			
酒店經營	1,400,592	92.0	1,490,139	93.0	1,527,866	91.8	982,353	92.0	1,013,648	90.6
酒店管理	121,490	8.0	111,867	7.0	136,777	8.2	85,400	8.0	105,601	9.4
合計	1,522,082	100.0	1,602,006	100.0	1,664,643	100.0	1,067,753	100.0	1,119,249	100.0

我們的酒店

於2018年8月31日，我們的酒店組合遍佈於全國的140家在營酒店，客房數量超過31,000間。於該等140家在營酒店中，(i) 96家酒店根據全方位服務管理協議經營；(ii) 13家酒店根據特許經營協議經營；(iii) 2家為自有酒店；及(iv) 29家酒店根據酒店租賃協議經營。根據我們於2018年8月31日的現有待開業酒店，於未來五年內，我們計劃將經營及／或管理的酒店總數增至至少275家，將包括114家高檔酒店及161家中檔酒店。

如果一個新城市符合我們的選擇標準，包括經濟增長潛力及地理位置，我們將戰略性地擴張至該城市。我們的戰略重點是在中國最富裕的地區建立一個具有高增長潛力的酒店網絡，因此於2018年8月31日，本集團57.9%的酒店位於浙江省。在這些地區內，我們選擇可實現出租率與每間可出租客房收入穩定及合理的地點，其大部分位於二線及三線城市，從而確保我們經營或管理的酒店獲得具吸引力的回報。於2018年8月31日，我們140家酒店中的9家位於一線城市(6.4%)，45家位於新一線城市(32.1%)，40家位於二線城市(28.6%)，28家位於三線城市(20.0%)及18家位於其他城市(12.9%)。

下圖顯示於2018年8月31日我們在營及待開業酒店的地域覆蓋範圍：



下表載列於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日的在營酒店及酒店客房數量。

	於12月31日						於8月31日	
	2015年		2016年		2017年		2018年	
	酒店數目	酒店客房數目	酒店數目	酒店客房數目	酒店數目	酒店客房數目	酒店數目	酒店客房數目
經營酒店	26	6,659	27	6,923	25	6,528	31	7,499
管理酒店	48	13,369	70	17,375	91	20,928	109	24,403
合計	74	20,028	97	24,298	116	27,456	140	31,902

下表載列於2018年8月31日我們按地理位置劃分的酒店明細。

	經營酒店數目（酒店客房數目）	管理酒店數目（酒店客房數目）	待開業經營酒店數目（酒店客房數目）	待開業管理酒店數目（酒店客房數目）	在營及待開業酒店總數（酒店客房數目）
浙江省	20 (5,211)	61 (12,299)	2 (466)	51 (11,988)	134 (29,964)
江蘇省	4 (918)	10 (2,070)	–	20 (4,577)	34 (7,565)
安徽省	–	5 (774)	–	8 (1,716)	13 (2,490)
江西省	–	3 (948)	–	9 (2,397)	12 (3,345)
河南省	–	2 (733)	–	7 (2,032)	9 (2,765)
上海市	3 (421)	4 (1,006)	1 (156)	3 (538)	11 (2,121)
山東省	–	3 (858)	–	4 (937)	7 (1,795)
貴州省	–	3 (1,005)	–	5 (1,459)	8 (2,464)
海南省	–	2 (867)	–	3 (880)	5 (1,747)
湖南省	1 (153)	1 (276)	–	3 (650)	5 (1,079)
廣西省	–	2 (397)	–	2 (550)	4 (947)
雲南省	–	2 (195)	–	1 (550)	3 (745)
湖北省	–	–	–	4 (1,238)	4 (1,238)
其他	3 (796)	11 (2,975)	1 (210)	11 (2,710)	26 (6,691)
合計	31 (7,499)	109 (24,403)	4 (832)	131 (32,222)	275 (64,956)

下表載列於2018年8月31日我們按一線城市、新一線城市、二線城市、三線城市及其他城市劃分的酒店明細。

	經營酒店數目（酒店客房數目）	管理酒店數目（酒店客房數目）	已簽約待開業經營酒店數目（酒店客房數目）	已簽約待開業管理酒店數目（酒店客房數目）	在營及已簽約待開業酒店總數（酒店客房數目）
一線城市	3 (421)	6 (1,768)	1 (156)	3 (538)	13 (2,883)
新一線城市	14 (4,025)	31 (6,186)	1 (210)	32 (6,919)	78 (17,340)
二線城市	10 (2,259)	30 (7,046)	–	27 (6,674)	67 (15,979)
三線城市	4 (794)	24 (5,007)	2 (466)	39 (9,922)	69 (16,189)
其他*(附註)*	–	18 (4,396)	–	30 (8,169)	48 (12,565)
合計	31 (7,499)	109 (24,403)	4 (832)	131 (32,222)	275 (64,956)

*附註：*其他包括新余、福州、恩施、菏澤、商丘、遵義、張家界、文昌、蘇州、宜春、漳州、宣城、十堰、西雙版納、邵陽、安順、六安、開封、池州、北海、黃石、鷹潭、駐馬店、池州及黔東南州。

我們的業務模式

我們的酒店業務包括酒店經營與酒店管理。在酒店經營方面，我們經營自有或租賃的酒店。在酒店管理方面，我們根據全方位服務管理協議管理酒店或根據特許經營協議的條款授予「開元」品牌的特許使用權。我們在酒店管理模式和經營模式下經營和管理酒店的強大能力，使酒店業主聘用我們擔任其酒店的運營商時，為酒店業主提供足夠的靈活性來決定最適合其投資目標和需求的商業模式。對不同商業模式的適應性使我們可以通過租賃方式或通過我們的全方位服務管理協議或特許經營協議與酒店業主合作。

下表載列於2018年8月31日本集團按類別劃分的酒店分部的酒店及客房。

	品牌	經營酒店		管理酒店		在營酒店總數		已簽約待開業經營酒店		已簽約待開業管理酒店	
		酒店數目	酒店客房數目	酒店數目	酒店客房數目	酒店數目	酒店客房數目	酒店數目	酒店客房數目	酒店數目	酒店客房數目
高端商務酒店	开元名都 GRAND NEW CENTURY	7	2,840	35	11,891	42	14,731	1	306	27	8,854
高檔度假酒店	开元度假村 NEW CENTURY RESORT	4	830	13	2,839	17	3,669	–	–	27	7,271
	Wonderland Resorts 开元芳草地乡村酒店										
	Senbo RESORT 开元森泊度假酒店										
	开元观堂 GRAND HOUSE										
中檔全方位服務酒店	开元大酒店 NEW CENTURY HOTEL	8	2,197	21	5,005	29	7,202	–	–	47	12,729
	MAISON NEW CENTURY 开｜元｜名｜庭										
中檔精選服務酒店	manju 开元曼居	12	1,632	40	4,668	52	6,300	3	526	30	3,368
	開元·頤居 KAIYUAN LIFE										
	Wonderland RV Camp 芳草青青房车营地										
	Maytour 开元美途										
	AT KHOTEL 阿缇客										
合計		31	7,499	109	24,403	140	31,902	4	832	131	32,222

酒店經營

下表載列所示期間我們自有及租賃酒店所得收入、毛利及毛利率的明細：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月
業務模式	**2015年**	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
酒店經營				
自有酒店	–	19,662	35,914	56,528
租賃酒店	1,343,190	1,417,361	1,431,429	910,352
經營酒店所得收入	1,343,190	1,437,023	1,467,343	966,880
其他*(附註)*	57,402	53,116	60,523	46,768
酒店經營分部的收入	1,400,592	1,490,139	1,527,866	1,013,648

附註： 主要包括不能直接歸屬於特定經營酒店的收入，包括(i)葡萄酒、海鮮、月餅及粽子等商品或產品的銷售收入；及(ii)提供客房預訂服務的收入，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月，收入總額分別為人民幣57.4百萬元、人民幣53.1百萬元、人民幣60.5百萬元及人民幣46.8百萬元。

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月	
業務模式	**2015年**		**2016年**		**2017年**		**2018年**	
	毛利	**毛利率**	**毛利**	**毛利率**	**毛利**	**毛利率**	**毛利**	**毛利率**
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
酒店經營								
自有酒店	–	–	(4,165)	不適用	6,027	16.8	12,923	22.9
租賃酒店	112,219	8.4	198,526	14.0	274,678	19.2	135,071	14.8
經營酒店所得毛利及毛利率*(附註)*	112,219	8.4	194,361	13.5	280,705	19.1	147,994	15.3

附註： 主要不包括不能直接歸屬於特定經營酒店的毛利及毛利率，包括(i)銷售葡萄酒、海鮮、月餅及粽子等商品或產品的毛利及毛利率；及(ii)提供客房預訂服務的毛利及毛利率。

下表載列所示期間我們按類別及品牌劃分的經營酒店所得收入、毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月
酒店類別	**2015年**	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
高端商務酒店				
開元名都	*779,699*	*841,850*	*840,449*	*539,401*
高端商務酒店所得收入	779,699	841,850	840,449	539,401
高檔度假酒店				
開元度假村	*57,547*	*64,553*	*71,479*	*50,720*
開元觀堂	*39,570*	*44,182*	*43,659*	*19,089*
開元芳草地鄉村酒店	*–*	*19,662*	*35,914*	*56,528*
高檔度假酒店所得收入	97,117	128,397	151,052	126,337
中檔全方位服務酒店				
開元大酒店	*361,783*	*376,655*	*375,840*	*229,595*
開元名庭	*19,596*	*17,277*	*15,173*	*7,932*
中檔全方位服務酒店所得收入	381,379	393,932	391,013	237,527
中檔精選服務酒店				
開元曼居	*84,995*	*72,844*	*79,462*	*60,584*
開元芳草青青房車營地	*–*	*–*	*5,367*	*3,031*
中檔精選服務酒店所得收入	84,995	72,844	84,829	63,615
經營酒店所得收入	1,343,190	1,437,023	1,467,343	966,880

酒店類別	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月	
	2015年		2016年		2017年		2018年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
高端商務酒店								
開元名都	*56,717*	*7.3*	*125,272*	*14.9*	*149,250*	*17.8*	*84,880*	*15.7*
高端商務酒店所得毛利及毛利率	56,717	7.3	125,272	14.9	149,250	17.8	84,880	15.7
高檔度假酒店								
開元度假村	*4,388*	*7.6*	*6,406*	*9.9*	*9,896*	*13.8*	*6,341*	*12.5*
開元觀堂	*9,125*	*23.1*	*7,830*	*17.7*	*10,618*	*24.3*	*(3,753)[ii]*	*不適用*
開元芳草地鄉村酒店	*–*	*–*	*(4,165)*	*不適用*	*6,027*	*16.8*	*12,923*	*22.9*
高檔度假酒店所得毛利及毛利率	13,513	13.9	10,071	7.8	26,541	17.6	15,511	12.3
中檔全方位服務酒店								
開元大酒店	*26,523*	*7.3*	*52,853*	*14.0*	*82,353*	*21.9*	*40,182*	*17.5*
開元名庭	*(1,787)*	*不適用*	*(1,631)*	*不適用*	*3,819*	*25.2*	*1,904*	*24.0*
中檔全方位服務酒店所得毛利及毛利率	24,736	6.5	51,222	13.0	86,172	22.0	42,086	17.7
中檔精選服務酒店								
開元曼居	*17,253*	*20.3*	*7,796*	*10.7*	*18,309*	*23.0*	*5,157*	*8.5*
開元芳草青青房車營地	*–*	*–*	*–*	*–*	*433*	*8.1*	*360*	*11.9*
中檔精選服務酒店所得毛利及毛利率	17,253	20.3	7,796	10.7	18,742	22.1	5,517	8.7
經營酒店所得毛利及毛利率	112,219	8.4	194,361	13.5	280,705	19.1	147,994	15.3

附註：

(i) 財務表現受制於多項因素，包括我們的產品組合、新酒店所需的過渡期、季節因素及整體行業趨勢。

(ii) 毛利下降主要是由於重慶大足石刻開元觀堂（一間於2018年新開業的酒店，因酒店業主業務模式發生變動，近期由本集團於2018年6月30日出售）錄得經營虧損。詳情請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構－於業績記錄期收購及出售－出售」分節。

(iii) 儘管我們於2018年8月31日擁有九個在營品牌，但目前僅有「開元頤居」為全方位服務管理酒店，故其財務業績不適用於上述表格。

下表載列所示期間我們按城市級別劃分的經營酒店所得收入、毛利及毛利率明細：

城市級別	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一線城市	81,203	81,737	65,975	24,769
新一線城市	837,762	889,329	931,635	642,151
二線城市	358,943	373,912	360,566	216,486
三線城市	65,282	92,045	109,167	83,474
經營酒店所得收入	1,343,190	1,437,023	1,467,343	966,880

城市級別	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月	
	2015年		2016年		2017年		2018年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
一線城市	8,935	11.0	12,086	14.8	24,488	37.1	6,268	25.3
新一線城市	61,993	7.4	120,019	13.5	173,762	18.7	85,389	13.3
二線城市	32,053	8.9	51,341	13.7	60,209	16.7	37,766	17.4
三線城市	9,238	14.2	10,915	11.9	22,246	20.4	18,571	22.2
經營酒店所得毛利及毛利率	112,219	8.4	194,361	13.5	280,705	19.1	147,994	15.3

租賃酒店

於2018年8月31日，我們擁有29家租賃酒店及7,117間酒店客房，約佔我們的在營酒店客房的22.3%。我們經營該等租賃酒店並承擔所有經營開支。我們負責(i)招募、培訓及監督酒店經理及酒店員工；(ii)支付租金及酒店翻新開支；及(iii)購買所有供應品及其他必要設備。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月，我們分別訂立了1份、2份、7份及2份酒店租賃協議，於最後可行日期，其中1家、2家、6家及2家酒店分別已開業，剩餘已訂約酒店預計將於2019年3月前

開業。於2018年8月31日租賃的29家酒店中，五家為根據酒店租賃及管理協議自開元產業投資信託基金租賃。除開元產業投資信託基金酒店物業外，該等酒店租賃協議下的所有餘下24名出租人均為獨立第三方。於業績記錄期，僅有一份酒店租賃協議由酒店業主終止，原因是該酒店已由酒店業主售予第三方，且我們已根據酒店租賃協議的條款就酒店業主終止酒店租賃協議獲得足額補償。

我們的酒店租賃協議期限通常介乎10至20年。除酒店租賃及管理協議外，我們的所有酒店租賃協議均可根據其條款續期。租金通常按月、按季或按年支付，且在租期的首個一至三年期間是固定的。此後，我們的租金會定期上漲。我們的酒店租賃協議一般可通過在期滿前協商的共同協定予以延期。如果出租人單方面終止酒店租賃協議，我們通常有權算定最多為兩年租金及／或我們承擔的所有翻新開支的損害賠償。此外，如果我們的出租人打算出售彼等的物業，彼等通常必須提前45天通知我們，在某些情況下，我們有權按潛在購買人提供的同等條款及條件優先購買物業。根據中國法律，所有酒店租賃協議都必須在當地房屋管理局登記。我們的標準酒店租賃協議一般要求出租人進行上述登記。

就酒店租賃及管理協議而言，各開元產業投資信託基金酒店物業的租金為個體租金，租金須每月期滿後支付。個體租金按每月運營收入總額的20.0%加上每月經營利潤總額的34.0%計算。每年所有個體租金的總額構成總租金（「**總租金**」）。倘總租金少於基本租金的協定金額，本公司將自發佈本公司經審核年度報表後30日內補償任何差額。有關酒店租賃及管理協議的詳情，請參閱本招股章程「關連交易－須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節。

我們尋找位於所選城市中心或交通便利地點的物業，從而將房費及入住率最大化。在發現待選場地後，我們會進行全面的盡職調查，並且通常會與潛在出租人同時協商酒店租賃協議。一旦簽立酒店租賃協議，我們將進行開業前活動，相應費用由我們（作為承租人）承擔。就若干物業而言，我們聘請獨立設計公司及建築公司開始進行租賃物業裝修工程。我們的建築管理團隊在規劃及建築設計方面與該等公司密切合作，並且監督建築工程。我們與建築公司簽定的合約通常載有質量保證及及時完工要求。如有延遲或質量低劣，承包商通常必須向我們作出賠償。從簽立酒店租賃協議到酒店開業通常需要兩至十個月，前提是酒店在移交給我們的管理團隊之前已完成建設及裝修。於酒店開業且簽訂酒店租賃協議之間通常有一段四至八個月的免租期。

下表載列我們於2018年8月31日的全部在營租賃酒店的列表。

								截至12月31日止年度									截至2018年8月31日止八個月		
								2015年			2016年			2017年					
	酒店	總建築面積	客房數目	地點	投入運營起始日期	品牌分類	現有租期	日均房價	入住率	每間可出租客房收入	日均房價	入住率	每間可出租客房收入	日均房價	入住率	每間可出租客房收入	日均房價	入住率	每間可出租客房收入
		(平方米)						*(人民幣元)*	*(%)*	*(人民幣元)*	*(人民幣元)*	*(%)*	*(人民幣元)*	*(人民幣元)*	*(%)*	*(人民幣元)*	*(人民幣元)*	*(%)*	*(人民幣元)*
1.	杭州開元名都大酒店	102,408.4	699	浙江省杭州市	2005年	高端商務酒店	2013年－2023年	507.4	65.9	334.4	500.9	65.9	330.0	525.3	71.0	373.1	525.6	68.8	361.8
2.	寧波開元名都大酒店	66,107.3	396	浙江省寧波市	2007年	高端商務酒店	2013年－2023年	533.5	62.5	333.6	536.4	70.6	378.6	538.7	72.4	389.9	540.4	71.5	386.1
3.	紹興開元名都大酒店	60,142.6	371	浙江省紹興市	2007年	高端商務酒店	2007年－2022年	500.1	54.3	271.4	466.1	54.0	251.7	452.7	60.5	273.8	464.8	53.8	250.0
4.	長春開元名都大酒店	45,624.7	328	吉林省長春市	2008年	高端商務酒店	2013年－2023年	563.1	58.0	326.7	523.7	62.5	327.4	483.4	67.4	325.9	472.5	62.5	295.2
5.	諸暨耀江開元名都大酒店	58,551.5	360	浙江省諸暨市	2008年	高端商務酒店	2018年－2028年	499.2	52.0	259.2	468.2	52.3	244.7	462.0	57.0	263.1	448.0	55.3	247.8
6.	浙江三立開元名都大酒店	48,000.0	418	浙江省杭州市	2014年	高端商務酒店	2014年－2027年	482.7	68.3	329.6	465.6	71.7	334.1	488.0	75.5	368.5	502.9	71.2	358.0
7.	寧海金海開元名都大酒店	44,187.9	268	浙江省寧波市	2012年	高端商務酒店	2012年－2022年	586.2	51.0	298.7	528.9	61.6	325.7	528.7	70.2	371.1	504.1	63.4	319.8
8.	杭州千島湖開元度假村	35,744.9	227	浙江省杭州市	2004年	高檔度假酒店	2013年－2023年	808.1	49.0	395.9	716.0	61.6	441.2	735.1	65.9	484.2	751.8	68.7	516.4
9.	鹽官古城開元觀堂	20,540.0	221	浙江省嘉興市	2014年	高檔度假酒店	2017年－2037年	443.3	30.3	134.1	447.6	30.3	135.7	448.9	39.7	178.3	388.5	49.5	192.3
10.	浙江開元蕭山賓館	35,009.7	375	浙江省杭州市	1988年	中檔全方位服務酒店	2013年－2023年	319.8	66.8	213.6	327.2	65.4	214.0	335.7	75.3	252.9	339.7	72.6	246.7

	酒店	總建築面積	客房數目	地點	投入運營起始日期	品牌分類	現有租期	截至12月31日止年度 2015年 日均房價	2015年 入住率	2015年 每間可出租客房收入	2016年 日均房價	2016年 入住率	2016年 每間可出租客房收入	2017年 日均房價	2017年 入住率	2017年 每間可出租客房收入	截至2018年8月31日止八個月 日均房價	截至2018年8月31日止八個月 入住率	截至2018年8月31日止八個月 每間可出租客房收入
		(平方米)						*(人民幣元)*	*(%)*	*(人民幣元)*	*(人民幣元)*	*(%)*	*(人民幣元)*	*(人民幣元)*	*(%)*	*(人民幣元)*	*(人民幣元)*	*(%)*	*(人民幣元)*
11.	寧海新世紀開元大酒店	27,928.5	245	浙江省寧波市	2003年	中檔全方位服務酒店	2013年－2023年	372.1	51.5	191.7	326.8	57.5	187.9	314.3	65.2	204.8	300.0	56.2	168.7
12.	紹興金昌開元大酒店	22,295.1	295	浙江省紹興市	2007年	中檔全方位服務酒店	2017年－2027年	351.2	58.2	204.5	326.5	56.5	184.5	322.3	61.9	199.6	320.8	59.0	189.2
13.	象山石浦開元大酒店	24,981.6	199	浙江省寧波市	2009年	中檔全方位服務酒店	2009年－2019年	379.7	55.3	209.9	357.5	51.8	185.2	384.4	62.0	238.2	363.0	57.8	209.9
14.	南京開元大酒店	29,994.5	246	江蘇省南京市	2010年	中檔全方位服務酒店	2010年－2030年	373.7	58.2	217.3	368.1	68.6	252.4	398.8	79.5	317.2	414.6	71.2	295.0
15.	常州太湖灣開元名庭大酒店	23,492.2	193	江蘇省常州市	2008年	中檔全方位服務酒店	2010年－2030年	394.3	34.7	136.6	373.3	31.5	117.5	362.5	37.1	134.4	320.0	43.9	140.5
16.	句容開元大酒店	52,821.5	342	江蘇省句容市	2012年	中檔全方位服務酒店	2011年－2021年	299.5	58.6	175.4	293.4	64.3	188.6	313.7	65.3	204.9	335.1	70.0	234.6
17.	天津瑞灣開元大酒店	37,581.1	302	天津市濱海區	2013年	中檔全方位服務酒店	2013年－2027年	461.7	48.7	224.8	437.0	57.2	249.8	442.7	57.8	255.7	448.5	67.5	302.6
18.	曼居上海悅閣*(附註)*	8,987.2	165	上海市浦東區	2011年	中檔精選服務酒店	2004年－2024年	407.9	69.4	282.9	422.9	67.5	285.4	432.9	68.7	297.4	432.3	63.9	276.3
19.	曼居上海瑞悅	4,085.0	88	上海市靜安區	2008年	中檔精選服務酒店	2008年－2022年	309.2	85.9	265.7	317.2	83.2	263.9	333.4	80.4	267.9	340.5	85.7	291.6
20.	開元曼居酒店（紹興柯橋店）	8,831.7	140	浙江省紹興市	2012年	中檔精選服務酒店	2012年－2022年	291.4	87.6	255.1	283.9	85.3	242.1	305.2	86.9	265.2	316.6	85.7	271.2
21.	無錫開元曼居酒店	7,800.0	137	江蘇省無錫市	2013年	中檔精選服務酒店	2013年－2028年	275.2	57.6	158.6	260.3	61.7	160.5	252.9	57.9	146.4	246.0	60.5	148.7

								截至12月31日止年度									截至2018年8月31日止八個月		
								2015年			2016年			2017年					
	酒店	總建築面積	客房數目	地點	投入運營起始日期	品牌分類	現有租期	日均房價	入住率	每間可出租客房收入	日均房價	入住率	每間可出租客房收入	日均房價	入住率	每間可出租客房收入	日均房價	入住率	每間可出租客房收入
		(平方米)						*(人民幣元)*	*(%)*	*(人民幣元)*	*(人民幣元)*	*(%)*	*(人民幣元)*	*(人民幣元)*	*(%)*	*(人民幣元)*	*(人民幣元)*	*(%)*	*(人民幣元)*
22.	余姚開元曼居酒店	9,118.9	147	浙江省寧波市	2014年	中檔精選服務酒店	2014年－2032年	335.7	65.7	220.4	321.9	74.7	240.5	278.5	77.2	214.9	305.7	71.6	219.0
23.	寧波開元曼居（東部新城）	11,172.8	157	浙江省寧波市	2016年	中檔精選服務酒店	2016年－2032年	不適用	不適用	不適用	308.3	41.4	127.5	320.5	68.3	218.9	358.4	77.1	276.4
24.	舟山開元曼居酒店	7,562.6	121	浙江省舟山市	2017年	中檔精選服務酒店	2017年－2032年	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	318.5	27.2	86.5	384.3	56.8	218.3
25.	鹽官芳草青青房車營地	1,187.2	57	浙江省嘉興市	2017年	中檔精選服務酒店	2017年－2037年	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	638.2	47.6	303.9	608.8	54.3	330.8
26.	上海開元曼居酒店（閔行店）	9,082.0	168	上海市崇明區	2018年	中檔精選服務酒店	2018年－2031年	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	367.4	24.6	90.4
27.	寧波開元曼居酒店（老外灘店）	9,544.2	133	浙江省寧波市	2018年	中檔精選服務酒店	2018年－2033年	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	328.5	59.5	195.3
28.	株洲開元曼居酒店	13,476.9	153	湖南省株洲市	2018年	中檔精選服務酒店	2018年－2037年	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	230.4	17.4	40.1
29.	大連開元曼居酒店	9,500.0	166	遼寧省大連市	2018年	中檔精選服務酒店	2018年－2032年	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	399.5	59.0	235.9
	合計	**835,760.0**	**7,117**																

附註：

1. 本公司於2010年收購經營上海悅閣•酒店的酒店經營公司上海悅閣酒店經營有限公司（連同上海悅閣•酒店的酒店租賃協議），因而儘管酒店租賃協議已於2004年訂立，但曼居上海悅閣自2010年起方始在「開元」品牌下運營。

自有酒店

於2018年8月31日，我們擁有兩家酒店及382間酒店客房，約佔我們的在營酒店客房的1.2%。兩家自有酒店都在「開元芳草地鄉村酒店」品牌下經營，即長興開元芳草地鄉村酒店及杭州富春開元芳草地鄉村酒店，分別於2016年5月及2018年1月開始經營。我們擁有及經營該等酒店並承擔所有運營開支。我們負責招募、培訓及監督酒店經理及僱員，支付酒店翻新開支，以及購買酒店供應品及其他必要設備。儘管本集團目前擁有兩家「開元芳草地鄉村酒店」，我們擁有該等酒店是為了能夠就該新酒店品牌的開發取得更大的自主權及控制權，我們希望能夠於未來通過訂立更多的酒店租賃協議及全方位服務管理協議以展示我們擴大「開元芳草地鄉村酒店」品牌組合。擁有酒店物業並非本集團的主要活動，我們打算將業務重點放在通過租賃、全方位服務管理及／或特許經營方式在中國經營和管理酒店。

我們認為，經營配備優質設施和住宿的兩家「開元芳草地鄉村酒店」可加強我們的酒店形象及提升我們的品牌知名度。就我們的自有酒店而言，我們將設計及建築工程外包予獨立設計公司及建築公司。批予合約的決定由相關酒店經營部門根據候選公司滿足我們要求的能力、質量信譽及價格作出。我們進行定期審核，避免預算超支。我們與建築公司簽定的合約通常載有質量保證及及時完工要求。如承包商造成延遲或缺陷，相關承包商將須向我們作出賠償。有關我們收購自有酒店的詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構－於業績記錄期收購及出售－收購」分節。

下文概述於2018年8月31日我們的兩家自有酒店：

長興開元芳草地鄉村酒店

長興開元芳草地鄉村酒店在我們的「開元芳草地鄉村酒店」品牌下經營，位於浙江省長興縣，距上海市約180公里。酒店建築面積達8,473.22平方米，擁有178間客房，主要以獨具特色的小木屋及度假式別墅為特徵，度假式別墅內擁有茶園、竹林及河流環繞的開闊草坪。酒店亦配備多個用於舉辦公司或私人活動的會議室及休閒設施，比如動物農場、兒童遊樂場、網球場、室內恆溫游泳池及健身房，供賓客娛樂休閒。

杭州富春開元芳草地鄉村酒店

杭州富春開元芳草地鄉村酒店在我們的「開元芳草地鄉村酒店」品牌下經營。酒店位於浙江省建德市七里瀧景區富春江畔，距離杭州市中心約120公里，坐擁天然林地。酒店致力於打造旅遊休閒綜合體，將文化及藝術元素融合在一起，適合尋求寧靜生活方式的旅行者。酒店擁有204間客房，建築面積為18,726.45平方米，主要以獨具特色的小木屋及度假式別墅為特徵，輔以少量特色船屋及樹屋。酒店設施齊全，配備完善的會議及宴會設施，包括三個可容納近1,000位賓客的會議室，可滿足各類公司活動、會議或婚宴的潛在需求。該酒店於2018年1月開業，不久即於2018年第14屆中國酒店及旅遊業論壇中獲「最佳郊區度假酒店」稱號。

下表載列我們於2018年8月31日的在營自有酒店的詳情。

								截至12月31日止年度											
								2015年			2016年			2017年			截至2018年8月31日止八個月		
	酒店	股本權益	總建築面積	房號	地點	投入運營起始日期	品牌分類	日均房價	入住率	每間可出租客房收入	日均房價	入住率	每間可出租客房收入	日均房價	入住率	每間可出租客房收入	日均房價	入住率	每間可出租客房收入
			(平方米)					*(人民幣元)*	*(%)*	*(人民幣元)*	*(人民幣元)*	*(%)*	*(人民幣元)*	*(人民幣元)*	*(%)*	*(人民幣元)*	*(人民幣元)*	*(%)*	*(人民幣元)*
1.	長興開元芳草地鄉村酒店	100%	8,473.2	178	浙江省長興縣	2016年	高檔度假酒店	不適用	不適用	不適用	792.7	33.1	262.4	775.8	48.6	377.2	850.9	52.9	450.4
2.	杭州富春開元芳草地鄉村酒店	100%	18,726.5	204	浙江省杭州市	2018年	高檔度假酒店	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	836.4	52.2	436.9
	合計		27,199.7	382															

我們的整體入住率、日均房價、每間可出租客房收入受我們的產品組合、新酒店所需的籌備期、季節因素及整體行業趨勢等因素影響。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月，我們的經營酒店（包括自有酒店和租賃酒店）的主要業績指標載列如下：

	截至12月31日止年度									截至8月31日止八個月		
	2015年			2016年			2017年			2018年		
	加權平均值			加權平均值			加權平均值			加權平均值		
	入住率	日均房價	每間可出租客房收入	入住率	日均房價	每間可出租客房收入	入住率	日均房價	每間可出租客房收入	入住率	日均房價	每間可出租客房收入
	(%)	*(人民幣元)*	*(人民幣元)*	*(%)*	*(人民幣元)*	*(人民幣元)*	*(%)*	*(人民幣元)*	*(人民幣元)*	*(%)*	*(人民幣元)*	*(人民幣元)*
高端商務酒店	60.2	517.9	311.8	63.4	498.5	316.0	68.2	501.8	342.5	64.6	501.3	324.0
高檔度假酒店	45.9	887.2	407.3	44.4	737.5	327.6	52.0	695.9	361.8	52.2	696.6	363.7
中檔全方位服務酒店	55.3	359.4	198.8	58.2	346.1	201.3	64.4	355.1	228.5	63.8	358.0	228.5
中檔精選服務酒店	69.6	330.3	229.8	69.9	335.6	234.6	64.1	347.6	222.7	65.2	361.1	235.6

高端商務酒店及高檔度假酒店

根據浩華報告，中國高檔酒店的平均入住率由2015年的58.0%增至2017年的63.0%，而日均房價則由2015年的人民幣772.0元減至2017年的人民幣739.0元。我們的高端商務酒店及高檔度假酒店均大致符合整體行業趨勢，其中，高端商務酒店的入住率從2015年的60.2%增至2017年的68.2%，而高檔度假酒店的入住率從2015年的45.9%略降至2016年的44.4%，但隨後於2017年增至52.0%。另外，入住率上升的部分原因為我們降低部分高端商務酒店及高檔度假酒店房費的定價政策，高端商務酒店的日均房價從2015年的人民幣517.9元略降至2017年的人民幣501.8元，高檔度假酒店的日均房價則從2015年的人民幣887.2元下降至2017年的人民幣695.9元。上述因素導致我們高端商務酒店的每間可出租客房收入從2015年的人民幣311.8元增至2017年的人民幣342.5元，而我們高檔度假酒店的每間可出租客房收入則由2015年的人民幣407.3元減至2016年的人民幣327.6元，隨後於2017年略增至人民幣361.8元。

高端商務酒店入住率自2017年的68.2%降至截至2018年8月31日止八個月的64.6%，這導致高端商務酒店的每間可出租客房收入自人民幣342.5元相應降至同期的人民幣324.0元。就高檔度假酒店而言，自2017年至截至2018年8月31日止八個月錄得的入住率及日均房價略微增加，而這致使每間可出租客房收入自人民幣361.8元略微增至同期的人民幣363.7元。

中檔全方位服務酒店及中檔精選服務酒店

根據浩華報告，中檔酒店的入住率於2015年至2017年期間保持相對穩定，介乎64.0%至66.0%，具體而言，中檔精選服務酒店的入住率介乎67.0%至69.0%。就日均房價而言，2016年中檔全方位服務酒店及中檔精選服務酒店的日均房價較2015年略有上升，但隨後於2017年有所下降。我們中檔全方位服務酒店的入住率從2015年的55.3%分別增至2016年的58.2%及2017年的64.4%，而我們中檔精選服務酒店的入住率則從2015年的69.6%增至2016年的69.9%，隨後於2017年下降5.8%至64.1%。由於我們中檔全方位服務酒店所在的浙江省和江蘇省的某些地區的酒店住宿需求下降，導致我們於2015年和2016年中檔全方位服務酒店的入住率低於行業平均水準。我們中檔全方位服務酒店的日均房價從2015年的人民幣359.4元降至2016年的人民幣346.1元，隨後於2017年增至人民幣355.1元，而我們中檔精選服務酒店的日均房價則從2015年的人民幣330.3元增至2017年的人民幣347.6元。上述因素導致中檔全方位服務酒店的每間可出租客房收入從2015年的人民幣198.8元增至2017年的人民幣228.5元，而中檔精選服務酒店的每間可出租客房收入則從2015年的人民幣229.8元增至2016年的人民幣234.6元，隨後於2017年略降至人民幣222.7元。

儘管中檔全方位服務酒店的入住率自2017年的64.4%略微降至截至2018年8月31日止八個月的63.8%，但是日均房價自人民幣355.1元增至人民幣358元仍使得中檔全方位服務酒店的每間可出租客房收入維持在同期的人民幣228.5元。就中檔精選服務酒店而言，得益於入住率及日均房價均出現增長，每間可出租客房收入自2017年的人民幣222.7元增至截至2018年8月31日止八個月的人民幣235.6元。我們的中檔精選服務酒店於2017年的入住率略低於行業平均水準，由於我們新開業的兩所中檔精選服務酒店需要一個籌備期以使其入住率達到預期水準。

酒店管理

下表載列於所示期間全方位服務管理及特許經營酒店所得收入、毛利及毛利率的明細：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月	
	2015年		2016年		2017年		2018年	
	人民幣千元	*佔總收入百分比*	*人民幣千元*	*佔總收入百分比*	*人民幣千元*	*佔總收入百分比*	*人民幣千元*	*佔總收入百分比*
全方位服務管理酒店	118,465	97.5	106,205	94.9	130,584	95.5	100,428	95.1
特許經營酒店	3,025	2.5	5,662	5.1	6,193	4.5	5,173	4.9
我們在管酒店所得收入	121,490	100.0	111,867	100.0	136,777	100.0	105,601	100.0

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月	
	2015年		2016年		2017年		2018年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
全方位服務管理酒店	103,412	87.3	95,255	89.7	118,315	90.6	91,865	91.5
特許經營酒店	2,641	87.3	5,078	89.7	5,611	90.6	4,732	91.5
我們在管酒店所得毛利及毛利率	106,053	87.3	100,333	89.7	123,926	90.6	96,597	91.5

全方位服務管理酒店

於2018年8月31日，我們於全方位服務管理協議項下擁有96家酒店，設有20,938間酒店客房，約佔我們在營酒店客房的65.6%。我們在「開元」品牌下經營大部分該等酒店。為利用我們的知名品牌及完善的經營平台，我們計劃主要通過管理第三方酒店來擴充酒店組合，原因是我們認為這種模式將有助於我們擴張連鎖酒店及提升品牌知名度，而不會帶來龐大的資本開支。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月，我們分別訂立了23份、33份、48份及45份全方位服務管理協議。從簽立全方位服務管理協議到酒店開業通常需要10至40個月，具體視乎第三方酒店業主控制的施工時間表及進度。

下表載列於業績記錄期全方位服務管理協議項下我們在管酒店數目的變動：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
相關期間初在營酒店	38	44	62	80
加：相關期間內開始運營的酒店	13	25	24	20
減：相關期間內終止的全方位服務管理協議	4[(i)]	3[(ii)]	2[(iii)]	3[(iv)]
減：相關期間內屆滿的全方位服務管理協議	1	–	1	–
減：相關期間內轉換為特許經營協議的全方位服務管理協議	2	4	3	1
相關期間末在營酒店	44	62	80	96

附註：

(i) 終止該等全方位服務管理協議的原因為(a)酒店業主業務模式的改變；或(b)酒店業主將酒店出售予第三方。

(ii) 終止該等全方位服務管理協議的原因為(a)酒店業主將酒店出租予第三方；(b)酒店業主未能及時支付管理費；及(c)酒店的建設不符合本集團規定的標準。

(iii) 終止該等全方位服務管理協議的原因為(a)酒店業主業務模式的改變；及(b)公共政策的改變(因該物業為軍用資產)。

(iv) 兩份全方位服務管理協議由於酒店建設與設施並未達到本集團所定標準；及一份全方位服務管理協議轉變為租賃協議而被終止。

全方位服務管理協議的獨立條款須與獨立酒店業主協商。酒店全方位服務管理協議的一般條款概述如下。

(i) *服務範圍：*根據我們的全方位服務管理，我們根據我們的標準及程序籌備酒店開業、進行試營業、委任管理人員及管理酒店。除全方位服務管理外，我們亦提供可選開業前諮詢服務，其中或包括酒店設計、建設及╱或管理諮詢服務，技術費用將另外收取。雖然酒店業主不參與酒店管理，但彼等負責就酒店建設、裝修及經營申請營業執照及許可以及出資。酒店業主還承擔經營開支。酒店業主有權檢查及批准我們編製及提交的酒店年度預算。主要管理層（包括總經理、財務主管及其他管理人員）的委任須經酒店業主批准。儘管主要管理層團隊人員受與本集團訂立的僱傭合約管束，但是須由酒店業主承擔彼等全部薪金、福利及其他相關僱傭成本。本集團支付的主要管理團隊人員的社會保險供款亦將由酒店業主向我們作出補償。根據酒店業主的需要，本集團亦可支付總經理及財務總監的薪金，酒店業主隨後會向我們作出補償。

(ii) *服務期限：*全方位服務管理協議通常具有10至15年的初始期限，並且可根據在全方位服務管理協議期滿前六個月通常協商達成的共同協定延長2至10年。請參閱載於本分節下文有關於2018年8月31日按屆滿日期分類的全方位服務管理協議及客房數目的表格。

(iii) *管理費：*應向我們支付的管理費主要包括三個部分：(a)按月或按季度支付的基本管理費（佔酒店總收入的固定比例，通常為2%至5%）；(b)按月或按季度支付的激勵管理費（佔酒店經營利潤總額的一定比例，通常為4%至6%），於2018年8月31日，23家酒店須根據預定目標（通常為酒店的預期經營利潤總額）的實現情況予以調整（調整包括(1)激勵管理費貼現；(2)自激勵管理費中扣除預定經營利潤總額目標與實際經營利潤總額之間的差額；及(3)激勵管理費將僅於預定目標實現後方可獲得），而於業績記錄期，分

別有2家、9家、11家及5家全方位服務管理酒店未能實現預定目標，因此激勵管理費乃根據各全方位服務管理協議的條款予以調整(附註)；及(c)提供營銷及推廣活動及服務的營銷及推廣費用(其金額佔酒店總收入的比例通常固定為0.5%)。根據特定全方位服務管理協議，我們亦就第三方酒店業主使用我們的中央預訂系統按每晚每間客房的基準向其收取預訂服務費。我們的可選開業前諮詢服務通常根據提供的服務類型於我們提供服務的年度每年收取介乎人民幣0.8百萬元至人民幣1.5百萬元的費用。

*附註：*大多數未能實現預定目標的全方位服務管理酒店為新開業酒店，其需一個籌備期以達到預期經營水平。

下表載列於業績記錄期根據全方位服務管理協議向我們支付的管理費收入明細：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
基本管理費	48,374	51,274	58,397	46,097
激勵管理費	19,495	22,293	31,817	21,682
營銷及推廣費用	7,857	9,740	8,399	5,734
開業前諮詢費用	35,464	14,113	20,256	18,818
其他管理費*(附註)*	7,275	8,785	11,715	8,097
合計	118,465	106,205	130,584	100,428

*附註：*其他管理費包括(i)會員管理費；(ii)房間預訂激勵費；(iii)社會保險供款補償；及(iv)其他附加費用。

(iv) *終止：*我們的大部分全方位服務管理協議都授予第三方酒店業主在發生指明事件（比如出售酒店或我們未能滿足指定表現測試）後提前終止協議的權利。一般而言，根據表現測試終止協議的權利基於酒店的個別表現或相比其他酒店經營商經營的一組指定同類酒店的表現，或基於兩者。該等終止權利通常在我們於數年內未滿足表現測試時觸發。例如，如果某家酒店在開業後兩年或三年內未通過星級評級測試或未能通過星級評審，或從開業後第三個週年日起連續兩年未實現事先確定的經營毛利的80%，第三方酒店業主有權終止全方位服務管理協議；此外，如果酒店超過三分之一的區域被主管當局要求關停15日以上，第三方酒店業主有權終止協議。我們的部分全方位服務管理協議亦規定，如果我們於市內相同地區在相同品牌下經營其他酒店，須支付最高達人民幣3.0百萬元的指定賠償。於最後可行日期，我們未出現任何上述終止或未招致上述賠償。如果酒店業主在全方位服務管理協議指明的日期未能按照我們的標準提供令人滿意的酒店，可在酒店業主向我們支付指定款項後終止全方位服務管理協議。如違反合約，非違約方可終止合約（不損害其根據中國法律獲得其他賠償的權利）及獲得違約方的賠償。

下表載列於2018年8月31日按屆滿日期／期間分類的全方位服務管理協議下的在營酒店及酒店客房數目：

	酒店數目	酒店客房數目
2018年	1	237
2019年	5	1,468
2020年	2	507
2021年至2025年	23	6,001
2026年至2030年	34	9,193
2030年後	31	3,532

下表載列於所示期間按管理費收入貢獻計的五大管理酒店的若干資料。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月，來自五大管理酒店的管理費收入總額分別為人民幣39.8百萬元、人民幣29.6百萬元、人民幣35.0百萬元及人民幣25.0百萬元，分別佔上述期間酒店管理業務收入的32.8%、26.4%、25.6%及23.7%。

截至2015年12月31日止年度

酒店	地點	客房數目	品牌	等級	期限
湖州東吳開元名都酒店	浙江省湖州市	603	開元名都	高端商務酒店	2010年至2024年
上海松江開元名都大酒店	上海市松江區	446	開元名都	高端商務酒店	2014年至2024年
徐州開元名都大酒店	江蘇省徐州市	357	開元名都	高端商務酒店	2013年至2027年
德清開元森泊度假[1]	浙江省湖州市	不適用	開元森泊	高檔度假酒店	2015年至2016年
北京開元名都[2]	北京市西城區	329	開元名都	高端商務酒店	2006年至2016年

附註：

1. 關於酒店業主與本公司就德清開元森泊度假訂立的開業前顧問協議，以提供開業前諮詢服務。酒店業主隨後與本集團就德清開元森泊度假於2018年訂立全方位服務協議，協議期限為十年。

2. 由於酒店業主將該物業的用途從酒店變為辦公樓宇，該協議已於2016年終止。

截至2016年12月31日止年度

酒店	地點	客房數目	品牌	等級	期限
湖州東吳開元名都酒店	浙江省湖州市	603	開元名都	高端商務酒店	2010年至2024年
上海松江開元名都大酒店	上海市松江區	446	開元名都	高端商務酒店	2014年至2024年
徐州開元名都大酒店	江蘇省徐州市	357	開元名都	高端商務酒店	2013年至2027年
北京歌華開元大酒店	北京市朝陽區	353	開元名都	高端商務酒店	2009年至2021年
浙商開元名都大酒店	浙江省杭州市	412	開元名都	高端商務酒店	2010年至2025年

截至2017年12月31日止年度

酒店	地點	客房數目	品牌	等級	期限
湖州東吳開元名都酒店	浙江省湖州市	603	開元名都	高端商務酒店	2010年至2024年
北京歌華開元大酒店	北京市朝陽區	353	開元名都	高端商務酒店	2009年至2021年
浙商開元名都大酒店	浙江省杭州市	412	開元名都	高端商務酒店	2010年至2025年
徐州開元名都大酒店	江蘇省徐州市	357	開元名都	高端商務酒店	2013年至2027年
上海松江開元名都大酒店	上海市松江區	446	開元名都	高端商務酒店	2014年至2024年

截至2018年8月31日止八個月

酒店	地點	客房數目	品牌	等級	期限
湖州東吳開元名都酒店	浙江省湖州市	603	開元名都	高端商務酒店	2010年至2024年
北京歌華開元大酒店	北京市朝陽區	353	開元名都	高端商務酒店	2009年至2021年
浙商開元名都大酒店	浙江省杭州市	412	開元名都	高端商務酒店	2010年至2025年
徐州開元名都大酒店	江蘇省徐州市	357	開元名都	高端商務酒店	2013年至2027年
上海松江開元名都大酒店	上海市松江區	446	開元名都	高端商務酒店	2014年至2024年

特許經營酒店

我們僅向酒店業主授予有限的經營裁量權，以特許經營方式經營酒店，我們因而能維持對「開元」品牌下酒店的標準及質量的控制權。在快速發展過程中，我們始終堅守品質為上的初心，多年來精選少量符合品牌標準的酒店項目進行特許。我們持續監控我們特許經營酒店的經營業績及服務品質標準，以確保符合我們的經營要求及標準。

於2018年8月31日，我們向獨立第三方擁有的13家酒店授出特許經營權，該等酒店設有3,465間酒店客房且全部在運營，約佔我們在營酒店客房的10.9%。我們在「開元」品牌下經營所有該等酒店，且大部分酒店均為所選城市的五星級酒店。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月，我們分別訂立了3份、4份、4份及2份特許經營協議，該等協議全部處於有效狀態。

特許經營協議的單項條款，須與獨立酒店業主協商。特許經營協議的一般條款概述如下。

(i) *服務範圍：*根據特許經營協議，被特許人將獲授權在協議期限內使用「開元」品牌名稱及相關註冊商標。除非被特許人聘請第三方酒店管理公司經營特許經營酒店，否則其酒店將由被特許人自行經營。被特許人同意加盟我們成為特許經營酒店後，特許經營酒店業主可委任管理人員，而我們將向該等管理人員及酒店員工提供有關運營「開元」特許經營酒店的標準及規程的培訓。我們將僅負責監督特許經營酒店的開業及運營，對特許經營酒店的運營管理進行年度審核、對酒店服務及設施進行突擊檢查以及顧客滿意度調查，以確保管理人員及酒店員工於特許經營酒店整個運營期間遵守本集團的服務標準。特許經營酒店業主將參與酒店管理，就酒店建設、裝潢及運營出資並承擔運營開支。

(ii) *服務期限：*框架協議的期限通常介乎三至十年，且可通過通常於特許經營協議屆滿前六個月的雙方協議延期。請參閱本分節下表所示有關於2018年8月31日按屆滿日期分類的特許經營協議及客房數目。

(iii) *特許經營費：*特許經營費將包含：(i)品牌名稱使用費：通常為按月支付的固定費用，作為允許被特許人使用「開元」品牌名稱的對價；(ii)經營管理審計費：就對被特許人業務的經營及管理狀況執行年度審計而每年支付一

次的固定費用；(iii)突擊檢查費：就本集團聘用第三方酒店專家檢查特許經營酒店的服務標準、衛生、食品安全及消防設施而每年支付一次的固定費用；(iv)客戶滿意度調查費：就本集團對特許經營酒店客戶對彼等入住特許經營酒店的滿意度進行年度調查而每年支付一次的固定費用；(v)僱員滿意度調查費：就本集團對特許經營酒店員工對彼等的工作滿意度進行年度調查而每年支付一次的固定費用；(vi)員工培訓費：本集團與特許經營商就根據其經營需求向特許經營酒店員工提供恰當的僱員培訓議定的一次性費用；及(vii)中央預訂系統費：就使用我們的中央預訂系統按每間客房晚數向特許經營商收取預訂服務費。於業績記錄期，自特許經營酒店所得管理費一般介乎人民幣0.2百萬元至人民幣1.3百萬元。

(iv) *終止：*我們的大部分特許經營協議授予特許經營商在發生相關事件（比如註銷「開元」品牌商標、中央預訂系統故障、特許經營商的商譽因使用「開元」品牌遭受重大損害）後提前終止協議的權利。倘特許經營商未能根據我們的標準使用我們的商標，從而對我們的品牌造成重大損害，我們亦有權終止特許經營協議。於業績記錄期及直至最後可行日期，概無特許經營協議遭終止且僅有1份特許經營協議於到期後未獲重續。

下表載列於2018年8月31日按屆滿日期／期間分類的特許經營協議下的在營酒店及酒店客房數目：

	酒店數目	客房數目
2021年至2025年	9	2,707
2026年至2030年	4	758

季節性及週期性

酒店業，特別是度假酒店業務，具有季節性特徵且遵循一般經濟週期。根據歷史業績，我們高端商務酒店及中檔全方位服務酒店通常在每年的第四季度產生較高收入。由於年末十月黃金周等佳節及年末商宴及年會的需求，對中高檔全方位服務酒店的宴會廳及會議室設施的需求通常於每年的第四季度更高。我們高檔度假酒店通常在每年的第三季度（中國的夏季及暑假）產生較高收入。我們中檔精選服務酒店的收入全年保持相對穩定。於整個經濟週期，酒店客房需求、入住率及房價會存在歷史性的增

加及減少。有關可能影響我們酒店業務的整體經濟狀況相關風險的詳情，請參閱「風險因素－與酒店業有關的風險－商務旅客、富裕休閒旅客或自主消費支出因中國或全球經濟衰退或任何恐怖主義行為或威脅減少可能對我們的酒店業務產生不利影響」分節。

定價政策

管理及特許經營費

根據全方位服務管理協議應付予我們的管理費主要包括(i)按月或按季度支付的基本管理費（佔酒店總收入的固定比例）；(ii)按月或按季度支付的激勵管理費（佔酒店經營利潤總額的一定比例），該項管理費可根據預定目標（通常為酒店的預期總收入或經營利潤總額）的實現情況予以調整；及(iii)營銷及推廣費用（其金額佔酒店總收入的比例通常固定為0.5%）。我們亦通過提供可選開業前諮詢服務收取技術服務費用，收取的費用主要受提供的服務類型及範圍影響。根據特許經營協議應付予我們的特許經營費主要包括（其中包括）品牌使用費、經營管理審計費（該等費用為按年收取的固定費用）及員工培訓費（即應業主要求後按與業主所協定收取的一次性費用）。

房費

我們酒店的房費依據各種因素釐定且不時進行調整，包括酒店星級及類別、所提供的服務及設施、位置及當地市場狀況及需求、入住率和季節性因素。我們預期於未來根據相似的因素釐定房費。我們根據酒店賓客類別及市場細分情況，將酒店賓客群體劃分為無預訂酒店賓客、企業酒店賓客、官網預訂酒店賓客、忠誠度計劃會員、第三方預訂網絡及旅行社。對於商祺會會員、官網預訂酒店賓客及主要企業酒店商祺會賓客，我們給予最為優惠的房費，以此提升酒店核心酒店賓客群體的忠誠度。有關銷售渠道的詳情，請參閱本節下文「－銷售與市場營銷」分節。

餐飲

釐定餐飲價格時，我們參考原材料及食材的成本、季節性因素、競爭、消費模式、酒店賓客購買力以及其他飯店費用和成本（如人工成本和公用設施費用）。我們的經營酒店通常為餐飲服務配有中式餐廳、西式餐廳和宴會廳，餐飲服務的價格因就餐風格而異。

我們的酒店組合

我們在整個中國經營及管理「開元」品牌酒店及度假村。我們的主要酒店品牌如下：

開元名都

杭州開元名都

我們的開元名都於2005年推出，為大型獨特的五星級酒店，主要位於二、三線門戶城市及度假勝地。這些酒店通常擁有250個或以上房間，總建築面積超過35,000平方米，並設有最少800平方米的宴會廳以滿足對大型會議及宴會的不同需求。開元名都為富裕的商務及休閒旅行者提供豪華住宿，還可同時滿足公共及私營部門的大型、高檔會議及宴會需求。開元名都的標誌性元素包括奢華的裝修、創新餐飲選擇、免費上網服務及綜合性的商務及會議設施。於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年8月31日，我們分別有31家、34家、39家及42家在營開元名都，酒店客房數量分別為11,238間、12,302間、13,644間及14,731間。於2018年8月31日，我們擁有待開業開元名都28家，客房數量9,160間，待開業酒店均在開發中，全部預期將於未來5年內開業。

開元度假村

杭州千島湖開元度假村

我們的開元度假村於1992年推出，是我們歷史最悠久的高檔度假酒店品牌，其酒店數目最多，且與本集團全方位服務管理協議最齊全。開元度假村以大型獨特的五星級豪華度假村著稱，位於著名的湖泊及溫泉等風景優美之地，主要針對富裕的休閒旅行者及度假旅行者以及高檔會議及宴會。憑藉環繞開元度假村的獨特自然環境，本集團通過與知名建築公司合作，擬為融合當地特色及現代審美的建築設計、室內風格創造出獨特的休閒度假氛圍。這些度假村通常擁有200個或以上房間，總建築面積超過35,000平方米。開元度假村的標誌性元素包括全套餐飲及娛樂設施，尤其是水療及健身中心以及總建築面積不低於500平方米的宴會廳。2004年開業的杭州千島湖開元度假村（開元度假村之一）為當時千島湖第一家標準五星度假酒店。於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年8月31日，我們分別有7家、10家、11家及9家在營開元度假村，酒店客房數量分別為1,551間、2,311間、2,480間及2,303間。於2018年8月31日，我們擁有待開業開元度假村16家，客房數量4,209間，待開業酒店均在開發中，全部預期將於未來5年內開業。

開元觀堂

紹興大禹開元觀堂

開元觀堂是我們的高端度假酒店品牌系列之一。我們的開元觀堂於2011年推出，是位於歷史悠久及具有獨特文化遺產的古鎮、村莊或景區的品牌酒店。該品牌酒店希望在中國的歷史文化建築中重建現代中國美學生活。通過匠心設計、精緻產品與特色文化體驗，開元觀堂為追求「文化探索」的旅行族群，提供有氣度、有溫度、有情懷、有傳承的特色文化體驗。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日，我們分別有4家、4家、4家及5家在營開元觀堂，酒店客房數量分別為726間、726間、726間及874間。於2018年8月31日，我們有7家待開業「開元觀堂」品牌酒店，客房數量940間，酒店均在開發中，預期將於未來5年內開業。

開元芳草地鄉村酒店

杭州富春開元芳草地鄉村酒店

我們的開元芳草地鄉村酒店於2016年推出，被茶園及竹林環繞，擁有良好的生態系統及便利的交通，是風景優美的度假酒店。該等度假勝地的特色房間通常為特色小木屋、草屋及帳篷。以特色小木屋、船屋、草屋、帳篷等創意度假產品為核心，酒店配套遊樂場、農牧場、馬場、自然教育、兒童拓展中心等休閒及生活設施。自2016年推出起，開元芳草地鄉村酒店受到市場認可與熱捧，而我們的第二家開元芳草地鄉村酒店－杭州富春開元芳草地鄉村酒店，在2018年第十四屆中國酒店及旅遊業論壇中榮獲《最佳近郊度假酒店獎》。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日，我們分別有0家、1家、1家及3家在營開元芳草地鄉村酒店，酒店客房數量分別為零間、178間、178間及492間。於2018年8月31日，我們有2家待開業開元芳草地鄉村酒店，客房數量420間，酒店在開發中，預期將於未來5年內開業。

開元大酒店

杭州千島龍庭開元大酒店

我們的開元大酒店於1988年推出，通常為四星級酒店，主要位於二三線城市，其服務及設施全面，以專門滿足商務及休閒旅行者、會議及宴會需求。這些酒店通常擁有200個或更多房間，總建築面積超過20,000平方米。開元大酒店擁有綜合性的商務及娛樂設施，其中包括總建築面積不低於500平方米的宴會廳。開元大酒店以其獨特的地理位置、齊全的設施、具有競爭力的消費體驗，為中高檔酒店賓客提供物有所值的住宿。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日，我們分別有18家、20家、24家及25家在營開元大酒店，酒店客房數量分別為4,788間、5,245間、6,209間及6,339間。於2018年8月31日，我們擁有待開業開元大酒店29家，7,628間客房，酒店均在開發中，全部預期將於未來5年內開業。

開元 • 曼居酒店

開元曼居 • 寧波國際會展中心東部銀泰城店

我們的開元曼居酒店於2010年推出，主要向快速增長且注重價值的旅行者提供有限的服務。該等酒店通常約有130間客房，向酒店賓客提供餐飲服務等有限的服務。開元 • 曼居酒店是中檔精選服務酒店品牌，公司致力於成為國內一流的精選住宿與休閒生活空間運營服務商。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日，我們分別有11家、18家、30家及43家在營開元 • 曼居酒店，酒店客房數量分別為1,461間、2,443間、3,959間及5,769間。於2018年8月31日，我們擁有待開業開元 • 曼居酒店17家，2,133間客房，酒店均在開發中，全部預期將於未來5年內開業。

其他酒店品牌

我們的酒店品牌組合亦包括(i)我們其他高檔度假酒店，即「開元森泊」；(ii)我們其他中檔全方位服務酒店品牌，即「開元名庭」；及(iii)我們其他中檔精選服務酒店品牌，即「開元頤居」、「開元美途」、「芳草青青房車營地」及「阿緹客」。

我們的酒店服務

我們的酒店秉承始終如一的「開元」品質，以為賓客提供東方文化及國際標準完美融合的服務為宗旨，以「關注客戶，用心服務，創造特色，打造品牌」為經營理念，致力於為賓客提供殷切貼心的開元式服務。

下表載列我們在截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年8月31日止八個月酒店經營的收入明細。

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	人民幣元	佔總收入百分比	人民幣元	佔總收入百分比	人民幣元	佔總收入百分比	人民幣元	佔總收入百分比	人民幣元	佔總收入百分比
	（人民幣千元，百分比除外）									
							（未經審核）			
酒店經營										
客房	652,586	46.6	666,038	44.7	732,890	48.0	494,210	50.4	482,285	47.6
餐飲服務	568,679	40.6	633,513	42.5	583,156	38.2	371,580	37.8	400,545	39.5
配套服務[1]	139,344	9.9	151,923	10.2	178,087	11.6	96,745	9.8	107,163	10.6
租金收入	39,983	2.9	38,665	2.6	33,733	2.2	19,818	2.0	23,655	2.3
分部總收入	1,400,592	100.0	1,490,139	100.0	1,527,866	100.0	982,353	100.0	1,013,648	100.0

附註：

1. 主要包括(i)與酒店相關的增值服務，如娛樂服務及健身服務以及停車場服務；(ii)銷售酒品、海鮮、月餅及粽子等商品或產品；及(iii)通過我們的中央預訂系統或其他預訂渠道按每晚每間客房收費的基準向第三方酒店業主提供訂房服務。

根據上述品牌各自的市場定位及酒店賓客目標群體，我們的酒店提供以下服務：

住宿及服務

我們為酒店賓客提供始終如一的優質服務，令彼等在入住酒店時能享受到家的舒適。為了實現這一目標，我們制定了一套完整的涉及酒店經營各個方面的程序手冊，以指導我們的員工遵循相同的標準，從而確保我們所有的酒店提供同等質量的服務。我們建立了多渠道、全天候預訂服務系統，酒店賓客可以通過我們的網站、商祺會移動應用、第三方分銷渠道等各種線上線下渠道，便捷地預訂到我們的酒店客房。我們在先進的酒店管理系統中記錄每位客戶的愛好及消費偏好。我們還提供高品質的設施，如乾淨舒適的床上用品、無線上網服務、迷你酒吧、精美的浴室及個人護理用品以及快速入住及退房服務、洗衣服務、導遊及機票預訂服務等增值服務。我們與國內外知名床墊品牌公司、棉織品公司通力合作，共同打造為酒店所用的高品質床墊與床品。

我們酒店從2012年開始全面推行「還木開元」環保計劃，於此計劃下，所有一次性消耗用品均採用可回收、可降解的材料。

我們的酒店還將服務延展到了賓客離店以後，包括設置住店後服務環節，延長服務範圍，通過出行安排、賓客特殊需求住宿、關係維護、賓客滿意度調查及其他服務，力求使我們的賓客感受無微不至的「開元關懷」服務。

餐飲服務

下表分別載列截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年8月31日止八個月我們的餐飲服務的若干經營數據。

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2017年**	**2018年**
餐飲服務：					
賓客人均消費（人民幣元）	125.9	126.8	125.9	119.8	125.4
餐位利用率[1]	64.2%	68.6%	69.3%	70.2%	71.3%
宴會廳每平方米收入（人民幣元）	12,431.6	14,616.6	11,891.1	7,106.9	7,820.5
日均收入（人民幣千元）[2]	1,558.0	1,735.7	1,597.7	1,529.1	1,648.3

附註：

1. 餐位利用率按每天客戶訪問人次除以餐位數量計算。

2. 日均收入按餐飲收入除以總營業天數來計算。

從截至2015年12月31日止年度至截至2016年12月31日止年度，賓客的人均消費由人民幣125.9元增至人民幣126.8元，餐位利用率由64.2%增至68.6%，宴會廳的每平方米收入由人民幣12,431.6元增至人民幣14,616.6元，由此導致日均收入由人民幣1,558,000元增至人民幣1,735,700元。然而，從截至2016年12月31日止年度至截至2017年12月31日止年度，儘管餐位利用率由68.6%進一步增至69.3%，但由於賓客的人均消費由人民幣126.8元降至人民幣125.9元，且宴會廳的每平方米收入由人民幣14,616.6元降至人民幣11,891.1元，故日均收入降至人民幣1,597,700元。此乃由於2016年當地對我們婚禮宴會服務的需求較2015年及2017年增加。餐位利用率由截至2017年12月31日止年度的69.3%持續增至截至2018年8月31日止八個月的71.3%，同期日均收入亦由人民幣1,597,700元增至人民幣1,648,300元。

於2018年8月31日，我們租賃及自有酒店中由我們直接管理的餐廳座位一共逾7,800個，宴會廳總建築面積為31,556平方米。於2018年8月31日，我們的租賃及自有酒店中有自營餐廳，為我們帶來了餐飲收入。除租予獨立第三方餐飲服務運營商的少數餐廳及總建築面積6,350.6平方米的宴會廳外，我們所經營酒店的所有餐廳均由本集團經營。於最後可行日期，本集團並無僅為我們的餐飲服務而擁有、使用或註冊商標。

我們的餐飲服務包括宴會餐飲、餐館、會議及商務餐以及客房餐飲服務。自1988年在浙江省杭州市的首家酒店開業以來，我們一直致力於推廣及改進創新中華美食。我們還提供日本、西方及東南亞美食。我們的餐廳由餐飲部總監以及在各菜係中擁有相關經驗的行政主廚管理。我們認為我們的酒店已經開發出高品質的餐飲服務，為我們的酒店賓客提供多樣化及有吸引力的選擇。我們的餐飲服務既吸引了當地酒店賓客，彼等在我們的酒店宴會廳舉辦宴會、慶祝活動或婚禮，還吸引了參加在我們酒店舉行的會議的商務旅行者。我們的大部分酒店均提供客房餐飲服務，包括早餐及客房餐飲服務以及迷你吧。我們認為我們強大的餐飲服務能力令我們在競爭對手中脫穎而出。

我們提供領先的飯店宴會服務，並受國家旅遊局監督管理司委託參與制定《飯店宴會服務規範》。針對賓客對宴會服務的較高需求，我們首創面向飯店員工的「高級宴會服務師」培養體系，為飯店賓客提供訓練有素、專業、獨特的宴會服務。我們的餐飲員工亦通過設計及協調宴會及宴會策劃流程，從而協助策劃宴會。

截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度及截至2018年8月31日止八個月，我們的餐飲服務收入為人民幣568.7百萬元、人民幣633.5百萬元、人民幣583.2百萬元及人民幣400.5百萬元，分別佔我們來自酒店經營分部收入的40.6%、42.5%、38.2%及39.5%。

娛樂及其他設施

我們的酒店倡導健康的生活方式，在我們旗下的高檔酒店內均設有康體俱樂部，為住店賓客提供健身設施和游泳池。大多數康體俱樂部均為酒店自營，除部分酒店引進獨立第三方健身品牌，為賓客提供專業的健身指導和服務。

我們的高端商務酒店、高檔度假酒店及中檔全方位服務酒店通常都配有水療中心，其中大多數均由獨立第三方運營。我們部分酒店也為酒店賓客提供商務中心服務及停車設施。

我們一小部分收入來自支撐酒店經營及管理的業務，包括銷售商品及產品以及提供訂房服務所得收入。我們所售的商品及產品包括各種節日饋贈食品及飲品以及禮盒，諸如月餅、粽子和葡萄酒。就訂房服務而言，我們就第三方酒店業主使用我們的中央預訂系統按每晚每間客房的基準向其收取預訂服務費。

我們通過將部分酒店空間出租予第三方零售商店、健身品牌、水療中心及少數餐廳以及宴會廳，獲得一定的租金收入。

酒店業務發展及擴展

我們在酒店經營及管理業務模式下的酒店業主通常為國有企業及中國私人企業。我們通常從本集團舉行或參與的酒店業峰會、酒店業論壇、我們的品牌宣傳活動以及行業領先的設計和建築公司、著名的諮詢公司、政府投資、行業機構的推薦中尋找酒店業主客戶。潛在客戶還可通過我們的銷售中心或我們現有客戶的口頭推薦聯繫我們，以探索合作機會。由於我們在酒店經營及酒店管理方面的雙重能力，能夠根據當

時酒店業主的現時需求和我們對經營租賃或管理酒店基本經濟狀況的內部評估，同意酒店業主將全方位完整服務管理協議轉換為以酒店租賃協議方式經營酒店（或反之亦然），我們亦不時與我們現有的酒店業主保持密切聯繫。

經營酒店

我們尋找位於所選城市中心或交通便利地點的物業，從而將房費及入住率最大化。在確定待選場地後，我們會進行全面的盡職調查，並且通常會與潛在出租人同時協商酒店租賃協議。一旦簽立酒店租賃協議，我們會立即開始進行開業前活動。就若干物業而言，我們聘請獨立設計公司及翻新公司開始進行租賃物業裝修工程。我們的建築管理團隊在規劃及設計方面與該等公司密切合作，並且監督翻新工程。我們與翻新公司簽定的合約通常載有質量保證及及時完工要求。如有延遲或缺陷，承包商通常必須向我們作出賠償。倘酒店已於交付予我們管理團隊前完成建設及翻新，則從簽立酒店租賃協議到酒店開業通常需要二至十個月。

自有或租賃的酒店通常每8至10年需要進行一定程度的維護和升級，例如，酒店房間翻新、餐廳及宴會廳翻新，而每6至8年及15至20年需要分別進行重大的結構改造，例如外部翻新及空調系統維護，視不同設備的情況而定。

鑒於(i)新開業酒店需時間建立必要的業績記錄及酒店賓客基礎；及(ii)倘簽訂新租賃協議的酒店業主打算自己經營酒店或僱用第三方酒店管理公司，彼等通常會在參考（其中包括）當地當時的租賃市場狀況及其作為酒店經營商或業主而在理論上可賺取的租金率後，設定高於過往租賃協議的租金率，新開業酒店或簽訂新租賃協議的酒店通常需兩至三年的收支平衡期。因此，簽訂該等租賃協議後，我們通常需一段過渡期以達到收支平衡。此外，每個酒店在任何特定年份或期間的盈利能力可能受以下因素影響：(i)餐飲收入的波動，包括本地餐飲需求水準的變化；及(ii)酒店經營的季節性因素。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日，我們擁有16家、13家、9家及8家虧損經營酒店，主要由新開業酒店及簽訂新租賃協議的酒店組成。

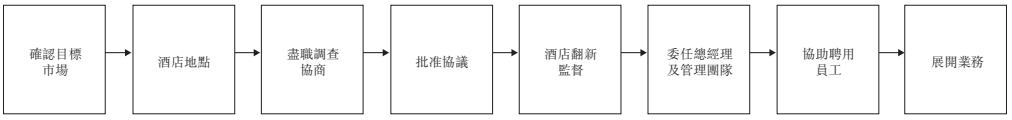
我們認為，我們實行結合酒店經營及酒店管理業務的業務模式的能力為我們主要的競爭優勢之一，因此，除豐富我們的管理酒店組合外，我們將繼續選擇性地尋求擴張我們的經營酒店網絡。經營我們的自有及租賃酒店使我們對酒店設計及翻新、運營、定位及品牌自身擁有更大的控制權及自主權，同時使我們能夠於經營酒店進入正軌後，從我們經營收入的增長潛力中獲益。該等控制權及自主權對品牌建設而言至關重要，亦彰顯了我們的酒店管理能力，有助於我們進入我們此前並未涉及的新領域或我們品牌影響力相對較弱的新領域。因此，我們計劃在2021年或之前訂立至少21份新酒店租賃協議，以開設兩家新高端商務酒店、兩家高檔度假酒店及17家中檔精選服務酒店。該等計劃新租賃酒店的大部分預計將位於中國浙江省外的省會城市，由於我們持續擴大我們的全國網絡。

管理酒店

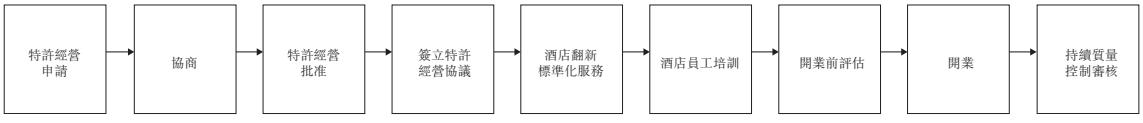
我們基於酒店業主提供的酒店背景信息及我們對酒店物業的評估及研究為酒店制定業務模式。尤其是就特許經營酒店而言，我們接獲有意被特許人表明其有意加盟我們的特許經營系統的申請後，我們將對有意被特許人開展盡職調查，以考察有意被特許人所擁有酒店是否適合成為「開元」品牌項下的特許經營酒店。在簽立全方位服務管理協議或特許經營協議後，根據服務的類型，我們將委任管理團隊及提供包括翻新監督在內的一系列開業前服務、開展試運營及向酒店業主提供我們的酒店管理標準及程序手冊。

每項全方位服務管理及特許經營服務所涉及酒店業務開發流程如下：

全方位服務管理



特許經營服務



待開業酒店

根據浩華的資料，中高檔酒店客房總數不斷增加，據估計，到2021年，預期中高檔市場的供應相較2017年將增加逾5,000家酒店（設有逾700,000間酒店客房）。於所有酒店客房中，高檔酒店客房預期將增加逾135,000間，而中檔酒店客房預期將增加逾638,000間。

為支持發展戰略，我們不斷擴充發展項目以支持我們的發展戰略。於2018年8月31日，我們的發展項目中共有135家酒店，包含待開業酒店的逾33,000間酒店客房，預期將於未來五年內開業。在135家已簽約待開業酒店中，有53家酒店（包括兩家經營酒店）（佔已簽約待開業項目的39.3%）位於浙江省。此外，於2018年8月31日，已簽約待開業酒店中有129家與我們簽訂全方位服務管理協議，佔我們待開業酒店總數的95.6%，而其餘4家酒店則在酒店租賃協議項下及2家在特許經營協議項下。就待開業酒店訂立的所有協議均具有法律約束力。有關酒店租賃協議及全方位服務管理協議主要條款的詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的業務經營－我們的業務模式」分節。至於酒店分部，於2018年8月31日，於合共135家已簽約待開業酒店中，28家為高端商務酒店，27家為高檔度假酒店，47家為中檔全方位服務酒店及33家為中檔精選服務酒店。有關增長策略相關的資本開支需求詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

我們的全方位服務管理協議旨在通過利用我們的品牌標準、營運系統和酒店管理的專業知識來拓展我們的業務。建造及維護我們所管理的酒店所需的資金通常由相應酒店的業主提供。此外，在批准新酒店加入我們的開發項目之前，我們會根據地理位置、第三方業主的信貸質素及其他因素評估該酒店的經濟可行性。因此，通過與第三方酒店業主訂立全方位服務管理協議增加全方位服務管理酒店的數量，可在盡可能降低自身投資風險時增加管理費，使我們的經營收入穩定增長，同時進一步擴大我們於中國的酒店網絡。

下表載列於業績記錄期我們經營及管理的待開業酒店的數量變動：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月	
	2015年		2016年		2017年		2018年	
	經營酒店	管理酒店	經營酒店	管理酒店	經營酒店	管理酒店	經營酒店	管理酒店
相關期間初已簽約進行開發的酒店	1	64	3	74	3	82	8	107
加：相關期間內已簽約新的發展項目*(附註)*	2	24	2	33	7	49	2	46
減：相關期間內開業的酒店	0	14	2	25	2	24	6	22
相關期間末已簽約進行開發的酒店	3	74	3	82	8	107	4	131

*附註：*這不包括相關期間內轉換為特許經營協議的全方位服務管理協議。

下表載列於2018年8月31日按預期開業年份劃分的待開業經營酒店、全方位服務管理酒店及特許經營酒店的數量：

	經營酒店數目	管理酒店數目	
		全方位服務管理酒店	特許經營酒店
2018年	–	12	1
2019年	4	43	1
2020年	–	51	–
2021年	–	8	–
2022年	–	14	–
2023年	–	1	–
合計	4	129	2

*附註：*經營酒店、全方位服務管理酒店及特許經營酒店的明細乃基於已訂立的現有租賃協議、全方位服務管理協議及特許經營協議，而實際開業日期可能會有進一步變動。

我們認為相關增長計劃（包括於2018年8月31日的現有待開業酒店及21家預計新租賃酒店）可行，原因如下：

(a) 21家預計新開設租賃酒店中的17家將被開發為中檔精選服務酒店。由於中檔精選服務酒店主要提供住宿服務，但客房較少，且僅提供有限的餐飲服務，我們開發每家中檔精選服務酒店的投資成本相對低於發展全方位服務酒店，而酒店開業前所需的翻修工程的規模及複雜性亦將不及高檔酒店。由於大部分預計新開設租賃酒店將可能位於浙江省外地區，且多半分散在不同城市，這降低了我們的酒店品牌可能於任何特定區域被吞併的風險；

(b) 酒店供應（尤其是中檔酒店市場）仍有相當大的增長空間。根據浩華的資料，中國中檔酒店市場的酒店客房數量預計從2017年的1,382,851間增至2021年的1,967,956間，增加585,105間，年複合增長率為9.2%。按2018年8月31日待開業酒店的16,623間客房計算，本集團中檔酒店客房的預計增長僅佔上述市場預計增長的2.8%；

(c) 就高檔酒店市場而言，二三線城市的地方經濟及財務狀況多年來不斷改善，因而推動了對當地酒店服務的需求。憑藉我們作為國內酒店集團於二三線城市建立的市場地位及經驗及較國際酒店集團相對較低的成本結構，我們於該等地區擴大酒店網絡處於有利地位；

(d) 較其他國際酒店集團，利用本地化的優勢，及為酒店客人提供物有所值的酒店服務，我們亦能於新一線城市確立市場地位（於2018年8月31日，我們31家經營酒店中的14家及109家管理酒店中的31家位於新一線城市）。於2017年，我們於新一線城市的在營高檔及中檔酒店的入住率分別為71.5%及66.3%，二者分別高於2017年中國市場高檔及中檔酒店63.0%及66.0%的平均入住率。位於新一線城市的在營管理酒店的數量亦從2015年的12月31日的12家增至2018年8月31日的31家。這表明了新一線城市對我們經營酒店的酒店服務的需求及我們管理酒店的可靠增長率，我們於浙江省杭州市建立的酒店網絡影響力進一步支持了這一點；及

(e) 於2015年1月1日，本集團擁有65家在營酒店，於2018年8月31日，該數目增至140家。自2015年1月1日至2018年8月31日，本集團有92家新酒店開業，每年平均新增開25家酒店。基於2018年8月31日的135家已簽約待開業酒店，我們預計從2018年8月31日至2022年12月31日每年將平均增開至少25家酒店，該增長率與2015年1月1日至2018年8月31日期間的增長率接近。

我們認為我們有能力實現這一增長，是基於：

(a) 數年來，我們已在自有及租賃酒店經營中建立了業績記錄，因此，我們認為我們已有足夠的能力開展業務及積累了足夠的業務知識。此外，我們的經營酒店計劃擴張將分階段進行，至少歷時三年，並將有專業團隊專門推廣各品牌的經營酒店。我們酒店網絡的計劃增長速度與我們上文詳述的歷史擴張速度相似。因此，我們認為我們能夠調控我們經營酒店的計劃擴張速度；

(b) 基於2018年8月31日的現有待開業酒店，新開業酒店97.0%的增長（就酒店數目而言）預計將主要來自本集團的酒店管理業務。我們認為，過去我們已展現出管理與發展酒店管理業務的能力。於業績記錄期，我們經營及管理的酒店數目由2015年1月1日的65家增至2018年8月31日的140家，增幅為115.4%。供說明用途，就2015年至2017年全年運營的25家經營酒店而言，截至2015年12月31日止年度的總收入及每家酒店的平均收入分別為人民幣1,330.7百萬元及人民幣53.2百萬元，隨後分別增至截至2016年12月31日止年度的人民幣1,416.0百萬元及人民幣56.6百萬元，最終分別增至截至2017年12月31日止年度的人民幣1,416.1百萬元及人民幣56.6百萬元；(b)就2016年至2017年均運營的27家經營酒店而言，截至2016年12月31日止年度的總收入及每家酒店的平均收入分別為人民幣1,437.0百萬元及人民幣53.2百萬元，隨後分別增至截至2017年12月31日止年度的人民幣1,466.6百萬元及人民幣54.3百萬元；(c)就2015年至2017年全年運營的40家全方位服務酒店而言，截至2015年12月31日止年度的管理費收入總額及每家酒店的平均管理費收入分別為人民幣71.5百萬元及人民幣1.8百萬元，隨後分別增至截至2016年12月31日止年度的人民幣80.4百萬元及人民幣2.0百萬元，最終分別增至截至2017年12月31日止年度的人民幣88.7百萬元及人民幣2.2百萬元；及(d)就2016年至2017年均運營的62家全方位服務酒店而言，截至2016年12月31日止年度的管理費收入總額及每家酒店的平均管理費收入分別為人民幣86.3百萬元及人民幣1.4百萬元，隨後分別增至截至2017年12月31日止年度的人民幣103.7百萬元及人民幣1.7百萬元；

(c) 酒店管理業務相對而言屬於輕資產商業模式。我們僅負責委任主要管理人員（如總經理及財務總監）及負責整體酒店管理。酒店業主則須承擔經營開支，並負責申請營業執照及許可、出資、裝修及經營。於2018年8月31日，131家待開業管理酒店中的101家為全方位服務酒店，30家為精選服務酒店。本集團現有56名僱員正在參加由開元學院開辦的「三級人才培養體系」酒店經理培訓課程，預計該等經理將於該課程成功通過後被分派至我們待開業的全方位服務酒店任酒店經理。就30家待開業精選服務酒店而言，我們已有38名經理可供分派（如需要）。此外，我們將持續從僱員庫中挑選僱員以通過開元學院培訓及發展酒店經理。我們亦將聘用新僱員以滿足我們酒店網絡的日後發展；及

(d) 鑒於新增任何管理酒店將能夠利用我們已建成的整套信息及運營系統，除需要將有能力的主要酒店管理人員分派至我們的管理酒店外，我們不再需要其他重大投資以發展我們的管理酒店組合。

品牌發展

我們建立了策略品牌創新及營銷中心，以向我們的管理層提供有關酒店業、市場開發及趨勢分析的策略研究及可行性報告，以協助管理層制定推出新品牌的策略規劃，從而吸引不同類型的酒店賓客及根據賓客需求拓寬提供的產品。一旦我們的管理層決定針對特定酒店賓客策略性開發新品牌，我們的策略品牌創新和營銷中心將制定包括品牌定位、品牌體驗分析、品牌概念發展、品牌命名、品牌標誌設計、宣傳活動及營銷活動在內的推出新品牌的執行計劃。我們亦邀請員工一起就如何為賓客提供更好的服務及如何提高客人滿意度和改善品牌建設作出決定。

隨著中國中產階級隊伍的壯大，以及新生代消費需求的變化，我們一直積極研究市場新需求並實施轉型，打造能引領生活方式的新業態產品以及引入相對較新的酒店品牌，如文化主題類產品品牌「開元觀堂」，自然生態的鄉村度假產品品牌「開元芳草地鄉村酒店」，新生代旅宿產品品牌「芳草青青房車營地」以及旅遊度假綜合體品牌「開元森泊」等。於最後可行日期，我們總共創辦了12個酒店品牌。對於已訂約待開業酒店，我們預期引入「阿緹客」、「開元美途」及「開元森泊」等新的中檔及高檔酒店品牌，以迎合中檔酒店和高檔度假酒店的潛在新酒店客戶及擴大我們的客戶群。

酒店經營管理

我們認為熟練的管理團隊是我們酒店經營取得成功的關鍵因素。我們的大多數高級酒店管理層均擁有豐富的酒店及相關服務行業從業經驗。我們總部的高管團隊負責監控單個酒店的日常經營、戰略規劃、財務、項目開發、銷售及市場營銷，信息技術以及就整體經營提供法律建議。上述各項營運均由經驗豐富的人員及熟練的團隊成員領導，彼等在各自領域擁有豐富的專業知識。該等部門通過監控經營、提供會計及預算服務、銷售及收入管理、市場營銷及促銷支持、成本控制、物業管理工具及其他資源為個別酒店的日常經營提供支援。我們高效而有效地開發、維護及使用我們的集中式企業辦公資源。

預算及監控

利用我們總部的財務分析系統，根據我們的長期戰略目標、酒店的歷史經營表現、計劃的營銷活動、酒店產品翻新，當地市場變化，我們的總部人員與每家酒店的管理層合作，為每家酒店的收入及成本制定詳細的年度預算，包括通過預算控制戰略設定收入和成本目標，以及銷售和營銷預算。通過使用我們的管理報告系統，我們能夠追蹤每家酒店的每日入住率、日均房價、每間可出租客房收入及其他經營數據。因此，我們可以有效及及時地監控每家酒店的實際表現。通過及時獲得當前的酒店經營信息，我們可以及時調整銷售工作及其他資源，以利用市場變化並提高盈利能力。

質量控制

我們致力於為我們的酒店賓客提供超值及一致的優質服務。我們為酒店經營的不同方面制定了質量標準，其中包括家政、安全、餐飲及娛樂設施。為了確保符合我們的質量標準，我們制定了一套完整的涉及酒店經營各個方面的程序手冊，以確保我們的員工遵循相同的標準。我們實施了全面的培訓計劃，以確保員工表現的有效性及一致性。

我們為每家新開業的酒店指派一個由約六至九名成員組成的管理層團隊。為了跟上我們的快速增長步伐，我們將進一步完善培訓計劃以解決我們對合資格管理人員及其他員工的持續需求。我們已經制定了計劃以為我們每家酒店培訓及建立一個完整的員工團隊。

為確保我們酒店的服務質量，我們已採取以下措施：

(i) 建立了多品牌、多渠道的質量管理閉環體系，重點包括「組織、標準規範、監察、績效管理及信息分析」五大系統以及「神秘賓客暗訪、業務明訪、獲取賓客滿意度、收集網絡點評及官網點評、集團投訴、遠程監控及輿情監控」等多項質量監察措施；

(ii) 每家酒店持續通過專門的質量人員開展質量控制檢查和其他質量管理措施識別我們酒店存在的質量問題，並每月編製載列有關質量問題的質量控制報告，分析產生質量問題的原因並提出補救措施及時間表，相關質量控制報告將送呈我們標準化管理中心的質量控制總監；

(iii) 通過運用與下屬酒店相適應的衡量方法，結合酒店實情制定個性化質量目標，實施質量績效考核制度。根據持續線上線下、遠程現場、內部外部等多形式多渠道結合的質量管控模式，以「《質量動態簡報》」、「《質量管理動態月報》」為信息載體促進與酒店的日常和階段性溝通；及

(iv) 通過我們的內部賓客滿意度追蹤系統(包括全程自動向住店消費賓客發送滿意度調查問卷、酒店賓客的意見反饋、網上酒店評論、酒店賓客通過掃二維碼主動作出的評估、集團電話服務中心投訴等)以及第三方專業機構以神秘賓客全過程體驗酒店產品評估各家酒店的服務質量水平，並對酒店作出的改進及是夠符合質量標準進行持續監控。

我們要求定期對大部分員工進行評估，以確保符合我們預先設定的質量標準。此外，我們通過客戶回饋卡、第三方調查以及直接邀請客戶對特定項目給出意見來追蹤客戶意見的做法，使我們能夠改善我們每家連鎖酒店的服務及設施。

為維持我們的競爭力及提升酒店對目標細分市場的吸引力，我們亦要求每家酒店將固定百分比的收入用於定期翻新及更換傢俱及設備以維持我們設施的質量及標準。我們的資本支出決策建議乃基於客戶反饋、策略需求及特定項目的目標財務回報。

為確保餐飲服務的原料質量，所有原料僅從符合我們的標準和定期評估的預先核准的供應商處購買。我們亦將自預先核准的供應商中獲得其許可證及資格，包括但不限於根據法定要求持有的最新營業執照、衛生許可證和食品流通許可證。所有交付給我們的原料在交付時由我們的工作人員檢查，以確保原料符合我們就該特定類型原料制定的質量標準。不符合我們質量標準的原料被退回給供應商，倘我們對該供應商的定期評估結果不能令人滿意，該供應商可能會從我們預先核准的供應商名單中除名。

集中採購

我們的全資附屬公司杭州開元酒店用品有限公司，負責酒店用品的採購及配送安排。我們對部分商品實施集中採購體系，包括酒店客房用品、建築材料、電器或其他類型定制產品。集中採購系統使我們能甄選預先核准供應商、議價、釐定支付條款及安排交付。我們的存貨主要包括食品、酒水、消耗品、用品及製成品。對於並非通過我們的中央採購系統集中採購的酒店供給品，酒店向通過我們管理層預先批准的供應商名單中採購相關供給品，或酒店可直接採購該等供給品。酒店通常直接向供應商採購用於餐飲服務的食品、水果和蔬菜，其原因是該等產品需要一定程度的新鮮。該等安排確保穩定供應若干酒店供給品，且同時向我們酒店提供按實際需求及預算採購供給品的靈活性。

作為中國領先的酒店集團之一，我們能夠藉助規模經濟，從供應商處獲得具有競爭力的價格，以最大限度地降低我們經營酒店及管理酒店的經營支出。於2018年8月31日，我們備存的供應商名單中有超過150家供應商，除為我們供應酒品的一些供應商來自法國外，其他所有供應商均來自中國，供應協議的期限通常為一年，可予複議及重續。該等協議並非基於承諾，因此本集團從該等供應商採購並無最低採購量。根據實際營業需要，我們根據供應協議下單，其中載列金額或數量、質量標準、付款條款及交付時間表。

對於我們的餐飲服務供應，我們通常「按需」購買。餐飲服務的原料主要包括易腐食品，例如海鮮、肉類及蔬菜。我們新鮮食材的保質期通常為幾個小時至幾天，而冷凍食品和乾貨的保質期通常較長，最長可達數月。我們的存貨由先進先出系統管理。我們記錄每批原料的交貨日期，並定期監測存貨的品質和過期日期，以確保在食品存貨保質期內使用有關食品。我們還制定了關於儲存不同種類食材的溫度的內部指引。

我們聘用供應商前，通常至少邀請三名供應商參與投標流程，並根據其產品質量、定價、交付與生產能力予以審核。我們亦會前往供應商的工廠進行實地考察，並將其作為評估的一部分。我們會備存一份預先核准供應商清單，記錄各供應商的資格、產品質量信息、財務表現、我們對其質量控制及客戶滿意度水平的評估結果、定價、服務與生產能力，以確保供應商維持其服務標準。我們會定期對供應商進行評估及審核，以確保酒店供應商達到我們規定的標準。

酒店信息及運營系統

我們酒店經營的主要目標是為我們的酒店賓客提供優質的服務及價值同時，產生更高的每間可出租客房收入、控制成本並增加酒店的淨經營收入。我們的集成專有信息及運營系統旨在幫助我們有效與經濟地經營，並適應未來的發展。我們在系統基礎設施方面的投資擁有以下幾個主要優勢：更廣泛的客戶基礎、優化的客戶渠道組合、更好的客戶服務、簡化大量數據的存儲及處理、促進我們業務的大規模經營及自動化管理，並為每家酒店生成財務及運營信息以及時協助我們的公司管理層調整業務策略。

我們的酒店信息及運營系統包括以下幾個方面：

酒店管理系統。我們專有的酒店管理系統旨在幫助我們的酒店實現盈利能力最大化，並通過積極管理客房庫存、房價及預訂來更有效地進行競爭。酒店管理系統將每家酒店的客房庫存與我們的預訂系統同步，讓我們的預訂代理能夠出售我們酒店的可用客房。酒店管理系統還包括收入管理功能，可根據每家酒店過去的表現及預計的入住率計算並建議最優房價。這些工具增強了我們有效管理酒店經營的能力並最大限度提升每間可出租客房收入。

中央預訂系統。我們擁有一個中央預訂系統，在根據市場需求及客戶類型調整房價的同時，還可全面查看庫存情況。我們的中央預訂系統連接了我們所有酒店的數據庫，並在預訂確認後提供酒店管理系統中酒店客房庫存的實時更新。通過該系統，我們所有酒店的客戶均可通過致電我們的電話服務中心或登錄我們的網站**www.kaiyuanhotels.com**進行直接預訂。我們的24小時中央預訂電話服務中心位於浙江省杭州市，每週經營七天。酒店賓客可致電我們的全國免費電話號碼以接收實時酒店信息，及通過我們的電話服務中心員工預訂酒店。

忠誠度計劃系統。我們的忠誠度計劃系統可管理酒店賓客的基本資料，亦可追蹤酒店賓客的消費行為及喜好。忠誠度計劃系統所收集資料有助我們分析酒店賓客數據，以制定更詳盡更有針對性的營銷策略及釐定商祺會會員可享有哪些優惠（包括折扣及禮品）。

管理報告系統。我們在每家酒店及公司辦公室設計了專有的基於網絡的管理報告系統，以監控每家酒店的日常財務及經營表現。該系統使我們能夠追蹤每家酒店的每日入住率、日均房價、每間可出租客房收入以及其他經營及財務數據。

災難恢復管理系統。我們在杭州的災難恢復管理中心實時為我們的經營數據提供備份，並使我們在主數據中心發生重大故障時能夠保持正常經營。我們持續的主要目標之一是防止我們的業務因我們的任何IT系統或通信網絡部分或全部故障而受到重大中斷。災難恢復管理系統使我們能夠持續地獲得準確可靠的交易數據，並保障財務控制、風險管理、經營分析及報告、會計以及客戶服務的適當運作，這對我們的業務至關重要。

值班經理系統。我們制定了值班經理管理系統，以向酒店賓客提供24小時服務。為提供及時的反饋和高效的客戶服務，除一般酒店員工外，我們要求值班經理負責正常營業時間後的工作，以確保酒店經營可以順暢進行。值班經理的工作包括規範酒店經營和賓客服務。值班經理通過軟件系統監控24小時服務並記錄相關資料。

滿意度評估系統。我們的酒店賓客入住酒店後，可通過賓客滿意度評估系統對酒店服務實時提供有價值的反饋。憑藉該系統，我們將能夠分析客戶的需求，並及時處理彼等的要求，同時記錄相關資料，以便改進我們的服務。

智能酒店客房技術。我們目前正在引入「智能酒店客房」，旨在提供定制的客房內體驗，使酒店賓客通過商祺會移動應用程序或聲控操作客房設施。我們的商祺會移動應用程序讓酒店賓客能夠通過商祺會移動應用程序的內置控制面板控制所有客房內功能，包括情緒照明、窗簾及客房溫度。此外，酒店賓客通過聲控功能，可控制客房內安裝的娛樂系統及互動媒體。為改善酒店經營的經營效率，我們亦計劃引入內部開發的智能入住／退房服務亭，該等服務亭將安裝在酒店接待處，供酒店賓客自助辦理入房／退房，而無須到前台辦理。酒店賓客亦能夠在入住時從服務亭選擇房型及客房環境。

銷售與市場營銷

我們的銷售與市場營銷團隊主要負責規劃及制定我們的整體市場營銷策略、開展市場研究、協調銷售與市場營銷活動，以吸引新的酒店賓客，並維持及加強與現有客戶群的關係。

我們的核心目標酒店賓客群主要包括(i)個人酒店賓客（包括我們商祺會獎勵計劃的會員）或商務及休閒旅行者以及富裕度假者；(ii)企業賓客；及(iii)MICE團體。我們公司的銷售、市場營銷及宣傳計劃旨在加強消費者對「開元」品牌的認可及忠誠度。我們的銷售、市場營銷及宣傳活動包括戶外廣告、電視及互聯網廣告、消費者媒體中的印刷廣告及促銷活動、特別節日促銷及聯合促銷活動。我們會不時地根據我們的營銷需求和計劃推出促銷活動，如營銷會議、會員專屬活動和禮品卡項目。於業績記錄期，我們於2018年3月在杭州富春開元芳草地鄉村酒店舉行了面向企業客戶、MICE以及旅行社的營銷會議，此外，我們亦有舉辦其他促銷活動。於2017年11月，我們在海南棋子灣開元度假村組織會員專屬活動及於2015年2月至9月推出禮品卡計劃，以鼓勵參加禮品卡項目的酒店貴賓進行消費。

憑藉我們強大的賓客接待能力、完善的會議設施及靈活的客房配置，我們認為我們完全有能力在中國提供MICE服務。每家全方位服務酒店均配有自己的會議室或多功能廳設施，可供個人酒店賓客及公司客戶舉行聚會、會議、商務會議及其他活動。我們擁有一批活動組織人員，可根據酒店賓客的需求協調及安排大小會議。我們訓練有素的高級宴會策劃人員向與會者提供優質的餐飲服務。我們認為，我們的高檔定制MICE服務已吸引了一批忠誠企業客戶。於業績記錄期，許多大型會議在我們酒店舉行，其中包括G20峰會保障服務會議、歐盟中國冬季運動合作交流會、第13屆北京國際體育電影周開幕式及中國宋慶齡基金會會議等。

下表載列於所示期間通過我們的預訂渠道出售的客房晚數的數目：

分銷渠道	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月	
	2015年		2016年		2017年		2018年	
	客房晚數	*佔總客房晚數的%*	*客房晚數*	*佔總客房晚數的%*	*客房晚數*	*佔總客房晚數的%*	*客房晚數*	*佔總客房晚數的%*
直接：								
電話服務中心、網站及內部預訂系統	709,270	22.7	1,002,680	25.2	1,353,134	27.1	1,064,479	28.7
銷售部門	1,471,534	47.0	1,730,800	43.4	2,149,497	43.1	1,594,083	42.9
上門預訂	378,367	12.1	430,846	10.8	442,977	8.9	319,871	8.6
間接：								
第三方網站及其他中介	393,922	12.6	591,103	14.8	764,836	15.4	586,213	15.8
旅行社	171,754	5.5	227,900	5.7	266,876	5.4	145,811	3.9
其他：	3,929	0.1	5,257	0.1	3,363	0.1	1,670	0.1
合計	3,128,776	100.0	3,988,586	100.0	4,980,683	100.0	3,712,127	100.0

附註： 數據乃由通過每種分銷渠道預訂的客房晚數的數目計算所得。

直接預訂渠道

內部在線預訂

我們的內部在線預訂渠道包括中央預訂電話服務中心、網站、商祺會移動應用程序、我們的社交媒體平台及在線聯合銷售系統。我們的中央預訂電話服務中心位於中國杭州市，全天候運作。酒店賓客可致電我們的全國免費電話號碼向我們的預訂代理諮詢，獲得實時酒店信息及進行酒店預訂。我們亦通過訂房網站**www.kaiyuanhotels.com**、商祺會移動應用程序及社交媒體平台向酒店賓客提供便捷的訂房服務。此外，我們內部自主開發的在線聯合銷售系統為企業酒店賓客在本集團旗下各家酒店訂房時提供了一個便捷的平台，使我們能在組合中交叉銷售酒店及相關服務。酒店賓客可通過我們的內部在線預訂渠道接收實時酒店信息及進行酒店預訂。酒店賓客可根據預訂時是否預付全部房費、預訂時間及預訂總晚數享受不同的折扣。

銷售部門

我們在杭州、上海、北京、廣州及成都均設有銷售辦事處，各個酒店均設有專門的銷售團隊，旨在尋覓潛在酒店賓客預訂我們的住宿、餐飲或其他服務。我們已與超過250家公司客戶訂立合夥協議，據此，我們將按公司客戶房價向公司客戶指定的賓客收取客房費用。我們的總部銷售團隊和酒店經理共同制定量身定制的營銷計劃，以推動各個市場中各家酒店的銷售。我們為每位關鍵公司客戶指派一位專門的銷售代表。我們的銷售人員定期拜訪我們的公司客戶並與之溝通，以保持密切聯繫及跟進公司客戶要求。於2018年8月31日，我們的專職銷售、營銷和推廣團隊由超過350名員工組成。我們的銷售團隊通常與我們的公司、政府或外賓、MICE客戶或長期逗留賓客根據具體情況協商公司客戶房價。

無預訂散客

我們酒店前台接受無預訂散客直接上門預訂。無預訂散客的房價乃基於多項因素（包括酒店星級、所提供服務及設施、地點及當地市場狀況、入住水平以及季節性）而釐定。無預訂散客的房價將基於上述因素不時予以調整。

間接預訂渠道

通過第三方經營的酒店預訂網站

於2018年8月31日，我們已與領先國內外在線旅行社建立了業務關係，如攜程、去哪兒、飛豬、美團、藝龍、同程旅遊、驢媽媽旅遊及雅高達。在線旅行社可以通過我們的中央預訂系統獲取實時酒店信息及進行酒店預訂。我們與在線旅行社訂立框架合作協議，期限為一至兩年，據此，我們的酒店將通過其系統向在線旅行社銷售酒店客房。在線旅行社一般會收取我們自銷售酒店客房所得收入的8%至15%的服務費。使用這些渠道使我們能夠向更廣泛的潛在客戶群進行推廣，並進一步提高我們酒店的每日入住率。我們不時審查我們酒店的定價，及我們的評級經理可根據當地市場情況及我們的營運狀況調整房價。

旅行社

第三方旅行社可以通過我們的中央預訂電話服務中心或通過我們的預訂網站**www.kaiyuanhotels.com**使用指定的預訂代碼預訂酒店客房。我們根據當地市況及我們的運營狀況設定針對旅行社的定價政策。我們通常與旅行社簽訂年度框架合作協議，據此，應支付的服務費水平通常取決於預期的預訂酒店客房數量。

商祺會

我們經營一個名為「商祺會獎勵計劃」的忠誠度會員計劃。該計劃通過向回頭客獎勵積分以兑換免費酒店住宿及其他獎勵，從而產生回頭客業務。商祺會會員基於其會員級別將享有各類優惠，在我們的酒店進行適當消費時可贏取積分。商祺會積分可跨品牌在我們所有酒店予以兑換，如兑換客房住宿、食品及酒水或在我們的官網上兑換禮品，亦可向任何合作航空公司轉換成航空里程數。商祺會的會員可享受優惠及特權，如優先入住及退房服務、免費茶點、優先房間預訂及免費迎賓飲品。我們向酒店賓客發放可在我們的酒店使用的預付卡，預付款項由酒店賓客作出（即酒店賓客墊款）。酒店賓客使用其預付卡餘額為我們的酒店服務作出付款後，該等預付款項方可確認為收入。預付卡的持有人亦均是「商祺會獎勵計劃」會員。除享有商祺會會員的優惠及特權外，預付卡持有人亦可享受房價及餐飲服務的折扣。

下表載列業績記錄期商祺會會員數量的變動詳情：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
		（以千計，約數）		
期內新加入會員	1,000	790	1,780	1,385
會員總數（於各期間末）	2,910	3,700	5,480	6,865
活躍會員總數*（附註）*（於各期間末）	97	140	260	233

*附註：*倘會員於相關曆年使用其會員卡在我們酒店進行消費或參與我們的促銷活動，則視為活躍會員。

於2018年8月31日，我們的商祺會擁有約6,865,000位個人會員，我們的忠誠度計劃合作夥伴擁有約108,000名聯合計劃會員，其為商祺會合作夥伴的忠誠度計劃會員，但仍將可享有商祺會獎勵計劃項下的若干優惠。截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月，我們的商祺會會員分別預訂了15.4%、15.5%、18.9%及21.0%的客房晚數。

廣告及營銷

我們通過利用媒體資源及多種渠道（如傳統媒體、社交媒體，包括我們的官方微博及官方微信賬號以及我們的內部社交媒體）宣傳「開元」酒店品牌。該等媒體使得用戶能夠接收有關我們酒店的最新信息以及直接預訂酒店。同時，我們亦通過推出新產品、會員活動、行業峰會及其他活動以提升我們的品牌知名度及聲譽。

信貸政策

我們有關酒店賓客的信貸政策根據訂房所用銷售渠道的分類而有所不同，該政策通常如下所述：

銷售渠道	**支付條款**
直接預定渠道	
內部在線預訂	倘酒店賓客未預付款項，則於退房時支付全部款項
銷售部門	倘未事先安排信貸融通，則於酒店賓客退房時支付全部款項
間接預定渠道	
無預定散客	於賓客退房時支付全部款項
通過第三方運營商維護的酒店預訂網站	酒店賓客須就於預訂客房時就酒店價格提供擔保，並於退房時結算全部款項
旅行社	倘未事先安排信貸融通，則須提前全額付款，公司向旅行社開具發票進行結算

我們接受酒店賓客(包括餐飲服務賓客)使用現金及信用卡進行付款。旅行社及公司酒店賓客通常於退房時通過銀行轉賬及現金進行付款。若干公司賓客、第三方在線旅行社及旅行社管理的酒店預訂網站一般獲授30至90日的信貸期。

客戶

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月，我們的五大客戶合共分別佔我們總收入的8.7%、6.9%、6.9%及8.0%。五大客戶主要包括酒店業主、旅行社、在線旅行社及公司客戶，其中一名為受控股股東及控股股東近親控制的公司之一。我們已與業績記錄期的五大客戶維持了平均逾七年的業務關係。於最後可行日期，我們於業績記錄期並不知悉將導致我們與五大客戶中任何一家之間的關係中止或終止的任何資料或安排。五大客戶之一包括控股股東之一陳妙林先生的有關緊密聯繫人(截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月分別佔我們總收入的4.8%、3.5%、3.1%及3.1%)。除此之外，於業績記錄期，據董事所知，概無任何董事、其各自緊密聯繫人或擁有我們超過5.0%的已發行股本的股東於我們五大客戶中任何一家擁有任何權益。

倘五大客戶為我們全方位服務管理下的酒店業主，我們與該等酒店業主訂立全方位服務管理協議。有關全方位服務管理協議的詳情，請參閱本節「－我們的業務經營－我們的業務模式－酒店管理－全方位服務管理酒店」分節。我們與旅行社及在線旅行社訂立期限通常為一年左右的固定期限協議，據此釐定提供予旅行社及在線旅行社的房費定價政策。由於旅行社及在線旅行社並無規定保底訂房量，且我們酒店亦無需向旅行社及在線旅行社承諾提供最低客房數量，故該等協議乃基於不承諾。有關旅行社及在線旅行社信貸政策的詳情，請參閱本節「－信貸政策」分節。

供應商

我們的供應商主要包括酒店經營業務的出租人、原料供應商、洗衣服務供應商及公共設施供應商。

出租人供應商

於業績記錄期，出租人向我們出租物業，以經營酒店。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月，五大出租人供應商合共分別佔我們銷售成本總額的23.3%、22.9%、23.8%及23.0%。於業績記錄期，我們與五大出租人供應商建立了平均逾七年的持續業務關係及合作關係。我們與所有五大出租人供應商簽訂了酒店租賃協議，一般條款按照本節「－我們的業務經營－我們的業務模式－酒店經營－租賃酒店」分節所述。於最後可行日期，我們於業績記錄期並不知悉將導致我們與五大出租人供應商中任何一家之間的關係中止或終止的任何資料或安排。於業績記錄期，據董事所知，除開元產業投資信託基金（控股股東之一陳妙林先生的緊密聯繫人，同時是五大出租人供應商之一，於業績記錄期佔我們銷售成本總額的16.8%、16.5%、17.1%及15.9%）外，概無任何董事、其各自緊密聯繫人或擁有我們超過5.0%的已發行股本的股東於我們五大出租人供應商中任何一家擁有任何權益。

其他供應商

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月，我們的五大其他供應商合共分別佔我們銷售成本總額的4.0%、3.7%、4.4%及4.8%。我們的五大其他供應商主要包括原料（包括食品）供應商、洗衣服務供應商及公共設施供應商。於業績記錄期，我們與五大其他供應商的業務關係已平均維持五年以上。我們的供應協議一般為期一年，須經審核且可重續。於最後可行日期，我們於業績記錄期並不知悉將導致我們與五大其他供應商中任何一家之間的關係中止或終止的任何資料或安排。於業績記錄期，據董事所知，除五大其他供應商其中一家（包括控股股東之一陳妙林先生的有關緊密聯繫人（截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月分別佔我們銷售成本總額的1.4%、1.3%、1.5%及1.2%））外，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或擁有我們超過5.0%的已發行股本的股東於我們五大其他供應商中任何一家擁有任何權益。

我們酒店的酒店用品採購乃通過集中採購系統集中管理。詳情請參閱本節「－酒店經營管理－集中採購」分節。於業績記錄期及直至最後可行日期，我們在供應商（包括餐飲服務的供應商）所提供服務或產品的質量方面並未遇到任何重大問題，在交付可嚴重影響本公司營運的服務或產品時並未出現任何供應短缺或任何延遲情況。

餐飲服務的原材料

餐飲服務餐廳所用原材料及耗材為食材及飲料。我們的主要食材包括肉類、海鮮及蔬菜。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月，餐飲服務成本分別為人民幣223.3百萬元、人民幣194.7百萬元、人民幣167.5百萬元及人民幣116.8百萬元。餐飲服務成本假設波動的敏感度分析載於本招股章程「財務資料－影響我們經營業績和財務狀況的關鍵因素－提高經營成本效益的能力」。我們通過不同供應商獲得食材報價以定期監察及控制食材成本，及在成本出現重大波動時調整餐飲服務的定價。董事認為，於業績記錄期，餐飲服務成本並無重大波動。

我們採用集中採購系統以確保我們餐飲用品的質量並保持成本效益。我們的集中採購系統通常為我們的酒店採購一系列餐飲用品，包括餐飲設備、進口酒類、月餅、餃子或其他定制產品。就未通過我們的集中採購系統集中採購的餐飲用品而言，酒店可通過已獲管理層事先批准的供應商清單採購相關餐飲用品，或者酒店可直接採購該等餐飲用品。這是為了根據彼等的實際需求和預算，保證餐飲產品的穩定供應，但同時也為我們的酒店提供了靈活性。此外，我們還有一個食品安全管理體系，以密切監控從接收到準備、烹飪及提供給酒店賓客的各過程。我們已與國際認證公司一同建立起嚴格的食品安全體系，對餐飲全過程中的每一步驟實施監督及控制，以確保穩定安全。

於業績記錄期，我們並未與供應商訂立折扣安排，且就董事所深知，我們沒有遇到任何董事或員工與供應商有任何賄賂或回扣安排的事件。為防止與供應商有任何回扣安排，我們已經執行內部控制政策，例如根據標準程式從事先批准的供應商處採購，以及在本公司政策內制定防止賄賂及貪污的投標程序及必要批准。

競爭

我們經營所在的一線及二線城市的酒店業競爭激烈。我們的主要競爭對手是其他酒店經營商，尤其是擁有良好品牌及知名度的其他主要星級連鎖酒店。目前，我們面臨來自信譽卓著的國際品牌及領先的中國連鎖酒店經營商的競爭。我們亦與當地五星級酒店的獨立擁有人或經營商競爭。我們預計，我們的中檔商務酒店將與其他商務連鎖酒店競爭。

我們主要根據我們連鎖酒店的規模、建築及設計、住宿質量、餐飲及MICE服務質量、我們中央預訂系統的便捷性、我們品牌名稱的知名度及聲譽、地理位置以及房價爭取到客戶。

我們主要根據管理服務的價值及質量、我們的品牌知名度及聲譽、維護客戶關係的強大能力以及管理費水平爭取到酒店租賃協議及全方位服務管理協議。全方位服務管理協議的其他競爭因素包括與業主及投資者的關係、營銷支持、後勤支持及我們中央預訂系統的效率。

我們認為，我們強大的客戶群、信譽良好的品牌知名度、戰略性的物業位置、優質的服務及管理使我們能夠有效地進行競爭。有關我們經營的行業及市場的更多資料，請參閱本招股章程「行業概覽」一節。

員工與培訓

我們認為培養及維持一支有能力的積極主動的管理人員及其他員工隊伍是我們成功的關鍵。因為我們的管理人員及其他員工每天管理我們的酒店及物業以及與客戶互動，所以彼等對維持我們的服務質量及一致性以及我們的品牌及聲譽至關重要。我們的目標是通過多步招聘及培訓流程招聘、培養及留住最優秀的人才，同時提供有競爭力的與績效掛鈎的薪酬方案及職業發展機會。

我們尋求聘請具有酒店管理及經營以及其他具有以客戶為先的理念的客戶服務行業背景及經驗的管理人員。我們設有廣泛的培訓計劃，並定期審查我們的管理人員及其他員工。我們於2015年成立了內部培訓中心開元學院，我們的每名新員工須完成超過30小時的培訓，有關培訓包括有關公司文化、食品安全、風險管理及客戶服務的課程。我們為選定的員工提供定期培訓計劃，向其提供晉升至管理職位的機會，其中彼等須完成12項標準培訓課程。我們還要求我們的中層管理人員參與培訓計劃，包括各種內部及外部電子學習課程，以便彼等能夠及時了解我們的經營、消費者偏好及市場趨勢的變化。

我們還在許多酒店擁有訓練有素的現場經理以為我們的員工提供持續的培訓。我們自主制定了「三級人才培養體系」，聚焦(i)培養中層管理人員成為本公司未來的總經理；(ii)培養具備管理潛力的基層員工，以期將其提拔為中層管理人員；及(iii)培養新僱員並為預期未來擴張建立總經理崗位儲備。我們的開元學院還將向認可我們酒店管理及培訓技能的第三方公司提供酒店管理諮詢服務或培訓。

我們酒店在編製行業培訓材料及書籍方面與浙江省及其他省市涉及旅遊業的高等教育機構密切合作。於2007年，我們與浙江商業職業技術學院合作完成《酒店服務實踐教材》，該書由中國旅遊出版社出版。於2017年，我們與浙江旅遊職業學院合作編寫了《酒店人力資源管理－理論、實踐及工具》，該書成為酒店業人力資源管理的教科書。

為確保我們所有酒店都取得最佳及令人滿意的表現，我們建立了一套完善的績效考核體系，該體系基於一套與相應薪酬結構相一致的綜合關鍵績效指標。我們認為基於績效的薪酬結構、職業導向培訓及職業發展機會是激勵員工的關鍵驅動因素。

按照中國法律的規定，我們為我們的僱員提供醫療、失業及工傷保險等多項福利，並為僱員繳納社保基金（含退休金）和住房公積金。於業績記錄期，本公司及其於中國的部分附屬公司尚未按照中國法律為社會保險基金及住房公積金作出足額供款。詳情請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及營運有關的風險－我們可能因我們未能根據中國法律法規為某些僱員的社保及住房公積金登記及／或作出適當供款而被罰款或處罰。」一節及下文「－法律及監管事項－歷史不合規事件」。

於最後可行日期，我們的5,251名全職僱員均位於中國。下表載列於最後可行日期按業務分部劃分的僱員人數明細：

	僱員	佔總人數百分比
酒店經營分部	5,016	95.5
酒店管理分部	235	4.5
合計	5,251	100.0

下表載列於2018年8月31日按職能劃分的僱員人數明細：

職能

	僱員	佔總人數百分比
酒店管理	596	11.6
銷售及營銷	348	6.8
信息、工程與技術	487	9.5
財務及審計	331	6.4
酒店服務人員	3,373	65.7
合計	5,135	100.0

我們認為，我們與員工維持著良好的工作關係。根據浩華的資料，2017年，整體行業的員工流動率介乎20.0%至40.0%。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月，本集團僱員的流動率分別約為24.3%、23.8%、24.8%及16.5%，處於行業平均水平。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月，總經理的流動率分別約為4.8%、9.4%、8.5%及8.0%。於業績記錄期，我們並無遭遇任何會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大影響的罷工或重大勞資糾紛。我們根據當地的勞動法安排僱員加入工會。於最後可行日期，我們並無遭遇任何會對我們的經營造成干擾的重大勞資糾紛或其他工潮。

勞務派遣及勞動力安排

於業績記錄期，我們與勞務提供商（均為獨立第三方）訂立勞務派遣協議及勞動力協議，期限為一至三年。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日，共有60名、74名、51名及27名酒店員工按勞務派遣或勞動力安排於我們的酒店工作。根據勞務派遣及勞動力協議，我們向勞務提供商支付服務費用，而其按我們的需求提供合適的僱員。根據勞務派遣及勞動力協議，勞務提供商將依照相關中國法律法規承擔僱員的社會保險基金、住房公積金及其他福利。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月，我們向勞務提供商支付的服務費用分別為人民幣0.2百萬元、人民幣0.3百萬元、人民幣0.2百萬元及人民幣44,507元。考慮到本行業的季節屬性，以及為適應不時出現的酒店賓客激增情況，我們認為按勞務派遣及勞動力安排不時僱用臨時性、輔助性及基層崗位的酒店員工可提高我們的效率及靈活性，以適應業務運營。

根據於2014年3月1日生效的《勞務派遣暫行規定》(「**規定**」)，「倘用工單位於該等條款生效日期使用的被派遣勞動者數量超過其總員工數的10%，該用工單位應自該等條款生效日期起兩年內制定僱傭調整計劃以減至規定水平的比例」。據中國法律顧問告知，我們與勞務派遣安排及勞動力安排項下僱員間概無合約關係。該等安排項下的僱員受僱於勞務提供商，而非本集團。中國法律顧問認為，於業績記錄期，與勞務提供商簽訂的該等安排於所有重大方面遵守適用中國法律法規。

獎項及認證

我們在中國經營及管理「開元」品牌酒店及度假村。我們認為，我們因優質酒店服務及令人滿意的賓客體驗而聞名遐邇。我們已在國內外獲得多項大獎及認可，包括：

(i) 於2013年、2015年及2018年榮獲浙江省人民政府「浙江省政府質量獎提名獎」；

(ii) 於2014年榮獲國家旅遊局頒發的「全國旅遊標準化示範單位」；

(iii) 於2014年榮獲國家質量監督檢驗檢疫總局、國家旅遊局頒發的「全國旅遊服務質量標桿單位」；

(iv) 於2017年榮獲中國飯店協會頒發的「十佳連鎖飯店集團品牌」；

(v) 於2015年、2016年及2017年獲中國旅遊飯店業協會評為「中國飯店集團60強」，其中於2017年，本集團位列前十五位；

(vi) 於2015年、2016年及2017年榮獲《Hotels》雜誌(國際飯店與餐館協會的官方出版物)「全球酒店集團325強」下「全球酒店集團前30位」；

(vii) 於2017年榮獲《21世紀經濟報道》及《商務旅行》頒發的「2017年度中國最受歡迎酒店品牌」；及

(viii) 於2018年榮獲中國旅遊飯店業協會頒發的「2017年度中國最佳僱主」。

執照、許可證及審批

我們須獲得及維持若干酒店經營執照，包括但不限於食品經營許可證、特種行業許可證、公共場所衛生許可證及公眾聚集場所投入使用、營業前消防安全檢查合格證(「消防安全證書」)。詳情請參閱本招股章程「監督與監管」一節。我們須不時向有關當局申請重續我們酒店經營所需的執照。如申請重續有關執照的申請被拒絕，我們的酒店在沒有有效執照的情況下經營，會違反有關法律及規例，我們可能會被要求暫停該等酒店所有或部分的經營。詳情請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及營運有關的風險－我們的酒店牌照須辦理續期」分節。

下表載列於最後可行日期我們經營所需重大牌照及許可證的詳情：

於最後可行日期的狀況	食品經營許可證	特種行業許可證[1]	公共場所衛生許可證	公眾聚集場所投入使用、營業前消防安全檢查合格證[2]
附屬公司				
長興開元芳草地酒店有限公司	有效，於2023年7月10日屆滿	有效	有效，於2020年1月14日屆滿	有效[3]
海寧鹽官古城開元度假酒店有限公司	有效，於2021年4月25日屆滿	有效	有效，於2019年6月15日屆滿	有效
建德開元芳草地酒店有限公司	有效，於2022年12月18日屆滿	有效	有效，於2022年1月1日屆滿	有效
寧海金海開元名都大酒店有限公司	有效，於2021年10月18日屆滿	有效	有效，於2021年7月9日屆滿	有效

於最後可行日期的狀況	食品經營許可證	特種行業許可證(1)	公共場所衛生許可證	公眾聚集場所投入使用、營業前消防安全檢查合格證(2)
舟山開元曼居酒店管理有限公司	有效，於2022年10月25日屆滿	有效	有效，於2021年10月26日屆滿	有效
天津瑞灣開元酒店管理有限公司	有效，於2022年1月11日屆滿	有效	有效，於2021年8月22日屆滿	有效
寧波開元曼居酒店管理有限公司	有效，於2022年2月28日屆滿	有效	有效，於2020年10月19日屆滿	有效
上海悅閣酒店經營有限公司	有效，於2019年11月13日屆滿	有效	有效，於2022年9月10日屆滿	有效
上海瑞悅酒店有限公司	有效，於2021年8月29日屆滿	有效	有效，於2022年4月3日屆滿	–(4)
上海閱尚酒店管理有限公司	有效，於2023年2月25日屆滿	有效	有效，於2022年8月22日屆滿	有效
杭州開元酒店用品有限公司	有效，於2021年6月2日屆滿	不適用	不適用	不適用
寧波開元曼菲酒店管理有限公司	有效，於2023年8月27日屆滿	有效	有效，於2022年8月20日屆滿	有效
湖南曼居酒店管理有限責任公司	有效，於2023年8月29日屆滿	有效	有效，於2022年8月16日屆滿	有效

於最後可行日期的狀況	食品經營許可證	特種行業許可證(1)	公共場所衛生許可證	公眾聚集場所投入使用、營業前消防安全檢查合格證(2)
大連開元曼居酒店管理有限公司	有效，於2023年7月8日屆滿	有效	有效，於2022年8月16日屆滿	有效
余姚開元曼居酒店管理有限公司	有效，於2022年5月8日屆滿	有效	有效，於2019年7月8日屆滿	有效
分公司				
寧海金海開元名都大酒店有限公司寧海開元新世紀大酒店分公司	有效，於2022年5月1日屆滿	有效	有效，於2020年5月21日屆滿	有效
浙江開元酒店管理股份有限公司杭州開元名都大酒店	有效，於2021年6月27日屆滿	有效	有效，於2021年8月22日屆滿	有效
浙江開元酒店管理股份有限公司蕭山賓館	有效，於2021年7月28日屆滿	有效	有效，於2021年10月29日屆滿	有效
浙江開元酒店管理股份有限公司常州分公司	有效，於2021年9月8日屆滿	有效	有效，於2020年3月3日屆滿	有效
浙江開元酒店管理股份有限公司千島湖開元度假村	有效，於2021年9月21日屆滿	有效	有效，於2021年7月27日屆滿	有效

於最後可行日期的狀況	食品經營許可證	特種行業許可證(1)	公共場所衛生許可證	公眾聚集場所投入使用、營業前消防安全檢查合格證(2)
浙江開元酒店管理股份有限公司紹興開元名都大酒店	有效，於2022年1月2日屆滿	有效	有效，於2021年11月26日屆滿	有效
浙江開元酒店管理股份有限公司諸暨耀江名都大酒店	有效，於2021年8月15日屆滿	有效	有效，於2022年8月12日屆滿	有效
浙江開元酒店管理股份有限公司象山石浦開元大酒店分公司	有效，於2021年7月31日屆滿	有效	有效，於2019年12月8日屆滿	有效
浙江開元酒店管理股份有限公司紹興金昌開元大酒店	有效，於2022年8月20日屆滿	有效	有效，於2021年1月12日屆滿	有效
浙江開元酒店管理股份有限公司紹興柯橋分公司	有效，於2022年9月7日屆滿	有效	有效，於2021年9月5日屆滿	有效

於最後可行日期的狀況	食品經營許可證	特種行業許可證(1)	公共場所衛生許可證	公眾聚集場所投入使用、營業前消防安全檢查合格證(2)
浙江開元酒店管理股份有限公司杭州下城分公司	有效，於2022年8月15日屆滿	有效	有效，於2022年10月10日屆滿	有效
浙江開元酒店管理股份有限公司句容分公司	有效，於2023年1月21日屆滿	有效	有效，於2020年6月5日屆滿	有效
浙江開元酒店管理股份有限公司長春開元名都大酒店	有效，於2021年12月1日屆滿	有效	有效，於2021年8月21日屆滿	有效
浙江開元酒店管理股份有限公司寧波開元名都大酒店	有效，於2021年8月10日屆滿	有效	有效，於2020年3月10日屆滿	有效
浙江開元曼居酒店管理有限公司無錫開元曼居酒店	有效，於2023年11月18日屆滿	有效	有效，於2022年4月17日屆滿	有效
浙江開元酒店管理股份有限公司南京浦口分公司	有效，於2023年2月11日屆滿	有效	有效，於2019年9月22日屆滿	有效

附註：

1. 據中國法律顧問告知，《旅館業治安管理辦法》並未就特種行業許可證規定任何屆滿日期。

2. 據中國法律顧問告知，《中華人民共和國消防法》並未就公眾聚集場所投入使用、營業前消防安全檢查合格證規定任何屆滿日期。

3. 我們有若干配套經營設施未獲認證。於業績記錄期及直至最後可行日期，該等配套經營設施未被處以任何行政處罰。有關配套經營設施的總面積為629.3平方米，約佔長興開元芳草地鄉村酒店總建築面積的7.4%。本集團僅將有關區域用作倉儲用途，因而有關設施從未被用於酒店經營，因此，有關樓宇於業績記錄期並無產生任何收入。據中國法律顧問告知，鑒於該等酒店配套經營設施對酒店經營不屬重要，故其未獲認證不會對我們的業務、經營或財務狀況造成任何重大影響。鑒於有關區域未取得消防安全證書，故本公司僅會將其用作倉儲用途。倘日後有關區域被用於酒店經營用途，則本公司將在其投入運營前保證取得相關消防安全證書。

4. 酒店於2009年開業時已通過消防檢查及收到由主管部門出具的消防驗收意見書，但由於租賃財產的實際用途與租賃物業的計劃用途不一致，故未取得有關認證證書。儘管未取得消防安全證書，本集團已按照相關部門設立的標準制定消防規章制度以及滅火及應急疏散預案、配置消防設施及設備、安裝消防警報器及其他必要消防設施。此外，根據相關部門發佈的消防檢查意見，有關酒店於2009年開業時的消防部署符合主管部門設定的消防要求。本公司亦已確認，於業績記錄期並無發生任何消防事故。於業績記錄期及直至最後可行日期，該附屬公司並無因有關部門進行的抽樣檢查或因違反任何消防安全法律及法規而受到任何行政處罰。據中國法律顧問告知，鑒於該酒店向本集團作出的收入及溢利貢獻相對較低，缺乏許可證不會對我們的業務、經營或財務狀況造成任何重大不利影響。

就我們的在管酒店而言，根據相關法律法規，各酒店業主負責獲取必要的執照及許可證。然而，我們的部分在管酒店存在酒店業主負責獲取但彼等尚未獲取若干許可證的情況。據中國法律顧問告知，由於負責獲取在管酒店的有關許可證的相關方為酒店業主，故有關酒店業主（而非本集團）可能由於未能取得有關執照或許可證而遭受警告、處罰或暫停營業。根據酒店管理協議條款，我們一直要求酒店業主獲取所有基本執照及許可證，包括食品經營許可證、特種行業許可證、公共場所衛生許可證及消防安全證書。然而，獲取上述執照及許可證的責任僅在於我們在管酒店的各酒店業主。對於我們獲悉的缺乏相關基本執照或許可證的在管酒店，我們將持續採取切實可行且合理的措施，不斷監督及提醒有關酒店業主在切實可行的情況下儘快獲取尚未取得的

許可證。展望未來，我們將在評估酒店業主的申請和我們酒店管理業務的開業籌備階段，增強在管酒店業主對取得除營業執照外所有其他必要許可證的重要性的認識，盡可能確保在管酒店於開業前取得所有必要的執照和許可證。請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及營運有關的風險－由於酒店業主或特許人未能就我們所管理的在管酒店取得若干執照，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響」分節。

於最後可行日期，除上文所披露缺少的證書或許可證外，本集團已獲得經營所需的所有必要執照、許可證及審批，且我們並無知悉任何將來可能阻礙我們重續執照或致使有關當局會撤銷或撤回上述執照的事實。

物業

自有物業

於2018年11月30日，我們在中國擁有9項物業，包括我們的兩家自有酒店、辦公室及員工宿舍，總建築面積約為35,064.3平方米，我們持有該等物業作自用或酒店經營(就兩家自有酒店而言)。

於最後可行日期，我們的附屬公司建德開元芳草地酒店有限公司擁有的一幢建築面積為18,426.5平方米的酒店樓宇仍在取得房屋產權證書之中。然而，我們已順利取得了單位工程質量竣工驗收記錄。該樓宇已取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。該酒店於2018年1月開始營業，截至2018年8月31日止八個月，自該酒店產生的收入為人民幣28.7百萬元，佔我們總收入的2.6%。據中國法律顧問告知，鑒於我們已取得相關部門的書面確認，取得該房屋產權證書並無任何障礙，且該物業的所有權並無實際或潛在的爭議，而且取得房屋產權證書並無法律障礙。中國法律顧問已確認，在取得房屋產權證書之前，本公司可能存在法律上的障礙，無法處置該物業或為該物業設置擔保。

考慮到所有物業均處於安全狀況、我們中國法律顧問的上述意見、對本集團的總體收入貢獻及與相關部門的諮詢結果，董事認為(i)上述房屋產權證書的缺乏並無並將不會對本公司產生任何重大財務或經營影響；(ii)我們預期於2019年取得房屋產權證書，且取得該證書並無任何障礙；及(iii)倘取得相關房屋產權證書，預計該物業的成本並不存在任何重大差異。除上文所披露者外，我們已取得我們所擁有的所有物業的房屋產權證書。

租賃物業

於2018年11月30日，我們租賃了31項物業（其中5項物業租賃自開元產業投資信託基金），總建築面積約為887,302.6平方米，我們主要租賃該等物業作經營酒店。該等酒店租賃協議的期限一般為10至20年。酒店租賃協議的有效性和可執行性取決於業主對相關土地和建築的所有權的合法性。

於最後可行日期：

(i) 總建築面積約為10,135.5平方米的一項租賃物業的出租人尚未取得房屋產權證書，根據酒店租賃協議，出租人已承諾將會取得必要的房屋產權證書且該物業可用於酒店經營及出租人亦已承諾將會彌償因租賃物業存在相關業權缺陷而給我們造成的損失，且倘若出租人因上述租賃物業的業權缺陷而違反酒店租賃協議，我們可以根據《中華人民共和國合同法》提出索賠；

(ii) 總建築面積約為40,243.72平方米的五項租賃物業的實際用途與該等租賃物業的規劃用途不符，應當就土地用途變動向有關當局獲得事先批准，並且根據酒店租賃協議，三項租賃物業的出租人已承諾彌償因土地用途不符而對我們造成的任何損失，且倘若出租人因上述租賃物業的業權缺陷而違反酒店租賃協議的，我們可以根據《中華人民共和國合同法》提出索賠；

(iii) 總建築面積約為11,866.8平方米的一項租賃物業所屬土地系劃撥地，而出租人未有履行將該等租賃物業出租予我們所需履行的程序，並且根據酒店租賃協議，出租人已承諾將會賠償因租賃物業的業權缺陷而給我們造成的損失且倘出租人單方面終止酒店租賃協議，則出租人將須對本集團的損失承擔責任；

(iv) 總建築面積約為115,448.9平方米的四項租賃物業在租賃予我們時被按揭抵押，意味著承按人對物業的業權範圍超過我們；及

(v) 總建築面積約為9,500平方米的一項租賃物業出租人尚未完成土地轉讓登記，因此僅該建築以出租人的名義登記。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月，自上述存在缺陷的租賃物業產生的總收入分別佔我們總收入的3.9%、4.6%、5.5%及6.4%。

據我們的中國法律顧問告知，鑒於(i)於最後可行日期，我們並未就上述酒店租賃協議項下的任何缺陷物業所涉及的潛在行政處罰或執法行動而收到任何監管機關的任何通知；(ii)上述大多數出租人已承諾彌償因終止酒店租賃協議對我們造成的損失；及(iii)上述缺陷酒店所貢獻的總收入佔本集團總收入的百分比相對較低，因此，終止酒店租賃協議將不會個別或共同地對我們的業務經營造成任何重大不利影響。

董事認為，上述所有物業均處於安全狀態，原因為(a)上文第(i)分段所述物業已取得有關當局的書面確認，確認獲取房屋產權證書並無任何障礙；及(b)上述所有其他存在缺陷的租賃物業已取得房屋產權證書。

考慮到上述所有物業均處於安全狀態、我們中國法律顧問的上述意見、對本集團的總體收入貢獻、我們對出租人的上述追索權，董事認為(a)上述業權缺陷個別及共同並無且將不會對本公司造成任何重大的財務或經營影響；(b)缺陷物業個別或共同對我們的業務經營並非關鍵；及(c)預計物業的租金不會有任何重大差異。除上文所披露者外，我們所有的業主均擁有相關土地及樓宇的合法業權，且本集團有權佔用及使用該等樓宇。據中國法律顧問確認，除上文第(i)及(ii)分段所披露有關存在業權缺陷的租賃物業的租賃協議外，所有租賃協議均具有法律效力。

於最後可行日期，31份租賃協議中的13份尚未在相關機構辦理租賃協議登記，主要由於在登記有關租賃協議時業主未給予配合，這超出了我們的控制範圍。據中國法律顧問告知，未能就上述租賃協議進行登記並不會影響有關租賃協議的有效性。於最後可行日期，我們並無接獲任何監管機構有關因我們未能就上述租賃協議進行備案而可能引致的行政處罰或執法行動的任何通知。根據中國適用行政法規，租賃協議的出租人及承租人須於簽立有關租賃協議後30日內向相關政府部門備案有關租賃協議。倘未進行備案，有關政府部門可要求於規定期間內進行備案，否則，可對每份未妥為備案的協議處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。本集團因此而導致的最高潛在負債為人民幣130,000元。董事認為，未登記租約及最大潛在罰款並未對本集團造成重大不利的運營及財務影響。然而，鑒於該等租約登記將要求我們的房主合作，我們將繼續採用可行及合理的步驟與相關業主合作且將盡快登記租約。

內部控制措施

我們已實施內部控制措施以防止未來發生物業問題，包括但不限於以下措施：

(i) 作為新酒店項目審查過程的一部分，我們的酒店開業評估團隊將負責確保營運前由有關酒店物業獲得所有必要的所有權證。倘由於歷史問題或缺乏政府批准而無法解決物業缺陷，我們將要求出租人在指定期限內糾正存在缺陷的權證或以其他方式作出充分的補救措施。倘無法採取有關措施，應徵尋有關潛在處罰及財務風險的法律意見以作進一步打算。

(ii) 我們的高級管理團隊與我們的外部法律顧問將負責協助審查相關所有權證和文件，以確保我們租賃其他物業時相關酒店物業不存在重大產權缺陷。

(iii) 我們將繼續向租賃酒店的業主尋求合作以向相關中國政府部門登記已簽訂的酒店租賃協議，並將採用各種風險控制措施以於未來減輕該等監管風險。

(iv) 我們持續記錄租賃酒店詳細信息（包含租賃登記狀況）以確保租賃酒店的及時登記。

(v) 於必要時我們將及時向外部中國法律顧問尋求意見以就任何法律及合規事宜向我們所擁有或租賃的物業提供協助。

(vi) 內部審核部門負責就上述措施的合規性進行年度審查。該審查為內部審核工作的一部分且其結果將報告予董事會。

上述內部控制措施實施後，本集團自2018年4月30日以來訂立的租賃協議項下的租賃物業均無任何物業缺陷。我們認為，通過上述措施，我們可有效監測及管理物業缺陷問題，並減少我們面臨的相關風險。

我們的物業估值師已對我們自有及已租賃物業的市場價值進行估值。有關估值的詳情，請參閱「附錄三－物業估值報告」。

保險

我們為我們的物業、公共設施及我們物業的酒店經營區購買公共責任險及資產險。此外，我們為僱員提供社保。

我們認為我們已充分投保，且保單條款符合中國行業慣例。我們將根據我們在中國的需要和行業慣例，對我們的風險進行審查和評估，並對我們的保險範圍作出必要的調整。然而，依然存在對我們業務經營過程中可能產生的損失及損害未能充分投保的風險。詳情請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及營運有關的風險－我們的保險彌補潛在損失和索賠的範圍有限」分節及「監督與監管」一節。

環境事宜

就我們酒店的經營及管理而言，我們受國家及地方有關環境保護的各種法律、條例及法規的規限。根據其中部分法律，房地產的擁有人或運營商可能需負責承擔調查或補救該房地產以及擁有人或運營商運送廢物進行處置所在的第三方場地之上、之下或之中的有害或有毒物質或廢物的費用。此外，安排在他人所擁有的物業處置、處理

或運輸有害或有毒物質的人士，或者將該物質運往該物業或從該物業運走該物質的人士可能需負責承擔清除或補救在處置或處理廠向環境排放任何該物質的費用。雖然我們並不知悉任何當前在我們所擁有的物業調查或補救有害物質或廢物的重大義務，但未來在任何我們擁有的物業發現物質或廢物或者未能適當補救受污染的物業可能會對我們開發或出售該物業或將該物業用作借款抵押品的能力造成不利影響。此外，在我們的物業或在我們運送物質或廢物進行處置所在的物業調查或補救土地污染可能產生大量費用。

我們的經營亦受規管大氣排放、污水排放、使用、管理及處置有害物質及廢物以及健康與安全的各種要求的規限。由於業務性質使然，本集團的經營活動不會直接產生工業污染物，且於業績記錄期，本集團並無直接就遵守適用環境保護法律法規產生任何重大成本。假設適用環境法律法規並無重大變動，我們預計，本集團日後不會直接就遵守適用環境保護法律法規產生重大成本。我們的中國法律顧問告知，於業績記錄期，我們並無因違反中國國家及地方環境法律法規而受到重大行政處罰。如果未來頒佈其他或更嚴格的環境監管規定，可能招致額外的經營費用及資本開支。

知識產權

於最後可行日期，我們並不知悉任何因我們採用「開元」名稱而在中國或香港侵犯第三方知識產權的情況。

我們的品牌、營業名稱、商標、商業秘密及其他知識產權有別於我們的競爭對手，保護我們的技術平台、服務及產品，並提升我們在中國酒店業高檔星級酒店分部業務中的競爭優勢。為保護我們的品牌及其他知識產權，我們依賴商標、商業秘密及版權法律的組合，並對我們的僱員、承包商及他人訂明保密義務。於最後可行日期，我們在中國擁有合計58個已註冊商標（包括「開元」）、1項專利、10個軟件版權、23個版權及19個域名，我們正在申請在中國註冊34個新商標。2015年，「開元」獲認可為中國馳名商標。我們已註冊域名**www.kaiyuanhotels.com**。詳情請參閱本招股章程「附錄七－法定及一般資料－B.有關我們業務的其他資料－2.本公司的知識產權」分節。

健康及安全事項

職業健康及安全

我們酒店賓客的安全對我們而言至關重要。我們已採取措施確保我們酒店的健康及安全標準。我們受限於多項有關安全及工作相關事故的中國法律法規。我們已制定一系列關於職業健康及安全事宜的指引。此外，為提高員工意識與知識水平，我們以職業健康及安全為主題向酒店員工提供定期培訓。

根據中國法律，酒店在運營之前需要取得消防安全審批。若酒店未能取得消防安全審批而違規，負有責任的雙方均可能遭受罰款。中國消防安全部門有權力命令任何不合規酒店暫停營業，直至其根據當地消防安全部門的規定糾正不合規情況。於業績記錄期及直至最後可行日期，我們及下屬附屬／分公司未受過消防主管部門重大行政處罰。

酒店賓客的健康及安全

我們已就報告與酒店員工及酒店賓客的健康及安全息息相關的事件及投訴制定了一整套指引：(i)一旦我們通過客服中心接收到來自酒店賓客的投訴，該投訴將被登記並由客服中心的員工通知相關酒店負責的員工在24小時內處理該投訴；(ii)與酒店賓客溝通後，相關酒店員工會記錄該事件並告知客服中心有關結果；(iii)客服中心經理會重訪提出投訴的酒店賓客以查看彼等對有關處理是否滿意；及(iv)倘酒店賓客對有關事件的處理並不滿意，客服中心經理將需向高級管理人員報告有關事件以待進一步處理，以及為改善客戶服務，我們會制定日後處理類似投訴的策略。

據董事所深知，於業績記錄期及直至最後可行日期，我們並未知悉任何可能對我們的業務、經營業績或財務狀況造成重大不利影響的我們須就有關餐飲服務的投訴進行賠償的任何重大事件。

於業績記錄期及截至最後可行日期，我們及下屬附屬／分公司未受過衛生主管部門重大調查及行政處罰。我們已制定及實施食品安全措施，包括定期核查及各種標準，以確保我們酒店所提供的食品品質。我們認為，我們為遵守與社會責任相關的適用法律法規而採用的措施符合我們的行業標準慣例。於業績記錄期及截至最後可行日期，我們並無不遵守健康及安全措施的重大情況。

法律及監管事項

法律程序

於最後可行日期，我們及董事並非我們預計會對我們的業務或經營業績造成重大不利影響的任何訴訟、仲裁或行政程序的當事人，且就我們所深知，我們並不知悉任何重大待決或受威脅的訴訟、仲裁或法律程序。然而，我們可能不時成為在我們的日常業務過程中產生的各種法律或行政程序的當事人。

監管事項

除上文已披露的相關情形外，我們已取得我們經營所需的所有重要許可證、執照及審批。董事確認，於業績記錄期及直至最後可行日期，我們已在所有重大方面遵守中國（即我們經營所在的主要司法管轄區）的所有適用法律法規。

歷史不合規事件

有關物業權益合規事項，請參閱本節「物業」分節。

於業績記錄期，本公司及部分中國附屬公司及分支機構並未按照中國法律的要求為部分僱員就社會保險基金及住房公積金進行足額繳納。於2018年8月31日，已產生的估計應付總額為人民幣9.4百萬元。

該等不合規事件主要由於：(i)我們的部分非本地戶籍僱員不願參加其暫時移居城市的社會保險計劃；(ii)曾負責該項工作的員工並不完全了解我們運營所在區域的不同監管要求；(iii)強制僱員作出全額供款可能引致僱員流失的風險；(iv)退休人員無需繳納；(v)部分員工新入職，社保公積金轉移手續正在辦理中；及(vi)部分員工已參加「新農保」，不願繳納社保及公積金。

根據中國相關法律法規，就逾期欠繳社會保險供款，(i)中國相關部門可能要求我們於規定期限前繳納未繳社會保險供款，並自欠繳之日起，按日加收欠繳數額萬分之五的滯納金；若逾期仍未繳納，我們可能被處以欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款；及(ii)就未繳納住房公積金供款，我們可能被責令限期繳納未繳住房公積金供款。

本公司及中國附屬公司及分支機構已就以下幾點獲得當地社會保險及住房公積金主管部門書面確認：(i)於業績記錄期，並未受到重大行政處罰；及(ii)相關附屬公司／分支機構遵守各自的法律法規。據我們的中國法律顧問告知，該等證明由主管部門作出。

根據(i)當地社會保險及住房公積金主管部門發出的書面確認；及(ii)並未對本集團施加重大行政處罰的事實，我們的中國法律顧問認為，我們受到社保及公積金主管部門要求支付未繳社會保險基金及住房公積金供款的行政處罰可能性較小，且該不合規不會對本集團的業務經營及上市造成重大影響。

為了防止未來發生與社會保險基金供款有關的潛在不合規事件，自2018年7月起，我們已採取多項措施，包括：

(i) 採取內部政策以確保我們持續遵守與社會保險基金和住房公積金供款有關的法律法規，包括就人力資源部門和財務部門定期審查須繳納社會保險和住房公積金供款的僱員總數制定標準程序，這將由本集團人力資源總監呂剛先生監督進行；

(ii) 在僱傭合約中訂明本集團和僱員須始終遵守與社會保險及住房公積金供款有關的法律法規；

(iii) 提高員工對繳納社會保險及住房公積金重要性的認識，並定期提醒員工繳納供款；

(iv) 定期進行檢討以確保我們遵守有關社會保險及住房公積金的相關法律法規；及

(v) 向外部法律顧問尋求有關適用中國法律法規更新的建議。

董事認為，該事件不會對我們的業務或經營業績產生重大不利影響，原因如下：(i)上文所述已獲相關地方主管機關書面確認；(ii)於業績記錄期及直至最後可行日期，本集團並未收到相關政府部門發出的任何命令或要求，責令我們繳付社會保險供款差額或任何罰款；(iii)本集團已就業績記錄期的應計款項作出撥備。於2018年8月31日，應計款項為人民幣9.4百萬元；(iv)中國法律顧問認為該等不合規事件將不會對本集團的業務及上市造成重大影響；(v)我們已強化內控政策，以保證我們持續遵守與社會保險及住房公積金供款相關的法律法規；及(vi)我們於僱用新僱員前，將向其清晰傳達作出有關社會保險及住房公積金供款的相關要求，並繼續與現有僱員交流，強調作出該等供款的重要性。此外，為確保我們符合有關社會保險與住房公積金的法律法規，我們將定期審查我們的供款，若有任何重大不合規事件發生，將向董事會報告。

此外，控股股東之一開元旅業已同意對我們因上述不合規情況引致或蒙受的罰金、結算款項、任何相關成本及開支以及上述撥備未覆蓋的任何未繳付社會保險基金及住房公積金供款作出彌償。

內部控制及風險管理

為識別、評估及管理經營過程中涉及的風險，我們已實施多種風險管理政策及措施。有關管理層所識別的風險類別、內部及外部報告機制、補救措施及應急管理的詳情已編入我們的政策中。有關管理層所識別的重大風險的詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險」分節。

為監督我們風險管理政策及企業管治措施於上市後的持續實施，我們已採取或將採取（其中包括）下列風險管理及內部控制措施：

(i) 設立審計委員會，負責監察財務記錄、內部控制流程及風險管理體系。欲了解相關委員會成員的資質及經驗連同審計委員會職責的詳細介紹，請參閱「董事、監事及高級管理層－董事委員會－審計委員會」分節；

(ii) 聘請李東林先生為我們的聯席公司秘書，另聘請陳雪霖女士為我們的其他聯席公司秘書，確保我們的經營符合相關法律法規。有關彼等的履歷詳情，請參閱「董事、監事及高級管理層」一節；

(iii) 聘請交銀國際（亞洲）有限公司為上市後的合規顧問，就遵守《上市規則》相關事宜向我們提出建議；及

(iv) 聘請外部法律顧問，就遵守《上市規則》相關事宜向我們提出建議，並確保我們遵守相關監管規定及適用法律（如必要）。

我們亦已採取措施保護本公司客戶資料、經營資料、財務資料及其他機密資料。具體而言，於酒店經營期間，我們收集酒店賓客的個人信息，包括姓名、護照號碼及詳細通訊方式。為防止酒店賓客的個人數據洩露，我們制定保密政策，規定僱員不得披露任何機密資料（包括但不限於本集團非公開信息或酒店賓客的個人資料）予本集團外的任何人士。我們亦已將保密條款納入我們所有僱員的勞務合同，以防止洩露任何數據。於業績記錄期及直至最後可行日期，我們未洩露任何可對本公司業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的客戶資料或其他機密資料。

董事認為我們已採取合理步驟建立內部控制系統與程序，以提高內部控制環境的運營及監控水平，且我們所採取的內部控制強化措施屬充分及有效。

概覽

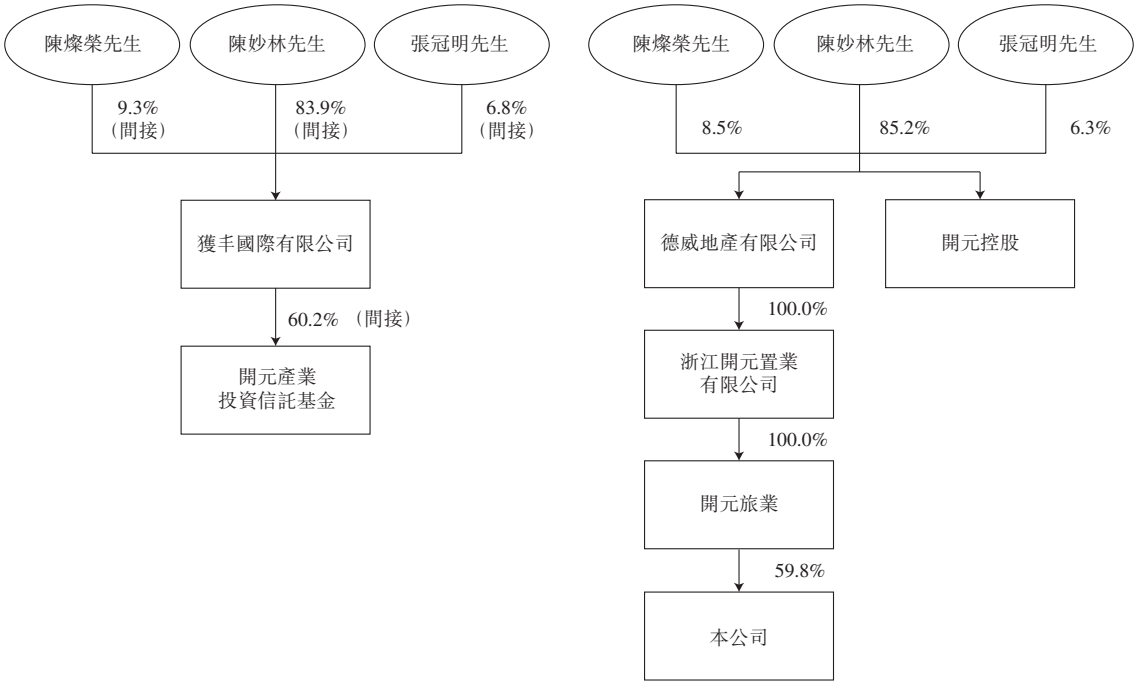
本公司於2008年12月17日成立為有限責任公司，後於2017年6月28日根據中國法律轉為股份有限公司。成立為股份有限公司後，本公司共有159,659,640股已發行內資股及50,340,360股非上市外資股，每股面值人民幣1.00元。緊隨全球發售完成後，開元旅業將控制我們約48.3%的股本（假設未行使超額配售權），且將繼續為我們的直接控股股東。開元旅業進而由陳妙林先生、陳燦榮先生及張冠明先生分別間接持有85.2%、8.5%及6.3%的股權。

經考慮下列因素後，我們信納，我們能夠獨立於控股股東開展業務。

獨立於控股股東

控股股東（除其於本集團的權益外）亦通過其緊密聯繫人（包括開元旅業、開元控股及開元產業投資信託基金）從事（其中包括）中國境內酒店物業投資及開發。開元控股由陳妙林先生、陳燦榮先生及張冠明先生（均為本公司控股股東）分別持有85.2%、8.5%及6.3%的股權。開元產業投資信託基金由獲丰國際有限公司（一家在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司）間接持有60.2%的權益，而獲丰國際有限公司由陳妙林先生、陳燦榮先生及張冠明先生分別間接持有83.9%、9.3%及6.8%的權益。

以下架構圖說明緊接上市前陳妙林先生、陳燦榮先生及張冠明先生、開元旅業、開元控股、開元產業投資信託基金及本公司的關係：



本集團主要在中國從事酒店的經營及管理。於最後可行日期，控股股東通過彼等的緊密聯繫人（即開元旅業（不包括通過本集團持有的任何權益）、開元控股及開元產業投資信託基金）於(i) 17家在營酒店（包括位於中國的15家酒店、位於德國的1家酒店及位於荷蘭的1家酒店）中持有權益，並在中國租賃2家在營酒店；及(ii)於中國5家在建酒店中持有權益。開元旅業集團、開元控股集團及開元產業投資信託基金集團位於中國的全部自有及租賃酒店目前及將來均由我們租賃或管理。有關不競爭契據的詳情，請參閱本節「－不競爭承諾」分節，及有關我們所租賃或管理控股股東酒店的安排的詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。於最後可行日期，開元旅業於紹興禹莊開元酒店管理有限公司（「**紹興禹莊**」）及寧波十七房開元度假村有限公司（「**寧波十七房**」）兩家通過自獨立第三方酒店業主租賃酒店物業（但將酒店管理外包予本集團）投資酒店經營的公司持有權益。

(i) 紹興禹莊

紹興禹莊為一家於中國成立的公司，由開元旅業全資擁有，從事紹興大禹開元觀堂的酒店經營並於2017年9月15日與獨立第三方紹興市旅遊集團有限公司訂立酒店租賃協議，據此，紹興禹莊租用紹興大禹開元觀堂，總面積為13,500平方米，租期為自協議日期起計20年。紹興大禹開元觀堂已由本集團根據紹興禹莊與本集團訂立的全方位服務管理協議（期限為自2017年9月15日起計20年）管理。於最後可行日期，除紹興大禹開元觀堂外，紹興禹莊並無經營任何其他酒店。

(ii) 寧波十七房

寧波十七房，一家於中國成立並由開元旅業全資擁有的公司，主要從事寧波十七房開元度假村的酒店經營，並於2014年1月1日與獨立第三方訂立酒店租賃協議，據此，寧波十七房租用寧波十七房開元度假村，租期為自協議日期起計20年，總面積為36,705平方米。寧波十七房開元度假村由本集團根據寧波十七房與本集團訂立的全方位服務管理協議（期限為自2014年1月1日起計20年）管理。於最後可行日期，除寧波十七房開元度假村外，寧波十七房並無經營任何其他酒店。

開元旅業保留紹興禹莊及寧波十七房的股本權益，原因為開元旅業已投資於分別與紹興大禹開元觀堂及寧波十七房開元度假村毗鄰的土地，用於綜合酒店物業開發及旨在鞏固兩家酒店的租賃控制權及對開元旅業名下各毗鄰土地的所有權，以便在「開元」同一品牌下開發物業。在我們評估了租賃或管理兩家酒店之間的整體經濟利益之後，開元旅業隨後與我們簽訂全方位服務管理協議以管理上述酒店。

開元旅業通過其全資附屬公司，亦根據日期為2015年6月29日的租賃協議，自開元產業投資信託基金集團租賃了開封開元大酒店，初始期限為十年，且酒店亦由本集團管理。鑒於紹興大禹開元觀堂、寧波十七房開元度假村及開封開元大酒店均聘請本集團提供全方位服務酒店管理服務，即涉及上述酒店的日常運營及重大決策應由本集團絕對酌情決定，董事認為，開元旅業集團租賃酒店並不對本集團構成直接業務競爭。

本集團與開元集團之間的業務劃分

開元集團（除本集團外）與本集團之間有著明確的業務劃分，其中開元集團（除本集團外）將重點關注中國境內酒店物業的投資與開發，而本集團將重點關注中國境內酒店物業的經營與管理（「**受限制活動**」）。開元集團（除本集團外）於中國的全部自有或租賃酒店已根據全方位服務管理協議均由本集團管理。

儘管本集團當前擁有「開元芳草地鄉村酒店」品牌下的兩家度假酒店，分別為長興開元芳草地鄉村酒店和杭州富春開元芳草地鄉村酒店，但酒店物業的投資與開發不曾亦不會成為本集團主要活動。本集團擬通過酒店租賃協議、全方位服務管理協議及／或特許經營協議的方式，將業務重心放在中國酒店的運營及管理。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月期間，該兩家度假酒店產生的收入分別為零、人民幣19.7百萬元、人民幣36.0百萬元及人民幣56.5百萬元，分別佔本集團總收入的零、1.2%、2.2%及5.0%。除已擁有的該兩間「開元芳草地鄉村酒店」品牌度假酒店外，本集團並無擁有我們經營及／或管理的任何其他酒店。此外，控股股東並無擁有我們的任何「開元芳草地鄉村酒店」品牌度假酒店。

開元旅業集團亦於德國法蘭克福擁有法蘭克福開元名都大酒店，其由開元旅業的附屬公司New Century Hotel Management (Germany) Co. Ltd.持有，且已聘請獨立酒店經理為該酒店提供酒店管理服務。由於本集團將僅於中國開展受限制活動，故上述酒店的業務與本集團的業務可依據地理位置明確劃分。該等地理劃分將使本集團的營運避免任何來自控股股東擁有及德國第三方酒店經理管理的酒店的潛在競爭。

本集團與開元產業投資信託基金之間的業務劃分

開元產業投資信託基金（一個在香港以單位信託基金形式組成的集體投資計劃，已根據《證券及期貨條例》第104條獲認可，受不時適用條件之規限），其基金單位於聯交所主板上市。開元產業投資信託基金主要擁有酒店物業投資組合。由於開元產業投資信託基金僅將擁有酒店物業的所有權，而本集團將專注於受限制活動，故本集團與開元產業投資信託基金有明確的業務劃分。開元產業投資信託基金於中國擁有的所有酒店均已租賃予本集團或由本集團管理。

開元產業投資信託基金也擁有位於荷蘭埃因霍溫的Holiday Inn Eindhoven酒店，但該酒店已租賃予一家獨立酒店經營集團進行酒店經營。由於本集團將僅於中國開展受限制活動，故上述酒店的業務與本集團的業務可依據地理位置明確劃分。該等地理劃分將使本集團的營運避免任何來自開元產業投資信託基金擁有及由荷蘭第三方酒店集團管理的酒店的潛在競爭。

基於上述，開元集團及開元產業投資信託基金的業務與本集團的業務劃分清晰，且董事認為，本集團與開元集團及開元產業投資信託基金的業務之間不存在重大重疊或競爭。

除上文所述者外，於最後可行日期，控股股東概無於任何直接或間接與我們的業務構成競爭的業務中擁有任何權益。

雖然本集團與控股股東之間並無實質性競爭，但為了避免本集團與控股股東之間的未來潛在競爭，控股股東訂立了以本公司為受益人的不競爭契據，據此，各控股股東承諾不參與受限制活動，且開元集團於中國的全部自有或租賃酒店已經及將會根據全方位服務管理協議租賃予本集團或由本集團管理。不競爭契據的詳情載於本招股章程下文「不競爭契據」分節。

財務獨立性

我們的會計和財務部門獨立於控股股東，並由獨立財務人員組成。其職責包括(其中包括)財務控制、會計處理、財務報告、集團信用以及內部控制等等。我們的財務工作人員概無為控股股東及／或其各自緊密聯繫人工作。我們能夠獨立作出財務決策，且控股股東不會干涉我們的資金使用。我們設立了獨立的審計體系、標準化的財務與會計系統以及全面的財務管理系統。此外，我們獨立管理銀行賬戶，不與控股股東及／或其各自緊密聯繫人共用銀行賬戶。

作為籌備開元產業投資信託基金於2013年上市的一部分，在本公司未能取得銀行擔保(定義見下文)且亦未能支付基本租金的情況下，為向開元產業投資信託基金的單位信託證券持有人提供額外的保護，控股股東開元旅業亦已根據酒店租賃及管理協議就本公司債務向開元酒店投資提供擔保(「**擔保**」)。根據酒店租賃及管理協議條款，本公司亦須就本公司支付責任自獨立金融機構獲得不可撤銷擔保(金額最高為以開元產業投資信託基金為受益人的基本租金)。有關安排將在酒店租賃及管理協議生效期間持續有效並將持續至上市後。詳情請參閱本招股章程「關連交易－須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節。

儘管存在該擔保，本公司在財務方面仍然且將繼續獨立於其控股股東開元旅業，原因如下：

(i) 於酒店租賃及管理協議過去五年的期限內，本公司始終能夠在未獲開元旅業提供任何財務協助的情況下，履行並完成酒店租賃及管理協議項下的所有支付責任；

(ii) 本公司在相對成熟且發達的市場進行業務經營的過程中，財務狀況穩健；於2018年12月31日，本集團有未動用銀行融資人民幣120.0百萬元，連同本集團的現金狀況(不包括受限制現金)人民幣369.7百萬元，可悉數承擔酒店租賃及管理協議項下的最大責任(在基本租金為人民幣200百萬元的情況下)；

(iii) 本公司根據酒店租賃及管理協議就開元產業投資信託基金酒店物業應付的租金(計及本集團將履行的酒店經營及管理職能)乃經參考酒店經營收入及經營利潤總額而計算。因此,倘本公司須支付較高的租金,則表示(為本公司創造收入及利潤的)酒店的財務表現良好;及

(iv) 本公司根據酒店租賃及管理協議支付租金的責任由獨立金融機構出具的銀行擔保作抵押,抵押金額最高為基本租金(「**銀行擔保**」)。在無法支付差額的情況下,本公司將可依賴銀行擔保。

有關酒店租賃及管理協議的詳情,請參閱本招股章程「關連交易 — 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節。

董事確認,於2018年8月31日的所有非貿易性質的關聯方結餘已於2018年10月31日悉數結清。除上文所披露者外,於最後可行日期,我們並無應付或應收控股股東或其緊密聯繫人的未償還貸款、非貿易結餘、財務援助或任何其他形式的融資,亦未向控股股東或其各自緊密聯繫人提供任何已發行證券、貸款或任何其他形式的財務援助。因此,董事認為我們在財務上獨立於控股股東。

管理獨立性

我們的董事會包括兩名執行董事、四名非執行董事以及三名獨立非執行董事。董事和高級管理層成員均具備擔任本公司董事或高級管理層所需的相關管理及╱或行業相關經驗。我們每名董事均知悉其受信責任,要求(其中包括)彼等須為本公司利益及符合本公司最佳利益而行事,且不容許彼等作為董事的責任與其個人利益之間出現任何衝突。有關董事及高級管理層的詳情,請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層」一節。

董事會的三位成員(即金文杰先生、陳妙林先生及陳燦榮先生)目前亦於本公司控股股東之一開元旅業或其緊密聯繫人(包括開元控股及開元產業投資信託基金)擔任職務。下文概述(i)本集團內的董事職務;及(ii)該董事目前至最後可行日期於開元旅業及其緊密聯繫人(包括開元控股及開元產業投資信託基金)擔任的職務:

姓名	本公司內職務	開元旅業及其緊密聯繫人(包括開元控股及開元產業投資信託基金)的職務
金文杰先生	執行董事兼董事會主席	開元旅業非執行董事;及開元產業投資信託基金管理人主席兼非執行董事
陳妙強先生	執行董事兼總裁	無
陳妙林先生	非執行董事	開元旅業及其若干附屬公司董事;及開元控股及其若干附屬公司董事
陳燦榮先生	非執行董事	開元旅業主席、總裁兼董事、開元旅業若干附屬公司董事;及開元控股及其若干附屬公司董事
江天一先生	非執行董事	無
張弛先生	非執行董事	無
張潤鋼先生	獨立非執行董事	無
丘煥法先生	獨立非執行董事	無
邱妘女士	獨立非執行董事	無

於最後可行日期，陳燦榮先生為寧波開元大酒店有限公司（一家由開元旅業持有20%權益的公司）董事。除金文杰先生、陳妙強先生、陳妙林先生及陳燦榮先生外，概無其他董事於開元旅業集團或控股股東的緊密聯繫人（包括開元控股及開元產業投資信託基金集團）擔任任何董事或高級管理層職位。金文杰先生為開元旅業的非執行董事及開元產業投資信託基金管理人的主席兼非執行董事，不會參與開元旅業或開元產業投資信託基金的日常管理或事務及運營。陳妙林先生及陳燦榮先生為本公司非執行董事，不會參與業務的日常管理或事務及運營。

本集團獨立高級管理層團隊由一個核心管理團隊領導，成員包括陳妙強先生、侯峰先生、李東林先生、葉綠女士、趙華娟女士、戴建平先生及陳文放先生，其中部分人士已於本集團任職多年，在酒店經營管理領域擁有逾10年工作經驗。彼等共同構成我們核心管理團隊一部分，於業績記錄期在我們業務經營中作出重大決定。李東林先生及趙華娟女士承擔開元旅業若干附屬公司的監管職責，並不從事該等附屬公司的日常管理或事務及運營。除上文所披露者外，本集團高級管理層團隊、開元集團高級管理層團隊及開元產業投資信託基金集團之間並無重疊人員。

董事認為出於下列理由，即便某些董事在開元集團及開元產業投資信託基金集團擔任職位，本集團仍能夠獨立於開元集團及開元產業投資信託基金集團運作：

(i) 組織章程細則中所載的董事會決策制定機制中包括了避免利益衝突的條文，其中規定（其中包括）(a)各董事有權在董事會會議上投一票，以及董事會決定須經多數票通過；及(b)若可能出現利益衝突，相關董事不得參加投票，不計入相關董事會會議上相關決議的法定人數，尤其是當交易與開元產業投資信託基金集團相關時，金文杰先生（作為開元產業投資信託基金管理人的主席兼非執行董事）應在董事會會議上遵守上述限制；

(ii) 各董事均知悉其作為董事的受信責任，要求（其中包括）彼等須為本公司及股東的整體利益及符合本公司及股東的整體最佳利益而行事，且不容許彼等作為董事的責任與其個人利益或在其他公司（包括開元旅業及開元產

業投資信託基金）的角色之間出現任何衝突。若本集團與任何董事或其各自緊密聯繫人之間訂立的任何交易可能出現利益衝突，則該利益相關董事須放棄在就該交易召開的本公司相關董事會會議上投票，也不計入法定人數；

(iii) 在九名董事會成員中，有六名於上市後不在開元集團及開元產業投資信託基金集團擔任董事或參與任何運營。因此，董事會多數成員獨立於開元集團及開元產業投資信託基金集團，而同時在開元集團及開元產業投資信託基金集團任職的董事並不且不會（不論是單獨或集體行事）擁有能夠通過董事會任何決議的絕對多數票；

(iv) 在九名董事中，有三名（即董事會的三分之一）是獨立非執行董事，且本公司的獨立非執行董事與開元旅業沒有重疊，符合香港最佳企業管治常規。概無獨立非執行董事此前在開元旅業擔任過職位或職務，且《上市規則》第3.13條下影響獨立性的標準對其概不適用。獨立非執行董事在其各自專業領域內擁有適當的學歷資格或豐富經驗，且因其對增加董事會技能和背景之多樣性的貢獻而獲得委任。倘（開元旅業和本公司之間）可能產生潛在利益衝突，則預期獨立非執行董事會為董事會帶來無偏見的獨立判斷，並在董事會將討論的事宜上擔當領導角色。此外，本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會的多數成員也是獨立非執行董事；

(v) 金文杰先生僅於開元旅業及開元產業投資信託基金擔任非執行職務，其職責主要為主持和參加董事會會議並就重大事項作出決策，因此，其並不參與開元旅業或開元產業投資信託基金日常管理或事務及運營。金先生將其大部分時間花費在本集團的總體管理上；

(vi) 陳妙林先生及陳燦榮先生僅在本公司擔任非執行職務，彼等僅負責就本集團的發展提供指引，彼等並不參與本公司的日常管理或事務及運營；及

(vii) 我們已採納一系列企業管治措施以管理本集團與控股股東或彼等的緊密聯繫人之間的利益衝突（如有），其將支持我們的獨立管理。詳情請參閱本節「－企業管治措施」。

本公司亦已採納《上市規則》附錄十四所載的《企業管治守則》(「**守則**」)。守則載有關於(其中包括)董事、主席及行政總裁、董事會組成、董事的委任、重選及罷免、董事責任及薪酬以及與股東的溝通等事宜的良好企業管治原則。我們將在中期及年度報告中說明我們是否已遵守守則,並在《企業管治報告》中提供偏離守則的詳情和理由。本公司亦須遵守《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》,其中規定禁止董事買賣證券及保護少數股東的權利。此外,在上市後,董事會將須遵守《上市規則》條文,且若干事宜(如關連交易)須由獨立非執行董事審核。董事認為,獨立非執行董事在董事會中佔據較大比例可增強整體企業管治標準。

因此,董事會信納,我們已制定充分的企業管治措施管理上市後本集團與各控股股東之間的利益衝突,並保護少數股東的權利。

基於上文所述,董事信納全體董事會連同管理團隊能夠獨立於控股股東及其緊密聯繫人管理本公司。

經營獨立性

儘管上市後控股股東將保留於本公司的控股權益,但董事會可全權獨立作出所有有關業務經營的決策及自行開展業務。

本公司擁有自己的管理團隊,其中大部分成員均獨立於控股股東。此外,本公司(通過其附屬公司)持有開展業務所需的所有相關牌照,並擁有充足的資本、設備及僱員獨立於控股股東經營其業務。本集團擁有獨立的客戶及供應商來源。本集團亦已制定一套內部控制程序,以促進業務的有效經營。此外,本集團擁有自己的經營設施和資源。

本招股章程「關連交易」一節載有本集團與控股股東或彼等聯繫人之間的持續關連交易,其將於全球發售完成後繼續進行。所有該等交易按正常商業條款經公平磋商後決定。除本招股章程「關連交易」一節所披露者外,董事目前預計,上市後本公司與控股股東或彼等各自的聯繫人之間不會進行其他重大關連交易。董事確認,倘日後出現任何其他關連交易,我們將全面遵守《上市規則》第十四A章的規定。

基於上述，董事認為，我們能夠獨立於控股股東經營業務。

不競爭承諾

各控股股東已共同及各別訂立以本公司為受益人的不競爭契據，據此，各控股股東向我們承諾，在不競爭期間（定義見下文），其不會以主事人或代理的身份直接或間接（包括通過其任何緊密聯繫人（如《上市規則》不時界定）、附屬公司、合夥企業、合資企業或其他合約安排（無論出於牟利或其他目的））在中國進行、從事、投資、參與任何酒店經營或管理業務或以其他方式於其中擁有權益（「**受限制業務**」）。

儘管作出上述承諾，各控股股東仍可：

(i) 在開展任何受限制業務的公司發行的股份或其他證券（無論是否於任何證券交易所上市）中擁有權益，惟有關控股股東及其緊密聯繫人合共擁有的權益不得使其能夠在該公司的股東大會上行使或控制行使10%或以上的表決權；及

(ii) 始終另有一名獨立股東，其單獨或與其緊密聯繫人合共直接或間接擁有的權益，使其能夠在該公司的股東大會上行使或控制行使的表決權多於其能夠行使或控制行使的表決權，或使其能夠控制該公司董事會的大多數成員組成。

不競爭契據中所述的「不競爭期間」指自上市日期起直至下列日期（以較早者為準）為止的期間：

(i) 有關控股股東個別或共同不再為本公司控股股東（定義見《上市規則》）之日；及

(ii) 股份不再於聯交所上市之日。

各控股股東進一步承諾，一旦其或其緊密聯繫人或關連人士按以下方式識別到或獲第三方提供與受限制業務有關的任何商機（「**商機**」），其將首先向本公司推介或提供該商機：

(i) 其將及將促使其緊密聯繫人（不包括本集團）及關連人士向本公司發出有關商機的書面通知（「**商機通知**」）連同其所擁有商機的全部有關資料（包括商

機性質、投資或收購成本及其他合理必要詳情），以便本公司考慮該商機是否與本集團業務構成競爭及抓住該商機是否符合本集團的利益；

(ii) 本公司收到商機通知後，應立即以書面形式通知董事（包括獨立非執行董事）；

(iii) 經本公司無利害關係的董事（包括本公司獨立非執行董事或股東（如相關法律法規所規定））審批後，本公司將於收到商機通知起計30日內以書面形式通知控股股東關於把握或拒絕相關新商機的任何決定；

(iv) 相關控股股東將有權進行、從事、投資、參與相關新商機或以其他方式於其中擁有權益，或委任第三方開展該商機，前提為(i)其接獲本公司拒絕該商機的通知；或(ii)其於本公司接獲相關控股股東發出有關商機的書面通知之日起計30個營業日內並收到本公司要求延期的任何通知或要求，惟任何控股股東（或其有關緊密聯繫人）其後從事、投資、參與該受限制業務或以其他方式於其中擁有權益，或委任第三方開展該受限制業務的主要條款在任何重大方面均不優於向本公司所披露者；及

(v) 倘由相關控股股東所爭取商機的性質出現任何重大變動，其應以上述方式向本公司轉介該已修訂之商機，猶如其為新商機。

企業管治措施

董事認為，我們已制定充分的企業管治措施，確保控股股東（包括開元旅業、陳妙林先生、陳燦榮先生及張冠明先生）遵守上文載列的不競爭承諾，並管理控股股東業務所產生的任何潛在利益衝突及保障股東權益，該等管治措施包括：

(i) 一旦有任何實際或潛在利益衝突，則任何有利益衝突的董事（即兼任各控股股東之董事或高級管理層成員的任何董事）須放棄於任何股東及／或董

事會會議上投票，包括與行使以本公司為受益人授出的優先購買權或根據與任何控股股東達成的合約安排進行的任何其他關連交易有關的事宜；

(ii) 獨立非執行董事將每年審核控股股東授出的優先認購權，以及各控股股東對其各自作出的不競爭承諾的遵守情況(「**競爭事宜**」)；

(iii) 控股股東將按本公司要求提供獨立非執行董事就競爭事宜進行年度審閱時所需的全部資料，包括按照《上市規則》附錄十四《企業管治報告》所載的自願披露原則，詳細披露彼等對其不競爭承諾的遵守及執行情況；

(iv) 本公司將以載入年報或發佈公告的方式披露經獨立非執行董事審閱的有關競爭事宜的決定，包括(i)控股股東對其不競爭承諾的遵守及執行情況；(ii)於本集團獲推介商機時行使優先認購權；及／或(iii)就控股股東違反不競爭承諾作出的任何執行決定；

(v) 我們相信，董事會由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均衡組成，可確保董事會有效行使獨立判斷。董事認為，憑藉在不同專業領域的專業知識，獨立非執行董事具備所需的才幹及專業知識，可在本集團與控股股東之間發生利益衝突時作出獨立判斷；及

(vi) 倘出現潛在利益衝突，則相關控股股東將放棄於本公司就相關決議案召開的股東會議上投票。

我們已與關連人士訂立多份協議，該等協議的詳情載於下文。於上市後，根據《上市規則》第十四A章，本節所披露的交易將構成持續關連交易。

獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

境內商標協議

於2013年6月14日，本公司與開元酒店投資訂立商標特許協議(「**境內商標協議**」)，據此，開元酒店投資向本公司轉讓使用中國商標的獨家權利，而無需支付任何使用費或其他付款。根據境內商標協議，本公司同意向開元酒店投資及其附屬公司授出中國商標使用權(無需支付任何使用費或其他付款)，以發展各開元產業投資信託基金酒店物業的業務。本公司授出中國商標使用權的有效期為十年，可由開元酒店投資決定是否續期。於授權期間，本公司須維持中國商標的註冊。本公司亦已同意，倘開元酒店投資有要求，其會擴大有關商標的註冊範圍。有關中國商標的詳情載於本招股章程「附錄七－法定及一般資料－B.有關我們業務的其他資料－2.本公司的知識產權」項下(i)(a)分節。

董事認為，由於起初開元酒店投資使用中國商標的獨家權利乃於無需支付任何使用費或其他付款的情況下轉讓予本公司，故無需支付任何使用費或其他付款而向開元酒店投資授出中國商標的使用權屬公平合理，且就此類協議而言，設定三年以上期限屬一般商業慣例。

開元酒店投資是一家由開元產業投資信託基金控制的公司，開元產業投資信託基金進而又受本公司控股股東之一陳妙林先生的共同控制。因此，開元酒店投資作為陳妙林先生的聯營公司而成為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，擬根據境內商標協議進行的交易(將於上市後持續)將構成本公司的持續關連交易。

由於中國商標的使用權乃根據境內商標協議在免除使用費後授予開元酒店投資，根據境內商標協議擬進行的交易乃根據一般商業條款訂立，且就《上市規則》第十四A章計算的適用百分比率每年均將低於0.1%。根據《上市規則》第14A.76(1)條，該項交易將獲豁免遵守《上市規則》第十四A章項下有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

香港商標特許契約

於2018年8月20日，本公司與德威地產有限公司(「**德威地產**」)訂立商標特許契約(「**香港商標特許契約**」)，據此，德威地產同意向本公司及本集團其他成員公司授出使用其於香港註冊的商標(「**開元香港商標**」)的非獨家且不可轉讓的權利及許可權，而無須支付使用費，自香港商標特許契約日期開始永久有效，惟特許商標更新則除外。有關開元香港商標的詳情載於本招股章程「附錄七－法定及一般資料－B.有關我們業務的其他資料－2.本公司的知識產權」(i)(b)分節。

董事認為訂立期限為三年以上的香港商標特許契約能保證我們經營的穩定性，且有益於本公司及股東的整體利益。董事認為，此類協議設定的期限屬一般商業慣例。

德威地產由控股股東持有。因此，德威地產作為控股股東的聯營公司，而成為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》十四A章，擬根據香港商標特許契約進行的交易(將於上市後持續)將構成本公司的持續關連交易。

由於開元香港商標的使用權乃根據香港商標特許契約在免除使用費後授予本公司，根據香港商標特許契約擬進行的交易乃根據一般商業條款訂立，且就《上市規則》第十四A章計算的適用百分比率每年均將低於0.1%。根據《上市規則》第14A.76(1)條，該項交易將獲豁免遵守《上市規則》第十四A章項下有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

其他符合最低豁免水平的交易

我們已訂立下列持續關連交易，該等交易預計將於上市後存續。由於(i)下列交易的最高相關比例預計低於5.0%；(ii)下列交易按年計之價值預計低於3.0百萬港元；及(iii)下列交易乃按照一般或更優商業條款進行，因此根據《上市規則》第14A.76(1)條，下列交易將全面豁免遵守《上市規則》第十四A章下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准之規定。

超藝地毯的地毯供應

於業績記錄期及其後，本集團不時自杭州蕭山超藝地毯有限公司(「**超藝地毯**」)採購地毯及相關服務，以進行酒店翻新及裝修。超藝地毯由控股股東之一陳妙林先生之配偶黃月娥女士擁有90.0%的股權，因此根據《上市規則》為本公司的關連人士。

買賣消費者服務及商品

本集團不時自本公司的關連人士(如本公司控股股東的聯繫人、董事或監事)採購或向其提供下列服務及商品，該等服務就《上市規則》第十四A章而言為正常提供以供私用或消費：

*銷售消費者服務及商品：*本集團在我們的經營酒店向我們的關連人士提供酒店服務，包括但不限於酒店住宿服務、餐飲服務及MICE服務及日用消費品。

*購買消費者服務及商品：*開元集團在其擁有或租賃的酒店向本集團僱員提供酒店服務，包括但不限於餐飲服務及日用消費品。

我們採購或提供上述消費者服務及商品乃(i)在日常及一般業務過程中進行；(ii)按與在公開市場自該等關連人士採購或向其提供該等消費者服務及商品的獨立第三方消費者的同等條款進行；及(iii)供我們的僱員或我們的關連人士消費而不得轉售。因此，根據《上市規則》第14A.97條，上述各交易將全面豁免遵守《上市規則》第十四A章下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准之規定。

須遵守申報、年度審閱、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

全方位服務管理服務框架協議

於2019年2月12日，本集團與開元旅業及開元控股訂立全方位服務管理服務框架協議(「**全方位服務管理服務框架協議**」)，據此，本集團同意向開元旅業集團及開元控股集團提供全方位服務酒店管理服務，包括但不限於市場調研、發展規劃、建設諮

詢、酒店開業準備及酒店經營管理服務、員工培訓服務、訂房服務及IT服務等綜合酒店技術及運營管理服務(「**全方位服務酒店管理服務**」),期限為自上市日期起至2021年12月31日止。

交易理由

提供酒店管理服務乃本集團的核心業務,於2018年8月31日,我們與約200家酒店業主合作從事酒店管理業務,其中(總體來講)開元旅業集團及開元控股集團僅是我們所合作的眾多酒店業主中的一家。董事認為,根據全方位服務管理服務框架協議提供酒店管理服務符合本集團作為中國酒店管理行業服務提供商的業務及商業目標,本公司及其股東整體上亦將因此受益。

歷史金額

於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年8月31日,全方位服務管理服務框架協議分別涵蓋了13家、9家、9家及9家全方位服務管理酒店。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月,開元旅業集團及開元控股集團就本集團提供的全方位服務酒店管理服務支付的費用總額(不包括本招股章程「財務資料－關聯方交易及結餘－重大關聯方交易－已終止關聯方交易」分節所載的已終止關聯方交易)分別為人民幣47.7百萬元、人民幣23.9百萬元、人民幣29.2百萬元及人民幣24.4百萬元。

定價政策

本集團就所提供的全方位服務酒店管理服務收取的費用須經公平磋商並計及酒店位置及所需服務的範圍,同時參照市場上同類服務及同類項目的費用釐定。條款中的有關費用不得低於我們通常向作為獨立第三方的酒店業主所收取的費用。

全年上限及全年上限的設定基準

董事估計,於2019年、2020年及2021年12月31日,全方位服務管理服務框架協議將分別涵蓋12家、12家及13家全方位服務管理酒店,且截至2021年12月31日止三個年度各年,開元旅業集團及開元控股集團就本集團根據全方位服務管理服務框架協議提供的服務應付的最高年度費用將分別不超過人民幣43.0百萬元、人民幣50.0百萬元及人民幣57.0百萬元。

建議全年上限根據本集團就提供酒店管理服務預計獲得的費用進行估算，且主要取決於(i)本公司目前管理的現有酒店數目；(ii)本公司預計管理的新酒店數目；(iii)就各酒店收取管理費的過往水平；(iv)該等現有及新酒店預計產生的預計收入水平及經營利潤總額表現；及(v)本集團預期提供的員工培訓、客房預訂及IT服務等服務範圍。

建議全年上限自2019年至2021年增加主要受(i)相對成熟酒店基於其預期收入及經營利潤總額增長的管理費水平的有機增長；(ii)將自於2017年（1家酒店）及2018年9月（1家酒店）的近期開業酒店收取的額外管理費增加，由於這2家相對較新的酒店逐漸進入正軌期間；及(iii)現有已訂約待開業的3家新酒店預計將於2019年（2家酒店）及2021年（1家酒店）開業所驅動。

董事已計及釐定上述全年上限時考慮的下列因素（被認為屬公平合理公正）：

(i) 於業績記錄期的歷史交易金額及截至2018年12月31日止年度未經審核交易金額；

(ii) 估計將根據現有合約就本集團提供的全方位服務酒店管理服務確認的收入；及

(iii) 本集團已與開元旅業集團及開元控股集團訂約及預期將與其訂約的待開業酒店。

商品及服務銷售框架協議

於2019年2月12日，本集團與開元旅業及開元控股訂立商品及服務銷售框架協議（「**商品銷售框架協議**」），據此，本集團同意向開元旅業集團及開元控股集團提供若干商品及服務，包括但不限於酒店用品及紅酒（「**商品及服務銷售**」），期限為自上市日期起至2021年12月31日止。

交易理由

我們利用集中採購系統，該系統用於為組合中的所有酒店（包括我們代開元旅業集團及開元控股集團管理的酒店）採購及供應酒店用品。通過集中採購系統供應酒店用品可保證酒店用品的質量並維持其成本效益。我們亦能夠利用規模經濟並自供應商取得更有競爭力的價格，從而最大限度地減少酒店的經營開支，我們認為本公司及其股東整體將因此受益。

歷史金額

於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年8月31日，商品及服務銷售框架協議分別涵蓋了9家、10家、9家及9家全方位服務管理酒店。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月，開元旅業集團及開元控股集團就本集團提供的商品及服務銷售支付的費用總額（不包括本招股章程「財務資料－關聯方交易及結餘－重大關聯方交易－已終止關聯方交易」分節所載的已終止關聯方交易）分別為人民幣8.4百萬元、人民幣15.8百萬元、人民幣14.2百萬元及人民幣8.7百萬元。

定價政策

本集團就所提供的商品及服務銷售收取的費用須經公平磋商後且參考現行市價，並計及相關採購成本、我們的經營開支及當時現行市況釐定。本集團將定期向其組合的酒店就各類酒店用品發佈推薦價目表，且將予出售產品的價格將參考該價目表釐定。有關費用不得低於向獨立第三方收取的費用。

全年上限及全年上限的設定基準

董事估計，截至2019年、2020年及2021年12月31日，分別將有12家、12家及13家全方位服務管理酒店涵蓋於商品及服務銷售框架協議之下，且截至2021年12月31日止三個年度各年，開元旅業集團及開元控股集團就本集團根據商品及服務銷售框架協議提供的商品及服務應付的最高年度費用將分別不超過人民幣22.0百萬元、人民幣25.0百萬元及人民幣28.0百萬元。

建議全年上限根據本集團就銷售貨品及服務預計獲得的費用進行估算，且主要取決於(i)本公司目前提供銷售及服務的現有酒店數目；(ii)本公司預計提供銷售及服務的新酒店數目；(iii)該等現有酒店及新酒店預計產生的餐飲收入；及(iv)本集團的歷史採購金額及未來預計採購金額。

建議全年上限自2019年至2021年增加主要受(i)相對成熟酒店基於其歷史經營業績的採購額水平的有機增長；(ii)來自於2018年（1家酒店）的近期開業酒店的採購額增加，由於該家相對較新的酒店逐漸進入正軌期間；及(iii)現有已訂約待開業的3家新酒店預計將於2019年（2家酒店）及2021年（1家酒店）開業所驅動。

董事已計及釐定上述全年上限時考慮的下列因素（被認為屬合理公正）：

(i) 於業績記錄期的歷史交易金額及截至2018年12月31日止年度未經審核交易金額；

(ii) 預期開元旅業集團及開元控股集團管理的酒店數目以及對商品及服務的需求程度；及

(iii) 就我們向其他獨立第三方酒店業主提供的酒店用品的價格。

酒店服務及商品供應框架協議

於2019年2月12日，本集團與開元旅業訂立酒店服務及商品供應框架協議（「**酒店服務及商品供應框架協議**」），據此，開元旅業集團同意向本集團提供若干酒店服務，包括但不限於清潔服務及電線產品（「**酒店服務及商品供應**」），期限為自上市日期起至2021年12月31日止。

交易理由

作為我們日常及一般業務過程的一部分，本集團倚賴第三方供應商（包括開元旅業集團）不時提供部分配套酒店服務及若干酒店商品及用品。我們過往一直使用開元旅業集團提供的有關服務及產品，而開元旅業集團始終能夠向我們長期穩定地提供該等服務及商品。因此，開元旅業集團十分了解我們的業務及營運要求。我們認為，維持穩定優質的一般酒店服務及商品供應有利於我們現時及未來的營運，我們相信開元旅業集團能夠有效滿足我們的要求，穩定而優質地提供規定的酒店相關服務及商品。

歷史金額

於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年8月31日，酒店服務及商品供應框架協議分別涵蓋了8家、10家、8家及10家租賃酒店。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月，本集團就向開元旅業集團作出的酒店服務及商品供應支付的費用總額（不包括本招股章程「財務資料－關聯方交易及結餘－重大關聯方交易－已終止關聯方交易」分節所載的已終止關聯方交易）分別為人民幣10.9百萬元、人民幣11.7百萬元、人民幣12.0百萬元及人民幣8.3百萬元。

定價政策

就酒店服務及商品供應支付的費用須經公平磋商並計及於公開市場獨立服務供應商向同類標準酒店提供的同類服務及商品的現行市價釐定，(i)就清潔服務而言，其他與開元旅業集團所提供服務有類似規模及經營的獨立供應商所收取的清潔價格；及(ii)就其他服務及商品而言，至少其他兩家在市場上提供同類服務及商品的獨立供應商所收取的服務及商品價格。有關費用不得高於獨立第三方收取的標準費用。

全年上限及全年上限的設定基準

董事估計，截至2019年、2020年及2021年12月31日，分別將有9家、9家及9家租賃酒店涵蓋於酒店服務及商品供應框架協議之下，且截至2021年12月31日止三個年度各年，本集團根據酒店服務及商品供應框架協議就開元旅業集團提供的酒店服務及商品供應應付的最高年度費用將分別不超過人民幣15.0百萬元、人民幣15.0百萬元及人民幣15.0百萬元。

建議全年上限乃根據本集團預期就使用清潔服務等酒店服務及電線產品支付的費用進行估算，且主要取決於(i)本集團目前經營的正在使用該等服務的現有酒店數目；(ii)本公司預期使用該等服務的新酒店數目；及(iii)該等服務的過往使用情況及預期後續需要的服務範圍。

截至2021年12月31日止三個年度的建議全年上限預期相對穩定，為人民幣15.0百萬元，因為截至2021年12月31日止三個年度酒店服務及商品供應框架協議涵蓋的酒店數目預計將維持在9家。

董事已計及釐定上述全年上限時考慮的下列因素（被認為屬合理公正）：

(i) 業績記錄期的歷史交易金額及截至2018年12月31日止年度未經審核交易金額；

(ii) 我們待開業酒店的數量；

(iii) 開元旅業集團就於當前市場向其其他客戶提供類似服務及商品所收取的價格；及

(iv) 其他獨立第三方提供商於當前市場就提供類似服務及商品而收取的價格。

開元旅業為控股股東之一，因此根據《上市規則》為本公司的關連人士。開元控股由非執行董事及控股股東之一陳妙林先生持有85.2%的權益，因此，其為陳妙林先生的聯繫人，從而根據《上市規則》成為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，於全方位服務管理服務框架協議、商品及服務銷售框架協議及酒店服務及商品供應框架協議項下的交易將於上市後構成本公司的持續關連交易。

酒類產品供應框架協議

於2019年2月12日，本集團與Birot by New Century訂立酒類產品供應框架協議（「**酒類產品供應框架協議**」），據此，Birot by New Century同意向本集團自上市日期起直至2021年12月31日期間供應若干酒類產品，包括但不限於紅酒（「**酒類產品供應**」）。

交易理由

作為我們日常及一般業務的一部分，本集團倚賴第三方供應商（包括Birot by New Century）不時供應若干酒類產品。Birot by New Century為法國波爾多葡萄園的擁有人，並由陳妙林先生間接持有83.9%。我們多年來一直使用Birot by New Century供應的酒類產品，而Birot by New Century始終能夠向我們長期穩定地供應該等酒類產品。由於餐飲服務所需，我們認為，維持穩定優質的酒類產品供應有利於我們現時及未來的營運，我們相信Birot by New Century能夠高效滿足我們要求，穩定優質地供應所需酒類產品。

歷史金額

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月，本集團就酒類產品供應向Birot by New Century支付的費用分別為人民幣6.2百萬元、人民幣5.2百萬元、人民幣7.2百萬元及人民幣3.5百萬元。

定價政策

就酒類產品供應所支付的費用須經公平磋商並計及Birot by New Century向其他獨立第三方客戶所收取的酒類產品的價格釐定。本集團將獲得至少兩個報價（Birot by New Century向其他獨立第三方客戶提供類似酒類產品所收取的價格）以確保本集團向Birot by New Century支付的費用不高於獨立第三方向Birot by New Century支付的費用。

全年上限及全年上限的設定基準

董事估計，截至2021年12月31日止三個年度各年，本集團根據酒類產品供應框架協議就Birot by New Century提供的酒類產品供應應付的最高年度費用將分別不超過人民幣7.5百萬元、人民幣7.5百萬元及人民幣7.5百萬元。

董事已計及釐定上述全年上限時考慮的下列因素（被認為屬合理公正）：

(i) 業績記錄期的歷史交易金額及截至2018年12月31日止年度未經審核交易金額；

(ii) 我們待開業酒店的數量；及

(iii) Birot by New Century就於當前市場向其他獨立第三方客戶提供類似酒類產品所收取的價格。

Birot by New Century由非執行董事及控股股東之一陳妙林先生間接持有83.9%的權益，因此，其為陳妙林先生的聯繫人，根據《上市規則》，Birot by New Century為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，酒類產品供應框架協議下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於《上市規則》有關全方位服務管理服務框架協議、商品及服務銷售框架協議、酒店服務及商品供應框架協議以及酒類產品供應框架協議的各全年上限的各項適用比率預期均低於5.0%，故全方位服務管理服務框架協議、商品及服務銷售框架協議、酒店服務及商品供應框架協議以及酒類產品供應框架協議項下的交易將豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守《上市規則》第十四A章項下有關申報、年度審閱及公告規定。

須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

主酒店租賃及管理協議

開元酒店投資、開元酒店管理、開元旅業及開元資產管理有限公司(「**產業信託管理人**」)於2013年6月14日訂立一份日期為2013年6月14日的框架協議(「**主酒店租賃及管理協議**」)，其中載列根據各開元產業投資信託基金酒店物業的獨立酒店租賃及管理協議租賃及管理五項開元產業投資信託基金酒店物業的一般指引及原則。

於2013年6月14日，(i)開元酒店投資；(ii)長春開元名都大酒店有限公司；(iii)寧波開元名都大酒店有限公司；(iv)淳安千島湖開元銳至投資有限公司；及(v)浙江蕭山賓館股份有限公司(「**物業公司**」)(即由開元產業投資信託基金及開元產業投資信託基金酒店物業的登記擁有人控制的公司)與開元酒店管理就租賃及管理各開元產業投資信託基金酒店物業訂立獨立的酒店租賃及管理協議。根據酒店租賃及管理協議，開元酒店管理為承租人及酒店管理人。

各酒店租賃及管理協議的期限自2013年7月10日(開元產業投資信託基金於聯交所上市的日期(「**產業信託上市日期**」))起計十年，並於產業信託上市日期第十週年到期(「**首十年期限**」)。開元酒店管理亦已向產業信託管理人授出一項選擇權，可由產業

信託管理人全權酌情行使，為酒店租賃及管理協議額外續期十年（「**重續十年期限**」），並將由開元酒店投資與開元酒店管理共同委聘的一名獨立專業物業估值師釐定續期的市場租金方案。

定價政策

於2013年7月10日至2018年7月9日主酒店租賃及管理協議的首五個年度，除非應付總租金（定義見下文）高於基本租金，否則開元酒店管理須根據主酒店租賃及管理協議的條款支付每年最低基本租金總額人民幣216百萬元。

自酒店租賃及管理協議的第六年至第十年（「**後續期間**」），基本租金為主酒店租賃及管理協議第六至第十年的年度基本租金總額（「**市場基本租金**」），市場基本租金將由開元酒店投資及開元酒店管理於每年開始前至少七個月共同委聘的獨立專業物業估值師釐定。釐定更新的市場租金方案時，將予委聘的獨立專業物業估值師應根據彼時香港測量師學會估值準則評估相關開元產業投資信託基金酒店物業的市場租金價值，其將構成市場基本租金以及市場租金方案其他因素（包括個體租金（定義如下）的金額或計算方法、所需保證金的金額及將由中國持牌銀行發行的不可撤銷擔保所涵蓋的金額）的基礎。若市場基本租金低於前四年就開元產業投資信託基金酒店物業向開元酒店管理收取的平均年租的85.0%，則後續期間有關開元產業投資信託基金酒店物業的基本租金將為前四年向開元酒店管理收取的平均年租的85%（而非市場基本租金），即不少於人民幣183.6百萬元。

歷史金額

由於酒店租賃及管理協議前四年（自2014年至2017年）各年向開元酒店管理收取的最低年租金額為人民幣216.0百萬元，故後續期間各年的基本租金將為人民幣183.6百萬元（即前四年基本租金的85.0%）。如產業信託管理人於2018年1月18日發佈的公告所披露，浙江開元酒店及開元酒店管理已共同委聘獨立物業估值師第一太平戴維斯進行租金審查，以釐定2018年度的市場基本租金，已定為人民幣200.0百萬元。

全年上限及全年上限的設定基準

各開元產業投資信託基金酒店物業的租金為個體租金，租金須每月期滿後支付。個體租金乃按有關開元產業投資信託基金酒店物業的每月經營收入總額的20.0%加上有關開元產業投資信託基金酒店物業該月的經營利潤總額的34.0%計算得出（「**個體租金**」）。各年度所有個體租金總和（經調整）構成總租金（「**總租金**」）。若總租金（根據本公司的經審核年度賬目調整）少於基本租金的議定金額，則本公司有義務在開元酒店管理的經審核年度賬目發佈日期起計30日內補足任何差額。

董事估計，截至2023年12月31日止五個年度各年，本集團就主酒店租賃及管理協議應付的最高年租將分別不超過人民幣237.0百萬元、人民幣244.0百萬元、人民幣251.0百萬元、人民幣259.0百萬元及人民幣267.0百萬元。董事已計及釐定上述全年上限時考慮的下列因素（被認為屬合理公正）：

(i) 於業績記錄期的歷史交易金額及截至2018年12月31日止年度的未經審核交易金額；

(ii) 截至2023年12月31日止五個年度將由各開元產業投資信託基金酒店物業確認的估計經營收入及經營利潤總額；及

(iii) 中國預期通脹率及開元產業投資信託基金酒店物業所在地對酒店服務的預期市場需求。

倘產業信託管理人在上述建議全年上限於2023年12月31日到期後，選擇將酒店租賃及管理協議續期十年，則本公司將重新符合《上市規則》第十四A章下的所有適用規定（如恰當）。

本公司物業估值師戴德梁行有限公司已確認，酒店租賃及管理協議的條款乃按一般商業條款經公平磋商後訂立，符合相關類型合約的一般商業慣例。另一方面，在制定建議全年上限時，考慮的因素屬公平合理，並符合市場慣例。

《上市規則》的涵義

開元酒店投資及物業公司為由開元產業投資信託基金控制的公司，開元產業投資信託基金進而由控股股東之一陳妙林先生共同控制。因此，開元酒店投資及物業公司作為陳妙林先生的聯營公司而成為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十

四A章，擬根據酒店租賃及管理協議進行的交易（將於上市後持續）構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。倘本集團未來自控股股東或其任何聯繫人租賃任何其他酒店物業，該等交易將構成本公司的持續關聯交易，且本公司將適時遵守《上市規則》第十四A章項下的所有相關規定。

由於《上市規則》有關主酒店租賃及管理協議的各全年上限的各項適用比率預期均高於5%，主酒店租賃及管理協議項下的交易須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

根據《上市規則》第14A.52條，酒店租賃及管理協議的年期不得超過三年，惟交易性質規定酒店租賃及管理協議的年期長於三年的特別情況除外。本公司物業估值師戴德梁行有限公司確認，在中國酒店業的一般商業慣例中，酒店租賃協議的年期介乎10至20年之間。聯席保薦人認為酒店租賃及管理協議的年期對於該性質交易屬一般商業條款，而該類合約的年期符合一般商業慣例且符合《上市規則》第14A.52條。

申請豁免

本節「－須遵守申報、年度審閱、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」分節所述的交易構成《上市規則》我們的持續關連交易，該等交易獲豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守《上市規則》申報、年度審閱及公告規定，而本節「－須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節所述的交易則構成《上市規則》我們的持續關連交易，須遵守《上市規則》申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

就該等持續關連交易而言，根據《上市規則》第14A.105條，我們已申請，且聯交所已授出同意，豁免我們嚴格遵守(i)《上市規則》第十四A章項下有關持續關連交易的公告規定（如本節「－須遵守申報、年度審閱、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露），條件為各財政年度持續關連交易的總額不超過各全年上

限（如上所述）所載的有關金額；及(ii)《上市規則》第十四A章項下有關持續關連交易的公告及獨立股東批准規定（如本節「－須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露），條件為各財政年度持續關連交易的總額不超過按全年上限（如上所述）所載的有關金額。

董事觀點

董事（包括獨立非執行董事）認為「－須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」及「－須遵守申報、年度審閱、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」分節所述的所有持續關連交易，已經及即將(i)在日常及一般業務過程中；(ii)按一般條款或更佳商業條款；及(iii)按照各自公平合理並符合本公司及股東整體利益的條款進行。

董事（包括獨立非執行董事）亦認為本節「－須遵守申報、年度審閱、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「－須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節項下持續關連交易的全年上限屬公平合理且符合股東的整體利益。

聯席保薦人觀點

聯席保薦人認為(i)本節「－須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節及「－須遵守申報、年度審閱、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」分節中所述的持續關連交易已經及即將於日常及一般業務過程中按公平合理且符合本公司及股東整體利益的一般商業條款訂立；及(ii)該等持續關連交易的建議全年上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

亦請參閱本招股章程「財務資料－關聯方交易及結餘－重大關聯方交易－已終止關聯方交易」分節。

董事

董事會由2名執行董事、4名非執行董事及3名獨立非執行董事組成。董事會負責管理及開展本集團的業務，並擁有相關的一般權力。本公司董事的委任須受根據組織章程細則於本公司股東週年大會上輪席告退及膺選連任條文的規限。下表載列有關董事會成員的若干資料：

姓名	年齡	加入本集團的日期	獲委任為董事的日期	當前在本公司的職位	於本集團的職責和責任	與其他董事、監事或高級管理層成員的關係
執行董事						
金文杰先生	49歲	2008年8月10日	2017年1月9日	執行董事兼董事會主席	本集團的整體一般管理及策略規劃與發展	無
陳妙強先生	55歲	2008年12月17日	2008年12月17日	執行董事兼總裁	本集團酒店的整體管理及運營	本公司非執行董事陳妙林先生的弟弟
非執行董事						
陳妙林先生	66歲	2008年12月17日	2008年12月17日	非執行董事	為本集團的整體發展制定發展策略及提供指引	本公司執行董事兼總裁陳妙強的哥哥
陳燦榮先生	55歲	2008年12月17日	2008年12月17日	非執行董事	為本集團的整體發展提供指引	無
江天一先生	36歲	2016年11月23日	2016年11月23日	非執行董事	為本集團的整體發展提供指引	無

姓名	年齡	加入本集團的日期	獲委任為董事的日期	當前在本公司的職位	於本集團的職責和責任	與其他董事、監事或高級管理層成員的關係
張弛先生	43歲	2016年11月23日	2016年11月23日	非執行董事	為本集團的整體發展提供指引	無
獨立非執行董事						
張潤鋼先生	60歲	2017年6月28日	2017年6月28日	獨立非執行董事	向董事會提供獨立意見	無
丘煥法先生	38歲	2018年8月13日	2018年8月13日	獨立非執行董事	向董事會提供獨立意見	無
邱妘女士	55歲	2017年6月28日	2017年6月28日	獨立非執行董事	向董事會提供獨立意見	無

執行董事

金文杰先生，49歲，自2017年1月9日起一直擔任本公司董事兼董事會主席，負責本集團的整體一般管理及策略規劃與發展。其於2018年7月獲調任為執行董事。其於2008年8月加入本集團，直至2017年1月擔任前身的副總經理，主要負責本集團日常營運的管理。

金先生有逾10年的企業融資經驗及逾9年的酒店經營及管理經驗。在加入本集團之前，金先生任職於金榜融資有限公司（一家中國投資機構），自2003年10月至2007年10月擔任總經理，主要負責投資及融資。其後自2007年11月至2008年6月，金先生加入Piper Jaffray & Co.上海辦事處（一家投資機構），擔任董事及中國企業融資負責人。自2016年2月起，金先生於開元旅業擔任副總裁，主要負責融資及運營。自2017年5月起，其一直擔任開元資產管理有限公司（開元產業投資信託基金的管理人）的董事會主席兼非執行董事，主要負責開元產業投資信託基金的整體戰略監督及企業管治。

金先生於1990年7月自位於上海的上海交通大學獲得能源工程學學士學位，並於2004年5月自位於上海的同濟大學獲得法學碩士學位。其於1997年8月獲中國司法部頒發律師資格證。

金先生曾於下列在中國註冊成立但已註銷的公司擔任董事。詳情載列如下：

公司名稱	公司業務性質	訴訟性質	解散日期	解散原因
金榜企業財務顧問（上海）有限公司	財務管理及投資諮詢	自動註銷	2007年9月30日	企業重組
金榜華魯投資諮詢有限公司濟南代表處	提供諮詢及聯絡服務	自動註銷	2007年9月30日	企業重組

陳妙強先生，55歲，自2008年12月17日起為本公司的董事及自2017年1月起為本公司的總裁，負責本集團酒店的整體管理及運營。其於2018年7月獲調任為執行董事。其目前亦於本集團各附屬公司擔任以下職務：

附屬公司名稱	委任日期	職務
杭州開元酒店用品有限公司	1998年9月	董事
上海悅閣酒店經營有限公司	2010年1月	董事
浙江開元曼居酒店管理有限公司	2010年9月	董事
寧海金海開元名都大酒店有限公司	2012年3月	董事

附屬公司名稱	委任日期	職務
天津瑞灣開元酒店管理有限公司	2012年12月	董事
杭州開元傳祺房屋租賃有限公司	2013年4月	董事、總經理
浙江金扇子網絡科技有限公司	2013年11月	董事
海寧鹽官古城開元度假酒店有限公司	2014年3月	董事
杭州開元頤居酒店管理有限公司	2014年8月	董事
寧波開元曼居酒店管理有限公司	2016年3月	董事
天津曼居酒店管理有限公司	2016年12月	董事
上海開元曼居酒店管理有限公司	2017年4月	董事
長興開元名都大酒店有限公司	2018年7月	董事

陳先生有逾25年的酒店經營及管理經驗。陳先生自1994年1月至1998年2月為杭州之江度假村（開元之江度假村的前身）設備部門的經理。其後自1998年5月至1999年3月獲委任為開元旅業物業投資監督經理。其自2000年1月至2004年1月為寧波開元名都大酒店總經理。

陳先生於1985年7月畢業於杭州師範大學（前稱為杭州師範學院），獲得物理學學士學位，並於2011年12月畢業於浙江大學，獲得行政人員工商管理碩士學位。陳先生是非執行董事之一陳妙林先生的弟弟。

陳先生曾於下列在中國註冊成立但因停業而註銷的公司擔任董事。詳情載列如下：

公司名稱	公司業務性質	訴訟性質	解散日期
上海鳶飛投資諮詢有限公司	投資諮詢	自動註銷	2003年9月8日
上海廣聚投資諮詢有限公司	投資諮詢	自動註銷	2004年4月15日
上海鳶飛投資諮詢有限公司分公司	房產代理	自動註銷	2004年7月19日
浙江開元鋼結構有限公司	鋼製品的生產、安裝及設計	自動註銷	2006年10月11日
上海開元大酒店有限公司	提供住宿及餐飲服務	自動註銷	2011年4月11日
南京浦口久悅大酒店有限公司	提供住宿及餐飲服務	自動註銷	2013年5月8日
常州開元度假村有限公司	零售食品預包裝	自動註銷	2013年5月22日
寧海縣開元新世紀大酒店有限公司	提供住宿及餐飲服務	自動註銷	2016年6月7日
杭州蕭山開元保齡球有限公司	保齡球設備零售	自動註銷	2006年4月17日

陳妙林先生，66歲，自2008年12月17日起一直擔任本公司董事，主要負責為本集團整體發展制定發展策略及提供指引，為本集團創始人及控股股東之一。其於2018年7月獲調任為本公司非執行董事。

陳先生在酒店經營及管理方面擁有逾31年經驗。其自1987年1月至1998年3月擔任蕭山賓館總經理，負責該賓館的一般管理。陳先生自1994年2月至1998年3月亦擔任蕭山開元旅業總公司的總經理，負責該公司的整體管理。自1998年1月至2001年1月，其獲委任為杭州開元房地產集團有限公司（一家從事房地產開發的公司）的董事會主席。自2001年1月至2010年7月，陳先生擔任開元旅業董事長兼總裁。自2001年1月起，陳先生亦一直為開元旅業的董事。自2013年7月至2017年5月，其擔任開元資產管理有限公司（開元產業投資信託基金的管理人）的董事會主席。

其自2003年起成為浙江省人民代表大會的成員，自1980年起成為蕭山區人民代表大會的成員。陳先生自2009年1月起亦一直擔任中國旅遊協會副會長；自2016年11月起，擔任浙江省旅遊協會的會長；及自2006年6月起擔任杭州市工商業聯合會副會長。

陳先生於2005年4月自澳門科技大學獲得工商管理碩士學位。其為獲浙江省人事廳認證的高級經濟學家。其是本公司執行董事陳妙強先生的哥哥。

為表彰其近年來在社區的領導力及對酒店業的貢獻，陳先生近年獲獎情況如下：其於2010年1月獲《酒店職業經理人》雜誌評為「2010年度中國酒店投資十大風雲人物」；於2011年12月獲浙商全國理事會及由《浙商》雜誌等創立的全國商人媒體聯盟評為「2011年度中國（浙商）酒店業領軍人物」；於2012年11月獲世界飯店聯合會評為「2012年度中國創業功勛領袖」；於2013年11月獲安永頒發「安永中國企業家獎」；於2014年4月獲亞洲酒店論壇中心評為「傑出杭商」；於2015年4月獲中國酒店星光獎組委會及亞洲酒店論壇中心頒發「中國酒店業傑出企業家獎」；於2015年5月獲中華人民共和國國家旅遊局頒發「中國旅遊產業傑出貢獻獎飛馬獎」以及於2016年12月獲中華人民共和國國家旅遊局評為「全國旅遊系統勞動模範」。

陳先生曾於下列在中國註冊成立但因停業而註銷的公司擔任董事。詳情載列如下：

公司名稱	公司業務性質	訴訟性質	解散日期
蕭山開元裝飾工程公司	室內外裝飾及傢俱設計	自動註銷	1999年12月1日
浙江蕭山開元旅業總公司	酒店管理	自動註銷	2001年1月9日
蕭山賓館商場	零售	自動註銷	2001年3月23日
浙江蕭山開元旅業總公司汽車出租分公司	旅遊客運	自動註銷	2001年3月23日
蕭山開元經濟發展公司	化工原料及產品零售	自動註銷	2001年3月28日
杭州千島湖開元度假酒店有限公司	酒店項目發展	自動註銷	2004年10月26日
浙江開元國際酒店管理有限公司	酒店管理	自動註銷	2005年5月26日
寧海縣開元旅行社有限公司	國內旅遊服務	自動註銷	2005年8月24日
杭州蕭山開元保齡球有限公司	保齡球設備零售	自動註銷	2006年4月17日

公司名稱	公司業務性質	訴訟性質	解散日期
浙江開元鋼結構有限公司	鋼製品的生產、安裝及設計	自動註銷	2006年10月11日
寧海縣開元新世紀大酒店有限公司	提供住宿及餐飲服務	自動註銷	2009年2月16日
杭州江南開元房地產開發有限公司	房地產開發	自動註銷	2010年2月25日
上海松江晟陽房地產項目開發有限公司分公司	房地產開發	自動註銷	2010年10月19日
浙江開元德威旅游投資有限公司	旅遊項目管理諮詢	自動註銷	2013年1月28日
浙江開元天陽旅游投資有限公司	旅遊項目管理諮詢	自動註銷	2013年1月28日
浙江森泊開元旅游開發有限公司	旅遊項目管理諮詢	自動註銷	2015年12月7日
杭州開元農業開發有限公司	農業技術開發	自動註銷	2016年6月7日
杭州開元之江度假村有限公司	度假村及酒店管理	自動註銷	2018年3月7日

陳燦榮先生，55歲，自2008年12月17日起一直擔任本公司董事，負責為本集團整體發展、業務策略及企業管治提供指引。其為本公司控股股東之一。其於2018年7月獲調任為本公司非執行董事。

陳先生在酒店經營及管理方面擁有逾31年經驗。陳先生自1987年9月至2000年12月就職於蕭山賓館，其間擔任多個職位，包括副總經理、執行副總經理及總經理。自2000年1月起，其相繼擔任開元旅業多個職位，包括副總裁、總裁及董事。於2014年7月，陳先生為浙江開元物業管理股份有限公司（一家於全國中小企業股份轉讓系統上市的公司，證券代碼：831971）的董事兼董事會主席。

陳先生於2005年4月獲得澳門科技大學工商管理碩士學位。其自2009年3月起一直擔任中國旅遊飯店業協會副會長，並自2008年12月起擔任浙江飯店業協會副會長。

陳先生曾於下列在中國註冊成立但因停業而註銷的公司擔任董事／經理。有關詳情載列如下：

公司名稱	公司業務性質	訴訟性質	解散日期
杭州蕭山開元保齡球有限公司	保齡球設備零售	自動註銷	2006年4月17日
上海開元天亘投資有限公司	投資管理及諮詢服務	自動註銷	2006年5月25日
杭州蕭山劇院經營有限公司	提供戲劇表演及日常必需品零售	自動註銷	2008年3月28日
開元國際酒店管理有限公司杭州代表處	本公司的國際外聯處	自動註銷	2009年3月31日
開封開元龍盛置業有限公司	房地產開發及銷售	自動註銷	2015年11月12日

公司名稱	公司業務性質	訴訟性質	解散日期
杭州森元特旅遊開發有限公司	旅遊項目開發	自動註銷	2016年1月18日
杭州開元農業開發有限公司	農業技術開發	自動註銷	2016年6月7日
寧海縣開元新世紀大酒店有限公司	提供住宿及餐飲服務	自動註銷	2016年6月7日
德清開元投資管理有限公司開元商務酒店	提供住宿及餐飲服務	自動註銷	2016年11月10日
上海松江晟陽房地產項目開發有限公司	房地產開發及管理	自動註銷	2017年2月15日
長興太湖開元森泊文化旅遊開發有限公司	旅遊景點開發	自動註銷	2017年4月24日
杭州佰達建築工程設計諮詢有限公司	建築工程諮詢	自動註銷	2017年5月2日
杭州躍倫投資管理有限公司	投資管理及諮詢服務	自動註銷	2017年7月28日
德清開元投資管理有限公司	投資諮詢服務	自動註銷	2017年11月13日
杭州開元之江度假村有限公司	度假村及酒店管理	自動註銷	2018年3月7日

江天一先生，36歲，自2016年11月23日起一直擔任本公司董事，負責為本集團整體發展、業務策略及企業管治提供指引。其於2018年7月獲調任為非執行董事。江先生自2016年4月起一直擔任Ocean Link Partners Limited（「**Ocean Link**」，一家專注於中國旅遊相關行業的私募股權投資公司）的聯合創辦人兼合夥人，其為Ocean Link若干組合公司的董事。江先生自2016年4月起一直為北京世紀明德教育科技股份有限公司（一家主要從事遊學教育及教育諮詢並於全國中小企業股份轉讓系統上市（證券代碼：839264）的公司）的董事。

江先生在私募股權投資方面擁有逾12年經驗。江先生自2004年5月至2006年8月擔任位於香港的德意志銀行的分析員，負責股本及債券融資、併購及諮詢。其隨後自2006年8月至2016年3月擔任凱雷投資集團的董事職務，負責於亞洲的投資。江先生於2004年5月取得美國哥倫比亞大學理學學士學位。

張弛先生，43歲，自2016年11月23日以來一直擔任本公司董事，負責為本集團的整體發展、業務策略及企業管治提供指引。其於2018年7月獲調任為非執行董事。

張先生自1999年12月至2005年5月於位於中國北京的中國國際金融有限公司投資銀行部擔任副總裁。自2005年8月至2006年6月，其擔任瑞士信貸（香港）有限公司併購部副總裁。張先生自2006年7月至2016年5月擔任凱雷投資集團前全球合夥人及董事總經理，其於該集團重點關注亞洲收購機會。自2016年5月起，張先生一直擔任General Atlantic LLC（美國一家全球增長型股權公司）中國區的董事總經理及主管，負責對中國投資的整體管理。張先生於緊接本招股章程日期前三年內於下列上市公司擔任董事職務：

上市公司名稱	期限	職位
雅士利國際控股有限公司（一家於聯交所主板上市的公司，股份代號：01230）	2010年10月至2013年8月	非執行董事
開元資產管理有限公司（開元產業投資信託基金的管理人）	2013年7月至2016年5月	非執行董事
58.com Inc.（一家於紐交所上市的公司，證券代碼：WUBA）	2015年12月至今	獨立董事
呷哺呷哺餐飲管理（中國）控股有限公司（一家於聯交所主板上市的公司，股份代號：00520）	2017年8月至今	非執行董事

張先生於1997年7月自合肥工業大學獲得經濟學學士學位，並於2000年1月自位於中國上海的上海財經大學獲得經濟學碩士學位。

獨立非執行董事

張潤鋼博士，60歲，於2017年6月28日獲委任為獨立非執行董事，負責向董事會提供獨立意見。

張博士於酒店業及旅遊業擁有逾33年經驗。在加入本集團之前，其自1985年2月至1995年3月擔任北京昆侖飯店副總經理，負責酒店管理。自1996年11月至2000年11月，其擔任中國銀行投資管理部副總經理，負責該部門的一般管理。自2000年11月至2004年9月，其為中國國家旅遊局質量規範與管理司副司長，負責管理全國範圍內的酒店業。自2005年1月至2016年2月，張博士擔任首旅建國酒店管理有限公司董事。自2014年3月至2015年12月，其亦擔任北京首都旅遊集團有限責任公司董事。其(i)自2016年2月起一直擔任中國旅遊協會副會長；及(ii)自2017年5月起一直擔任浙江舟山旅遊股份有限公司（原稱為普陀山旅遊發展股份有限公司）的獨立董事。

張博士於緊接本招股章程日期前三年內於下列上市公司擔任董事職務。

上市公司名稱	期限	職位
北京首旅酒店（集團）股份有限公司 （一家於上海證券交易所主板上市的公司，證券代碼：600258）	2012年5月至今	董事
	2012年5月至2017年1月	董事會主席
中國國旅股份有限公司 （一家於上海證券交易所主板上市的公司，證券代碼：601888）	2017年3月至今	獨立董事

張博士於1982年7月畢業於中國北京的國際政治學院，獲學士學位。其於2000年7月獲得中國華南理工大學系統工程學博士學位。

張博士曾於下列在中國註冊成立但因停業而註銷的公司擔任董事：

公司名稱	公司業務性質	訴訟性質	解散日期
北京金銀港酒樓有限公司	提供餐飲服務	自動註銷	2009年12月4日

丘煥法先生，38歲，於2018年8月13日獲委任為獨立非執行董事，負責向董事會提供獨立意見。

丘先生在法律行業擁有逾11年經驗。其曾任職於胡百全律師事務所（一家香港律師事務所），自2007年7月至2009年7月擔任見習律師；自2009年7月至2009年10月擔任律師助理；自2009年10月至2010年4月擔任助理律師。其後，自2010年5月至2011年4月，其加入易周律師行（一家香港律師事務所），擔任助理律師。自2011年4月至2014年3月，其擔任歐華律師事務所（一家國際律師事務所）的助理律師。於2014年12月，丘先生成立丘煥法律師事務所（一家香港律師事務所），並自此成為該事務所的合夥人。自2017年12月起，其一直擔任融達控股有限公司（一家於聯交所主板上市的公司（股份代號：948））的獨立非執行董事，負責向該公司的董事會提供獨立意見。

丘先生於2003年12月畢業於香港中文大學，獲化學專業學士學位。其後，其於2006年11月於香港城市大學獲得法學學士學位。於2007年7月，其於香港城市大學獲得法學研究生學歷。於2009年9月，丘先生被香港高等法院接納為事務律師。

邱妘女士，55歲，於2017年6月28日獲委任為獨立非執行董事，負責向董事會提供獨立意見。

邱女士在學術界擁有逾33年經驗。自2015年7月起，邱女士一直擔任寧波大學商學院會計學原理及財務管理教授。其於1986年7月在寧波大學商學院以教學助理的身份開始學術生涯，並於1999年12月成為副教授。自2001年1月至2005年3月，邱女士擔任寧波大學國際交流學院會計學原理及財務管理的副教授及副院長，隨後其自2005年4月至2015年6月晉升為該學院的教授及院長。

邱女士於1986年7月自中國上海的復旦大學獲得經濟管理學士學位及於1997年7月自麥吉爾大學獲得工商管理碩士學位。邱女士於2004年11月獲省普通高校教師高級專業技術資格評審委員會認可為會計學教授。

邱女士於緊接本招股章程日期前三年內於下列上市公司擔任董事職務：

上市公司名稱	期限	職位
寧波慈星股份有限公司(一家於深圳證券交易所主板上市的公司，證券代碼：300307)	2010年12月至2015年9月	獨立董事
銀億股份有限公司(一家於深圳證券交易所主板上市的公司，證券代碼：000981)	2011年7月至2017年10月	獨立董事
雅戈爾集團股份有限公司(一家於上海證券交易所主板上市的公司，證券代碼：600177)	2014年5月至今	獨立非執行董事兼審核委員會主席
榮安地產股份有限公司(一家於深圳證券交易所主板上市的公司，證券代碼：000517)	2014年6月至今	獨立非執行董事兼審核委員會主席
寧波博威合金材料股份有限公司(一家於上海證券交易所主板上市的公司，證券代碼：601137)	2015年7月至今	獨立非執行董事兼審核委員會主席

如上文所披露：

1. 邱女士自2010年12月起擔任中國上市公司的獨立董事，且自2014年5月起擔任中國上市公司的審核委員會主席，負責審核上市公司的財務資料、審查風險管理及內部控制系統以及審閱及監督該等上市公司核數師的績效；

2. 其目前擔任三家中國上市公司的獨立董事兼審核委員會主席；及

3. 其於會計及財務管理方面擁有豐富的專業經驗。

經考慮邱女士擔任上市公司獨立董事兼審核委員會主席期間的履職、其在會計及財務管理領域的學術造詣及其整體教育背景及專業知識，董事認為且聯席保薦人同意，(i)邱女士擁有內部控制、審查及分析上市公司經審核財務報表的相關經驗；及(ii)邱女士擁有《上市規則》第3.10(2)條及第3.21條規定的適當會計及相關財務管理專業知識。

監事

根據中國《公司法》，監事會負責監督董事會和高級管理層履行彼等各自的職責、企業的財務業績、內部控制管理及風險管理。以下列出我們監事的詳細資料。

姓名	年齡	加入本集團的日期	當前在本公司的職位	獲委任為監事的日期	於本集團的職責和責任	與其他董事、監事或高級管理層成員的關係
查向宏女士	46歲	2016年11月23日	監事	2016年11月23日	主持本公司監事會工作，監督本公司董事會及高級管理層	無
郭名川先生	39歲	2016年11月23日	監事	2016年11月23日	監督本公司董事會及高級管理層	無
劉虹女士	48歲	2014年10月1日	職工代表監事	2017年6月28日	監督本公司董事會及高級管理層	無

查向宏女士，46歲，自2016年11月23日起一直擔任本公司監事會主席，負責主持監事會工作，監督本公司董事會及高級管理層。

查女士於財務管理方面擁有逾20年經驗。自1998年5月起，其於開元旅業相繼擔任不同職務：其自1998年5月至2003年4月擔任審計主管、自2003年5月至2008年1月擔任審計經理、自2008年2月至2015年3月擔任審計總監以及自2015年3月起擔任財務部總經理助理及財務部總經理，目前負責監管開元旅業集團的財務及審計運作。

查女士於2014年10月於中國長沙市湖南大學獲得工商管理碩士學位。其於2007年4月起一直為中國合資格會計師。

查女士曾於下列在中國註冊成立但因停業而註銷的公司擔任監事。詳情載列如下：

公司名稱	公司業務性質	訴訟性質	解散日期
杭州開元之江度假村有限公司	度假村及酒店管理	自動註銷	2018年3月7日
上海榮端貿易有限公司	包裝材料、酒店用品及日常必需品零售	自動註銷	2018年5月4日

郭名川先生，39歲，自2016年11月23日起一直擔任本公司監事，負責監督本公司董事會及高級管理層。

郭先生於私募股權投資方面有逾10年的經驗。自2008年1月至2009年7月，其擔任摩根士丹利私募股權分析師。自2009年10月至2011年8月，其獲委任為American International Group Investment Corporation的副總監。其後，自2011年9月至2014年12月，其擔任凱雷投資集團高級投資經理。自2015年1月至2016年3月，其加入漢德資本擔任投資總監。其自2016年4月起一直擔任上海鷗翎投資管理有限公司的監事兼投資董事。

郭先生於2002年6月及2005年3月分別在上海交通大學獲得計算機科學與技術專業學士學位及計算機科學碩士學位。

劉虹女士，48歲，自2017年6月28日起一直擔任本公司職工代表監事，負責監督本公司董事會及高級管理層，並自2014年10月起一直擔任本公司的人力資源總監。

劉女士於酒店業擁有逾30年的經驗。自1988年1月至2005年6月，劉女士相繼於蕭山賓館、開元城市酒店及杭州名都擔任不同職位，其最後職位為客房總監，負責客房事宜的整體管理。其後自2005年6月至2012年7月，其擔任杭州開元名都大酒店人力資源總監，負責人力資源管理。自2012年7月至2014年9月，劉女士獲委任為開元旅業工會綜合辦公室副主任，負責協助綜合辦公室主任處理辦公室人事事務、考勤核查及其他日常行政任務。

劉女士於2000年7月在浙江大學獲得法學學士學位。劉女士自2012年12月起獲得一級企業人力資源管理師的資格。

劉女士為以下於中國註冊成立之公司的董事，該公司因尚未進行企業年度審查，營業執照已被吊銷。詳情載列如下：

公司名稱	公司業務性質	訴訟性質	解散日期
杭州永冠裝飾工程有限公司	塑鋼門窗生產及安裝	營業執照被吊銷	2004年4月23日

高級管理層

高級管理層由執行董事及下列負責我們業務日常管理的僱員組成。

姓名	年齡	加入本集團的日期	當前在本公司的職位	獲委任為當前職位的日期	於本集團的職責和責任	與其他董事、監事或高級管理層成員的關係
侯峰先生	56歲	2010年7月1日	副總裁	2010年7月1日	管理酒店的日常運營	無
李東林先生	43歲	2008年12月17日	副總裁兼董事會秘書	2017年6月26日	監督本集團財務及會計營運及本公司的秘書事宜	無
葉綠女士	46歲	2008年12月17日	副總裁	2017年6月26日	監督本集團人力資源	無

姓名	年齡	加入本集團的日期	當前在本公司的職位	獲委任為當前職位的日期	於本集團的職責和責任	與其他董事、監事或高級管理層成員的關係
趙華娟女士	45歲	2008年12月17日	財務總監	2014年1月1日	監督本集團的財務及會計營運	無
戴建平先生	46歲	2008年12月17日	副總裁兼高端商務酒店發展與管理事業部總經理	2017年10月26日	監督業務發展及高端商務酒店管理	無
陳文放先生	40歲	2011年1月1日	副總裁兼度假酒店發展及管理事業部總經理	2017年10月26日	監督業務發展及度假酒店管理	無

侯峰先生，56歲。其自2010年7月起一直擔任本公司副總裁，負責本集團的日常營運管理。

侯先生於酒店業擁有逾26年經驗。於加入本集團之前，侯先生自1992年12月至1995年7月在Wyndham Hotel Group LLC擔任實習酒店經理、酒店審計經理、酒店財務部副經理及投資部總監。其後，侯先生自1995年7月至1997年8月在美國希爾頓酒店集團總部擔任美國中部地區財務部副總監。其後自1997年8月至1999年8月於美國怡安保險公司擔任財務部總監。隨後自1999年8月至2004年12月加入摩根士丹利的投資部擔任金融分析師，負責該集團的項目管理及開發。侯先生自2005年10月至2010年6月在南京金陵飯店集團有限公司擔任總經理，負責其整體運營、發展及管理。

侯先生於1983年7月在位於中國上海的上海旅遊高等專科學校獲得酒店管理及旅遊文憑，並於1993年5月在位於美國休斯頓的休斯頓大學獲得酒店管理碩士學位。

李東林先生，43歲，自2014年1月至2017年6月一直擔任本公司副總經理，及自2017年6月起擔任副總裁。李先生亦自2017年1月起擔任董事會秘書，負責監督本集團的財務及會計營運以及本公司整體的秘書事宜。李先生已於2018年7月獲委任為本公司的聯席公司秘書之一。李先生於2008年12月17日加入本集團，先後擔任財務總監助理、總經理助理、副總經理、副總裁。

李先生於財務管理領域擁有逾23年經驗。於加入本集團之前，自1996年1月至2000年12月，李先生於杭州興源過濾機有限公司（一家過濾機製造商）擔任會計主管及首席會計師，其於該公司主要負責一般會計事務。自2001年3月至2003年6月，李先生任職於浙江華孚華紡集團，先後擔任會計經理、審計經理及資金經理，主要負責財務管理及資金資源管理事宜。自2003年6月至2007年12月，其先後擔任開元旅業的財務總經理助理及審計總監。2008年1月至2008年12月，其任職於開元酒店投資，擔任財務總監助理。

李先生於1995年6月獲得位於中國江西省南昌的江西財經學院會計文憑。隨後於2001年3月至2003年1月，李先生進修於上海財經大學研究生院，獲得企業管理研究生文憑。於2018年2月，李先生獲授香港大學企業金融與投資管理研究生文憑。

自2011年5月起，李先生一直為美國認證協會國際註冊金融工程師。其於2011年4月獲上海交通大學海外教育學院認定為金融工程師。其亦分別於2016年5月及2017年5月獲上海證券交易所及深圳證券交易所認定為合資格公司秘書。

李先生曾於下列在中國註冊成立但因企業重組而註銷的公司擔任監事／董事。詳情載列如下：

公司名稱	公司業務性質	訴訟性質	解散日期
上海開元大酒店有限公司	提供住宿及餐飲服務	自動註銷	2012年10月22日
常州開元度假村有限公司	提供住宿及餐飲服務	自動註銷	2013年5月22日
南京浦口久悅大酒店有限公司	提供住宿及餐飲服務	自動註銷	2013年5月

葉綠女士，46歲，自2017年6月起一直擔任本公司副總裁，負責監督本集團的人力資源。葉女士於2008年12月加入本集團，擔任客房主管。

葉女士於酒店業擁有逾21年經驗。葉女士自1997年12月至2003年4月在杭州開元之江度假村擔任客房預訂主管，隨後自2003年4月至2008年12月在開元酒店投資擔任訂房主管。其在本公司擔任客房主管後，於2013年1月晉升為副總經理，並一直擔任該職位至2017年6月。

葉女士於1999年7月在中國杭州的浙江大學獲得經濟管理文憑。

趙華娟女士，45歲，自2014年1月起一直擔任本集團的財務總監，負責監督本集團的財務及會計運營工作。

趙女士於財務管理領域擁有逾25年經驗。其自1993年8月至1998年4月於蕭山糖業煙酒副食品公司擔任會計師，及於開元旅業集團擔任多項職務，包括自1998年5月至2002年12月於浙江蕭山開元美食娛樂城有限公司擔任會計主管，自2003年1月至2004年5月於杭州開元陽光休閒山莊擔任財務經理。自2004年6月至2008年12月，趙女士擔任開元酒店投資的審計總監。自2009年1月起，趙女士先後擔任本公司審計總監、財務總監助理、財務副總監及財務總監等職務。

趙女士於2007年1月自中央廣播電視大學獲得會計文憑。其自2008年11月起獲國際註冊內部審計師協會授予的國際註冊內部審計師資格，及自2017年12月起獲浙江省高級會計師資格評審委員會認證為高級會計師。趙女士於2017年9月獲得美國註冊管理會計師協會的註冊管理會計師資格。

戴建平先生，46歲，自2017年10月起一直擔任本公司副總裁，兼任高端商務酒店發展及管理事業部總經理，主要負責高端商務酒店的管理及業務開發。

戴先生於酒店經營和管理方面擁有逾23年經驗。於加入本集團之前，其自1995年7月至2001年3月於浙江金馬飯店擔任總經理助理，主要負責餐飲及娛樂的運營管理。自2001年3月至2001年7月，戴先生於杭州開元之江度假村擔任總經理助理，主要負責協助總經理處理日常運營事務。自2001年7月至2006年1月，戴先生於開元蕭山賓館擔任副總經理，負責酒店的日常管理。自2006年2月至2008年3月，戴先生獲委任為杭州開元之江度假村的總經理，主要負責該酒店的整體管理。自2008年3月至2017年10月，戴先生於紹興開元名都大酒店擔任總經理，兼任本公司紹興區域總經理。

戴先生於2001年1月在中國杭州的浙江大學獲得旅遊管理方面的專業證書，並於2013年10月在香港的香港理工大學獲得酒店與旅遊管理專業碩士學位。

戴先生曾於下列在中國註冊成立但因停業而註銷的公司擔任監事。詳情載列如下：

公司名稱	公司業務性質	訴訟性質	解散日期
杭州開元之江度假村有限公司	度假村及酒店管理	自動註銷	2018年3月7日

陳文放先生，40歲，其自2017年10月起一直擔任本公司副總裁兼度假酒店發展及管理事業部總經理，主要負責度假村的管理及業務發展。

陳先生於2011年1月加入本集團，自此以後其於本集團先後擔任多個職位，包括自2011年1月至2013年1月擔任本公司的銷售總監、自2013年1月至2014年8月擔任本公司銷售及市場營銷總監、自2014年8月至2015年8月擔任寧波十七房開元度假村的總經理及自2015年8月至2017年10月擔任杭州千島湖開元度假村的總經理。

陳先生於2002年12月在中國上海的上海師範大學獲得旅遊管理專業專科學位。

除本招股章程所披露者外，概無董事於任何與我們業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

除本招股章程所披露者外，概無董事、監事及高級管理層成員與其他董事、監事及高級管理層成員有任何關係。

除上文所披露者外，概無董事、監事及高級管理層成員於緊接本招股章程日期前三年在證券於香港或海外任何證券市場上市的任何公眾公司擔任董事職務。

除本招股章程所披露者外，概無其他資料根據《上市規則》第13.51(2)條的規定須提呈股東垂注。

聯席公司秘書

李東林先生為本公司聯席公司秘書之一。有關其履歷，請參閱本節「—高級管理層」。由於李先生不具備《上市規則》第3.28條規定的資格，我們已向聯交所申請並獲聯交所豁免嚴格遵守有關規則。詳情請參閱本招股章程「豁免嚴格遵守《上市規則》—公司秘書的資格」分節。

陳雪霖女士為本公司聯席秘書之一。於2018年7月獲委任為本公司聯席公司秘書之一，自上市日期起生效。陳女士在為多家香港上市公司、跨國公司、私營公司及離岸公司提供公司秘書及合規服務方面擁有逾13年經驗。陳女士現為卓佳證券登記有限公司(一家專為客戶提供商務、企業及投資者綜合服務的全球專業服務提供商)企業服務分部經理。

陳女士於2002年7月畢業於樸茨茅斯大學，獲會計學研究學士學位。於2009年9月，其分別獲認可為香港特許秘書公會以及英國特許秘書及行政人員公會會員。

董事委員會

審核委員會

本公司已按照《上市規則》第3.21條及《上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》(「**《企業管治守則》**」)成立審核委員會，並訂有其書面職權範圍。審核委員會有三名成員，即邱妘女士(獨立非執行董事)、江天一先生(非執行董事)及丘煥法先生(獨立非執行董事)。邱妘女士已獲委任為審核委員會主席，同時為具備適當專業資格的獨立非執行董事。審核委員會的主要職責包括(其中包括)就委任、續任及罷免外聘核數師向董事會提出意見、審閱本集團的財務資料，及監督本集團的財務報告體系、風險管理及內部控制系統。

提名委員會

本公司已按照《企業管治守則》成立提名委員會，並訂有其書面職權範圍。提名委員會有三名成員，即張潤鋼先生(獨立非執行董事)、陳燦榮先生(執行董事)及丘煥法先生(獨立非執行董事)。張潤鋼先生已獲委任為提名委員會主席。提名委員會的主要職責包括(其中包括)檢討董事會的結構、成員人數及組成、評估獨立非執行董事的獨立性及就與委任董事有關的事宜向董事會提出意見。

薪酬委員會

本公司已按照《上市規則》第3.25條及《企業管治守則》成立薪酬委員會，並訂有其書面職權範圍。薪酬委員會有三名成員，即張潤鋼先生(獨立非執行董事)、陳妙林先生(非執行董事)及邱妘女士(獨立非執行董事)。張潤鋼先生已獲委任為薪酬委員會主席。薪酬委員會的主要職責包括(其中包括)就本集團所有董事及高級管理層的薪酬政策及架構，就制定本集團的薪酬政策設立正式及具透明度的程序，及就個別執行董事及高級管理層的薪酬組合，向董事會提出意見。

企業管治職能

為根據《企業管治守則》第D.3條履行企業管治職能，董事會已根據《企業管治守則》第D.2條採納書面職權範圍，當中規定（其中包括）：(i)制定及檢討本集團的企業管治政策及常規，並向董事會提出意見；(ii)檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；(iii)檢討及監察本集團在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；(iv)制定、檢討及監察適用於僱員及董事的行為守則及合規手冊（如有）；及(v)檢討本公司遵守《企業管治守則》的情況及在本公司年報內的披露。

董事及高級管理層的薪酬

董事及高級管理層的薪酬組合包括基本薪金、退休金、住房公積金及其他福利。彼等還可享有本集團提供的醫保。本集團參考（其中包括）董事及高級管理層的資歷、經驗、於本集團的職務及責任、當時的市場薪酬水平及本集團業績，釐定彼等的薪酬組合。上市後，薪酬委員會每年都會參考上述因素檢討所有董事及高級管理層的整體薪酬政策及架構，並就之向董事會提出意見。

有關董事薪酬的詳情載於本招股章程附錄一中所載會計師報告附註10。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年及截至2018年8月31日止八個月，向本集團五名最高薪酬人士（包括董事）支付的薪酬總額（包括工資、薪金、退休金計劃供款、住房公積金、酌情花紅、其他津貼以及其他實物福利）分別約為人民幣9,335,000元、人民幣5,475,000元、人民幣9,060,000元及人民幣4,481,000元。

於業績記錄期，本集團並無向董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬，以作為吸引該等人士加入本集團或作為加入後的獎勵或作為離職補償。此外，概無董事於同期內放棄或同意放棄任何薪酬。

根據現時生效的安排及根據董事的服務協議及委任書，我們截至2018年12月31日止財政年度應付董事的薪酬總額約為人民幣2.8百萬元以及截至2019年12月31日止財政年度估計約為人民幣3.0百萬元。有關董事服務協議及委任書的詳情，請參閱本招股章程「附錄七－法定及一般資料－C.有關董事、主要股東及專家的其他資料－3.服務合約」分節。

除上文、本招股章程「附錄七－法定及一般資料－C.有關董事、主要股東及專家的其他資料－4.董事及監事薪酬」分節及本招股章程附錄一所載會計師報告附註10所披露者外，就業績記錄期而言，本集團任何成員公司概無向任何董事支付或應付任何其他薪酬。

合規顧問

我們已按照《上市規則》第3A.19條委任交銀國際（亞洲）有限公司為本公司的合規顧問。根據《上市規則》第3A.23條，我們將在下列情況下諮詢合規顧問及尋求意見：

(i) 發佈任何監管公告、通函或財務報告前；

(ii) 擬進行可能屬須予公佈或屬關連交易的交易（包括股份發行及股份購回）；

(iii) 於本公司建議按有別於本招股章程詳述之方式使用首次公開發售所得款項或如本公司的業務活動、發展或業績偏離本招股章程所載的任何預測、估計或其他資料時；及

(iv) 於聯交所就本公司證券價格或交易量的異常波動、其證券可能發展為虛假市場，或根據《證券及期貨條例》第XIVA部須披露的任何內幕消息或任何其他事宜向本公司作出查詢時。

委任期限將自上市日期開始，並預計於本公司就於上市日期後開始的第一個完整財政年度的財務業績派發年報當日結束。倘（其中包括）合規顧問的工作為不可接受的標準或本公司應付合規顧問的費用存在無法於30日內解決的重大爭議，則本公司可終止合規顧問的委任。本公司將按照《上市規則》第3A.26條行使該權利。

就董事所知，於最後可行日期及緊隨全球發售完成後，下列人士／實體將在股份或相關股份中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的規定向我們及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶投票權可在所有情況下於本集團任何成員之股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

			於最後可行日期及緊接全球發售前持有的股份		緊隨全球發售完成後（假設超額配售權未獲行使）持有的股份			緊隨全球發售完成後（假設超額配售權獲悉數行使）持有的股份		
股東姓名／名稱	權益性質	股份類別	數目	佔本公司總股本概約百分比	數目	佔相關股份類別權益的概約百分比	佔本公司總股本權益的概約百分比	數目	佔相關股份類別權益的概約百分比	佔本公司總股本權益的概約百分比
開元旅業	實益擁有人	非上市股份[2]	125,676,180	59.8	125,676,180	59.8	44.9	125,676,180	59.8	43.3
	受控制法團權益[3]	非上市股份	9,655,590	4.6	9,655,590	4.6	3.4	9,655,590	4.6	3.3
陳妙林先生	受控制法團權益[3][4]	非上市股份	135,331,770	64.4	135,331,770	64.4	48.3	135,331,770	64.4	46.6
NC Hotels Investment Holding Pte. Ltd.	受控制法團權益	非上市股份	40,482,540	19.3	40,482,540	19.3	14.5	40,482,540	19.3	13.9

附註：

1. 所示所有權益均屬好倉。

2. 非上市股份包括內資股及非上市外資股。根據中國法律顧問的意見，非上市外資股及內資股持有人享有同等權利。根據《證券及期貨條例》，全球發售完成後，非上市外資股及內資股持有人將被視為於同類股份中擁有權益。

3. 開元旅業為杭州謙和祺聚投資管理合夥企業（有限合夥）（「**謙和祺聚**」）的普通合夥人，可全權控制謙和祺聚。根據《證券及期貨條例》，開元旅業被視為於謙和祺聚所持有的股份中擁有權益。

4. 陳妙林先生間接擁有開元旅業85.2%的股本權益，根據《證券及期貨條例》，陳妙林先生被視為於開元旅業所持有的股份中擁有權益。

全球發售前

於最後可行日期，我們的註冊資本為人民幣210,000,000元，包括159,659,640股內資股及50,340,360股非上市外資股，其詳情如下：

類別	股份數目	已發行股本概約百分比
內資股(1)	159,659,640	76.0%
非上市外資股(2)	50,340,360	24.0%
	210,000,000	**100%**

全球發售完成後

緊隨全球發售完成後，假設超額配售權未獲行使，我們的股本如下：

類別	股份數目	已發行股本概約百分比
內資股(1)	159,659,640	57.0%
非上市外資股(2)	50,340,360	18.0%
根據全球發售而發行的H股	70,000,000	25.0%
合計	280,000,000	**100%**

緊隨全球發售完成後，假設超額配售權獲悉數行使，則我們的股本如下：

類別	股份數目	已發行股本概約百分比
內資股(1)	159,659,640	55.0%
非上市外資股(2)	50,340,360	17.3%
根據全球發售而發行的H股	80,500,000	27.7%
合計	290,500,000	**100%**

附註：

1. 該等內資股由現有股東持有，即(i)開元旅業；(ii)寧波梅山保稅港區開匯泰亨投資管理合夥企業（有限合夥）；(iii)杭州謙和祺聚投資管理合夥企業（有限合夥）；(iv)寧波梅山保稅港區開瑞世祺投資管理合夥企業（有限合夥）；及(v)上海鷗翎鉑卉投資中心（有限合夥），且可能轉換為H股。請參閱本節「未上市股份轉換為H股」分節。

2. 該等未上市外資股由NC Hotels Investment Holding Pte. Ltd.及Ocean Century Hotels Limited持有，在全球發售完成後不會立即轉換為H股，因此不會於聯交所上市。然而，該等非上市外資股日後可能轉換為H股，請參閱本節「未上市股份轉換為H股」分節。

未上市股份轉換為H股

未上市股份的轉換

全球發售完成後，我們將有三類普通股，即H股、內資股及非上市外資股。我們的內資股全部及非上市外資股均為並無在任何證券交易所上市或買賣的未上市股份，因此未上市股份的範圍與內資股及非上市外資股範圍相同。「未上市股份」用於說明某些股份是否在證券交易所上市。

根據國務院證券監管機關及組織章程細則的規定，我們的未上市股份可轉換為H股，而有關已轉換H股可於境外證券交易所上市或買賣，惟於轉換及買賣有關已轉換H股前，任何必要的內部審批流程（但無需類別股東批准）已獲妥為完成，並已取得相關中國監管機關（包括中國證監會）的批准。此外，該等轉換、買賣和上市須在所有方面遵守國務院證券監管機關訂明的規定，以及相關海外證券交易所訂明的規定、要求及程序。

倘我們的任何未上市股份將予轉換為H股，並在聯交所以H股形式買賣，則該轉換將須獲得中國相關監管機關（包括中國證監會）的批准。該等已轉換股份在聯交所上市須獲得聯交所批准。根據本節所述將我們的未上市股份轉換為H股的方法及程序，我們可於進行任何建議轉換前申請將我們的全部或任何未上市股份以H股形式在聯交所上市，以確保可於知會聯交所及交付股份在H股股東名冊登記後及時完成轉換過程。由於聯交所通常會將我們在聯交所首次上市後的任何額外股份上市視作純粹行政事宜考慮，故無須作出我們在香港首次上市時所作出的有關事先上市申請。

在境外證券交易所上市及買賣轉換股份無需經類別股東表決。在我們首次上市後就已轉換股份於聯交所上市的任何申請，須以公告方式事先通知股東及公眾人士任何建議轉換。

請參閱「風險因素－與全球發售有關的風險－未來在公開市場上大量出售或市場預期大量出售H股或與H股有關的其他證券可能對H股的現行市價造成重大不利影響」分節了解詳情。

轉換機制及程序

在取得一切所需的批准後，使轉換生效將須完成下列程序：相關未上市股份將自內資股或非上市外資股股東名冊撤銷，而我們會在香港存置的H股股東名冊中重新登記該等股份，以及指示H股過戶登記處發出H股股票。在H股股東名冊登記須符合下列條件方可作實：(i)H股過戶登記處致函聯交所，確認相關H股已妥善記錄於H股股東名冊及妥為寄發H股股票；及(ii)H股獲准按照不時生效的《上市規則》、《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》在聯交所買賣。已轉換股份將不會作為H股上市，直至該等股份於H股股東名冊重新登記為止。

據董事所知，概無現有股東目前擬將彼等持有的任何內資股或非上市外資股轉換為H股。我們的中國法律顧問告知，組織章程細則在有關轉換方面的規定未與相關中國法律法規不符。

地位

內資股、非上市外資股及H股均屬本公司股本中的普通股。但是，除非獲得相關機關的批准，否則H股不得由中國的法人或自然人認購或買賣。然而內資股則僅供中國法人或自然人、合資格境外機構投資者或合資格境外策略性投資者認購及買賣，且必須以人民幣進行。非上市外資股可由非中國法人或自然人以人民幣外的任何外幣認購及於彼等之間買賣。在本招股章程日期之後就內資股、非上市外資股及H股而宣派、支付或作出的所有股息或分派享有同等地位。我們就H股宣派的所有股息須以港元支付，而(i)就內資股宣派的所有股息須以人民幣支付；及(ii)我們就非上市外資股宣派的所有股息則以人民幣外的外幣支付。

除上文所述者外，對於向股東寄發通告及財務報告、解決爭議、股份在不同的股東名冊登記、股份轉讓方式及委任收取股息代理的事宜，均規定於我們的組織章程細則中並概述於本招股章程附錄六。

上市日期前的股份轉讓

中國《公司法》規定，就公司的公開發售而言，該公司於公開發售前已發行的股份在公開發售股份於任何證券交易所買賣當日起計一年期間內不得轉讓。因此，本公司於上市日期前已發行的股份將受此法定限制規限，不得於上市日期起計一年期間內轉讓。

登記未在境外證券交易所上市的股份

根據中國證監會發出的《關於境外上市公司非境外上市股份集中登記存管有關事宜的通知》，境外上市公司須於上市後15個營業日內向中國證券登記結算有限責任公司登記其未於境外證券交易所上市的股份。

股東大會及類別大會

有關須召開股東大會及類別股東會議的情況的詳情，請參閱本招股章程附錄五「中國《公司法》、《特別規定》及《必備條款》－股東大會」分節。

基石配售

我們已與下述基石投資者(「**基石投資者**」)訂立基石投資協議(「**基石投資協議**」),據此,基石投資者同意在若干條件的規限下,按發售價認購總額62.0百萬美元可購買的發售股份數目(向下約整至最接近每手200股股份的完整買賣單位)(「**基石配售**」)。

基石配售將構成國際發售的一部分。基石投資者將予認購的發售股份將在各方面與全球發售完成後屆時已發行並將於聯交所上市的其他繳足股份享有同等地位,並將根據《上市規則》第8.24條計入本公司的公眾持股量。除根據基石投資協議外,基石投資者不會認購全球發售項下任何發售股份。緊隨全球發售完成後,基石投資者將不會在董事會佔有任何代表席位,亦不會成為本公司主要股東(定義見《上市規則》)。與其他公眾股東相比,基石投資者並無於基石投資協議中擁有任何優先權。就本公司所深知,基石投資者互相獨立且均為獨立第三方,且非本公司關連人士(定義見《上市規則》),亦非本公司現有股東或緊密聯繫人。

基石投資者將認購的發售股份或會於出現本招股章程「全球發售的架構及條件－香港公開發售－重新分配及回撥」一節所述的香港公開發售超額認購時,因發售股份在國際發售與香港公開發售之間重新分配而受到影響。有關基石投資者將獲分配發售股份實際數目的詳情將披露於本公司將於2019年3月8日或前後刊發的配發結果公告。

基石投資者

我們已就基石配售與基石投資者訂立基石投資協議：

	根據發售價13.37港元（即指示性發售價範圍的低位數）計算					
			佔發售股份總數的概約百分比		佔緊隨全球發售完成後已發行股份總數的概約百分比	
基石投資者	投資金額	發售股份數目（向下約整至最接近每手200股股份的完整買賣單位）	假設超額配售權未獲行使	假設超額配售權獲悉數行使	假設超額配售權未獲行使	假設超額配售權獲悉數行使
	（百萬美元）					
攜程香港	32.0	18,780,800	26.8	23.3	6.7	6.5
GreenTree	30.0	17,607,000	25.2	21.9	6.3	6.1
合計	**62.0**	**36,387,800**	**52.0**	**45.2**	**13.0**	**12.6**

附註： 倘發售價設定為指示性發售價範圍的低位數，則分配至基石投資者的H股數目將作出調整，以確保遵守《上市規則》第8.08(3)條（於上市日期由公眾人士持有的H股中，由持股量最高的三名公眾股東實益擁有的百分比不得超過50%）。

	根據發售價16.71港元（即指示性發售價範圍的中位數）計算					
			佔發售股份總數的概約百分比		佔緊隨全球發售完成後已發行股份總數的概約百分比	
基石投資者	投資金額	發售股份數目（向下約整至最接近每手200股股份的完整買賣單位）	假設超額配售權未獲行使	假設超額配售權獲悉數行使	假設超額配售權未獲行使	假設超額配售權獲悉數行使
	（百萬美元）					
攜程香港	32.0	15,026,800	21.5	18.7	5.4	5.2
GreenTree	30.0	14,087,600	20.1	17.5	5.0	4.8
合計	**62.0**	**29,114,400**	**41.6**	**36.2**	**10.4**	**10.0**

	根據發售價20.05港元(即指示性發售價範圍的高位數)計算					
			佔發售股份總數的概約百分比		佔緊隨全球發售完成後已發行股份總數的概約百分比	
基石投資者	投資金額	發售股份數目(向下約整至最接近每手200股股份的完整買賣單位)	假設超額配售權未獲行使	假設超額配售權獲悉數行使	假設超額配售權未獲行使	假設超額配售權獲悉數行使
	(百萬美元)					
攜程香港	32.0	12,523,600	17.9	15.6	4.5	4.3
GreenTree	30.0	11,740,800	16.8	14.6	4.2	4.0
合計	**62.0**	**24,264,400**	**34.7**	**30.2**	**8.7**	**8.3**

下文所載有關基石投資者的資料乃由各基石投資者就基石配售而提供。

攜程旅行網(香港)有限公司(「攜程香港」)

根據本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人及攜程香港於2019年2月19日訂立的基石投資協議,攜程香港已同意按發售價認購與32.0百萬美元等價的港元對應的發售股份數目,向下約整至最接近每手200股股份的完整買賣單位(不包括相關基石投資者將就所認購發售股份而支付的經紀佣金及徵費)。

攜程旅行網(香港)有限公司為一家於1999年6月11日根據香港法例註冊成立的有限公司,且為Ctrip.com International, Ltd.的全資附屬公司。Ctrip.com International, Ltd.為中國旅行相關服務(包括住宿預訂、交通票務、跟團游及商旅管理服務)的領先提供商,其美國存託股份於納斯達克上市(股份代號:CTRP)。

GreenTree Hospitality Group Ltd.(「GreenTree」)

根據本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人及GreenTree於2019年2月19日訂立的基石投資協議,GreenTree已同意按發售價認購與30.0百萬美元等價的港元對應的發售股份數目,向下約整至最接近每手200股股份的完整買賣單位(不包括相關基石投資者將就所認購發售股份而支付的經紀佣金及徵費)。

GreenTree為一家在開曼群島註冊成立的獲豁免公司，其美國存託股份於紐約證券交易所上市（股份代號為「GHG」）。

GreenTree為中國領先特許經營酒店運營商。截至2018年9月30日，GreenTree擁有2,558家酒店，其中2,528家為特許經營及管理酒店。在中國前四中檔經濟型酒店網絡中，GreenTree的特許經營及管理酒店佔比最高。於2017年，根據中國飯店協會的資料，按酒店數目計，GreenTree為中國第四大中檔經濟型酒店集團。由於GreenTree經年致力於中國酒店業、始終如一的服務質量、品牌酒店設計、廣闊的地理覆蓋及便利的地理位置，GreenTree已建立一系列強勢品牌，如「GreenTree Inns」旗艦品牌。GreenTree已將其品牌定位為吸引追求物有所值的商務旅客及休閒旅客。

交割條件

基石投資者的認購責任須符合（其中包括）以下交割條件：

(a) 與香港公開發售及國際發售有關的包銷協議於不遲於該等包銷協議所述日期及時間訂立並生效及成為無條件（根據其各自初始條款或隨後經有關協議雙方同意後豁免或修訂）；

(b) 上述包銷協議均未終止；

(c) 聯交所上市委員會已批准發售股份的上市及買賣以及其他適用豁免及批准，且於發售股份開始在聯交所交易前，該等批准、許可或豁免未被撤銷；

(d) 已根據各方就全球發售簽訂的包銷協議及定價協議協定發售價；

(e) 任何政府機構概無制定或頒佈任何法律禁止香港公開發售、國際發售或本協議項下擬進行交易的完成，且具有效司法管轄權的法院概無頒佈任何法令或禁令，妨礙或禁止有關交易的完成；及

(f) 基石投資者於各基石投資協議項下的各個聲明、保證、承認、承諾及確認於所有方面均屬（截至各基石投資協議日期）且將屬（截至上市日期或聯席全球協調人告知的延遲交付日期（如適用））準確而真實，不含誤導成分，且基石投資者並無違反有關基石投資協議。

基石投資者所受限制

基石投資者已同意，其將不會並將促使其聯屬人士不會於上市日期起（含）六個月期間內任何時間（「**禁售期**」）直接或間接(i)以任何方式出售基石投資者根據基石投資協議認購的任何發售股份，以及根據任何股權發行、資本化發行或其他形式的資本重組而由此產生的本公司任何股份或其他證券或權益（不論該等交易是以現金或其他方式結算）及任何有關利息（「**相關股份**」）；(ii)允許其本身於其最終實益擁有人的層面上進行控制權變更（定義見證監會頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》）；或(iii)直接或間接訂立任何與上述任何交易具有相同經濟效益的交易，惟少數若干情況除外（例如向其任何全資附屬公司進行轉讓，而有關全資附屬公司將受制於與該基石投資者相同的責任，包括禁售期限制）。

閣下應將本節連同本公司合併財務資料(載於「附錄一－會計師報告」及「附錄二A－未經審核備考財務資料」連同隨附附註以及「附錄二B－盈利估計」)一併閱讀。該等財務報表根據《國際財務報告準則》編製,在重大方面可能與其他司法管轄區內的一般公認會計原則有所不同。

以下討論和分析包含涉及風險和不確定性的某些前瞻性陳述。該等陳述基於我們根據我們對歷史趨勢、當前狀況和預期未來發展的經驗和看法以及我們認為在有關情況下適當的其他因素所作出的假設和分析。然而,實際結果和發展是否符合我們的預期和預測取決於一系列我們無法控制的風險和不確定性。閣下應查閱「風險因素」一節,以閱覽有關可能導致我們的實際結果與前瞻性陳述中描述或暗示的結果存在重大差異的重要因素的討論。

概覽

我們是中國領先的酒店經營集團之一,主要在中國從事中高檔連鎖酒店的經營及管理。於2018年8月31日,我們經營及／或管理140家酒店(共設有逾31,000間酒店客房),遍及22個省份、直轄市及自治區,其中81家酒店及約17,000間酒店客房位於浙江省。根據浩華報告,於2018年3月31日,按中國在營酒店客房數量計,根據高檔酒店客房數量,我們為第七大酒店集團及國內第二大酒店集團,而根據中高檔酒店客房數量,我們為第八大酒店集團及國內第四大酒店集團。按中國在營及待開業酒店客房計,根據高檔酒店客房數量,我們為第三大酒店集團及國內最大酒店集團,而根據中高檔酒店客房數量,我們為第七大酒店集團及國內第四大酒店集團。於2018年8月31日,我們擁有135家(包括129份全方位服務管理協議、4份酒店租賃協議及2份特許經營協議)待開業酒店(設有逾33,000間客房),該等酒店預計於未來五年內開業。

我們目前經營的酒店是由我們擁有或租賃的,我們也管理及經營特許經營酒店。在酒店經營業務中,我們經營該等酒店並承擔所有附帶的酒店經營開支。我們負責招聘、培訓及監督酒店管理者及僱員、酒店翻修成本、採購酒店用品及其他必要設備。在酒店管理業務中,根據全方位服務管理協議,我們向酒店業主提供的服務與酒店經營業務所提供者相似,惟相應酒店業主須承擔酒店經營的全部經營開支。就我們的特許經營酒店而言,我們給予特許經營商在經營特許經營酒店時有限使用我們的名稱、

商標及運營系統的權利，回報是一筆固定的特許經營費用。我們並不直接參與特許經營酒店的管理，但特許經營商須按照我們的品牌標準經營特許經營酒店。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月，我們的收入分別為人民幣1,522.1百萬元、人民幣1,602.0百萬元、人民幣1,664.6百萬元及人民幣1,119.2百萬元。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月，我們的利潤及全面收益總額分別為人民幣29.6百萬元、人民幣84.1百萬元、人民幣166.6百萬元及人民幣111.6百萬元，同期本公司擁有人應佔利潤及全面收益總額分別為人民幣30.1百萬元、人民幣84.3百萬元、人民幣163.0百萬元及人民幣110.0百萬元。

以下為有關我們兩個業務分部的簡介。

酒店經營

於2018年8月31日，我們經營31家酒店，包括酒店租賃協議項下的29家酒店及2家自營酒店。除了客房收入外，我們亦通過提供餐飲服務產生大部分收入。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月，我們酒店經營分部的收入分別為人民幣1,400.6百萬元、人民幣1,490.1百萬元、人民幣1,527.9百萬元及人民幣1,013.6百萬元，分別約佔我們同期收入總額的92.0%、93.0%、91.8%及90.6%。同期，我們的分部毛利分別約為人民幣138.1百萬元、人民幣219.4百萬元、人民幣308.0百萬元及人民幣153.3百萬元。有關酒店經營分部的詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的業務經營－我們的業務模式－酒店經營」分節。

酒店管理

於2018年8月31日，我們管理109家酒店，其中96家酒店屬於全方位服務管理協議，13家酒店根據特許經營協議進行管理。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月，我們酒店管理分部的收入分別約為人民幣121.5百萬元、人民幣111.9百萬元、人民幣136.8百萬元及人民幣105.6百萬元，分別約佔我們同期收入總額的8.0%、7.0%、8.2%及9.4%。同期，我們酒店管理分部產生的毛利分別為人民幣106.1百萬元、人民幣100.3百萬元、人民幣123.9百萬元及人民幣96.6百萬元。有關酒店管理分部業務活動的詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的業務經營－我們的業務模式－酒店管理」分節。

財務資料的呈列及擬備基準

本集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月的歷史財務資料(「**歷史財務資料**」)乃根據《國際財務報告準則》及《上市規則》的披露規定編製。我們根據歷史成本慣例編製歷史財務資料,並將以公允價值計量並計入損益的金融資產重估為以公允價值入賬。

重要會計政策和估計

我們的歷史財務資料乃根據《國際財務報告準則》編製。我們已確定某些對編製財務資料至關重要的會計政策。該等會計政策對承擔我們的財務狀況及經營業績十分重要,載於本招股章程附錄一會計師報告附註2。

此外,編製歷史財務資料要求管理層作出影響截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月的收入、開支、資產及負債的報告金額的重大及主觀估計、假設及判斷。然而,有關這些假設、估計及判斷的不確定性可能導致需要對未來資產及負債賬面金額作出重大調整的結果。該等主要估計及判斷載於本招股章程附錄一會計師報告附註4。

以下為我們的重要會計政策和估計的概要。

收入確認

本集團提供酒店管理服務及酒店經營,包括貨品銷售。

收入於資產的控制權轉移予客戶時確認。根據合同的條款及適用於合同的法律,對資產的控制權可於一段時間內或某個時間進行轉移。倘本集團履約屬以下情況,則對資產的控制權於一段時間內轉移:

- 提供客戶同時收取與消費的所有利益;或
- 創造並提升本集團履約時客戶控制的資產;或
- 不創造本集團另有用途的資產,且本集團具可強制執行的權利就截至目前為止所完成履約收取款項。

倘對資產的控制權於一段時間內轉移，則收入於合同期限內根據有關完全履行履約義務一事的進展情況確認。

否則，收入會在客戶獲得資產控制權後的某一時間點確認。

有關完全履行履約義務一事的進展情況根據本集團對履行履約義務的努力或投入衡量，衡量時參考直至報告期末所產生合同成本佔每項合同估計成本總額的百分比。

倘實體在將所承諾貨物或服務轉移予客戶前對該等貨物或服務擁有控制權，則該實體為委託人。倘實體的作用為安排另一個實體提供貨物或服務，則實體為代理。本集團認為其在提供服務方面為委託人。

酒店管理服務

酒店管理服務產生的收入於提供服務的會計期間在某一時間段內確認，因為所有收益均由客戶在本集團履約時同時收取和消費。本集團每月就所提供服務向客戶收取酒店管理費，並以本集團有權開具發票的金額確認為收入，並與已履約價值直接對應。

酒店經營服務

酒店經營服務的收入主要包括客房、餐飲和配套服務。除餐飲服務收入在提供服務後的某個時間點確認外，其他酒店經營服務的收入於提供服務的會計期間的某段時間內確認。

銷售貨品

銷售貨品收入於貨品控制權轉移予客戶時確認，即當貨物交付客戶且並無會影響客戶收貨的任何未履行義務時。客戶已取得貨品的實際佔有權或法定所有權，且本集團享有收款的現時權利，收取對價的可能性很大。

貿易及其他應收款項的減值

本集團運用《國際財務報告準則》第9號訂明的簡化法對預期信貸虧損作出撥備，該方法允許對所有貿易及其他應收款項作出生命週期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易及其他應收款項根據共通的信貸風險特徵及逾期天數進行分組。為管理貿易應收款項所產生的風險，本集團制定政策確保向具有適當信貸記錄的交易對手作出信貸條款，且管理層對其交易對手進行持續的信用評估。客戶的信貸期及信用質素乃經考慮該等客戶的財務狀況、過往經驗及其他因素而評估。管理層經考慮客戶以往償付記錄、財務狀況、過往經驗及其他因素對貿易應收款項的可收回程度作出定期集體評估以及個別評估。

即期所得稅及遞延稅項

於釐定所得稅的撥備時，須作出重大判斷。多項交易及計算的最終稅項的釐定中存在不確定性。我們基於對是否須繳納額外稅款的估計，就預計稅務審計事宜確認負債。倘該等事項的最終稅項結果有別於初始入賬的款項，則該等差異將影響於作出有關釐定期間的即期及遞延所得稅資產及負債。

當管理層認為可能有若干暫時差異或稅項虧損可用以抵銷未來的應課稅利潤時，則會確認與該等暫時差異或稅項虧損相關的遞延稅項資產。實際應用的結果或有不同。

採納若干會計政策及其修訂的影響

《國際財務報告準則》第9號及《國際財務報告準則》第15號

於整個業績記錄期，本集團採納《國際財務報告準則》第9號『金融工具』及《國際財務報告準則》第15號『來自客戶合約的收入』編製歷史財務資料。

我們已評估採納《國際財務報告準則》第9號及《國際財務報告準則》第15號對我們財務報表的影響，並確定以下受影響方面：

- 採納新的減值模型。《國際財務報告準則》第9號要求確認基於預期信貸虧損的按攤銷成本計量之金融資產減值撥備。經本集團評估，採納新的減值方法不會導致壞賬撥備出現重大差異。

- 在合併資產負債表中呈列合同負債。《國際財務報告準則》第15號要求在合併資產負債表中單獨呈列合同負債。這導致與我們未履行之履約義務有關的部分重新分類。倘《國際會計準則》第18號於整個業績記錄期應用，則截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日，合同負債人民幣161.3百萬元、人民幣186.7百萬元、人民幣192.4百萬元及人民幣208.7百萬元應分別呈列為「客戶墊款」及「遞延收入」。

根據上述評估，我們認為採納《國際財務報告準則》第9號及《國際財務報告準則》第15號對我們於業績記錄期的財務狀況及表現並無重大影響。

《國際財務報告準則》第16號－租賃

《國際財務報告準則》第16號（預期直至2019財政年度方獲應用）說明租賃的定義、確認及計量，並就承租人及出租人的租賃活動確立報告原則，以便向財務資料使用者報告有用的信息。由於取消了經營租賃及融資租賃的區分，其將導致於資產負債表確認絕大部分租賃。在該新準則下，資產（使用租賃項目的權利）及支付租金的金融負債由承租人確認。唯一例外情況為短期及低價值租賃。對於出租人的會計處理將不會出現重大變動。本集團為多處物業與設備的承租人，其現時歸類為經營租賃。本集團當前對該等租賃設置的會計政策載於本招股章程附錄一會計師報告附註2.31，而本集團未來經營租賃承擔（並未在合併資產負債表中反映）載於附錄一會計師報告附註33(b)。《國際財務報告準則》第16號就租賃的會計處理作出新的規定，將來不再允許承租人在資產負債表外確認某些租賃。取而代之的是，絕大多數租賃都必須以資產（使用權利）和金融負債（付款義務）的形式確認。不足十二個月的短期租賃以及低價值資產豁免遵守確認義務。因此，新標準將導致合併資產負債表中的資產與金融負債增加。對於合併綜合收益表中的財務表現影響，經營租賃的費用會下降，但折舊、攤銷以及利息開支將增加。

影響我們經營業績和財務狀況的關鍵因素

我們的經營業績和財務狀況已經並將繼續受到以下若干因素的影響，包括：

全球及中國經濟狀況及市場需求

我們所有業務分部的業務及財務表現與全球及中國經濟狀況緊密相關。

商務旅客、富裕休閒旅客或自主消費支出因中國或全球經濟衰退減少可能對我們的酒店業務產生不利影響，由於消費者對我們提供的酒店服務的需求特別易受經濟衰退的影響。具體而言，我們的收入中有相當大一部分來自我們的中高檔酒店，因此易受商務及富裕休閒旅客需求降低的影響。消費者偏好變化、商務旅遊水平變動或整體經濟狀況惡化導致的自主消費支出減少及消費者對經濟的信心下降，可能對我們的業務及財務表現產生不利影響。此外，經濟下滑期間酒店盈利能力下降直接影響我們管理費的獎勵部分，因其基於由我們管理的酒店經營利潤計算。因此，消費者需求和一般經濟週期的變化可能使我們的收入面臨巨大的波動。詳情請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及營運有關的風險－商務旅客、富裕休閒旅客或自主消費支出因中國或全球經濟衰退或任何恐怖主義行為或威脅減少可能對我們的酒店業務產生不利影響」分節。

中國酒店業激烈的市場競爭

我們於一線城市及若干新一線城市及二線城市經營的酒店業面臨激烈的競爭。我們的主要競爭對手是擁有知名品牌的星級連鎖酒店經營者，包括國際及國內連鎖酒店經營者。我們還與當地五星級酒店的獨立業主或經營者競爭。除爭奪酒店賓客外，我們亦面臨招募及留聘酒店員工方面的競爭。僱員福利開支為我們成本結構最大的組成部分之一，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月，僱員福利開支分別為人民幣359.2百萬元、人民幣398.9百萬元、人民幣440.3百萬元及人民幣310.6百萬元，分別佔同期開支總額的24.4%、26.6%、29.8%及30.8%。我們認為，我們高品質的服務水準、強大的客戶群、良好的業績記錄、突出的品牌知名度、全面的僱員培訓計劃及戰略性的物業位置使我們能夠於酒店業中有效地進行競爭。

維持現有租賃協議的能力

我們經營的酒店大多是租賃酒店，因此，我們租賃酒店業務的可持續性在很大程度上取決於出租人與我們維持現有酒店租賃協議的意願。我們通常會在新酒店經營的前兩年或三年遭受淨虧損。如果出租人在籌備期後新酒店開始盈利時終止與我們的酒店租賃協議，我們自租賃酒店產生的利潤將遠低於我們在整個酒店租賃協議期內的估計利潤，即使由於酒店租賃協議的提前終止，我們從出租人收到補償。我們認為，我們與出租人建立了穩固的關係，並致力於維持及發展這些關係。這些關係存在於不同

的出租人群體中，並且不會高度集中於任何特定的出租人。於業績記錄期，僅有一位酒店業主由於將酒店售賣給第三方而終止了酒店租賃協議，酒店業主根據酒店租賃協議的相關條款就終止酒店租賃協議作出了充分的補償。

與酒店業主維持現有協議的能力

我們依賴與酒店業主簽署的管理協議來管理我們的酒店管理服務。我們管理的酒店業務的可持續性很大程度上取決於我們管理協議的表現以及維護與第三方酒店業主的良好關係的能力。我們認為，我們與我們的第三方業主建立了穩固的關係，並致力於維持及發展這些關係。這些關係存在於不同的業主群體中，並且不會高度集中於任何特定的酒店業主。

我們訂立新租賃協議及管理協議的能力

於業績記錄期，我們的增長得益於我們經營及管理的酒店數目不斷增加，其中經營酒店數目從2015年12月31日的26家增至2018年8月31日的31家，管理酒店數目從2015年12月31日的48家增至2018年8月31日的109家。於2018年8月31日，我們的待開業酒店包括4家租賃酒店、129家全方位服務管理酒店及2家特許經營酒店。我們的經營業績將繼續受我們參與新的經營酒店及／或管理酒店的能力所影響。

商務和休閒旅行

我們酒店經營分部的收入主要包括客房收入及餐飲服務產生的收入。客房收入的變動主要受酒店業常用的以下四個績效指標驅動：

(i) 總出租客房晚數；

(ii) 入住率；

(iii) 日均房價；及

(iv) 每間可出租客房收入。

我們酒店的總出租客房晚數、入住率、日均房價、每間可出租客房收入和收入受商務和休閒旅行消費水平的直接影響，而商務和休閒旅行的消費水平受到我們運營所在地區的當地經濟和休閒產業、會議和活動的發展所推動。我們預計，我們的經營業績將繼續取決於商務和休閒旅客的需求以及我們酒店對賓客的吸引力。

對高檔餐飲服務的需求

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月，除了客房收入外，餐飲服務收入分別佔我們酒店經營分部收入的40.6%、42.5%、38.2%及39.5%。市場需求和高檔宴會及我們的酒店賓客的消費水準是我們餐飲服務的主要推動力。

餐飲服務收入的變動主要受以下四個績效指標推動：

(i) 可用座位總數；

(ii) 座位利用率；

(iii) 每個客戶的支出；及

(iv) 宴會廳每平方米收入。

座位利用率、平均客戶支出和宴會廳每平方米收入直接受到本地市場需求和高檔宴會餐飲消費能力的影響，而這又受到當地收入水準和當地習俗的推動。

全方位服務管理協議的條款

根據酒店業主的需要，本集團可能須支付派駐全方位服務管理酒店的總經理及財務總監的薪金，而酒店業主隨後將補償我們該等費用。儘管本集團最終會向酒店業主收回該等開支，但我們酒店管理分部的僱員福利開支仍會因此增加，這可能影響我們酒店管理分部的毛利率。

提高經營成本效益的能力

部分經營費用（與我們的收入波動無關）相對固定，如該等固定條款下的固定經營租賃開支、折舊及於銷售成本中確認的僱員福利開支。由於該等費用的性質，我們的費用不會與我們的收入增長成比例增加。因此，如果能增加每間可出租客房收入，我們的利潤率將隨著收入增長而增加。如果我們在酒店需求減少時無法大幅或快速降低這些成本，則我們收入下降可能對我們的淨現金流量、利潤率和利潤產生特別不利的影響。在經濟萎縮或經濟增長緩慢的時期，這種影響可能特別顯著。由於與經營所擁有或租賃酒店相關的高額固定成本，經濟下滑通常對我們經營酒店的業績的影響比對我們管理酒店的業績的影響更為顯著。削減成本的努力的有效性受到我們業務的固

定成本性質的限制。因此，我們可能無法始終通過削減成本抵銷收入的減少。此外，努力降低成本或推遲或取消資本改進可能會對酒店和品牌的經濟價值產生不利影響。我們計劃根據適當的酒店需求和收入水準來管理我們的成本結構。

僅出於說明目的，下表載列對我們未計所得稅前利潤影響的敏感度分析，該分析乃基於在其他變量保持不變的前提下經營租賃開支、餐飲服務成本和僱員福利開支(我們整體分部開支的主要部分)假設性地增加或減少5%、10%及15%的假設。

經營租賃開支的變動	**截至12月31日止年度**			**截至8月31日止八個月**	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
+/-5%	-/+20,151.3	-/+19,992.5	-/+18,703.4	-/+12,819.2	-/+12,769.4
+/-10%	-/+40,302.6	-/+39,985.0	-/+37,406.7	-/+25,638.4	-/+25,538.8
+/-15%	-/+60,453.9	-/+59,977.5	-/+56,110.1	-/+38,457.6	-/+38,308.2

餐飲服務成本的變動	**截至12月31日止年度**			**截至8月31日止八個月**	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
+/-5%	-/+11,166.1	-/+9,736.1	-/+8,376.5	-/+5,034.5	-/+5,840.3
+/-10%	-/+22,332.2	-/+19,472.1	-/+16,753.0	-/+11,268.9	-/+11,680.5
+/-15%	-/+33,498.3	-/+29,208.2	-/+25,129.5	-/+16,903.4	-/+17,520.8

僱員福利開支成本的變動	**截至12月31日止年度**			**截至8月31日止八個月**	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
+/-5%	-/+17,958.4	-/+19,945.4	-/+22,016.5	-/+14,137.3	-/+15,530.6
+/-10%	-/+35,916.8	-/+39,890.8	-/+44,032.9	-/+28,274.6	-/+31,061.2
+/-15%	-/+53,875.2	-/+59,836.2	-/+66,049.4	-/+42,411.9	-/+46,591.8

本集團選定歷史財務資料

下表載列所示期間摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告的合併綜合收益表。

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
收入	1,522,082	1,602,006	1,664,643	1,067,753	1,119,249
銷售成本	(1,277,979)	(1,282,271)	(1,232,702)	(817,705)	(869,310)
毛利	244,103	319,735	431,941	250,048	249,939
銷售及營銷開支	(61,617)	(70,947)	(85,457)	(44,181)	(48,234)
行政開支	(134,861)	(148,776)	(160,543)	(90,124)	(90,308)
其他收入	5,031	12,315	10,436	7,219	7,376
其他收益－淨額	3,158	7,324	28,644	4,634	20,725
經營利潤	55,814	119,651	225,021	127,596	139,498
融資收入	30,968	12,193	5,402	3,937	5,140
融資成本	(30,220)	(16,049)	(10,406)	(9,140)	(6,769)
融資收入／(成本)－淨額	748	(3,856)	(5,004)	(5,203)	(1,629)
以權益法入賬的應佔聯營公司及合資企業純利	1,732	1,435	3,005	1,529	4,327
未計所得稅前利潤	58,294	117,230	223,022	123,922	142,196
所得稅開支	(28,653)	(33,175)	(56,455)	(34,726)	(30,641)
年內／期內利潤及全面收益總額	29,641	84,055	166,567	89,196	111,555
以下各方應佔利潤及全面收益／(虧損)總額：					
–本公司擁有人	30,107	84,324	163,042	87,719	109,974
–非控股權益	(466)	(269)	3,525	1,477	1,581
	29,641	84,055	166,567	89,196	111,555
本公司擁有人年內／期內應佔利潤的每股盈利－基本／攤薄(每股以人民幣元計)	0.14	0.40	0.78	0.42	0.52

節選綜合收益表項目的說明

按分部劃分的收入

我們從下列業務分部獲得收入：(i)酒店經營；及(ii)酒店管理。

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	人民幣千元	*佔總收入百分比*	*人民幣千元*	*佔總收入百分比*	*人民幣千元*	*佔總收入百分比*	*人民幣千元*	*佔總收入百分比*	*人民幣千元*	*佔總收入百分比*
							(未經審核)			
酒店經營	1,400,592	92.0	1,490,139	93.0	1,527,866	91.8	982,353	92.0	1,013,648	90.6
酒店管理	121,490	8.0	111,867	7.0	136,777	8.2	85,400	8.0	105,601	9.4
	1,522,082	100.0	1,602,006	100.0	1,664,643	100.0	1,067,753	100.0	1,119,249	100.0

酒店經營。下表列示所示期間我們酒店經營分部的各酒店經營產品及服務的收入明細以及佔酒店經營分部的總收入百分比。

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	人民幣千元	*佔分部收入百分比*	*人民幣千元*	*佔分部收入百分比*	*人民幣千元*	*佔分部收入百分比*	*人民幣千元*	*佔分部收入百分比*	*人民幣千元*	*佔分部收入百分比*
							(未經審核)			
酒店經營										
客房	652,586	46.6	666,038	44.7	732,890	48.0	494,210	50.4	482,285	47.6
餐飲服務	568,679	40.6	633,513	42.5	583,156	38.2	371,580	37.8	400,545	39.5
配套服務[1]	139,344	9.9	151,923	10.2	178,087	11.6	96,745	9.8	107,163	10.6
租金收入	39,983	2.9	38,665	2.6	33,733	2.2	19,818	2.0	23,655	2.3
分部收入	1,400,592	100.0	1,490,139	100.0	1,527,866	100.0	982,353	100.0	1,013,648	100.0

附註：

1. 主要包括(i)與酒店相關的增值服務，如會議安排服務及健身服務；(ii)銷售酒品、海鮮、月餅及粽子等商品或產品；及(iii)通過我們的中央預訂系統或其他預訂渠道按每晚每間客房收費的基準提供訂房服務。

下表載列所示期間我們經營酒店的入住率、日均房價及每間可出租客房收入明細：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
入住率	59.4%	61.4%	64.6%	64.6%	62.0%
日均房價（人民幣元）	447.4	439.0	447.1	448.6	456.0
每間可出租客房收入（人民幣元）	265.5	267.0	288.9	289.9	282.6

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月，來自關聯方的酒店經營分部的收入分別為人民幣19.0百萬元、人民幣31.1百萬元、人民幣29.9百萬元及人民幣18.5百萬元，分別佔我們於同期總收入的1.2%、1.9%、1.8%及1.7%。

酒店管理。我們的酒店管理分部所得收入來源於提供(i)全方位服務酒店管理協議；及(ii)我們的特許經營協議項下的酒店管理服務。於業績記錄期，自我們的酒店管理分部產生的收入分別為人民幣121.5百萬元、人民幣111.9百萬元、人民幣136.8百萬元及人民幣105.6百萬元。

就我們的全方位服務酒店管理服務而言，應付予我們的管理費主要包括三部分，即(i)基本管理費；(ii)激勵管理費；及(iii)營銷及推廣費用。基本管理費按月或按季度支付，相當於酒店總收入的固定比例，通常為2.0%至5.0%。激勵管理費按月或按季度支付，相當於酒店經營利潤總額的一定比例，通常為4.0%至6.0%，就少數酒店而言，該項基本管理費可根據預定目標（通常為酒店的預期總收入或經營利潤總額）的實現情況予以調整。與所提供活動及服務有關的營銷及推廣費用佔酒店總收入的比例通常固定為0.5%。我們亦向酒店業主提供開業前諮詢服務，其中包括酒店設計、建設及管理諮詢服務。作為有關服務的交換，酒店業主通常根據提供的服務類型於我們提供服務的年度向我們每年支付介乎人民幣0.8百萬元至人民幣1.5百萬元的費用。

就我們的特許經營協議項下的服務而言，特許經營費包含：(i)品牌名稱使用費：作為允許特許經營商使用「開元」品牌名稱的對價的固定費用，通常須按月支付；(ii)經營管理審核費：就對特許經營商業務經營及管理進行年度審核，須按年支付；(iii)突擊檢查費：就本集團聘用第三方酒店專家檢查特許經營酒店的服務標準、衛生、食品安全及消防設施，須按年支付；(iv)客戶滿意度調查費：就本集團對特許經營酒店客戶對其入住特許經營酒店的滿意度進行年度調查，須按年支付；(v)僱員滿意度調查費：就本集團對特許經營酒店員工對工作的滿意度進行年度調查，須按年支付；及(vi)員工培訓費：本集團與特許經營商就根據經營需求約定向特許經營酒店員工提供恰當的僱員培訓議定的一次性費用。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月，我們從我們代表關聯方管理的酒店獲得的收入分別為人民幣59.4百萬元、人民幣34.4百萬元、人民幣35.5百萬元及人民幣24.9百萬元，分別佔我們於同期總收入的3.9%、2.1%、2.1%及2.2%。

於業績記錄期，酒店管理分部的收入增長率似乎低於管理酒店數目的增長率，主要由於：(i)新開業酒店在可產生預期收入水平及經營利潤總額前需約一至三年過渡經營、建立聲譽及酒店賓客基礎；(ii)本集團不斷擴展及開發中檔精選服務酒店品牌，相較於提供全方位服務的酒店，其以較少酒店客房提供住宿服務且不提供任何餐飲服務，因此中檔精選服務酒店通常較高檔酒店及中檔全方位服務酒店產生較少的收入及經營利潤總額；及(iii)儘管特許經營酒店的數目從2015年12月31日的4家增至2017年12月31日的11家，特許經營酒店產生的平均特許經營費（主要由固定費用組成）低於全方位服務管理酒店產生的平均管理費，因此特許經營酒店的增加較全方位管理酒店的增加對本集團的財務表現有較小的積極影響。

銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)經營租賃租金；(ii)耗材成本；(iii)僱員福利開支；(iv)公用事業及電費；(v)稅項及徵稅；及(vi)物業、廠房及設備折舊。下表載列我們於所示期間銷售成本的組成。

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
經營租賃租金	400,671	397,701	371,567	254,990	252,954
耗材成本	345,279	362,594	350,527	214,247	239,061
僱員福利開支	236,740	265,229	282,222	192,424	221,118
公用事業及電費	98,662	92,044	90,216	61,327	60,538
稅項及徵稅	83,988	33,864	4,106	2,417	3,373
物業、廠房及設備折舊	42,981	46,532	51,555	34,472	32,916
維護成本	18,387	23,568	24,199	14,502	15,561
洗衣成本	14,528	14,506	14,659	9,614	10,658
差旅及通訊開支	13,968	14,343	14,596	9,861	10,908
雜項開支[1]	22,775	31,890	29,055	23,851	22,223
合計	1,277,979	1,282,271	1,232,702	817,705	869,310

附註：

1. 雜項開支包括投資物業的折舊、無形資產攤銷、土地使用權攤銷、交通費用、外包服務費用、制服費用及其他項目。

毛利及毛利率

於業績記錄期，酒店管理分部的毛利率顯著高於酒店經營分部的毛利率，主要是因為於業績記錄期，我們的酒店管理服務的銷售成本主要包括有限金額的僱員福利開支，而酒店經營分部產生大額開支，包括(i)經營租賃開支；(ii)耗材成本；(iii)僱員福利開支；及(iv)公用事業費用，合共佔銷售成本很大部分。下表載列所示期間我們的毛利及毛利率明細。

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
分部	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元 (未經審核)*	*%*	*人民幣千元*	*%*
酒店經營	138,050	9.9	219,402	14.7	308,015	20.2	173,163	17.6	153,342	15.1
酒店管理	106,053	87.3	100,333	89.7	123,926	90.6	76,885	90.0	96,597	91.5
毛利總額及毛利率	244,103	16.0	319,735	20.0	431,941	25.9	250,048	23.4	249,939	22.3

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括僱員福利開支及營銷以及推廣開支。下表載列我們的銷售及營銷開支明細。

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元 (未經審核)*	*人民幣千元*
僱員福利開支	27,557	31,738	39,316	19,771	23,179
營銷及推廣開支	32,056	37,405	44,643	23,727	24,420
差旅及通訊開支	1,313	1,408	1,205	683	635
雜項開支	691	396	293	–	–
合計	61,617	70,947	85,457	44,181	48,234

行政開支

行政開支主要包括僱員福利開支、銀行手續費、差旅及通訊開支以及經營租賃租金。下表載列於所示期間我們的行政開支組成。

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
僱員福利開支	94,871	101,941	118,791	70,551	66,315
差旅及通訊開支	5,152	6,378	8,925	4,749	5,944
銀行手續費	6,870	8,471	3,939	2,703	2,941
經營租賃租金	2,355	2,149	2,473	1,394	2,434
交通費用	1,158	1,865	1,990	1,244	1,433
物業、廠房及設備折舊	2,913	2,540	2,380	1,395	384
稅項及徵稅	2,372	1,900	1,585	953	1,011
貿易及其他應收款項減值準備／(撥回)	4,951	5,267	958	(129)	1,579
雜項開支[1]	14,219	18,265	19,502	7,264	8,267
合計	134,861	148,776	160,543	90,124	90,308

附註：

1. 雜項開支包括公用事業及電費、制服費用、無形資產攤銷、耗材成本、維護成本、專業費用、核數師薪酬及其他項目。

其他收入

我們的其他收入包括為鼓勵於中國投資業務而向我們多家附屬公司提供的政府補助及以公允價值計量並計入損益的金融資產收益。下表載列我們於所示期間的其他收入明細。

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
政府補助	5,031	4,438	2,272	1,060	2,893
以公允價值計量並計入損益的金融資產收益	–	7,877	8,164	6,159	4,483
	5,031	12,315	10,436	7,219	7,376

其他收益淨額

我們的其他收益淨額主要包括出售附屬公司收益、出售物業、廠房及設備虧損／收益以及補償收入及無需支付的第三方應付款項。下表載列我們於所示期間的其他收益明細。

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
出售物業、廠房及設備的(虧損)／收益淨額	(53)	(106)	1,094	1,798	(54)
出售附屬公司的收益淨額	–	5,261	3,104	–	10,794
補償收入[1]	–	–	19,600	–	8,400
無需支付的第三方應付款項[2]	2,317	1,203	3,588	2,386	965
其他	894	966	1,258	450	620
其他淨收益總額	3,158	7,324	28,644	4,634	20,725

附註：

1. 補償收入主要指提前終止與本集團訂立的酒店租賃協議的第三方出租人所支付的賠償。

2. 無需支付的第三方應付款項主要指酒店賓客繳納而逾三年未領取現金按金。

截至2017年12月31日止年度的其他收益淨額較2016年顯著增加，主要由於因第三方出租人提前終止了與本集團的酒店租賃協議，並將酒店售予第三方，而根據酒店租賃協議的條款，我們就酒店業主終止酒店租賃協議獲得全額補償，因此我們自該第三方出租人獲得人民幣19.6百萬元的補償收入。截至2016年12月31日止年度的其他收益淨額較2015年有所增加，主要由於2016年1月我們出售我們當時的全資附屬公司余姚曼居約64.2%權益所產生的人民幣5.3百萬元收益淨額所致。

融資收入／(成本)淨額

我們的融資收入包括銀行存款所得利息收入及提供予關聯方的貸款所得利息收入。我們的融資成本主要包括銀行及其他借款的利息開支及向關聯方借款的利息開支。

下表載列於所示期間我們的融資收入及成本淨額。

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
融資收入／(成本)－淨額	748	(3,856)	(5,004)	(5,203)	(1,629)

所得稅開支

所得稅於損益內確認，惟與於其他全面收益或直接於權益內確認的項目有關者除外。於業績記錄期，我們的所得稅開支包括即期及遞延中國企業所得稅。於業績記錄期，我們的中國附屬公司均須按25.0%的稅率繳納所得稅。我們預期未來三年我們的附屬公司將繼續按相同稅率繳稅。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月，我們的實際所得稅稅率分別約為49.2%、28.3%、25.3%及21.5%。下表載列所示期間我們的所得稅開支明細。

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
即期所得稅	27,844	33,358	52,165	34,089	36,391
遞延所得稅	809	(183)	4,290	637	(5,750)
所得稅開支	28,653	33,175	56,455	34,726	30,641

截至2015年12月31日止年度的實際所得稅稅率為49.2%，遠高於法定所得稅稅率25%，主要是由於(i)我們並無就部分虧損附屬公司於2015年產生的稅項虧損確認人民幣8.3百萬元的稅收抵免；及(ii)我們並無就主要因2015年以股份為基礎的付款人民幣20.0百萬元（不可扣稅）所產生的暫時差異而確認人民幣4.8百萬元的稅收抵免。

經營業績

以下討論乃基於本節「－本集團選定歷史財務資料」分節所述之歷史經營業績。下文所有分部數均於分部間抵銷後進行。

截至2017年8月31日止八個月與截至2018年8月31日止八個月的比較

收入

收入由截至2017年8月31日止八個月的人民幣1,067.8百萬元增加4.8%至截至2018年8月31日止八個月的人民幣1,119.2百萬元。

酒店經營

酒店經營分部收入由截至2017年8月31日止八個月的人民幣982.4百萬元增加3.2%至截至2018年8月31日止八個月的人民幣1,013.6百萬元，主要由於(i)餐飲服務收入從人民幣371.6百萬元增加7.8%至人民幣400.5百萬元；(ii)我們的配套服務收入從人民幣96.7百萬元增加10.8%至人民幣107.2百萬元；及(iii)租賃收入從人民幣19.8百萬元增加19.4%至人民幣23.7百萬元。然而，該等項目部分被客房收入從人民幣494.2百萬元減少2.4%至人民幣482.3百萬元所抵銷。

我們的餐飲服務收入增加7.8%主要由於浙江省宴會服務市場需求量增加，這進一步促使(i)宴會廳每平方米收入由截至2017年8月31日止八個月的人民幣7,106.9元增加10.0%至截至2018年8月31日止八個月的人民幣7,820.5元；及(ii)客戶人均消費於同期從人民幣119.8元增加4.7%至人民幣125.4元。

我們的配套服務收入增加10.8%主要是由於(i)同期酒店相關增值服務從人民幣61.7百萬元增加5.4%至人民幣65.0百萬元；(ii)同期商品及產品的銷售額從人民幣20.1百萬元增加23.4%至人民幣24.8百萬元；及(iii)同期客房預訂收入從人民幣12.5百萬元增加15.3%至人民幣14.4百萬元，主要是由於通過我們的中央預訂系統和其他預訂渠道預訂的總客房晚數增加26.1%，與我們管理酒店的數目增加32.9%大致一致。

客房收入減少2.4%與我們所經營酒店的總出租客房晚數由截至2017年8月31日止八個月的1,083,737晚減少4.2%至截至2018年8月31日止八個月的1,038,489晚基本一致，主要由於(i)上海瑞亞酒店(「**上海瑞亞**」)的酒店租賃協議於2017年6月屆滿；(ii)

於2017年9月15日出售紹興大禹100%股本權益；(iii)於2017年11月16日出售蘇州祺聚100%股本權益；及(iv)上海浦西於2017年9月7日被出租人提前終止租賃協議。同期，入住率從64.6%降至62.0%，每間可出租客房收入從人民幣289.9元降至人民幣282.6元，主要由於於截至2018年8月31日止八個月，我們開始營業5家酒店。該等新成立酒店通常需要一至三年來過渡經營、建立聲譽及酒店賓客基礎，因此，彼等並未抵銷由上述租賃酒店停止經營所造成的酒店經營分部收入的減少。

酒店管理

酒店管理分部收入由截至2017年8月31日止八個月的人民幣85.4百萬元增加23.7%至截至2018年8月31日止八個月的人民幣105.6百萬元，主要由於(i)我們拓展酒店管理業務，進一步促使我們所管理酒店的數目由2017年8月31日的82家增加32.9%至2018年8月31日的109家，其中全方位服務管理酒店由72家增至96家，而特許經營酒店於該期間則由10家增至13家；及(ii)我們的全方位服務管理酒店的相關收入和經營利潤總額增加，令我們從酒店業主獲得的酒店管理費收入增加。

銷售成本

銷售成本由截至2017年8月31日止八個月的人民幣817.7百萬元增加6.3%至截至2018年8月31日止八個月的人民幣869.3百萬元。有關增加主要由於(i)僱員福利開支增加人民幣28.7百萬元；及(ii)耗材成本增加人民幣24.8百萬元。該等增加部分被經營租賃開支減少人民幣2.0百萬元所抵銷。

於業績記錄期，僱員福利開支主要包括基本工資及與集團盈利能力相關的獎金。僱員福利開支增加乃主要由於(i)僱員加權平均人數由截至2017年8月31日止八個月的4,992名增加5.2%至截至2018年8月31日止八個月的5,254名，這是為了適應不斷增長業務的擴張；及(ii)僱員平均月薪由截至2017年8月31日止八個月的人民幣7,080.0元增至截至2018年8月31日止八個月的人民幣7,389.9元。

我們的經營租賃開支減少人民幣2.0百萬元，主要由於(i)上海瑞亞的酒店租賃協議於2017年6月屆滿；(ii)於2017年9月15日出售紹興大禹100%的股本權益；(iii)於2017年11月16日出售蘇州祺聚100%的股本權益；及(iv)於2017年9月7日，出租人提前終止上海浦西的租賃，部分被於截至2018年8月31日止八個月開業的四家新租賃酒店所抵銷。

毛利及毛利率

截至2017年及2018年8月31日止八個月，我們的毛利保持穩定，分別為人民幣250.0百萬元及人民幣249.9百萬元，而同期毛利率亦保持相對穩定，分別為23.4%及22.3%。

酒店經營

酒店經營分部的毛利從截至2017年8月31日止八個月的人民幣173.2百萬元減少11.4%至截至2018年8月31日止八個月的人民幣153.3百萬元，而相應期間的毛利率則由17.6%降至15.1%，主要由於客房收入減少2.4%，而經營租賃開支僅減少0.8%。餐飲收入增加7.8%僅部分抵銷毛利的減少，但我們整體酒店經營的毛利率輕微下跌乃由於餐飲收入毛利率相對穩定。

酒店管理

酒店管理分部的毛利從截至2017年8月31日止八個月的人民幣76.9百萬元增加25.6%至截至2018年8月31日止八個月的人民幣96.6百萬元，總體上與於酒店管理分部所得收入由截至2017年8月31日止八個月的人民幣85.4百萬元增加23.7%至截至2018年8月31日止八個月的人民幣105.6百萬元一致。截至2017年及2018年8月31日止八個月的毛利率保持穩定，分別為90.0%及91.5%。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支從截至2017年8月31日止八個月的人民幣44.2百萬元增加9.2%至截至2018年8月31日止八個月的人民幣48.2百萬元。有關增加主要由於(i)同期我們僱用了更多的銷售及營銷人員努力加強我們的市場；及(ii)由於(a)應計花紅增加，與我們的收入增加相一致；及(b)銷售及營銷人員的平均基本工資增加令本集團銷售及營銷部門的平均薪酬增加，令同期僱員福利開支增加17.2%。

行政開支

截至2017年及2018年8月31日止八個月，行政開支保持穩定，分別為人民幣90.1百萬元及人民幣90.3百萬元。

其他收入

截至2017年及2018年8月31日止八個月，其他收入保持穩定，分別為人民幣7.2百萬元及人民幣7.4百萬元。

其他收益淨額

其他收益淨額從截至2017年8月31日止八個月的人民幣4.6百萬元增加人民幣16.1百萬元至截至2018年8月31日止八個月的人民幣20.7百萬元，主要由於(i)自第三方出租人（因提前終止上海浦西酒店租賃協議）獲得補償收入人民幣8.4百萬元；及(ii)於2018年6月就出售重慶市大足而獲得收益淨額人民幣10.1百萬元。

融資收益／(成本)

融資成本－淨額從截至2017年8月31日止八個月的人民幣5.2百萬元減至截至2018年8月31日止八個月的人民幣1.6百萬元，主要由於(i)銀行存款利息收入增加人民幣2.1百萬元；(ii)銀行及其他借款利息開支減少人民幣0.9百萬元；及(iii)關聯方借款利息開支減少人民幣1.5百萬元。

應佔聯營公司及合資企業的業績淨額

我們應佔聯營公司的業績指我們應佔未上市聯營公司及我們所投資的一家合資企業的損益，並使用權益法列賬。有關我們於該等未上市公司的持股情況的進一步資料，請參閱「附錄一－會計師報告－附註12B」。截至2017年及2018年8月31日止八個月，我們應佔聯營公司及合資企業的業績分別為人民幣1.5百萬元及人民幣4.3百萬元。

所得稅開支

儘管稅前利潤從截至2017年8月31日止八個月的人民幣123.9百萬元增加14.7%至截至2018年8月31日止八個月的人民幣142.2百萬元，所得稅開支於同期從人民幣34.7百萬元減少11.8%至人民幣30.6百萬元，主要由於截至2018年8月31日止八個月利用的過往未確認稅項虧損為人民幣5.9百萬元，而由於過往若干虧損附屬公司於同期的盈利能力增加，令於2017年同期為人民幣2.2百萬元。我們的實際所得稅稅率從28.0%降至同期的21.5%。

期內利潤及全面收益總額以及純利率

由於上述原因，我們的利潤及全面收益總額從截至2017年8月31日止八個月的人民幣89.2百萬元增加25.1%至截至2018年8月31日止八個月的人民幣111.6百萬元。我們的純利率從截至2017年8月31日止八個月的8.4%增至截至2018年8月31日止八個月的10.0%。

截至2016年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度的比較

收入

收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣1,602.0百萬元增加3.9%至截至2017年12月31日止年度的人民幣1,664.6百萬元。

酒店經營

酒店經營分部的收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣1,490.1百萬元增加2.5%至截至2017年12月31日止年度的人民幣1,527.9百萬元，主要是由於(i)客房收入從人民幣666.0百萬元增加10%至人民幣732.9百萬元；及(ii)我們的配套服務收入增加17.2%，部分被餐飲服務收入從人民幣633.5百萬元減少7.9%至人民幣583.2百萬元所抵銷。

經營酒店客房收入增加10.0%主要是由於(i)我們所經營酒店的總出租客房晚數從1,480,417晚增加8.8%至1,611,201晚；及(ii)每間可出租客房收入從人民幣267.0元增加8.2%至人民幣288.9元。2017年，我們在浙江省經營的大部分中高檔酒店的入住率及每間可出租客房收入均錄得增長。

我們配套服務收入增加17.2%主要由於(i)我們酒店賓客數目增加與我們入住率的增加一致，使得對配套服務的需求增加；及(ii)客房預訂收入增加主要是由於通過我們的中央預訂系統和其他預訂渠道預訂的總客房晚數增加27.0%與我們管理的酒店數目增加30.0%一致。

我們經營酒店的餐飲服務收入減少7.9%主要是由於截至2017年12月31日止年度浙江省的宴會服務的市場需求量減少。相應地，宴會廳每平方米收入從截至2016年12月31日止年度的人民幣14,616.6元減少18.6%至截至2017年12月31日止年度的人民幣11,891.1元，客戶人均消費則由截至2016年12月31日止年度的人民幣126.8元略減至截至2017年12月31日止年度的人民幣125.9元。

酒店管理

酒店管理分部收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣111.9百萬元增加22.3%至截至2017年12月31日止年度的人民幣136.8百萬元。有關增加主要是由於(i)我們拓展酒店管理業務，進一步促使所管理酒店的數目由2016年12月31日的70家增加30.0%至2017年12月31日的91家，其中，全方位服務管理酒店的數目由2016年12月31日的62家

增至2017年12月31日的80家，而特許經營酒店則由2016年12月31日的8家增至2017年12月31日的11家；及(ii)我們的全方位服務管理酒店的相關收入和經營利潤總額增加，令我們從酒店業主獲得的酒店管理費收入增加。

銷售成本

銷售成本由截至2016年12月31日止年度的人民幣1,282.3百萬元減少3.9%至截至2017年12月31日止年度的人民幣1,232.7百萬元，主要是由於(i)經營租賃租金從人民幣397.7百萬元減少6.6%至人民幣371.6百萬元；(ii)稅項及徵稅從人民幣33.9百萬元減少87.9%至人民幣4.1百萬元；及(iii)耗材成本從人民幣362.6百萬元減少3.3%至人民幣350.5百萬元，這與餐飲同期收入減少7.9%一致。有關減少部分被(i)僱員福利開支從人民幣265.2百萬元增加6.4%至人民幣282.2百萬元；及(ii)物業、廠房及設備折舊從人民幣46.5百萬元增加10.8%至人民幣51.6百萬元所抵銷。

稅項及徵稅的減少乃主要由於自2016年5月起於中國施行營改增機制，據此，我們能用購買業務經營所需的服務所產生的增值稅進項稅額抵銷我們因銷售服務而產生的應繳納的增值稅銷項稅額，而在先前的營業稅制度下，我們須繳納相關營業稅，且因我們購買服務產生的任何稅項須由我們全數承擔。

我們經營租賃開支減少6.6%，主要由於(i)自2016年5月起於中國施行營改增機制，據此，經營租賃開支所產生的增值稅進項稅額可用來抵銷應繳納的增值稅銷項稅額，而在先前的營業稅制度下，任何稅項須由我們悉數承擔；(ii)上海瑞亞的酒店租賃協議於2017年6月屆滿；(iii)於2017年9月15日出售紹興大禹100%的股本權益，(iv)於2017年11月16日出售蘇州祺聚100%的股本權益；及(v)於2017年9月7日與出租人提前終止上海浦西的租賃，部分被(i)新酒店租賃協議數目增加；及(ii)若干租賃酒店租金開支增加所抵銷。

僱員福利開支增加6.4%，主要是由於(i)僱員加權平均人數從2016年12月31日的4,911名增加2.1%至2017年12月31日的5,013名；及(ii)僱員平均月薪由截至2016年12月31日止年度的人民幣6,769.0元增加8.1%至截至2017年12月31日止年度的人民幣7,319.8元，這與我們擴張業務以及維持競爭性薪酬以吸引與留住人才相一致。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由截至2016年12月31日止年度的人民幣319.7百萬元增加35.1%至截至2017年12月31日止年度的人民幣431.9百萬元。於相應期間，毛利率由20.0%增至25.9%。

酒店經營

酒店經營分部的毛利由截至2016年12月31日止年度的人民幣219.4百萬元增加40.4%至截至2017年12月31日止年度的人民幣308.0百萬元，同期毛利率從14.7%增至20.2%，乃主要是由於(i)與截至2016年12月31日止年度相比，截至2017年12月31日止年度的客房收入增加人民幣66.9百萬元，而入賬列為銷售成本的經營租賃開支減少人民幣26.1百萬元；(ii)與截至2016年12月31日止年度相比，截至2017年12月31日止年度的餐飲服務所得收入減少7.9%，其毛利率相對穩定；及(iii)與截至2016年12月31日止年度相比，截至2017年12月31日止年度的入賬列為銷售成本的稅項及徵費減少人民幣29.8百萬元。

酒店管理

酒店管理分部的毛利由截至2016年12月31日止年度的人民幣100.3百萬元增加23.5%至截至2017年12月31日止年度的人民幣123.9百萬元，與酒店管理分部的收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣111.9百萬元增加22.3%至截至2017年12月31日止年度的人民幣136.8百萬元大致相符。毛利率由截至2016年12月31日止年度的89.7%略微增至截至2017年12月31日止年度的90.6%。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至2016年12月31日止年度的人民幣70.9百萬元增加20.5%至截至2017年12月31日止年度的人民幣85.5百萬元。該增加主要由於(i)僱員福利開支增加人民幣7.6百萬元；及(ii)營銷及推廣開支增加人民幣7.2百萬元。因為我們繼續擴大業務，我們已於截至2017年12月31日止年度內增聘銷售及營銷僱員，並繼續加大營銷及推廣力度。

行政開支

行政開支由截至2016年12月31日止年度的人民幣148.8百萬元增加7.9%至截至2017年12月31日止年度的人民幣160.5百萬元。行政開支佔收入的百分比由截至2016年12月31日止年度的9.3%增至截至2017年12月31日止年度的9.6%。該增加主要由於截至2016年12月31日止年度至截至2017年12月31日止年度僱員福利開支增加16.5%，被截至2016年12月31日止年度至截至2017年12月31日止年度銀行手續費減少人民幣4.5百萬元或53.5%所抵銷。銀行手續費減少是由於(i)自2016年5月起於中國施行營改增機制，據此，銀行手續費所產生的增值稅進項稅額可用來抵銷應繳納的增值稅銷項稅額，而根據之前的營業稅制度，銀行手續費產生的任何稅項須由我們全數承擔；及(ii)銀行手續費費率下降。

其他收入

截至2017年12月31日止年度其他收入為人民幣10.4百萬元，相比截至2016年12月31日止年度的人民幣12.3百萬元減少15.3%。該減少主要是由於政府補助減少人民幣2.2百萬元。已收政府補助為提供予我們多家附屬公司的一次性補貼，目的為鼓勵在中國的業務投資。

其他收益淨額

截至2017年12月31日止年度的其他收益淨額為人民幣28.6百萬元，相比截至2016年12月31日止年度的人民幣7.3百萬元增加291.1%。此顯著增加主要是由於於2017年從已提前終止與我們訂立的上海浦西酒店租賃協議的第三方出租人收到人民幣19.6百萬元的一次性補償收入。

融資收益／(成本)

融資成本淨額由截至2016年12月31日止年度的人民幣3.9百萬元增加人民幣1.1百萬元至截至2017年12月31日止年度的人民幣5.0百萬元，主要是由於應收關聯方貸款及其他應收款項減少人民幣66.9百萬元，令向關聯方提供貸款產生的利息收入減少人民幣6.9百萬元。其部分被銀行借款的利息開支減少人民幣5.0百萬元所抵銷，而這進一步歸因於未償還貸款結餘金額減少。

應佔聯營公司及合資企業純利

以權益法入賬的應佔聯營公司及合資企業純利由截至2016年12月31日止年度的人民幣1.4百萬元增加109.4%至截至2017年12月31日止年度的人民幣3.0百萬元，主要是由於北京歌華產生的純利增加。

所得稅開支

所得稅開支由截至2016年12月31日止年度的人民幣33.2百萬元增加70.2%至截至2017年12月31日止年度的人民幣56.5百萬元，主要是由於我們的未計所得稅前利潤增加。我們於同期的實際所得稅稅率從28.3%減至25.3%。

年內利潤及全面收益總額以及純利率

由於上述原因，我們的年內利潤及全面收益總額由截至2016年12月31日止年度的人民幣84.1百萬元增加98.2%至截至2017年12月31日止年度的人民幣166.6百萬元。我們的純利率由截至2016年12月31日止年度的5.2%增至截至2017年12月31日止年度的10.0%。

截至2015年12月31日止年度與截至2016年12月31日止年度的比較

收入

收入由截至2015年12月31日止年度的人民幣1,522.1百萬元增加5.3%至截至2016年12月31日止年度的人民幣1,602.0百萬元。

酒店經營

酒店經營分部的收入由截至2015年12月31日止年度的人民幣1,400.6百萬元增加6.4%至截至2016年12月31日止年度的人民幣1,490.1百萬元。該增加主要是由於(i)餐飲服務收入增加11.4%；(ii)我們的客房收入增加2.1%；及(iii)配套服務所得收入增加9.0%。

餐飲服務收入增加11.4%主要是由於(i)浙江省本地市場宴會服務的需求量增加，這進一步令座位利用率由截至2015年12月31日止年度的64.2%增至截至2016年12月31日止年度的68.6%；(ii)客戶人均消費由截至2015年12月31日止年度的人民幣125.9元增至截至2016年12月31日止年度的人民幣126.8元；及(iii)宴會廳每平方米收入由截至2015年12月31日止年度的人民幣12,431.6元增加17.6%至截至2016年12月31日止年度的人民幣14,616.6元。

客房收入增加2.1%主要是由於(i)經營酒店數目由2015年12月31日的26家增至2016年12月31日的27家；(ii)我們的整體入住率由截至2015年12月31日止年度的59.4%增至截至2016年12月31日止年度的61.4%；及(iii)每間可出租客房收入由截至2015年12月31日止年度的人民幣265.5元增至截至2016年12月31日止年度的人民幣267.0元。

配套服務所得收入增加9.0%主要是由於(i)我們酒店賓客數目隨著入住率增長而增加，使得對配套服務的需求增加；及(ii)客房收入增加主要歸因於通過我們的中央預訂系統及其他預訂渠道預訂的總客房晚數由截至2015年12月31日止年度至2016年同期增加53.6%，與我們管理酒店的數目增加45.8%相一致。

酒店管理

酒店管理分部收入由截至2015年12月31日止年度的人民幣121.5百萬元減少7.9%至截至2016年12月31日止年度的人民幣111.9百萬元，乃主要由於一個酒店業主聘請我們為一系列在評估潛在酒店項目提供全面的酒店開業前諮詢服務，如選址評估、酒店品牌定位及投資成本分析，這使得該分部於2015年獲得收入人民幣20.0百萬元。供說明用途，倘該酒店開業前諮詢收入未計入截至2015年12月31日止年度的分部收入內，

則截至2016年12月31日止年度的分部收入將增加10.2%，主要由於(i)管理酒店數目由2015年12月31日的48家大幅增加45.8%至2016年12月31日的70家，其中，全方位服務管理酒店的數目由44家增至62家，而特許經營酒店則由4家增至8家；及(ii)我們就全方位服務管理酒店所產生的相關收入及經營利潤總額的增加令我們自酒店業主收取的酒店管理費增加。

銷售成本

銷售成本由截至2015年12月31日止年度的人民幣1,278.0百萬元略增加0.3%至截至2016年12月31日止年度的人民幣1,282.3百萬元。該增加主要是由於(i)截至2016年12月31日止年度僱員福利開支增加人民幣28.5百萬元；(ii)截至2016年12月31日止年度耗材成本增加人民幣17.3百萬元，與餐飲收入增加11.4%對應；及(iii)維修費用於2016年增加人民幣5.2百萬元，乃由於我們於2016年比2015年花費更多維修設施，以適應酒店經營業務的擴張。然而，該等增加部分被截至2016年12月31日止年度稅項及徵稅減少人民幣50.1百萬元所抵銷，原因是自2016年5月起於中國施行營改增機制。

僱員福利開支增加12.0%，主要是由於(i)僱員加權平均人數從2015年12月31日的4,772名增加2.9%至2016年12月31日的4,911名；及(ii)僱員平均月薪於同期從人民幣6,272.1元增加7.9%至人民幣6,769.0元，這與我們擴張業務以及維持競爭性薪酬以吸引與留住人才相一致。

稅項及徵稅的減少乃主要由於自2016年5月起於中國施行營改增機制，據此，我們能用我們購買業務經營所需的商品及服務所產生的增值稅進項稅額抵銷我們應就產生之收入繳納的增值稅銷項稅額，而在先前的營業稅制度下，我們須繳納相關營業稅，且同時因我們購買服務及商品產生的任何稅項須由我們全數承擔。

毛利及毛利率

由於上述原因，毛利由截至2015年12月31日止年度的人民幣244.1百萬元增加31.0%至截至2016年12月31日止年度的人民幣319.7百萬元。我們的毛利率由截至2015年12月31日止年度的16.0%增至截至2016年12月31日止年度的20.0%。

酒店經營

酒店經營分部的毛利由截至2015年12月31日止年度的人民幣138.1百萬元增加58.9%至截至2016年12月31日止年度的人民幣219.4百萬元，毛利率由截至2015年12月31日止年度的9.9%增至截至2016年12月31日止年度的14.7%。我們的毛利及毛利率增加主要是由於(i)截至2016年12月31日止年度的客房收入較2015年同期增加人民幣13.5百萬元，而截至2016年12月31日止年度的經營租賃開支較2015年同期減少人民幣3.0百萬元；及(ii)自2016年5月起於中國施行營改增機制，截至2016年12月31日止年度的稅項及徵稅較2015年同期減少人民幣50.1百萬元。

酒店管理

酒店管理分部的毛利由截至2015年12月31日止年度的人民幣106.1百萬元減少5.4%至截至2016年12月31日止年度的人民幣100.3百萬元，乃由於我們的酒店管理收入減少人民幣9.6百萬元或7.9%。毛利率由截至2015年12月31日止年度的87.3%略增至截至2016年12月31日止年度的89.7%。

銷售及營銷開支

為加強我們的營銷工作，我們於截至2016年12月31日止年度聘請了更多的營銷人員，並在金扇子網絡名下建立了一個運營中心來管理我們的區域營銷、客戶忠誠度計劃、我們與企業客戶的關係、訂房系統及我們與第三方分銷渠道的關係。因此，銷售及營銷開支由截至2015年12月31日止年度的人民幣61.6百萬元增加15.1%至截至2016年12月31日止年度的人民幣70.9百萬元。該增加主要是由於(i)僱員福利開支由截至2015年12月31日止年度的人民幣27.6百萬元增加15.2%至截至2016年12月31日止年度的人民幣31.7百萬元；及(ii)營銷及推廣開支由截至2015年12月31日止年度的人民幣32.1百萬元增加16.7%至截至2016年12月31日止年度的人民幣37.4百萬元。

行政開支

行政開支從截至2015年12月31日止年度的人民幣134.9百萬元增加10.3%至截至2016年12月31日止年度的人民幣148.8百萬元。行政開支佔收入的百分比由截至2015年12月31日止年度的8.9%增至截至2016年12月31日止年度的9.3%。此增加主要是由於(i)截至2016年12月31日止年度僱員福利開支較2015年同期增加人民幣7.1百萬元（這是為了提升我們薪酬待遇的競爭力，從而吸引及留住人才）；(ii)截至2016年12月31日止年度銀行手續費較2015年同期增加23.3%；及(iii)截至2016年12月31日止年度差旅及通訊開支較2015年同期增加23.8%。

其他收入

截至2016年12月31日止年度其他收入為人民幣12.3百萬元，較截至2015年12月31日止年度的人民幣5.0百萬元增加144.8%。該增加包括截至2016年12月31日止年度以公允價值計量並計入損益的金融資產所得收入較2015年同期增加人民幣7.9百萬元。其他收入的有關增加被政府補助從截至2015年12月31日止年度的人民幣5.0百萬元減至截至2016年12月31日止年度的人民幣4.4百萬元而略有抵銷。已收政府補助為提供予我們多家附屬公司的一次性補貼，目的為鼓勵在中國的業務投資。

其他收益淨額

其他收益淨額由截至2015年12月31日止年度的人民幣3.2百萬元增加131.9%至截至2016年12月31日止年度的人民幣7.3百萬元。該增加主要是由於我們出售當時之全資附屬公司余姚曼居約64.2%的權益所產生的人民幣5.3百萬元收益淨額（屬非經常性質）所致。

融資收入／(成本)

截至2016年12月31日止年度，我們錄得融資成本淨額人民幣3.9百萬元，而截至2015年12月31日止年度，我們錄得融資收入淨額人民幣0.7百萬元，主要是由於提供予關聯方的貸款所得利息收入減少人民幣17.9百萬元，原因是應收關聯方之一台州開元名都置業有限公司（「**台州開元**」）於2015年12月31日的人民幣170.0百萬元貸款於2016年全數結清。部分被與2015年同期相比，截至2016年12月31日止年度的銀行及其他借款的利息開支減少人民幣15.4百萬元所抵銷。

應佔聯營公司及合資企業的業績淨額

以權益法入賬的應佔聯營公司及合資企業的純利由截至2015年12月31日止年度的人民幣1.7百萬元減少17.1%至截至2016年12月31日止年度的人民幣1.4百萬元，乃由於自北京歌華產生的純利減少，部分被應佔業績增加人民幣0.4百萬元（由於浙江皓谷及余姚曼居產生的純利增加）所抵銷。

所得稅開支

所得稅開支由截至2015年12月31日止年度的人民幣28.7百萬元增加15.8%至截至2016年12月31日止年度的人民幣33.2百萬元，主要是由於我們的未計所得稅前利潤增加。我們同期的實際所得稅稅率從49.2%大幅減至28.3%。截至2015年12月31日止年度的實際所得稅稅率較2016年同期顯著偏高，達到49.2%，乃主要由於(i)我們並無就部分虧損附屬公司於2015年產生的稅項虧損確認人民幣8.3百萬元的稅收抵免；及(ii)我們並無就因2015年以股份為基礎的付款人民幣20.0百萬元（不可扣稅）所產生的暫時差異而確認人民幣4.8百萬元的稅收抵免。

年內利潤及全面收益總額以及純利率

由於上述原因，年內利潤及全面收益總額由截至2015年12月31日止年度的人民幣29.6百萬元增加183.6%至截至2016年12月31日止年度的人民幣84.1百萬元。我們的純利率由截至2015年12月31日止年度的1.9%增至截至2016年12月31日止年度的5.2%。

節選資產負債表項目的說明

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日，自本招股章程附錄一所載會計師報告所摘錄的合併資產負債表載列如下。

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	272,777	343,803	408,053	502,197
投資物業	954	939	925	915
土地使用權	30,682	47,330	46,142	45,322
無形資產	23,884	18,137	15,037	14,715
以權益法入賬的投資	108,351	115,857	118,388	119,261
其他非流動資產	24,117	22,125	14,554	3,527
遞延稅項資產	24,739	25,160	19,560	25,345
非流動資產總值	485,504	573,351	622,659	711,282
流動資產				
存貨	24,206	22,086	26,793	27,750
貿易、其他應收款項及預付款項	408,755	253,394	239,090	334,885
以公允價值計量並計入損益的金融資產	–	155,590	–	–
現金及現金等價物	126,385	176,164	424,109	288,242
受限制現金	72,400	72,400	–	72,100
	631,746	679,634	689,992	722,977
分類為持作出售的資產	17,603	–	–	–
流動資產總值	649,349	679,634	689,992	722,977
資產總值	1,134,853	1,252,985	1,312,651	1,434,259

	於12月31日			於8月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
權益及負債				
本公司擁有人應佔權益				
實繳資本／股本	173,680	173,680	210,000	210,000
其他儲備	111,531	81,531	267,355	267,355
(累計虧損)／留存盈利	(29,121)	55,203	36,441	105,177
本公司擁有人應佔總權益	256,090	310,414	513,796	582,532
非控股權益	6,884	6,615	15,297	18,903
權益總額	262,974	317,029	529,093	601,435
負債				
非流動負債				
借款	175,000	219,000	160,000	194,200
遞延收入	6,000	12,823	21,714	20,444
遞延税項負債	29	267	137	–
非流動負債總額	181,029	232,090	181,851	214,644
流動負債				
合同負債	161,284	186,695	192,352	208,673
借款	135,000	135,000	5,000	3,000
貿易及其他應付款項	372,518	365,872	380,088	393,396
即期所得税負債	7,755	15,593	23,561	11,925
長期負債的流動部分	–	706	706	1,186
	676,557	703,866	601,707	618,180
分類為持作出售的負債	14,293	–	–	–
流動負債總額	690,850	703,866	601,707	618,180
負債總額	871,879	935,956	783,558	832,824
權益及負債總額	1,134,853	1,252,985	1,312,651	1,434,259

物業、廠房及設備

於業績記錄期，物業、廠房及設備包括租賃物業裝修、在建工程、樓宇及設施、機器及設備、辦公與電子設備及車輛。下表載列物業、廠房及設備的各組成部分於所示日期的賬面淨值。

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
租賃物業裝修	174,993	186,136	155,080	190,926
在建工程	31,213	9,765	100,299	5,972
樓宇及設施	20,284	88,698	84,162	201,008
機器及設備	13,763	20,548	20,711	33,710
辦公與電子設備	29,033	34,826	43,974	66,630
車輛	3,491	3,830	3,827	3,951
合計	272,777	343,803	408,053	502,197

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日，物業、廠房及設備金額分別為人民幣272.8百萬元、人民幣343.8百萬元、人民幣408.1百萬元及人民幣502.2百萬元，分別佔於各自日期資產總值的24.0%、27.4%、31.1%及35.0%。於2017年12月31日及2018年8月31日，賬面值分別為人民幣55.2百萬元及人民幣54.0百萬元的若干樓宇及設施已抵押為本集團銀行借款的抵押品。

樓宇及設施從2015年12月31日的人民幣20.3百萬元增至2016年12月31日的人民幣88.7百萬元，主要是由於長興開元芳草地鄉村酒店於2016年竣工，導致同期在建工程相應減少。

在建工程從2016年12月31日的人民幣9.8百萬元大幅增加人民幣90.5百萬元至2017年12月31日的人民幣100.3百萬元，主要由於杭州富春開元芳草地鄉村酒店的工程動工。

樓宇及設施從2017年12月31日的人民幣84.2百萬元增至2018年8月31日的人民幣201.0百萬元，主要是由於杭州富春開元芳草地鄉村酒店（於2018年1月開始運營）竣工，導致同期在建工程相應減少。

物業、廠房及設備總額從2017年12月31日的人民幣408.1百萬元增至2018年8月31日的人民幣502.2百萬元，主要是由於(i)杭州富春開元芳草地鄉村酒店（於2018年1月開始運營）竣工；及(ii)截至2018年8月31日止八個月，我們的若干租賃酒店進行了翻新工作，其進一步促使租賃物業裝修和機器及設備支出增加。

無形資產

於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年8月31日，我們無形資產的賬面值分別為人民幣23.9百萬元、人民幣18.1百萬元、人民幣15.0百萬元及人民幣14.7百萬元，主要包括軟件、租賃合同受益權及商譽。於2018年8月31日，商譽為人民幣2.1百萬元，佔本集團資產總值的0.15%，及佔截至2018年8月31日止八個月合併稅前利潤的1.49%。商譽產生於本公司對其附屬公司余姚曼居的收購（已於2018年8月31日完成），董事認為，於2018年8月31日，商譽並無減值跡象，並認為商譽價值並無發生減值。

以權益法入賬的投資

以權益法入賬的投資於業績記錄期包括本集團於北京歌華的投資，以及於聯營公司浙江皓谷及余姚曼居的投資。下表載列該等以權益法入賬的投資於所示日期的結餘。

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於合資企業北京歌華的投資	108,351	109,414	112,297	116,299
於聯營公司浙江皓谷及余姚曼居的投資[1]	–	6,443	6,091	2,962
	108,351	115,857	118,388	119,261

附註：

(1) 於2018年8月31日，我們於聯營公司的投資僅包括於浙江皓谷的投資。

以權益法入賬的投資自2015年12月31日至2016年12月31日增加人民幣7.5百萬元，主要是由於我們於2016年1月出售當時的全資附屬公司余姚曼居64%的權益。自2016年12月31日至2017年12月31日增加的人民幣2.5百萬元主要受以權益法確認各投資對象所佔純利影響。由於我們於北京歌華的權益增加人民幣4.0百萬元，其進一步增至人民幣119.3百萬元，部分被我們於聯營公司的投資減少人民幣3.1百萬元所抵銷，主要是由於我們收購了余姚曼居合計約19.8%的股本權益，自此余姚曼居由本公司間接持有約55.7%的股本權益，並由本公司的聯營公司重新分類為附屬公司。

以公允價值計量並計入損益的金融資產

於2016年12月31日，我們持有人民幣155.6百萬元的以公允價值計量並計入損益的金融資產，於2015年及2017年12月31日以及2018年8月31日，我們並無持有任何該等金融資產。

以公允價值計量並計入損益的金融資產是中國商業銀行發行的短期理財產品。於業績記錄期，該等以人民幣計值理財產品預期年回報率介乎6.9%至7.2%，初始期限介乎91日至289日，而所有該等理財產品的回報均無保證，因此以公允價值計量並計入損益。

存貨

我們的存貨包括餐飲、消耗品、用品以及其他。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日，我們的存貨分別約為人民幣24.2百萬元、人民幣22.1百萬元、人民幣26.8百萬元及人民幣27.8百萬元。下表載列於所示日期我們的存貨結餘的明細：

	於12月31日			於8月31日
	2015年	*2016年*	*2017年*	*2018年*
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
餐飲	15,764	13,408	17,625	18,898
消耗品、用品及其他	8,442	8,678	9,168	8,852
	24,206	22,086	26,793	27,750

2016年12月31日的存貨結餘少於2015年及2017年12月31日的存貨結餘，主要由於餐飲消費水平提升，這與截至2016年12月31日止年度的餐飲收入高於2015年及2017年同期大體一致。

於業績記錄期的存貨平均周轉日數載列如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月
	2015年	2016年	2017年	2018年
存貨周轉日數(1)	25.1	22.9	25.0	27.3

附註：

(1) 存貨周轉日數按年初／期初及年末／期末平均結餘除以相關年度／期間總耗材成本乘以360/240日計算。

我們的存貨平均周轉日數從截至2015年12月31日止年度的25.1日減至截至2016年12月31日止年度的22.9日，主要是由於餐飲服務需求增加，與我們的餐飲服務收入增加11.4%對應。存貨平均周轉日數從截至2016年12月31日止年度的22.9日增至截至2017年12月31日止年度的25.0日，主要是由於餐飲服務需求降低，與餐飲收入減少8.0%對應。存貨平均周轉日數由截至2017年12月31日止年度的25.0日增至截至2018年8月31日止八個月的27.3日。於2018年12月31日，人民幣18.1百萬元或65.2%的2018年8月31日尚未使用存貨已被使用或出售。

貿易、其他應收款項及預付款項

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日，我們的貿易、其他應收款項及預付款項分別為人民幣408.8百萬元、人民幣253.4百萬元、人民幣239.1百萬元及人民幣334.9百萬元。截至各該等日期，我們所有貿易、其他應收款項及預付款項均不計息，並以人民幣計值。

下表載列於所示日期我們的貿易、其他應收款項及預付款項的結餘概要。

	於12月31日			於8月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易應收款項－淨額	65,087	58,849	67,228	86,648
其他應收款項－淨額	320,853	164,420	132,454	181,921
預付款項	22,815	30,125	39,408	66,316
總額及其他應收款項以及預付款項	408,755	253,394	239,090	334,885

貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要包括應收管理費以及應收企業客戶的客房及MICE服務費。

下表載列於所示日期的貿易應收款項明細。

	於12月31日			於8月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收第三方貿易應收款項	61,597	56,257	68,216	83,006
應收關聯方貿易應收款項	9,033	6,822	4,235	7,301
	70,630	63,079	72,451	90,307
減：減值撥備	(5,543)	(4,230)	(5,223)	(3,659)
貿易應收款項－淨額	65,087	58,849	67,228	86,648

計提減值撥備之前，我們的貿易應收款項由2015年12月31日的人民幣70.6百萬元減少人民幣7.6百萬元至2016年12月31日的人民幣63.1百萬元。

於2017年12月31日，我們的貿易應收款項由2016年12月31日的人民幣63.1百萬元增加人民幣9.4百萬元至人民幣72.5百萬元，其與2017年收入增加相一致。

於2018年8月31日，我們的貿易應收款項由2017年12月31日的人民幣72.5百萬元增加人民幣17.9百萬元至2018年8月31日的人民幣90.3百萬元，導致貿易應收款項的平均周轉日數由截至2017年12月31日止年度的13.6日增至截至2018年8月31日止八個月的16.5日。於2018年12月31日，人民幣83.5百萬元（佔2018年8月31日未收貿易應收款項92.5%）已結清。

於業績記錄期，商品銷售／提供服務的估計不可收回金額已計提貿易應收款項減值撥備。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日，我們分別已就人民幣5.5百萬元、人民幣4.2百萬元、人民幣5.2百萬元及人民幣3.7百萬元的貿易應收款項計提減值撥備。該等撥備乃依據預期信貸虧損，並考慮信貸質素是否有重大變動以及餘額是否可全數收回而釐定。

我們通常授予客戶30至90日的信貸期。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日，計提減值撥備之前根據發票日期進行的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
– 三個月以內	53,977	49,989	62,272	77,364
– 三個月至一年	10,902	5,539	4,987	9,786
– 一至兩年	2,955	5,652	2,473	1,381
– 兩至三年	1,406	1,254	1,085	324
– 三年以上	1,390	645	1,634	1,452
	70,630	63,079	72,451	90,307

於業績記錄期，貿易應收款項的平均周轉日數如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
貿易應收款項的周轉日數(1)	15.4	13.9	13.6	16.5

附註：

1. 貿易應收款項周轉日數按年初／期初及年末／期末貿易應收款項平均結餘除以相關年度／期間總收入乘以360/240日計算。

於業績記錄期，貿易應收款項的平均周轉日數保持相對穩定，分別為15.4日、13.9日、13.6日及16.5日，均屬於我們向客戶授出的信貸期內。

其他應收款項及預付款項

其他應收款項主要包括(i)向供應商支付的按金，主要為支付予現有出租人的按金；(ii)可收回增值稅；及(iii)應收關聯方貸款及其他應收款項。下表載列於所示日期其他貿易應收款項及預付款項的明細。

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
向供應商支付的按金	42,428	44,138	54,753	55,314
應收關聯方貸款及其他應收款項	251,321	87,418	20,518	20,837
可收回增值稅	391	5,371	21,361	33,525
應收利息	3,183	6,209	–	229
按攤銷成本計量的金融資產	–	–	–	60,000
其他	24,478	26,097	40,323	19,660
	321,801	169,233	136,955	189,565
減：其他應收款項撥備	(948)	(4,813)	(4,501)	(7,644)
其他應收款項－淨額	320,853	164,420	132,454	181,921
預付款項	22,815	30,125	39,408	66,316
	343,668	194,545	171,862	248,237

其他應收款項－淨額大幅下降人民幣156.4百萬元，從2015年12月31日的人民幣320.9百萬元減至2016年12月31日的人民幣164.4百萬元，主要是由於2016年3月我們關聯方之一的台州開元償還委託貸款人民幣170.0百萬元。

我們的其他應收款項－淨額由2016年12月31日的人民幣164.4百萬元減少人民幣32.0百萬元至2017年12月31日的人民幣132.5百萬元，主要由於關聯方於2017年償還人民幣66.9百萬元的應收貸款及其他應收款項，部分被下列各項所抵銷：(i) 2017年向供應商支付的按金增加人民幣10.6百萬元，主要由於我們已簽約待開業租賃酒店的數目增多；及(ii)可收回增值稅於2017年增加人民幣16.0百萬元，原因是2016年5月推行新增值稅機制。

2017年12月31日至2018年8月31日，我們的其他應收款項－淨額增加人民幣49.5百萬元，主要由於(i)我們投資理財產品，令按攤銷成本計量的金融資產增加人民幣60.0百萬元，以及(ii)同期可收回增值稅增加人民幣12.2百萬元，該金額部分被同期其他項目減少人民幣20.7百萬元所抵銷，主要由於出租人提前與我們終止上海浦西的租賃協議，我們收回於2018年1月的租金預付款項。

預付款項由2017年12月31日的人民幣39.4百萬元增至2018年8月31日的人民幣66.3百萬元，主要是由於預付截至2018年8月31日止八個月的上市開支。

價值人民幣60百萬元的理財產品為於信譽良好的銀行（其保證本金及收益）發行的金融工具中的投資，故其合約現金流量僅可用於支付本金及利息。因此彼等按攤銷成本計量。

我們採納嚴謹及審慎的投資及財政政策，據此，我們仔細評估投資風險及我們出於營運及流動資金目的而需要的現金金額，旨在利用閒置資金賺取低風險回報。僅於我們的內部現金流量及流動資金預算顯示我們有充足資本資源可用於短期經營活動及資本開支需要時，我們方會投資於風險相當低的來自中國信譽良好的持牌銀行機構的短期理財產品（具有結構性存款的特徵，為保本及保收益產品，故作為銀行定期存款的替代品）。購買該等理財產品的決定須經相關財務經理評估，財務經理將向本公司的首席財務官提交分析結果及建議書，於取得本公司行政總裁最終批准前須經本公司總裁同意。我們的財務部屆時將記錄及更新所有投資活動。

我們現任財務經理Shen Hongyan女士畢業於中央廣播電視大學，獲會計學學士學位，並取得由中國財政部頒發的初級會計師資格證。其擁有超過20年的財務管理經驗，負責為本集團獲取貸款融資及購買低風險投資產品。有關本公司行政總裁、總裁及首席財務官的相關資質及經驗，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層－董事」及「董事、監事及高級管理層－高級管理層」分節。

於業績記錄期，其他主要指將自第三方支付渠道（通過信用卡或其他第三方支付平台支付的客戶）收取的款項。具體而言，於2017年12月31日，其他包含(i)自第三方支付渠道收取的款項；及(ii)提前與我們終止上海浦西租賃協議的出租人將退還的約人民幣19.9百萬元的預付租賃款項。有關預付款項已於2018年1月全數結清。

貿易及其他應付款項

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年8月31日，我們的貿易及其他應付款項分別為人民幣372.5百萬元、人民幣365.9百萬元、人民幣380.1百萬元及人民幣393.4百萬元。於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年8月31日，我們所有貿易及其他應付款項均不計息，並以人民幣計值。

下表載列於所示日期貿易應付款項及其他應付款項的組成。

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易應付款項：				
－應付第三方款項	127,897	153,857	164,667	158,823
－應付關聯方款項	50,193	30,036	22,323	19,613
	178,090	183,893	186,990	178,436
應付關聯方其他款項	20,095	18,449	10,397	12,799
購置物業、廠房及設備的應付款項	4,815	24,167	35,428	74,035
客戶按金	35,637	34,357	32,845	32,867
應計開支	21,444	23,807	26,113	25,189
應付員工薪金及福利	56,134	78,089	85,760	67,034
應計稅項（所得稅除外）	8,090	2,713	2,401	2,737
應付利息	438	397	154	299
應付股息	295	–	–	–
其他	47,480	–	–	–
	372,518	365,872	380,088	393,396

貿易應付款項包括(i)就租賃酒店應付第三方及關聯方的款項；及(ii)就購買貨品及服務應付第三方及關聯方的款項。應付關聯方的貿易應付款項發生波動的主要原因是各年末／期末就我們根據主酒店租賃及管理協議租賃的五家酒店應付予產業信託管理人開元酒店投資的未付租賃租金款項發生變動。有關酒店租賃及管理協議的詳情，請參閱本招股章程「關連交易－須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節。

其他指根據於2015年2月至2015年9月期間推出的一項禮品卡促銷計劃自客戶獲得的按金的現值。由於促銷計劃到期，所有未償還的按金於2016年退還予客戶。

於2018年12月31日，我們於2018年8月31日的尚未償還的貿易應付款項人民幣125.7百萬元或70.4%已結清。

於業績記錄期，貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
－一年以內	169,466	180,801	175,556	159,425
－一至兩年	7,417	1,626	10,237	12,685
－兩至三年	611	617	599	5,636
－三年以上	596	849	598	690
	178,090	183,893	186,990	178,436

於業績記錄期，貿易應付款項的平均周轉日數如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
貿易應付款項的周轉日數(1)	50.2	50.8	54.2	50.4

附註：

1. 貿易應付款項周轉日數按年初／期初及年末／期末貿易應付款項平均結餘除以相關年度／期間總銷售成本乘以360/240日計算。

供應商所提供的信貸期介乎45日至90日(除租賃酒店的租金須於各月第10日償付外)。於業績記錄期,貿易應付款項的平均周轉日數保持穩定,分別為50.2日、50.8日、54.2日及50.4日,均在供應商提供的信貸期內。

合同負債

我們的合同負債主要為客戶忠誠度計劃貢獻的少部分客戶墊款。客戶墊款主要指向預付卡持有人收取的預付款項及宴會客戶墊款。客戶忠誠度計劃主要指的是一項促銷計劃,在此計劃下,客戶購買酒店服務可累計積分,日後購買酒店服務時可享受折扣。下表載列於所示日期合同負債明細。

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
客戶墊款	157,688	181,476	187,086	200,291
客戶忠誠度計劃	3,596	5,219	5,266	8,382
	161,284	186,695	192,352	208,673

於業績記錄期,我們的合同負債從2015年12月31日的人民幣161.3百萬元增至2018年8月31日的人民幣208.7百萬元,主要是由於隨著我們持續的吸納酒店客戶工作及提高酒店客戶忠誠度,商祺會獎勵計劃發放的預付卡數量由2015年12月31日的約18,000人增至2018年8月31日的約41,000人。

流動性及資本資源

於業績記錄期及直至最後可行日期,我們主要以營運所得現金、債務融資、墊款及股東出資提供增長所需的資金。我們已產生充足的現金及現金等價物以滿足我們的資本需求。我們的現金需求主要來自業務運營、投資和收購以及償債。我們的流動性主要取決於我們從運營產生現金流量並獲得外部融資以履行到期債務的能力,以及我們未來的資本支出。

展望未來，我們認為我們將通過經營活動所得現金、我們可獲取的銀行融資及全球發售所得款項淨額滿足我們的流動性需求。

現金流量資料

下表載列截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年8月31日止八個月的合併現金流量表中選定的現金流量資料：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
經營活動所得現金淨額	97,442	168,931	268,073	87,883	33,594
投資活動(所用)／所得現金淨額	(90,574)	(85,377)	86,885	61,943	(143,420)
融資活動(所用)現金淨額	(35,148)	(33,775)	(107,013)	(131,613)	(26,041)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(28,280)	49,779	247,945	18,213	(135,867)
年初／期初的現金及現金等價物	154,665	126,385	176,164	176,164	424,109
年末／期末的現金及現金等價物	126,385	176,164	424,109	194,377	288,242

經營活動所得現金流量

經營活動所得現金淨額主要指經營所得現金減已付所得稅及已付利息。經營所得現金主要包括就非現金開支及營運資金變動作出調整後的未計所得稅前利潤。

截至2018年8月31日止八個月，我們經營活動所得現金淨額為人民幣33.6百萬元，其指經營所得現金人民幣88.3百萬元減已付所得稅人民幣48.0百萬元及已付利息人民幣6.6百萬元。經營所得現金主要來自稅前利潤人民幣142.2百萬元，經作出如下調整：(i)已就物業、廠房及設備折舊人民幣33.3百萬元作出正面調整；(ii)已就出售附屬公司的收益淨額人民幣10.8百萬元作出負面調整；及(iii)已就營運資金變動人民幣69.2百萬元作出負面調整。營運資金變動主要包括：(i)貿易及其他應收賬款增加人民幣32.7百萬元；(ii)受限制現金增加人民幣66.0百萬元，其指定期存款及根據銀行借款協議及若干酒店租賃協議由獨立儲備賬戶持有抵押為保證金的保證存款；(iii)貿易及其他應付賬款增加人民幣30.8百萬元。

截至2017年12月31日止年度，我們經營活動所得現金淨額為人民幣268.1百萬元，其指經營所得現金人民幣323.8百萬元減已付所得稅人民幣44.2百萬元及已付利息人民幣11.6百萬元。經營所得現金主要來自稅前利潤人民幣223.0百萬元，經作出如下調整：(i)已就物業、廠房及設備折舊人民幣53.9百萬元作出正面調整；及(ii)已就營運資金變動人民幣25.9百萬元作出正面調整。營運資金變動主要包括：(i)受限制現金減少人民幣32.4百萬元；(ii)貿易及其他應收賬款增加人民幣13.2百萬元；及(iii)貿易及其他應付賬款增加人民幣11.4百萬元。

截至2016年12月31日止年度，我們經營活動所得現金淨額為人民幣168.9百萬元，其指經營所得現金人民幣209.4百萬元減已付所得稅人民幣25.5百萬元及已付利息人民幣14.9百萬元。經營所得現金主要來自稅前利潤人民幣117.2百萬元，經作出如下調整：(i)已就物業、廠房及設備折舊人民幣49.1百萬元作出正面調整；及(ii)已就營運資金變動人民幣26.7百萬元作出正面調整。營運資金變動主要包括：(i)貿易及其他應收賬款增加人民幣14.5百萬元；及(ii)貿易及其他應付賬款增加人民幣39.0百萬元。

截至2015年12月31日止年度，我們經營活動所得現金淨額為人民幣97.4百萬元，其指經營所得現金人民幣141.8百萬元減已付所得稅人民幣28.2百萬元及已付利息人民幣16.2百萬元。經營所得現金主要來自稅前利潤人民幣58.3百萬元，經作出如下調整：(i)已就物業、廠房及設備折舊人民幣46.0百萬元作出正面調整；(ii)已就非現金以股份為基礎的付款人民幣20.0百萬元作出正面調整；及(iii)已就營運資金變動人民幣7.8百萬元作出正面調整。營運資金變動主要包括：(i)貿易及其他應收賬款增加人民幣20.5百萬元；及(ii)貿易及其他應付賬款增加人民幣31.5百萬元。

投資活動所得／所用現金流量

截至2018年8月31日止八個月，投資活動所用現金淨額為人民幣143.4百萬元，主要是由於(i)就用於杭州富春開元芳草地鄉村酒店經營的物業、廠房及設備、土地使用權、無形資產及其他長期資產付款人民幣91.5百萬元；及(ii)購買短期理財產品人民幣60.0百萬元。

截至2017年12月31日止年度，我們投資活動所得現金淨額為人民幣86.9百萬元，主要是由於下列各項所得現金：(i)出售以公允價值計量並計入損益的金融資產所得款項淨額人民幣317.9百萬元；及(ii)關聯方償還貸款人民幣56.0百萬元。這些項目部分由下列各項所用的現金所抵銷：(i)支付物業、廠房及設備、土地使用權、無形資產及其他長期資產人民幣150.4百萬元，主要用於運營杭州富春開元芳草地鄉村酒店；及(ii)支付短期理財產品約人民幣162.9百萬元。

截至2016年12月31日止年度，我們投資活動所用現金淨額為人民幣85.4百萬元，主要是由於下列各項所用現金：(i)支付短期理財產品約人民幣155.0百萬元；及(ii)支付物業、廠房及設備、土地使用權、無形資產及其他長期資產人民幣118.2百萬元，主要用於建造長興開元芳草地鄉村酒店及杭州富春開元芳草地鄉村酒店。這些項目部分由收回關聯方貸款人民幣170.0百萬元產生的現金所抵銷。

截至2015年12月31日止年度，我們投資活動所用現金淨額為人民幣90.6百萬元，主要是由於下列各項所用現金：(i)支付物業、廠房及設備、土地使用權、無形資產及其他長期資產人民幣88.6百萬元，主要用於建造長興開元芳草地鄉村酒店；及(ii)計提關聯方貸款撥備人民幣80.0百萬元所致。這些項目部分由下列各項所產生的現金抵銷：(i)關聯方償還貸款人民幣40.0百萬元；及(ii)自向關聯方貸款收取的利息人民幣26.2百萬元。

融資活動所得／所用現金流量

截至2018年8月31日止八個月，融資活動所用現金淨額為人民幣26.0百萬元，主要由於(i)向股東派付股息人民幣41.2百萬元；(ii)償還借款人民幣9.5百萬元；及(iii)支付上市開支人民幣9.8百萬元，部分被借款所得款項人民幣35.0百萬元所抵銷。

截至2017年12月31日止年度，我們融資活動所用現金淨額為人民幣107.0百萬元，主要是由於下列各項所用現金：(i)償還借款人民幣509.1百萬元；及(ii)向本公司股東支付股息人民幣59.7百萬元所致。這些項目部分由下列各項產生的現金所抵銷：(i)借款所得款項人民幣320.1百萬元；及(ii)股東注資所得款項人民幣136.6百萬元。

截至2016年12月31日止年度，我們融資活動所用現金淨額為人民幣33.8百萬元，主要由於以下所用現金：(i)償還借款人民幣135.0百萬元；(ii)償還其他融資工具人民幣47.5百萬元；及(iii)就關聯方收購建德開元芳草地酒店有限公司支付對價人民幣30.0百萬元，部分被借款所得款項淨額人民幣179.0百萬元產生的現金所抵銷。

截至2015年12月31日止年度，我們融資活動所用現金淨額為人民幣35.1百萬元，主要是由於(i)償還借款人民幣328.0百萬元及(ii)償還其他融資工具人民幣160.7百萬元（包括禮品卡持有人的按金退款）所用現金所致，且部分由借款所得款項人民幣364.0百萬元產生的現金所抵銷。

流動資產及負債淨額

下表載列我們於所示日期的流動資產、流動負債及流動（負債）淨額／資產淨值：

	於12月31日			於8月31日	於12月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*
流動資產					
存貨	24,206	22,086	26,793	27,750	28,322
貿易及其他應收款項以及預付款項	408,755	253,394	239,090	334,885	282,289
以公允價值計量並計入損益的金融資產	–	155,590	–	–	–
現金及現金等價物	126,385	176,164	424,109	288,242	369,688
受限制現金	72,400	72,400	–	72,100	66,000
分類為持作出售的資產	17,603	–	–	–	–
	649,349	679,634	689,992	722,977	746,299
流動負債					
合同負債	161,284	186,695	192,352	208,673	194,194
借款	135,000	135,000	5,000	3,000	500
貿易及其他應付款項	372,518	365,872	380,088	393,396	443,130
即期所得稅負債	7,755	15,593	23,561	11,925	19,054
長期負債的流動部分	–	706	706	1,186	6,186
分類為持作出售的負債	14,293	–	–	–	–
	690,850	703,866	601,707	618,180	663,064
流動（負債）淨額／資產淨值	(41,501)	(24,232)	88,285	104,797	83,235

於2015年及2016年12月31日，我們分別擁有流動負債淨額人民幣41.5百萬元及人民幣24.2百萬元，以及2017年12月31日及2018年8月31日分別擁有流動資產淨值人民幣88.3百萬元及人民幣104.8百萬元。

儘管我們於2015年12月31日錄得資產淨值人民幣263.0百萬元及於截至2015年12月31日止年度產生利潤及全面收益總額人民幣29.6百萬元，我們於同日的流動負債淨額為人民幣41.5百萬元，主要歸因於與長興開元芳草地鄉村酒店的建設相關的現金支出人民幣88.6百萬元，包括購買土地使用權以及建設樓宇及設施（入賬列作非流動資產）。

儘管於2016年12月31日錄得資產淨值人民幣317.0百萬元及截至2016年12月31日止年度產生利潤及全面收益總額人民幣84.1百萬元，我們於2016年12月31日的流動負債淨額人民幣24.2百萬元，較2015年12月31日的流動負債淨額人民幣41.5百萬元減少41.7%，主要歸因於與長興開元芳草地鄉村酒店及杭州富春開元芳草地鄉村酒店的建設相關的現金支出人民幣118.2百萬元（入賬列作非流動資產）。

於2017年12月31日，我們有人民幣88.3百萬元的流動資產淨值，而於2016年12月31日的流動負債淨額為人民幣24.2百萬元，主要由於(i)2017年現金及現金等價物增加人民幣247.9百萬元；及(ii)2017年借款大幅減少人民幣130.0百萬元，部分被2017年以公允價值計量並計入損益的金融資產減少人民幣155.6百萬元所抵銷。

我們的流動資產淨值從2017年12月31日的人民幣88.3百萬元增加人民幣16.5百萬元至2018年8月31日的人民幣104.8百萬元，主要由於截至2018年8月31日止八個月(i)貿易、其他應收款項及預付款項增加人民幣95.8百萬元；及(ii)受限制現金增加人民幣72.1百萬元。但部分被現金及現金等價物減少人民幣135.9百萬元所抵銷。

我們的流動資產淨值從2018年8月31日的人民幣104.8百萬元減至2018年12月31日的人民幣83.2百萬元，主要由於(i)貿易及其他應收款項以及預付款項減少人民幣52.6百萬元；及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣49.7百萬元，部分被現金及現金等價物增加人民幣81.4百萬元所抵銷。

營運資金充足性

我們主要通過經營所得現金流量及銀行借款為我們的營運資金需求提供資金。於業績記錄期，我們已產生充足的現金及現金等價物以滿足我們的資本需求。考慮到因全球發售我們可獲得的所得款項淨額、我們可獲得的銀行融資及我們的經營現金流量，董事確認，且聯席保薦人同意董事觀點，我們有足夠的營運資金滿足我們目前的需求及自本招股章程之日起未來12個月的需求。除本招股章程所披露者及全球發售外，我們目前並無其他外部融資計劃。

合約責任及資本承擔

資本承擔

截至年末／期末已訂約但尚未產生的資本開支如下：

	於12月31日			於8月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
物業、廠房及設備	200	–	6,464	9,324

資本承擔從2017年12月31日的人民幣6.5百萬元大幅增至2018年8月31日的人民幣9.3百萬元，主要是由於預期在我們在營及已簽約待開業酒店進行翻新工程。

經營租賃承擔

我們租賃酒店已根據酒店租賃協議進行運營。有關租賃定有不同期限、定期調整租金條款及重續權利。於該等經營租賃項下的未來合計最低租金付款載列如下：

	於12月31日			於8月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年以內	372,927	364,723	375,609	353,468
一年以上五年以下	1,309,168	1,349,461	1,474,013	1,366,796
五年以上	1,235,091	1,119,384	946,753	807,053
	2,917,186	2,833,568	2,796,375	2,527,317

於業績記錄期，我們經營租賃承擔的增加主要是由於我們租賃酒店數目的增加。

債項

銀行融資

於2018年12月31日，我們的銀行融資總額為人民幣310.0百萬元，其中未動用的銀行融資金額為人民幣120.0百萬元。

借款

下表載列於所示日期我們的計息銀行貸款及其他借款。

	於12月31日			於8月31日	於12月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年	2018年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*
非流動					
銀行借款	150,000	150,000	160,000	187,500	185,000
來自關聯方的貸款	25,000	69,000	–	6,700	–
	175,000	219,000	160,000	194,200	185,000
流動					
銀行借款	135,000	135,000	5,000	3,000	5,500
借款總額	310,000	354,000	165,000	197,200	190,500

我們於業績記錄期的所有借款均以人民幣計值。於業績記錄期，我們於2015年及2016年12月31日以及2018年8月31日持有由開元旅業提供的貸款分別為人民幣25.0百萬元、人民幣69.0百萬元及人民幣6.7百萬元。於2015年及2016年12月31日的結餘已於2017年悉數清償，且於2018年8月31日的結餘已於2018年9月30日悉數清償。若干銀行借款均以物業、廠房及設備、土地使用權、銀行存款擔保，並由關聯方提供擔保。所有由關聯方提供的財務擔保已於2018年7月悉數解除。

於2018年12月31日，我們的借款總額為人民幣190.5百萬元。

下表載列於所示日期我們的借款總額的到期情況明細。

	於12月31日			於8月31日	於12月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年	2018年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*
按要求或一年以內	135,000	135,000	5,000	3,000	5,500
一至兩年	–	175,000	5,000	70,000	115,000
兩至五年	175,000	44,000	145,000	91,700	45,000
五年以上	–	–	10,000	32,500	25,000
	310,000	354,000	165,000	197,200	190,500

於業績記錄期，我們流動及非流動銀行借款的加權平均實際利率如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
借款－即期				
－人民幣	5.89%	5.01%	4.67%	4.67%
借款－非即期				
－人民幣	5.52%	5.11%	4.77%	4.83%

財務擔保和抵押品

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日，人民幣285.0百萬元、人民幣285.0百萬元、人民幣165.0百萬元及人民幣90.5百萬元的借款分別以物業、廠房及設備、土地使用權、銀行存款擔保，並由關聯方提供擔保。根據該等擔保借款的條款，由於我們未能在到期時支付款項，我們將支付款項用於償還貸款人，及／或貸款人有權佔有抵押品，出售抵押品並使用出售所得款項清償我們銀行借款的到期欠付款項。所有由關聯方提供的財務擔保已於2018年7月悉數解除。

	於12月31日			於8月31日	於12月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*
由關聯方擔保	249,000	249,000	100,000	–	–
以銀行存款作為抵押	36,000	36,000	–	–	–
以物業、廠房及設備以及土地使用權作為抵押	–	–	65,000	90,500	90,500
	285,000	285,000	165,000	90,500	90,500

董事確認，截至最後可行日期，並無任何未償還債務的重大契諾，且於業績記錄期及直至最後可行日期，並無違反任何契諾。董事進一步確認，於業績記錄期及直至最後可行日期，本集團在償還借款方面概無出現任何困難或拖欠，亦無違反契諾。

除上文所披露者外，於2018年12月31日（確定我們債項的最後可行日期），我們並無任何已發行尚未償還或協定將予發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兑負債或承兑信貸、債權證、按揭、質押、租購承擔、擔保或其他重大或有負債。

董事確認，自2018年12月31日起及直至最後可行日期，我們的債項並未發生重大變化。

或有負債

於2018年12月31日，我們概無涉及任何重大或有負債，本集團任何成員公司亦無涉及任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或申索。董事已確認，本集團或有負債自2018年12月31日起及直至最後可行日期並未發生任何重大變化。

資產負債表外承擔及安排

於最後可行日期，除本節所披露的資本承擔及經營租賃承擔外，我們並無任何資產負債表外承擔及安排。

主要財務比率

下表載列於所示期間及／或所示日期的主要財務比率概要。

	截至12月31日止年度／於12月31日			截至8月31日止八個月／於8月31日	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2017年**	**2018年**
				(未經審核)	
毛利率(1)	16.0%	20.0%	25.9%	23.4%	22.3%
純利率(2)	1.9%	5.2%	10.0%	8.4%	10.0%
權益回報率(3)	15.4%	29.8%	39.6%	不適用	不適用
流動比率(4)	0.9x	1.0x	1.1x	不適用	1.2x
槓桿比率(5)	27.3%	28.3%	12.6%	不適用	13.7%

附註：

1. 毛利率按毛利除以收入計算。有關業績記錄期毛利率波動的相關原因，請參閱本節中「經營業績」分節。

2. 純利率按利潤及全面收益總額除以收入計算。有關業績記錄期純利率波動的相關原因，請參閱本節中「經營業績」分節。

3. 權益回報率乃按期內本公司擁有人應佔利潤及全面收益總額除以期初及期末本公司擁有人應佔總權益平均值計算。

4. 流動比率按期末流動資產除以流動負債計算。

5. 槓桿比率按期末借款總額除以資產總值計算。

權益回報率

權益回報率從截至2015年12月31日止年度的15.4%增至截至2016年12月31日止年度的29.8%，主要由於本公司擁有人應佔利潤及全面收益總額增加180.1%。截至2017年12月31日止年度，權益回報率進一步增至39.6%，主要由於本公司擁有人應佔利潤及全面收益總額增加93.4%。

流動比率

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日，我們的流動比率維持相對穩定，分別為0.9x、1.0x、1.1x及1.2x。

槓桿比率

於2016年12月31日，槓桿比率增至28.3%，主要由於非即期借款增加25.1%。於2017年12月31日，槓桿比率減至12.6%，主要由於即期借款減少人民幣130.0百萬元及非即期借款減少人民幣59.0百萬元。於2018年8月31日，槓桿比率略增至13.7%。

非《國際財務報告準則》計量指標

本節所述財務表現計量項目均為非《國際財務報告準則》計量項目，因此均未經審核，且未包含於財務報表及未根據《國際財務報告準則》呈列。我們呈列該等財務計量乃由於我們的管理層使用該等財務計量評估我們的經營表現。我們亦相信，該等財務計量為投資者提供有用資料，以按與我們管理層相同的方式了解並評估我們的合併經營業績。

下表載列我們的EBITDA、EBITDA利潤率、EBITDAR及EBITDAR利潤率（該等項目均非《國際財務報告準則》計量項目）的對賬：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
年內／期內利潤及全面收益總額	29,641	84,055	166,567	89,196	111,555
就以下項目作出調整：					
所得稅開支	28,653	33,175	56,455	34,726	30,641
融資成本	30,220	16,049	10,406	9,140	6,769
折舊及攤銷	53,120	56,936	59,879	39,899	38,090
融資收入	(30,968)	(12,193)	(5,402)	(3,937)	(5,140)
EBITDA[1]	110,666	178,022	287,905	169,024	181,915
EBITDA利潤率[2]	7.3%	11.1%	17.3%	15.8%	16.3%
就以下項目作出調整：					
經營租賃開支	403,026	399,850	374,067	256,384	255,388
EBITDAR[3]	513,692	577,872	661,972	425,408	437,303
EBITDAR利潤率[4]	33.7%	36.1%	39.8%	39.8%	39.1%

附註：

1. EBITDA為未扣除所得稅、融資收入、融資成本及折舊及攤銷利潤。

2. EBITDA利潤率按EBITDA除以收入計算。

3. EBITDAR按EBITDA加經營租賃開支計算。

4. EBITDAR利潤率按EBITDAR除以收入計算。

5. EBITDA及EBITDAR被管理層作為本集團酒店經營表現的主要計量指標及作為酒店業公司間比較業績或評估價值的通用績效計量指標。酒店管理層或酒店業的有意投資者可透過計算扣除利息、稅項、折舊及攤銷前的經營收入（就EBITDA而言）及計算扣除利息、稅項、折舊及攤銷以及租金開支前的經營收入（就EBITDAR而言）更有效地比較與評估不同酒店經營者的實際相關經營表現，排除因酒店經營者採用的不同資本結構（例如，在開發新酒店時使用股權與債務）及／或所有權結構（例如，租賃與擁有酒店資產）對淨盈利狀況的影響。

關聯方交易及結餘

重大關聯方交易

下表載列截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年8月31日止八個月與關聯方的交易總額的明細。

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
關聯方收入					
酒店管理收入	59,423	34,380	35,530	23,764	24,854
酒店經營收入	1,192	2,165	2,645	1,383	1,696
租金收入	1,600	1,555	1,528	1,098	166
銷售貨品	10,755	20,366	17,607	8,447	9,787
收取的利息	25,674	7,799	907	907	–
其他服務收入	5,428	7,032	8,139	5,277	6,870
	104,072	73,297	66,356	40,876	43,373
關聯方開支					
購買商品	7,093	5,622	7,705	6,111	3,678
購買服務	10,918	11,292	11,477	6,457	7,369
購買非流動資產	5,263	24,882	2,432	811	927
已付利息	890	2,124	1,520	1,520	–
應付╱已付的租賃開支	217,344	213,656	214,020	137,599	140,073
	241,508	257,576	237,154	152,498	152,047
關聯方擔保					
由關聯方擔保的借款	249,000	249,000	100,000	100,000	–

提供酒店管理及相關服務

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年8月31日止八個月，我們向關聯方提供酒店管理服務的收入分別為人民幣59.4百萬元、人民幣34.4百萬元、人民幣35.5百萬元、人民幣23.8百萬元及人民幣24.9百萬元。以上為本集團向開元旅業集團及本集團控股股東控制的公司提供的全方位酒店管理服務收入。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年8月31日止八個月，我們向關聯方提供其他服務的收入分別為人民幣5.4百萬元、人民幣7.0百萬元、人民幣8.1百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣6.9百萬元。以上為本集團向開元旅業集團及本集團控股股東控制的公司出售若干服務（包括酒店用品採購服務）的收入。

有關控股股東控制的公司詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註35。

銷售貨品

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年8月31日止八個月，我們向關聯方銷售貨品的收入分別為人民幣10.8百萬元、人民幣20.4百萬元、人民幣17.6百萬元、人民幣8.4百萬元及人民幣9.8百萬元。以上為本集團向開元旅業集團及本集團控股股東控制的公司銷售若干貨品（包括酒店用品及紅酒）的收入。

有關控股股東控制的公司詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註35。

購買服務

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年8月31日止八個月，我們向關聯方購買服務的金額分別為人民幣10.9百萬元、人民幣11.3百萬元、人民幣11.5百萬元、人民幣6.5百萬元及人民幣7.4百萬元。以上為開元旅業集團向本集團及本集團控股股東控制的公司出售若干服務（包括清潔服務及翻新與維修服務）的金額。

有關控股股東控制的公司詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註35。

應付／已付的租賃開支

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年8月31日止八個月，我們應付及已付關聯方的租賃開支分別為人民幣217.3百萬元、人民幣213.7百萬元、人民幣214.0百萬元、人民幣137.6百萬元及人民幣140.1百萬元。以上主要與本集團就租賃五家開元產業投資信託基金酒店物業向開元產業投資信託基金支付的租金有關。

已終止關聯方交易

於業績記錄期，本集團從杭州開元裝飾工程有限公司（由本公司控股股東之一開元旅業控制的公司）購買裝修材料，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的金額分別為人民幣5.2百萬元、人民幣22.8百萬元及人民幣0.4百萬元。我們已於2018年停止從該公司購買裝修材料。

於業績記錄期，於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年8月31日止八個月，我們分別從杭州千島湖開元度假村遊艇俱樂部有限公司（當時由本公司控股股東之一開元旅業控制的公司）錄得部分租金收入人民幣0.6百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣0.4百萬元。該公司於2018年2月由於開元旅業出售於該公司的權益而不再為我們的關聯方。

於業績記錄期，於截至2015年及2016年12月31日止年度，我們從德清開元投資管理有限公司開元商務酒店產生部分酒店管理收入人民幣0.5百萬元及人民幣0.6百萬元。該公司於2017年12月由於其於2017年12月註銷而不再為我們的關聯方。

於業績記錄期，於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們從杭州開元國際旅行社有限公司（由本公司控股股東之一陳妙林先生的聯繫人開元控股控制的公司）產生部分酒店經營收入人民幣0.1百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣0.1百萬元。該公司於2017年9月由於開元控股出售於該公司的權益而不再為我們的關聯方。

於業績記錄期，於截至2015年及2016年12月31日止年度，本集團與北京開元名都大酒店管理有限公司（由控股股東控制的公司）之間的交易金額為人民幣6.5百萬元及人民幣4.4百萬元。該公司於2016年9月由於本公司的控股股東出售於該公司的權益而不再為我們的關聯方。

於業績記錄期，浙江開元物業管理股份有限公司及開元控股集團向本集團出租兩個員工宿舍。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月，本集團所支付的租賃開支總額分別約為人民幣1.6百萬元、人民幣1.9百萬元、人民幣2.6百萬元及人民幣0.9百萬元。該兩份租賃協議於2018年8月終止，因此，於上市後其不構成持續關連交易。

於業績記錄期，我們向上海松江開元名都大酒店有限公司(「**上海松江**」)(一家當時由陳妙林先生(控股股東之一)的女兒控制的公司)提供酒店管理服務及商品。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年8月31日止八個月，本集團與上海松江的交易金額分別為人民幣9.6百萬元、人民幣9.7百萬元、人民幣6.3百萬元及人民幣4.9百萬元。於2017年12月，上海松江由陳妙林先生的女兒售予獨立第三方，因此，於上市後，與上海松江的交易將不構成持續關連交易。

於業績記錄期，本集團不時從杭州黃氏超藝印刷有限公司(「**超藝印刷**」)購買印刷品，以補充其酒店用品，於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年8月31日止八個月金額分別為人民幣0.6百萬元、人民幣0.4百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.2百萬元。超藝印刷由黃勇先生全資擁有，其為我們控股股東陳妙林先生的姐夫。於2018年7月黃勇先生將其於超藝印刷的全部權益轉讓予一位獨立第三方，不再為我們的關聯方。

與關聯方的結餘

下表載列於2015年、2016年及2017年12月31日以及於2017年及2018年8月31日與關聯方的結餘總額的明細。

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收關聯方款項				
貿易應收款項	9,033	6,822	4,235	7,301
貸款應收款項及其他應收款項	251,328	87,418	20,518	20,837
預付款項	932	960	1,144	301
應收利息	70	85	–	–
	261,363	95,285	25,897	28,439
應付關聯方款項				
貿易應付款項	50,193	30,036	22,323	19,613
其他應付款項	22,387	18,449	10,397	12,799
墊款	1,756	986	501	606
	74,336	49,471	33,221	33,018

董事確認，本招股章程附錄一會計師報告附註35所載各關聯方交易乃於日常業務過程中經公平磋商按有關各方協定的正常商業條款進行。董事確認，我們於業績記錄期的關聯方交易不會令我們的業績記錄業績失實或令我們的歷史業績無法反應我們的未來表現。除關聯方貸款外，所有結餘均為貿易性質。董事確認，所有非貿易性質的關聯方結餘已於2018年10月31日之前悉數結清。有關關聯方結餘及交易的詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註35。

市場風險之定量和定性披露

我們在正常業務過程中面臨各種市場風險，包括利率風險、外匯風險、信貸風險和流動性風險。

利率風險

由於除現金及現金等價物、受限制現金及計息應收款項外，我們並無重大計息資產，因此，我們的收入及經營現金流量實質上獨立於市場利率的變化。

我們的利率風險來自借款。以浮動利率獲得的借款使我們面臨現金流量利率風險。以固定利率獲得的借款使我們面臨公允價值利率風險。我們並未對沖現金流量或公允價值利率風險。利率及償還借款條款於本招股章程附錄一披露。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日，倘借款利率上升或下降0.5%，則每年純利將分別減少或增加人民幣0.4百萬元、人民幣0.2百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.4百萬元。

當我們的金融工具利率發生變化時，我們未來現金流量的公允價值將會發生波動。

外匯風險

我們基本上全部收入來自酒店經營及管理的人民幣收入，該等收入不可自由兑換為其他貨幣。我們的資產和負債全部以人民幣計值。我們僅面臨極小的外匯波動風險。2005年，中國政府改變了人民幣政策，允許管理範圍內的一攬子外幣波動。這一政策變化導致人民幣兑美元匯率升值。我們目前不使用任何外幣遠期合約來對沖我們面臨的外匯風險。然而，匯率波動一般可能對我們的淨資產、收益及我們宣派的任何股息的價值（折算或兑換為港元）產生不利影響。

於業績記錄期，美元兑人民幣匯率增加或減少5.0%將不會對我們的損益產生重大影響，亦不會對我們的權益產生影響。

信貸風險

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日，所有現金及現金等價物及受限制現金均存放於董事認為具有良好信貸質素的中國主要金融機構。

我們已制定政策確保向具有適當信用記錄的客戶提供服務和銷售物業，並評估客戶的信譽和財務實力，並考慮與客戶的先前交易和銷售量。有關我們的貿易及其他應收款項的賬齡分析，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註9。我們的管理層根據歷史支付記錄、逾期期限、債務人的財務實力以及是否存在任何貿易糾紛，對貿易及其他應收款項的可收回性，定期進行集體評估以及單獨評估。

流動性風險

我們的目標是通過承諾的信貸融通保持足夠的現金和資金來源。為管理流動性風險，管理層根據預期現金流量監控流動性儲備（包括未提取銀行融資）及現金及現金等價物的滾動預測。我們預計通過內部產生的經營現金流量和金融機構借款為未來現金流量需求提供資金。

下表對我們的金融負債作出分析，該等金融負債根據自2018年8月31日至合約到期日剩餘期間以淨額基準結算至相關到期組別。表中披露的金額為合約未折現現金流量。

	一年以內	一至兩年	兩至三年	三年以上	合計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2018年8月31日					
銀行借款	3,000	70,000	55,000	62,500	190,500
來自關聯方的貸款	–	–	6,700	–	6,700
借款應付利息	10,098	9,453	4,001	6,208	29,760
貿易及其他應付款項	298,137	–	–	–	298,137
	311,235	79,453	65,701	68,708	525,097

我們管理流動性風險的方法是確保在正常和緊張的情況下，我們有足夠的流動性來償還我們的到期負債，而不會造成不可接受的損失或遭受聲譽受損的風險。考慮到這些因素，我們從經營活動產生的預期現金以及我們計劃的業務擴張，董事認為我們將不會在本招股章程日期後十二個月內遇到滿足我們的流動性需求方面的重大困難。

資本風險管理

我們管理資本的目標是保護我們持續經營的能力，以便為股東提供回報並為其他利益相關者提供利益，並保持最佳資本結構以降低資本成本。

為維持或調整資本結構，我們可能調整向股東支付的股息金額，向股東返還資本，發行新股份或出售資產以減少債務。

與行業內的其他同行一致，我們根據我們的槓桿比率監測資本。該比率按借款總額除以資產總值計算。借款總額包括非即期借款和即期借款。

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年8月31日的槓桿比率如下：

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
借款總額	310,000	354,000	165,000	197,200
資產總值	1,134,853	1,252,985	1,312,651	1,434,259
槓桿比率	27.3%	28.3%	12.6%	13.7%

通貨膨脹

中國的通貨膨脹近年來並未對我們的經營業績造成重大影響。根據中國國家統計局的資料，2014年、2015年、2016年及2017年中國消費者價格指數變化分別為1.9%、1.4%、2.0%及1.6%。雖然通貨膨脹並未對我們的業務經營造成重大影響，但中國通貨膨脹率較高可能會影響我們未來的業務。例如，由於通貨膨脹率上升，某些運營成本和費用（如原材料成本、差旅費用和勞動力費用）可能會增加。

上市開支

上市開支指就上市及全球發售產生的專業費用、包銷佣金及其他費用。由本公司承擔的上市開支預計將約為人民幣71.3百萬元(相當於81.6百萬港元)(假設發售價為每股發售股份16.71港元,即本招股章程所述價格範圍的中位數),其中人民幣64.5百萬元(相當於73.9百萬港元)直接產生於公開發行H股及將予以資本化,而餘下款項預期將反映於截至2019年12月31日止年度的合併綜合收益表中。董事預計,該等開支不會對2018年及2019年的經營業績造成重大影響。

根據《上市規則》第13.13條至第13.19條作出的披露

董事確認,於最後可行日期,倘股份於該日在聯交所上市,則概無任何情況會導致《上市規則》第13.13條至第13.19條項下的披露規定。

近期發展

於業績記錄期後及直至最後可行日期,我們的業務營運維持穩定,乃由於我們的業務模式及我們營運所在的整體經濟與監管環境並無重大變化。

股息

董事會負責將有關股息派付的議案提交予股東大會批准。釐定是否派付股息及具體數額乃基於本公司整體業務狀況、財務業績、資金需求、附屬公司向本公司派付現金股息、股東權益及董事會認為有關的任何其他因素。

我們可以現金、股份或現金與股份相結合的形式分派股息。根據中國《公司法》及本公司組織章程細則,本公司所有持有同類股份的股東有權按股權比例享有同等股息及其他分派。根據中國《公司法》,我們僅可從按照中國公認會計準則釐定的稅後利潤中於作出以下撥款後派付股息:

(i) 彌補往年的累計虧損(如有);及

(ii) 本公司須撥入法定盈餘公積金的數額,相當於根據中國公認會計準則釐定的抵銷先前年度任何虧損後一定比例的年度法定純利。

全球發售完成後,股息僅可從按照中國公認會計準則釐定的可分派利潤中派付。於既定年度未獲分派的任何可分派利潤將被保留並可供於其後年度分派。

倘於某個年度無利潤可供分派，則我們於該年度通常不會分派股息。我們所派付的任何股息亦須經股東大會批准。在我們按照上文所述彌補虧損及向法定公積金作出撥款之前，我們不得向股東分派利潤。法定盈餘公積金可被用於抵銷先前年度的虧損（如有）及可轉換為實繳股本。

於業績記錄期，我們宣派並悉數派付以下股息：

- 於2017年4月24日，向本公司股東宣派人民幣59,690,000元的股息並於隨後悉數派付。

- 於2018年6月15日，向本公司股東宣派人民幣41,238,000元的股息並於隨後悉數派付。

我們過往所派付股息不可作為日後派付股息的指標。

未經審核備考經調整合併有形資產淨值

根據《上市規則》第4.29條編製的以下未經審核備考經調整有形資產淨值載列於下文，以闡明全球發售對於2018年8月31日本公司權益持有人應佔本集團合併有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於該日期發生。

未經審核備考經調整有形資產淨值僅作說明用途進行編製，且由於其假設性質，未必真實反映倘於2018年8月31日或任何未來日期完成全球發售情況下本集團的合併有形資產淨值。

	於2018年8月31日本公司權益持有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值[1]	預計全球發售所得款項淨額[2]	本公司權益持有人應佔本集團未經審核備考經調整有形資產淨值	未經審核備考合併每股有形資產淨值[3]	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣元*	*港元*
按最低指示性發售價每股發售股份13.37港元計算	570,195	753,252	1,323,447	4.73	5.41
按最高指示性發售價每股發售股份20.05港元計算	570,195	1,147,360	1,717,555	6.13	7.02

附註：

1. 於2018年8月31日本公司權益持有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值資料摘錄自附錄一所載的會計師報告，按於2018年8月31日本公司權益持有人應佔本集團經審核合併資產淨值人民幣582,532,000元及就於2018年8月31日本公司權益持有人應佔無形資產人民幣12,337,000元作出的調整計算。

2. 預計本公司將獲得的全球發售所得款項淨額分別按每股股份的指示性發售價13.37港元及20.05港元計算（經扣除包銷費用及本公司應付的其他相關開支），且並無計及因超額配售權獲行使而可能將予發行的任何股份。

3. 未經審核備考每股有形資產淨值乃經作出以上段落所提及的調整後，按已發行280,000,000股股份（假設全球發售已於2018年8月31日完成，但並無計及因超額配售權獲行使而可能將予發行的任何股份）基準計算。

   就本未經審核備考經調整有形資產淨值而言，以人民幣呈列的金額按人民幣1.00元兑1.145港元匯率換算為港元。概不表示人民幣金額已經、可以或可能按該匯率換算為港元，反之亦然。

4. 概未作出任何調整，以反映本集團於2018年8月31日之後的任何交易結果或所訂立的其他交易。

截至2018年12月31日止年度的盈利估計

本公司擁有人應佔估計未經審核合併盈利(1)	不低於人民幣185.0百萬元
未經審核備考估計每股盈利(2)	不低於人民幣0.66元

附註：

1. 編製截至2018年12月31日止年度上述盈利估計所用基準概述於本招股章程附錄二B。基於本集團截至2018年8月31日止八個月的經審核合併業績、基於本集團截至2018年11月30日止三個月的管理賬目的未經審核合併業績及本集團截至2018年12月31日止月份的估計合併業績編製截至2018年12月31日止年度本公司擁有人應佔估計未經審核合併盈利。盈利估計已按在所有重大方面均與會計師報告（全文載於本招股章程附錄一）附註2.1所載本集團現時採納的會計政策一致的基準編製。

2. 未經審核備考估計每股盈利按截至2018年12月31日止年度本公司擁有人應佔估計未經審核合併盈利及假設全球發售於2018年1月1日已完成但並無計及超額配售權獲行使而可能將予發行的任何股份，截至2018年12月31日止年度280,000,000股發行在外股份的加權平均數計算得出。

可分配儲備

於2015年1月1日及2015年12月31日，我們分別錄得累計虧損人民幣59.2百萬元及人民幣29.1百萬元。這主要是由於(i)我們於2012年向當時股東分派股息後因開元酒店投資重組而作出調整，從而將本集團根據中國公認會計準則所編製合併財務報表內我們於2012年1月1日的留存盈利狀態轉變為2012年12月31日的累計虧損狀態；及(ii)2013年至2014年中國酒店業低迷，從而對本集團的主要業務（尤其是高檔酒店經營）帶來不利影響。酒店業整體市況復甦及本集團實施成本控制措施使本集團自2015年以來的財務表現得到改善，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們分別錄得人民幣29.6百萬元、人民幣84.1百萬元及人民幣166.6百萬元的純利。於2016年12月31日及2018年8月31日，我們分別錄得人民幣55.2百萬元及人民幣105.2百萬元的留存盈利，該盈利根據《國際財務報告準則》釐定，可供分配予股東。

物業權益及物業估值

物業權益的詳情載於本招股章程附錄三。戴德梁行有限公司（一家獨立物業估值師）已對我們於2018年11月30日的物業權益進行估值。其有關該等物業權益的函件、估值概要及估值報告全文載於本招股章程附錄三。

下表載列財務資料中2018年8月31日至2018年11月30日物業權益的賬面總值與2018年11月30日物業權益的重估金額的對賬。

	人民幣千元
物業權益於2018年8月31日的賬面淨值	201,008
減：樓宇及設施自2018年8月31日至2018年11月30日期間的折舊	2,360
物業權益於2018年11月30日的賬面淨值	198,648
於2018年11月30日的估值盈餘	329,122
於2018年11月30日的估值	527,770

無重大不利變更

董事已確認，自2018年8月31日（即本招股章程附錄一中會計師報告所載我們的最新合併財務業績之日）起直至本招股章程日期，我們的財務或交易狀況並無重大不利變動。

未來計劃及業務戰略

有關本集團業務目標及戰略的詳情，請參閱本招股章程「業務－策略」分節。

所得款項用途

下表載列我們估計將從全球發售獲得的所得款項淨額（經扣除包銷佣金及本公司就全球發售應付的其他估計開支後）：

	假設超額配售權未獲行使	假設超配配售權獲悉數行使
假設發售價為每股發售股份13.37港元（即本招股章程所述發售價範圍的低位數）	約863.0百萬港元	約1,003.0百萬港元
假設發售價為每股發售股份16.71港元（即本招股章程所述發售價範圍的中位數）	約1,088.0百萬港元	約1,264.0百萬港元
假設發售價為每股發售股份20.05港元（即本招股章程所述發售價範圍的高位數）	約1,314.0百萬港元	約1,524.0百萬港元

我們的全球發售所得款項淨額計劃用途及金額（假設發售價為每股發售股份16.71港元（即本招股章程所述發售價範圍的中位數，經扣除包銷佣金及本公司就全球發售應付的其他估計開支後且超額配售權未獲行使））如下所列，惟須受限於不斷變化的業務需要以及市場狀況：

(a) 全球發售所得款項淨額中的約272.0百萬港元或約25.0%，將用於發展我們的高檔商務及度假酒店分部，其中：

(i) 200.0百萬港元將用於通過訂立新酒店租賃協議來擴大我們的酒店組合。我們的目標是租賃及運營(1)「開元名都」品牌下合計設有約550間酒店客房的2家新高端商務酒店（預計位於浙江及湖南省，預計均將於2021年或之前開始運營）；及(2)「開元度假村」及「開元芳草地鄉村酒店」品牌下合計設有約400間酒店客房的2家新高檔度假酒店（預計位於中國南部或西南部地區，預計均將於2021年或之前開始運營）。對於租賃酒店，我們將負責酒店翻新開支、購買所有相關固定資產、用品和其他所需設備。我們2家新高端商務酒店及2家新高檔度

假酒店的酒店翻新及採購開支總額預計分別約為160.0百萬港元（其中142.0百萬港元將用作酒店翻新成本及18.0百萬港元將用作採購開支）及40.0百萬港元（其中25.0百萬港元將用作酒店翻新成本及15.0百萬港元將用作採購開支）。每間高檔酒店客房的預計翻新成本通常介乎人民幣75,000元至人民幣400,000元，視乎酒店位置、酒店經營區域的規模以及使該等租賃物業達至可運營狀態所需的裝修工程水平及規模而定；及

(ii) 72.0百萬港元將用於我們對自有或租用的現有高檔商務及度假酒店進行持續維護及升級，包括7家現有高端商務酒店（維護費用總額預計為50.0百萬港元）及4家現有高檔度假酒店（維護費用總額預計為22.0百萬港元）。在上述11家酒店中，7家商務酒店和3家度假酒店平均開業時間為7.5年，自2016年以來，在酒店客房翻新、會議室、宴會廳及廚房設施等方面分階段進行了持續維護及升級工作，以儘量減少對我們日常酒店經營的干擾。有關維護及升級工作預計將繼續進行，預計將於2021年完成。自2018年開業的剩餘度假酒店室外游泳池建設等方面的維護及升級工作預計將於2019年開始並於2021年完成。

請參閱本招股章程「業務－策略－通過酒店經營及酒店管理商業模式提高我們在高端商務酒店及度假酒店市場的領先地位」一節。

(b) 全球發售所得款項淨額中的約381.0百萬港元或約35.0%，將用於發展我們的中檔酒店分部，其中：

(i) 331.0百萬港元將用於通過訂立新酒店租賃協議來擴大我們的酒店組合。我們的目標是租賃及運營「開元•曼居酒店」品牌下的17家新中檔精選服務酒店，合計設有約2,200間酒店客房，預計位於包括北京、上海、杭州、南寧及廣州在內的16座不同城市，預計均將於2021年或之前開始運營。我們可能須對翻新以及購置相關固定資產、用品及其他所需設備進行投資。17家新中檔精選服務酒店的酒店翻新及採

購開支總額預計約為331.0百萬港元（其中187.0百萬港元將用作酒店翻新成本及144.0百萬港元將用作採購開支）。每間中檔精選酒店客房的預計翻新成本通常介乎人民幣110,000元至人民幣160,000元，視乎酒店位置、酒店經營區域的規模以及使該等租賃物業達至可運營狀態所需的裝修工程水平及規模而定；及

(ii) 50.0百萬港元將用於我們對租用的現有中檔精選服務酒店進行持續維護及升級，包括7家中檔全方位服務酒店（維護費用總額預計為45.0百萬港元）及4家現有中檔精選服務酒店（維護費用總額預計為5.0百萬港元）。在上述11家酒店中，7家全方位服務和1家有限服務的中檔酒店平均開業時間為9.5年，自2016年以來，在酒店客房及用餐區翻新和更換地毯等方面分階段進行了持續維護及升級工作，以儘量減少對我們日常酒店經營的干擾。有關維護及升級工作預計將繼續進行，預計將於2021年完成。其餘3家平均開業時間為5.3年的中檔精選服務酒店的酒店客房翻修及地毯傢俱的更換等方面的維護和升級工作預計將於2020年開始，並於2021年完成。

請參閱本招股章程「業務－策略－進一步拓展中檔連鎖酒店業務」一節。

(c) 全球發售所得款項淨額中的約109.0百萬港元或約10.0%，將用於品牌建設及推廣，包括但不限於進行營銷和推廣活動、贊助行業活動和廣告，其中：

(i) 60.0百萬港元將用於品牌建設，包括但不限於拍攝品牌廣告視頻、升級品牌設計及其他製作費用；及

(ii) 49.0百萬港元將用作營銷及活動費用，包括但不限於通過多種媒介進行廣告宣傳及參與推廣活動及贊助多項行業活動。

請參閱本招股章程「業務－策略－增加營銷活動及跨界營銷活動，維持卓越的品牌知名度及擴大賓客基礎」一節。

(d) 全球發售所得款項淨額中的約54.0百萬港元或約5.0%，將用於招聘更多人才，並加強實施我們對員工的培訓和招聘計劃，以支持我們的業務擴張，其中：

(i) 30.0百萬港元將用於員工培訓及培訓課程開發，包括組織「三級人才培養體系」課程及為預期的未來擴張向總經理提供持續培訓；及

(ii) 24.0百萬港元將用作招聘開支，包括為招聘合共148名高級管理人員聘用招聘機構及發佈招聘廣告的費用（包括用於聘用：(1) 7名高級管理人員及42名總經理，負責中高檔全方位服務酒店的發展；及(2) 4名副總裁、60名酒店業務發展經理、7名營銷及推廣總監、1名質檢總監、1名財務總監、1名品牌推廣總監及25名酒店用品總經理，負責中檔精選服務酒店的發展）。

請參閱本招股章程「業務－策略－吸引、挽留及提拔敬業、高效及富有創造力的員工」一節。

(e) 全球發售所得款項淨額中的約163.0百萬港元或約15.0%，將用於通過升級現有的運營及IT系統基礎設施以開發信息技術系統，包括但不限於加強及升級集成數據系統，擴大酒店經營相關技術範圍，以改善酒店賓客的入住體驗，如無鑰匙進入、語音控制及使用移動應用程序，其中：

(i) 40.0百萬港元將用於升級管理系統，包括但不限於開發及升級我們的財務與人力資源系統以及開發大數據系統；

(ii) 50.0百萬港元將用於開發酒店管理系統；

(iii) 30.0百萬港元將用於開發及升級會員管理系統；及

(iv) 43.0百萬港元將用於翻新及升級智能客房，包括但不限於無鑰匙進入、語音控制及使用移動應用程序。

請參閱本招股章程「業務－策略－進一步投資及開發創新的數字化策略從而提高運營效率」一節。

(f) 全球發售所得款項淨額中的約109.0百萬港元或約10.0%，將用於我們的一般企業用途和營運資金。

倘最終釐定的每股發售價並非16.71港元（即所述發售價範圍每股發售股份13.37港元至20.05港元的中位數），則用於上文所載之各用途的所得款項淨額將按比例予以增加或減少（視情況而定）。

倘超額配售權獲悉數行使，我們估計將再取得約175.46百萬港元的所得款項淨額（假設每股發售價16.71港元，即本招股章程所述的發售價範圍中位數）。我們擬定以上文披露的相同比例將新增所得款項淨額用於上述用途。

倘所得款項淨額不足以為上述用途融資，則我們有意通過多種渠道為所需餘額融資，包括但不限於通過經營所得現金以及銀行融資。

倘所得款項淨額不能立刻用於上述用途，或倘我們未能執行未來計劃的任何部分，則我們或會以存款的方式將該等所得款項淨額存放在特定金融機構。

上市理由

基於下文所述理由，我們相信在聯交所上市能提高我們的競爭力，並增進我們的業務發展、市場份額、財務業績以及商業前景。我們相信上市能夠促進我們業務戰略的實施。如本招股章程「業務－策略」分節所述，我們計劃提高我們在高端商務酒店市場的領先地位、進一步拓展中檔連鎖酒店及度假酒店業務、增加營銷活動及跨界營銷活動、引入智能酒店客房技術及進一步投資及開發創新的數字化策略。

此外，考慮到我們的眾多競爭對手各自的母公司、集團公司或其自身也在聯交所或其他交易所上市，我們認為，香港為中國內地的門戶，於聯交所上市能讓我們提高品牌名稱的市場知名度、保持在中國境內的競爭優勢及提升我們於中國酒店業的競爭實力。

出於上述理由，董事認為，上市在商業上屬明智可行。

香港包銷商

中國銀河國際證券（香港）有限公司
交銀國際證券有限公司
摩根士丹利亞洲有限公司
工銀國際證券有限公司
銀河－聯昌證券（香港）有限公司
金裕富證券有限公司
利得證券（香港）有限公司
茂宸證券有限公司
TUS Corporate Finance Limited

包銷安排及開支

香港公開發售

香港包銷協議

根據香港包銷協議，本公司根據本招股章程、申請表格及香港包銷協議的條款及條件並在其規限下，提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購。

香港包銷協議須待（其中包括）國際包銷協議成為無條件且並無被終止後方可作實。

待上市委員會批准本招股章程所述根據全球發售將予發行的H股（包括任何因超額配售權獲行使而可能發行的H股）上市及買賣，以及香港包銷協議所載若干其他條件達成後，香港包銷商同意自行或促使認購人按照本招股章程、申請表格及香港包銷協議的條款及條件，並在其規限下認購香港公開發售中未獲認購的香港發售股份。

終止理由

倘於上市日期上午八時正前任何時間發生下列任何事項，聯席全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）須於諮詢本公司後全權酌情決定，於向本公司及／或開元旅業及陳妙林先生（「**保證股東**」）發出書面通知後即時終止香港包銷協議：

(a) 聯席保薦人或聯席全球協調人（為及代表香港包銷商）獲悉：

(i) 聯席全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）全權絕對認為本招股章程及申請表格（統稱「**香港公開發售文件**」）及／或本公司或代表本公司就香港公開發售及國際發售所刊發或使用的任何通告、公告、廣

告、通訊或任何其他文件(包括其任何補充或修訂本)所載對全球發售而言屬重要的任何陳述於刊發時已經或目前在任何方面變得失實、不準確或存在誤導成份,或聯席全球協調人全權絕對認為任何香港公開發售文件所載的任何預測、表達的意見、意向或期望整體上在所有重大方面並非公平誠實,亦非基於合理假設;或

(ii) 發生或發現任何事件,而倘該事件於緊接本招股章程日期前已經發生或發現,將或可能構成重大遺漏;或

(iii) 本公司或保證股東於香港包銷協議或國際包銷協議中所作的任何聲明及保證在重大方面為(或於重申時為)或已經變得失實、不準確或存在誤導成份或已遭違反;或

(iv) 任何包銷協議的任何訂約方(聯席全球協調人或任何包銷商除外)嚴重違反須履行的任何責任或承諾,而聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)認為就全球發售而言屬重大者;或

(v) 上市委員會拒絕批准或並未批准H股上市及買賣(受慣常條件限制者除外),或倘授出批准,該項批准其後遭撤回、附帶保留意見(受慣常條件限制者除外)或撤銷;或

(vi) 本公司撤回任何香港公開發售文件或全球發售;或

(vii) 任何事宜、事件、行為或遺漏導致或可能導致本公司或保證股東須根據香港包銷協議所載彌償保證承擔任何責任(倘有關責任將對本集團的業務或財務狀況產生重大不利影響);或

(viii) 本招股章程「附錄七－法定及一般資料－D.其他資料－7.專家同意書」分節所載有關全球發售的任何專家各自已撤回就名列本招股章程或刊發本招股章程而發出同意以有關文件分別載列的形式及內容載入彼等的報告、函件、估值概要及／或法律意見(視情況而定)及提述彼等名稱的同意書;或

(ix) 本公司嚴重違反《上市規則》或適用法律；或

(x) 本招股章程（或就擬提呈發售以供認購及發行H股所採用的任何其他文件）或全球發售的任何方面嚴重違反《上市規則》或任何其他適用法律或法規；或

(b) 下列事項發展、發生、存在或生效：

(i) 涉及或影響香港、中國、開曼群島、英屬維爾京群島、美國、歐盟（或其任何成員國）、新加坡、日本或任何其他與本集團、本集團任何成員公司及／或全球發售相關的任何其他司法管轄區（統稱「**相關司法管轄區**」，而各自為一個「**相關司法管轄區**」）的地方、全國、地區或國際金融、政治、軍事、工業、法律、經濟、貨幣市場、財政或監管或市場事宜或狀況（包括但不限於股票市場、貨幣及外匯市場的狀況、香港幣值與美國幣值掛鈎制度的改變）的任何變動或涉及預期變動的發展，或導致或可能導致或代表任何變動或涉及預期變動的發展的任何事件或連串事件；或

(ii) 涉及或影響任何相關司法管轄區的任何新法律或法規或任何現有法律或法規的任何變動或涉及預期變動的發展，或任何法院或其他主管機關對現有法律或法規的詮釋或應用出現任何變動或涉及預期變動的發展；或

(iii) 涉及或影響任何相關司法管轄區的任何或連串不可抗力事件（包括但不限於政府行動、罷工、停工、火災、爆炸、水災、群眾暴亂、戰爭、暴動、公眾騷動、恐怖主義活動（無論是否有人宣稱對此負責）、天災、疫症、爆發傳染病（包括但不限於嚴重急性呼吸系統綜合症、甲型禽流感(H5N1)及豬流感(H1N1)）；或

(iv) 涉及或影響任何相關司法管轄區的任何地方、全國、地區或國際敵對行動爆發或升級（無論是否已宣戰）或其他緊急狀態或災難或危機；或

(v) 聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全國市場、倫敦證券交易所、新加坡證券交易所、上海證券交易所、深圳證券交易所、東京證券交易所全面中止、暫停或約束或限制股份或證券買賣；或

(vi) 有關當局宣佈全面中止任何相關司法管轄區的商業銀行活動，或涉及或影響任何相關司法管轄區的商業銀行活動或外匯交易或證券交收或結算服務中斷；或

(vii) 任何相關司法管轄區的稅務或外匯管制（或實施任何外匯管制）、匯率或外國投資監管出現任何重大不利變動或涉及預期重大不利變動的發展或事件；或

(viii) 本集團的業務、資產、負債、利潤、虧損、財務、貿易表現、條件、狀況或前景出現任何重大不利變動或涉及預期重大不利變動的發展或事件；或

(ix) 任何司法或監管機構或組織對董事展開任何公開法律行動，或任何司法或監管機構或組織宣佈其擬採取任何有關行動；或

(x) 除獲聯席全球協調人批准或事先書面同意外，本公司根據《公司條例》、《公司（清盤及雜項條文）條例》或《上市規則》或聯交所、證監會及／或中國證監會的任何規定或要求刊發或須刊發本招股章程任何補充或修訂文件（或就有關擬提呈認購及發行H股所使用的任何其他文件）；或

(xi) 本集團任何成員公司頒令或呈請清盤或清算，或本集團任何成員公司與其債權人作出任何債務重整協議或債務償還安排，或本集團任何成員公司達成債務償還安排計劃，或通過本集團任何成員公司清盤的任何決議案；或委任臨時清盤人、財產接收人或財產管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分財產或業務，或本集團任何成員公司發生任何類似事件；或

(xii) 任何債權人對本公司或其任何附屬公司的任何債務或本公司或其任何附屬公司於指定到期日前須負責的債務提出有效還款或付款要求，或本公司或其任何附屬公司蒙受任何損失或損害（無論其原因，亦無論是否已投保或可向任何人士提出索償）；或

(xiii) 本集團任何成員公司面臨或遭提出任何重大訴訟或索償；或

(xiv) 董事被控可公訴罪行，或遭法律禁止或因其他原因被取消參與公司管理的資格；或

(xv) 本公司主席或行政總裁離職；或

(xvi) 任何相關司法管轄區的任何政府機關或政治機構或組織對本集團任何成員公司展開任何調查或其他行動，或公佈其有意對本集團任何成員公司展開調查或採取其他行動；或

(xvii) 本公司因任何原因被政府部門或監管機構禁止根據全球發售的條款配發或出售H股；

而令聯席全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）全權認為個別或共同：

(a) 已經、將會、或會對本集團整體的資產、負債、業務、事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、狀況或情況、財務或其他方面或表現造成重大不利影響；或

(b) 已經、將會、或會對全球發售順利進行或香港公開發售的申請水平或國際發售的踴躍程度造成重大不利影響及／或導致按照預定方式履行或執行香港包銷協議、香港公開發售或全球發售的任何部分或進行或推銷全球發售變得不可行或不明智；或

(c) 已經、將會、或會或很可能會導致香港包銷協議（包括包銷）的任何部分未能根據其條款履行，或阻礙根據全球發售或包銷處理申請及／或付款。

其他承諾

本公司的承諾

根據《上市規則》第10.08條，本公司已向聯交所承諾，自上市日期起計六個月內，或將不會進一步發行任何股份或可轉換為本公司股本證券的證券（不論該類股份或證券是否已上市），亦不會訂立任何涉及此等發行的協議（不論本公司有關股份或證券的發行會否在自上市日期起計六個月內完成），惟《上市規則》第10.08條規定的情況下的全球發售（包括行使超額配售權）除外。

根據香港包銷協議，本公司已向各聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，本公司不會，並將促使本集團其他各成員公司不會，除根據全球發售、超額配售權獲行使或經聯席保薦人及聯席全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）事先書面同意而發行股份外，除非遵照《上市規則》規定，否則於香港包銷協議日期起直至上市日期起計六個月（包括當日）期間（「**首六個月期間**」）內任何時間，(a)直接或間接、有條件或無條件提呈發售、接受認購、質押、發行、出售、借出、按揭、轉讓、押記、訂約發行或出售、出售任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以購買或認購、借出或以其他方式轉讓、處置或增設產權負擔於本公司任何有關股本或其他證券或當中任何權益（包括但不限於任何可轉換為、可兑換或可行使或附有權利收取任何有關股本或證券或當中任何權益的證券）或就發行存託收據而將本公司的任何股份或其他證券存放於存託處；或(b)訂立任何掉期或其他安排將任何有關股本或證券或當中任何權益的擁有權的任何經濟後果全部或部分轉讓予他人；或(c)進行與上文(a)及(b)所述任何交易具有同等經濟效益的任何交易；或(d)同意或訂約或公開宣佈有意進行上文(a)、(b)及(c)所述的任何交易，而於各情況下，無論上文(a)、(b)及(c)所述的任何有關交易是以交付股份或其他證券還是以現金或其他方式結算。

此外，根據香港包銷協議，本公司向各聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，於緊隨首六個月期間屆滿後的六個月期間（「**第二個六個月期間**」）內的任何時間，其不會並將促使本集團其他各成員公司不會訂立或同意訂立上文(a)、(b)及(c)所述的任何交易，或表示同意或宣佈進行上文(a)、(b)及(c)所述的任何交易的任何意向，於各情況下，不論任何所訂明交易是以交付本公

司股份或其他證券還是以現金或其他方式結算，倘有關交易將直接或間接導致任何保證股東不再為本公司控股股東（定義見《上市規則》）。

控股股東的承諾

各控股股東已根據《上市規則》第10.07條向聯交所及本公司承諾，於未經聯交所事先書面同意的情況下，除根據全球發售及超額配售權外或除非遵照《上市規則》的適用規定，否則其不會並將促使各控股股東控制的登記持有人（如有）不會：

(a) 自在本招股章程中披露其於本公司的持股量的參考日期（「**參考日期**」）起至自上市日期起計滿六個月當日（「**結束日期**」）止期間，出售本招股章程所列示由其實益擁有的本公司H股或證券（「**相關證券**」），或訂立任何協議出售相關證券，或以其他方式就其設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；及

(b) 自結束日期起六個月內，出售或訂立任何協議出售相關證券或以其他方式就相關證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，以致緊隨有關出售或行使或強制執行上述購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為本公司控股股東（定義見《上市規則》）。

各控股股東已進一步根據《上市規則》第10.07(2)條附註3向聯交所及本公司承諾，自參考日期起至自上市日期起計滿12個月當日：

(i) 當其依照《上市規則》第10.07(2)條附註(2)以認可機構為受益人將其實益擁有的本公司任何證券質押或押記時，其將立即以書面形式通知本公司該項質押或押記事宜以及所質押或押記的證券數目；及

(ii) 當其接到承押人或承押記人的指示（不論是口頭或書面），指明任何已質押或已押記的本公司證券將被出售時，其將立即將該等指示內容通知本公司。

本公司從任何控股股東獲悉上述任何事宜（如有）後，將立即以書面形式通知聯交所，並盡快按照《上市規則》第2.07C條的刊發規定披露該等事宜。

根據香港包銷協議，各保證股東已向本公司、各聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾：

(i) 於首六個月期間，在未經聯席全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）事先書面同意的情況下及除非另行遵照《上市規則》的要求，否則其不會並將促使有關登記持有人、其聯繫人、受其控制的公司及以信託方式代其持有的任何代名人或受託人不會(a)直接或間接、有條件或無條件提呈發售、質押、押記（於全球發售後（假設超額配售權未獲行使）將本公司的已發行股本質押或押記予認可機構（定義見香港《銀行業條例》）作受惠人，以取得真誠商業貸款的情況除外）、出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以購買或認購、借出或以其他方式轉讓、處置或增設產權負擔於任何股份（本招股章程就該等股份將有關保證股東列作實益擁有人（不論直接或間接））（「**禁售證券**」）；或(b)訂立任何掉期或其他安排將任何禁售證券的擁有權的任何經濟後果全部或部分轉讓予他人；或(c)有條件或無條件同意進行與上文(a)及(b)所述任何交易具有同等經濟效益的任何交易；或(d)同意或訂約或宣佈有意進行上文(a)、(b)及(c)所述的任何交易，而無論任何有關交易是以交付有關股本或證券還是以現金或其他方式結算；

(ii) 於第二個六個月期間內，於各情況下，倘有關交易將直接或間接導致任何保證股東不再為本公司控股股東（定義見《上市規則》），則其不得且須促使禁售證券的相關記名股東不得訂立或同意訂立上文(i)(a)、(b)及／或(c)所述任何交易或同意或訂約或公開宣佈有意進行任何該等交易；及

(iii) 於第二個六個月期間屆滿前，倘其進行上文(i)(a)、(b)或(c)所述任何該等交易或同意或訂約或公開宣佈有意進行任何該等交易，則其將採取一切合理措施確保不會造成本公司證券出現混亂或造市情況。

根據香港包銷協議，各保證股東已進一步向本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，自香港包銷協議日期起直至第二個六個月期間屆滿當日（含當日）內：

(a) 當其質押或押記本公司任何證券或證券權益時，其將立即以書面形式通知本公司及聯席全球協調人該項質押或押記事宜以及所質押或押記的證券數目和權益性質；及

(b) 倘且當其接到任何承押人或承押記人的指示（不論是口頭或書面），指明本公司任何已質押或已押記證券或證券權益將被沽售、轉讓或處置時，其將立即以書面形式將該等指示內容通知本公司及聯席全球協調人。

香港包銷商於本公司的權益

除彼等於香港包銷協議下的權益及責任外，概無香港包銷商於本集團任何成員公司的任何股份中擁有實益或非實益權益，或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何股份的任何權利（無論可否依法強制執行）或購股權。

國際發售

就國際發售而言，預期本公司將與（其中包括）國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商將根據國際包銷協議所載若干條件同意認購根據國際發售提呈發售的國際發售股份，或促使認購人認購該等國際發售股份。

本公司預期將向國際包銷商授出超額配售權，可由聯席全球協調人代表國際包銷商於遞交香港公開發售申請截止日期起計第30日當日或之前行使，以要求本公司按發售價額外發行最多及不超過10,500,000股H股（相當於全球發售項下初始可供認購發售股份總數的15%），以補足國際發售的超額分配。

佣金及開支

聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)將收取(i)所有發售股份(包括根據超額配售權將予發行的股份)總發售價3.0%的包銷佣金;及(ii)所有發售股份(包括根據超額配售權將予發行的股份)總發售價0.5%的額外獎勵費用(由本公司全權酌情支付)。此外,聯席保薦人將收取有關全球發售的保薦及文件費用。假設發售價為16.71港元(即發售價範圍每股發售股份13.37港元至每股發售股份20.05港元的中位數),包銷佣金、財務顧問及文件費、上市費、聯交所交易費、證監會交易徵費、法律及其他專業費用連同印刷及有關全球發售的其他開支估計合共約為81.6百萬港元(假設超額配售權未獲行使)。

彌償保證

本公司及保證股東已同意就聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人、聯席賬簿管理人、香港包銷商以及彼等各自的聯屬人士及受託人可能蒙受的若干損失(例如,彼等因履行香港包銷協議項下的責任及我們違反香港包銷協議所引致的損失)向彼等作出彌償。

包銷商的活動

包銷商及彼等各自聯屬人士可各自從事各項活動(如下文所述),該等活動不構成包銷或穩定價格過程的一部分。該等實體是香港境內外有聯繫的多元化金融機構。該等實體為其本身及為其他人從事廣泛的商業及投資銀行業務、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。就H股而言,其他活動可包括為作為H股買家及賣家的代理行事、以委託人身份與其他買家及賣家進行交易、自營H股買賣及進行場外或上市衍生交易或上市及非上市證券交易(包括發行證券,例如在證券交易所上市的衍生認股權證),而該等交易的相關資產包括H股。該等活動可能要求該等實體進行涉及直接或間接買賣H股的對沖活動。所有該等活動均可於香港及世界其他地區發生,並可能導致包銷商及其各自聯屬人士於H股、包含H股的多個一籃子證券或指數、可購買H股的基金單位,或有關任何前述項目的衍生產品持有好倉及／或淡倉。

就包銷商或其各自聯屬人士於聯交所或任何其他證券交易所發行任何以H股作為其相關資產或部分相關資產的上市證券而言，有關證券交易所的規則可能要求其他證券發行人（或其一名聯屬人士或代理）作為有關證券的莊家或流通量提供者，而於大多數情況下，這亦將導致H股對沖活動。

所有該等活動均可能於本招股章程「全球發售的架構及條件－穩定價格」一節所述穩定價格期間內及結束之後發生。該等活動可能影響H股的市價或市值、H股流動性或成交量及股價的波幅，而每日出現的影響程度亦難以估計。

謹請注意，當從事任何該等活動時，包銷商或其各自聯屬人士將受到若干限制，包括以下各項：

(a) 包銷商或其各自聯屬人士（穩定價格操作人或代其行事的任何人士除外）一概不得就分配發售股份進行任何交易（包括發行或訂立任何有關發售股份的期權或其他衍生交易），無論是於公開市場或其他地方，以將任何發售股份的市價穩定或維持在與其原於公開市場通行的市價不同的水平；及

(b) 包銷商或其各自聯屬人士必須遵守所有適用法律法規，包括《證券及期貨條例》中就市場失當行為作出的規定，包括禁止內幕交易、虛假交易、操控股價及操縱證券市場的規定。

全球發售

全球發售包括：

- 下文「香港公開發售」分節所述在香港提呈發售7,000,000股H股（可根據下文所述重新分配）的香港公開發售；及

- 提呈發售63,000,000股H股（可予重新分配及視乎下文所述超額配售權行使與否而定）的國際發售。

香港公開發售供香港所有公眾人士以及香港機構及專業投資者申請。國際發售將涉及根據S規例有選擇性地向香港及美國境外其他司法管轄區的機構及專業投資者以及預期將對國際發售股份有大量需求的其他投資者推銷國際發售股份。香港包銷商已各別同意根據香港包銷協議的條款包銷香港發售股份。國際包銷商將根據國際包銷協議的條款各別地包銷國際發售股份。包銷的其他詳情載於本招股章程「包銷」一節。

投資者可申請認購香港公開發售項下的香港發售股份，或表示有意申請認購（倘合資格）國際發售項下的國際發售股份，惟不得同時認購兩種股份。

本招股章程對申請、申請表格、申請股款或申請程序的提述僅與香港公開發售有關。

定價及分配

國際包銷商將諮詢準投資者認購國際發售中發售股份的意向。準專業及機構投資者須指明其擬按不同價格或某一特定價格認購國際發售項下發售股份的數目。預期此「累計投標」程序將一直進行直至遞交香港公開發售申請截止當日為止或於該日期或前後終止。

預期發售價將於定價日或之前當發售股份的市場需求將予確定時由聯席全球協調人（為其本身及代表包銷商）與本公司訂立定價協議釐定。定價日目前預期為2019年3月1日，且無論如何不得遲於2019年3月5日。

發售價不會高於每股發售股份20.05港元，且預期不會低於每股發售股份13.37港元。除非如下文所詳述，於遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前另行發出公佈，否則發售價將在本招股章程所述的發售價範圍以內。準投資者務請注意，於定價日或之前釐定的發售價或會（但預期不會）低於本招股章程所述指示性發售價範圍。

倘因任何理由，聯席全球協調人（為其本身及代表包銷商）與本公司未能於定價日前達成定價協議，則全球發售將不會成為無條件且不會進行。

聯席全球協調人（為其本身及代表包銷商）可根據準專業、機構及私人投資者於累計投標程序中所顯示的踴躍程度（如其認為適用）並經本公司同意後，在遞交香港公開發售申請截止日期上午前任何時間將發售股份數目及／或指示性發售價範圍下調至低於本招股章程所述水平。

在此情況下，本公司將於作出有關調低決定後在切實可行的情況下盡快（在任何情況下均不會遲於遞交香港公開發售申請截止日期2019年3月1日上午）於《南華早報》（以英文）、《香港經濟日報》（以中文）、聯交所網站**www.hkexnews.hk**及本公司網站**www.kaiyuanhotels.com**刊登調減發售股份數目及／或指示性發售價範圍的通告，並將於決定作出有關調減後，在切實可行的情況下盡快刊發一份補充招股章程，向投資者提供全球發售項下提呈發售的發售股份數目及／或指示性發售價範圍變動的更新資料；延長香港公開發售開放接納的期間，使有意投資者有充足時間考慮彼等的認購或考慮重新遞交認購申請；及給予已申請香港發售股份的有意投資者根據香港公開發售撤回其申請的權利。有關通知及補充招股章程亦將包括確認或修改（如適用）目前載於「概要」的發售統計數據、未來計劃及所得款項用途以及因有關調減而可能出現變動的任何其他財務資料。

申請人於遞交香港發售股份申請前，應注意有關調減發售股份數目及／或指示性發售價範圍的任何公告，可能於截止遞交香港公開發售申請當日方會刊發。

倘調減全球發售項下提呈的發售股份數目及／或指示性發售價範圍，已遞交申請的申請人可能會亦可能不會（視乎公告內所載資料而定）獲通知彼等須確認申請。已遞交申請的所有申請人需根據公告所載程序，確認彼等的申請，而所有未獲確認的申

請將屬無效。發售價(如議定)將在該經修訂發售價範圍內釐定。倘並無於遞交香港公開發售申請截止當日或之前刊登有關調減本招股章程及申請表格所述全球發售項下提呈的發售股份數目的通知，則發售價(如議定)將於任何情況下均不得超過申請表格所述的最高發售價。

倘調減發售股份數目，聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)可酌情重新分配香港公開發售及國際發售將予提呈發售的發售股份數目，惟香港公開發售的發售股份數目不得少於全球發售項下可供認購發售股份總數的10%。在若干情況下，聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)可酌情按本節「重新分配及回撥」分節所述基準，將香港公開發售將予提呈發售的發售股份及國際發售將予提呈發售的發售股份於該等發售中進行重新分配。

倘於遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前，《南華早報》(以英文)、《香港經濟日報》(以中文)、聯交所網站**www.hkexnews.hk**及本公司網站**www.kaiyuanhotels.com**並無刊登調低本招股章程所述指示性發售價範圍的公告，則發售價(經聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司協定後)不得超出本招股章程所述的發售價範圍。

預期有關最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售的申請結果以及香港發售股份的分配基準及結果的通告將於2019年3月8日於《南華早報》(以英文)、《香港經濟日報》(以中文)、本公司網站**www.kaiyuanhotels.com**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**刊載。

包銷安排

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款進行悉數包銷，並須待本公司及聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)協定發售價後方可作實。

我們預期將於定價日訂立有關國際發售的國際包銷協議。

香港包銷協議及國際包銷協議概述於本招股章程「包銷」一節。

申請時應繳付的價格

除非如上文所述於遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前另行公佈，否則發售價不會高於每股發售股份20.05港元，且預期不低於每股發售股份13.37港元。準投資者務請注意，於定價日釐定的發售價可能低於本招股章程所述的指示性發售價。

香港公開發售申請人須於申請時繳付最高價格每股發售股份20.05港元，另加1.0000%經紀佣金、0.0050%聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費，即認購每手200股股份須繳付合共4,050.41港元。申請表格備有一覽表，列出認購特定數目香港發售股份的實際應付金額。倘按上文所述方式最後釐定的發售價低於最高價每股發售股份20.05港元，則適當款項（包括多收申請股款所佔相關經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費）將不計利息退還予申請人。詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

全球發售的條件

根據香港公開發售申請認購的發售股份須待以下條件達成後，方獲接納：

1. 上市

上市委員會批准本招股章程所述的已發行及將予發行的H股於聯交所上市及買賣，且該批准隨後並無於股份開始買賣之前遭撤銷。

2. 包銷協議

(i) 包銷商根據包銷協議須履行的責任成為無條件，且並無根據該協議的條款予以終止；及

(ii) 於定價日或之前簽立及交付國際包銷協議。

3. 定價

已於定價日或前後釐定發售價及簽立定價協議。

倘上述任何條件並未於上述指定時間或之前達成或獲豁免，則全球發售將告失效，而申請股款將不計利息退還予申請人。申請人獲退還申請股款的條款載於相關申請表格「退回股款」分節。

與此同時，申請股款將存入收款銀行或根據香港《銀行業條例》所指的其他香港持牌銀行的一個或多個單獨銀行賬戶內。

香港公開發售

本公司現正根據香港公開發售初始提呈7,000,000股香港發售股份（可予重新分配）以供香港公眾人士認購，佔根據全球發售初步提呈的發售股份總數的10%。香港公開發售由香港包銷商全數包銷，惟須待於定價日或之前協定發售價。香港發售股份的申請人須於申請時繳付最高發售價每股股份20.05港元，另加1.0000%經紀佣金、0.0050%聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費。

香港公開發售的完成受下文「全球發售的條件」所載條件規限。

申請

香港公開發售可供香港所有公眾人士認購。申請認購香港公開發售項下股份的各申請人將須在其遞交的申請表上承諾及確認並無根據國際發售申請或認購任何發售股份，亦無以其他方式參與國際發售。申請人應注意，倘申請人所作的承諾及／或確認遭違反及／或不真實（視情況而定），該申請人根據香港公開發售提交的申請會被拒絕受理。

分配

僅就分配而言，香港發售股份總數將會平均分為兩組：甲組和乙組。甲組的香港發售股份將包括3,500,000股股份，並將按公平基準分配予申請總值5百萬港元（不包括經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費）或以下的香港發售股份的申請人。乙組的香港發售股份將包括3,500,000股股份，並將按公平基準分配予申請總值5百萬港元（不包括經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費）以上但不超過乙組股份總值的香港發售股份的申請人。

投資者應注意，兩組申請的分配比例以及同一組申請的分配比例有可能不同。當其中一組出現認購不足，餘下的香港發售股份將會相應地撥往另一組分配，以應付該組的需求，並據此作出相應分配。申請人只可獲分配任何一組之中的香港發售股份，但不得同時獲分配兩組的股份，而且只可申請甲組或乙組的股份。認購超過甲組或乙組初始可供認購的香港發售股份總數100%的任何申請將不獲受理。

根據香港公開發售向投資者分配香港發售股份，完全取決於香港公開發售所接獲的有效申請數目。倘香港公開發售出現超額認購，則香港發售股份的分配可能以抽籤形式進行，即部分申請人可能較其他申請相同數目香港發售股份的申請人獲分配更多香港發售股份，而未能中籤的申請人可能不獲分配任何香港發售股份。

重新分配及回撥

香港公開發售及國際發售之間的發售股份可予重新分配。《上市規則》第18項應用指引第4.2段要求建立回補機制，倘達到若干指定的總需求水平，該機制會增加香港公開發售項下發售股份的數目至全球發售項下所提呈發售發售股份總數的若干百分比。倘香港公開發售項下有效申請認購的發售股份數目達到香港公開發售項下初步可供認購發售股份總數的(a) 15倍或以上但少於50倍；(b) 50倍或以上但少於100倍；及(c) 100倍或以上，則發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售。由於有關重新分配，香港公開發售項下可供認購的發售股份總數將增至21,000,000股發售股份（在(a)情況下）、28,000,000股發售股份（在(b)情況下）及35,000,000股發售股份（在(c)情況下），分別約佔全球發售項下初步可供認購發售股份總數的30%、40%及50%。在每種情形之下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將在甲組及乙組之間分配，分配至國際發售的發售股份數目將按聯席全球協調人認為合適的方式相應減少。

除上述重新分配外，聯席全球協調人保留權利將發售股份自國際發售重新分配至香港公開發售以應付香港公開發售項下甲組及乙組的有效申請。然而，根據聯交所所發出之指引信HKEX-GL91-18，倘(a)國際發售認購不足及香港公開發售獲全額認購或超額認購（無論倍數為多少）或(b)當國際發售獲全額認購或超額認購，及香港公開發售

的超額認購不超過香港公開發售項下初步可供認購發售股份總數的15倍，在任何此類情形下，聯席全球協調人僅可按以下條件將發售股份從國際發售重新分配至香港公開發售，根據《上市規則》第18項應用指引作出者除外（「**分配上限**」）：

(i) 可從國際發售重新分配至香港公開發售的發售股份總數不應超過初次分配至香港公開發售的發售股份數目（即7,000,000股發售股份，約佔全球發售項下提呈發售發售股份數目的10.0%），因此香港公開發售項下可供認購的發售股份總數將增至14,000,000股，為香港公開發售項下初步可供認購香港發售股份數目的兩倍，及全球發售項下初步可供認購發售股份數目的20.0%；及

(ii) 最終發售價須定為本招股章程所述指示性發售價範圍的最低價（即每股發售股份13.37港元）。

倘香港公開發售未獲全額認購且國際發售沒有認購不足，聯席全球協調人可將全部或任何未獲認購的香港發售股份按聯席全球協調人認為合適的比例重新分配至國際發售。分配上限不會被觸發。在每一種情形下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將在甲組及乙組之間進行分配，且分配至國際發售的發售股份數目將按聯席全球協調人認為合適的方式相應減少。此外，聯席全球協調人可將發售股份從國際發售分配至香港公開發售以應付香港公開發售項下的有效申請。

倘香港公開發售未獲全額認購，聯席全球協調人有權將全部或任何未獲認購的香港公開發售股份按聯席全球協調人認為合適的比例重新分配至國際發售。

國際發售

初步提呈的發售股份數目

本公司預計將根據國際發售按發售價初始提呈發售63,000,000股國際發售股份（可予重新分配及視乎超額配售權行使與否而定）。預計國際發售項下初始可供申請的國際發售股份數目佔全球發售項下初始提呈的發售股份總數的90%。國際發售預計將由國際包銷商全數包銷，惟須待發售價於定價日或之前協定。認購國際發售股份的投資者亦須繳付最高發售價每股股份20.05港元，另加發售價的1.0000%經紀佣金、0.0050%聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費。

重新分配

預期國際包銷商或由彼等提名的銷售代理(代表本公司)將按發售價向經甄選的專業、機構及私人投資者有條件配售國際發售股份。專業及機構投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及買賣股份和其他證券的公司(包括基金經理),以及定期投資於股份和其他證券的公司實體。通過銀行或其他機構申請國際發售項下的國際發售股份的私人投資者亦可獲分配國際發售股份。

國際發售股份將按多個因素分配,包括需求的水平及時間,以及預期有關投資者會否於上市後進一步購入股份及╱或持有或出售其股份。有關分配旨在使國際發售股份能按一個達致穩健股東基礎的基準分配,以符合本公司及其股東的整體利益。獲提呈國際發售股份的投資者將須承諾不會申請香港公開發售項下的股份。

本公司、董事、聯席保薦人及聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)須採取合理步驟,識別及拒絕受理獲得國際發售項下股份的投資者作出的香港公開發售申請,並識別及拒絕受理獲得香港公開發售項下股份的投資者對國際發售表示的興趣。

預期國際發售將受本節「全球發售的條件」分節所述條件規限。

由於上文「香港公開發售－重新分配及回撥」一節所述回撥安排、超額配售權全部或部分獲行使及╱或聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)酌情重新分配任何原本納入香港公開發售但未獲購買的發售股份,根據國際發售將予發行或售出的發售股份總數可能有變。

超額配售權

就全球發售而言,預期本公司將向國際包銷商授出超額配售權,可由聯席全球協調人(為其本身及代表國際包銷商)自上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後30日止期間內隨時行使。根據超額配售權,聯席全球協調人(為其本身及代表國際包銷商)可要求本公司按發售價額外配發及發行最多但不超過10,500,000股H股(佔全球發售項下初始可供認購發售股份總數的15%),以補足國際發售的超額分配。聯席全球協調人(為其本身及代表國際包銷商)亦可通過(其中包括)在二級市場購買股

份或兩者兼用或適用法律及監管規定許可的其他方法，以補足該超額分配。在二級市場進行的任何購買將符合所有適用法律、規則及規例。倘超額配售權獲悉數行使，該10,500,000股額外H股將佔緊隨全球發售完成及超額配售權獲行使後本公司經擴大已發行股本的15%。倘超額配售權獲行使或屆滿，本公司將會刊發公告。

穩定價格

穩定價格乃包銷商在某些市場為促進證券分銷而採取的慣常做法。為穩定價格，包銷商可於指定期間在二級市場競價或購買新發行證券，以減慢並在可行情況下阻止證券的初始公開市價下跌至低於發售價。在香港，穩定價格不得高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格操作人或其聯屬人士或代其行事的任何人士（為其本身及代表包銷商）可超額分配股份或進行交易，以在上市日期後限定期間穩定或維持H股市價在原應有的水平之上。可作超額分配的H股數目將合共最多但不超過10,500,000股額外H股，即根據超額配售權可予發行的H股數目。有關穩定價格行動可包括超額分配國際發售股份，並以行使超額配售權或在二級市場購買股份或結合以上各方法或以其他方法補足超額分配。然而，穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士並無責任進行有關穩定價格行動。有關穩定價格行動一經展開，將由穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士全權酌情進行，並可隨時終止，且須於遞交香港公開發售申請截止日期後30日內結束。有關交易可在允許進行的所有司法管轄區進行，惟於各情況下均須遵守一切適用法律及監管規定。

穩定價格行動將按照香港有關穩定價格的法律、規則及法規進行。根據《證券及期貨條例》的《證券及期貨（穩定價格）規則》並在其規限下，穩定價格操作人（為其本身及代表包銷商）於穩定價格期間（於2019年3月31日屆滿）內可就任何股份採取全部或任何以下行動（「**主要穩定價格行動**」）：

(1) 購買或同意購買任何股份；

(2) 提出或嘗試進行第(1)段所述的任何事情，純粹為防止或盡量減少股份市價的任何下跌。穩定價格操作人(為其本身及代表包銷商)亦可就任何主要穩定價格行動採取全部或任何以下行動：

(a) 為防止或盡量減少股份市價的任何下跌；

(i) 分配較全球發售項下初始提呈發售的股份數目為多的股份；或

(ii) 出售或同意出售股份以建立股份淡倉；

(b) 根據購股權或可購買或認購股份的其他權利，購買或認購或同意購買或認購股份，以將根據(a)段建立的任何倉盤平倉；

(c) 出售或同意出售其在主要穩定價格行動過程中購入的任何股份，以將因有關行動而建立的任何倉盤平倉；及／或

(d) 提出或嘗試進行(a)(ii)、(b)或(c)段所述的任何事情。

投資者應注意：

- 穩定價格操作人(為其本身及代表包銷商)可就穩定價格行動持有股份的好倉；
- 穩定價格操作人持有股份好倉的程度及時間並不確定；
- 穩定價格操作人就上述好倉平倉可能造成的影響；
- 為支持股份價格而採取的穩定價格行動不得超過穩定價格期間(即上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後第30日或股份開始在聯交所買賣後第30日(以較早者為準)止)，且預期穩定價格期間將於2019年3月31日屆滿，該日期後不得再採取穩定價格行動，故股份需求及其價格均可能下跌；及
- 採取任何穩定價格行動不能保證股份價格穩定在發售價或以上的價位；及穩定價格行動過程中可能按等於或低於發售價的任何價格作出穩定價格的競價或進行有關交易，即可能按低於投資者就股份所支付的價格作出穩定價格的競價或進行有關交易。

超額分配

就全球發售超額分配任何股份後，聯席全球協調人或代其行事的任何人士可通過（其中包括）使用穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士在二級市場購買的股份、行使全部或部分超額配售權或結合以上各方法補足超額分配。任何該等購買將根據香港有關穩定價格的法律、規則及法規進行，包括《證券及期貨條例》下的《證券及期貨（穩定價格）規則》（經修訂）。

買賣

假設香港公開發售於2019年3月11日（星期一）上午八時正或之前在香港成為無條件，預期H股將於2019年3月11日（星期一）上午九時正開始在聯交所買賣。H股將以每手200股H股為買賣單位進行交易，H股的股份代號將為1158。

1. 申請方法

閣下如申請香港發售股份，則不得申請或表示有意申請國際發售股份。

閣下可通過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- 使用**白色**或**黃色**申請表格；
- 通過**網上白表**服務在**www.hkeipo.hk**提出網上申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則閣下或閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、**網上白表**服務供應商及彼等各自的代理可因任何理由酌情拒絕或接納任何全部或部分申請。

2. 可提出申請的人士

如閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，則閣下可以**白色**或**黃色**申請表格申請香港發售股份：

- 年滿18歲；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外且並非美籍人士（定義見美國《證券法》S規例）；及
- 並非中國法人或自然人。

如閣下在網上通過**網上白表**服務提出申請，除以上條件外，閣下亦須：(i)擁有有效的香港身份證號碼；及(ii)提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

如閣下為公司，申請必須以個別成員名義提出。如閣下為法人團體，申請表格必須經獲正式授權的高級人員簽署，並註明其代表身份及蓋上公司印章。

如申請由獲得授權書授權的人士提出，則聯席全球協調人可在申請符合其認為合適的條件（包括出示授權證明）下，酌情接納有關申請。

聯名申請人不得超過四名，其不可通過**網上白表**服務申請香港發售股份。

除非為《上市規則》所容許，否則下列人士概不得申請任何香港發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或行政總裁；
- 上述任何人士的聯繫人及／或緊密聯繫人；
- 本公司的關連人士及／或核心關連人士，或緊隨全球發售完成後將成為本公司關連人士及／或核心關連人士的人士；及
- 已獲分配或已申請任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售的人士。

3. 申請香港發售股份

應使用的申請渠道

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用**白色**申請表格或通過**www.hkeipo.hk**在網上提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存於閣下本身或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用**黃色**申請表格，或以電子方式通過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

索取申請表格的地點

閣下可於2019年2月26日（星期二）上午九時正至2019年3月1日（星期五）中午十二時正的正常辦公時間內，在下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

(i) 香港包銷商的下列辦事處：

中國銀河國際證券（香港）有限公司
香港
上環
干諾道中111號
永安中心20樓

交銀國際證券有限公司
香港
德輔道中68號
萬宜大廈
9樓

摩根士丹利亞洲有限公司
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場46樓

工銀國際證券有限公司
香港中環
花園道3號
中國工商銀行大廈37樓

銀河－聯昌證券（香港）有限公司
香港
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈25樓

金裕富證券有限公司
香港
灣仔
駱克道188號
兆安中心22樓

利得證券（香港）有限公司
香港
上環
威靈頓街198號
威靈頓大廈
23樓A室

茂宸證券有限公司
香港
銅鑼灣
新寧道1號
利園三期19樓

TUS Corporate Finance Limited
香港
中環
皇后大道中12號
上海商業銀行大廈十五樓

(ii) 收款銀行的任何指定分行：

中國銀行（香港）有限公司

地區	**分行名稱**	**地址**
香港島	中銀大廈分行	香港花園道1號
	英皇道分行	香港北角英皇道131-133號
九龍	深水埗安寧大廈分行	九龍深水埗青山道147-149號
新界	新都城分行	新界將軍澳新都城一期二樓209號
	元朗恒發樓分行	新界元朗青山公路8-18號

閣下可於2019年2月26日（星期二）上午九時正至2019年3月1日（星期五）中午十二時正的正常辦公時間內，在香港結算存管處服務櫃檯（地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一期及二期1樓）或向閣下的股票經紀索取**黃色**申請表格及招股章程。

遞交申請表格的時間

填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同用於付款的註明抬頭人為「**中國銀行（香港）代理人有限公司－開元酒店管理公開發售**」的支票或銀行本票，須於下列時間投入上述收款銀行任何指定分行的特備收集箱：

2019年2月26日（星期二） － 上午九時正至下午五時正
2019年2月27日（星期三） － 上午九時正至下午五時正
2019年2月28日（星期四） － 上午九時正至下午五時正
2019年3月1日（星期五） － 上午九時正至中午十二時正

開始辦理申請登記的時間為2019年3月1日（星期五）（申請截止當日）上午十一時四十五分至中午十二時正，或本節「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」分節所述的較後時間。

4. 申請的條款及條件

務請謹慎依從申請表格的詳細指示，否則閣下的申請或會不獲受理。

遞交申請表格或通過**網上白表**服務提出申請後，即表示閣下（其中包括）：

(i) 承諾簽立所有相關文件，並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的聯席全球協調人（或其各自代理或代名人）代表閣下簽立任何文件，並代表閣下辦理一切必要事宜，以便根據組織章程細則的規定以閣下名義或香港結算代理人名義登記閣下獲分配的任何香港發售股份；

(ii) 同意遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》、《公司條例》及組織章程細則；

(iii) 確認閣下已閱讀本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；

(iv) 確認閣下已接獲及閱讀本招股章程，且提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，閣下不會依賴任何其他資料或陳述（本招股章程任何補充文件所載者除外）；

(v) 確認閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；

(vi) 同意本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級人員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時及日後均毋須對並非載於本招股章程（及其任何補充文件）的任何資料及陳述負責；

(vii) 承諾及確認閣下或閣下為其利益提出申請的人士並無申請或接納或表示有意認購（亦不會申請或接納或表示有意認購）國際發售下的任何發售股份，亦無參與國際發售；

(viii) 同意應本公司、H股過戶登記處、收款銀行、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理的要求，向其披露有關閣下及閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；

(ix) 若香港境外任何地方的法律適用於閣下的申請，則同意及保證閣下已遵守所有有關法律，且本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商以及彼等各自的任何高級人員或顧問概不會因接納閣下的購買要約，或閣下在本招股章程及申請表格所載條款及條件下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法律；

(x) 同意閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；

(xi) 同意閣下的申請將受香港法律規管；

(xii) 聲明、保證及承諾：(i)閣下明白香港發售股份不曾亦不會根據美國《證券法》登記；及(ii)閣下及閣下為其利益申請香港發售股份的任何人士均身處美國境外（定義見S規例），又或屬S規例第902條第(h)(3)段所述人士；

(xiii) 保證閣下提供的資料屬真實及準確；

(xiv) 同意接納所申請數目或分配予閣下但少於申請數目的香港發售股份；

(xv) 授權本公司將閣下的姓名或香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向閣下或聯名申請的排名首位申請人寄發任何股票及／或任何電子自動退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由閣下承擔，除非閣下符合本節「寄發／領取股票及退回股款」所述親身領取股票及／或退款支票的條件；

(xvi) 聲明及陳述此乃閣下為本身或為閣下為其利益提出申請的人士所提出及擬提出的唯一申請；

(xvii) 明白本公司及聯席全球協調人將依據閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；

(xviii) (倘閣下為本身利益提出申請) 保證閣下或作為閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或**網上白表**服務供應商發出**電子認購指示**提出其他申請；及

(xix) (倘閣下作為代理為另一人士的利益提出申請) 保證(i)閣下 (作為代理或為該人士利益) 或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦不會以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**提出其他申請；及(ii)閣下獲正式授權作為其他人士的代理代為簽署申請表格或發出**電子認購指示**。

黃色申請表格的其他指示

詳情請參閱**黃色**申請表格。

5. 通過網上白表服務提出申請

一般事項

符合「可提出申請的人士」一節所載條件的個人可通過**網上白表**服務提出申請，方法是通過指定網站**www.hkeipo.hk**申請以其本身名義獲配發及登記香港發售股份。

通過**網上白表**服務提出申請的詳細指示載於指定網站。倘閣下未遵從有關指示，閣下的申請或不獲受理，亦可能不會提交予本公司。倘閣下通過指定網站提出申請，即表示閣下授權**網上白表**服務供應商根據本招股章程所載條款及條件 (按**網上白表**服務的條款及條件補充及修訂) 提出申請。

遞交網上白表申請的時間

閣下可於2019年2月26日（星期二）上午九時正至2019年3月1日（星期五）上午十一時三十分，通過**www.hkeipo.hk**（每日24小時，申請截止當日除外）向**網上白表**服務供應商遞交申請，而全數繳付申請股款的截止時間為2019年3月1日（星期五）中午十二時正或本節「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下通過**網上白表**提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而通過**網上白表**服務發出申請香港發售股份的任何**電子認購指示**完成付款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據**網上白表**發出超過一份**電子認購指示**，並取得不同付款參考編號，但並無就某個參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

倘閣下疑屬通過**網上白表**服務或任何其他方式遞交超過一份申請，閣下的所有申請均將不獲受理。

香港《公司（清盤及雜項條文）條例》第40條

為免生疑問，本公司及參與編製本招股章程的所有其他各方均確認，每位自行或促使他人發出**電子認購指示**的申請人均有權根據香港《公司（清盤及雜項條文）條例》第40條（《公司清盤及雜項條文條例》第342E條所適用者）獲得賠償。

6. 通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽訂的參與者協議、《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》發出**電子認購指示**申請香港發售股份，以及安排支付申請股款及支付退款。

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電2979 7888通過「結算通」電話系統或通過中央結算系統互聯網系統(**https://ip.ccass.com**)（根據香港結算不時有效的《投資者戶口操作簡介》所載程序）發出該等**電子認購指示**。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港
中環康樂廣場8號
交易廣場一期及二期1樓

招股章程亦可在上述地址索取。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）通過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表閣下申請香港發售股份。

屆時閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請資料轉交本公司、聯席全球協調人及本公司H股過戶登記處。

通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

若閣下發出了**電子認購指示**申請香港發售股份，並由香港結算代理人代為簽署**白色**申請表格：

(i) 香港結算代理人將僅作為閣下的代名人行事，毋須對任何違反**白色**申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；

(ii) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：

- 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人的名義發行，並直接存入中央結算系統，以記存於代表閣下的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
- 同意接納所申請或獲分配數目較所申請數目為少的香港發售股份；
- 承諾及確認閣下並無申請或接納、亦不會申請或接納或表示有意認購國際發售項下的任何發售股份；

- 聲明僅發出了一套為閣下利益而發出的**電子認購指示**(若該**電子認購指示**乃為閣下利益而發出);

- (倘閣下為另一人士的代理)聲明閣下僅發出了一套為該人士利益而發出的**電子認購指示**,及閣下已獲正式授權作為一名代理發出該等指示;

- 確認閣下明白本公司、董事及聯席全球協調人將依據閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份,閣下如作出虛假聲明,可能會被檢控;

- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊,作為閣下獲分配的香港發售股份的持有人,並按照本公司與香港結算另行協定的安排寄發有關H股股票及╱或退回股款;

- 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請手續,並同意受其約束;

- 確認閣下已接獲及╱或閱讀本招股章程,而提出申請時僅依賴本招股章程載列的資料及陳述(本招股章程任何補充文件所載者除外);

- 同意本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級人員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時或日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責;

- 同意向本公司、H股過戶登記處、收款銀行、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及╱或彼等各自的顧問及代理披露閣下的個人資料;

- 同意(在不抵觸閣下可能擁有的任何其他權利的情況下)由香港結算代理人提出的申請一經接納,即不可因無意的失實陳述而撤銷;

- 同意由香港結算代理人代表閣下提出的任何申請於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前不可撤回,而此項同意將作為與本公司訂立的附屬合約生效,在閣下發出指

示時即具有約束力，而因應該附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述某一項程序外，其不會於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，若根據《公司（清盤及雜項條文）條例》第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日（就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前撤回申請；

- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登的香港公開發售結果的公告作為憑證；

- 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議（須與《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》一併閱讀）所列就申請香港發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；

- 向本公司（為其本身及為各股東的利益）表示同意（致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即視為本公司（為其本身及代表各股東）向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意）遵守及符合《公司（清盤及雜項條文）條例》、《公司條例》及組織章程細則；及

- 同意閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約均將受香港法例規管。

通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）向香港結算發出該等指示，閣下（倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別）即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人（以相關中央結算系統參與者的代名人身份行事）代表閣下申請香港發售股份；

- 指示及授權香港結算安排從閣下指定的銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；及（倘申請全部或部分不獲接納及／或倘發售價低於申請時初始支付的每股發售股份最高發售價）安排退回申請股款（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）以存入閣下指定的銀行賬戶；及

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表閣下處理**白色**申請表格及本招股章程所述的全部事項。

最低認購數額及許可數目

閣下可自行或促使閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）發出申請最少200股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過200股香港發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且將不獲受理。

輸入電子認購指示的時間(1)

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

2019年2月26日（星期二） － 上午九時正至下午八時三十分
2019年2月27日（星期三） － 上午八時正至下午八時三十分
2019年2月28日（星期四） － 上午八時正至下午八時三十分
2019年3月1日（星期五） － 上午八時正至中午十二時正

中央結算系統投資者戶口持有人可於2019年2月26日（星期二）上午九時正至2019年3月1日（星期五）中午十二時正（每日24小時，2019年3月1日（星期五）（即申請截止當日）除外）輸入**電子認購指示**。

輸入**電子認購指示**的截止時間為申請截止日期2019年3月1日（星期五）中午十二時正，或本節「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」分節所述的較後時間。

附註：

(1) 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人而不時決定更改本分節中的時間。

重複申請概不受理

倘閣下疑屬提出重複申請或為閣下的利益提出超過一份申請，香港結算代理人申請的香港發售股份數目將自動扣除閣下發出有關指示及／或為閣下利益發出有關指示申請的香港發售股份數目。就考慮是否提出重複申請而言，閣下或為閣下利益向香港結算發出的申請香港發售股份的任何**電子認購指示**將被視為一項實際申請。

《公司（清盤及雜項條文）條例》第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編製本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者均有權根據《公司（清盤及雜項條文）條例》第40條（《公司（清盤及雜項條文）條例》第342E條所適用者）獲得賠償。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、H股過戶登記處、收款銀行、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及彼等各自的任何顧問及代理所持有關閣下的任何個人資料，亦同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

7. 有關以電子方式提出申請的警告

通過向香港結算發出**電子認購指示**認購香港發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，通過**網上白表**服務申請香港發售股份亦僅為**網上白表**服務供應商向公眾投資者提供的服務。上述服務均存在服務能力限制及服務中斷的可能，閣下應避免待到申請截止日期方提出電子申請。本公司、董事、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或通過**網上白表**服務提出申請者將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免待到最後一刻方向有關系統輸入指示。若中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以提交**電子認購指示**時遇上困難，請：(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格；或(ii)於2019年3月1日（星期五）中午十二時正前前往香港結算的客戶服務中心填交輸入**電子認購指示**的表格。

8. 閣下可申請的數目

除代名人外，概不得就香港發售股份提出重複申請。如閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」一欄填上每名實益擁有人或（如屬聯名實益擁有人）每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼，

如未填妥此項資料，有關申請將視作為閣下的利益提出。

如為閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或通過**網上白表**服務發出**電子認購指示**提交超過一項申請（包括香港結算代理人通過**電子認購指示**提出申請的部分），閣下的所有申請均將不獲受理。如申請人是一家非上市公司，且：

- 該公司的主要業務為證券買賣；及
- 閣下可對該公司行使法定控制權，

是項申請將視作為閣下的利益提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的表決權；或
- 持有該公司一半以上的已發行股本（不包括無權參與超逾指定金額以外的利潤或資本分派的任何部分股本）。

9. 香港發售股份的價格

白色及**黃色**申請表格內附有一覽表，列出不同股份數目應付的實際金額。

閣下一經申請認購股份，則必須根據申請表格所載條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用**白色**或**黃色**申請表格或通過**網上白表**服務申請最少200股香港發售股份。每份超過200股香港發售股份的申請或**電子認購指示**必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目或指定網站**www.hkeipo.hk**上另行指明的數目作出。

倘閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予交易所參與者，而證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所（證監會交易徵費由聯交所代證監會收取）。

10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘香港於2019年3月1日（星期五）上午九時正至中午十二時正期間任何時間發出：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告信號，

本公司不會如期辦理申請登記，而將改為下一個上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港再無發出任何該等警告的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正開始辦理申請登記。

倘於2019年3月1日（星期五）並無開始及截止辦理申請登記，或本招股章程「預期時間表」一節所述日期因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號而受到影響，屆時本公司將就有關情況發出公告。

11. 公佈結果

本公司預期將於2019年3月8日（星期五）在《南華早報》(以英文)、《香港經濟日報》(以中文)、本公司網站**www.kaiyuanhotels.com**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**公佈最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售的申請水平及香港發售股份的分配基準。

香港公開發售的分配結果以及獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列方式提供：

- 於2019年3月8日（星期五）上午九時正前登載於本公司網站**www.kaiyuanhotels.com**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**的公告查閱；

- 於2019年3月8日(星期五)上午八時正至2019年3月14日(星期四)午夜十二時正期間通過可全日24小時瀏覽分配結果的指定網站**www.tricor.com.hk/ipo/result**使用「按身份證號碼搜索」功能查閱;

- 於2019年3月8日(星期五)至2019年3月13日(星期三)(星期六、星期日及香港公眾假期除外)上午九時正至下午六時正致電電話查詢熱線(852) 3691 8488查詢;

- 於2019年3月8日(星期五)至2019年3月11日(星期一)期間在所有收款銀行指定分行的營業時間內查閱特備的分配結果小冊子。

若本公司通過公佈分配基準及╱或公開分配結果接納閣下的購買要約(全部或部分),即構成一項具約束力的合約,據此,倘全球發售達成其條件且並無以其他方式終止,閣下必須購買香港發售股份。詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節。

閣下的申請獲接納後,閣下即不得因無意的失實陳述而採取任何補救措施隨時撤回申請。這並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

12. 閣下不獲配發香港發售股份的情況

閣下須注意,在下列情況中,閣下將不獲配發香港發售股份:

(i) 倘閣下的申請遭撤回:

一經填寫及遞交申請表格或向香港結算或向**網上白表**服務供應商發出**電子認購指示**,即表示閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期)或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代閣下提交的申請。此項同意將作為一項與本公司訂立的附屬合約生效。

根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條(《公司(清盤及雜項條文)條例》第342E條所適用者),只有在就本招股章程承擔責任的人士根據該條規定發出公告,免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下,閣下的申請或香港結算代理人代閣下提交的申請方可於上述第五日或之前撤回。

倘本招股章程其後發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將會獲通知須確認其申請。倘申請人接獲通知但並無根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請一概視作撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，等同確定接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或是以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(ii) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕閣下的申請：

本公司、聯席全球協調人、**網上白表**服務供應商及彼等各自的代理及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須就此提供任何理由。

(iii) 倘香港發售股份的配發無效：

倘上市委員會並無在下列期間內批准H股上市，香港發售股份的配發即告無效：

- 截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 如上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會本公司延長有關期間，則最多在截止辦理申請登記日期後六個星期的較長時間內。

(iv) 倘：

- 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- 閣下或閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購又或已獲或將獲配售或分配（包括有條件及／或臨時）香港發售股份及國際發售股份；
- 閣下並無遵照所載指示填寫申請表格；
- 閣下並無根據指定網站所載指示、條款及條件填交通過**網上白表**服務發出的**電子認購指示**；
- 閣下並無妥為付款，或閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兑現；

- 包銷協議並無成為無條件或被終止；

- 本公司、聯席全球協調人或聯席保薦人認為接納閣下的申請將導致我們或彼等違反適用的證券法或其他法律、規則或規定；或

- 閣下申請認購超過香港公開發售項下初始提呈發售的50%香港發售股份。

13. 退回申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或倘最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份20.05港元（不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），或倘香港公開發售的條件並無按照本招股章程「全球發售的架構及條件－全球發售的條件」所述者達成，又或任何申請被撤回，申請股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回又或不將有關支票或銀行本票過戶。

本公司將於2019年3月8日（星期五）向閣下退回申請股款。

14. 寄發／領取股票及退回股款

閣下將就香港公開發售中獲配發的全部香港發售股份獲發一張股票（以**黃色**申請表格或通過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**作出的申請所獲發的股票則如下文所述存入中央結算系統）。

本公司不會就H股發出臨時所有權文件，亦不就申請時繳付的款項發出收據。如閣下以**白色**或**黃色**申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予閣下（如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人），郵誤風險由閣下承擔：

- 配發予閣下的全部香港發售股份的股票（如以**黃色**申請表格提出申請，有關股票將如下文所述存入中央結算系統）；及

- 向申請人（如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人）開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i)若申請全部或部分不獲接納，則為香港發售股份的全部或多繳的申請股款；及／或(ii)若發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時繳付的每股發售股份最高發售價之間的差額（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，惟不計利息）。閣下或

排名首位申請人(如屬聯名申請人)所提供的香港身份證號碼╱護照號碼的部分或會印於閣下的退款支票(如有)上。銀行兑現退款支票前或會要求核實閣下的香港身份證號碼╱護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼╱護照號碼填寫有誤,或會導致延遲甚至無法兑現閣下的退款支票。

根據下文所述寄發╱領取H股股票及退回股款的安排,任何退款支票及H股股票預期將於2019年3月8日(星期五)或前後寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何H股股票及任何多收申請股款。

只有在上市日期上午八時正全球發售已成為無條件以及本招股章程「包銷」一節所述終止權利未獲行使的情況下,股票方會成為有效證書。投資者如在獲發H股股票前或H股股票成為有效證書前買賣股份,須自行承擔一切風險。

親身領取

(i) 倘閣下使用白色申請表格提出申請

倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份,且已提供申請表格所規定全部資料,可於2019年3月8日(星期五)或本公司在報章通知的其他日期上午九時正至下午一時正,前往H股過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)領取有關退款支票及╱或H股股票。

如閣下為個人申請人並合資格親身領取,閣下不得授權任何其他人士代為領取。如閣下為公司申請人並合資格派人領取,閣下的授權代表須攜帶蓋上公司印章的公司授權書領取。個人及授權代表均須於領取時出示H股過戶登記處接納的身份證明文件。

如未有在指定領取時間親身領取退款支票及╱或H股股票,有關支票及╱或H股股票將立刻以普通郵遞方式寄往閣下的申請表格所示地址,郵誤風險由閣下承擔。

如閣下申請1,000,000股以下香港發售股份,退款支票及╱或H股股票將於2019年3月8日(星期五)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址,郵誤風險由閣下承擔。

(ii) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

如閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，請按上述的相同指示領取退款支票。如閣下申請1,000,000股以下香港發售股份，退款支票將於2019年3月8日（星期五）或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

如閣下使用**黃色**申請表格提出申請，而有關申請全部或部分獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2019年3月8日（星期五）或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，按申請表格的指示記存於閣下本身的或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口。

- *倘閣下通過指定的中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）提出申請*

  就記存於閣下指定的中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）股份戶口的香港發售股份而言，閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發的香港發售股份數目。

- *倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請*

  本公司會將中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果，連同香港公開發售的結果一併按上文「公佈結果」所述方式公佈。閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，須於2019年3月8日（星期五）或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期下午五時正前知會香港結算。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口後，閣下即可通過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱閣下的新戶口餘額。

(iii) 倘閣下通過網上白表服務提出申請

如閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份而申請全部或部分獲接納，閣下可於2019年3月8日（星期五）或本公司於報章通知寄發／領取H股股票／電子自動退款指示／退款支票的其他日期上午九時正至下午一時正，前往H股過戶登記處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓）領取H股股票。

倘閣下未於指定領取時間內親身領取H股股票及／或退款支票，H股股票將以普通郵遞方式寄往閣下的申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下申請1,000,000股以下香港發售股份，H股股票（如適用）將於2019年3月8日（星期五）以普通郵遞方式寄往閣下的申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下通過單一銀行賬戶提出申請並繳付申請股款，任何退回股款將以電子自動退款指示形式存入該銀行賬戶。倘閣下通過多個銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退回股款將以退款支票形式通過普通郵遞方式寄往閣下的申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

(iv) 倘閣下通過向香港結算發出電子認購指示提出申請

分配香港發售股份

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人不會被視為申請人，而每名發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者或有關指示的每名受益人將被視為申請人。

將股票存入中央結算系統及退回申請股款

- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2019年3月8日（星期五）或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，記存於閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。

- 本公司預期於2019年3月8日（星期五）以上文「公佈結果」所述方式刊登中央結算系統參與者（倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料）的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼（公司的香港商業登記號碼）及香港公開發售的配發基準。閣下應查閱本公司所刊發的公告，如有任何資料不符，須於2019年3月8日（星期五）或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期的下午五時正前知會香港結算。

- 倘閣下指示經紀或託管商代為發出**電子認購指示**，閣下亦可向該名經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退回股款（如有）。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，閣下亦可於2019年3月8日（星期五）通過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統（根據香港結算不時有效的《投資者戶口操作簡介》所載程序）查閱閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退回股款（如有）。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口及將退回股款存入閣下的銀行

賬戶後，香港結算亦將向閣下發出一份活動結單，列出存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退回股款金額（如有）。

- 因閣下的申請全部或部分不獲接納而退回的申請股款（如有）及／或發售價與申請時初始支付每股發售股份的最高發售價之間的差額（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），將於2019年3月8日（星期五）不計利息存入閣下的指定銀行賬戶或閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

15. H股獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准H股上市及買賣，而本公司亦符合香港結算的股份收納規定，H股將獲香港結算接納為合資格證券，自H股開始買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起可在中央結算系統內記存、結算及交收。交易所參與者（定義見《上市規則》）之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

投資者應就交收安排的詳情諮詢彼等的股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排或會影響到彼等的權利及權益。

本公司已作出一切必要安排，以使H股獲准納入中央結算系統。

以下第I–1至I–3頁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。此乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求擬備,並以本公司董事及聯席保薦人為收件人。

pwc 羅兵咸永道

致浙江開元酒店管理股份有限公司列位董事、中國銀河國際證券(香港)有限公司以及交銀國際(亞洲)有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就浙江開元酒店管理股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-4至I-101頁),此等歷史財務資料包括於2015年、2016年及2017年12月31日和2018年8月31日的合併資產負債表、貴 公司於2015年、2016年及2017年12月31日和2018年8月31日的資產負債表,以及截至該等日期止各期間(「業績記錄期」)的合併綜合收益表、合併權益變動表和合併現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4至I-101頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分,其擬備以供收錄於貴 公司於2019年2月26日就其股份於香港聯合交易所有限公司主板首次上市刊發的招股章程(「招股章程」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴 公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料,並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

羅兵咸永道會計師事務所,香港中環太子大廈廿二樓
*電話:+852 2289 8888,傳真:+852 2810 9888,*www.pwchk.com

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2.1所載的呈列及擬備基準真實而中肯地反映貴　公司於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年8月31日的財務狀況和貴　集團於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年8月31日的合併財務狀況，以及貴　集團於業績記錄期的合併財務表現及合併現金流量。

追加期間的比較財務資料之審閱

我們已審閱貴　集團追加期間的比較財務資料，此等資料包括貴　集團截至2017年8月31日止八個月的合併綜合收益表、合併權益變動表及合併現金流量表以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。貴　公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的呈列及擬備基準，擬備及列報追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，就追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據國際審計及鑒證準則理

事會頒佈之國際審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。由於審閱範圍遠小於根據國際審計準則進行審計之範圍，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現之所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。根據我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就會計師報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2.1所載的呈列及擬備基準擬備。

根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)及《公司(清盤及雜項條文)條例》下事項出具的報告

調整

於擬備歷史財務資料時，未對第I–4頁所述的相關財務報表作出任何調整。

股息

我們參考歷史財務資料附註15，該附註包含貴　公司就業績記錄期支付股息相關資料。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
2019年2月26日

I 貴 集團的歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

作為歷史財務資料基礎的貴 集團於業績記錄期的財務報表，已由普華永道中天會計師事務所（特殊普通合夥）根據國際審計及鑒證準則理事會頒佈的國際審計準則進行審計（「相關財務報表」）。

歷史財務資料以人民幣列報，除另有指明外，所有數值已列算至最接近的千位數（人民幣千元）。

合併綜合收益表

		截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	附註	**2015年**	**2016年**	**2017年**	**2017年**	**2018年**
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
收入	*5*	1,522,082	1,602,006	1,664,643	1,067,753	1,119,249
銷售成本	*8*	(1,277,979)	(1,282,271)	(1,232,702)	(817,705)	(869,310)
毛利		244,103	319,735	431,941	250,048	249,939
銷售及營銷開支	*8*	(61,617)	(70,947)	(85,457)	(44,181)	(48,234)
行政開支	*8*	(134,861)	(148,776)	(160,543)	(90,124)	(90,308)
其他收入	*6*	5,031	12,315	10,436	7,219	7,376
其他收益－淨額	*7*	3,158	7,324	28,644	4,634	20,725
經營利潤		55,814	119,651	225,021	127,596	139,498
融資收入	*11*	30,968	12,193	5,402	3,937	5,140
融資成本	*11*	(30,220)	(16,049)	(10,406)	(9,140)	(6,769)
融資收入／(成本)－淨額	*11*	748	(3,856)	(5,004)	(5,203)	(1,629)
以權益法入賬的應佔聯營公司及合資企業純利	*12B*	1,732	1,435	3,005	1,529	4,327
未計所得稅前利潤		58,294	117,230	223,022	123,922	142,196
所得稅開支	*13*	(28,653)	(33,175)	(56,455)	(34,726)	(30,641)
年內／期內利潤及全面收益總額		29,641	84,055	166,567	89,196	111,555
以下各方應佔利潤及全面收益／(虧損)總額：						
－貴 公司擁有人		30,107	84,324	163,042	87,719	109,974
－非控股權益		(466)	(269)	3,525	1,477	1,581
		29,641	84,055	166,567	89,196	111,555
貴 公司擁有人年內／期內應佔利潤的每股盈利－基本／攤薄(每股以人民幣元計)	*14*	0.14	0.40	0.78	0.42	0.52

合併資產負債表

	附註	於12月31日 2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	於8月31日 2018年 人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	*16*	272,777	343,803	408,053	502,197
投資物業		954	939	925	915
土地使用權	*17*	30,682	47,330	46,142	45,322
無形資產	*18*	23,884	18,137	15,037	14,715
以權益法入賬的投資	*12B*	108,351	115,857	118,388	119,261
其他非流動資產	*19*	24,117	22,125	14,554	3,527
遞延稅項資產	*30*	24,739	25,160	19,560	25,345
非流動資產總值		485,504	573,351	622,659	711,282
流動資產					
存貨	*20*	24,206	22,086	26,793	27,750
貿易、其他應收款項及預付款項	*21*	408,755	253,394	239,090	334,885
以公允價值計量並計入損益的金融資產	*22*	–	155,590	–	–
現金及現金等價物	*23*	126,385	176,164	424,109	288,242
受限制現金	*23*	72,400	72,400	–	72,100
		631,746	679,634	689,992	722,977
分類為持作出售的資產	*31(a)*	17,603	–	–	–
流動資產總值		649,349	679,634	689,992	722,977
資產總值		1,134,853	1,252,985	1,312,651	1,434,259
權益及負債					
貴 公司擁有人應佔權益					
實繳資本／股本	*25*	173,680	173,680	210,000	210,000
其他儲備	*26*	111,531	81,531	267,355	267,355
(累計虧損)／留存盈利		(29,121)	55,203	36,441	105,177
貴 公司擁有人應佔總權益		256,090	310,414	513,796	582,532
非控股權益		6,884	6,615	15,297	18,903
權益總額		262,974	317,029	529,093	601,435

	附註	於12月31日 2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	於8月31日 2018年 人民幣千元
負債					
非流動負債					
借款	*28*	175,000	219,000	160,000	194,200
遞延收入	*29*	6,000	12,823	21,714	20,444
遞延稅項負債	*30*	29	267	137	–
非流動負債總額		181,029	232,090	181,851	214,644
流動負債					
合同負債	*5(c)*	161,284	186,695	192,352	208,673
借款	*28*	135,000	135,000	5,000	3,000
貿易及其他應付款項	*27*	372,518	365,872	380,088	393,396
即期所得稅負債		7,755	15,593	23,561	11,925
長期負債的流動部分	*29*	–	706	706	1,186
		676,557	703,866	601,707	618,180
分類為持作出售的負債	*31(a)*	14,293	–	–	–
流動負債總額		690,850	703,866	601,707	618,180
負債總額		871,879	935,956	783,558	832,824
權益及負債總額		1,134,853	1,252,985	1,312,651	1,434,259

公司資產負債表

	附註	於12月31日 2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	於8月31日 2018年 人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	*16*	104,292	91,211	87,550	93,445
投資物業		954	939	925	915
無形資產	*18*	1,089	679	1,686	1,824
於附屬公司的投資	*12A*	170,260	205,815	220,440	262,240
以權益法入賬的投資	*12B*	108,351	113,972	115,246	119,261
其他非流動資產	*19*	24,117	20,333	14,202	754
遞延稅項資產	*30*	10,379	11,210	6,605	5,084
非流動資產總值		419,442	444,159	446,654	483,523
流動資產					
存貨	*20*	16,654	14,342	13,887	14,693
貿易、其他應收款項及預付款項	*21*	433,993	237,622	337,159	401,418
以公允價值計量並計入損益的金融資產	*22*	–	129,000	–	–
現金及現金等價物	*23*	38,314	71,253	184,968	100,588
受限制現金	*23*	72,400	72,400	–	72,100
流動資產總值		561,361	524,617	536,014	588,799
資產總值		980,803	968,776	982,668	1,072,322
權益及負債					
貴 公司擁有人應佔權益					
實繳資本／股本	*25*	173,680	173,680	210,000	210,000
其他儲備	*26*	54,207	54,262	256,200	256,200
留存盈利		33,121	117,765	93,570	167,762
權益總額		261,008	345,707	559,770	633,962
負債					
非流動負債					
借款		150,000	150,000	100,000	100,000
非流動負債總額		150,000	150,000	100,000	100,000
流動負債					
借款		135,000	135,000	5,000	500
貿易及其他應付款項	*27*	321,284	228,842	214,405	229,191
合同負債		109,325	98,944	86,850	98,634
即期所得稅負債		4,186	10,283	16,643	10,035
流動負債總額		569,795	473,069	322,898	338,360
負債總額		719,795	623,069	422,898	438,360
權益及負債總額		980,803	968,776	982,668	1,072,322

合併權益變動表

	附註	貴公司擁有人應佔 實繳資本	其他儲備	留存盈利／(累計虧損)／	合計	非控股權益	權益總額
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2015年1月1日		165,000	30,261	(59,228)	136,033	8,045	144,078
全面收益／(虧損)							
年內利潤／(虧損)		–	–	30,107	30,107	(466)	29,641
全面收益／(虧損)總額		–	–	30,107	30,107	(466)	29,641
與擁有人以其作為擁有人身份進行的交易							
股東注資		8,680	1,320	–	10,000	1,000	11,000
撥備或已付股息		–	–	–	–	(1,695)	(1,695)
其他							
僱員股份酬金	*26*	–	19,950	–	19,950	–	19,950
共同控制下的業務合併	*12A*	–	60,000	–	60,000	–	60,000
於2015年12月31日		173,680	111,531	(29,121)	256,090	6,884	262,974
全面收益／(虧損)							
年內利潤／(虧損)		–	–	84,324	84,324	(269)	84,055
全面收益／(虧損)總額		–	–	84,324	84,324	(269)	84,055
其他							
共同控制下的業務合併	*12A*	–	(30,000)	–	(30,000)	–	(30,000)
於2016年12月31日		173,680	81,531	55,203	310,414	6,615	317,029

		貴公司擁有人應佔					
	附註	實繳資本／股本	其他儲備	留存盈利	合計	非控股權益	權益總額
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日		173,680	81,531	55,203	310,414	6,615	317,029
全面收益							
年內利潤		–	–	163,042	163,042	3,525	166,567
全面收益總額		–	–	163,042	163,042	3,525	166,567
與擁有人以其作為擁有人身份進行的交易							
股東注資		15,100	121,420	–	136,520	6,590	143,110
撥備或已付股息	*15*	–	–	(59,690)	(59,690)	(1,433)	(61,123)
劃撥至法定儲備		–	2,985	(2,985)	–	–	–
其他							
僱員股份酬金	*26*	–	3,510	–	3,510	–	3,510
轉為股份有限公司	*25*	21,220	97,909	(119,129)	–	–	–
共同控制下的業務合併	*12A*	–	(40,000)	–	(40,000)	–	(40,000)
於2017年12月31日		210,000	267,355	36,441	513,796	15,297	529,093

		貴公司擁有人應佔					
	附註	**實繳資本**	**其他儲備**	**留存盈利／（累計虧損）**	**合計**	**非控股權益**	**權益總額**
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2017年1月1日		173,680	81,531	55,203	310,414	6,615	317,029
期內利潤		–	–	87,719	87,719	1,477	89,196
全面收益總額		–	–	87,719	87,719	1,477	89,196
與擁有人以其作為擁有人身份進行的交易							
股東注資		15,100	121,420	–	136,520	5,990	142,510
撥備或已付股息	*15*	–	–	(59,690)	(59,690)	(1,433)	(61,123)
劃撥至法定儲備		–	2,985	(2,985)	–	–	–
其他							
僱員股份酬金	*26*	–	3,510	–	3,510	–	3,510
轉為股份有限公司	*25*	21,220	97,909	(119,129)	–	–	–
共同控制下的業務合併	*12A*	–	(40,000)	–	(40,000)	–	(40,000)
於2017年8月31日（未經審核）		210,000	267,355	(38,882)	438,473	12,649	451,122

		貴公司擁有人應佔					
	附註	**股本**	**其他儲備**	**留存盈利**	**合計**	**非控股權益**	**權益總額**
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2018年1月1日		210,000	267,355	36,441	513,796	15,297	529,093
期內利潤		–	–	109,974	109,974	1,581	111,555
全面收益總額		–	–	109,974	109,974	1,581	111,555
與擁有人以其作為擁有人身份進行的交易							
非控股股東注資		–	–	–	–	1,200	1,200
撥備或已付股息	*15*	–	–	(41,238)	(41,238)	(1,659)	(42,897)
其他							
收購附屬公司	*32*	–	–	–	–	2,484	2,484
於2018年8月31日		210,000	267,355	105,177	582,532	18,903	601,435

合併現金流量表

	附註	截至12月31日止年度 2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	截至8月31日止八個月 2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
經營活動所得現金流量						
經營活動產生的現金	*33(a)*	141,802	209,388	323,831	137,493	88,266
已付利息		(16,164)	(14,937)	(11,561)	(9,462)	(6,624)
已付所得稅		(28,196)	(25,520)	(44,197)	(40,148)	(48,048)
經營活動所得現金淨額		97,442	168,931	268,073	87,883	33,594
投資活動所得現金流量						
投資聯營公司的付款	*12B*	–	(3,000)	–	–	–
以公允價值計量並計入損益的金融資產的付款		–	(155,000)	(162,897)	(162,897)	(376,849)
物業、廠房及設備、土地使用權、無形資產和其他長期資產的付款		(88,574)	(118,221)	(150,425)	(59,182)	(91,492)
向關聯方作出的貸款		(80,000)	–	–	–	–
定期存款的受限制現金變動		–	–	–	(7,000)	(6,100)
保本金及收益的金融工具的付款		–	–	–	–	(60,000)
就收購附屬公司支付的款項（扣除所收購現金）	*32*	–	–	–	–	(1,545)
出售以公允價值計量並計入損益的金融資產的所得款項		11,139	–	317,897	224,726	376,849
出售物業、廠房及設備的所得款項	*33(b)*	634	649	3,469	3,554	1,637
關聯方償還貸款所得款項		40,000	170,000	56,000	56,000	–
收取聯營公司及合資企業的股息		–	–	474	474	136
收取向關聯方提供貸款的利息		26,227	7,784	992	992	–
收取以公允價值計量並計入損益的金融資產的利息		–	7,287	8,754	5,276	4,483
出售附屬公司所得款項（扣除所出售現金）	*31*	–	5,124	12,621	–	9,461
投資活動（所用）／所得現金淨額		(90,574)	(85,377)	86,885	61,943	(143,420)
融資活動所得現金流量						
就共同控制下的業務合併作出的付款	*12A*	–	(30,000)	(40,000)	(40,000)	–
就上市開支作出的付款		–	–	–	–	(9,844)
控股股東向附屬公司出資		60,000	–	–	–	–
借款所得款項		364,000	179,000	320,100	220,100	35,000
償還借款		(328,000)	(135,000)	(509,100)	(433,100)	(9,500)
償還其他融資工具		(160,748)	(47,480)	–	–	–
付予貴　公司股東的股息	*15*	–	–	(59,690)	(59,690)	(41,238)
付予附屬公司非控股權益的股息		(1,400)	(295)	(1,433)	(1,433)	(1,659)
為銀行借款抵押的受限制現金變動	*23*	20,000	–	40,000	40,000	–
股東注資所得款項		10,000	–	136,520	136,520	–
附屬公司非控股權益注資所得款項		1,000	–	6,590	5,990	1,200
融資活動所用現金淨額		(35,148)	(33,775)	(107,013)	(131,613)	(26,041)
現金及現金等價物（減少）／增加淨額		(28,280)	49,779	247,945	18,213	(135,867)
年初／期初的現金及現金等價物	*23*	154,665	126,385	176,164	176,164	424,109
年末／期末的現金及現金等價物	*23*	126,385	176,164	424,109	194,377	288,242

II 財務資料附註

1 一般資料

貴 公司原名浙江開元酒店管理有限公司(「貴公司」),乃於2008年12月15日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立為一家有限責任公司。2017年6月25日,貴 公司轉型為中國《公司法》下的股份有限公司,並更名為浙江開元酒店管理股份有限公司。貴 公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)在中國主要從事酒店經營與管理業務。貴 集團的母公司為開元旅業集團有限公司,陳妙林先生為貴 集團創始人以及控股股東之一。

貴 公司的註冊辦事處位於中國浙江省杭州市蕭山區市心中路818號18樓。

由於本報告所提述公司並無正式英文名稱,其英文名稱乃由貴 公司董事盡力翻譯自其中文名稱。

2 主要會計政策摘要

編製歷史財務資料所用的主要會計政策如下。 除另有說明外,此等政策在業績記錄期貫徹應用。

2.1 呈列及擬備基準

貴 集團的歷史財務資料乃按照國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的所有適用《國際財務報告準則》(「《國際財務報告準則》」)而編製。歷史財務資料已採用歷史成本法編製,並經過對以公允價值計量並計入損益的金融資產(該等資產以公允價值入賬)的重新估值而修訂。

編製符合《國際財務報告準則》的歷史財務資料需要運用若干關鍵會計估計,同時要求管理層在應用貴 集團的會計政策過程中作出判斷。涉及高度判斷或高度複雜性的範疇,或涉及對歷史財務資料屬重大假設和估計的範疇於附註4中披露。

2.1.1 已頒佈但未生效的《國際財務報告準則》

尚未採納的新訂準則和詮釋:

		於以下日期或之後開始的年度期間生效
《國際財務報告準則》第16號	租賃	2019年1月1日
國際財務報告詮釋委員會第23號詮釋	所得稅處理的不確定性	2019年1月1日
《國際會計準則》第19號	有關計劃修訂、減少或清償的僱員福利	2019年1月1日
《國際財務報告準則》第10號及《國際會計準則》第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資企業之間的資產出售或注資	待定
《國際財務報告準則》第17號	保險合同	2021年1月1日
《國際財務報告準則》第9號(修訂本)	反向補償的提前還款特徵	2019年1月1日
《國際會計準則》第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益	2019年1月1日
2015年至2017年週期《國際財務報告準則》的年度改進	《國際財務報告準則》第3號、《國際財務報告準則》第11號、《國際會計準則》第12號及《國際會計準則》第23號之修訂本	2019年1月1日

該等《國際財務報告準則》預計不會對貴 集團的歷史財務資料造成重大影響，但下文所載者除外：

《國際財務報告準則》第16號－租賃（「《國際財務報告準則》第16號」）

《國際財務報告準則》第16號涉及租賃的定義、確認及計量，並就承租人及出租人的租賃活動確立報告原則，以便向財務資料使用者報告有用的信息。由於取消了經營租賃及融資租賃的區分，其將導致於資產負債表確認絕大部分租賃。在該新準則下，資產（使用租賃項目的權利）及支付租金的金融負債由承租人確認。唯一例外情況為短期及低價值租賃。對於出租人的會計處理將不會出現重大變動。貴 集團為多處物業與設備的承租人，其現時歸類為經營租賃。貴 集團當前對該等租賃設置的會計政策載於附註2.31，而貴 集團未來經營租賃承擔（並未在合併資產負債表中反映）載於附註34(b)。《國際財務報告準則》第16號就租賃的會計處理作出新的規定，將來不再允許承租人在資產負債表外確認某些租賃。取而代之的是，絕大多數租賃都必須以資產（使用權利）和金融負債（付款義務）的形式確認。不足十二個月的短期租賃以及低價值資產租賃豁免遵守確認義務。因此，新準則將導致合併資產負債表中的資產與金融負債增加。對於合併綜合收益表中的財務表現影響，經營租賃的費用會下降，但折舊、攤銷以及利息開支將增加。新準則預計在2019財年之前不會應用。

2.2 附屬公司

2.2.1 合併

附屬公司指貴 集團對其擁有控制權的實體（包括結構性實體）。倘貴 集團就其參與實體所得可變回報承擔風險或擁有權利並能通過其對有關實體的權力影響上述回報，則貴 集團對有關實體擁有控制權。附屬公司自控制權轉移至貴 集團之日起綜合入賬，自控制權終止之日起停止綜合入賬。

集團內部交易、集團公司間交易結餘及未變現收益會進行對銷。除非交易提供已轉讓資產的減值證據，否則未變現虧損亦予對銷。於資產中確認的公司內部交易所導致損益亦予以對銷。附屬公司所報金額已作出調整（如有必要），以確保與貴 集團所採納的會計政策一致。

附屬公司業績與權益中的非控股權益分別在合併綜合收益表、權益變動表和資產負債表中單獨呈列。

(a) 業務合併

貴 集團採用收購法對業務合併進行入賬（共同控制下的業務合併除外）。收購附屬公司所轉讓的對價為所轉讓資產、所產生的被收購方前所有人須承擔的負債及貴 集團所發行股本權益的公允價值。轉讓對價計及由於或有對價安排所產生的任何資產或負債的公允價值。在業務合併中所收購可識別資產以及所承擔的負債及或有負債，最初以其於收購日的公允價值計量。

貴 集團以收購個案基準，通過公允價值或被收購方可識別淨資產之已確認金額中的非控股權益的適當比例，確認被收購方中的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時列作費用。

倘業務合併分階段進行，收購方原先所持被收購方股本權益於收購日期的賬面值按收購當日的公允價值重新計量；該重新計量產生的任何收益或虧損於損益確認。

貴 集團轉讓的任何或有對價按收購日期的公允價值確認。被視為資產或負債的或有對價公允價值的後續變動根據《國際財務報告準則》第9號於損益確認，或作為其他全面收益中的變動。分類為權益的或有對價不可重新計量，其後結付於權益入賬。

所轉讓對價、被收購方非控股權益總額及原先所持被收購方股本權益收購當日的公允價值超出所收購可識別淨資產公允價值的差額列賬為商譽。若該等金額低於被收購業務的淨資產的公允價值（若為廉價購買），則差額直接在損益中確認。

(b) 共同控制合併

對於共同控制合併，合併財務報表納入合併實體或業務的金融實體，猶如其在合併實體或業務於首次受到控制方控制之日起已經合併一般。合併實體或業務的資產淨值按控制方的現有賬面值進行合併。在控制方持續擁有權益的情況下，共同控制合併時並無就商譽的對價或收購方於其可識別資產、負債及或有負債的公允價值淨額之權益超出成本的部分確認任何金額。

綜合收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期起或自該等合併實體或業務首次受共同控制日期起（以較短期間為準）（不論共同控制合併日期）的業績。

就共同控制合併產生並應用合併會計原則入賬的交易成本（包括專業費和登記費等），在發生成本當年確認為費用。

(c) 未發生控制權變更的附屬公司所有權權益的變動

涉及非控股權益且不導致失去控制權的交易入賬為權益交易－即與附屬公司擁有人以其作為擁有人身份進行的交易。所支付任何對價的公允價值與相關應佔所收購附屬公司淨資產賬面值的差額記錄在權益中，對非控股權益的處置的盈虧亦記錄在權益中。

(d) 出售附屬公司

當貴 集團不再擁有控制權時，於實體之任何保留權益均按其於失去控制權日期的公允價值重新計量，而賬面值之變動則於損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合資企業或金融資產之保留權益而言，公允價值指初始賬面值。此外，先前於其他全面收益內確認與該實體有關之任何金額按猶如貴 集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。這可能意味著之前在其他全面收益中確認的金額被重新分類至損益。

2.2.2 單獨財務報表

對附屬公司（包括受控結構性實體）投資以成本減去減值入賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司業績由貴 公司按已收及應收股息基礎入賬。

倘於附屬公司的投資產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額或倘該投資於單獨財務報表內的賬面值超過投資對象資產淨值（包括商譽）於綜合財務資料內的賬面值，則於收到該等股息時須對該等投資進行減值測試。

2.3 聯營公司

聯營公司指貴 集團對其有重大影響力而無控制權的所有實體，通常附帶有20%至50%表決權的股權。根據《國際會計準則》第28號，於聯營公司的投資以權益法入賬。

根據權益法，投資初始以成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者享有被投資者在收購日期後的損益份額。貴 集團於聯營公司的投資包括收購中識別的商譽，並減去任何累計減值虧損。在收購聯營公司的所有權權益後，聯營公司成本與貴 集團應佔聯營公司可識別資產和負債的公允價值淨額的差額入賬列為商譽。

倘於聯營公司的所有權權益被削減但仍保留重大影響力，則先前於其他全面收益中確認的金額僅有部分可重新分類至損益（如適當）。

貴 集團應佔聯營公司的收購後損益於損益中確認，其在其他全面收益中的收購後變動份額於其他全面收益中確認。累計收購後變動對照投資賬面值調整。如貴 集團應佔一家聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益，包括任何其他無抵押應收款項，則貴 集團不會確認進一步虧損，除非其對聯營公司已產生法律或推定義務或已代聯營公司作出付款。

貴 集團在每個報告日期確定是否有任何客觀證據證明於聯營公司的投資已減值。如投資已減值，則貴 集團將計算減值，金額為聯營公司可收回金額與其賬面值的差額，並在全面收益表的「以權益法入賬的應佔聯營公司及合資企業純利／(虧損)」中確認金額。

貴 集團與其聯營公司之間的上游和下游交易的利潤和虧損，在貴 集團的合併財務報表中確認，但僅限於無關連投資者在聯營公司中的權益。除非交易提供已轉讓資產的減值證據，否則未變現虧損亦予對銷。聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與貴 集團採用的政策一致。

於聯營公司的投資所產生的攤薄收益及虧損於損益中確認。

2.4 合資安排

合資企業是貴 集團對其有共同控制，但不具有獨佔控制權的所有實體。對合資企業的投資以權益法入賬。根據權益法，於合資企業權益初始以成本確認，其後經調整以確認貴 集團應佔收購後損益以及其他全面收益變動。已收或應收合資企業的股息被確認為合資企業賬面值的扣減。

如貴 集團應佔一家合資企業的虧損等於或超過其在該實體的權益，包括任何其他無抵押長期應收款項，則貴 集團不會確認進一步虧損，除非其對其他實體已產生義務或已代該其他實體作出付款。

貴 集團在合資企業的投資包括收購中識別的商譽，並減去任何累計減值虧損。倘於合資企業的所有權權益被削減但仍保留共同控制，則先前於其他全面收益中確認的金額僅有部分可重新分類至損益（如適當）。

貴 集團與其合資企業之間的未變現交易收益按貴 集團在該等合資企業的權益範圍內予以對銷。除非交易提供已轉讓資產的減值證據，否則未變現虧損亦予對銷。合資企業的會計政策已按需要作出改變，以確保與貴 集團採用的政策一致。

貴 集團在每個報告日期確定是否有任何客觀證據證明於合資企業的投資已減值。如投資已減值，則貴 集團將計算減值，金額為合資企業可收回金額與其賬面值的差額，並在合併綜合收益表的「以權益法入賬的應佔聯營公司及合資企業純利／(虧損)」中確認金額。

2.5 分部報告

經營分部的報告方式與提供予首席營運決策者之內部報告一致。首席營運決策者負責分配經營分部之資源及評估其表現，已被辨識為作出戰略決策的貴 公司執行董事。

2.6 外幣換算

(a) 功能及呈報貨幣

各實體的財務資料所列項目以實體經營之主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。歷史財務資料以人民幣(貴 集團的功能及呈報貨幣)呈報。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易日的現行匯率或重新計量項目的估值換算為功能貨幣。該等交易結算產生的外匯收益和虧損及以年末匯率換算外幣計值貨幣資產及負債產生的外匯收益和虧損於損益中確認。

與借款、現金及現金等價物相關的外匯收益和虧損在合併綜合收益表內的「融資收入／(成本)－淨額」以及「其他收入」中呈列。所有其他外匯收益和虧損於合併綜合收益表內的「其他收入」中呈列。

持有的以公允價值計量並計入損益的非貨幣性金融資產及負債之換算差額作為公允價值變動的一部分確認在損益中。貨幣性金融資產(如分類為可供出售的債務證券)的換算差額在損益中確認。非貨幣性金融資產(如分類為可供出售的股權)的換算差額納入到其他全面收益中。

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(除在建工程外)乃按歷史成本減去累計折舊及減值(如有)列賬。歷史成本包括購買該等項目時直接支出的費用。

後續成本僅在與該項目相關的未來經濟利益很可能會流入貴 集團及能可靠地計算出項目成本的情況下，才會計入資產的賬面值或確認為獨立的資產(如適當)。已更換零件的賬面值已被終止確認。所有其他維修及保養成本在其發生的財政期間內於損益中列作開支。

折舊乃於其估計使用壽命(如下)內採用直線法將其成本分攤至其剩餘價值計算：

樓宇及設施	20年至60年
機器及設備	5年至10年
辦公與電子設備	5年
車輛	5年
租賃物業裝修	3年至15年，但不超過租期

於各資產負債表日期，審查資產的剩餘價值和使用壽命，並作出適當的調整。

在建工程主要指正在興建中的物業，按實際建造成本減去累計減值虧損(如有)列賬。完工後，在建工程被轉移到物業、廠房及設備的適當類別，並在其各自的估計使用壽命內折舊。

若資產的賬面值高於其估計可收回金額，其賬面值即時撇減至可收回金額（附註2.11）。

處置收益和虧損乃通過比較所得款項與賬面值釐定，並於全面收益表內的「其他收益－淨額」中確認。

2.8 投資物業

投資物業包括持有為獲得長期租金收益或作為資本增值或兩者兼備同時並非由貴 集團佔有的樓宇，初始按成本計量，包括相關的交易成本。經過初始確認後，貴 集團選定成本模式計量旗下所有投資物業，按歷史成本減累計折舊及累計減值虧損（如有）列賬。樓宇採用直線法計算折舊，在估計使用壽命65年內，將成本分配至其剩餘價值。

於各資產負債表日期，審查投資物業的剩餘價值和使用壽命，並作出適當的調整。如果投資物業的賬面值高於其估計可收回金額，則實時將投資物業的賬面值撇減至其可收回金額。出售的損益視乎所得收益與賬面價值的比較而定，損益金額於損益中確認。

2.9 土地使用權

土地使用權指為開發酒店建築和自用建築而在中國就土地使用權先行作出的付款。其最初以成本列賬，並在40年的租期內以直線法於損益中支銷，並減去任何減值虧損（如有）。

2.10 無形資產

(a) 計算機軟件

計算機軟件為用於經營及財務報告的購入軟件。計算機軟件最初以購入和使用所產生的成本確認並計量。計算機軟件在其估計使用壽命內以直線法攤銷，並在其估計使用壽命（2至10年）內將攤銷計入損益，攤銷金額由貴 集團根據軟件配備的功能及日常運營需求進行評估。

(b) 租賃合同受益權

租賃合同受益權指由於收購附屬公司產生的優惠合同酒店租賃協議的公允價值，其在酒店租賃協議的剩餘期限（7至15年）內攤銷。

(c) 商譽

商譽乃按附註2.11所述計量。收購附屬公司的商譽計入無形資產。商譽不予攤銷，惟每年進行減值測試，或於有事件或情況變化顯示可能減值時作出更頻密的減值測試，並按成本減累計減值虧損列賬。出售實體之收益及虧損包括與所出售實體相關的商譽的賬面值。

商譽被分配至現金產生單位以進行減值測試。商譽會分配至預期將從產生商譽的業務合併中獲益的現金產生單位或現金產生單位組別。單位或單位組別按監察商譽以作內部管理用的最低層面（即附註5所述經營分部）識別。

2.11 非金融資產減值

無特定使用壽命的資產（如商譽）毋須攤銷，但此等資產每年均接受至少一次減值測試。須攤銷之其他資產須於發生事件或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值評估。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之差額確認。一項資產的可收回金額為其公允價值減銷售成本與使用價值兩者中的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流量（「現金產生單位」）的最低水平歸類。非金融資產（商譽除外）如若出現減值，則會於各報告日檢討其減值撥回之可能性。

倘於附屬公司、聯營公司或合資企業的投資產生的股息超過附屬公司、聯營公司或共同控制實體於宣派股息期間的全面收益總額，或倘該投資於單獨財務報表內的賬面值超過投資對象資產淨值（包括商譽）於合併財務報表內的賬面值，則於收到該等股息時須對該等投資進行減值測試。

2.12 金融資產

(a) 分類

貴 集團將其金融資產分為下列計量類別：

- 其後（通過其他全面收益或損益）以公允價值計量的金融資產；及
- 以攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於貴 集團管理金融資產的業務模式以及現金流量的合約條款。

按公允價值計量的資產之收益及虧損將計入損益或其他全面收益。債務工具投資將視乎持有投資之業務模式而定。權益工具投資（非持作買賣）將視乎貴 集團於初始確認時有否作出不可撤回之選擇將股權投資通過其他全面收益以公允價值列賬。

有關各類金融資產的詳情，請參閱附註24。

貴 集團只限於當管理該等資產之業務模式改變時重新分類債務投資。

(b) 計量

於初始確認時，貴 集團按公允價值計量金融資產。倘金融資產並非通過損益以公允價值計量，則加上收購該金融資產直接應佔之交易成本。以公允價值計量並計入損益的金融資產的交易成本於損益中確認。

在確定其現金流量是否為單純的本金與利息支付時，帶有嵌入式衍生工具的金融資產被整體考慮。

債務工具

債務工具之後續計量視乎貴 集團管理資產之業務模式及資產之現金流量特徵而定。貴 集團將其債務工具分類為三個計量類別：

- 攤銷成本：倘持有資產旨在收取合約現金流量，而該等資產之現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按攤銷成本計量。當資產被終止確認或減值

時，隨後按攤銷成本計量，且並非對沖關係一部分之債務投資之收益或虧損於損益確認。該等金融資產之利息收入使用實際利率法計入融資收入。

- 通過其他全面收益以公允價值計量（「FVOCI」）：倘持有資產旨在收取合約現金流量及出售該等金融資產，而該等資產之現金流僅為支付本金及利息，則該等資產通過其他全面收益以公允價值計量。賬面值之變動計入其他全面收益，惟確認減值收益或虧損、利息收入以及外匯收益及虧損則於損益確認。當金融資產被終止確認時，過往於其他全面收益中確認之累計收益或虧損由股權重新分類至損益。該等金融資產之利息收入使用實際利率法計入融資收入。外匯收益及虧損以及減值費用呈列於「其他收益／(虧損)－淨額」。

- 通過損益以公允價值計量：倘資產不符合攤銷成本或通過其他全面收益以公允價值計量之標準時，則按通過損益以公允價值計量。隨後通過損益以公允價值計量且並非對沖關係一部分之債務投資的收益或虧損於產生收益或虧損的期間在損益中確認。

權益工具

貴 集團後續就所有股權投資按公允價值計量。當貴 集團之管理層已選擇於其他全面收益呈列股權投資之公允價值收益及虧損，公允價值收益及虧損在投資終止確認之後不會重新分類至損益。該等投資之股息繼續於損益確認。

以公允價值計量並計入損益的金融資產之公允價值變動於損益中確認。通過其他全面收益以公允價值計量的股權投資之減值虧損（及減值虧損撥回）不會與其他公允價值變動分開呈報。

(c) 減值

貴 集團持有的若干金融資產類別須遵守《國際財務報告準則》第9號下的新增預期信貸虧損模型的規定：

- 貸款應收款項；

- 提供服務或出售貨物的貿易應收款項；及

- 其他應收款項

貴 集團以前瞻性基準，並考慮財務擔保合約風險來評估按攤銷成本計量之債務工具（包括貸款應收款項）的相關預期信貸虧損。所應用的減值方法視乎信貸風險是否已顯著上升而定。附註3.1(b)詳述了貴 集團如何確定信貸風險是否已顯著上升。

對於貿易應收款項，貴 集團應用《國際財務報告準則》第9號允許的簡化方法，即在初次確認應收款項之時起確認整段年期預期信貸虧損。

其他應收款項的減值以12個月預期信貸虧損或整段年期預期信貸虧損來計量，取決於自初次確認起是否發生信貸風險的顯著上升。若自初次確認起發生信貸風險的顯著上升，則減值以整段年期預期信貸虧損來計量。

(d) 終止確認

金融資產

若被考慮終止確認的部分滿足下列一項條件，則貴 集團終止確認一項金融資產：(i)自金融資產取得現金流量的合約權利屆滿；或(ii)自金融資產取得現金流量的合約權利被轉讓，貴 集團已轉讓與該金融資產所有權有關的絕大部分風險和回報；或(iii)貴 集團保留收取該金融資產現金流量的合約權利並承擔將收取的現金流量支付給最終收款方的義務，滿足終止確認現金流量轉移的所有條件(「通過」要求)，並且貴 集團已轉移與該金融資產所有權有關的絕大部分風險和回報。

金融資產整體轉移滿足終止確認條件的，將下列兩項金額的差額在損益中確認：

- 所轉移金融資產的賬面值；及
- 因轉移而收到的對價與直接在權益中確認的累計損益之和。

若貴 集團既沒有轉移也沒有保留與被轉移金融資產所有權有關的絕大部分風險和回報，但保留對該金融資產的控制，則貴 集團根據對該金融資產的繼續涉入程度確認金融資產並確認相關負債。

其他金融負債

當負債責任獲解除或註銷或屆滿時，即終止確認金融負債。倘現有金融負債被來自同一借方但不同條款之另一筆金融負債替代，或現有負債之條款被大幅修訂，此替換或修訂被視作終止確認原來負債並確認新負債，而各賬面值間之差額則於損益中確認。

2.13 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本使用加權平均法計算。製成品之成本包括所有採購成本、轉換成本及將存貨運送至其當前地點及達致目前狀況所引致之其他成本。可變現淨值乃在正常業務過程中的估計銷售價，減適用的可變銷售費用和相關稅費。

2.14 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為於正常業務過程中售出商品或提供服務應收客戶的款項。貿易及其他應收款項於收款在一年或以內到期時分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初始以公允價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。附註2.12(c)載有關於貴 集團貿易及其他應收款項減值政策的說明。

2.15 現金及現金等價物

在合併現金流量表中，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款及原定於三個月內期滿之其他短期高流動性投資。受限制現金不屬於現金及現金等價物。

2.16 受限制現金

受限制現金為存放於獨立儲備賬內的保證金，以抵押予銀行作為銀行借款協議下的保證金。該等受限制現金在貴 集團償還相關銀行貸款或租賃協議屆滿後解除。

2.17 股本

普通股分類為權益。

發行新股份直接應佔之增量成本於權益中列為所得款項之扣減項目(已扣除税項)。

2.18 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為於日常業務過程中向供應商購買貨品或服務之付款責任。貿易及其他應付款項於付款在一年或以內到期時分類為流動負債,否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初始以公允價值確認,其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

2.19 合同資產及合同負債

與客戶簽訂合同後,貴 集團有權從客戶獲得對價,並承擔起轉讓貨物或向客戶提供服務的履約義務。該等權利與履約義務的組合產生了資產淨值或負債淨額,視乎餘下的權利與履約義務之間的關係而定。合同資產為貴 集團以對價換取服務(貴 集團轉讓予客戶)的權利。由於為獲得合同而產生的增量成本(若可回收)會撥充資本並呈列為資產,在相關收入確認後攤銷。若客戶支付對價或貴 集團擁有無條件權利收取對價金額,則於貴 集團向客戶轉讓服務前,貴 集團於獲得付款或應收款項入賬之時(以較早者為準)將合同呈列為合同負債。合同負債為貴 集團從客戶獲得對價(或對價款項到期)後向客戶轉讓服務的義務。貴 集團擁有無條件權利收取對價時,應收款項入賬。若於該對價的款項到期前僅需時間,收取對價的權利為無條件。貴 集團的合同負債主要包括客戶預付款項及客戶忠誠度計劃項下的獎勵積分。就客戶預付款項而言,收入在提供相關服務時確認。

客戶忠誠度計劃

貴 集團設有客戶忠誠度計劃,客戶購買酒店服務可累計積分,日後購買酒店服務時可享受折扣。積分通過在積分與銷售的其他部分之間分配已收對價的公允價值確認為單獨的初始銷售交易可識別部分,因此,積分初步按其公允價值確認為遞延收入。積分產生的收入於積分兑換或積分到期時確認。損失於積分兑換後按預期兑換率確認。積分於初次銷售後12至24個月到期。

2.20 借款

借款以公允價值扣除已產生之交易成本初始確認。其後借款按攤銷成本列賬;所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額採用實際利率法於借款期間在損益中確認。

如果可能會提取部分或全部貸款融通,則設立貸款融通時已支付的費用被確認為貸款交易成本。在此情況下,費用遞延直至提取發生為止。如果沒有任何證據顯示很可能會部分或全部提取貸款融通,則該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項,並在貸款融通相關期間攤銷。

除非貴 集團有權無條件將負債結算日期押後至報告期結束後至少12個月,否則借款將被分類為流動負債。

2.21 借款成本

一般和特定借款成本由收購、建設或生產合資格資產(需花費大量時間籌備以作其擬定用途或銷售的資產)直接產生,借款成本添加至該等資產的成本,直至資產可用作其擬定用途或銷售。

特定借款(取決於其於合資格資產的支出)的臨時投資所賺取的投資收入將於合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生期間在損益內確認。

2.22 股息分派

派發予貴 公司股東之股息,於貴 公司股東或董事批准(如適當)股息之期間內在貴 集團的合併資產負債表中確認為負債。

2.23 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支包括即期及遞延稅項。所得稅在損益內確認,惟與於其他全面收益或直接於權益內確認的項目有關的稅項除外。在此情況下,所得稅亦分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出乃按照貴 公司及其附屬公司、合資企業與聯營公司經營及產生應課稅收入的國家於資產負債表日期已頒佈或實際已頒佈的稅法計算。管理層定期就適用稅務法規出現須待詮釋的情況評估報稅表中的狀況,並在適當情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

(b) 遞延所得稅

內部基準差異

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與兩者在合併財務報表內的賬面值之間的暫時差異確認。然而,若遞延稅項負債自首次確認商譽時產生則不會予以確認,若遞延所得稅來自交易(業務合併除外)中對資產或負債之初始確認,而在交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損,則不會入賬處理。遞延所得稅乃按於資產負債表日期已頒佈或實際已頒佈的稅率(及法律)確定,並預期將於有關遞延所得稅資產變現時或於遞延所得稅負債清償時應用。

遞延所得稅資產僅於未來應課稅利潤有可能被動用以抵銷暫時差異時確認。

外部基準差異

遞延所得稅負債乃就於附屬公司、聯營公司及合資企業之投資所產生的應課稅暫時差異作出撥備,惟貴 集團可控制暫時差異之撥回時間及暫時差異於可見將來不大可能撥回者則除外。貴 集團通常無法控制聯營公司暫時差異的撥回,惟僅限於訂有協議,令貴 集團能夠控制因聯營公司的未分配利潤未獲確認而產生的暫時差異之撥回。

遞延所得稅資產乃根據於附屬公司和聯營公司的投資所產生的可扣減暫時差異確認,惟僅限於暫時差異很可能於未來撥回,且有充足應課稅利潤可用以抵銷暫時差異。

(c) 抵銷

當享有可依法執行的權利以流動稅項資產抵銷流動稅項負債,以及當遞延所得稅資產及負債乃關於同一稅務機關對有意按淨額基準結清結餘的應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅,遞延所得稅資產及負債互相抵銷。

2.24 僱員福利

(a) 退休金責任

貴 集團的中國僱員參與中國政府資助的界定供款退休金計劃，僱員可按若干公式每月獲得退休金。相關政府機構承擔向該等退休僱員支付退休金的責任。根據相關政府機關的規定，貴 集團按僱員薪金的一定百分比每月為僱員向該等退休金計劃供款(最高可達固定金額)。根據該等退休金計劃，除所作供款外，貴 集團並無退休後福利責任。該等計劃供款於產生時支銷。政府機關承諾承擔根據該等計劃應付所有現時及未來退休僱員的退休福利責任。非中國僱員受到當地政府資助的其他界定供款退休金計劃的承保。

(b) 住房福利

貴 集團的中國僱員有權參與各類政府主辦的住房公積金。貴 集團每月按僱員薪金的若干百分比向該等基金作出供款。貴 集團就上述基金的責任限於每個期間的應付供款。非中國僱員不享受住房福利。

2.25 股份酬金福利

貴 集團設立股權結算的股份酬金計劃，依據該計劃，實體接受僱員提供的服務作為貴 集團權益工具的對價。作為授予權益工具之交換而收到的服務之公允價值在合併綜合收益表中確認為開支，且權益相應地增加。

對於授予僱員的權益工具，支銷的總金額乃參照所授予權益工具的公允價值確定：

- 包括任何市場表現情況；
- 不包括任何服務以及非市場表現歸屬條件的影響；及
- 包括任何非歸屬條件的影響。

非市場表現及服務條件包括在預期歸屬的權益工具數量之計算當中。所支銷的總金額在歸屬期(即所有特定歸屬條件獲滿足的期間)內確認。

於各報告期末，貴 集團根據非市場表現及服務條件修訂預期歸屬的權益工具數量的估計。其在損益中確認該修訂對原有估計的影響(如有)，並相應調整權益。

2.26 政府補助

在合理保證將獲得補助且貴 集團將符合所有附帶條件的情況下，政府補助按其公允價值確認。

與成本有關的政府補助以遞延方式處理，並於需要與其有意補償的成本相配的期間內在損益內確認。與購買物業、廠房及設備及其他非流動資產有關的政府補助作為遞延收入計入非流動負債，於有關資產的預計使用壽命內以直線法在損益內確認。

2.27 撥備

當貴 集團因過往事件須承擔現有法定或推定責任，而履行該責任很可能會導致資源流出，且能夠可靠地估計該金額時，便會確認撥備。概不就未來經營虧損確認撥備。

倘出現多項類似責任，履行責任時導致資源流出的可能性乃經考慮責任整體類別釐定。即使同一責任類別所包含的任何一個項目導致資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備乃採用稅前利率按預期須用作履行責任之支出的現值計量，有關利率反映市場當前對貨幣時間價值及該責任的特定風險之評估。時間流逝導致的撥備增加，確認為利息開支。

2.28 收入確認

貴 集團提供酒店管理服務、酒店經營及貨品銷售。

收入於資產的控制權轉移予客戶時確認。根據合同的條款及適用於合同的法律，對資產的控制權可於一段時間內或某個時間進行轉移。倘貴 集團履約屬以下情況，則對資產的控制權於一段時間內轉移：

- 提供客戶同時收取與消費的所有利益；或
- 創造並提升貴 集團履約時的客戶控制的資產；或
- 不創造貴 集團另有用途的資產，且貴 集團具可強制執行的權利就截至目前為止所完成履約收取款項。

倘對資產的控制權於一段時間內轉移，則收入於合同期限內根據有關完全履行履約義務一事的進展情況確認。

否則，收入會在客戶獲得資產控制權後的某一時間點確認。

有關完全履行履約義務一事的進展情況是根據貴 集團對履行履約義務的努力或投入衡量，衡量時參考直至報告期末所產生合同成本佔每項合同估計成本總額的百分比。

倘實體在將所承諾貨物或服務轉移予客戶前對該等貨物或服務擁有控制權，則該實體為委託人。倘實體的作用為安排另一個實體提供貨物或服務，則實體為代理。貴 集團認為其在提供服務方面為委託人。

(a) 酒店管理服務

酒店管理服務產生的收入於提供服務的會計期間在某一時間段內確認，因為所有收益均由客戶在貴 集團履約時同時收取和消費。貴 集團每月就所提供服務向客戶收取酒店管理費，並以貴 集團有權領取發票的金額確認為收入，並與已履約價值直接對應。

(b) 酒店經營

酒店經營服務的收入主要包括客房、餐飲和配套服務。除餐飲服務收入在提供服務後的某個時間點確認外，其他酒店經營服務的收入於提供服務的會計期間的某段時間內確認。

(c) 銷售貨品

銷售貨品收入於貨品控制權轉移予客戶時確認，即當貨物交付客戶且並無會影響客戶收貨的任何未履行義務時。客戶已取得貨品的實際佔有權或法定所有權，且貴 集團享有收款的現時權利，收取對價的可能性很大。

2.29 利息收入

利息收入按實際利率法確認。倘貸款及應收款項減值，貴 集團會將其賬面值調減至其可收回金額，即按該工具原有實際利率貼現估計未來現金流量，然後繼續將貼現額確認為利息收入。

2.30 股息收入

股息收入於確定收取款項之權利時確認。

2.31 租賃

(a) 貴 集團為承租人

如租賃擁有權之絕大部分風險和回報由出租人保留，則分類為經營租賃。根據經營租賃支付的款項（扣除自出租人收取的任何獎勵金）於租期內以直線法計入損益。

(b) 貴 集團為出租人

資產在經營租賃下出租時，資產根據資產的性質列入資產負債表。租賃收入於租期內以直線法於損益中確認。

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種財務風險：市場風險（包括外匯風險和利率風險）、信貸風險及流動性風險。貴 集團的整體風險管理計劃著重於金融市場的不可預見性，並力求盡量減低對貴 集團財務表現的潛在不利影響。風險管理由貴 集團的高級管理層進行，貴 集團的高級管理層管理及監控該等風險，以確保及時有效地實施適當措施。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

由於貴 集團於中國經營業務，因此大多數交易、資產及負債以人民幣計值。於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年8月31日，所有資產和負債均以人民幣計值。貴 集團所面臨的外匯波動風險不大。

(ii) 利率風險

貴 集團無重大計息資產（除現金及現金等價物、受限制現金及暫時借予關聯方的計息應收款項外）。因此，貴 集團的利率風險主要來自借款、現金及現金等價物、受限制現金及暫時借予關聯方的計息應收款項。按浮動利率計息的借款、現金及現金等價物、受限制現金及暫時借予關聯方的計息應收款項令貴 集團承受現金流量利率風險。按固定利率計息的借款、現金及現金等價物、受限制現金及暫時借予關聯方的計息應收款項令貴 集團承受公允價值利率風險。

於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年8月31日，倘按浮動利率計息的借款、暫時借予關聯方的計息應收款項、短期銀行存款、現金及現金等價物以及受限制現金的利率上升／下降50個基點，而所有其他可變因素維持不變，則除稅後利潤的變動披露如下：

貴　集團

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
年末／期末				
純利減少／(增加)				
－利率上升	443	182	406	369
－利率下降	(443)	(182)	(406)	(369)

貴　集團及貴　公司定期監控其利率風險以確保不會過度承受重大利率變動。

(b)　信貸風險

貴　集團承受與其現金及現金等價物、受限制現金、暫時借予關聯方的計息應收款項、貿易及其他應收款項有關的信貸風險。上述各類金融資產的賬面值為貴　集團就金融資產所承受的最高信貸風險。

於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年8月31日，所有現金及現金等價物及受限制現金存放於中國的主要聲譽良好的金融機構，貴　公司董事相信該等機構的信貸質素良好且預期不會因該等交易對手不履約的行為而產生任何虧損。

- 1組－中國四大銀行；
- 2組－中國其他主要上市銀行；及
- 3組－中國地區銀行

貴　集團

	於12月31日			於8月31日
類別	**2015年**	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
1組	104,736	189,422	141,289	179,896
2組	59,790	54,966	279,238	175,518
3組	33,085	2,600	1,669	3,287
	197,611	246,988	422,196	358,701

貴　公司董事預期不會因此等交易對手不履約而產生任何虧損。

為管理貿易及其他應收款項所產生的風險，貴 集團制定政策確保向具有適當信貸記錄的交易對手作出信貸條款，且管理層對其交易對手進行持續的信用評估。授予客戶的信貸期通常不超過30至90日，並經考慮該等客戶的財務狀況、過往經驗及其他因素對其信用質素進行評估。管理層經考慮其以往償付記錄、財務狀況、過往經驗及其他因素對貿易及其他應收款項的可收回程度作出集體評估以及個別評估。

(c) 流動性風險

貴 集團的目標為通過已承諾信貸融資保持充足的現金及資金來源。為管理流動性風險，管理層以預期現金流量為基準監察貴 集團流動資金儲備的滾動預測(包括未提取的銀行融資)以及現金及現金等價物。貴 集團預期通過內部產生的經營現金流量及自金融機構的借款為未來的現金流量需求提供資金。

下表按有關到期日類別載列貴 集團將按淨額為基準清償的金融負債分析，以結算日至合約到期日止餘下期間為基準。下表所披露之金額為合約未貼現之現金流量。

貴 集團

	一年以內	一至兩年	兩至三年	三年以上	合計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2015年12月31日					
銀行借款	135,000	–	150,000	–	285,000
來自關聯方的貸款	–	–	25,000	–	25,000
借款應付利息	12,695	8,400	4,159	–	25,254
貿易及其他應付款項	286,412	–	–	–	286,412
	434,107	8,400	179,159	–	621,666
於2016年12月31日					
銀行借款	135,000	150,000	–	–	285,000
來自關聯方的貸款	–	25,000	44,000	–	69,000
借款應付利息	14,773	6,741	694	–	22,208
貿易及其他應付款項	260,866	–	–	–	260,866
	410,639	181,741	44,694	–	637,074
於2017年12月31日					
銀行借款	5,000	5,000	115,000	40,000	165,000
借款應付利息	7,993	7,673	5,614	2,886	24,166
貿易及其他應付款項	265,660	–	–	–	265,660
	278,653	12,673	120,614	42,886	454,826
於2018年8月31日					
銀行借款	3,000	70,000	55,000	62,500	190,500
來自關聯方的貸款	–	–	6,700	–	6,700
借款應付利息	10,098	9,453	4,001	6,208	29,760
貿易及其他應付款項	298,137	–	–	–	298,137
	311,235	79,453	65,701	68,708	525,097

3.2 資本風險管理

貴 集團的資本管理旨在維護其持續經營的能力，從而為股東提供回報，為其他利益相關方提供利益，並維持理想的資本架構以鞏固股東長期價值。

貴 集團定期審核資本架構來監控資本。作為該審核的一部分，貴 集團可調整付予股東的股息金額、退還資本予股東、發行新股份、回購貴 公司股份或出售資產以減少負債。

與業內其他同行一樣，貴 集團以槓桿比率為基準監控其資本。該比率以借款總額除以資產總值計算。借款總額包括非即期借款和即期借款。

於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年8月31日的槓桿比率載列如下：

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
借款總額	310,000	354,000	165,000	197,200
資產總值	1,134,853	1,252,985	1,312,651	1,434,259
槓桿比率	27%	28%	13%	14%

3.3 公允價值估計

下表以估值法分析了以公允價值入賬的金融工具。不同層級界定如下：

- 相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）（第一級）。
- 第一級所述報價以外，並為資產或負債的直接（即作為價格）或間接（即源自價格）可觀察輸入值（第二級）。
- 並非基於可觀察市場數據之資產或負債的輸入值（即不可觀察輸入值）（第三級）。

於2015年、2017年12月31日及2018年8月31日，貴 集團並無以公允價值計量的任何金融資產或負債。按照公允價值計量層級劃分的於2016年12月31日的公允價值計量如下：

貴 集團

	第一級	**第二級**	**第三級**	**合計**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
資產				
以公允價值計量並計入損益的金融資產	–	155,590	–	155,590

(a) 使用報價的公允價值計量（第一級）

於活躍市場交易之金融工具的公允價值乃基於各資產負債表日期的市場報價。倘該等報價可即時及定期從交易所、經銷商、經紀、產業集團、定價服務或監管機構中獲得，且該等報價公平反映實際及定期發生的市場交易，則該市場被視為活躍。用於貴 集團持有之金融資產的市場報價為當時買方報價。此類工具包括在第一級。

(b) 用以計算公允價值之估值技巧(第二級)

並非於活躍市場買賣之金融工具(例如場外衍生工具)的公允價值採用估值技巧釐定。該等估值技巧盡量使用可供使用之可觀察市場數據並盡量減少倚賴實體特定估算。如計算某一工具之公允價值所需的所有重大輸入值均可觀察,則該工具列入第二級。

(c) 使用重大不可觀察輸入值之公允價值計量(第三級)

如果一項或多項重大輸入值並非基於可觀察的市場數據,則工具列入第三級。

用於計算金融工具價值之特定估值技巧包括:

- 類似工具的市場報價或交易商報價;
- 貼現現金流量模型以及不可觀察輸入值,主要包括對預期未來現金流量和貼現率的假設;及
- 可觀察和不可觀察輸入值的組合,包括無風險利率、預期波動率、適銷性缺乏的貼現率以及市場乘數等。

於業績記錄期,並無發生各層級之間的轉移。

4 重要會計估計和判斷

根據過往經驗及其他因素對估算及判斷(包括被認為在當前情況下屬合理的未來事件預測)進行持續評估。

貴 集團對未來作出估計及假設。產生的會計估算根據定義甚少與有關實際結果相同。以下為對下一個財政年度之資產與負債賬面值的重大調整構成重大風險的估計及假設之論述。

(a) 物業、廠房及設備、土地使用權以及無形資產的使用壽命

貴 集團根據具有類似性質及功能的物業、廠房及設備、土地使用權和無形資產的實際使用壽命的過往經驗來釐定其物業、廠房及設備、土地使用權和無形資產(商譽除外)的估計使用壽命。倘使用壽命有別於先前的估計,貴 集團將修改折舊費用,或撇銷或撇減技術上已過時或已報廢或出售的非戰略性資產。

(b) 即期所得稅及遞延稅項

貴 集團須在中國各個地區繳納所得稅。於釐定各司法管轄區內的所得稅撥備時,須作出重大判斷。多項交易及計算的最終稅項的釐定中存在不確定性。貴 集團基於對是否須繳納額外稅款的估計,就預計稅務審計事宜確認負債。倘該等事項的最終稅項結果有別於初始入賬的款項,則該等差異將影響於作出有關釐定期間的即期及遞延所得稅資產及負債。

當管理層認為可能有若干暫時差異或稅項虧損可用以抵銷未來的應課稅利潤時,則會確認與該等暫時差異及稅項虧損相關的遞延稅項資產。實際應用的結果或有不同。

(c) 貿易及其他應收款項的減值

在確定貿易及其他應收款項是否減值時,貴 集團遵循《國際財務報告準則》第9號的指引。該決定需要作出重大判斷及估計。於作出該判斷及估計時,貴 集團會評估(其中包括)應收款項的期限、個別債務人的財務健康催收記錄及信貸風險的預計未來變動等因素,包括計及整體經濟措施及宏觀經濟指標變化等因素。

5 分部資料及收入

首席營運決策者為高級執行管理層。高級執行管理層審核貴 集團的內部報告，以評估績效及分配資源。高級執行管理層已確定了基於這些報告的經營分部。

根據該評估的結果，貴 集團確定其經營分部如下：

- 酒店經營；及
- 酒店管理。

酒店經營收入主要包括提供客房、餐飲、出售貨物及產品、提供訂房服務及其他配套服務的收入。

酒店管理收入乃得自提供酒店管理服務。

高級執行管理層從業務角度考慮業務，並根據分部收入和未計所得稅前利潤評估經營分部的表現，而不分配融資收入／(成本)、以權益法入賬的應佔投資收益／(虧損)、其他收入以及其他收益。

由於高級執行管理層並不使用有關單獨分部資產及分部負債的資料來分配資源或評估經營分部的表現，因此其並未提供此類資料。

(a) 分部收入

貴 集團於業績記錄期的收入如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
酒店經營					
客房	652,586	666,038	732,890	494,210	482,285
餐飲	568,679	633,513	583,156	371,580	400,545
配套服務	139,344	151,923	178,087	96,745	107,163
租金收入	39,983	38,665	33,733	19,818	23,655
酒店經營小計	1,400,592	1,490,139	1,527,866	982,353	1,013,648
酒店管理	121,490	111,867	136,777	85,400	105,601
	1,522,082	1,602,006	1,664,643	1,067,753	1,119,249
來自客戶合約的收入：					
－於某一時點確認	630,515	696,952	652,011	394,116	428,248
－於某一時段確認	851,584	866,389	978,899	653,819	667,346
	1,482,099	1,563,341	1,630,910	1,047,935	1,095,594
來自其他資源的收入：					
－租金收入	39,983	38,665	33,733	19,818	23,655

(b) 分部資料

向高級執行管理層提供的業績記錄期業務分部之分部資料如下：

	截至2015年12月31日止年度		
業務分部	**酒店經營**	**酒店管理**	**合計**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
收入			
分部收入	1,404,312	121,817	1,526,129
分部間銷售	(3,720)	(327)	(4,047)
來自外部客戶的分部收入	1,400,592	121,490	1,522,082
銷售成本	(1,262,542)	(15,437)	(1,277,979)
銷售及營銷開支	(57,983)	(3,634)	(61,617)
行政開支	(107,379)	(27,482)	(134,861)
分部（虧損）／利潤	(27,312)	74,937	47,625

	截至2016年12月31日止年度		
業務分部	**酒店經營**	**酒店管理**	**合計**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
收入			
分部收入	1,496,788	116,927	1,613,715
分部間銷售	(6,649)	(5,060)	(11,709)
來自外部客戶的分部收入	1,490,139	111,867	1,602,006
銷售成本	(1,270,737)	(11,534)	(1,282,271)
銷售及營銷開支	(62,841)	(8,106)	(70,947)
行政開支	(126,825)	(21,951)	(148,776)
分部利潤	29,736	70,276	100,012

	截至2017年12月31日止年度		
業務分部	**酒店經營**	**酒店管理**	**合計**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
收入			
分部收入	1,537,466	146,803	1,684,269
分部間銷售	(9,600)	(10,026)	(19,626)
來自外部客戶的分部收入	1,527,866	136,777	1,664,643
銷售成本	(1,219,851)	(12,851)	(1,232,702)
銷售及營銷開支	(71,690)	(13,767)	(85,457)
行政開支	(127,231)	(33,312)	(160,543)
分部利潤	109,094	76,847	185,941

業務分部	截至2017年8月31日止八個月（未經審核） 酒店經營 *人民幣千元*	酒店管理 *人民幣千元*	合計 *人民幣千元*
收入			
分部收入	988,340	89,312	1,077,652
分部間銷售	(5,987)	(3,912)	(9,899)
來自外部客戶的分部收入	982,353	85,400	1,067,753
銷售成本	(809,190)	(8,515)	(817,705)
銷售及營銷開支	(36,783)	(7,398)	(44,181)
行政開支	(69,190)	(20,934)	(90,124)
分部利潤	67,190	48,553	115,743

業務分部	截至2018年8月31日止八個月 酒店經營 *人民幣千元*	酒店管理 *人民幣千元*	合計 *人民幣千元*
收入			
分部收入	1,020,670	110,418	1,131,088
分部間銷售	(7,022)	(4,817)	(11,839)
來自外部客戶的分部收入	1,013,648	105,601	1,119,249
銷售成本	(860,306)	(9,004)	(869,310)
銷售及營銷開支	(38,804)	(9,430)	(48,234)
行政開支	(65,663)	(24,645)	(90,308)
分部利潤	48,875	62,522	111,397

(c) 合同負債

貴 集團已確認下列與收入相關的合同負債。

	於12月31日 **2015年** *人民幣千元*	**2016年** *人民幣千元*	**2017年** *人民幣千元*	於8月31日 **2018年** *人民幣千元*
客戶墊款	157,688	181,476	187,086	200,291
客戶忠誠度計劃 *(附註2.19)*	3,596	5,219	5,266	8,382
	161,284	186,695	192,352	208,673

(i) 與合同負債相關的已確認收入

下表列示於業績記錄期與已結轉合同負債有關的已確認收入明細：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
包含在年初合同負債結餘的已確認收入				
客戶墊款	141,765	157,688	181,476	187,086
客戶忠誠度計劃	3,628	3,596	5,219	5,266
	145,393	161,284	186,695	192,352

(ii) 未履行的長期特許經營酒店合同

下表載列固定價格長期特許經營酒店合同產生的未履行履約義務：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
各年末／期末分配至部分或全部未履行履約義務的長期特許經營酒店合同的交易價格總額				
預計於一年後確認	26,681	30,583	43,279	37,813
預計於一年內確認	3,952	5,082	6,979	8,020
	30,633	35,665	50,258	45,833

上文披露的金額不包括受約束的可變對價。

所有其他酒店管理合同均根據管理酒店的實際業績收費。對於酒店經營服務，其在短期內提供，且於各期間末並無未履行的履約義務。

6 其他收入

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
政府補助	5,031	4,438	2,272	1,060	2,893
以公允價值計量並計入損益的金融資產所得收益 *(附註22)*	–	7,877	8,164	6,159	4,483
	5,031	12,315	10,436	7,219	7,376

7 其他收益－淨額

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
出售物業、廠房及設備的(虧損)／收益淨額	(53)	(106)	1,094	1,798	(54)
出售附屬公司收益淨額 *(附註31)*	–	5,261	3,104	–	10,794
補償收入*(a)*	–	–	19,600	–	8,400
無需支付的第三方應付款項	2,317	1,203	3,588	2,386	965
其他	894	966	1,258	450	620
	3,158	7,324	28,644	4,634	20,725

(a) 表示向提前終止與貴 集團訂立酒店租賃協議的第三方出租人所收取的賠償金。

8 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				（未經審核）	
經營租賃開支	403,026	399,850	374,067	256,384	255,388
耗材成本	346,646	363,574	352,150	214,815	239,906
僱員福利開支 *(附註9)*	359,168	398,908	440,329	282,746	310,612
公用事業費用	99,115	92,417	90,563	61,348	60,762
稅項及徵稅*(a)*	86,403	35,796	5,691	3,370	4,384
物業、廠房及設備折舊 *(附註16)*	46,036	49,084	53,949	35,867	33,300
營銷及推廣開支	32,247	38,946	45,447	24,526	25,723
維修及保養	20,368	25,652	26,144	15,000	16,240
差旅及通訊開支	20,433	22,129	24,726	15,293	17,487
洗衣成本	14,854	14,820	15,007	9,850	10,946
貿易及其他應收款項減值準備／(撥回) *(附註21)*	4,951	5,267	958	(129)	1,579
銀行手續費	6,870	8,471	3,939	2,703	2,941
無形資產攤銷 *(附註18)*	6,483	6,985	4,727	3,257	3,960
外包服務	3,156	3,847	4,994	2,771	3,360
制服費用	3,043	3,245	3,597	2,195	2,094
交通費用	2,595	3,621	3,486	2,125	2,419
專業費用	617	3,199	4,227	2,818	1,383
核數師薪酬	1,358	1,283	1,326	884	600
土地使用權攤銷 *(附註17)*	586	852	1,188	765	820
投資物業折舊	15	15	15	10	10
雜項開支	16,487	24,033	22,172	15,412	13,938
銷售成本、銷售及營銷開支及行政開支總額	1,474,457	1,501,994	1,478,702	952,010	1,007,852

(a) 根據財政部及國家稅務總局聯合發佈的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(「財稅[2016]36號」)，自2016年5月1日起，貴 集團須就酒店經營及酒店管理收入繳納增值稅而非營業稅，在此之前，貴 集團須繳納營業稅。

9 僱員福利開支(包括董事酬金)

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
工資、薪金和花紅	271,307	319,280	340,783	214,391	237,426
退休金成本－界定供款計劃	19,476	21,265	25,792	15,778	18,173
住房公積、醫療保險及其他社會保險	19,716	21,102	25,160	10,626	12,543
其他僱員福利	28,719	37,261	45,084	38,441	42,470
股份酬金開支*(附註26)*	19,950	–	3,510	3,510	–
	359,168	398,908	440,329	282,746	310,612

(a) 五名最高薪酬人士

於業績記錄期貴 集團薪酬最高五名人士中包括1名董事,其薪酬載於附註10的分析當中。於業績記錄期應付剩餘4名人士的薪酬如下:

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
工資、薪金和花紅	3,748	3,809	4,251	2,834	3,258
退休金成本－界定供款計劃	90	93	98	65	71
住房公積、醫療保險、其他社會保險以及其他僱員福利	158	172	189	126	140
股份酬金開支*(附註26)*	2,839	–	2,632	2,632	–
	6,835	4,074	7,170	5,657	3,469

其薪酬屬於下列範圍的非董事最高薪人數載於下表：

	人數				
	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				（未經審核）	
人民幣0元至人民幣500,000元	–	–	–	–	–
人民幣500,000元至人民幣1,000,000元	–	3	–	–	–
人民幣1,000,000元至人民幣1,500,000元	3	1	3	3	4
人民幣1,500,000元至人民幣3,500,000元	1	–	1	1	–
	4	4	4	4	4

10 董事酬金

按貴 集團構成實體劃分的於業績記錄期已付或應付貴 公司董事及最高行政人員的薪酬（包括在成為貴 公司董事前作為集團實體的僱員／董事提供服務而獲得的薪酬）如下：

	截至2015年12月31日止年度				
	董事袍金	薪金和花紅	退休金成本－界定供款計劃	其他僱員福利和股份酬金開支	合計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
執行董事					
金文杰先生	–	–	–	998	998
陳妙強先生	–	1,434	22	1,044	2,500
非執行董事					
陳妙林先生	–	–	–	–	–
陳燦榮先生	–	–	–	–	–
張冠明先生	–	–	–	–	–
文蔚先生	–	–	–	–	–
馮軍元先生	–	–	–	–	–
	–	1,434	22	2,042	3,498

	截至2016年12月31日止年度				
	董事袍金	薪金和花紅	退休金成本－界定供款計劃	其他僱員福利和股份酬金開支	合計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
執行董事					
金文杰先生	–	–	–	–	–
陳妙強先生	–	1,328	23	50	1,401
非執行董事					
陳妙林先生	–	–	–	–	–
陳燦榮先生	–	–	–	–	–
張冠明先生*(i)*	–	–	–	–	–
文蔚先生*(i)*	–	–	–	–	–
馮軍元先生*(i)*	–	–	–	–	–
江天一先生*(ii)*	–	–	–	–	–
張弛先生*(ii)*	–	–	–	–	–
	–	1,328	23	50	1,401

(i) 自2016年11月起辭任非執行董事。

(ii) 自2016年11月起擔任非執行董事。

	截至2017年12月31日止年度				
	董事袍金	薪金和花紅	退休金成本－界定供款計劃	其他僱員福利和股份酬金開支	合計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
執行董事					
金文杰先生	–	299	6	258	563
陳妙強先生	–	1,569	25	296	1,890
非執行董事					
陳妙林先生	–	–	–	–	–
陳燦榮先生	–	–	–	–	–
江天一先生	–	–	–	–	–
張弛先生	–	–	–	–	–
獨立非執行董事					
張潤鋼先生*(i)*	60	–	–	–	60
李志強先生*(i)*	60	–	–	–	60
邱妘女士*(i)*	60	–	–	–	60
	180	1,868	31	554	2,633

(i) 自2017年6月起擔任獨立非執行董事。

	截至2017年8月31日止八個月（未經審核）				
	董事袍金	薪金和花紅	退休金成本－界定供款計劃	其他僱員福利和股份酬金開支	合計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
執行董事					
金文杰先生	–	199	4	11	214
陳妙強先生	–	983	16	37	1,036
非執行董事					
陳妙林先生	–	–	–	–	–
陳燦榮先生	–	–	–	–	–
江天一先生	–	–	–	–	–
張弛先生	–	–	–	–	–
獨立非執行董事					
張潤鋼先生	20	–	–	–	20
李志強先生	20	–	–	–	20
邱妘女士	20	–	–	–	20
	60	1,182	20	48	1,310

	截至2018年8月31日止八個月				
	董事袍金	薪金和花紅	酌情花紅	其他僱員福利和以股份為基礎的付款	合計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
執行董事					
金文杰先生	–	200	2	277	479
陳妙強先生	–	860	18	134	1,012
非執行董事					
陳妙林先生	–	–	–	–	–
陳燦榮先生	–	–	–	–	–
江天一先生	–	–	–	–	–
張弛先生	–	–	–	–	–
獨立非執行董事					
張潤鋼先生	80	–	–	–	80
李志強先生*(i)*	80	–	–	–	80
邱妘女士	80	–	–	–	80
丘煥法先生*(ii)*	–	–	–	–	–
	240	1,060	20	411	1,731

(i) 自2018年8月起辭任獨立非執行董事。

(ii) 自2018年8月起擔任獨立非執行董事。

(a) 董事離職福利

於年末或業績記錄期的任何時間，概無董事退休或離職福利。

(b) 董事福利與權益

於年末或業績記錄期的任何時間，概無董事福利與權益。

(c) 就獲取董事服務而向第三方支付對價

於年末或業績記錄期的任何時間，概無就獲取董事服務而向第三方支付對價。

(d) 有關惠及董事、董事所控制的法團及其關連實體的貸款、類似貸款及其他交易之資料

於年末或業績記錄期的任何時間，概無惠及董事、董事所控制的法團及其關連實體的貸款、類似貸款或其他交易。

(e) 董事在交易、安排或合約中的重大權益

於年末或業績記錄期的任何時間，概無貴 公司參與其中以及貴 公司董事在其中擁有重大權益（不論直接或間接）的涉及貴 公司業務的重大交易、安排及合約。

11 融資收入／(成本)－淨額

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* （未經審核）	*人民幣千元*
融資收入					
－銀行存款利息收入	5,294	4,394	4,495	3,030	5,140
－向關聯方授出貸款的利息收入*（附註35）*	25,674	7,799	907	907	–
	30,968	12,193	5,402	3,937	5,140
融資成本					
－銀行及其他借款的利息開支	(29,330)	(13,925)	(8,886)	(7,620)	(6,769)
－向關聯方借款的利息開支*（附註35）*	(890)	(2,124)	(1,520)	(1,520)	–
	(30,220)	(16,049)	(10,406)	(9,140)	(6,769)
融資收入／(成本)－淨額	748	(3,856)	(5,004)	(5,203)	(1,629)

截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度及截至2017年8月31日止八個月，融資成本分別按5.10%、5.14%、4.31%及4.63%的平均利率資本化為合資格資產，金額分別為人民幣395,000元、人民幣934,000元、人民幣912,000元及人民幣118,000元（截至2018年8月31日止八個月：零）。

12A 於附屬公司的投資

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日，貴 公司擁有以下附屬公司（包括直接和間接持有）：

					貴 公司持有的股本權益				
					於12月31日			於8月31日	直接／
附屬公司名稱	成立日期	成立地點	主要活動	註冊資本	2015年	2016年	2017年	2018年	間接持有
				（人民幣元）					
寧海金海開元名都大酒店有限公司	2012年3月23日	中國浙江省	酒店經營	10,000,000	100%	100%	100%	100%	直接
浙江開元曼居酒店管理有限公司	2010年9月20日	中國浙江省	酒店管理	27,000,000	100%	100%	100%	100%	直接
上海悅閣酒店經營有限公司	2010年1月21日	中國上海市	酒店經營	12,000,000	65%	65%	65%	65%	直接
上海瑞亞酒店管理有限公司（「上海瑞亞」）	2010年6月23日	中國上海市	酒店經營	5,000,000	65%	65%	65%	不適用	間接
上海瑞悅酒店有限公司	2010年5月7日	中國上海市	酒店經營	5,000,000	65%	65%	65%	65%	間接
杭州開元酒店用品有限公司	1998年9月9日	中國浙江省	酒店用品銷售	10,000,000	100%	100%	100%	100%	直接
杭州璧蘿酒業有限公司	2015年2月12日	中國浙江省	葡萄酒銷售	1,000,000	100%	100%	100%	100%	間接
杭州開元信息系統有限公司	2009年12月24日	中國浙江省	計算機軟件、硬件和網絡產品	5,000,000	100%	100%	100%	100%	直接
浙江金扇子網絡科技有限公司	2013年11月6日	中國浙江省	計算機軟件、硬件和網絡設計開發	12,500,000	100%	100%	80%	80%	直接

附屬公司名稱	成立日期	成立地點	主要活動	註冊資本 *(人民幣元)*	貴公司持有的股本權益 於12月31日 2015年	2016年	2017年	於8月31日 2018年	直接／間接持有
天津瑞灣開元酒店管理有限公司	2012年12月28日	中國天津市	酒店管理及諮詢服務	10,000,000	100%	100%	100%	100%	直接
杭州開元傳祺房屋租賃有限公司	2013年4月24日	中國浙江省	物業服務及物業租賃	26,800,000	100%	100%	100%	100%	直接
海寧鹽官古城開元度假酒店有限公司	2014年3月28日	中國浙江省	酒店經營	50,000,000	100%	100%	100%	100%	直接
建德開元芳草地酒店有限公司（「建德開元芳草地」）*(a)*	2015年12月10日	中國浙江省	酒店經營	30,000,000	*附註(a)*	100%	100%	100%	直接
長興開元芳草地酒店有限公司（「長興開元芳草地」）*(a)*	2014年12月24日	中國浙江省	酒店經營	30,000,000	*附註(a)*	*附註(a)*	100%	100%	直接
蘇州祺聚酒店管理有限公司（「蘇州祺聚」）	2010年9月3日	中國江蘇省	酒店經營	5,000,000	100%	100%	*附註31*	*附註31*	直接
紹興大禹開元度假村有限公司（「紹興大禹」）	2010年7月20日	中國浙江省	酒店經營	10,000,000	100%	100%	*附註31*	*附註31*	直接
杭州開元頤居酒店管理有限公司	2014年8月18日	中國浙江省	酒店管理及諮詢服務投資管理	5,000,000	55%	55%	55%	55%	間接

附屬公司名稱	成立日期	成立地點	主要活動	註冊資本 *(人民幣元)*	貴公司持有的股本權益 於12月31日 2015年	2016年	2017年	於8月31日 2018年	直接／間接持有
余姚開元曼居酒店管理有限公司(「余姚曼居」)	2015年11月23日	中國浙江省	酒店管理及經營	3,000,000	100%	*附註31*	*附註31*	55.66% *(附註32)*	直接
寧波開元曼居酒店管理有限公司	2016年3月19日	中國浙江省	酒店管理	1,000,000.00	不適用	100%	100%	100%	間接
天津曼居酒店管理有限公司	2016年12月8日	中國天津市	酒店管理及經營	200,000	不適用	100%	100%	100%	間接
舟山開元曼居酒店管理有限公司	2017年3月23日	中國浙江省	酒店管理及經營	5,000,000	不適用	不適用	100%	100%	間接
上海開元曼居酒店管理有限公司	2017年7月24日	中國上海市	酒店管理	5,000,000	不適用	不適用	70%	70%	間接
北京開元曼居酒店管理有限公司	2017年6月21日	中國北京市	酒店管理	10,000,000	不適用	不適用	70%	70%	間接
重慶開元曼居酒店管理有限公司	2017年6月13日	中國重慶市	酒店管理	3,000,000	不適用	不適用	70%	70%	間接
大連開元曼居酒店管理有限公司	2017年11月13日	中國遼寧省	酒店管理及經營	5,000,000	不適用	不適用	100%	100%	間接

附屬公司名稱	成立日期	成立地點	主要活動	註冊資本 *(人民幣元)*	貴公司持有的股本權益 於12月31日 2015年	2016年	2017年	於8月31日 2018年	直接／間接持有
重慶市大足區開元觀堂酒店有限公司	2017年8月10日	中國重慶市	酒店經營	10,000,000	不適用	不適用	100%	不適用 *(附註31)*	直接
浙江開元餐飲管理有限公司	2017年7月6日	中國浙江省	餐飲服務	10,000,000	不適用	不適用	100%	100%	直接
浙江美鎮酒店管理有限公司	2017年12月12日	中國浙江省	酒店管理及諮詢服務	10,000,000	不適用	不適用	60%	60%	直接
上海閱尚酒店管理有限公司	2017年9月29日	中國上海市	酒店管理及經營	500,000	不適用	不適用	70%	70%	間接
湖南曼居酒店管理有限責任公司	2018年1月24日	中國湖南省	酒店管理及經營	5,000,000	不適用	不適用	不適用	100%	間接
成都麗居酒店管理有限公司	2018年3月20日	中國四川省	酒店管理及經營	5,000,000	不適用	不適用	不適用	100%	間接
寧波開元曼菲酒店管理有限公司	2018年5月2日	中國浙江省	酒店管理及經營	5,000,000	不適用	不適用	不適用	100%	間接
長興開元名都大酒店有限公司	2018年7月9日	中國浙江省	酒店經營	50,000,000	不適用	不適用	不適用	100%	直接
長興開元美途酒店有限公司	2018年8月24日	中國浙江省	酒店經營	5,000,000	不適用	不適用	不適用	100%	直接

(a) 於業績記錄期，貴 公司分別於2016年10月31日及2017年3月31日，分別以人民幣30,000,000元及人民幣40,000,000元（附註26(b)）的對價從開元旅業集團有限公司收購建德開元芳草地及長興開元芳草地的全部股份。貴 公司、建德開元芳草地及長興開元芳草地於收購前後均共同受控於開元旅業集團有限公司，故收購事項被視為共同控制合併（附註2.2.1(b)）。自完成收購後，建德開元芳草地及長興開元芳草地的財務報表已納入貴 集團於業績記錄期的合併財務報表，猶如收購自建德開元芳草地及長興開元芳草地最初受開元旅業集團有限公司控制之時即已發生，2015年開元旅業集團有限公司向建德開元芳草地及長興開元芳草地的注資人民幣60,000,000元於「資本儲備」（附註26(b)）內列賬，作為控股股東給予附屬公司的供款。

12B 以權益法入賬的投資

貴 集團及貴 公司

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於合資企業的投資*(a)*	108,351	109,414	112,297	116,299
於聯營公司的投資*(b)*	–	6,443	6,091	2,962
	108,351	115,857	118,388	119,261

(a) 於合資企業的投資

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				（未經審核）	
年初／期初	106,619	108,351	109,414	109,414	112,297
分佔業績	1,732	1,063	2,883	1,509	4,002
年末／期末	108,351	109,414	112,297	110,923	116,299

貴 集團未上市之合資企業於業績記錄期的詳情載列如下：

				貴 公司持有的股本權益			
				於12月31日			於8月31日
公司名稱	**成立地點**	**成立日期**	**主要活動**	**2015年**	**2016年**	**2017年**	**2018年**
北京歌華開元大酒店有限公司（「北京歌華」）	中國北京市	2005年9月19日	酒店經營及管理	49%	49%	49%	49%

合資企業的重大財務資料概要如下：

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
流動資產	8,982	11,297	18,305	33,958
包括：現金及現金等價物	5,025	5,446	10,330	20,555
非流動資產	276,934	246,149	217,941	200,891
資產總值	285,916	257,446	236,246	234,849
流動負債	(39,797)	(43,158)	(44,076)	(49,511)
非流動負債	(77,000)	(43,000)	(15,000)	–
負債總額	(116,797)	(86,158)	(59,076)	(49,511)
資產淨值	169,119	171,288	177,170	185,338
調整至賬面值：				
年初／期初資產淨值	165,584	169,119	171,288	177,170
年內／期內純利	3,535	2,169	5,882	8,168
年末／期末資產淨值	169,119	171,288	177,170	185,338
貴　集團份額百分比	49%	49%	49%	49%
貴　集團份額（人民幣元）	82,868	83,931	86,814	90,816
商譽	25,483	25,483	25,483	25,483
賬面值	108,351	109,414	112,297	116,299

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				（未經審核）	
收入	116,790	124,316	130,880	83,552	90,549
利息收入	14	20	26	11	15
利息開支	(5,839)	(3,406)	(1,508)	(1,433)	(385)
所得稅	–	(1,705)	(1,615)	(1,081)	(476)
税後純利及全面收益總額	3,535	2,169	5,882	3,080	8,168
分佔業績	1,732	1,063	2,883	1,509	4,002

(b) 於聯營公司的投資

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				（未經審核）	
年初／期初	–	–	6,443	6,443	6,091
於聯營公司的新投資	–	3,000	–	–	–
從附屬公司轉撥至聯營公司（*附註31(a)*）	–	3,071	–	–	–
從聯營公司轉撥至附屬公司（*附註32*）	–	–	–	–	(3,318)
分佔業績	–	372	122	20	325
宣派股息	–	–	(474)	(474)	(136)
年末／期末	–	6,443	6,091	5,989	2,962

貴 集團未上市之聯營公司於業績記錄期的詳情載列如下：

				貴 公司持有的股本權益			
				於12月31日			於8月31日
公司名稱	註冊資本	成立日期	主要活動	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣元						
浙江皓谷網絡科技有限公司	15,000,000	2016年5月20日	互聯網技術發展	不適用	20%	20%	20%
余姚曼居	3,000,000	2015年11月23日	酒店管理及經營	*附註12A*	35.83%	35.83%	*附註12A及附註31*

13 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				（未經審核）	
即期所得稅	27,844	33,358	52,165	34,089	36,391
遞延所得稅*（附註30）*	809	(183)	4,290	637	(5,750)
所得稅開支	28,653	33,175	56,455	34,726	30,641

於業績記錄期，貴 集團未計所得稅前利潤之稅項與採用25%的中國法定企業所得稅稅率計算得出的理論稅額差額如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				（未經審核）	
未計所得稅前利潤	58,294	117,230	223,022	123,922	142,196
按適用於貴 集團各實體的法定稅率計算的稅項	14,574	29,308	55,756	30,981	35,549
稅務影響：					
不可扣所得稅開支	1,482	154	824	824	839
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	8,256	2,876	1,990	3,486	1,061
未確認遞延所得稅資產的暫時差異	4,774	1,196	2,024	2,048	188
動用之前未確認的稅項虧損	–	–	(3,388)	(2,231)	(5,914)
排除應佔合資企業及聯營公司利得稅後的影響	(433)	(359)	(751)	(382)	(1,082)
所得稅開支	28,653	33,175	56,455	34,726	30,641

(a) 中國企業所得稅

於整個業績記錄期，於中國註冊成立的企業須按25%的稅率繳納所得稅。於業績記錄期，貴 集團所得稅撥備乃依照現行法例、詮釋及慣例基於估計應課稅利潤的適用稅率計算。

14 每股盈利

於2017年6月25日，貴 公司轉為股份有限公司，註冊資本為人民幣210,000,000元，已發行股份210,000,000股。在計算每股盈利時，假設2015年初已發行210,000,000股股份。

於業績記錄期的每股基本盈利按貴 公司擁有人應佔利潤除以於業績記錄期已發行股份或視作已發行股份的加權平均數計算。每股攤薄盈利乃假設已轉換所有具攤薄潛力的股份後，調整已發行股份的加權平均數計算得出。由於業績記錄期並無潛在攤薄股份，因此於業績記錄期的全面攤薄每股盈利與每股基本盈利相同。

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
				（未經審核）	
貴　公司擁有人應佔利潤（以人民幣千元計）	30,107	84,324	163,042	87,719	109,974
已發行或視作已發行普通股的加權平均數（以千股計）	210,000	210,000	210,000	210,000	210,000
每股基本盈利（以每股人民幣元表示）	0.14	0.40	0.78	0.42	0.52

15 股息

於2017年4月24日，向貴　公司若干股東宣派股息人民幣59,690,000元。上述股息於合併權益變動表中呈列為撥備或支付予股東的股息。

於2018年6月15日，向貴　公司若干股東宣派股息人民幣41,238,000元。上述股息於合併權益變動表中呈列為撥備或支付予股東的股息。

除上文所述外，貴　公司於業績記錄期並無派付或宣派任何股息。

16 物業、廠房及設備

貴　集團

	樓宇及設施	機器及設備	辦公與電子設備	車輛	租賃物業裝修	在建工程	合計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2015年1月1日							
成本	21,446	38,803	102,990	10,614	314,346	3,803	492,002
累計折舊	(701)	(22,873)	(64,100)	(6,155)	(117,362)	–	(211,191)
賬面淨值	20,745	15,930	38,890	4,459	196,984	3,803	280,811
截至2015年12月31日止年度							
年初賬面淨值	20,745	15,930	38,890	4,459	196,984	3,803	280,811
添置	69	1,568	4,663	750	10,304	38,052	55,406
轉撥自在建工程	–	240	372	–	10,030	(10,642)	–
出售	–	(111)	(365)	(211)	–	–	(687)
重新分類為持作待售資產 *(附註31)*	–	(198)	(2,970)	(2)	(13,547)	–	(16,717)
折舊費用 *(附註8)*	(530)	(3,666)	(11,557)	(1,505)	(28,778)	–	(46,036)
年末賬面淨值	20,284	13,763	29,033	3,491	174,993	31,213	272,777
於2015年12月31日							
成本	21,515	39,944	102,980	10,775	319,327	31,213	525,754
累計折舊	(1,231)	(26,181)	(73,947)	(7,284)	(144,334)	–	(252,977)
賬面淨值	20,284	13,763	29,033	3,491	174,993	31,213	272,777

	樓宇及設施	機器及設備	辦公與電子設備	車輛	租賃物業裝修	在建工程	合計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2016年12月31日止年度							
年初賬面淨值	20,284	13,763	29,033	3,491	174,993	31,213	272,777
添置	39	5,020	11,669	1,855	27,631	74,651	120,865
轉撥自在建工程	71,339	6,210	5,415	–	13,135	(96,099)	–
出售	(37)	(54)	(417)	(247)	–	–	(755)
折舊費用 *(附註8)*	(2,927)	(4,391)	(10,874)	(1,269)	(29,623)	–	(49,084)
年末賬面淨值	88,698	20,548	34,826	3,830	186,136	9,765	343,803
於2016年12月31日							
成本	92,853	50,780	118,460	10,457	347,968	9,765	630,283
累計折舊	(4,155)	(30,232)	(83,634)	(6,627)	(161,832)	–	(286,480)
賬面淨值	88,698	20,548	34,826	3,830	186,136	9,765	343,803
截至2017年12月31日止年度							
年初賬面淨值	88,698	20,548	34,826	3,830	186,136	9,765	343,803
添置	318	4,258	21,985	1,214	12,467	116,592	156,834
轉撥自在建工程	28	1,913	393	–	23,724	(26,058)	–
出售	(1,137)	(308)	(793)	(137)	–	–	(2,375)
出售附屬公司	–	(1,397)	(924)	(78)	(33,861)	–	(36,260)
折舊費用 *(附註8)*	(3,745)	(4,303)	(11,513)	(1,002)	(33,386)	–	(53,949)
年末賬面淨值	84,162	20,711	43,974	3,827	155,080	100,299	408,053
於2017年12月31日							
成本	91,971	51,827	124,727	9,658	326,830	100,299	705,312
累計折舊	(7,809)	(31,116)	(80,753)	(5,831)	(171,750)	–	(297,259)
賬面淨值	84,162	20,711	43,974	3,827	155,080	100,299	408,053
截至2017年8月31日止八個月（未經審核）							
期初賬面淨值	88,698	20,548	34,826	3,830	186,136	9,765	343,803
添置	149	4,893	15,498	479	18,952	37,467	77,438
轉撥自在建工程	–	1,729	393	–	3,886	(6,008)	–
出售	(1,116)	(152)	(462)	(26)	–	–	(1,756)
折舊費用 *(附註8)*	(2,527)	(3,447)	(7,339)	(703)	(21,851)	–	(35,867)
期末賬面淨值	85,204	23,571	42,916	3,580	187,123	41,224	383,618
於2017年8月31日（未經審核）							
成本	91,829	56,805	131,277	10,631	368,448	41,224	700,214
累計折舊	(6,625)	(33,234)	(88,361)	(7,051)	(181,325)	–	(316,596)
賬面淨值	85,204	23,571	42,916	3,580	187,123	41,224	383,618

	樓宇及設施	機器及設備	辦公與電子設備	車輛	租賃物業裝修	在建工程	合計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2018年8月31日止八個月							
期初賬面淨值	84,162	20,711	43,974	3,827	155,080	100,299	408,053
添置	14,083	22,520	21,653	1,130	10,211	58,796	128,393
收購附屬公司 *(附註32)*	–	592	1,102	1	9,969	–	11,664
轉撥自在建工程	108,144	–	14,325	–	30,654	(153,123)	–
出售	–	(317)	(1,332)	(42)	–	–	(1,691)
出售附屬公司 *(附註31)*	–	(6,304)	(4,378)	(240)	–	–	(10,922)
折舊費用 *(附註8)*	(5,381)	(3,492)	(8,714)	(725)	(14,988)	–	(33,300)
期末賬面淨值	201,008	33,710	66,630	3,951	190,926	5,972	502,197
於2018年8月31日							
成本	214,198	66,895	155,415	10,268	360,238	5,972	812,986
累計折舊	(13,190)	(33,185)	(88,785)	(6,317)	(169,312)	–	(310,789)
賬面淨值	201,008	33,710	66,630	3,951	190,926	5,972	502,197

於2017年12月31日及2018年8月31日，賬面值為人民幣55,212,975元及人民幣54,006,699元的若干樓宇及設施已抵押為貴　集團銀行借款的抵押品（附註28）（2015年及2016年12月31日：零）。

物業、廠房及設備折舊已計入損益（附註8），如下所示：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				（未經審核）	
行政開支	1,876	1,658	1,595	1,336	979
銷售成本	44,160	47,426	52,354	34,531	32,321
	46,036	49,084	53,949	35,867	33,300

貴　公司

	樓宇及設施	機器及設備	辦公與電子設備	車輛	租賃物業裝修	在建工程	合計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2015年1月1日							
成本	1,066	29,608	59,749	7,445	173,458	120	271,446
累計折舊	(152)	(18,625)	(40,201)	(4,443)	(85,616)	–	(149,037)
賬面淨值	914	10,983	19,548	3,002	87,842	120	122,409

	樓宇及設施	機器及設備	辦公與電子設備	車輛	租賃物業裝修	在建工程	合計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2015年12月31日止年度							
年初賬面淨值	914	10,983	19,548	3,002	87,842	120	122,409
添置	29	955	2,436	13	2,007	120	5,560
轉撥自在建工程	–	240	–	–	–	(240)	–
出售	–	(20)	(377)	(193)	–	–	(590)
折舊費用	(110)	(2,644)	(5,408)	(959)	(13,966)	–	(23,087)
年末賬面淨值	833	9,514	16,199	1,863	75,883	–	104,292
於2015年12月31日							
成本	1,095	30,585	61,538	6,897	175,465	–	275,580
累計折舊	(262)	(21,071)	(45,339)	(5,034)	(99,582)	–	(171,288)
賬面淨值	833	9,514	16,199	1,863	75,883	–	104,292
截至2016年12月31日止年度							
年初賬面淨值	833	9,514	16,199	1,863	75,883	–	104,292
添置	25	1,022	3,676	1,087	5,189	–	10,999
出售	–	(35)	(33)	(125)	–	–	(193)
折舊費用	(149)	(2,813)	(5,522)	(692)	(14,711)	–	(23,887)
年末賬面淨值	709	7,688	14,320	2,133	66,361	–	91,211
於2016年12月31日							
成本	1,120	31,394	64,870	6,077	180,654	–	284,115
累計折舊	(411)	(23,706)	(50,550)	(3,944)	(114,293)	–	(192,904)
賬面淨值	709	7,688	14,320	2,133	66,361	–	91,211
截至2017年12月31日止年度							
年初賬面淨值	709	7,688	14,320	2,133	66,361	–	91,211
添置	240	1,447	4,652	–	3,245	13,458	23,042
轉撥自在建工程	–	–	393	–	3,888	(4,281)	–
出售	(21)	(227)	(613)	(117)	–	–	(978)
折舊費用	(132)	(2,721)	(4,724)	(475)	(17,673)	–	(25,725)
年末賬面淨值	796	6,187	14,028	1,541	55,821	9,177	87,550
於2017年12月31日							
成本	1,304	32,183	67,491	4,915	187,787	9,177	302,857
累計折舊	(508)	(25,996)	(53,463)	(3,374)	(131,966)	–	(215,307)
賬面淨值	796	6,187	14,028	1,541	55,821	9,177	87,550

	樓宇及設施	機器及設備	辦公與電子設備	車輛	租賃物業裝修	在建工程	合計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2017年8月31日止八個月（未經審核）							
期初賬面淨值	709	7,688	14,320	2,133	66,361	–	91,211
添置	240	1,188	3,037	80	2,409	10,572	17,526
轉撥自在建工程	–	–	393	–	3,886	(4,279)	–
出售	–	(79)	(299)	(6)	–	–	(384)
折舊費用	(86)	(1,962)	(3,541)	(343)	(10,160)	–	(16,092)
期末賬面淨值	863	6,835	13,910	1,864	62,496	6,293	92,261
於2017年8月31日（未經審核）							
成本	1,360	32,439	67,712	6,035	184,608	6,293	298,447
累計折舊	(497)	(25,604)	(53,802)	(4,171)	(122,112)	–	(206,186)
賬面淨值	863	6,835	13,910	1,864	62,496	6,293	92,261
截至2018年8月31日止八個月							
期初賬面淨值	796	6,187	14,028	1,541	55,821	9,177	87,550
添置	301	1,954	5,905	419	4,105	5,323	18,007
轉撥自在建工程	–	–	538	–	12,194	(12,732)	–
出售	–	(312)	(1,069)	(40)	–	–	(1,421)
折舊費用	(106)	(839)	(2,382)	(376)	(6,988)	–	(10,691)
期末賬面淨值	991	6,990	17,020	1,544	65,132	1,768	93,445
於2018年8月31日							
成本	1,605	33,586	71,082	5,086	189,994	1,768	303,121
累計折舊	(614)	(26,596)	(54,062)	(3,542)	(124,862)	–	(209,676)
賬面淨值	991	6,990	17,020	1,544	65,132	1,768	93,445

17 土地使用權

貴 集團

土地使用權代表根據40年租約就位於中國境內的土地預付的經營租賃款項，賬面淨值分析如下：

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於中國境內				
－租約40年	30,682	47,330	46,142	45,322

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
年初／期初	–	30,682	47,330	47,330	46,142
添置	31,268	17,500	–	–	–
攤銷費用 *(附註8)*	(586)	(852)	(1,188)	(765)	(820)
年末／期末	30,682	47,330	46,142	46,565	45,322

於2017年12月31日及2018年8月31日，賬面值為人民幣46,142,000元及人民幣45,322,000元的若干土地使用權已抵押為貴　集團銀行借款的抵押品（附註28）（2015年及2016年12月31日：零）。

土地使用權攤銷已計入損益（附註8），如下所示：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
銷售成本	586	852	1,188	765	820

18 無形資產

貴　集團

	計算機軟件	租賃合同受益權	合計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2015年1月1日			
成本	28,646	30,454	59,100
累計攤銷	(16,159)	(14,124)	(30,283)
賬面淨值	12,487	16,330	28,817
截至2015年12月31日止年度			
年初賬面淨值	12,487	16,330	28,817
添置	1,588	–	1,588
重新分類為持作待售資產 *(附註31)*	(38)	–	(38)
攤銷費用 *(附註8)*	(3,557)	(2,926)	(6,483)
年末賬面淨值	10,480	13,404	23,884
於2015年12月31日			
成本	28,968	30,454	59,422
累計攤銷	(18,488)	(17,050)	(35,538)
賬面淨值	10,480	13,404	23,884

	計算機軟件 *人民幣千元*	租賃合同 受益權 *人民幣千元*	合計 *人民幣千元*
截至2016年12月31日止年度			
年初賬面淨值	10,480	13,404	23,884
添置	1,238	–	1,238
攤銷費用 *(附註8)*	(4,059)	(2,926)	(6,985)
年末賬面淨值	7,659	10,478	18,137
於2016年12月31日			
成本	29,960	30,454	60,414
累計攤銷	(22,301)	(19,976)	(42,277)
賬面淨值	7,659	10,478	18,137
截至2017年12月31日止年度			
年初賬面淨值	7,659	10,478	18,137
添置	2,223	–	2,223
出售附屬公司	(18)	(578)	(596)
攤銷費用 *(附註8)*	(2,531)	(2,196)	(4,727)
年末賬面淨值	7,333	7,704	15,037
於2017年12月31日			
成本	30,650	18,696	49,346
累計攤銷	(23,317)	(10,992)	(34,309)
賬面淨值	7,333	7,704	15,037
截至2017年8月31日止八個月（未經審核）			
期初賬面淨值	7,659	10,478	18,137
添置	1,037	–	1,037
攤銷費用 *(附註8)*	(2,390)	(867)	(3,257)
期末賬面淨值	6,306	9,611	15,917
於2017年8月31日（未經審核）			
成本	30,997	30,454	61,451
累計攤銷	(24,691)	(20,843)	(45,534)
賬面淨值	6,306	9,611	15,917

	計算機軟件	租賃合同受益權	商譽	合計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2018年8月31日止八個月				
期初賬面淨值	7,333	7,704	–	15,037
添置	1,706	–	–	1,706
收購附屬公司 *(附註32)*	–	–	2,132	2,132
出售附屬公司 *(附註31)*	(200)	–	–	(200)
攤銷費用 *(附註8)*	(3,051)	(909)	–	(3,960)
期末賬面淨值	5,788	6,795	2,132	14,715
於2018年8月31日				
成本	32,118	18,696	2,132	52,946
累計攤銷	(26,330)	(11,901)	–	(38,231)
賬面淨值	5,788	6,795	2,132	14,715

無形資產攤銷已計入損益（附註8），如下所示：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				（未經審核）	
行政開支	1,653	1,386	1,378	772	772
銷售成本	4,830	5,599	3,349	2,485	3,188
	6,483	6,985	4,727	3,257	3,960

貴 公司

	計算機軟件
	人民幣千元
於2015年1月1日	
成本	4,103
累計攤銷	(3,316)
賬面淨值	787
截至2015年12月31日止年度	
年初賬面淨值	787
添置	841
攤銷費用	(539)
年末賬面淨值	1,089
於2015年12月31日	
成本	3,776
累計攤銷	(2,687)
賬面淨值	1,089

	計算機軟件 *人民幣千元*
截至2016年12月31日止年度	
年初賬面淨值	1,089
添置	363
攤銷費用	(773)
年末賬面淨值	679
於2016年12月31日	
成本	3,989
累計攤銷	(3,310)
賬面淨值	679
截至2017年12月31日止年度	
年初賬面淨值	679
添置	1,571
攤銷費用	(564)
年末賬面淨值	1,686
於2017年12月31日	
成本	4,485
累計攤銷	(2,799)
賬面淨值	1,686
截至2017年8月31日止八個月（未經審核）	
期初賬面淨值	679
添置	264
攤銷費用	(361)
期末賬面淨值	582
於2017年8月31日（未經審核）	
成本	4,253
累計攤銷	(3,671)
賬面淨值	582
截至2018年8月31日止八個月	
期初賬面淨值	1,686
添置	1,052
攤銷費用	(914)
期末賬面淨值	1,824
於2018年8月31日	
成本	5,537
累計攤銷	(3,713)
賬面淨值	1,824

19 其他非流動資產

其他長期資產指經營租賃開支預付款項。

貴 集團

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
經營租賃開支預付款項	24,117	22,125	14,554	3,527

貴 公司

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
經營租賃開支預付款項	24,117	20,333	14,202	754

20 存貨

貴 集團

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
餐飲	15,764	13,408	17,625	18,898
消耗品、用品及其他	8,442	8,678	9,168	8,852
	24,206	22,086	26,793	27,750
減：減值撥備	–	–	–	–
	24,206	22,086	26,793	27,750

貴 公司

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
餐飲	11,995	9,023	9,057	9,894
消耗品、用品及其他	4,659	5,319	4,830	4,799
	16,654	14,342	13,887	14,693
減：減值撥備	–	–	–	–
	16,654	14,342	13,887	14,693

21 貿易、其他應收款項及預付款項

貴 集團

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收第三方貿易應收款項	61,597	56,257	68,216	83,006
應收關聯方貿易應收款項 *(附註35(c))*	9,033	6,822	4,235	7,301
	70,630	63,079	72,451	90,307
減：減值撥備 *(附註8)*	(5,543)	(4,230)	(5,223)	(3,659)
貿易應收款項－淨額	65,087	58,849	67,228	86,648
向供應商支付的按金	42,428	44,138	54,753	55,314
應收關聯方貸款及其他應收款項 *(附註35(c))*	251,321	87,418	20,518	20,837
可收回增值税	391	5,371	21,361	33,525
應收利息	3,183	6,209	–	229
保本保收益的金融工具	–	–	–	60,000
其他	24,478	26,097	40,323	19,660
	321,801	169,233	136,955	189,565
減：其他應收款項撥備 *(附註8)*	(948)	(4,813)	(4,501)	(7,644)
其他應收款項－淨額	320,853	164,420	132,454	181,921
預付款項	22,815	30,125	39,408	66,316
貿易、其他應收款項及預付款項總額	408,755	253,394	239,090	334,885

(a) 貿易應收款項

於業績記錄期，貴 集團貿易應收款項的公允價值約為其賬面值，而貴 集團所有貿易應收款項的賬面值均以人民幣計值。

貴 集團一般給予客戶30至90日信貸期。根據發票日期經扣除減值撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
－三個月以內	53,977	49,989	62,272	77,364
－三個月至一年	10,902	5,539	4,987	9,786
－一至兩年	2,955	5,652	2,473	1,381
－兩至三年	1,406	1,254	1,085	324
－三年以上	1,390	645	1,634	1,452
	70,630	63,079	72,451	90,307

就集體減值進行評估後，貿易應收款項減值撥備的變動如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
年初／期初	(1,771)	(5,543)	(4,230)	(4,230)	(5,223)
(添置)／撥回 *(附註8)*	(4,168)	(1,375)	(1,267)	297	1,564
核銷	396	2,688	274	219	–
年末／期末	(5,543)	(4,230)	(5,223)	(3,714)	(3,659)

貴 集團運用《國際財務報告準則》第9號訂明的簡化法對預期信貸虧損作出撥備，該方法允許對所有貿易應收款項作出整段年期的預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項乃根據共通的信貸風險特徵及逾期天數進行分組。於2015年、2016年、2017年12月31日以及2018年8月31日的虧損準備撥備按如下方式釐定，預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

	關聯方	**未逾期**	**逾期三個月以內**	**逾期三個月至一年**	**逾期一至兩年**	**逾期兩至三年**	**逾期三年以上**	**合計**
於2015年12月31日								
預期虧損率	1.00%	0.92%	3.91%	9.54%	21.80%	69.00%	100.00%	
總賬面值(人民幣千元)	9,033	8,626	37,908	9,312	2,955	1,406	1,390	70,630
虧損準備撥備(人民幣千元)	(90)	(79)	(1,482)	(888)	(644)	(970)	(1,390)	(5,543)

	關聯方	未逾期	逾期三個月以內	逾期三個月至一年	逾期一至兩年	逾期兩至三年	逾期三年以上	合計
於2016年12月31日								
預期虧損率	1.00%	0.91%	3.89%	8.12%	21.05%	68.24%	100.00%	
總賬面值(人民幣千元)	6,822	15,286	32,666	754	5,652	1,254	645	63,079
虧損準備撥備(人民幣千元)	(68)	(139)	(1,271)	(61)	(1,190)	(856)	(645)	(4,230)
於2017年12月31日								
預期虧損率	1.00%	0.98%	3.98%	9.41%	20.95%	68.83%	100.00%	
總賬面值(人民幣千元)	4,235	16,414	41,700	4,910	2,473	1,085	1,634	72,451
虧損準備撥備(人民幣千元)	(42)	(160)	(1,660)	(462)	(518)	(747)	(1,634)	(5,223)
於2018年8月31日								
預期虧損率	1.00%	0.96%	3.95%	9.38%	20.95%	68.44%	100.00%	
總賬面值(人民幣千元)	7,301	58,196	17,807	3,846	1,381	324	1,452	90,307
虧損準備撥備(人民幣千元)	(73)	(559)	(703)	(361)	(289)	(222)	(1,452)	(3,659)

(b) 其他應收款項

以攤銷成本計量其他應收款項。該等應收款項主要包括向供應商支付的按金、可收回增值税、應收利息、應收關聯方款項及保本保收益的金融工具，該等款項被視為信貸風險較低，因此於業績記錄期確認的減值準備以12個月的預期虧損為限。

其他應收款項減值撥備變動如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
年初／期初	(165)	(948)	(4,813)	(4,813)	(4,501)
(添置)／撥回 *(附註8)*	(783)	(3,892)	309	(168)	(3,143)
撇銷	–	27	3	–	–
年末／期末	(948)	(4,813)	(4,501)	(4,981)	(7,644)

	關聯方	保本保收益的金融工具	未逾期	逾期三個月以內	逾期三個月至一年	逾期一至兩年	逾期兩至三年	逾期三年以上	合計
於2015年12月31日									
預期虧損率	0.05%	–	0.04%	0.50%	1.00%	3.00%	36.50%	40.39%	
總賬面值(人民幣千元)	251,321	–	52,007	4,997	49	12,395	215	817	321,801
虧損準備撥備(人民幣千元)	(126)	–	(18)	(25)	–	(371)	(78)	(330)	(948)
於2016年12月31日									
預期虧損率	0.05%	–	0.04%	0.50%	1.00%	3.00%	39.62%	44.67%	
總賬面值(人民幣千元)	87,418	–	56,770	8,961	4,353	43	11,219	469	169,233
虧損準備撥備(人民幣千元)	(44)	–	(24)	(45)	(44)	(1)	(4,445)	(210)	(4,813)
於2017年12月31日									
預期虧損率	0.05%	–	0.04%	0.50%	1.00%	3.00%	39.72%	44.67%	
總賬面值(人民幣千元)	20,518	–	70,140	29,227	3,791	3,968	20	9,291	136,955
虧損準備撥備(人民幣千元)	(10)	–	(30)	(146)	(38)	(119)	(8)	(4,150)	(4,501)
於2018年8月31日									
預期虧損率	0.05%	0.05%	0.04%	0.50%	1.00%	3.00%	39.69%	62.25%	
總賬面值(人民幣千元)	20,837	60,000	66,655	23,479	4,589	2,173	75	11,757	189,565
虧損準備撥備(人民幣千元)	(10)	(30)	(27)	(117)	(46)	(65)	(30)	(7,319)	(7,644)

貴 公司

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收第三方貿易應收款項	47,923	41,304	47,856	56,615
應收關聯方貿易應收款項	9,659	4,560	7,334	12,843
	57,582	45,864	55,190	69,458
減：減值撥備	(5,246)	(3,248)	(4,204)	(2,551)
貿易應收款項－淨額	52,336	42,616	50,986	66,907
向供應商支付的按金	33,401	33,975	34,620	37,158
應收關聯方貸款及其他應收款項	320,281	130,715	200,468	185,656
可收回增值税	–	545	2,107	1,935
應收利息	3,647	7,370	2,026	1,038
按攤銷成本計量的金融資產	–	–	–	60,000
其他	16,086	17,659	36,653	12,590
	373,415	190,264	275,874	298,377
減：其他應收款項撥備	(874)	(4,752)	(4,413)	(5,056)
其他應收款項－淨額	372,541	185,512	271,461	293,321
預付款項	9,116	9,494	14,712	41,190
貿易、其他應收款項及預付款項總額	433,993	237,622	337,159	401,418

22 以公允價值計量並計入損益的金融資產

貴 集團

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
以公允價值計量並計入損益的金融資產	–	155,590	–	–

貴 公司

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
以公允價值計量並計入損益的金融資產	–	129,000	–	–

於業績記錄期，以公允價值計量並計入損益的金融資產為預期年回報率介乎6.90%至7.20%，初始期限介乎91日至289日的人民幣計值理財產品。所有該等理財產品的回報均無保證，故其合約現金流量不能僅用於支付本金和利息，因此乃以公允價值計量並計入損益。

23 現金及現金等價物及受限制現金

貴 集團

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
銀行存款及手頭現金	198,785	248,564	424,109	360,342
減：受限制現金*(a)*	(72,400)	(72,400)	–	(72,100)
現金及現金等價物	126,385	176,164	424,109	288,242

於業績記錄期，所有銀行及手頭現金均以人民幣計值。

(a) 受限制現金指定期存款及根據銀行借款協議(附註28)及若干酒店租賃協議由獨立儲備賬戶持有抵押為保證金的保證存款。

	於12月31日			於8月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
為銀行借款抵押的存款	40,000	40,000	–	–
為發出保函存入的存款	32,400	32,400	–	66,000
定期存款	–	–	–	6,100
	72,400	72,400	–	72,100

貴 公司

	於12月31日			於8月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
銀行存款及手頭現金	110,714	143,653	184,968	172,688
減:受限制現金	(72,400)	(72,400)	–	(72,100)
現金及現金等價物	38,314	71,253	184,968	100,588

24 按類別劃分的金融工具

	於2015年12月31日		
	以公允價值計量並計入損益的資產	按攤銷成本計量的資產	合計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
按合併資產負債表呈列的資產			
貿易及其他應收款項(不包括可收回增值稅及預付款項)	–	385,549	385,549
受限制現金	–	72,400	72,400
現金及現金等價物	–	126,385	126,385
合計	–	584,334	584,334

	於2016年12月31日		
	以公允價值計量並計入損益的資產	按攤銷成本計量的資產	合計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
按合併資產負債表呈列的資產			
貿易及其他應收款項(不包括可收回增值税及預付款項)	–	217,898	217,898
受限制現金	–	72,400	72,400
現金及現金等價物	–	176,164	176,164
以公允價值計量並計入損益的金融資產	155,590	–	155,590
合計	155,590	466,462	622,052

	於2017年12月31日		
	以公允價值計量並計入損益的資產	按攤銷成本計量的資產	合計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
按合併資產負債表呈列的資產			
貿易及其他應收款項(不包括可收回增值税及預付款項)	–	178,321	178,321
現金及現金等價物	–	424,109	424,109
合計	–	602,430	602,430

	於2018年8月31日		
	以公允價值計量並計入損益的資產	按攤銷成本計量的資產	合計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
按合併資產負債表呈列的資產			
貿易及其他應收款項(不包括可收回增值税及預付款項)	–	235,044	235,044
受限制現金	–	72,100	72,100
現金及現金等價物	–	288,242	288,242
合計	–	595,386	595,386

	於2015年12月31日		
	以公允價值計量並計入損益的負債	按攤銷成本計量的負債	合計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
按合併資產負債表呈列的負債			
銀行及其他借款	–	310,000	310,000
貿易及其他應付款項(不包括應計開支、應納稅款及應付薪金)	–	286,850	286,850
合計	–	596,850	596,850

	於2016年12月31日		
	以公允價值計量並計入損益的負債	按攤銷成本計量的負債	合計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
按合併資產負債表呈列的負債			
銀行及其他借款	–	354,000	354,000
貿易及其他應付款項(不包括應計開支、應納稅款及應付薪金)	–	261,263	261,263
合計	–	615,263	615,263

	於2017年12月31日		
	以公允價值計量並計入損益的負債	按攤銷成本計量的負債	合計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
按合併資產負債表呈列的負債			
銀行及其他借款	–	165,000	165,000
貿易及其他應付款項(不包括應計開支、應納稅款及應付薪金)	–	265,814	265,814
合計	–	430,814	430,814

	於2018年8月31日		
	以公允價值計量並計入損益的負債	按攤銷成本計量的負債	合計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
按合併資產負債表呈列的負債			
銀行及其他借款	–	197,200	197,200
貿易及其他應付款項(不包括應計開支、應納稅款及應付薪金)	–	298,436	298,436
合計	–	495,636	495,636

25 實繳資本／股本

貴 公司於2015年及2016年12月31日的實繳資本均為人民幣173,680,000元。

於2015年及2017年，貴 公司分別增加實繳資本人民幣8,680,000元及人民幣15,100,000元，注資所得現金對價超出實繳資本之金額人民幣1,320,000元及人民幣121,420,000元已作為資本儲備計入「其他儲備」(附註26)。

於2017年6月25日，貴 公司將於2017年4月30日的權益總額轉換為210,000,000股每股面值人民幣1.00元的普通股，進而轉為股份有限公司。貴 公司權益總額超出全部已發行股本面值人民幣97,909,000元，該超出額已於合併資產負債表中確認為「其他儲備」(附註26)。

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
實繳資本／股本	173,680	173,680	210,000	210,000

26 其他儲備

貴 集團

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
法定儲備*(a)*	12,788	12,788	15,773	15,773
資本儲備*(b)*	78,793	48,793	228,122	228,122
股份酬金儲備*(c)*	19,950	19,950	23,460	23,460
合計	111,531	81,531	267,355	267,355

(a) 法定儲備

根據貴 公司及其中國附屬公司的組織章程細則及董事會決議案，年度法定純利經抵銷按中國會計準則釐定的累計虧損後，其特定百分比乃劃撥至派付任何股息前的法定盈餘儲備。法定盈餘儲備可用於抵銷累計虧損(如有)，並可轉換為實繳資本。

(b) 資本儲備

	人民幣千元
於2015年1月1日	17,473
已收現金對價超出實繳資本之金額*(附註25)*	1,320
控股股東對附屬公司的出資*(附註12A)*	60,000
於2015年12月31日	78,793
支付收購受共同控制的附屬公司*(附註12A)*	(30,000)
於2016年12月31日	48,793
已收現金對價超出實繳資本之金額*(附註25)*	121,420
轉換為股份有限公司*(附註25)*	97,909
支付收購受共同控制的附屬公司*(附註12A)*	(40,000)
於2017年12月31日及2018年8月31日	228,122

(c) 股份酬金儲備

於2015年，由若干長期僱員設立的杭州謙和祺聚投資管理合夥企業(有限合夥)收購貴 公司5%的新發行股份。鑒於所授予的股本權益並無歸屬期，故於授出日期的股本權益公允價值與注資之現金對價之間的差額人民幣19,950,000元已於2015年合併綜合收益表中列為開支(附註9)。

於2017年，由若干長期僱員設立的寧波梅山保稅港區美源穀投資管理合夥企業(有限合夥)收購貴 公司之附屬公司浙江金扇子網絡科技有限公司20%的新發行股份。鑒於所授予的股本權益並無歸屬期，故於授出日期的股本權益公允價值與注資之現金對價之間的差額人民幣3,510,000元已於2017年合併綜合收益表中列為開支(附註9)。

貴 公司已委聘獨立估值師確定授予僱員的股本權益的公允價值，並採用收入法釐定股本權益的公允價值。

在確定所授出股本權益的公允價值時所使用的關鍵假設主要包括：

	貴 公司於2015年授出的股本權益	**浙江金扇子網絡科技有限公司於2017年授出的股本權益**
增長率	1.00%至8.00%	4.66%至4.71%
貼現率	12.57%至15.37%	14.00%

於業績記錄期，股份酬金計劃產生的開支如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				（未經審核）	
行政開支	19,950	–	3,510	3,510	–

貴 公司

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
法定儲備	12,788	12,788	12,788	12,788
資本儲備	21,469	21,524	223,462	223,462
股份酬金儲備	19,950	19,950	19,950	19,950
合計	54,207	54,262	256,200	256,200

27 貿易及其他應付款項

貴 集團

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易應付款項：				
－應付第三方款項	127,897	153,857	164,667	158,823
－應付關聯方款項*（附註35(c)）*	50,193	30,036	22,323	19,613
	178,090	183,893	186,990	178,436
應付關聯方其他款項*（附註35(c)）*	20,095	18,449	10,397	12,799
購置物業、廠房及設備的應付款項	4,815	24,167	35,428	74,035
客戶按金	35,637	34,357	32,845	32,867
應計開支	21,444	23,807	26,113	25,189
應付員工薪金及福利	56,134	78,089	85,760	67,034
應計稅項（所得稅除外）	8,090	2,713	2,401	2,737
應付利息	438	397	154	299
應付股息	295	–	–	–
其他*(a)*	47,480	–	–	–
	372,518	365,872	380,088	393,396

(a) 餘額指根據於2015年2月至9月推出的一項禮品卡促銷計劃自客戶獲得的按金的現值。該等按金在收據日期後一年退還給客戶。於促銷期間，該項禮品卡促銷計劃項下的客戶有權在貴 集團經營的酒店享受免費服務，如租房、餐飲及其他配套服務，其名義總值相當於持有人所存按金的12%。任何未使用的免費服務在一年後失效。

所得按金基於類似時期以現行市場利率折現的現金流量初始按公允價值確認，隨後使用實際利率法進行攤銷。已收按金總額與初始確認時應付的公允價值之間的差額被確認為合同責任，並於一年服務期間內在相關服務交付後在損益中變現。

全部所得按金已於2016年支付，且自2016年起再無推出有關促銷計劃。

於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年8月31日，貴 集團所有貿易及其他應付款項均不計息。由於到期期限短，該等所有貿易及其他應付款項(並非金融負債)的公允價值與其賬面值相若。

於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年8月31日，貿易及其他應付款項均以人民幣計值。

於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年8月31日，貴 集團基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
－一年以內	169,466	180,801	175,556	159,425
－一至兩年	7,417	1,626	10,237	12,685
－兩至三年	611	617	599	5,636
－三年以上	596	849	598	690
	178,090	183,893	186,990	178,436

貴 公司

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易應付款項：				
－應付第三方款項	84,253	85,195	89,391	77,717
－應付關聯方款項	51,861	32,508	24,563	22,458
	136,114	117,703	113,954	100,175
應付關聯方其他款項	66,856	11,525	5,407	53,349
購置物業、廠房及設備的應付款項	1,765	1,258	7,964	7,841
客戶按金	20,596	16,470	14,302	14,910
應計開支	22,590	25,221	14,118	10,076
應付員工薪金及福利	37,622	54,887	57,247	40,686
應計稅項(所得稅除外)	6,781	1,393	1,259	2,007
應付利息	438	385	154	147
其他	28,522	–	–	–
	321,284	228,842	214,405	229,191

28 借款

貴 集團

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非即期				
銀行借款－有抵押*(a)*	150,000	150,000	160,000	87,500
銀行借款－無抵押	–	–	–	100,000
來自關聯方的貸款*(b)*	25,000	69,000	–	6,700
	175,000	219,000	160,000	194,200
即期				
銀行借款－有抵押*(a)*	135,000	135,000	5,000	3,000

貴 集團借款的賬面值均以人民幣計值。

貴 集團的借款面臨利率變化，於業績記錄期的合約重新定價日或到期日（以較早者為準）如下：

	6個月或以內	**6至12個月**	**1年以上**	**合計**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2015年12月31日	285,000	–	25,000	310,000
於2016年12月31日	285,000	–	69,000	354,000
於2017年12月31日	165,000	–	–	165,000
於2018年8月31日	190,500	–	6,700	197,200

借款的到期日如下：

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
按要求或一年內	135,000	135,000	5,000	3,000
一至兩年	–	175,000	5,000	70,000
兩至五年	175,000	44,000	145,000	91,700
五年以上	–	–	10,000	32,500
	310,000	354,000	165,000	197,200

於業績記錄期的加權平均實際利率如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
借款－即期				
－人民幣	5.89%	5.01%	4.67%	4.67%
借款－非即期				
－人民幣	5.52%	5.11%	4.77%	4.83%

由於貼現影響不大，即期借款之公允價值與其賬面值相等。

非即期借款之賬面值及公允價值如下：

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
賬面值				
銀行借款	150,000	150,000	160,000	187,500
來自關聯方的貸款	25,000	69,000	–	6,700
	175,000	219,000	160,000	194,200
公允價值				
銀行借款	153,804	161,131	162,942	196,359
來自關聯方的貸款	25,374	72,226	–	7,458
	179,178	233,357	162,942	203,817

銀行借款和來自關聯方貸款的公允價值乃基於貼現現金流量，並採用中國人民銀行公佈的於各資產負債表日通行的長期銀行貸款年利率，按第二級公允價值層級水平計算。

貴　集團擁有以下未提取的銀行借款融資：

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
人民幣融資	–	–	274,000	215,000

(a) 銀行借款－有抵押和有擔保

有抵押和有擔保的銀行借款詳情如下：

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
由關聯方擔保*（附註35(b)）*	249,000	249,000	100,000	–
以銀行存款作為抵押*（附註23）*	36,000	36,000	–	–
以物業、廠房及設備以及土地使用權作為抵押*（附註16、17）*	–	–	65,000	90,500
	285,000	285,000	165,000	90,500

(b) 來自關聯方的貸款

於2015年、2016年12月31日及2018年8月31日，來自關聯方的貸款分別包括由開元旅業集團有限公司提供的貸款人民幣25,000,000元、人民幣69,000,000元及人民幣6,700,000元，年利率介乎5.1%至8.5%。於2015年及2016年12月31日的結餘已於2017年悉數償還，而於2018年8月31日的結餘已於2018年10月悉數償還。

29 遞延收入

貴 集團

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非流動遞延收入				
資產相關的政府補助*(a)*	6,000	12,823	21,714	20,444
長期負債的流動部分				
資產相關的政府補助*(a)*	–	706	706	1,186
遞延收入總額	6,000	13,529	22,420	21,630

(a) 資產相關的政府補助

指與特定資產有關的政府補助，乃採用直線法於相關資產的預計使用壽命內遞延並於損益中確認。遞延收入的變動如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*（未經審核）	*人民幣千元*
年初／期初	–	6,000	13,529	13,529	22,420
添置	6,000	8,000	9,597	–	–
在損益表貸記	–	(471)	(706)	(469)	(790)
年末／期末	6,000	13,529	22,420	13,060	21,630

30 遞延所得稅資產及遞延所得稅負債

貴 集團

倘若出現可依法強制執行的權利將遞延所得稅資產與負債相抵銷，而遞延所得稅與同一稅務機關相關，即抵銷遞延所得稅資產與遞延所得稅負債。抵銷後的遞延所得稅結餘淨額如下：

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
遞延所得稅資產				
將於12個月後收回	3,188	4,829	3,214	1,097
將於12個月內收回	21,551	20,331	16,346	24,248
	24,739	25,160	19,560	25,345
遞延所得稅負債				
將於12個月後收回	(29)	(267)	(137)	–
	24,710	24,893	19,423	25,345

遞延所得稅資產淨值的變動如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
年初／期初	25,519	24,710	24,893	24,893	19,423
在損益表(支銷)／貸記 *(附註13)*	(809)	183	(4,290)	(637)	5,750
收購附屬公司 *(附註32)*	–	–	–	–	172
出售附屬公司	–	–	(1,180)	–	–
年末／期末	24,710	24,893	19,423	24,256	25,345

於業績記錄期的遞延所得稅資產及遞延所得稅負債(未計及抵銷同一司法管轄區內的結餘)的變動如下:

遞延所得稅資產	稅損結轉	稅務與會計之間的租賃開支確認差異	撥備	稅務與會計之間的折舊差異	其他暫時差異	合計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2015年1月1日	1,742	13,418	478	8,708	2,005	26,351
在損益表(支銷)／貸記	(1,409)	639	1,131	(182)	(564)	(385)
於2015年12月31日	333	14,057	1,609	8,526	1,441	25,966
在損益表(支銷)／貸記	(302)	1,396	621	(94)	(900)	721
於2016年12月31日	31	15,453	2,230	8,432	541	26,687
出售附屬公司	–	(1,203)	–	–	–	(1,203)
在損益表(支銷)／貸記	(31)	(4,006)	190	(797)	(297)	(4,941)
於2017年12月31日	–	10,244	2,420	7,635	244	20,543
在損益表貸記／(支銷)	6,307	1,359	(237)	(116)	46	7,359
收購附屬公司 *(附註32)*	–	–	–	172	–	172
於2018年8月31日	6,307	11,603	2,183	7,691	290	28,074

遞延所得稅負債	稅務與會計之間的租賃收入確認差異	以公允價值計量並計入損益的金融資產公允價值變動	稅務與會計之間的折舊差異	其他暫時差異	合計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2015年1月1日	(808)	–	–	(24)	(832)
在損益表(支銷)／貸記	(429)	–	–	5	(424)
於2015年12月31日	(1,237)	–	–	(19)	(1,256)
在損益表貸記／(支銷)	256	(149)	–	(645)	(538)
於2016年12月31日	(981)	(149)	–	(664)	(1,794)
出售附屬公司	23	–	–	–	23
在損益表(支銷)／貸記	(123)	149	–	625	651
於2017年12月31日	(1,081)	–	–	(39)	(1,120)
在損益表(支銷)／貸記	(130)	–	(1,499)	20	(1,609)
於2018年8月31日	(1,211)	–	(1,499)	(19)	(2,729)

遞延所得稅資產確認為稅損結轉,但僅以相關稅項利益可通過未來應課稅利潤實現為限。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日,貴 集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收入的稅項虧損人民幣13,064,250元、人民幣14,242,500元、人民幣13,781,500元及人民幣16,816,000元確認遞延所得稅資產,其對應的虧損分別為人民幣52,257,000元、人民幣56,970,000元、人民幣55,126,000元及人民幣67,265,000元。

貴 公司

倘若出現可依法強制執行的權利將遞延所得稅資產與負債相抵銷，而遞延所得稅與同一稅務機關相關，即抵銷遞延所得稅資產與遞延所得稅負債。抵銷後的遞延所得稅結餘淨額如下：

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
遞延所得稅資產淨值				
－將於12個月後收回	2,666	2,834	2,576	276
－將於12個月內收回	7,713	8,376	4,029	4,808
	10,379	11,210	6,605	5,084

遞延所得稅資產淨值的變動如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
年初／期初	10,341	10,379	11,210	11,210	6,605
在損益表貸記／(支銷)	38	831	(4,605)	(1,787)	(1,521)
年末／期末	10,379	11,210	6,605	9,423	5,084

於業績記錄期的遞延所得稅資產及遞延所得稅負債(未計及抵銷同一司法管轄區內的結餘)的變動如下：

遞延所得稅資產	**稅務與會計之間的租賃開支確認差異**	**撥備**	**稅務與會計之間的折舊差異**	**其他暫時差異**	**合計**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2015年1月1日	8,870	464	1,497	–	10,831
在損益表(支銷)／貸記	(76)	1,066	(571)	–	419
於2015年12月31日	8,794	1,530	926	–	11,250
在損益表(支銷)／貸記	(56)	1,910	(666)	88	1,276
於2016年12月31日	8,738	3,440	260	88	12,526
在損益表(支銷)／貸記	(3,540)	(1,286)	(260)	(88)	(5,174)
於2017年12月31日	5,198	2,154	–	–	7,352
在損益表貸記／(支銷)	158	(266)	–	–	(108)
於2018年8月31日	5,356	1,888	–	–	7,244

遞延所得稅負債	稅務與會計之間的租賃收入確認差異 *人民幣千元*	稅務與會計之間的折舊差異 *人民幣千元*	其他暫時差異 *人民幣千元*	合計 *人民幣千元*
於2015年1月1日	(467)	–	(23)	(490)
在損益表（支銷）／貸記	(385)	–	4	(381)
於2015年12月31日	(852)	–	(19)	(871)
在損益表貸記／（支銷）	187	–	(632)	(445)
於2016年12月31日	(665)	–	(651)	(1,316)
在損益表（支銷）／貸記	(44)	–	613	569
於2017年12月31日	(709)	–	(38)	(747)
在損益表（支銷）／貸記	66	(1,499)	20	(1,413)
於2018年8月31日	(643)	(1,499)	(18)	(2,160)

31 出售附屬公司及分類為持作出售的資產

於業績記錄期，貴 集團將數間附屬公司的權益出售予受控股股東控制的若干第三方及關聯方。出售詳情如下：

(a) 出售余姚曼居

於2015年12月，貴 集團決定將其全資附屬公司余姚曼居64.17%的權益出售，余姚曼居自此成為貴 公司聯營公司（附註12B）。由此，相關資產及負債於2015年12月31日呈列為持作出售。

下表概述於2015年12月31日因出售余姚曼居而被重新分類為持作出售的相關資產及負債：

	於2015年12月31日 *人民幣千元*
分類為持作出售的資產	
– 物業、廠房及設備	16,717
– 無形資產	38
– 現金及現金等價物	376
– 貿易、其他應收款項及預付款項	342
– 存貨	130
分類為持作出售的資產總值	17,603
分類為持作出售的負債	
– 貿易、其他應付款項及其他流動負債	4,701
– 應付關聯方其他款項	2,292
– 應收關聯方貸款	7,300
分類為持作出售的負債總額	14,293
淨資產	3,310

余姚曼居於2016年1月1日以人民幣5,500,000元之總對價出售。所出售淨資產的賬面值與出售總對價之間的差額已計入截至2016年12月31日止年度合併綜合收益表下的「其他收益－淨額」(附註7)。

出售對價	
－所收現金	5,500
－余姚曼居餘下權益的公允價值 *(附註12B)*	3,071
減：所出售的淨資產	(3,310)
出售余姚曼居收益 *(附註7)*	5,261
就出售向第三方收取的現金所得款項	5,500
－余姚曼居的現金及現金等價物	(376)
出售所得現金淨流入	5,124

(b) 出售紹興大禹及蘇州祺聚

於2017年9月15日，貴 集團將其於紹興大禹的全部股本權益出售予開元旅業集團有限公司，及於2017年10月31日全部將其於蘇州祺聚的全部股本權益出售予第三方。

下表概述於出售日期的所收對價及所出售淨資產的賬面值，以及出售所得現金流量淨額。所出售淨資產的賬面值與出售總對價之間的差額已計入截至2017年12月31日止年度合併綜合收益表下的「其他收益－淨額」(附註7)。

	紹興大禹	**蘇州祺聚**	**合計**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
出售對價－所收現金	11,000	3,245	14,245
減：			
－流動資產	3,724	379	4,103
－非流動資產	34,749	3,307	38,056
－流動負債	(29,925)	(1,070)	(30,995)
－非流動負債	(23)	–	(23)
出售的總淨資產	8,525	2,616	11,141
出售附屬公司收益 *(附註7)*	2,475	629	3,104
出售所得現金款項：			
－自關聯方	11,000	–	11,000
－自第三方	–	3,245	3,245
附屬公司現金及現金等價物	(1,292)	(332)	(1,624)
出售所得現金淨流入	9,708	2,913	12,621

(c) 出售上海瑞亞酒店管理有限公司(「上海瑞亞」)及重慶市大足區開元觀堂酒店有限公司(「重慶市大足」)

於2018年3月31日及2018年6月30日，貴 集團分別將其於上海瑞亞及重慶市大足的全部股本權益出售予第三方。

下表概述於出售日期的所收對價及所出售淨資產的賬面值，以及出售所得現金流量淨額。所出售淨資產的賬面值與出售總對價之間的差額已計入截至2018年8月31日止八個月合併綜合收益表下的「其他收益－淨額」(附註7)。

	上海瑞亞 *人民幣千元*	重慶市大足 *人民幣千元*	合計 *人民幣千元*
出售對價－所收現金	1	10,000	10,001
減：			
－流動資產	2,012	6,829	8,841
－非流動資產	–	33,013	33,013
－流動負債	(2,684)	(39,963)	(42,647)
出售的總淨負債	(672)	(121)	(793)
出售附屬公司收益*(附註7)*	673	10,121	10,794
向第三方出售所收取的現金所得款項	1	10,000	10,001
減：附屬公司現金及現金等價物	–	(540)	(540)
出售所得現金淨流入	1	9,460	9,461

32 企業合併

於2018年8月31日(「收購日期」)，貴 公司已完成對余姚曼居(收購前為貴 公司聯營公司)額外19.83%的股本權益的收購。收購後，貴 集團持有余姚曼居55.66%的股本權益，並且隨後余姚曼居將從貴 公司的聯營公司轉變為附屬公司。

收購19.83%股本權益的購買對價為人民幣1,871,000元，全部以現金結算。收購已採用收購法入賬。

下表概述所付對價、所收購淨資產及商譽以及收購產生的現金流出淨額：

	公允價值 *人民幣千元*
物業、廠房及設備 *(附註16)*	11,664
遞延稅項資產 *(附註30)*	172
貿易、其他應收款項及預付款項	2,821
存貨	104
現金及現金等價物	326
借款	(6,700)
合同負債	(534)
貿易及其他應付款項	(2,250)
余姚曼居的可識別淨資產	5,603
減：非控股權益	(2,484)
	3,119
加：商譽 *(附註18)*	2,132
已收購淨資產	5,251
額外收購19.83%股本權益的對價	1,871
先前持有股本權益的公允價值	3,380
收購對價總額	5,251
收購產生的現金流出淨額：	
現金對價	1,871
所收購附屬公司的現金及現金等價物	(326)
	1,545

收購所得商譽人民幣2,132,000元歸因於所收購業務的勞動力。預期已確認的商譽就所得稅而言不可扣稅。

倘於2018年1月1日已合併余姚曼居，則貴　集團合併收益及利潤會分別增加約人民幣8,169,000元及人民幣873,000元。

33 現金流量資料

(a) 經營活動產生的現金

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				（未經審核）	
未計所得稅前利潤	58,294	117,230	223,022	123,922	142,196
調整項目：					
－物業、廠房及設備折舊 *(附註8)*	46,036	49,084	53,949	35,867	33,300
－投資物業折舊 *(附註8)*	15	15	15	10	10
－土地使用權攤銷 *(附註8)*	586	852	1,188	765	820
－無形資產攤銷 *(附註8)*	6,483	6,985	4,727	3,257	3,960
－貿易及其他應收款項減值準備 *(附註8)*	4,951	5,267	958	(129)	1,579
－以公允價值計量並計入損益的金融資產的收益 *(附註6)*	–	(7,877)	(8,164)	(6,159)	(4,483)
－以權益法入賬的應佔聯營公司及合資企業純利	(1,732)	(1,435)	(3,005)	(1,529)	(4,327)
－出售附屬公司淨收益 *(附註7)*	–	(5,261)	(3,104)	–	(10,794)
－出售物業、廠房及設備以及無形資產的淨虧損／(收益) *(附註7)*	53	106	(1,094)	(1,798)	54
－股份為基礎之非現金付款 *(附註9)*	19,950	–	3,510	3,510	–
－融資開支淨額 *(附註11)*	4,546	8,250	9,499	8,233	6,769
－遞延收入 *(附註29(a))*	6,000	7,529	8,891	(469)	(790)
－其他非流動資產 *(附註19)*	(11,190)	1,992	7,571	1,821	(10,863)
營運資金變動：					
－受限制現金 *(附註23)*	–	–	32,400	32,400	(66,000)
－貿易及其他應收賬款	(20,465)	(14,465)	(13,231)	(46,734)	(32,727)
－存貨 *(附註20)*	(3,240)	2,120	(4,707)	(2,810)	(1,198)
－貿易及其他應付賬款	31,515	38,996	11,406	(12,664)	30,760
經營活動產生的現金	141,802	209,388	323,831	137,493	88,266

(b) 出售物業、廠房及設備所得款項

合併現金流量表中的出售物業、廠房及設備所得款項包含：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				（未經審核）	
賬面淨值*（附註16）*	687	755	2,375	1,756	1,691
出售物業、廠房及設備的淨（虧損）／收益*（附註7）*	(53)	(106)	1,094	1,798	(54)
出售物業、廠房及設備所得款項	634	649	3,469	3,554	1,637

(c) 債項淨額之對賬

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
現金及現金等價物	126,385	176,164	424,109	288,242
受限制現金	72,400	72,400	–	72,100
借款－須於一年內償還	(135,000)	(135,000)	(5,000)	(3,000)
借款－須於一年後償還	(150,000)	(150,000)	(160,000)	(187,500)
應付關聯方貸款	(25,000)	(69,000)	–	(6,700)
應付股息	(295)	–	–	–
債務淨額	(111,510)	(105,436)	259,109	163,142
現金、受限制現金及流動投資	198,785	248,564	424,109	360,342
債務總額－固定利率	(160,000)	(135,000)	(5,000)	(6,700)
債務總額－浮動利率	(150,000)	(219,000)	(160,000)	(190,500)
應付股息	(295)	–	–	–
債務淨額	(111,510)	(105,436)	259,109	163,142

	資產		負債				
	現金及現金等價物	受限制現金	於一年內到期的借款	於一年後到期的借款	應付關聯方貸款	應付股息	合計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2015年1月1日	154,665	92,400	(274,000)	–	–	–	(26,935)
現金流量	(28,280)	(20,000)	139,000	(150,000)	(25,000)	1,400	(82,880)
非現金變動							
－已派付股息	–	–	–	–	–	(1,695)	(1,695)
於2015年12月31日	126,385	72,400	(135,000)	(150,000)	(25,000)	(295)	(111,510)
現金流量	49,779	–	–	–	(44,000)	295	6,074
於2016年12月31日	176,164	72,400	(135,000)	(150,000)	(69,000)	–	(105,436)
現金流量	247,945	(72,400)	130,000	(10,000)	69,000	61,123	425,668
非現金變動							
－已派付股息	–	–	–	–	–	(61,123)	(61,123)
於2017年12月31日	424,109	–	(5,000)	(160,000)	–	–	259,109
於2017年1月1日	176,164	72,400	(135,000)	(150,000)	(69,000)	–	(105,436)
現金流量	18,213	(67,200)	94,000	50,000	69,000	61,123	225,136
非現金變動							
－已派付股息	–	–	–	–	–	(61,123)	(61,123)
－重新分類	–	–	(40,000)	40,000	–	–	–
於2017年8月31日（未經審核）	194,377	5,200	(81,000)	(60,000)	–	–	58,577
於2018年1月1日	424,109	–	(5,000)	(160,000)	–	–	259,109
現金流量	(135,867)	72,100	4,500	(30,000)	–	42,897	(46,370)
非現金變動							
－已派付股息	–	–	–	–	–	(42,897)	(42,897)
－重新分類	–	–	(2,500)	2,500	–	–	–
－收購附屬公司	–	–	–	–	(6,700)	–	(6,700)
於2018年8月31日	288,242	72,100	(3,000)	(187,500)	(6,700)	–	163,142

(d) 非現金交易

貴 集團於業績記錄期並無重大非現金交易。

34 承擔及或有負債

(a) 資本承擔

截至年末／期末已訂約但尚未產生的資本開支如下：

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
物業、廠房及設備	200	–	6,464	9,324

(b) 經營租賃承擔

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年內	372,927	364,723	375,609	353,468
一年以上及五年內	1,309,168	1,349,461	1,474,013	1,366,796
五年以上	1,235,091	1,119,384	946,753	807,053
	2,917,186	2,833,568	2,796,375	2,527,317

(c) 或有負債

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日，貴　集團並無任何重大或有負債。

35 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

控股股東

陳妙林先生、陳燦榮先生及張冠明先生

受控股股東控制

	中文名稱
New Century Tourism Group Co., Ltd.	開元旅業集團有限公司
New Century Holdings Group Co., Ltd.	開元控股集團有限公司
Zhejiang New Century Hotel Investment and Management Group Co., Ltd.	浙江開元酒店投資管理集團有限公司
Kaifeng New Century Grand Hotel Co., Ltd.	開封開元名都大酒店有限公司
Zhejiang Spearhead Investment Co., Ltd.	浙江銳至投資股份有限公司
Ningbo New Century Spearhead Investment Co., Ltd.	寧波開元銳至投資有限公司
Changchun New Century Spearhead Investment and Management Co., Ltd.	長春開元銳至投資管理有限公司
Chun'an Qiandao Lake New Century Spearhead Investment Co., Ltd.	淳安千島湖開元銳至投資有限公司
Hangzhou New Century Decorating Co., Ltd.	杭州開元裝飾工程有限公司
New Century Birot by Winery	不適用
Hangzhou New Century Zhijiang Cleaning Chain Co., Ltd.	杭州開元之江清洗連鎖有限公司

	中文名稱
Taizhou New Century Hotel Co., Ltd.	台州開元大酒店有限公司
Chun'an Qiandao Lake New Century Property Management Co., Ltd.	淳安千島湖開元物業管理有限公司
Hainan Hengshengyuan Qiziwan New Century Resort Co., Ltd.	海南恒盛元棋子灣開元度假村有限公司
Hangzhou New Century Real Estate Group Co., Ltd.	杭州開元房地產集團有限公司
Taizhou New Century Grand Real Estate Co., Ltd.	台州開元名都置業有限公司
Zhejiang New Century Equity Investment Co., Ltd.	浙江開元股權投資有限公司
Zhejiang New Century Property Management Co., Ltd.	浙江開元物業管理股份有限公司
Hangzhou New Century International Tourism Co., Ltd.（至2017年9月）	杭州開元國際旅行社有限公司
Changjiang Hengshengyuan Qiziwan Tourism Real Estate Co., Ltd.	昌江恒盛元棋子灣旅遊置業有限公司
Xuzhou New Century Grand Hotel Co., Ltd.	徐州開元名都大酒店有限公司
New Century Grand Hotel Kaifeng Business Company Co., Ltd.	開封開元名都商務酒店有限公司
Shaoxing Yuzhuang New Century Hotel Management Co., Ltd.	紹興禹莊開元酒店管理有限公司
Hangzhou Jinjian Intelligent Technology Co., Ltd.	杭州金鍵智慧科技有限公司
Hangzhou New Century Tourism Development Co., Ltd.	杭州開元旅遊開發有限公司
New Century East Nursing Home, Jinnan District, Tianjin	天津市津南區開元東方養老院
Ningbo Jiulong Lake New Century Resort Co., Ltd.	寧波九龍湖開元華城度假村有限公司
Beijing New Century Deming Hotel Management Co., Ltd.	北京開元德明酒店管理有限公司
Ningbo Shiqifang New Century Resort Co., Ltd.	寧波十七房開元度假村有限公司
Hangzhou Qiandao Lake Resort Yacht Club Co., Ltd.（至2018年2月）	杭州千島湖開元度假村遊艇俱樂部有限公司
Hangzhou Ledu Property Services Co., Ltd.	杭州樂都物業服務有限公司
Beijing New Century Grand Hotel Management Co., Ltd.（至2016年8月）	北京開元名都大酒店管理有限公司
New Century Hotel Management (Germany) GmbH	不適用
Shanghai New Century Enterprise Operation Management Co., Ltd.	上海開元企業經營管理有限公司
Haining New Century Grand Real Estate Co., Ltd.	海寧開元名都置業有限公司
Hangzhou New Century Senbo Tourism Investment Co., Ltd.	杭州開元森泊旅遊投資有限公司
Xuzhou New Century Grand Real Estate Co., Ltd.	徐州開元名都置業有限公司
Henan New Century Grand Real Estate Co., Ltd.	河南開元名都置業有限公司
Hangzhou New Century Real Estate Co., Ltd.	杭州開元世紀置業有限公司
Hangzhou New Century Yuege Restaurant Management Co., Ltd.	杭州開元悅閣餐飲管理有限公司
Ningbo Zhenhai New Century Heya Real Estate Co., Ltd.	寧波鎮海開元和雅置業有限公司
Deqing New Century Senbo Holiday Development Co., Ltd.	德清開元森泊度假開發有限公司
Deqing Yixin Investment and Management Co., Ltd.	德清益新投資管理有限公司
Deqing New Century Investment and Management Co., Ltd. New Century Business Hotel（至2017年12月）	德清開元投資管理有限公司開元商務酒店
Ningbo New Century Hotel Co., Ltd.	寧波開元大酒店有限公司

受控股股東近親家庭成員控制

	中文名稱
Hangzhou Xiaoshan Chaoyi Carpet Co., Ltd.	杭州蕭山超藝地毯有限公司
Hangzhou Huangshi Chaoyi Printing Co., Ltd.（至2018年7月30日）	杭州黃氏超藝印刷有限公司
Shanghai Songjiang New Century Grand Hotel Co., Ltd.（至2017年12月）	上海松江開元名都大酒店有限公司

貴 集團合資企業

	中文名稱
Beijing Gehua	北京歌華開元大酒店有限公司

貴 集團聯營公司

	中文名稱
Yuyao Manju（從2016年1月1日至2018年8月31日）	余姚開元曼居酒店管理有限公司

(b) 與關聯方的交易

酒店管理收入

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
北京歌華	2,376	5,299	8,260	5,398	5,962
徐州開元名都大酒店有限公司	5,455	5,666	6,006	3,788	3,734
台州開元大酒店有限公司	3,120	3,471	3,960	2,429	2,496
上海松江開元名都大酒店有限公司	7,043	5,720	3,631	3,214	–
寧波九龍湖開元華城度假村有限公司	3,122	2,117	3,396	2,378	2,492
開封開元名都商務酒店有限公司	3,425	3,096	3,320	2,028	2,142
海南恒盛元棋子灣開元度假村有限公司	–	576	1,440	948	979
杭州開元旅遊開發有限公司	–	26	1,137	763	997
寧波十七房開元度假村有限公司	920	844	965	645	561
寧波開元大酒店有限公司	4,207	852	859	471	483
余姚曼居	–	678	700	452	442
昌江恒盛元棋子灣旅遊置業有限公司	4,100	472	637	637	2,453
德清益新投資管理有限公司	–	141	588	397	273
紹興禹莊開元酒店管理有限公司	–	–	375	–	1,758
杭州開元悅閣餐飲管理有限公司	50	130	143	103	82
海寧開元名都置業有限公司	–	808	113	113	–
北京開元名都大酒店管理有限公司	5,001	2,921	–	–	–
北京開元德明酒店管理有限公司	–	988	–	–	–
德清開元投資管理有限公司開元商務酒店	549	575	–	–	–
開元旅業集團有限公司	15,055	–	–	–	–
德清開元森泊度假開發有限公司	5,000	–	–	–	–
	59,423	34,380	35,530	23,764	24,854

酒店經營收入

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
開元旅業集團有限公司	689	876	1,295	813	947
杭州開元房地產集團有限公司	131	299	636	430	592
浙江開元物業管理股份有限公司	157	651	568	118	157
杭州開元國際旅行社有限公司	85	311	128	4	–
上海松江開元名都大酒店有限公司	130	28	18	18	–
	1,192	2,165	2,645	1,383	1,696

租金收入

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
天津市津南區開元東方養老院	1,000	974	962	721	166
杭州千島湖開元度假村遊艇俱樂部有限公司	600	581	566	377	–
	1,600	1,555	1,528	1,098	166

銷售貨品

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
台州開元大酒店有限公司	768	2,213	3,872	1,916	1,508
寧波開元大酒店有限公司	1,492	2,594	2,216	809	650
浙江開元物業管理股份有限公司	954	465	1,761	1,073	1,190
上海松江開元名都大酒店有限公司	822	2,450	1,698	925	–
北京歌華	1,079	1,396	1,670	661	1,099
徐州開元名都大酒店有限公司	479	1,438	1,472	790	1,376
寧波九龍湖開元華城度假村有限公司	1,233	1,567	1,262	678	563
開封開元名都商務酒店有限公司	703	975	840	243	377
開元旅業集團有限公司	298	202	660	461	193

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
寧波十七房開元度假村有限公司	416	364	481	233	161
紹興禹莊開元酒店管理有限公司	52	17	260	–	1,496
昌江恒盛元棋子灣旅遊置業有限公司	25	114	194	37	99
杭州開元房地產集團有限公司	74	55	168	137	93
杭州開元悅閣餐飲管理有限公司	83	156	131	94	90
海寧開元名都置業有限公司	231	171	58	37	72
杭州開元世紀置業有限公司	133	109	45	32	32
海南恒盛元棋子灣開元度假村有限公司	413	680	27	15	76
杭州開元旅遊開發有限公司	413	1,125	57	34	18
河南開元名都置業有限公司	260	156	13	13	66
New Century Hotel Management (Germany) GmbH	–	1,835	–	–	–
北京開元德明酒店管理有限公司	–	931	–	–	–
北京開元名都大酒店管理有限公司	428	667	–	–	–
余姚曼居	–	82	58	–	–
其他	399	604	664	259	628
	10,755	20,366	17,607	8,447	9,787

向關聯方收取的利息

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
浙江開元股權投資有限公司	3,976	3,912	629	629	–
上海松江開元名都大酒店有限公司	999	894	278	278	–
台州開元名都置業有限公司	20,683	2,515	–	–	–
開元旅業集團有限公司	16	478	–	–	–
	25,674	7,799	907	907	–

其他服務收入

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
北京歌華	650	809	1,137	780	822
浙江開元物業管理股份有限公司	442	805	738	143	701
上海松江開元名都大酒店有限公司	520	630	661	447	–
寧波九龍湖開元華城度假村有限公司	332	612	646	471	553
寧波開元大酒店有限公司	444	494	588	387	596
徐州開元名都大酒店有限公司	226	477	553	441	540
杭州開元旅遊開發有限公司	45	243	537	401	380
寧波十七房開元度假村有限公司	292	326	506	372	290
台州開元大酒店有限公司	154	259	325	298	371
開封開元名都商務酒店有限公司	122	239	286	152	242
海寧開元名都置業有限公司	153	187	238	159	287
徐州開元名都置業有限公司	153	195	229	153	221
上海開元企業經營管理有限公司	170	170	221	147	272
寧波鎮海開元和雅置業有限公司	–	–	170	113	170
海南恒盛元棋子灣開元度假村有限公司	–	63	168	113	147
河南開元名都置業有限公司	187	195	136	91	–
北京開元名都大酒店管理有限公司	991	795	–	–	–
紹興禹莊開元酒店管理有限公司	–	–	423	371	680
余姚曼居	–	61	94	63	98
其他	547	472	483	175	500
	5,428	7,032	8,139	5,277	6,870

購買商品

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
New Century Birot by Winery	6,150	5,159	7,238	5,817	3,501
杭州黃氏超藝印刷有限公司	605	437	444	271	153
開元旅業集團有限公司	338	26	23	23	24
	7,093	5,622	7,705	6,111	3,678

購買服務

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
杭州開元之江清洗連鎖有限公司	8,680	9,189	9,157	4,856	5,699
寧波開元大酒店有限公司	1,819	1,948	1,955	1,319	1,182
杭州樂都物業服務有限公司	57	93	330	262	284
北京歌華	145	20	24	15	37
上海松江開元名都大酒店有限公司	112	24	11	5	–
紹興禹莊開元酒店管理有限公司	–	–	–	–	167
北京開元名都大酒店管理有限公司	105	18	–	–	–
	10,918	11,292	11,477	6,457	7,369

購買非流動資產

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
杭州蕭山超藝地毯有限公司	38	1,581	1,544	811	–
杭州開元裝飾工程有限公司	5,225	22,835	355	–	–
杭州金鍵智慧科技有限公司	–	466	533	–	927
	5,263	24,882	2,432	811	927

向關聯方支付的利息

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
開元旅業集團有限公司	890	2,124	1,520	1,520	–

應付／已付關聯方的租賃開支

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
浙江開元酒店投資管理集團有限公司(i)	88,599	88,582	86,440	54,015	59,516
浙江銳至投資股份有限公司(i)	34,081	35,579	36,022	22,939	23,278
寧波開元銳至投資有限公司(i)	44,695	43,272	42,894	26,844	26,188
淳安千島湖開元銳至投資有限公司(i)	20,799	20,510	23,047	17,239	17,154
長春開元銳至投資管理有限公司(i)	26,896	23,240	22,447	14,559	12,530
浙江開元物業管理股份有限公司	1,494	1,694	2,393	1,476	833
開元旅業集團有限公司	619	619	619	433	454
開元控股集團有限公司	161	160	158	94	55
杭州開元森泊旅遊投資有限公司	–	–	–	–	65
	217,344	213,656	214,020	137,599	140,073

(i) 貴 集團與上述關聯方及開元產業投資信託基金附屬公司簽訂的租賃協議，由開元旅業集團有限公司擔保。

由關聯方擔保的借款

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
開元旅業集團有限公司	150,000	150,000	100,000	100,000	–
杭州開元房地產集團有限公司	99,000	99,000	–	–	–
	249,000	249,000	100,000	100,000	–

上述由關聯方擔保的銀行借款均於2018年7月解除。

上述關聯方交易均按相關協議的條款進行。

(c) 與關聯方的結餘

除附註28所披露的來自關聯方的貸款外，其他重大關聯方結餘披露如下：

應收以下各方貿易應收款項－貿易性質

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
寧波開元大酒店有限公司	3,782	203	207	65
昌江恒盛元棋子灣旅遊置業有限公司	1,285	1,282	–	2,600
杭州開元旅遊開發有限公司	627	618	64	231
台州開元大酒店有限公司	459	536	725	414
上海松江開元名都大酒店有限公司	451	657	–	–
徐州開元名都大酒店有限公司	428	503	419	576
浙江開元物業管理股份有限公司	420	194	92	247
北京歌華	342	1,149	720	1,015
杭州千島湖開元度假村遊艇俱樂部有限公司	341	46	300	–
開封開元名都大酒店有限公司	290	31	–	–
開元旅業集團有限公司	90	295	320	139
寧波九龍湖開元華城度假村有限公司	81	298	164	695
寧波十七房開元度假村有限公司	56	123	63	104
杭州開元房地產集團有限公司	38	113	139	48
開封開元名都商務酒店有限公司	–	257	207	274
海南恒盛元棋子灣開元度假村有限公司	–	112	120	116
紹興禹莊開元酒店管理有限公司	–	–	139	362
杭州開元國際旅行社有限公司	–	131	–	9
河南開元名都置業有限公司	2	1	–	110
其他	341	273	556	296
	9,033	6,822	4,235	7,301

應收以下各方貸款應收款項及其他應收款項

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
台州開元名都置業有限公司*(i)*	170,001	–	–	–
浙江開元股權投資有限公司*(ii)*	40,000	40,000	–	–
浙江開元酒店投資管理集團有限公司*(iv)*	20,447	20,447	20,447	20,436
上海松江開元名都大酒店有限公司*(iii)*	16,030	16,051	–	–
寧波開元大酒店有限公司	3,612	378	2	52
淳安千島湖開元物業管理有限公司	985	953	–	78
開元旅業集團有限公司*(v)*	7	9,214	–	9
其他	246	375	69	262
	251,328	87,418	20,518	20,837

(i) 該結餘為於2015年12月31日通過獨立第三方中信銀行向台州開元名都置業有限公司提供的無抵押貸款人民幣170,000,000元，年利率為12%，已於2016年3月收到；

(ii) 該結餘為於2015年及2016年12月31日通過貴 集團一家附屬公司向浙江開元股權投資有限公司提供的無抵押貸款人民幣40,000,000元，年利率為10%，已於2017年3月收到；

(iii) 該結餘為於2015年及2016年12月31日向上海松江開元名都大酒店有限公司提供的無抵押貸款人民幣16,000,000元，年利率為10%，已於2017年5月收到；

(iv) 該結餘主要為向浙江開元酒店投資管理集團有限公司支付的租賃按金人民幣20,000,000元；

(v) 該結餘為於2016年12月31日向開元旅業集團有限公司提供的免息應收款項人民幣9,000,000元，已於2017年5月收到。

除(i)、(ii)、(iii)及(v)屬非貿易性質外，所有款項均屬貿易性質。

應收以下各方預付款項－貿易性質

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
New Century Birot by Winery	713	807	887	–
浙江開元酒店投資管理集團有限公司	151	45	185	212
長春開元銳至投資管理有限公司	–	107	–	–
杭州樂都物業服務有限公司	–	–	2	–
開元旅業集團有限公司	–	–	–	61
杭州蕭山超藝地毯有限公司	68	–	–	–
其他	–	1	70	28
	932	960	1,144	301

應收以下各方利息－非貿易性質

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
上海松江開元名都大酒店有限公司	70	85	–	–

應付以下各方貿易應付款項－貿易性質

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
浙江開元酒店投資管理集團有限公司	21,928	15,384	9,552	5,025
寧波開元銳至投資有限公司	9,869	5,821	4,636	3,385
浙江銳至投資股份有限公司	8,269	5,226	4,205	2,190
長春開元銳至投資管理有限公司	5,219	53	1,612	2,381
淳安千島湖開元銳至投資有限公司	3,328	1,700	841	5,040
杭州開元之江清洗連鎖有限公司	459	910	488	796
杭州開元裝飾工程有限公司	844	542	434	–
淳安千島湖開元物業管理有限公司	–	–	268	–
寧波開元大酒店有限公司	183	152	160	227
浙江皓谷網絡科技有限公司	–	–	–	89
北京歌華	7	44	1	24
寧波九龍湖開元華城度假村有限公司	–	1	2	24
杭州黃氏超藝印刷有限公司	70	99	90	74
開元旅業集團有限公司	1	4	12	117
Xuzhou New Century Hotel Co., Ltd.	–	–	2	74
其他	16	100	20	167
	50,193	30,036	22,323	19,613

應付以下各方其他應付款項－貿易性質

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
寧波開元大酒店有限公司	11,126	4,239	308	184
杭州開元裝飾工程有限公司	5,944	8,937	5,394	5,824
北京歌華	1,090	1,686	1,330	1,216
北京開元德明酒店管理有限公司	978	14	–	–
上海松江開元名都大酒店有限公司	788	1,220	–	–
紹興禹莊開元酒店管理有限公司	–	–	667	1,101
浙江開元酒店投資管理集團有限公司	376	–	–	–
杭州開元之江清洗連鎖有限公司	354	152	–	–
浙江開元物業管理股份有限公司	333	–	–	–
開封開元名都大酒店有限公司	332	302	4	–
徐州開元名都大酒店有限公司	237	377	498	354
台州開元大酒店有限公司	170	289	319	297
開元控股集團有限公司	166	–	–	–
寧波九龍湖開元華城度假村有限公司	98	407	343	980
寧波十七房開元度假村有限公司	70	367	253	317
海南恒盛元棋子灣開元度假村有限公司	–	106	142	450
杭州開元旅遊開發有限公司	29	143	289	372
杭州金鍵智慧科技有限公司	–	10	514	1,185
余姚曼居	–	26	65	–
杭州蕭山超藝地毯有限公司	–	–	16	51
其他	296	174	255	468
	22,387	18,449	10,397	12,799

應收以下各方墊款－貿易性質

	於12月31日			於8月31日
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
杭州開元國際旅行社有限公司	1,320	–	–	–
天津市津南區開元東方養老院	250	–	–	–
北京歌華	147	2	–	–
寧波九龍湖開元華城度假村有限公司	–	600	103	–
寧波開元大酒店有限公司	–	172	–	–
上海松江開元名都大酒店有限公司	–	150	–	–
徐州開元名都大酒店有限公司	38	–	257	–
紹興禹莊開元酒店管理有限公司	–	–	–	201
海寧開元名都置業有限公司	–	–	–	303
開元旅業集團有限公司	–	–	–	78
其他	1	62	141	24
	1,756	986	501	606

(d) 主要管理人員薪酬

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	**2016年**	**2017年**	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				（未經審核）	
工資、薪金和花紅	3,748	3,809	4,251	2,834	3,616
退休金成本－界定供款計劃	21	22	25	17	22
住房公積、醫療保險、其他社會保險以及其他僱員福利	92	102	128	85	114
股份酬金開支	2,839	–	2,632	2,632	–
	6,700	3,933	7,036	5,568	3,752

36 主要附屬公司法定核數師

於業績記錄期已審計法定財務報表的公司及其核數師名稱如下：

	法定核數師名稱		
公司名稱	**2015年**	**2016年**	**2017年**
寧海金海開元名都大酒店有限公司	寧波安全三江會計師事務所有限公司	寧波安全三江會計師事務所有限公司	寧波安全三江會計師事務所有限公司
浙江開元曼居酒店管理有限公司	杭州蕭然會計師事務所有限公司	杭州蕭然會計師事務所有限公司	杭州蕭然會計師事務所有限公司
上海悅閣酒店經營有限公司	上海宏華會計師事務所有限公司	上海宏華會計師事務所有限公司	上海宏華會計師事務所有限公司
上海瑞亞酒店管理有限公司	上海宏華會計師事務所有限公司	上海宏華會計師事務所有限公司	上海宏華會計師事務所有限公司
上海瑞悅酒店有限公司	上海宏華會計師事務所有限公司	上海宏華會計師事務所有限公司	上海宏華會計師事務所有限公司
杭州開元酒店用品有限公司	杭州蕭然會計師事務所有限公司	杭州蕭然會計師事務所有限公司	杭州蕭然會計師事務所有限公司
杭州璧蘿酒業有限公司	杭州蕭然會計師事務所有限公司	杭州蕭然會計師事務所有限公司	杭州蕭然會計師事務所有限公司
杭州開元信息系統有限公司	杭州蕭然會計師事務所有限公司	杭州蕭然會計師事務所有限公司	杭州蕭然會計師事務所有限公司
浙江金扇子網絡科技有限公司	杭州蕭然會計師事務所有限公司	杭州蕭然會計師事務所有限公司	杭州蕭然會計師事務所有限公司

	法定核數師名稱		
公司名稱	**2015年**	**2016年**	**2017年**
天津瑞灣開元酒店管理有限公司	天津濱海火炬會計師事務所有限公司	天津市希地有限責任會計師事務所	天津市希地有限責任會計師事務所
杭州開元傳祺房屋租賃有限公司	杭州蕭然會計師事務所有限公司	杭州蕭然會計師事務所有限公司	杭州蕭然會計師事務所有限公司
海寧鹽官古城開元度假酒店有限公司	杭州蕭然會計師事務所有限公司	杭州蕭然會計師事務所有限公司	杭州蕭然會計師事務所有限公司
建德開元芳草地酒店有限公司	不適用	不適用	建德信安會計師事務所
長興開元芳草地酒店有限公司	湖州金陵永達會計師事務所	湖州天衡聯合會計師事務所	湖州天衡聯合會計師事務所
蘇州祺聚酒店管理有限公司	嘉泰聯合會計師事務所	杭州蕭然會計師事務所有限公司	不適用
紹興大禹開元度假村有限公司	杭州蕭然會計師事務所有限公司	杭州蕭然會計師事務所有限公司	不適用
杭州開元頤居酒店管理有限公司	杭州蕭然會計師事務所有限公司	杭州蕭然會計師事務所有限公司	杭州蕭然會計師事務所有限公司
余姚開元曼居酒店管理有限公司	杭州蕭然會計師事務所有限公司	杭州蕭然會計師事務所有限公司	杭州蕭然會計師事務所有限公司
寧波開元曼居酒店管理有限公司	不適用	杭州蕭然會計師事務所有限公司	杭州蕭然會計師事務所有限公司

	法定核數師名稱		
公司名稱	**2015年**	**2016年**	**2017年**
天津曼居酒店管理有限公司	不適用	不適用	天津市希地有限責任會計師事務所
舟山開元曼居酒店管理有限公司	不適用	不適用	杭州蕭然會計師事務所有限公司
上海開元曼居酒店管理有限公司	不適用	不適用	上海宏華會計師事務所
北京開元曼居酒店管理有限公司	不適用	不適用	杭州蕭然會計師事務所有限公司
重慶開元曼居酒店管理有限公司	不適用	不適用	杭州蕭然會計師事務所有限公司
大連開元曼居酒店管理有限公司	不適用	不適用	杭州蕭然會計師事務所有限公司
重慶市大足區開元觀堂酒店有限公司	不適用	不適用	重慶索原會計師事務所(普通合夥)
浙江開元餐飲管理有限公司	不適用	不適用	不適用
浙江美鎮酒店管理有限公司	不適用	不適用	不適用
上海閱尚酒店管理有限公司	不適用	不適用	不適用

	法定核數師名稱		
公司名稱	**2015年**	**2016年**	**2017年**
湖南曼居酒店管理有限責任公司	不適用	不適用	不適用
成都麗居酒店管理有限公司	不適用	不適用	不適用
寧波開元曼菲酒店管理有限公司	不適用	不適用	不適用
長興開元名都大酒店有限公司	不適用	不適用	不適用
長興開元美途酒店有限公司	不適用	不適用	不適用

III 其後財務報表

貴 公司及其附屬公司並無就2018年8月31日後至本報告日期任何期間編製經審核財務報表。除本報告所披露者外，貴 公司或其附屬公司並無就2018年8月31日後任何期間宣派任何股息或作出分派。

I. 未經審核備考財務資料

本附錄所載資料並不構成附錄一所載本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告的一部分，載入本附錄僅作說明用途。未經審核備考財務資料應與「財務資料」及附錄一一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整有形資產淨值

根據《上市規則》第4.29條編製的以下未經審核備考經調整有形資產淨值載列於下文，以闡明全球發售對截至2018年8月31日本公司權益持有人應佔本集團合併有形資產淨值的影響，如同全球發售已於該日期進行。

未經審核備考經調整有形資產淨值僅作說明用途進行編製，且由於其假設性質，未必真實反映倘於2018年8月31日或任何未來日期完成全球發售情況下本集團的合併有形資產淨值。

	於2018年8月31日本公司權益持有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值[1]	預計全球發售所得款項淨額[2]	本公司權益持有人應佔本集團未經審核備考經調整有形資產淨值	未經審核備考經調整每股有形資產淨值[3]	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣元*	*港元*
按最低指示性發售價每股發售股份13.37港元計算	570,195	753,252	1,323,447	4.73	5.41
按最高指示性發售價每股發售股份20.05港元計算	570,195	1,147,360	1,717,555	6.13	7.02

附註：

(1) 於2018年8月31日本公司權益持有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值資料摘錄自附錄一所載的會計師報告，按於2018年8月31日本公司權益持有人應佔本集團經審核合併資產淨值人民幣582,532,000元及就於2018年8月31日本公司權益持有人應佔無形資產人民幣12,337,000元作出的調整計算。

(2) 預計本公司將獲得的全球發售所得款項淨額分別按每股股份的指示性發售價13.37港元及20.05港元計算（經扣除包銷費用及本公司應付的其他相關開支），且並無計及因超額配售權獲行使而可能將予發行的任何股份。

(3) 未經審核備考每股有形資產淨值乃經作出以上段落所提及的調整後，按已發行280,000,000股股份（假設全球發售已於2018年8月31日完成，但並無計及因超額配售權獲行使而可能將予發行的任何股份）基準計算。

就本未經審核備考經調整有形資產淨值而言，以人民幣呈列的金額按人民幣1.00元兑1.145港元匯率換算為港元。概不表示人民幣金額已經、可以或可能按該匯率換算為港元，反之亦然。

(4) 概未作出任何調整，以反映本集團於2018年8月31日之後的任何交易結果或所訂立的其他交易。

B. 未經審核備考估計每股盈利

下列截至2018年12月31日止年度的未經審核備考估計每股盈利乃根據《上市規則》第四章第29(8)段及下文附註所載基準編製，以說明全球發售（猶如其於2018年1月1日已發生）的影響。未經審核備考估計每股盈利僅為說明用途而編製，且因假設性質使然，其未必真實反映本集團於全球發售後或任何未來期間的財務業績。

截至2018年12月31日止年度的盈利估計

截至2018年12月31日止年度本公司擁有人應佔估計未經審核合併盈利(1)	不低於人民幣185.0百萬元
截至2018年12月31日止年度未經審核備考估計每股盈利(2)	不低於人民幣0.66元

附註：

(1) 編製截至2018年12月31日止年度上述盈利估計所用基準概述於本招股章程附錄二B。基於本集團截至2018年8月31日止八個月的經審核合併業績、基於本集團截至2018年11月30日止三個月的管理賬目的未經審核合併業績及本集團截至2018年12月31日止月份的估計合併業績編製截至2018年12月31日止年度本公司擁有人應佔估計未經審核合併盈利。

(2) 未經審核備考估計每股盈利按截至2018年12月31日止年度本公司擁有人應佔估計未經審核合併盈利及假設全球發售於2018年1月1日已完成但並無計及因超額配售權獲行使而可能將予發行的任何股份，截至2018年12月31日止年度280,000,000股發行在外股份的加權平均數計算得出。

C. 未經審核備考財務資料的會計師報告

以下為從香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所收到的報告全文，以供載入本招股章程。

羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的核證報告

致浙江開元酒店管理股份有限公司列位董事

我們已對董事就浙江開元酒店管理股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)所編製僅供說明用途的未經審核備考財務資料完成核證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括貴 公司就建議首次公開發售貴 公司股份而於2019年2月26日刊發的招股章程第IIA-1至IIA-2頁內所載貴 集團於2018年8月31日的未經審核備考經調整有形資產淨值報表及截至2018年12月31日止年度未經審核備考估計每股盈利以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於第IIA-1至IIA-2頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，旨在說明建議首次公開發售對貴 集團於2018年8月31日的財務狀況及貴 集團截至2018年12月31日止年度估計每股盈利造成的影響，猶如建議首次公開發售已於2018年8月31日及2018年1月1日分別進行。作為此程序的一部分，有關貴 集團財務狀況及財務業績的資料乃由董事分別摘錄自貴 集團截至2018年8月31日(會計師報告刊發之日)止期間的財務資料及貴 集團截至2018年12月31日(申報會計師出具函件之日)止年度的盈利估計。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)第4.29段及經參考香港會計師公會頒佈的會計指引第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。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
*電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，*www.pwchk.com

我們的獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》中對獨立性及其他道德規範的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用香港會計師公會頒佈的《香港質量控制準則》第1號，因此維持全面的質量控制體系，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策及程序記錄為書面文件。

申報會計師的責任

我們的責任乃根據《上市規則》第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見並將我們的意見向閣下匯報。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而由我們在過往發出的任何報告，除於報告刊發日期對該等報告的發出對象所負的責任外，我們概不承擔任何責任。

我們乃根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證委聘準則第3420號「就編製載於招股章程的備考財務資料發出報告的鑒證委聘工作」開展工作。該準則規定申報會計師規劃並執行程序，以就董事是否已根據《上市規則》第4.29段的規定並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理核證。

就是項工作而言，我們並不負責就編製未經審核備考財務資料所採用的任何歷史財務資料作出更新或重新發出任何報告或意見，且於是項工作過程中，我們亦不會對編製未經審核備考財務資料的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入招股章程，僅旨在說明未經審核重大事件或交易對實體未經調整財務資料的影響，猶如有關事件或交易已於選定以作說明的較早日期發生。因此，我們概不保證於2018年8月31日或2018年1月1日擬定首次公開發售的實際結果將與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告的合理核證工作，涉及執行程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則有否提供合理基準以呈列有關事項或交易直接造成的重大影響，以及獲得充分恰當的憑證確認下列事項：

- 相關備考調整是否為該等準則帶來恰當影響；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為應用該等調整。

選擇的程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對公司性質之理解、已就有關事項或交易編製未經審核備考財務資料以及其他相關工作情況。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的總體呈列方式。

我們相信，我們已獲得充分恰當的憑證，為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為：

(a) 貴　公司董事已根據所述的基準妥善編製未經審核備考財務資料；

(b) 該基準與貴　集團會計政策一致；及

(c) 就根據《上市規則》第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整屬恰當。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港，2019年2月26日

本公司截至2018年12月31日止年度估計合併盈利載於本招股章程「財務資料－截至2018年12月31日止年度的盈利估計」一節。

A. 基準

我們已基於(i)本集團截至2018年8月31日止八個月的經審核合併業績；(ii)基於截至2018年11月30日止三個月的管理賬目的本集團未經審核合併業績；及(iii)本集團截至2018年12月31日止餘下一個月的合併業績估計而編製截至2018年12月31日止年度本公司擁有人應佔合併盈利估計。盈利估計已按在所有重大方面按與會計師報告（全文載於本招股章程附錄一）所載本集團通常採納的會計政策一致的基準編製。

B. 申報會計師函件

以下為從香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所收到的函件全文，以供載入本招股章程。

羅兵咸永道

敬啟者：

浙江開元酒店管理股份有限公司(「貴公司」)

截至2018年12月31日止年度的盈利估計

我們茲提述貴 公司於2019年2月26日刊發的招股章程(「招股章程」)財務資料一節所載截至2018年12月31日止年度貴 公司擁有人應佔合併盈利估計(「盈利估計」)。

董事的責任

盈利估計乃由貴 公司董事根據貴 公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)截至2018年8月31日止八個月的經審核合併業績、基於貴 集團截至2018年11月30日止三個月的管理賬目的未經審核合併業績及貴 集團截至2018年12月31日止餘下一個月的合併業績估計編製。

貴 公司董事須為盈利估計全權負責。

我們的獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》的獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
*電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，*www.pwchk.com

本所採用香港會計師公會頒佈的《香港質量控制準則》第1號，並相應設有全面的質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

我們的責任為根據我們的程序就會計政策及盈利估計的計算發表意見。

我們按照《香港投資通函呈報委聘準則》第500號「盈利預測報告、營運資金充足聲明及債務聲明」及經參考香港會計師公會頒佈之《香港核證委聘準則》第3000號（經修訂）「審核或審閱歷史財務資料以外之核證委聘」進行審閱。就有關會計政策及計算方法而言，有關準則規定我們規劃及進行我們的工作，以合理確定貴　公司董事是否已根據董事採納的基準妥善編製盈利估計，及盈利估計的呈列基準是否於所有重大方面與貴　集團一般採納的會計政策一致。我們的工作遠較根據香港會計師公會所頒佈《香港核數準則》進行的審核範圍為小。因此，我們並無發表審核意見。

意見

我們認為，就有關會計政策及計算方法而言，盈利估計乃根據董事採納的基準（載於本招股章程附錄二B）妥為編製，且呈列基準於所有重大方面與貴　集團一般採納之會計政策（載於日期為2019年2月26日的會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一）一致。

此致

浙江開元酒店管理股份有限公司
董事會　台照
中國銀河國際證券（香港）有限公司
交銀國際（亞洲）有限公司

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

2019年2月26日

C. 聯席保薦人函件

以下為聯席保薦人就本公司擁有人應佔截至2018年12月31日止年度的估計合併盈利所編製的函件全文，以供載入本招股章程。

中國銀河國際證券（香港）有限公司
香港
上環
干諾道中111號
永安中心20樓

交銀國際（亞洲）有限公司
香港
德輔道中68號
萬宜大廈9樓

敬啟者：

我們謹此提述截至2018年12月31日止年度浙江開元酒店管理股份有限公司（「**貴公司**」，連同其附屬公司統稱為「**貴集團**」）擁有人應佔的合併盈利估計（「**盈利估計**」），該估計由貴　公司董事（「**董事**」）全權負責，載於貴　公司日期為2019年2月26日的招股章程（「**招股章程**」）之「財務資料」一節。

盈利估計乃由董事根據(i)本招股章程附錄一會計師報告所載貴　集團截至2018年8月31日止八個月的經審核合併業績；(ii)基於貴　集團截至2018年11月30日止三個月的管理賬目的未經審核合併業績；及(iii)貴　集團截至2018年12月31日止餘下一個月的合併業績估計編製。

我們已與閣下討論本招股章程附錄二B所載董事作出盈利估計所依據的基準。我們亦已考慮貴　公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所就作出盈利估計所依據的會計政策及計算方法而於2019年2月26日向閣下及我們發出的函件。

根據盈利估計所含資料及閣下所採納並經羅兵咸永道會計師事務所審閱的會計政策及計算方法，我們認為，由閣下以董事身份全權負責的盈利估計，乃經過審慎周詳查詢後作出。

此致

浙江開元酒店管理股份有限公司
列位董事　台照

為及代表
中國銀河國際證券（香港）有限公司
執行董事
陳順和

為及代表
交銀國際（亞洲）有限公司
董事總經理
鄭小剛

2019年2月26日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團於2018年11月30日的物業權益估值所發表意見發出的函件、估值摘要及估值報告全文，為載入本招股章程而編製。

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

敬啟者：

關於：物業組合估值

指示、目的及估值日期

我們茲遵照浙江開元酒店管理股份有限公司(「貴公司」)的指示對貴公司或其附屬公司(統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)擁有權益的物業進行估值(詳情載於隨附估值報告)。我們確認，我們曾視察物業、作出有關查詢並取得我們認為必要的有關進一步資料，以便向貴集團提供我們就該等物業於2018年11月30日的價值的意見。

估值基準

我們對各物業的估值指其市值，其根據香港測量師學會所頒佈之《香港測量師學會估值準則》(2017年版)定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行交易而可換取的估計金額」。

我們確認，我們已遵照《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會出版的《香港測量師學會估值準則》(2017年版)所載規定進行估值。

我們對各物業的估值乃按整項權益基準進行。

估值假設

我們對各物業的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊對價或優惠或僅特定擁有人或購買人可得的任何價值因素)所引致的估價升跌。

我們對物業進行估值時,已依賴貴公司法律顧問北京市金杜律師事務所提供有關物業業權及貴公司於中國物業權益的資料及意見。除相關法律意見中另行指明者外,對物業進行估值時,我們已假設貴集團擁有有關物業的可執行業權,並有權於獲授土地的各使用年期屆滿前自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓有關物業,且已繳足任何應付地價。

就位於中國的物業而言,根據貴公司所提供的資料而呈列的業權狀況以及主要證書、批文及許可的批授情況乃載於相應估值報告的附註。我們有關開發已在不存在繁苛條件或延誤的情況下,取得相關政府部門的所有同意、批准及許可。我們亦假設有關物業的設計及建設符合地方規劃條例,並已取得相關部門批准。

我們在估值中,並無就物業的任何抵押、按揭或所欠付的款項或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外,我們假設物業不附帶任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

估值方法

我們在估計第一類物業(貴集團在中國經營的酒店)的價值時採用貼現現金流量法。貼現現金流量法涉及採用適當的貼現率(反映第三方投資者就該類投資要求的回報率),並參考當前及預期的市場狀況,貼現各酒店部分除經營相關和物業相關稅後的未來現金流量淨額(即經營收入淨額)至其現值,截至相應尚未屆滿的土地使用年期結束止。

貼現現金流量法所採納的貼現率反映第三方投資者就用途相若的投資所需的回報率。於釐定反映與物業投資有關的固有風險的貼現率時,我們已計及未來現金流量的固有風險的賠償、通脹、收益增長、我們對投資者就類似物業所預期的回報了解以及對類似物業進行估值時所用的貼現率水平。於計及相關分析後,所採納的貼現率屬合理,並符合市場正常情況。

我們在估計第二類物業(貴集團在中國持作自用的物業)的價值時採用市場比較法,參考相關市場上可比較的銷售個案,並作出合適調整,包括但不限於地點、便利程度、樓齡、品質、面積、時間及其他相關因素。鑒於物業大部分為分層住宅單位,可資比較銷售交易頻繁,並可方便取得有關銷售的資料。因此,我們已使用市場比較法,有關方法符合市場慣例。

第三類物業(貴集團在中國租用的物業)因受限於禁止轉讓物業權益或缺乏可觀的租金溢利,故該等物業被視為並無商業價值。

資料來源

我們在很大程度上依賴貴公司所提供的資料,並接納我們獲提供有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、土地和建築物識別資料、樓宇竣工日期、佔用詳情、佔地及建築面積、工地及樓面平面圖、停車位數量、交易資料、貴集團應佔權益以及所有其他相關事項等事宜的意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積均以我們獲貴公司提供的文件副本或其他資料為基礎,故此僅為約數。我們並無開展實地測量。我們並無理由懷疑貴集團向我們提供對估值屬重要的資料是否真實及準確。我們亦獲貴集團告知,所提供資料並無遺漏任何重大事實。

我們謹此指出,就中國物業提供予我們的文件副本主要以中文編製,其英文翻譯反映我們對有關內容的理解。因此,我們建議閣下參閱文件的中文原文並自行諮詢法律顧問有關該等文件的合法性及詮釋。

業權調查

我們已獲貴公司提供有關中國物業業權的文件摘要,惟並無就業權進行調查。然而,我們並無就所有物業查閱文件正本,以確認有否並未載於我們所獲文件副本的任何修訂。我們亦未能確認於中國物業的業權,因此我們依賴貴公司或其法律顧問就貴公司於中國物業的權益所提供的意見。

實地視察

我們已視察各物業的外部，並在可能情況視察物業的內部。然而，我們並無進行結構性測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，我們無法呈報該等物業確無腐壞、蟲蛀或任何其他結構性損壞。我們亦無對任何設施進行測試。除另有指明外，我們並未能進行詳細的實地測量，以核實物業的佔地及建築面積，且我們已假設交予我們的文件所示面積均為正確。

我們7處辦事處的職稱等級由助理估值師至聯席董事且擁有2至16年經驗的15名估值師於2018年5月至11月期間對估價對象進行了實地視察。

貨幣

除另有指明外，中國物業估值所指的所有貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

其他披露

我們謹此確認戴德梁行有限公司及進行估值的估值師並無任何金錢利益或有與該等物業進行適當估值存在衝突的其他利益，或可能合理被視為對其提供不偏不倚意見的能力造成影響。我們確認我們為《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第5.08條所述的獨立合資格估值師。

報告的擬定使用

刊發本估值報告的目的僅供貴公司用於上市目的。

我們隨函附奉估值摘要及估值報告。

此致

香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心54樓
浙江開元酒店管理股份有限公司
列位董事　台照

為及代表
戴德梁行有限公司
大中華區估價及顧問服務部
區域董事
陳家輝
理學碩士
皇家特許測量師學會會員
香港測量師學會會員
中國註冊房地產估價師
註冊專業測量師(產業測量組)
謹啟

2019年2月26日

附註： 陳家輝先生為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量組)及註冊中國房地產估價師。陳先生對於大中華地區及多個海外國家的專業物業估值及顧問服務擁有逾30年經驗。陳先生對目前的國內市場有充分認識，並具有進行估值所需的技能及識見。

估值摘要

	物業	於2018年11月30日現況下的市值 *(人民幣元)*	貴集團應佔權益 *(%)*	貴集團於2018年11月30日現況下應佔的市值 *(人民幣元)*
	第一類 – 貴集團在中國持作經營的物業			
1.	中國 浙江省 長興縣 水口鄉 徽州莊村 長興開元芳草地鄉村酒店	176,000,000	100%	176,000,000
2.	中國 浙江省 建德市 梅城鎮 烏石灘 杭州富春開元 芳草地鄉村酒店	266,000,000	100%	266,000,000
		第一類小計：		442,000,000
	第二類 – 貴集團在中國持作自用的物業			
3.	中國 吉林省 長春市 綠園區 春城大街與景陽大路交匯處 錦江花園2個單元	1,400,000	100%	1,400,000
4.	中國 吉林省 長春市 綠園區 靜安路 萬鑫花園1個單元	980,000	100%	980,000

	物業	於2018年11月30日現況下的市值 *(人民幣元)*	貴集團應佔權益 *(%)*	貴集團於2018年11月30日現況下應佔的市值 *(人民幣元)*
5.	中國 浙江省 淳安縣 千島湖鎮 新安大街118號 2室	4,110,000	100%	4,110,000
6.	中國 浙江省 淳安縣 千島湖鎮 新安大街111號	13,360,000	100%	13,360,000
7.	中國 浙江省 寧波市鄞州區 首南街道 九曲小區 3棟31個單元	64,670,000	100%	64,670,000
8.	中國 浙江省 紹興市 柯橋區 金柯橋大道1277號 紹興國貿中心北區 14棟 2415室	350,000	100%	350,000
9.	中國 安徽省 全椒縣 襄河鎮 儒林南路 瑞祥國際名都 1棟1單元 1001室	900,000	100%	900,000
		第二類小計：		85,770,000

	物業	於2018年11月30日現況下的市值 *(人民幣元)*	貴集團應佔權益 *(%)*	貴集團於2018年11月30日現況下應佔的市值 *(人民幣元)*
	第三類 – 貴集團在中國租用的物業			
10.	中國 浙江省 杭州市 蕭山區 市心中路818號 杭州開元名都大酒店	無商業價值	–	無商業價值
11.	中國 浙江省 寧波市 鄞州區 首南中路666號 寧波開元名都大酒店	無商業價值	–	無商業價值
12.	中國 浙江省 杭州市 蕭山區 人民路77號 浙江開元蕭山賓館	無商業價值	–	無商業價值
13.	中國 吉林省 長春市 綠園區 春城大街 長春開元名都大酒店 錦江酒店	無商業價值	–	無商業價值
14.	中國 浙江省 杭州市 淳安縣 杭州千島湖開元度假村	無商業價值	–	無商業價值

	物業	於2018年11月30日現況下的市值 *(人民幣元)*	貴集團應佔權益 *(%)*	貴集團於2018年11月30日現況下應佔的市值 *(人民幣元)*
15.	中國 浙江省 紹興市 越城區 人民東路278號 紹興開元名都大酒店	無商業價值	–	無商業價值
16.	中國 浙江省 諸暨市 環城東路207號 諸暨耀江開元名都大酒店	無商業價值	–	無商業價值
17.	中國 江蘇省 句容市 經濟開發區 崇明路北 句容開元大酒店	無商業價值	–	無商業價值
18.	中國 江蘇省 常州市 武進區 竺山路 太湖灣旅遊區 常州太湖灣開元名庭大酒店	無商業價值	–	無商業價值
19.	中國 浙江省 杭州市 紹興路538號 浙江三立開元名都大酒店	無商業價值	–	無商業價值

	物業	於2018年11月30日現況下的市值 *(人民幣元)*	貴集團應佔權益 *(%)*	貴集團於2018年11月30日現況下應佔的市值 *(人民幣元)*
20.	中國 江蘇省 南京市 浦口區 江浦街道 文德東路35號 南京開元大酒店	無商業價值	–	無商業價值
21.	中國 浙江省 紹興市 柯橋區 金柯橋大道1277號 紹興金昌開元大酒店	無商業價值	–	無商業價值
22.	中國 浙江省 寧波市 象山縣 石浦皇城大道1號 象山石浦開元大酒店	無商業價值	–	無商業價值
23.	中國 浙江省 紹興市 柯橋區 裕民路999號 開元曼居酒店(紹興柯橋店)	無商業價值	–	無商業價值
24.	中國 浙江省 海寧市 鹽官古城 鹽官古城開元觀堂	無商業價值	–	無商業價值

	物業	於2018年11月30日現況下的市值 *(人民幣元)*	貴集團應佔權益 *(%)*	貴集團於2018年11月30日現況下應佔的市值 *(人民幣元)*
25.	中國 天津市 濱海新區 新港一號路2527號 天津瑞灣開元大酒店	無商業價值	–	無商業價值
26.	中國 浙江省 寧海縣 金水路399號 寧海金海開元名都大酒店	無商業價值	–	無商業價值
27.	中國 浙江省 寧海縣 桃源中路159號 寧海新世紀開元大酒店	無商業價值	–	無商業價值
28.	中國 上海市 浦東新區 羅山路1609號 曼居上海悅閣	無商業價值	–	無商業價值
29.	中國 上海市 靜安區 梅園路35號 曼居上海瑞悅	無商業價值	–	無商業價值

	物業	於2018年11月30日現況下的市值 *(人民幣元)*	貴集團應佔權益 *(%)*	貴集團於2018年11月30日現況下應佔的市值 *(人民幣元)*
30.	中國 上海市 閔行區 顓興路1280號 開元曼居酒店(上海閔行店)	無商業價值	–	無商業價值
31.	中國 江蘇省 無錫市 梁溪區 廣益路 開元曼居酒店(無錫店)	無商業價值	–	無商業價值
32.	中國 浙江省 寧波市 江東區 河清北路369號 寧波開元曼居酒店(東部新城店)	無商業價值	–	無商業價值
33.	中國 浙江省 舟山市 東港街道沙田街127號 開元曼居酒店(舟山普陀天地店)	無商業價值	–	無商業價值
34.	中國 浙江省 海寧市 鹽官古城 鹽官芳草青青房車營地	無商業價值	–	無商業價值

	物業	於2018年11月30日現況下的市值 *(人民幣元)*	貴集團應佔權益 *(%)*	貴集團於2018年11月30日現況下應佔的市值 *(人民幣元)*
35.	中國 浙江省 長興縣 水口鄉 徽州莊村 長興開元芳草地鄉村酒店	無商業價值	–	無商業價值
36.	中國 遼寧省 大連市 西崗區 新開路78號 開元曼居酒店(大連市政府店)	無商業價值	–	無商業價值
37.	中國 四川省 成都市 武侯區 巨龍路986號 開元曼居酒店(成都店)	無商業價值	–	無商業價值
38.	中國 浙江省 余姚市 南雷南路 398號 開元曼居酒店(余姚南雷南路店)	無商業價值	–	無商業價值

	物業	於2018年11月30日現況下的市值 *(人民幣元)*	貴集團應佔權益 *(%)*	貴集團於2018年11月30日現況下應佔的市值 *(人民幣元)*
39.	中國 浙江省 寧波市 江北區 人民路85號 寧波開元曼居酒店(外灘店)	無商業價值	–	無商業價值
40.	中國 湖南省 株洲市 天元區 江山路299號 恒豪翠谷城 19棟 開元曼居酒店(株洲店)	無商業價值	–	無商業價值
		第三類小計:		無商業價值
		合計:		527,770,000

估值報告

第一類－貴集團在中國持作經營的物業

	物業	概況與年期	佔用詳情	於2018年11月30日現況下的市值
1.	中國 浙江省 長興縣 水口鄉 徽州莊村 長興開元芳草地 鄉村酒店	該物業於2015年竣工，建造於總佔地面積為49,995.00平方米的兩幅土地之上。 該物業為長興開元芳草地鄉村酒店的客房部分，由50個單獨木屋組成，總建築面積為8,473.22平方米。 綜合樓部分由獨立第三方租予貴集團。詳情載於第35號物業的估值報告。 該物業位於湖州市長興縣郊區，距長興縣中心約六公里。 該物業獲授的土地使用權於2055年4月27日到期（作商業用途）。	於估值日期，該物業作為高檔酒店經營。	人民幣176,000,000元 （人民幣壹億柒仟陸佰萬圓整） （貴集團應佔100%權益：人民幣176,000,000元）

附註：

(1) 客房配置的詳情概述如下：－

客房類型	客房數量 *（標準樓層）*
高級園景雙床房	14
高級園景大床房	13
竹林雙床房	64
木屋套房	6
豪華木屋套房	4
豪華別墅	12
家庭套房	2
木屋別墅	7
豪華木屋別墅	11
親子主題房	2
雙臥套房	27
雙臥別墅	16
合計	178

(2) 根據兩份房地產權證，總建築面積8,473.22平方米的該物業的房地產權已授予長興開元芳草地酒店有限公司，詳情如下：

證書編號	部分	用途	總建築面積 *(平方米)*	佔地面積 *(平方米)*
0001181	賓館	商業	4,880.42	24,355.00
0005286	賓館	商業	3,592.80	25,640.00
		合計	8,473.22	49,995.00

(3) 根據日期為2017年7月27日且編號為91330522329965510Y的營業執照，長興開元芳草地酒店有限公司成立之時的註冊資本為人民幣30,000,000元，經營期限從2014年12月24日到2064年12月23日。

(4) 我們獲提供貴公司法律顧問出具的法律意見，其中包括下列資料：

(a) 長興開元芳草地酒店有限公司為該物業的合法擁有人；

(b) 根據中國法律，長興開元芳草地酒店有限公司擁有該物業的適當合法業權，有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業連同其土地使用權的剩餘期限；及

(c) 該物業已被抵押，承押人為中國工商銀行蕭山分行。

(5) 根據貴集團提供的資料，產權狀態以及主要批文與執照的授予情況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

(6) 我們在貼現現金流量法估值中使用的主要假設概述如下：－

(a)	日均房價	:	2018年－人民幣780元
(b)	日均房價年度增長率	:	5%；穩定在3%
(c)	入住率（按可供出租客房）	:	2018年－55%；穩定在65%
(d)	貼現率	:	9%
(e)	最終增長率	:	3%

估值報告

	物業	概況與年期	佔用詳情	於2018年11月30日現況下的市值
2.	中國 浙江省 建德市 梅城鎮 烏石灘 杭州富春開元 芳草地鄉村酒店	酒店由58座別墅組成，坐落在一幅佔地面積為37,318.15平方米的土地之上。 酒店於2017年12月竣工，且已於2018年4月運營。 酒店目前提供204間客房和1間餐廳。 根據建設工程規劃許可證，酒店總建築面積共為18,726.45平方米。 根據調查報告，酒店總運營面積約為18,518.76平方米。 該物業獲授的土地使用權為期40年，於2056年11月23日到期（作住宿餐飲用途）。	於估值日期，該物業以高檔酒店經營。	人民幣266,000,000元 （人民幣貳億陸仟陸佰萬圓整） （貴集團應佔100%權益：人民幣266,000,000元）

附註：

(1) 客房配置的詳情概述如下：－

客房類型	面積 *（平方米）*	客房數量 *（標準樓層）*
別墅排屋標準間	36	100
別墅排屋特大號床房	36	18
別墅排屋單人房	50	42
別墅排屋雙臥房	83	18
船屋	53	5
別墅單人房	65	15
別墅雙臥房	110	4
樹屋特大號床房	29	1
樹屋套房	49	1
合計		204

(2) 設施和康樂設備的詳情概述如下：－

餐飲場所	面積	數量
前台	820	1
公共區域	35	5
合計		6

(3) 根據建德市房地產管理局於2016年11月29日發出的13份國有土地使用權證，佔地面積37,318.15平方米的該物業的土地使用權已授予建德開元芳草地酒店有限公司，作住宿餐飲用途，詳情如下：－

證書編號	**佔地面積** *(平方米)*
0003601	10,669.24
0003588	4,203.52
0003589	1,246.35
0003591	4,000.73
0003594	570.06
0003590	1,529.13
0003602	2,833.03
0003592	1,457.80
0003593	987.19
0003604	1,614.01
0003603	1,647.04
0003621	3,167.81
0003571	3,392.24
	37,318.15

(4) 根據於2016年6月24日簽訂的編號為3301822016A21008的土地使用權出讓合同，建德市國土資源局同意將位於浙江省建德市、總建築面積約37,318.15平方米的(2016)03地段的土地使用權轉讓予建德開元芳草地酒店有限公司。土地出讓金為人民幣16,990,000元。

(5) 根據建德規劃建設局於2017年1月25日發出的編號為(2017) 016005的建設工程規劃許可證，該物業建設工程的總建築面積為18,726.45平方米，符合城市規劃規定，並獲得批准。

(6) 我們獲提供貴公司法律顧問出具的法律意見，其中包括下列資料：

(a) 建德開元芳草地酒店有限公司擁有的該物業不存在產權糾紛或潛在糾紛。該物業取得產權證書不存在法律障礙；及

(b) 該物業已被抵押，承押人為中國工商銀行建德分行。

(7) 根據貴集團提供的資料，產權狀態以及主要批文與執照的授予情況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

(8) 我們在貼現現金流量法估值中使用的主要假設概述如下：－

(a)	日均房價	:	2018年－人民幣800元
(b)	日均房價年度增長率	:	5%；穩定在3%
(c)	入住率（按可供出租客房）	:	2018年－60%；穩定在65%
(d)	貼現率	:	8%
(e)	最終增長率	:	3%

估值報告

第二類－貴集團在中國持作自用的物業

	物業	概況與年期	佔用詳情	於2018年11月30日現況下的市值
3.	中國 吉林省 長春市 綠園區 春城大街 與景陽大路 交匯處 錦江花園2個單元	該物業由一棟17層住宅樓（於2006年竣工）的兩個住宅單元組成。 該物業總建築面積為201.19平方米，作住宅用途。 該物業位於長春市城區。周邊地區包括中新花園、西城國際公館和水晶城等住宅開發項目。 該物業獲授的土地使用權於2039年12月31日到期（作住宅用途）。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作員工宿舍用途。	人民幣1,400,000元 （人民幣壹佰肆拾萬圓整） （貴集團應佔100%權益：人民幣1,400,000元）

附註：

(1) 根據兩份國有土地使用權證，總佔地面積56.00平方米的該物業土地使用權已授予杭州開元傳祺房屋租賃有限公司，詳情如下：－

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期限	佔地面積*（平方米）*
(2015)060003806	2015年3月30日	住宅	2039年12月31日	27.00
(2015)060003807	2015年3月30日	住宅	2039年12月31日	29.00

(2) 根據兩份房地產權證，總產權建築面積201.19平方米的該物業房屋所有權已授予杭州開元傳祺房屋租賃有限公司，詳情如下：－

證書編號	簽發日期	用途	總建築面積*（平方米）*
201503240816	2015年3月24日	住宅	97.88
201503240813	2015年3月24日	住宅	103.31

(3) 根據日期為2018年7月23日且編號為91330109063999835 8的營業執照，杭州開元傳祺房屋租賃有限公司成立之時的註冊資本為人民幣26,800,000元，經營期限從2013年4月24日到2024年11月17日。

(4) 我們獲提供貴公司法律顧問出具的法律意見，其中包括下列資料：

(a) 杭州開元傳祺房屋租賃有限公司為該物業的合法擁有人；

(b) 根據中國法律，杭州開元傳祺房屋租賃有限公司擁有該物業的適當合法業權，有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業連同其土地使用權的剩餘期限；及

(c) 該物業未作任何抵押。

(5) 根據貴集團提供的資料，產權狀態以及主要批文與執照的授予情況如下：

國有土地使用權證	有
房地產權證	有
營業執照	有

(6) 對該物業進行估值時，我們假定每平方米約人民幣7,000元。

進行估值時，我們已參照毗鄰地區與該物業可資比較的相似物業的售價。住宅物業的售價介乎約每平方米人民幣7,200元至人民幣8,100元。我們所假定的單位價格乃與相關可資比較物業經地點、可達性、交通、規模、樓層及其他相關因素調整後一致。

估值報告

	物業	概況與年期	佔用詳情	於2018年11月30日現況下的市值
4.	中國 吉林省 長春市 綠園區 靜安路 萬鑫花園1個單元	該物業由一棟7層住宅樓(於2004年竣工)的一個住宅單元組成。 該物業總建築面積為143.49平方米,作住宅用途。 該物業位於長春市城區。周邊地區包括中新花園、西城國際公館和水晶城等住宅開發項目。 該物業獲授的土地使用權於2039年12月31日到期(作住宅用途)。	於估值日期,該物業由貴集團佔用作住宅用途。	人民幣980,000元 (人民幣玖拾捌萬圓整) (貴集團應佔100%權益:人民幣980,000元)

附註:

(1) 根據一份國有土地使用權證,佔地面積58.00平方米的物業土地使用權已授予杭州開元傳祺房屋租賃有限公司,詳情如下:—

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期限	佔地面積 *(平方米)*
(2015)060003805	2015年3月30日	住宅	2039年12月31日	58.00

(2) 根據一份房地產權證,總產權建築面積143.49平方米的該物業房屋所有權已授予杭州開元傳祺房屋租賃有限公司,詳情如下:—

證書編號	簽發日期	用途	總建築面積 *(平方米)*
201503240814	2015年3月24日	住宅	143.49

(3) 根據日期為2018年7月23日且編號為913301090639998358的營業執照,杭州開元傳祺房屋租賃有限公司成立之時的註冊資本為人民幣26,800,000元,經營期限從2013年4月24日到2024年11月17日。

(4) 我們獲提供貴公司法律顧問出具的法律意見，其中包括下列資料：

(a) 杭州開元傳祺房屋租賃有限公司為該物業的合法擁有人；

(b) 根據中國法律，杭州開元傳祺房屋租賃有限公司擁有該物業的適當合法業權，有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業連同其土地使用權的剩餘期限；及

(c) 該物業未作任何抵押。

(5) 根據貴集團提供的資料，產權狀態以及主要批文與執照的授予情況如下：

國有土地使用權證	有
房地產權證	有
營業執照	有

(6) 對該物業進行估值時，我們假定每平方米約人民幣6,800元。

進行估值時，我們已參照毗鄰地區與該物業可資比較的相似物業的售價。住宅物業的售價介乎約每平方米人民幣7,500元至人民幣7,700元。我們所假定的單位價格乃與相關可資比較物業經地點、可達性、規模、樓層及其他相關因素調整後一致。

估值報告

	物業	概況與年期	佔用詳情	於2018年11月30日現況下的市值
5.	中國 浙江省 淳安縣 千島湖鎮 新安大街118號 2室	該物業由一棟6層綜合樓（於1989年竣工）的一層商業單元組成。 該物業總建築面積為122.81平方米，作非住宅用途。 該物業位於淳安縣千島湖鎮。周邊開發項目主要包括住宅與商用建築，如千島湖廣場、青城山居和景秀花園等。可乘公交到達該物業。 該物業獲授的土地使用權為期40年，於2042年11月25日到期（作住宿餐飲用途）。	於估值日期，該物業被出租，租期於2019年10月31日屆滿，年租金人民幣480,000元。	人民幣4,110,000元 （人民幣肆佰壹拾壹萬圓整） （貴集團應佔100%權益：人民幣4,110,000元）

附註：

(1) 根據淳安縣國土資源局於2014年10月28日頒發的國有土地使用權證第(2014) 004910號，佔地面積20.47平方米的該物業土地使用權已授予杭州開元傳祺物業有限公司，為期40年，直至2042年11月25日，作住宿餐飲用途。

(2) 根據淳安縣房地產管理處於2014年9月17日頒發的房屋所有權證第243162號，建築面積122.81平方米的該物業房屋所有權已授予杭州開元傳祺物業有限公司作為非住宅用途。

(3) 我們獲提供貴公司法律顧問出具的法律意見，其中包括下列資料：

(a) 杭州開元傳祺房屋租賃有限公司為該物業的合法擁有人；

(b) 根據中國法律，杭州開元傳祺房屋租賃有限公司擁有該物業的適當合法業權，有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業連同其土地使用權的剩餘期限；及

(c) 該物業未作任何抵押。

(4) 根據貴集團提供的資料，產權狀態以及主要批文與執照的授予情況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

(5) 對該物業進行估值時，我們假定每平方米約人民幣33,500元。

進行估值時，我們已參照毗鄰地區與該物業可資比較的相似物業的售價。商業物業的售價介乎約每平方米人民幣28,000元至人民幣38,000元。我們所假定的單位價格乃與相關可資比較物業經地點、可達性、規模、樓層及其他相關因素調整後一致。

估值報告

	物業	概況與年期	佔用詳情	於2018年11月30日現況下的市值
6.	中國 浙江省 淳安縣 千島湖鎮 新安大街111號	該物業由一棟6層綜合樓（於1994年竣工）的一個非住宅單元組成。 該物業總建築面積為3,002.70平方米，作非住宅用途。 該物業位於淳安縣千島湖鎮。周邊開發項目主要包括住宅與商用建築，如千島湖廣場、青城山居和景秀花園等。可乘公交到達該物業。 該物業獲授的土地使用權為期40年，於2042年11月25日到期（作住宿餐飲用途）。	於估值日期，該物業被出租，租期於2020年12月31日屆滿，年租金為人民幣300,000元。	人民幣13,360,000元 （人民幣壹仟叁佰叁拾陸萬圓整） （貴集團應佔100%權益：人民幣13,360,000元）

附註：

(1) 根據淳安縣國土資源局於2014年10月28日頒發的國有土地使用權證第(2014) 004914號，佔地面積519.84平方米的該物業土地使用權已授予杭州開元傳祺物業有限公司，為期40年，直至2042年11月25日，作住宿餐飲用途。

(2) 根據淳安縣房地產管理處於2014年9月17日頒發的房屋所有權證第243163號，總建築面積3,002.70平方米的該物業房屋所有權已授予杭州開元傳祺物業有限公司作為非住宅用途。

(3) 我們獲提供貴公司法律顧問出具的法律意見，其中包括下列資料：

(a) 杭州開元傳祺房屋租賃有限公司為該物業的合法擁有人；

(b) 根據中國法律，杭州開元傳祺房屋租賃有限公司擁有該物業的適當合法業權，有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業連同其土地使用權的剩餘期限；及

(c) 該物業未作任何抵押。

(4) 根據貴集團提供的資料，產權狀態以及主要批文與執照的授予情況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

(5) 對該物業進行估值時，我們假定每平方米約人民幣4,400元。

進行估值時，我們已參照毗鄰地區與該物業可資比較的相似物業的售價。辦公物業的售價介乎約每平方米人民幣6,600元至人民幣8,000元。我們所假定的單位價格乃與相關可資比較物業經地點、可達性、規模、樓層及其他相關因素調整後一致。

估值報告

	物業	概況與年期	佔用詳情	於2018年11月30日現況下的市值
7.	中國 浙江省 寧波市 鄞州區 首南街道 九曲小區 3棟31個單元	該物業由一棟9層住宅樓(於2005年竣工)的31個單元組成。 該物業總建築面積為4,121.37平方米，作住宅用途。 該物業位於寧波市鄞州區。周邊開發項目主要包括住宅與商用建築，如銀河灣、香堤水岸和羅蒙環球城。可乘公交到達該物業。 該物業獲授的土地使用權為期70年，於2078年7月9日到期(作住宅用途)。	於估值日期，該物業被用作員工宿舍。	人民幣 64,670,000元 (人民幣陸仟肆佰陸拾柒萬圓整) (貴集團應佔100%權益：人民幣64,670,000元)

附註：

(1) 根據寧波市國土資源局於2015年9月17日頒發的31份國有土地使用權證，總佔地面積406.81平方米的該物業土地使用權已授予杭州開元傳祺物業有限公司，期限為70年，直至2078年7月9日，用於住宅用途。詳情如下：

地點	證書編號	佔地面積 *(平方米)*
九曲小區3棟6單元101室	2015第99-17683號	12.45
九曲小區3棟6單元301室	2015第99-17669號	12.45
九曲小區3棟6單元401室	2015第99-17684號	12.45
九曲小區3棟6單元501室	2015第99-17691號	12.45
九曲小區3棟6單元601室	2015第99-17689號	12.45
九曲小區3棟6單元701室	2015第99-17680號	12.45
九曲小區3棟6單元801室	2015第99-17664號	12.45
九曲小區3棟6單元901室	2015第99-17676號	19.15
九曲小區3棟6單元102室	2015第99-17663號	12.90
九曲小區3棟6單元202室	2015第99-17666號	12.90
九曲小區3棟6單元302室	2015第99-17679號	12.90
九曲小區3棟6單元402室	2015第99-17667號	12.90
九曲小區3棟6單元502室	2015第99-17686號	12.90
九曲小區3棟6單元602室	2015第99-17665號	12.90
九曲小區3棟6單元702室	2015第99-17668號	12.90
九曲小區3棟5單元103室	2015第99-17677號	12.90
九曲小區3棟5單元203室	2015第99-17688號	12.90
九曲小區3棟5單元303室	2015第99-17675號	12.90
九曲小區3棟5單元504室	2015第99-17681號	12.45

地點	證書編號	佔地面積 *(平方米)*
九曲小區3棟5單元403室	2015第99-17678號	12.90
九曲小區3棟5單元503室	2015第99-17670號	12.90
九曲小區3棟5單元603室	2015第99-17672號	12.90
九曲小區3棟5單元803室	2015第99-17673號	12.90
九曲小區3棟5單元903室	2015第99-17674號	20.31
九曲小區3棟5單元104室	2015第99-17682號	12.45
九曲小區3棟5單元204室	2015第99-17661號	12.45
九曲小區3棟5單元304室	2015第99-17671號	12.45
九曲小區3棟5單元404室	2015第99-17693號	12.45
九曲小區3棟5單元604室	2015第99-17692號	12.45
九曲小區3棟5單元704室	2015第99-17685號	12.45
九曲小區3棟6單元201室	2015第99-17687號	12.45

(2) 根據寧波市房產管理局於2015年9月10日頒發的31份房屋所有權證，總建築面積4,121.37平方米的該物業房屋所有權已授予杭州開元傳祺物業有限公司作為住宅用途。詳情如下：

地點	證書編號	建築面積 *(平方米)*
九曲小區3棟6單元101室	第201556156號	126.1
九曲小區3棟6單元301室	第201556153號	126.1
九曲小區3棟6單元401室	第201556166號	126.1
九曲小區3棟6單元501室	第201556165號	126.1
九曲小區3棟6單元601室	第201555929號	126.1
九曲小區3棟6單元701室	第201556493號	126.1
九曲小區3棟6單元801室	第201556492號	126.1
九曲小區3棟6單元901室	第201556502號	193.99
九曲小區3棟6單元102室	第201556241號	130.72
九曲小區3棟6單元202室	第201555776號	130.72
九曲小區3棟6單元302室	第201556240號	130.72
九曲小區3棟6單元402室	第201556238號	130.72
九曲小區3棟6單元502室	第201556237號	130.72
九曲小區3棟6單元602室	第201556408號	130.72
九曲小區3棟6單元702室	第201556152號	130.72
九曲小區3棟5單元103室	第201556149號	130.72
九曲小區3棟5單元203室	第201556148號	130.72
九曲小區3棟5單元303室	第201556147號	130.72
九曲小區3棟5單元504室	第201556145號	126.1
九曲小區3棟5單元403室	第201556143號	130.72
九曲小區3棟5單元503室	第201556142號	130.72
九曲小區3棟5單元603室	第201556141號	130.72
九曲小區3棟5單元803室	第201556407號	130.72
九曲小區3棟5單元903室	第201556409號	205.8
九曲小區3棟5單元104室	第201555767號	126.1
九曲小區3棟5單元204室	第201555765號	126.1
九曲小區3棟5單元304室	第201555625號	126.1
九曲小區3棟5單元404室	第201556164號	126.1
九曲小區3棟5單元604室	第201556161號	126.1
九曲小區3棟5單元704室	第201555626號	126.1
九曲小區3棟6單元201室	第201556139號	126.1

(3) 我們獲提供貴公司法律顧問出具的法律意見，其中包括下列資料：

(a) 杭州開元傳祺房屋租賃有限公司為該物業的合法擁有人；

(b) 根據中國法律，杭州開元傳祺房屋租賃有限公司擁有該物業的適當合法業權，有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業連同其土地使用權的剩餘期限；及

(c) 該物業未作任何抵押。

(4) 根據貴集團提供的資料，產權狀態以及主要批文與執照的授予情況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

(5) 對該物業進行估值時，我們假定每平方米約人民幣15,700元。

進行估值時，我們已參照毗鄰地區與該物業可資比較的相似物業的售價。住宅物業的售價介乎約每平方米人民幣16,000元至人民幣17,800元。我們所假定的單位價格乃與相關可資比較物業經地點、可達性、規模、樓層及其他相關因素調整後一致。

估值報告

	物業	概況與年期	佔用詳情	於2018年11月30日現況下的市值
8.	中國 浙江省 紹興市 柯橋區 金柯橋大道1277號 紹興國貿中心北區 14棟 2415室	該物業由一棟29層辦公樓(於2007年竣工)的辦公單元組成。 該物業總建築面積為47.11平方米，作商業及辦公用途。 該物業位於紹興市柯橋區。周邊開發項目主要包括商用及辦公建築，如財富大廈、東方大廈、現代大廈等。可乘公交到達該物業。 該物業獲授的土地使用權為期40年，於2045年5月9日到期(作辦公及商業用途)。	於估值日期，該物業被出租，租期於2019年2月18日屆滿，年租金為人民幣18,000元。	人民幣350,000元 (人民幣叁拾伍萬圓整) (貴集團應佔100%權益：人民幣350,000元)

附註：

(1) 根據紹興縣國土資源局於2012年10月23日頒發的國有土地使用權證第(12-33-0-333) 99958號，佔地面積18.98平方米的該物業土地使用權已授予浙江開元酒店管理股份有限公司紹興金昌開元大酒店，期限為40年，直至2045年5月9日，作辦公及商業用途。

(2) 根據紹興縣房地產管理處於2009年8月27日頒發的房屋所有權證第44911號，建築面積47.11平方米的該物業房屋所有權已授予浙江開元酒店管理股份有限公司紹興金昌開元大酒店作為商業及辦公用途。

(3) 我們獲提供貴公司法律顧問出具的法律意見，其中包括下列資料：

(a) 浙江開元酒店管理股份有限公司紹興金昌開元大酒店為該物業的合法擁有人；

(b) 根據中國法律，浙江開元酒店管理股份有限公司紹興金昌開元大酒店擁有該物業的適當合法業權，有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業連同其土地使用權的剩餘期限；及

(c) 該物業未作任何抵押。

(4) 根據貴集團提供的資料，產權狀態以及主要批文與執照的授予情況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

(5) 對該物業進行估值時，我們假定每平方米約人民幣7,400元。

進行估值時，我們已參照毗鄰地區與該物業可資比較的相似物業的售價。辦公物業的售價介乎約每平方米人民幣7,300元至人民幣8,300元。我們所假定的單位價格乃與相關可資比較物業經地點、可達性、規模、樓層及其他相關因素調整後一致。

估值報告

	物業	概況與年期	佔用詳情	於2018年11月30日現況下的市值
9.	中國 安徽省 全椒縣 襄河鎮 儒林南路 瑞祥國際名都 1棟1單元 1001室	該物業由一棟11層住宅樓(於2014年竣工)的一個住宅單元組成。 該物業總建築面積為225.96平方米，作住宅用途。 該物業位於全椒縣襄河鎮儒林南路。周邊開發項目主要包括住宅建築，如盛世豪庭、全椒時代城、全椒碧桂園等。可乘公交到達物業。 該物業獲授的土地使用權為期70年，於2077年12月25日到期(作城鎮住宅用地)。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣900,000元 (人民幣玖拾萬圓整) (貴集團應佔100%權益：人民幣900,000元)

附註：

(1) 根據全椒縣國土資源和房產管理局於2015年11月3日頒發的房地產證第(2015) 0000992號，佔地面積98.7平方米的該物業土地使用權及建築面積225.96平方米的該物業的房屋所有權已授予浙江開元酒店管理股份有限公司，期限為70年，直至2077年12月25日，作城鎮住宅用地用途。交易價格為人民幣1,000,000元。

(2) 我們獲提供貴公司法律顧問出具的法律意見，其中包括下列資料：

(a) 浙江開元酒店管理股份有限公司為該物業的合法擁有人；

(b) 根據中國法律，浙江開元酒店管理股份有限公司擁有該物業的適當合法業權，有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業連同其土地使用權的剩餘期限；及

(c) 該物業未作任何抵押。

(3) 根據貴集團提供的資料，產權狀態以及主要批文與執照的授予情況如下：

房地產證	有

(4) 對該物業進行估值時，我們假定每平方米約人民幣4,000元。

進行估值時，我們已參照毗鄰地區與該物業可資比較的相似物業的售價。住宅物業的售價介乎約每平方米人民幣3,600元至人民幣4,800元。我們所假定的單位價格乃與相關可資比較物業經地點、可達性、規模、樓層及其他相關因素調整後一致。

估值報告

第三類 – 貴集團在中國租用的物業

	物業	描述及租賃詳情	於2018年11月30日現況下的市值
10.	中國 浙江省 杭州市 蕭山區 市心中路818號 杭州開元名都大酒店	該物業由一棟45層酒店建築（建於2個地下室之上）組成。總租賃面積為102,408.36平方米。 杭州開元名都大酒店於2005年竣工，自2005年1月投入運營。杭州開元名都大酒店目前擁有699間客房及555個停車位（包括上落客貨區），內設各色餐飲場所、一家酒吧、一家咖啡廳、三家中國餐廳、一家日本餐廳、一家帶室內泳池的健身中心、一家水療中心、宴會廳和多功能廳以及一個商務中心。 該物業由關聯方（浙江開元酒店投資管理集團有限公司）根據一份租期為10年的租賃協議租予貴集團，租期從2013年7月10日開始，於2023年7月9日結束，每月應付租金按每月經營收入的20%加每月經營利潤總額的34%計算。	無商業價值

估值報告

	物業	描述及租賃詳情	於2018年11月30日現況下的市值
11.	中國 浙江省 寧波市 鄞州區 首南中路 666號 寧波開元名都大酒店	該物業由一棟24層酒店建築（建於2個地下室之上）組成。總租賃面積為66,107.27平方米。 寧波開元名都大酒店於2007年竣工，自2007年12月投入運營。該酒店目前擁有396間客房及231個停車位（包括上落客貨區），內設各色餐飲場所、一家酒吧、一家咖啡廳、兩家中國餐廳、一家帶室內泳池的健身中心、一家水療中心、宴會廳和多功能廳以及一個商務中心。 該物業由關聯方（寧波開元銳至投資有限公司（前稱寧波開元大酒店有限公司））根據一份租期為10年的租賃協議租予貴集團，租期從2013年7月10日開始，於2023年7月9日結束，每月應付租金按每月經營收入的20%加每月經營利潤總額的34%計算。	無商業價值

估值報告

	物業	描述及租賃詳情	於2018年11月30日現況下的市值
12.	中國 浙江省 杭州市 蕭山區 人民路77號 浙江開元蕭山賓館	該物業由一棟18層酒店建築組成。總租賃面積為35,009.69平方米。 浙江開元蕭山賓館於1988年竣工及開業，目前擁有375間客房，內設各色餐飲場所、一家酒吧、一家咖啡廳、一家西式餐廳、兩家中國餐廳、一家健身中心、一家水療中心、宴會廳和多功能廳以及一個商務中心。 該物業由關聯方（浙江銳至投資股份有限公司（前稱浙江蕭山賓館股份有限公司））根據一份租期為10年的租賃協議租予貴集團，租期從2013年7月10日開始，於2023年7月9日結束，每月應付租金按每月經營收入的20%加每月經營利潤總額的34%計算。	無商業價值

估值報告

	物業	描述及租賃詳情	於2018年11月30日現況下的市值
13.	中國 吉林省 長春市 綠園區 春城大街 長春開元名都大酒店 錦江酒店	該物業由一棟17層酒店建築（建於1個地下室之上）組成。總租賃面積為45,624.74平方米。 長春開元名都大酒店於2008年竣工及開業，目前擁有328間客房，內設各色餐飲場所、一家酒吧、一家帶室內泳池的健身中心、一家表演酒吧、一家水療中心、宴會廳和多功能廳以及一個商務中心。 該物業由關聯方長春開元銳至投資管理有限公司（前稱長春開元名都大酒店有限公司）根據一份租期為10年的租賃協議租予貴集團，租期從2013年7月10日開始，於2023年7月9日結束，每月應付租金按每月經營收入的20%加每月經營利潤總額的34%計算。	無商業價值

估值報告

	物業	描述及租賃詳情	於2018年11月30日現況下的市值
14.	中國 浙江省 杭州市 淳安縣 杭州千島湖開元度假村	該物業由一棟6層酒店建築組成。總租賃面積為35,744.90平方米。 杭州千島湖開元度假村於2004年竣工及開業。該酒店目前擁有227間客房及120個停車位，內設各色餐飲場所、一個室外泳池、一家帶室內泳池的健身中心、一家表演酒吧、一家水療中心、棋牌室、宴會廳和多功能廳。 該物業由關聯方淳安千島湖開元銳至投資有限公司根據一份租期為10年的租賃協議租予貴集團，租期從2013年7月10日開始，於2023年7月9日結束，每月應付租金按每月經營收入的20%加每月經營利潤總額的34%計算。	無商業價值

估值報告

	物業	描述及租賃詳情	於2018年11月30日現況下的市值
15.	中國 浙江省 紹興市 越城區 人民東路278號 紹興開元名都大酒店	該物業由一棟30層酒店建築（建於1個地下室之上）組成。總租賃面積為60,142.61平方米。 紹興開元名都大酒店於2005年竣工，自2007年11月投入運營。酒店目前擁有371間客房及270個停車位，內設各色餐飲場所、一家帶室內泳池的健身中心、一家餐廳、一家娛樂中心、辦公室、員工區、宴會廳和多功能廳以及一個商務中心。 該物業由獨立第三方根據一份租期為15年的租賃協議租予貴集團，租期和年租的詳情載列如下： **租期** — **年租**（*人民幣元*） 2007/2/20 – 2017/2/19 — 14,840,000 2017/2/20 – 2018/2/19 — 15,260,000 2018/2/20 – 2019/2/19 — 15,690,000 2019/2/20 – 2020/2/19 — 16,140,000 2020/2/20 – 2021/2/19 — 16,600,000 2021/2/20 – 2022/2/19 — 17,070,000 貴集團有權選擇通過協商續訂租賃協議。	無商業價值

估值報告

	物業	描述及租賃詳情	於2018年11月30日現況下的市值
16.	中國 浙江省 諸暨市 環城東路207號 諸暨耀江開元 名都大酒店	該物業由一棟27層酒店建築（建於1個地下室之上）組成。總租賃面積為58,551.48平方米。 諸暨耀江開元名都大酒店於2007年竣工，自2008年6月投入運營。酒店目前擁有360間客房及401個停車位（包括上落客貨區），內設各色餐飲場所、一家酒吧、一家健身中心、一家表演酒吧、一家水療中心、宴會廳和多功能廳以及一個商務中心。 該物業由獨立第三方根據一份租期為10年的租賃協議租予貴集團，租期和年租的詳情載列如下： **租期** — **年租**（*人民幣元*） 2018/6/1 – 2023/5/31 — 20,000,000 2023/6/1 – 2028/5/31 — 21,000,000 貴集團有權選擇通過協商續訂租賃協議。	無商業價值

估值報告

	物業	描述及租賃詳情	於2018年11月30日現況下的市值
17.	中國 江蘇省 句容市 經濟開發區 崇明路北 句容開元大酒店	該物業由一棟26層酒店建築（建於1個地下室之上）組成。總租賃面積為52,821.53平方米。 句容開元大酒店於2012年竣工及開業。酒店目前擁有342間客房及553個停車位（包括上落客貨區），內設各色餐飲場所、一家酒吧、一家帶室內泳池的健身中心、一家表演酒吧、一家水療中心、宴會廳和多功能廳以及一個商務中心。 該物業由獨立第三方根據一份租期為15年（自2011年12月28日至2026年12月31日）的租賃協議租予貴集團，年租為人民幣10,500,000元。貴集團有權選擇通過協商續訂租賃協議。	無商業價值

估值報告

	物業	描述及租賃詳情	於2018年11月30日現況下的市值
18.	中國 江蘇省 常州市 武進區 太湖灣旅遊度假區 常州太湖灣 開元名庭大酒店	該物業由一棟4層酒店建築（建於1個地下室之上）組成。總租賃面積為23,492.20平方米。 常州太湖灣開元名庭大酒店於2008年竣工及開業。酒店目前擁有193間客房及26個停車位（包括上落客貨區），內設各色餐飲場所、一家酒吧、一家帶室內泳池的健身中心、一家表演酒吧、一家水療中心、宴會廳和多功能廳以及一個商務中心。 該物業由獨立第三方根據一份租期為20年的租賃協議租予貴集團，租期和年租的詳情載列如下：	無商業價值

租期	年租 *（人民幣元）*
2010/11/25 – 2011/11/24	4,000,000
2011/11/25 – 2012/11/24	4,500,000
2012/11/25 – 2013/11/24	5,000,000
2013/11/25 – 2014/11/24	5,500,000
2014/11/25 – 2015/11/24	6,000,000
2015/11/25 – 2016/11/24	6,300,000
2016/11/25 – 2018/11/24	6,600,000
2018/11/25 – 2020/11/24	6,900,000
2020/11/25 – 2022/11/24	7,200,000
2022/11/25 – 2024/11/24	7,500,000
2024/11/25 – 2026/11/24	7,800,000
2026/11/25 – 2028/11/24	8,100,000
2028/11/25 – 2030/11/24	8,400,000

貴集團有權選擇通過協商續訂租賃協議。

估值報告

	物業	描述及租賃詳情	於2018年11月30日現況下的市值
19.	中國 浙江省 杭州市 紹興路 538號 浙江三立開元名都大酒店	該物業由一棟28層酒店建築（建於2個地下室之上）組成。總租賃面積為48,000.00平方米。 浙江三立開元名都大酒店於2013年竣工，自2014年1月投入運營。酒店目前擁有418間客房及525個停車位（包括上落客貨區），內設各色餐飲場所、一家酒吧、一家健身中心、一家表演酒吧、一家水療中心、宴會廳和多功能廳以及一個商務中心。 該物業由獨立第三方根據一份租期為14年的租賃協議租予貴集團，租期和年租的詳情載列如下：	無商業價值

租期	年租 *（人民幣元）*
2014/1/1 – 2015/12/31	32,500,000
2016/1/1 – 2020/12/31	33,250,000
2021/1/1 – 2023/12/31	33,500,000
2024/1/1 – 2025/12/31	34,100,000
2026/1/1 – 2027/12/31	34,255,000

貴集團有權選擇通過協商續訂租賃協議。

估值報告

	物業	描述及租賃詳情	於2018年11月30日現況下的市值
20.	中國 江蘇省 南京市 浦口區 江浦街道 文德東路35號 南京開元大酒店	該物業由一棟26層酒店建築（建於1個地下室之上）組成。總租賃面積為29,994.46平方米。 南京開元大酒店於2010年竣工及開業。酒店目前擁有246間客房及94個停車位（包括上落客貨區），內設各色餐飲場所、一家酒吧、一家帶室內泳池的健身中心、一家表演酒吧、一家水療中心、宴會廳和多功能廳以及一個商務中心。 該物業由獨立第三方根據一份租期為20年的租賃協議租予貴集團，租期和年租的詳情載列如下： **租期** — **年租**（*人民幣元*） 2010/12/1 – 2013/11/30 — 6,000,000 2013/12/1 – 2016/11/30 — 6,500,000 2016/12/1 – 2019/11/30 — 7,000,000 2019/12/1 – 2022/11/30 — 8,000,000 2022/12/1 – 2025/11/30 — 9,000,000 2025/12/1 – 2028/11/30 — 10,000,000 2028/12/1 – 2030/11/30 — 11,000,000 貴集團有權選擇通過協商續訂租賃協議。	無商業價值

估值報告

	物業	描述及租賃詳情	於2018年11月30日現況下的市值
21.	中國 浙江省 紹興市 柯橋區 金柯橋大道1277號 紹興金昌開元大酒店	該物業由一棟29層酒店建築（建於1個地下室之上）組成。總租賃面積為22,295.13平方米。 紹興金昌開元大酒店於2007年竣工及開業。酒店目前擁有295間客房及132個停車位，內設各色餐飲場所、一家健身中心、一家娛樂中心、辦公室、員工區、宴會廳和多功能廳以及一個商務中心。 該物業由獨立第三方根據一份租期為10年的租賃協議租予貴集團，租期和年租的詳情載列如下： **租期** — **年租**（*人民幣元*） 2017/12/22 – 2022/12/21 — 6,100,000 2022/12/22 – 2027/12/21 — 8,500,000 貴集團有權選擇通過協商續訂租賃協議。	無商業價值

估值報告

	物業	描述及租賃詳情	於2018年11月30日現況下的市值
22.	中國 浙江省 寧波市 象山縣石浦 皇城大道1號 象山石浦開元大酒店	該物業由一棟16層酒店建築（建於1個地下室之上）組成。總租賃面積為24,981.59平方米。 象山石浦開元大酒店於2009年竣工及開業。酒店目前擁有199間客房及一個地下停車場，內設各色餐飲場所、一家中餐廳、一家帶室內泳池的健身中心、娛樂中心、辦公室、員工區、宴會廳和多功能廳以及一個商務中心。 該物業由獨立第三方根據一份租期為10年的租賃協議租予貴集團，租期和年租的詳情載列如下： **租期** / **年租**（*人民幣元*） 2009/9/28 – 2014/9/27 / 5,000,000 2014/9/28 – 2019/9/27 / 8,000,000 貴集團有權選擇通過協商續訂租賃協議。	無商業價值

估值報告

	物業	描述及租賃詳情	於2018年11月30日現況下的市值
23.	中國 浙江省 紹興市 柯橋區 裕民路999號 開元曼居酒店（紹興柯橋店）	該物業由一棟15層酒店建築（建於1個地下室之上）組成。總租賃面積為8,831.67平方米。 開元曼居酒店（紹興柯橋店）於2012年竣工及開業。酒店目前擁有140間客房及61個停車位，內設各色餐飲場所、辦公室及員工區。 該物業由獨立第三方根據一份租期為10年的租賃協議租予貴集團，租期和年租的詳情載列如下： **租期** — **年租**（*人民幣元*） 2012/4/1 – 2013/3/31 — 2,250,000 2013/4/1 – 2017/3/31 — 4,000,000 2017/4/1 – 2022/3/31 — 4,680,000 貴集團有權選擇通過協商續訂租賃協議。	無商業價值

估值報告

	物業	描述及租賃詳情	於2018年11月30日現況下的市值
24.	中國 浙江省 海寧市 鹽官古城 鹽官古城開元觀堂	該物業由一棟2層酒店建築組成。總租賃面積為20,540平方米。 鹽官古城開元觀堂於2010年竣工，自2014年3月投入運營。酒店目前擁有221間客房及154個停車位，內設各色餐飲場所、一家健身中心、棋牌室以及宴會廳和多功能廳。 該物業由獨立第三方根據一份租期為20年的租賃協議租予貴集團，租期和年租的詳情載列如下： **租期** / **年租** *(人民幣元)* 2017/12/1 – 2020/11/30: 200,000 2020/12/1 – 2023/11/30: 1,200,000 2023/12/1 – 2026/11/30: 1,284,000 2026/12/1 – 2029/11/30: 1,373,800 2029/12/1 – 2032/11/30: 1,470,000 2032/12/1 – 2035/11/30: 1,572,900 2035/12/1 – 2037/11/30: 1,683,000 貴集團有權選擇通過協商續訂租賃協議。	無商業價值

估值報告

	物業	描述及租賃詳情	於2018年11月30日現況下的市值
25.	中國 天津市 濱海新區 新港一號路 2527號 天津瑞灣開元大酒店	該物業由一棟27層酒店建築（建於1個地下室之上）組成。總租賃面積為37,581.11平方米。 天津瑞灣開元大酒店於2006年竣工，自2013年1月投入運營。酒店目前擁有302間客房，一家咖啡廳、一家廊吧、一家中餐廳、一家日式餐廳、一家帶室內泳池的健身中心、一家表演酒吧、一家水療中心、宴會廳和多功能廳以及一個商務中心。 該物業由獨立第三方根據一份租期為15年（自2013年1月1日至2027年12月31日）的租賃協議租予貴集團，年租為人民幣12,000,000元。貴集團有權選擇通過協商續訂租賃協議。	無商業價值

估值報告

	物業	描述及租賃詳情	於2018年11月30日現況下的市值
26.	中國 浙江省 寧海縣 金水路399號 寧海金海開元 名都大酒店	該物業由一棟26層酒店建築（建於1個地下室之上）組成。總租賃面積為44,187.93平方米。 寧海金海開元名都大酒店於2011年竣工，自2012年3月投入運營。酒店目前擁有268間客房及250個停車位（包括80個地下停車位及170地上停車位），內設各色餐飲場所、一家酒吧、一家帶室內泳池的健身中心、一家表演酒吧、一家水療中心、宴會廳和多功能廳以及一個商務中心。 該物業由獨立第三方根據一份租期為10年的租賃協議租予貴集團，租期和年租的詳情載列如下： **租期** — **年租**（*人民幣元*） 2012/3/1 – 2015/2/28 — 17,100,000 2015/3/1 – 2016/2/28 — 17,710,000 2016/3/1 – 2017/2/28 — 18,350,000 2017/3/1 – 2018/2/28 — 19,000,000 2018/3/1 – 2019/2/28 — 19,680,000 2019/3/1 – 2020/2/28 — 20,380,000 2020/3/1 – 2021/2/28 — 21,120,000 2021/3/1 – 2022/2/29 — 21,870,000 貴集團有權選擇通過協商續訂租賃協議。	無商業價值

估值報告

	物業	描述及租賃詳情	於2018年11月30日現況下的市值
27.	中國 浙江省 寧海縣 桃源中路159號 寧海新世紀開元大酒店	該物業由一棟18層酒店建築（建於1個地下室之上）組成。總租賃面積為27,928.51平方米。 寧海新世紀開元大酒店於2001年竣工，自2003年4月投入運營。酒店目前擁有245間客房及250個停車位，內設各色餐飲場所、一家健身中心、一個室外泳池、一家水療中心、宴會廳和多功能廳以及兩個會議廳。 該物業由獨立第三方根據一份租期為10年的租賃協議租予貴集團，租期和年租的詳情載列如下： **租期** — **年租**（*人民幣元*） 2013/4/1 – 2018/3/31 — 10,000,000 2018/4/1 – 2023/3/31 — 12,000,000 貴集團有權選擇通過協商續訂租賃協議。	無商業價值

估值報告

	物業	描述及租賃詳情	於2018年11月30日現況下的市值
28.	中國 上海市 浦東新區 羅山路1609號 曼居上海悅閣	該物業由一棟4層酒店建築組成。總租賃面積為8,987.22平方米。 曼居上海悅閣於2005年竣工，自2011年1月起投入運營。該酒店目前擁有165間客房，內設各色餐飲場所及其他多功能廳。 該物業由獨立第三方根據一份租期為20年的租賃協議租予貴集團，租期和年租的詳情載列如下： **租期** — **年租** *(人民幣元)* 2004/11/1 – 2009/10/31: 1,900,000 2009/11/1 – 2014/10/31: 2,050,000 2014/11/1 – 2019/10/31: 2,200,000 2019/11/1 – 2024/10/31: 2,350,000 貴集團有權選擇通過協商續訂租賃協議。	無商業價值

估值報告

	物業	描述及租賃詳情	於2018年11月30日現況下的市值
29.	中國 上海市 靜安區 梅園路35號 曼居上海瑞悅	該物業由一棟7層酒店建築組成。總租賃面積為4,085.00平方米。 曼居上海瑞悅於2008年竣工及開業。酒店目前擁有88間客房，內設各色餐飲場所及其他多功能廳。 該物業由獨立第三方根據一份租期為15年的租賃協議租予貴集團，租期和年租的詳情載列如下： **租期** — **年租** *(人民幣元)* 2008/1/1 – 2010/12/31: 1,800,000 2011/1/1 – 2013/12/31: 1,890,000 2014/1/1 – 2016/12/31: 1,984,500 2017/1/1 – 2019/12/31: 2,083,725 2020/1/1 – 2022/12/31: 2,187,911 貴集團有權選擇通過協商續訂租賃協議。	無商業價值

估值報告

	物業	描述及租賃詳情	於2018年11月30日現況下的市值
30.	中國 上海市 閔行區 顓興路1280號 開元曼居酒店 (上海閔行店)	該物業由一棟4層酒店建築組成。總租賃面積為9,082.00平方米。 開元曼居酒店(上海閔行店)於2015年竣工，自2018年6月投入運營。酒店目前擁有168間客房及30個停車位，內設各色餐飲場所及其他多功能廳。 該物業由獨立第三方根據一份租期為13年的租賃協議租予貴集團，租期和年租的詳情載列如下： **租期** — **年租** *(人民幣元)* 2018/5/12 – 2023/5/11 — 225,000 2023/5/12 – 2028/5/11 — 245,000 2028/5/12 – 2031/5/11 — 265,000 貴集團有權選擇通過協商續訂租賃協議。	無商業價值

估值報告

	物業	描述及租賃詳情	於2018年11月30日現況下的市值
31.	中國 江蘇省 無錫市 梁溪區 廣益路 開元曼居酒店（無錫店）	該物業由一棟6層酒店建築（建於2個地下室之上）組成。總租賃面積為7,800.00平方米。 開元曼居酒店（無錫店）於2013年竣工及開業。酒店目前擁有137間客房及40個停車位（包括上落客貨區），內設各色餐飲場所、多功能廳及一個商務中心。 該物業由獨立第三方根據一份租期為15年的租賃協議租予貴集團，租期和年租的詳情載列如下： **租期** — **年租**（*人民幣元*） 2013/6/1 – 2016/5/31 — 3,131,700 2016/6/1 – 2019/5/31 — 3,274,050 2019/6/1 – 2022/5/31 — 3,444,870 2022/6/1 – 2025/5/31 — 3,615,690 2025/6/1 – 2028/5/31 — 3,786,510 貴集團有權選擇通過協商續訂租賃協議。	無商業價值

估值報告

	物業	描述及租賃詳情	於2018年11月30日現況下的市值
32.	中國 浙江省 寧波市 江東區 河清北路369號 寧波開元曼居酒店 （東部新城店）	該物業由一棟15層酒店建築（建於2個地下室之上）組成。總租賃面積為11,172.81平方米。 寧波開元曼居酒店（東部新城店）於2016年竣工及開業。該酒店目前共擁有157間客房及48個停車位（包括上落客貨區），內設各色餐飲場所、一家健身中心、多功能廳及一個商務中心。 該物業由獨立第三方根據一份租期約為16.7年的租賃協議租予貴集團，租期和年租的詳情載列如下： **租期** — **年租**（*人民幣元*） 2016/2/15 – 2017/2/14 — 2,039,038 2017/2/15 – 2019/2/14 — 4,893,691 2019/2/15 – 2022/2/14 — 5,138,375 2022/2/14 – 2025/2/14 — 5,395,294 2025/2/15 – 2028/2/14 — 5,665,059 2028/2/15 – 2031/2/14 — 5,948,312 2031/2/15 – 2032/10/27 — 6,245,727 貴集團有權選擇通過協商續訂租賃協議。	無商業價值

估值報告

	物業	描述及租賃詳情	於2018年11月30日現況下的市值
33.	中國 浙江省 舟山市 東港街道 海印路850號 開元曼居酒店 (舟山普陀天地店)	該物業由一棟4層酒店建築(建於1個地下室之上)組成。總租賃面積為7,562.57平方米。 開元曼居酒店(舟山普陀天地店)於2017年竣工及開業。酒店目前擁有121間客房及50個停車位(包括上落客貨區),內設各色餐飲場所及一個會議室。 該物業由獨立第三方根據一份租期為15年的租賃協議租予貴集團,租期和年租的詳情載列如下: **租期** / **年租** *(人民幣元)* 2017/11/9 – 2020/11/8: 3,020,000 2020/11/9 – 2023/11/8: 3,171,000 2023/11/9 – 2026/11/8: 3,329,550 2026/11/9 – 2029/11/8: 3,496,028 2029/11/9 – 2032/11/8: 3,670,829 貴集團有權選擇通過協商續訂租賃協議。	無商業價值

估值報告

	物業	描述及租賃詳情	於2018年11月30日現況下的市值
34.	中國 浙江省 海寧市 鹽官古城 鹽官芳草青青房車營地	該物業由一棟建築面積為1,187.22平方米的兩層建築及佔地面積為25,137平方米的一塊土地組成。 鹽官芳草青青房車營地自2017年5月投入運營。該酒店目前設有57間客房、48個停車位，內設各色餐飲場所、棋牌室、宴會廳和多功能廳。 該物業由獨立第三方根據一份租期為20年的租賃協議租予貴集團，租期和年租的詳情載列如下： **租期** — **年租** *(人民幣元)* 2017/12/1 – 2019/11/30: 300,000 2019/12/1 – 2021/11/30: 350,000 2021/12/1 – 2023/11/30: 400,000 2023/12/1 – 2025/11/30: 450,000 2025/12/1 – 2027/11/30: 500,000 2027/12/1 – 2029/11/30: 600,000 2029/12/1 – 2031/11/30: 600,000 2031/12/1 – 2033/11/30: 600,000 2033/12/1 – 2035/11/30: 600,000 2035/12/1 – 2037/11/30: 600,000 貴集團有權選擇通過協商續訂租賃協議。	無商業價值

估值報告

	物業	描述及租賃詳情	於2018年11月30日現況下的市值
35.	中國 浙江省 長興縣 水口鄉 徽州莊村 長興開元芳草地 鄉村酒店	該物業由一棟4層建築（建於1個地下室之上）組成。總租賃面積為11,866.84平方米。 長興開元芳草地鄉村酒店於2015年竣工及開業。該物業目前提供一家健身房、一個游泳池，內設各色餐飲場所、棋牌室、一家KTV室以及宴會廳和多功能廳。 該物業由獨立第三方根據一份租期為20年（自2015年4月28日至2035年4月27日）的租賃協議租予貴集團，年租為人民幣1,800,000元。貴集團有權選擇通過協商續訂租賃協議。	無商業價值

估值報告

	物業	描述及租賃詳情	於2018年11月30日現況下的市值
36.	中國 遼寧省 大連市 西崗區 新開路78號 開元曼居酒店 （大連市政府店）	該物業位於一幢12層（包括1個地下室）的鋼筋混凝土大廈的4樓至11樓。總租賃面積為9,500.00平方米。 開元曼居酒店（大連市政府店）於2018年竣工及開業。酒店目前擁有166間客房。 該物業由獨立第三方根據一份租期為14.35年的租賃協議租予貴集團，租期和年租的詳情載列如下： **租期** — **年租**（*人民幣元*） 2018/5/15 – 2020/9/14：5,548,000 2020/9/15 – 2023/9/14：5,825,400 2023/9/15 – 2026/9/14：6,116,600 2026/9/15 – 2029/9/14：6,422,400 2029/9/15 – 2032/9/14：6,743,500 貴集團有權選擇通過協商續訂租賃協議。	無商業價值

估值報告

	物業	描述及租賃詳情	於2018年11月30日現況下的市值
37.	中國 四川省 成都市 武侯區 簇錦街道辦事處 順江村6組 高碑村3組 開元曼居酒店（成都店）	該物業位於一幢16層（包括2個地下室）的鋼筋混凝土大廈的1樓及5至12樓。總租賃面積為14,538.82平方米。 開元曼居酒店（成都店）將於2019年竣工。竣工後，酒店將提供202間客房及60個停車位。 該物業由獨立第三方根據一份租期為20年的租賃協議訂約租予貴集團，租期和年租的詳情載列如下：	無商業價值

租期	年租 *（人民幣元）*
2018/3/1 – 2019/2/28	–
2019/3/1 – 2022/2/28	7,092,149
2022/3/1 – 2025/2/28	7,446,757
2025/3/1 – 2028/2/29	7,818,701
2028/3/1 – 2031/2/28	8,209,557
2031/3/1 – 2034/2/28	8,620,902
2034/3/1 – 2037/2/28	9,051,159
2037/3/1 – 2038/2/28	9,503,480

貴集團有權選擇通過協商續訂租賃協議。

估值報告

	物業	描述及租賃詳情	於2018年11月30日現況下的市值
38.	中國 浙江省 余姚市 南雷南路398號 開元曼居酒店 (余姚南雷南路店)	該物業位於一幢31層(包括2個地下室)的鋼筋混凝土大廈的4樓至10樓。總租賃面積為9,118.90平方米。 開元曼居酒店(余姚南雷南路店)於2014年竣工及開業。酒店目前擁有147間客房、50個停車位、一家咖啡廳、一間會議室及一家餐廳。 該物業由獨立第三方根據一份租期為18年的租賃協議租予貴集團,租期和年租的詳情載列如下: **租期** / **年租** *(人民幣元)* 2014/3/11 –2015/3/10 / 776,626 2015/3/11 –2016/3/10 / 2,135,722 2016/3/11 –2018/3/10 / 2,242,508 2018/3/11 –2020/3/10 / 2,568,858 2020/3/11 –2022/3/10 / 2,697,001 2022/3/11 –2024/3/10 / 2,832,134 2024/3/11 –2026/3/10 / 2,973,591 2026/3/11 –2028/3/10 / 3,122,371 2028/3/11 –2030/3/10 / 3,278,473 2030/3/11 –2032/3/10 / 3,442,230 貴集團有權選擇通過協商續訂租賃協議。	無商業價值

估值報告

	物業	描述及租賃詳情	於2018年11月30日現況下的市值
39.	中國 浙江省 寧波市 江北區 人民路85號 寧波開元曼居酒店 (外灘店)	該物業由一棟10層建築(建於1個地下室之上)組成。總租賃面積為9,544.18平方米。 寧波開元曼居酒店(外灘店)於2018年重新開業,前稱為江花賓館。酒店目前擁有133間客房、22個停車位、一家咖啡廳及一間會議室。 該物業由獨立第三方根據一份租期為15.26年的租賃協議租予貴集團,租期和年租的詳情載列如下: **租期** / **年租** *(人民幣元)* 2018/5/1 – 2021/7/31: 5,900,000 2021/8/1 – 2024/7/31: 6,180,000 2024/8/1 – 2027/7/31: 6,474,000 2027/8/1 – 2030/7/31: 6,782,600 2030/8/1 – 2033/7/31: 7,106,900 貴集團有權選擇通過協商續訂租賃協議。	無商業價值

估值報告

	物業	描述及租賃詳情	於2018年11月30日現況下的市值
40.	中國 湖南省 株洲市 天元區 江山路299號 恆豪翠谷城 19棟 開元曼居酒店（株洲店）	該物業位於一幢25層的鋼筋混凝土大廈的1樓至16樓。總租賃面積為13,476.85平方米。 開元曼居酒店（株洲店）於2018年竣工及開業。該酒店目前擁有153間客房及84個停車位，內設各色餐飲場所、一家健身中心、一個圖書中心、一個咖啡吧、辦公室、會議室、一家咖啡廳及一個商務中心。 該物業由獨立第三方根據一份租期為20年的租賃協議租予貴集團，租期和年租的詳情載列如下：	無商業價值

租期	年租 *（人民幣元）*
2018/1/1 –2019/12/31	1,930,266
2020/1/1 –2021/12/31	2,713,812
2022/1/1 –2023/12/31	2,975,006
2024/1/1 –2025/12/31	3,236,200
2026/1/1 –2027/12/31	3,497,394
2028/1/1 –2029/12/31	4,542,169
2030/1/1 –2031/12/31	5,064,594
2032/1/1 –2033/12/31	5,325,715
2034/1/1 –2035/12/31	5,586,909
2036/1/1 –2037/12/31	6,109,334

貴集團有權選擇通過協商續訂租賃協議。

證券持有人稅項

H股持有人的所得稅及資本利得稅乃根據中國及H股持有人為其居民或因其他原因須繳稅之司法管轄區的法律及慣例所規定。以下若干相關稅收規定概要以現行法律及慣例為基礎，或會變動，且不屬法律或稅務建議。有關討論無意涵蓋H股投資可能造成的一切稅務後果，亦無考慮任何個別投資者的特定情況，其中部分情況可能受特別的規則所規限。因此，閣下應就H股投資的稅務後果諮詢稅務顧問的意見。有關討論乃基於截至本招股章程日期有效的法律及相關解釋作出，或會變動，並可能具追溯效力。

討論中並無述及所得稅、資本收益及利得稅、營業稅／增值稅、印花稅及遺產稅以外的任何中國或香港稅務問題。有意投資者務請就擁有和出售H股方面涉及的中國、香港及其他稅務後果諮詢其財務顧問。

中國稅項

股息稅

個人投資者

根據經修訂的《中華人民共和國個人所得稅法》(「《個人所得稅法》」) 及其實施條例，中國企業支付予個人的股息通常按20%的固定稅率繳納個人所得稅。對於非中國居民的外籍個人而言，除非獲國務院稅務機關特別豁免或獲中國政府已簽署或加入的國際公約或適用稅收條約豁免或減免，否則其自中國企業所收取的股息一般按20%繳納中國預提所得稅。

根據中國國家稅務總局 (「國家稅務總局」) 於2011年6月28日頒佈實施的《關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》(國稅函[2011]348號)，境內非外商投資企業在香港公開發售股票，其境外居民個人投資者可根據其各自的國家與中國簽署的稅收安排，享受相關稅收優惠。已於香港公開發售股票的境內非外商投資企業 (「相關境內非外商投資企業」) 向境外個人投資者 (「相關個人投資者」) 支付的股息，一般可按10%的稅率預扣中國個人所得稅，無需於中國稅務機關辦理申請事宜。如10%的稅率不適用，相關境內非外商投資企業應：(i)如果相關個人投資者的國家已與中國訂立稅率低於10%的所得稅條約，相關境內非外商投資企業可代表該等投

資者辦理享有更低稅率優惠待遇申請，經主管稅務機關審批後，多預扣的稅款將予退還；如果相關個人投資者的國家已與中國訂立稅率高於10%但低於20%的所得稅條約，相關境內非外商投資企業須根據協定的稅率預扣稅款，無須辦理申請事宜；(ii)如果相關個人投資者的國家未與中國訂立任何稅收協定或屬於其他情況，相關境內非外商投資企業須按20%的稅率預扣稅款。

企業

根據於2017年2月24日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》(「《企業所得稅法》」)及自2008年1月1日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，凡未在中國境內設立機構或場所的非中國居民企業，或雖已在中國設立機構或場所，但其來源於中國的所得與其在中國所設立的機構或場所之間卻無實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得(包括中國居民企業自在香港發行及上市股票所取得的股息所得)按10%的稅率繳納企業所得稅。該預扣稅可根據適用條約減免以避免雙重徵稅。對非中國居民企業應繳納的前述所得稅，實行源泉扣繳，以支付股息的企業為扣繳義務人。

國家稅務總局於2008年11月6日發佈的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》(國稅函[2008]897號)進一步明確，就自2008年1月1日後產生的利潤中分派的股息而言，中國居民企業須就派付予非中國居民企業H股股東的股息按10%的稅率代扣代繳企業所得稅。根據適用稅收條約或安排有權享有優惠稅率的非中國居民企業可自行或通過其代理人，向主管稅務機關申請退還多繳預扣款項。

稅收條約或安排

居住在與中國簽有避免雙重徵稅條約的國家或居住在香港或澳門的非中國居民投資者，有權享有該等投資者從中國公司收取股息所徵收預扣稅項的優惠待遇。例如，根據2006年8月21日簽署的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，中國政府可就中國公司向香港居民(包括自然人及法律實體)支付的股

息徵稅，但該稅項不得超過應付股息總額的10%。倘一名香港居民在一家中國公司直接持有25%或以上股權，則該稅項不得超過該中國公司應付股息總額的5%。

中國與香港及澳門分別簽有避免雙重徵稅的安排，並與德國、日本、馬來西亞、荷蘭、新加坡、英國及美國簽有避免雙重徵稅條約。根據有關所得稅協議或安排有權享有優惠稅率的非中國居民企業可向中國稅務機關申請退還預扣稅金額與協議稅率所計算稅項的差額。

股權轉讓所得的稅項

個人投資者

根據《個人所得稅法》及其實施條例，個人需就出售中國居民企業股本權益所得之收益繳納20%的個人所得稅。根據財政部及國家稅務總局於1998年3月30日發佈的《財政部、國家稅務總局關於個人轉讓股票所得繼續暫免徵收個人所得稅的通知》(財稅字[1998]61號)，自1997年1月1日起，個人來自轉讓上市企業股份的所得繼續暫免徵收個人所得稅。然而，財政部、國家稅務總局及中國證監會於2009年12月31日聯合發佈《關於個人轉讓上市公司限售股所得徵收個人所得稅有關問題的通知》(財稅[2009]167號)，規定個人轉讓若干國內交易所上市公司股份所得將繼續免徵個人所得稅，惟若干限售股份(定義見於2010年11月10日發出的通知(財稅[2010]70號)的補充通知)除外。

於2014年12月7日，國家稅務總局頒佈《股權轉讓所得個人所得稅管理辦法(試行)》，於2015年1月1日生效。上述措施規定，個人轉讓中國註冊成立企業或實體的股本權益須繳納個人所得稅。有關措施並不適用於轉讓個人通過公開發售或股權轉讓交易市場收購於上海證券交易所或深圳證券交易所上市公司的股份、轉讓限售股份，以及受特別條文規限的其他股本權益轉讓。

然而，上述條文尚未明確規定就非中國居民個人出售中國居民企業於海外證券交易所上市的股份徵收個人所得稅。

企業

根據《企業所得稅法》及其實施條例，凡未在中國設立機構或場所的非中國居民企業，或雖已在中國設立機構或場所，但其源於中國的所得與其在中國所設立的機構或場所之間卻無實際聯繫的，通常就其源於中國境內的所得（包括處置中國居民企業的股份所得的收益）按10%稅率繳納企業所得稅。該等稅項可根據適用稅收條約或安排獲減免。

中國印花稅

根據於2011年1月8日經修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》及於1988年10月1日生效的《中華人民共和國印花稅暫行條例施行細則》及於2004年11月5日經修訂的《財政部、國家稅務總局關於改變印花稅按期匯總繳納管理辦法的通知》，中國印花稅適用於在中國具有法律約束力且受中國法律規管的各種文件。因此，中國印花稅不適用於在中國境外購買或處置H股。

香港稅項

股息稅

根據香港稅務局的現行做法，本行支付的股息毋須在香港納稅。

資本收益及利得稅

香港並無就出售H股所得的資本收益徵稅，但倘在香港從事貿易、專業或經營業務的人士出售H股所得的交易收益，而該等收益因上述貿易、專業或經營業務而來自或產生於香港，則須繳納香港利得稅，目前徵收的公司稅率最高為16.5%，而非公司業務的稅率最高為15%。若干類別的納稅人（例如金融機構、保險公司及證券商）可能被視為產生交易收益而非資本收益，除非該等納稅人可以證明證券投資乃為作長期投資持有。

於聯交所出售H股所得的交易收益將視為來自或產生於香港。在香港進行證券買賣業務的人士於香港聯交所出售H股所得的交易收益，將會因此產生繳納香港利得稅的責任。

印花稅

香港印花稅目前的從價稅率為H股的對價或市值(以較高者為準)的0.1%,由買方每次購買及賣方每次出售任何香港證券(包括H股)時繳納,即目前每一筆涉及H股的買賣交易共計須繳納0.2%的稅項。此外,目前須就轉讓H股的任何契據繳納固定印花稅5.00港元。如果買賣雙方其中一方為非香港居民且未繳納應付的從價稅項,則未付稅款將根據轉讓契據(如有)進行評估,並由承讓人支付。如果在到期日或之前未繳納印花稅,將可能被處以不超過應繳稅款10倍的罰款。

遺產稅

《2005年收入(取消遺產稅)條例》廢除關於2006年2月11日或之後身故人士的遺產稅規定。

本公司於中國的主要稅項

所得稅

根據《企業所得稅法》,在中國境內取得收入的企業及其他組織須按25%的稅率繳納企業所得稅。

增值稅

根據於2008年11月10日頒佈並於2017年11月19日進一步修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》以及《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》,於中國境內從事貨物銷售、提供加工服務、修理及修配服務以及進口貨物的實體或個人須繳付增值稅(「增值稅」)。應繳增值稅乃按「銷項增值稅」減「進項增值稅」計算。對於從事貨物銷售的實體,增值稅稅率為17%。從事國務院所規限範圍內的跨境服務或無形資產的銷售活動的國內實體或個人,豁免繳付增值稅。

根據商務部及國家稅務總局於2011年11月16日頒佈並生效的《營業稅改徵增值稅試點方案》,自2012年1月1日起,國家開始在若干地區(包括上海及北京)及若干試點行業(包括交通運輸業及部分現代服務業)實施營業稅改徵增值稅的稅項改革試點。

根據商務部及國家稅務總局於2016年3月23日發佈並於2016年5月1日起生效的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，自2016年5月1日起，營業稅改徵增值稅（「營業稅改徵增值稅」）試點改革在全國範圍內實施。根據《營業稅改徵增值稅試點實施辦法》，除實施辦法另有規定外，納稅人發生應稅行為，稅率一般為6%。

本公司在香港的稅項

本公司的董事認為，就香港稅項而言，本公司的任何收入並非來自或產生於香港。因此，本公司毋須繳納香港稅項。

中國外匯管制

中國的法定貨幣為人民幣，需受外匯管制，且不能自由兑換。中華人民共和國國家外匯管理局（「國家外匯管理局」）經中國人民銀行授權，有權行使管理與外匯有關的所有事宜的職能，包括外匯管制條例的執行。

於1996年1月29日，國務院頒佈了《中華人民共和國外匯管理條例》（「《外匯管理條例》」），並於1996年4月1日生效。《外匯管理條例》將所有的國際支付及轉移劃分為經常項目及資本項目。大部分經常項目不再需要國家外匯管理局批准，但資本項目則仍需批准。《外匯管理條例》隨後於1997年1月14日及2008年8月5日進行修訂。最新修訂的《外匯管理條例》明確了國務院不限制經常項目下的國際支付和轉移（如下文所述）。

於1996年6月20日，中國人民銀行頒佈了《結匯、售匯及付匯管理規定》（「《結匯規定》」），並於1996年7月1日生效。《結匯規定》廢除了對經常項目外匯兑換的所有其他限制，但保留了對資本項目外匯交易的現有限制。

於1998年10月25日，中國人民銀行與國家外匯管理局聯合頒佈的《關於停辦外匯調劑業務的通知》，據此，自1998年12月1日起，在全國範圍內取消外商投資企業的所有外匯調劑業務，外商投資企業的外匯買賣均納入銀行結售外匯系統。

於2005年7月21日，中國人民銀行頒佈《中國人民銀行關於完善人民幣匯率形成機制改革的公告》(中國人民銀行公告[2005]16號) 並於同日生效。中國將實施受管制的浮動匯率制度，有關匯率根據市場供求並參照一籃子貨幣而釐定。人民幣匯率不再與美元掛鈎。中國人民銀行將於每個交易日收市後公佈當日銀行同業外匯市場的外幣(如美元) 兑人民幣收市價，並釐定下一個交易日該貨幣對人民幣交易的中間價格。

自2006年1月4日起，中國人民銀行通過在銀行同業即期外匯市場推出詢價交易系統並保留撮合方式，以改進人民幣匯率中間價形成方式。此外，通過採用銀行間外匯市場的市商制度，以提高外匯市場的流動性。

於2008年8月5日，國務院頒佈經修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》(「《經修訂外匯管理條例》」)，對中國外匯監管體系作出重大改變。首先，《經修訂外匯管理條例》對外匯資金流入流出採用均衡處理，境外的外匯收入可調回境內或存於境外，且資本項目下的外匯及外匯結算資金按規定僅可按照有關主管部門及外匯管理機關批准的用途使用；第二，《經修訂外匯管理條例》對以市場供求為基礎的人民幣匯率形成機制加以完善；第三，《經修訂外匯管理條例》強化了對跨境外匯資金流動的監測，當與跨國交易有關的收支遭遇或可能遭遇嚴重失衡，或國民經濟出現或可能出現嚴重危機時，國家可採取必要的保障或控制措施；第四，《經修訂外匯管理條例》強化了對外匯交易的監督及管理並授予國家外匯管理局廣泛的權力，以增強其監督及管理能力。

根據國家相關規例及法規，中國企業所有來自經常項目交易的外匯收入可保留或出售給經營結匯或售匯業務的金融機構。境外組織給予貸款所獲得的外匯收入或在境外發行債券和股份所取得的外匯收入毋須出售給指定外匯銀行，但可以存放於在指定外匯銀行開立的外匯賬戶。

就經常項目交易需要外匯的中國企業(包括外商投資企業)可以不經國家外匯管理局批准,根據有效收據和憑證利用指定外匯銀行的外匯賬戶進行支付。需要外匯向股東分配利潤的外商投資企業及根據有關條例需要以外匯向股東支付股息的中國企業(如本公司),可以根據董事會或股東大會分配利潤的決議,利用指定外匯銀行的外匯賬戶進行支付或在指定外匯銀行兑換與支付。

於2014年10月23日發佈並生效的《國務院關於取消和調整一批行政審批項目等事項的決定》(國發[2014]50號)已取消國家外匯管理局及其分支局對境外上市外資股項下境外募集資金調回結匯有關事宜的行政審批。

根據國家外匯管理局於2014年12月26日發佈的《關於境外上市外匯管理有關問題的通知》,境內公司應在境外上市股票發行結束之日起15個營業日內,到其註冊所在地的地方外匯管理局辦理境外上市登記。境內公司境外上市募集資金可調回境內或存放境外,資金用途應與招股章程及其他披露文件所列相關內容一致。

於2015年2月13日,國家外匯管理局頒佈了《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「國家外匯管理局通知」),該通知於2015年6月1日生效。國家外匯管理局通知取消了境內直接投資項下外匯登記核准和境外直接投資項下外匯登記核准,改由銀行直接審核辦理境內直接投資項下外匯登記和境外直接投資項下外匯登記。國家外匯管理局及其分支機構通過銀行對直接投資外匯登記實施間接監管。此外,根據國家外匯管理局通知,境內投資者設立或控制的境外企業通過再投資而設立或控制的新的境外企業無需再辦理外匯備案手續。

於2015年3月30日,國家外匯管理局頒佈《關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》(「國家外匯管理局19號文」),在全國範圍擴大改革。根據國家外匯管理局19號文,外資企業資本賬戶的外匯資本在獲得當地外匯局(或銀行提供的貨幣

出資賬面記錄登記）就貨幣出資權利及權益出具的確認後，可基於企業的實際運營需求於銀行結算。外資企業外匯資本的可自由結算比例當前為100%。國家外匯管理局可基於國際支付平衡的情況在適當的時候調整該比例。

根據國家外匯管理局於2016年6月9日發佈的《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》(「國家外匯管理局16號通知」)，於中國境內註冊的企業亦可按自主裁定的基準將其外債由外幣兑換成人民幣。國家外匯管理局16號通知規定了自主裁定基準的資本賬戶項目（包括但不限於外幣資本及外債）的外匯轉換綜合標準，適用於所有於中國境內註冊的企業。國家外匯管理局16號通知重申公司了自外幣資金兑換來的人民幣資金不得直接或間接用於經營範圍以外的用途，且不得用於中國境內的證券投資或除銀行保本型產品之外的其他投資理財，除非另有明確規定。此外，兑換的人民幣不得用於向非關聯企業發放貸款（經營範圍明確許可的情形除外）或建設或購買非自用房地產（房地產企業除外）。

然而，國家外匯管理局19號文及國家外匯管理局16號通知仍禁止外資企業（其中包括）將轉換自其外匯資本的人民幣資金用於其業務範圍以外的地方，如證券投資（銀行發行的證券投資或產品擔保除外）及向非附屬公司貸款或建設或購入非自用房地產。

本附錄載有與本公司營運及業務，以及中國《公司法》、《公司條例》及《公司（清盤及雜項條文）條例》之間的若干主要差異有關的中國法律法規若干方面的概要。有關中國稅務的法律及法規於本招股章程「附錄四－稅項及外匯」單獨討論。本概要的主要目的是要為有意投資者提供適用於本公司的主要法律和監管規定概覽。本概要無意包括所有可能對有意投資者而言屬重要的數據。有關與本公司業務相關的法律法規的論述，請參閱本招股章程「監督與監管」。

中國法律法規

中國的法律體系

中國的法律體系以《中華人民共和國憲法》(「憲法」) 為基礎，由成文法律、行政法規、地方性法規、自治條例、單行條例、國務院部門規章、地方政府規章、特別行政區法律及中國政府為簽署方的國際條約和其他規範性文件構成。法院判例並不構成有法律約束力的先例，但可用作司法參考和指引。

根據憲法和《中華人民共和國立法法》(「《立法法》」)，全國人民代表大會 (「全國人大」) 及其常務委員會獲授權行使國家的立法權力。全國人大有權制定和修改國家機關、民事、刑事及其他事項的基本法律。全國人大常務委員會制定和修改除須由全國人大制定的法律以外的其他法律，在全國人大閉會期間，對全國人大制定的法律進行部分補充和修改，惟相關補充和修改不得與該等法律的基本原則相抵觸。

國務院是國家最高行政機關，有權根據憲法和法律制定行政法規。

各省、自治區和直轄市的人民代表大會及其常務委員會可根據各行政區的具體情況和實際需要制定地方性法規，惟須不與憲法、法律或行政法規任何條文相抵觸。設區的市的人民代表大會及其常務委員會根據本市的具體情況和實際需要，在不與憲法、法律、行政法規和本省、自治區的地方性法規任何條文相抵觸的前提下，可以對城鄉建設與管理、環境保護、歷史文化保護等方面的事項制定地方性法規，法律對設區的市制定地方性法規的事項另有規定的，從其規定。設區的市的地方性法規須報

省、自治區的人民代表大會常務委員會批准後施行。省、自治區的人民代表大會常務委員會審查報請批准之地方性法規的合法性，並在與憲法、法律、行政法規和本省或自治區的地方性法規不抵觸的情況下，在四個月內發出批准。省、自治區的人民代表大會常務委員會在對報請批准的設區的市的地方性法規進行審查時，發現其同本省、自治區的人民政府的規章相抵觸的，應當作出處理決定。民族自治地方的人民代表大會有權依照當地民族的政治、經濟和文化的特點，制定自治條例和單行條例。

國務院各部委和具有行政管理職能的國務院各直屬機構，可根據法律和行政法規以及國務院的決定和命令，在各自部門的權限內制定部門規章。部門規章的條文須屬於執行法律和行政法規以及國務院的決定及命令有關的事項。省、自治區、直轄市和設區的市、自治州的人民政府，可根據法律、行政法規和本省、自治區和直轄市的地方性法規，制定規章。

根據憲法，法律的解釋權歸全國人大常務委員會。根據1981年6月10日通過的《全國人民代表大會常務委員會關於加強法律解釋工作的決議》，屬於法院審判工作中適用法律的問題，由最高人民法院解釋，屬於檢察院檢察工作中適用法律的問題，由最高人民檢察院解釋，不屬於審判和檢察工作中的其他法律問題，由國務院及主管部門解釋。國務院及其部委亦有權對其頒佈的行政法規及部門規章進行解釋。在地方層面，對地方性法規的解釋權歸頒佈有關法律的地方立法和行政機構。

中國的司法體系

根據憲法和《中華人民共和國人民法院組織法》，中國的司法體系由最高人民法院、地方人民法院、軍事法院以及其他專門人民法院組成。地方人民法院分為基層人民法院、中級人民法院及高級人民法院三級。基層人民法院可設民事審判庭、刑事審判庭和經濟審判庭，並可以根據地區、人口和案件情況設立若干人民法庭。中級人民

法院各庭與基層人民法院類似，並可按需要設其他專門法庭（例如知識產權庭）。上述兩級人民法院須受較高級人民法院監管。最高人民檢察院有權對於各級人民法院已發生法律效力的判決和裁定實行審判監督，上級人民檢察院亦有權對下級人民法院已發生法律效力的判決和裁定實行審判監督。最高人民法院是中國的最高司法機構，監督各級人民法院和專門人民法院的司法執行工作。

人民法院採用兩審終審制度，即人民法院的二審判決或裁定乃終審判決或裁定。當事人可就地方人民法院一審判決或裁定提出上訴。人民檢察院可根據法律規定程序向上一級人民法院提出抗訴。倘在規定時間內當事人並未提出任何上訴而人民檢察院亦無提出抗訴，則該人民法院的判決或裁定為終審判決或裁定。中級人民法院、高級人民法院和最高人民法院作出的二審判決或裁定為終審判決或裁定。最高人民法院的一審判決或裁定亦是終審判決或裁定。然而，倘最高人民法院對各級人民法院已經發生法律效力的判決、裁定、調解書，或倘上級人民法院對下級人民法院已經發生法律效力的判決、裁定、調解書，發現確有錯誤的，有權提審或者指令下級人民法院再審。倘各級人民法院院長對本院已經發生法律效力的判決、裁定、調解書，發現確有錯誤，認為需要再審的，應當提交本級人民法院審判委員會討論決定。

於1991年4月9日通過並於2007年10月28日、2012年8月31日及2017年6月27日經三次修正的《中華人民共和國民事訴訟法》(「《中國民事訴訟法》」) 規定了提起民事訴訟的條件、人民法院的管轄權、進行民事訴訟的程序及民事判決或裁定的執行程序。中國境內民事訴訟各方當事人均須遵守《中國民事訴訟法》。民事案件一般由被告住所地法院審理。合同當事人亦可以書面協議選擇原告或被告住所地、合同履行地、合同簽訂地、標的物所在地等與爭議有實際聯繫的地點的人民法院管轄，但不得違反本法對級別管轄和專屬管轄的規定。

外國人、無國籍人、外國企業和組織在中國法院起訴、應訴，同中國公民、法人和其他組織有同等的訴訟權利義務。外國法院對中國公民和企業的訴訟權利加以限制的，中國法院對該國公民和企業的訴訟權利，實行對等原則。外國人、無國籍人、外國企業和組織在中國法院起訴、應訴，需要委託律師代理訴訟的，必須委託中國的律師。根據中國締結或者參加的國際條約，或者按照互惠原則，中國法院和外國法院可以相互請求，代為送達文書、調查取證以及進行其他訴訟行為。外國法院請求協助的事項有損於中國的主權、安全或者社會公共利益的，中國法院不予執行。

發生法律效力的民事判決、裁定，民事訴訟各當事人必須履行。民事訴訟的任何一方拒絕遵守人民法院作出的判決或裁定或中國仲裁庭作出的裁決的，對方當事人可以於兩年內向人民法院申請執行，惟可予申請延期執行或撤銷。倘一方當事人未於規定期限內執行法院已發出執行令的判決，則法院可根據對方當事人的申請對該當事人強制執行判決。

根據中國締結或者參加的國際條約，或者按照互惠原則，中國法院和外國法院可以相互請求，代為送達法律文件、調查取證以及進行其他訴訟行為。人民法院作出的發生法律效力的判決、裁定，如果被執行人或者其財產不在中華人民共和國領域內，當事人請求執行的，可以由當事人直接向有管轄權的外國法院申請承認和執行，也可以由人民法院依照中國締結或者參加的國際條約的規定，或者按照互惠原則，請求外國法院承認和執行，除非人民法院認為該判決或裁定的承認或執行會違反中國法律的基本原則或者國家主權、安全、社會公共利益。

股東可能難以收取中國法律程序文件。詳情請參閱本招股章程「風險因素」一節。

中國《公司法》、《特別規定》及《必備條款》

於1993年12月29日，第八屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過中國《公司法》，自1994年7月1日起施行。該法律於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日及2013年12月28日歷經修正。最新修正的中國《公司法》自2014年3月1日起施行。

於1994年7月4日，國務院第22次常務會議通過《國務院關於股份有限公司境外募集股份及上市的特別規定》(「《特別規定》」)，並於1994年8月4日發佈施行。《特別規定》載有股份有限公司境外募集股份及上市的相關規定。

原國務院證券委員會和原國家經濟體制改革委員會於1994年8月27日聯合頒佈了《到境外上市公司章程必備條款》(「《必備條款》」)，規定在境外證券交易所上市股份有限公司的組織章程細則須包含的相關條款。因此，《必備條款》已載入組織章程細則。本附錄中所提述「公司」一詞指根據《公司法》成立且可發行H股的股份有限公司。

中國《公司法》、《特別規定》及《必備條款》的主要規定概述如下。

總則

「股份有限公司」(「公司」) 指依照中國《公司法》在中國境內設立的企業法人，有獨立的法人財產，享有法人財產權。公司以其全部財產對公司的債務承擔責任，股東以其認購的股份為限對公司承擔責任。

設立

公司的設立，可以採取發起設立或者募集設立的方式。設立公司，應當有二人以上二百人以下為發起人，其中須有半數以上的發起人在中國境內有住所。公司採取發起設立方式設立的，註冊資本為在公司登記機關登記的全體發起人認購的股本總額。在發起人認購的股份繳足前，不得向他人募集股份。公司採取募集方式設立的，註冊資本為在公司登記機關登記的實收股本總額。法律、行政法規以及國務院決定對公司註冊資本實繳、註冊資本最低限額另有規定的，從其規定。

以發起設立方式設立公司的，發起人應當書面認足組織章程細則規定其認購的股份，並按照組織章程細則規定繳納出資。以非貨幣財產出資的，應當依法辦理其財產

權的轉移手續。發起人不依照前款規定繳納出資的，應當按照發起人協議承擔違約責任。發起人認足組織章程細則規定的出資後，應當選舉董事會和監事會，由董事會向相關工商行政管理局報送組織章程細則以及法律、行政法規規定的其他文件，申請設立登記。

以募集設立方式設立公司的，發起人認購的股份不得少於公司股份總數的百分之三十五；但是，法律、行政法規另有規定的，從其規定。發起人向社會公開募集股份，必須公告招股章程，並製作認股書。認股書應當由認股人填寫認購股數、金額、住所，並簽名、蓋章。認股人按照所認購股數繳納股款。發起人向社會公開募集股份，應當由依照中國法律設立的證券公司包銷，簽訂包銷協議。發起人向社會公開募集股份，亦應當同銀行簽訂代收股款協議。代收股款的銀行應當按照協議代收和保存股款，向繳納股款的認股人出具收款單據，並負有向有關部門出具收款證明的義務。發行股份的股款繳足後，必須經依照中國法律設立的驗資機構驗資並出具證明。發起人應當自股款繳足之日起三十日內主持召開公司創立大會。創立大會由發起人、認股人組成。發行的股份超過招股章程規定的截止期限尚未募足的，或者發行股份的股款繳足後，發起人在三十日內未召開創立大會的，認股人可以按照所繳股款並加算銀行同期存款利息，要求發起人返還。董事會應於創立大會結束後三十日內，向公司登記機關申請設立登記。經相關工商行政管理局批准登記及簽發營業執照後，公司即正式設立並擁有法人資格。

公司的發起人應當承擔下列責任：

- 公司不能成立時，對設立行為所產生的債務和費用負連帶責任；
- 公司不能成立時，對認股人已繳納的股款，負返還股款並加算銀行同期存款利息的連帶責任；及
- 在公司設立過程中，由於發起人的過失致使公司利益受到損害的，應當對公司承擔賠償責任。

股本

發起人可以用貨幣出資，也可以用實物、知識產權、土地使用權等可以用貨幣估價並可以依法轉讓的非貨幣財產作價出資；但是，法律、行政法規規定不得作為出資的財產除外。對作為出資的非貨幣財產應當評估作價，核實財產，不得高估或者低估作價。法律、行政法規對評估作價有規定的，從其規定。

股份的發行，實行公平、公正的原則，同種類的每一股份應當具有同等權利。同次發行的同種類股票，每股的發行條件和價格應當相同；任何單位或者個人所認購的股份，每股應當支付相同價額。股票發行價格可以按票面金額，也可以超過票面金額，但不得低於票面金額。

公司須取得中國證監會批准方可向境外公眾人士發行股票。根據《特別規定》及《必備條款》，公司向境外投資人募集並在境外上市的股份，採取記名股票形式，以人民幣標明面值，以外幣認購。向境外投資人（包括香港、澳門及台灣地區的投資人）發行並在香港上市的股份列為H股，而向中國境內（上述地區除外）投資人發行的股份稱為內資股。根據《特別規定》，公司發行H股，經中國證監會批准，可以在包銷協議中約定，在包銷數額之外預留不超過該次擬募集境外上市外資股數額15%的股份。

根據中國《公司法》，公司發行記名股票的，應當置備股東名冊，記載下列事項：

- 各股東的姓名或者名稱及住所；
- 各股東所持股份數；
- 各股東所持股票的編號；及
- 各股東取得股份的日期。

增加股本

根據中國《公司法》，公司發行新股，股東大會應當依照組織章程細則對新股種類及數額、新股發行價格、新股發行的起止日期以及向原有股東發行新股的種類及數額作出決議。

公司經中國證監會核准公開發行新股時，必須公告新股招股章程和財務會計報告，並製作認股書。公司發行新股募足股款後，必須向相關工商行政管理局辦理變更登記，並公告。公司為增加註冊資本發行新股時，股東認繳新增資本的出資，依照設立公司繳納出資的有關規定執行。

減少股本

公司可根據中國《公司法》所規定的以下程序減少註冊資本：

- 公司必須編製資產負債表及財產清單；
- 減少註冊資本須經股東於股東大會上批准；
- 公司應當自作出減少註冊資本決議之日起十日內通知債權人，並於三十日內在報紙上公告；
- 公司債權人自接到通知書之日起三十日內，未接到通知書的自公告之日起四十五日內，有權要求公司清償債務或者提供相應的擔保；及
- 公司減少註冊資本，應當向相關工商行政管理局辦理變更登記。

購回股份

根據中國《公司法》，公司不得收購其自身股份。但是，有下列情形之一的除外：

- 減少公司註冊資本；
- 與持有公司股份的其他公司合併；
- 將股份獎勵給公司職工；及
- 股東因對股東大會作出的公司合併、分立決議持異議，要求公司收購其股份的。

公司因前款第一項至第三項的原因收購自身股份的，應當經股東大會決議。公司依照前款規定收購自身股份後，屬於第一項情形的，應當自收購之日起十日內註銷；屬於第二項、第四項情形的，應當在六個月內轉讓或者註銷。

公司依照本分節第一段第三項規定收購的自身股份，不得超過公司已發行股份總數的百分之五；用於收購的資金應當從公司的稅後利潤中支出；所收購的股份應當在一年內轉讓給職工。

股份轉讓

股東持有的股份可以依法轉讓。根據中國《公司法》，股東轉讓其股份，應當在依法設立的證券交易場所進行或者按照國務院規定的其他方式進行。記名股票，由股東以背書方式或者法律、行政法規規定的其他方式轉讓；轉讓後由公司將受讓人的姓名或者名稱及住所記載於股東名冊。股東大會召開前20日內或者公司決定分配股利的基準日前五日內，不得進行前款規定的股東名冊的變更登記。但是，法律對上市公司股東名冊變更登記另有規定的，從其規定。無記名股票的轉讓，由股東將該股票交付給受讓人後即發生轉讓的效力。《必備條款》規定，股東大會召開前30日內或者公司決定分配股利的基準日前五日內，不得進行因股份轉讓而發生的股東名冊的變更登記。

根據中國《公司法》，發起人持有的公司股份，自公司成立之日起一年內不得轉讓。公司公開發行股份前已發行的股份，自公司股票在證券交易所上市交易之日起一年內不得轉讓。公司董事、監事、高級管理人員應當向公司申報所持有的公司股份及其變動情況，在任職期間每年轉讓的股份不得超過其所持有公司股份總數的百分之二十五；所持公司股份自公司股票在證券交易所上市交易之日起一年內不得轉讓。上述人員離職後半年內，不得轉讓其所持有的公司股份。組織章程細則可以對公司董事、監事、高級管理人員轉讓其所持有的公司股份作出其他限制性規定。

股東

根據中國《公司法》，股東的權利包括：

- 獲得資產收益、參與重大決策和選擇管理者；
- 股東大會、董事會的會議召集程序、表決方式違反法律、行政法規或者組織章程細則，或者決議內容違反組織章程細則的，股東可以自決議作出之日起60日內，請求人民法院撤銷；
- 依法轉讓其持有的股份；
- 親身或委託代理人出席股東大會，並行使表決權；
- 查閱組織章程細則、股東名冊、公司債券存根、股東大會會議記錄、董事會會議決議、監事會會議決議、財務會計報告，對公司的經營提出建議或者質詢；
- 按所持股份數目收取股利；
- 於公司清算時按持股比例參與公司剩餘財產的分配；及
- 法律、行政法規、其他規範性文件及組織章程細則規定的任何其他股東權利。

股東義務包括遵守公司的組織章程細則、就所認購的股份繳納認購股款、以其同意就所接納股份支付的認購股款為限承擔公司的債務及責任，以及組織章程細則規定的任何其他股東義務。

股東大會

股東大會是公司的權力機構，依照中國《公司法》行使職權。股東大會行使下列職權：

- 決定公司的經營方針和投資計劃；
- 選舉和罷免並非由職工代表擔任的董事、監事，決定有關董事、監事的報酬事項；
- 審議批准董事會的報告；
- 審議批准監事會的報告；
- 審議批准公司的年度財務預算方案、決算方案；
- 審議批准公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- 對公司增加或者減少註冊資本作出決議；
- 對發行公司債券作出決議；
- 對公司合併、分立、解散、清算或者變更公司形式作出決議；
- 修改公司的組織章程細則；及
- 組織章程細則規定的任何其他職權。

股東大會應當每年召開一次。有下列情形之一的，應當在兩個月內召開股東特別大會：

- 董事人數不足中國《公司法》規定人數或者組織章程細則所定人數的三分之二時；
- 公司未彌補的虧損達實收股本總額三分之一時；
- 單獨或者合計持有公司百分之十以上股份的股東請求召開股東特別大會時；

- 董事會認為必要時；
- 監事會提議召開時；或
- 組織章程細則規定的任何其他情形。

股東大會會議由董事會召集，董事長主持；董事長不能履行職務或者不履行職務的，由副董事長主持；副董事長不能履行職務或者不履行職務的，由半數或以上董事共同推舉一名董事主持。董事會不能履行或者不履行召集股東大會會議職責的，監事會應當及時召集和主持；監事會不召集和主持的，連續九十日以上單獨或者合計持有公司百分之十或以上股份的股東可以自行召集和主持。

根據中國《公司法》，召開股東大會會議，應當將會議召開的時間、地點和審議的事項於會議召開20日前通知各股東；股東特別大會應當於會議召開15日前通知各股東；發行無記名股票的，應當於會議召開30日前公告會議召開的時間、地點和審議事項。單獨或者合計持有公司百分之三以上股份的股東，可以在股東大會召開10日前提出臨時提案並書面提交董事會；董事會應當在收到提案後兩日內通知其他股東，並將該臨時提案提交股東大會審議。臨時提案的內容應當屬於股東大會職權範圍，並有明確議題和具體決議事項。股東大會不得對前兩款通知中未列明的任何事項作出決議。無記名股票持有人出席股東大會會議的，應當於會議召開五日前至股東大會閉會時將股票交存於公司。

根據《必備條款》，公司召開股東大會，應當於會議召開45日前發出書面通知，其中包括將會議擬審議的事項以及開會的日期和地點告知所有股東。擬出席股東大會的股東，應當於會議召開20日前，將出席會議的書面回覆送達公司。

中國《公司法》並無關於召開股東大會需出席股東法定人數的具體規定，然而，《特別規定》及《必備條款》規定，倘公司於股東大會擬訂召開日期前20日時收到來自所持股份數達到公司有表決權的股份總數50%以上的股東對會議通告的書面回覆，則公司可以召開股東大會；達不到的，公司應當在五日內將會議擬審議的事項、開會日期和地點以公告形式再次通知股東，經公告通知，公司可以召開股東大會。

根據中國《公司法》，股東出席股東大會會議，所持每股股份均有一票表決權。但是，公司持有的公司股份沒有表決權。

股東大會選舉董事、監事，可以依照組織章程細則的規定或者股東大會的決議，實行累積投票制。根據累積投票制，股東大會選舉董事或者監事時，每股股份的表決數與應選董事或者監事人數相同，股東在投票時可將擁有的表決權集中用於一名以上董事或監事。

根據中國《公司法》，股東大會作出決議，必須經出席會議的股東所持表決權過半數通過。但是，股東大會作出公司合併、分立、解散，增加或者減少註冊資本、變更公司形式或者修改組織章程細則的決議，必須經出席會議的股東所持表決權的三分之二以上通過。中國《公司法》和組織章程細則規定公司轉讓、受讓重大資產或者對外提供擔保等事項必須經股東大會作出決議的，董事會應當及時召集股東大會會議，由股東大會就上述事項進行表決。

股東大會應當對所議事項作成會議記錄，主持人、出席會議的董事應當在會議記錄上簽名。會議記錄應當與出席股東的簽名冊及代理出席的委託書一併保存。

根據《必備條款》，公司增、減股本和發行任何種類股票、認股權證或其他類似證券及債券、公司的分立、合併、解散和清算、組織章程細則的修改以及股東大會以普通決議通過認為會對公司產生重大影響的、需要以特別決議通過的任何其他事項，必須由出席股東大會的股東（包括股東代理人）所持表決權的三分之二以上以特別決議通過。

《必備條款》規定，公司擬變更或廢除類別股東的權利，應當經股東大會以特別決議通過並須召開類別股東大會。就此而言，內資股及H股持有人被視為不同類別股東。

董事會

公司須設董事會，其成員為五人至十九人。董事會成員可以有公司職工代表。董事會中的職工代表由公司職工通過職工代表大會、職工大會或者其他形式民主選舉產生。董事任期由組織章程細則規定，但每屆任期不得超過三年。董事任期屆滿，連選可以連任。董事任期屆滿未及時改選，或者董事在任期內辭職導致董事會成員低於法定人數的，在改選出的董事就任前，原董事仍應當依照法律、行政法規和組織章程細則的規定，履行董事職務。

根據中國《公司法》，董事會可行使以下職權：

- 召集股東大會，並向股東大會報告工作；
- 執行股東在股東大會上通過的決議；
- 決定公司的經營計劃和投資方案；
- 制定公司的年度財務預算方案和決算方案；
- 制定公司的利潤分配方案和虧損彌補方案；
- 制定公司的註冊資本增減方案及公司債券的發行方案；
- 制定公司合併、分立、解散或變更公司形式的方案；
- 決定公司內部管理機構的設立；
- 任免公司經理及決定其報酬，並根據經理的推薦，任免公司的副總經理及財務負責人並決定彼等的報酬；

- 制定公司的基本管理制度；及

- 組織章程細則規定的其他職權。

董事會每年須至少召開兩次會議。會議通告須於會議召開10日前向全體董事和監事發出。代表10%以上表決權的股東、三分之一以上董事或監事會，可以提議召開董事會臨時會議。董事長須自接到提議後10日內，召集和主持董事會會議。董事會可另定發出召集董事會臨時會議通告的方式和通知時限。董事會會議由過半數的董事出席方可舉行，董事會決議須經全體董事的過半數通過。每名董事須對將由董事會批准的決議擁有一票表決權。董事須親身出席董事會會議。倘董事因故不能出席，可以書面授權另一董事代為出席，授權書須載明授權範圍。

倘董事會的決議違反任何法律、行政法規或組織章程細則或股東大會決議，並致使公司蒙受嚴重損失，參與該決議案的董事須對公司負賠償責任，惟經證明在就決議案表決時曾表明異議並記載於會議記錄，該董事可以免除對該決議案的責任。

根據中國《公司法》，以下人士不得出任公司董事：

- 無民事行為能力或限制民事行為能力的人士；

- 因犯有貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產或破壞社會主義經濟秩序，被判處刑罰，執行期滿未逾五年，或因犯罪被剝奪政治權利，執行期滿未逾五年的人士；

- 曾擔任破產清算的公司或企業的董事、廠長或經理，且對該公司或企業的破產負有個人責任，自該公司或企業破產清算完結之日起未逾三年的人士；

- 曾擔任因違法被吊銷營業執照、責令關閉的公司或企業的法定代表人，並負有個人責任，自吊銷營業執照之日起未逾三年的人士；及

- 個人所負數額較大的債務到期未清償的人士。

倘公司違反前述規定選舉或委派董事，則該選舉或委派無效。倘董事在任職期間出現前述任何情形，公司須解除其職務。

《必備條款》載有不得出任公司董事的其他情況。

根據中國《公司法》，董事會須任命一名董事長，並可任命一名副董事長。

董事長和副董事長由董事會以全體董事的過半數選舉產生。董事長須召集和主持董事會會議，審查董事會決議的實施情況。副董事長須協助董事長履行職務。倘董事長不能履行職務或不履行職務，須由副董事長履行職務。倘副董事長不能履行職務或不履行職務，須由半數以上董事共同推舉一名董事履行其職務。

監事會

公司須設立監事會，由不少於三名成員組成。監事會須由股東代表和適當比例的公司職工代表組成，其中公司職工代表的比例不得低於三分之一，實際比例須由組織章程細則規定。監事會中公司的職工代表由公司的職工通過職工代表大會、職工大會或其他形式民主選舉產生。董事及高級管理人員不得同時出任監事。

監事會須任命一名主席，並可任命一名副主席。監事會主席和副主席由全體監事過半數選舉產生。根據《中國證監會海外上市部、國家體改委生產體制司關於到香港上市公司對公司章程作補充修改的意見的函》，監事會主席由全體監事三分之二以上選舉產生。

監事會主席須召集和主持監事會會議。倘監事會主席不能履行職務或不履行職務，須由監事會副主席召集和主持監事會會議。倘監事會副主席不能履行職務或不履行職務，由半數以上監事推舉一名監事召集和主持監事會會議。

監事的任期每屆為三年。監事任期屆滿，可連選連任。監事任期屆滿未及時改選，或監事在任期內辭職導致監事會成員低於法定人數，在正式改選出的監事就任前，原監事仍須依照法律、行政法規和組織章程細則的規定，履行監事職務。

監事會可行使以下權力：

- 檢查公司財務狀況；
- 對董事及高級管理人員履行其職務進行監督，對違反法律、法規、組織章程細則或股東大會決議的董事及高級管理人員提出罷免的建議；
- 當董事或高級管理人員的行為損害公司的利益時，要求董事、高級管理人員糾正相關行為；
- 提議召開股東特別大會，及在董事會不履行中國《公司法》規定的召集和主持股東大會職責時召集和主持股東大會；
- 向股東大會提出提案；
- 依照中國《公司法》相關規定，對董事及高級管理人員提起訴訟；及
- 組織章程細則規定的其他職權。

監事可列席董事會會議，並對董事會決議事項提出質詢或建議。監事會發現公司經營情況異常可以進行調查，在必要時可以聘請會計師事務所協助其工作，費用由公司承擔。

經理和高級管理人員

根據中國《公司法》，公司設經理，由董事會聘任或解聘。經理對董事會負責，可行使以下職權：

- 主持公司的生產經營管理工作，組織實施董事會決議；
- 組織實施公司年度經營計劃和投資方案；
- 擬訂公司內部管理機構的設置方案；
- 擬訂公司的基本管理制度；
- 制定公司的具體規章；
- 提請聘任或解聘公司副經理及財務負責人；
- 聘任或解聘除應由董事會聘任或解聘以外的負責管理人員；及
- 董事會授予的其他職權。

組織章程細則對經理職權另有其他規定的亦須遵守。經理須列席董事會會議。除非經理兼任董事，否則在董事會會議上並無表決權。

根據中國《公司法》，高級管理人員指經理、副經理、財務負責人、上市公司的董事會秘書和組織章程細則規定的其他人員。

董事、監事、總經理和其他高級管理人員的職責

根據中國《公司法》，董事、監事及高級管理人員須遵守相關的法律、行政法規和組織章程細則，對公司負有忠實義務和勤勉義務。

董事、監事及高級管理人員不得利用職權收受賄賂或其他非法收入，不得侵佔公司財產。

董事及高級管理人員不得：

- 挪用公司資金；
- 將公司資金以其個人名義或以其他個人名義開立賬戶存儲；
- 違反組織章程細則的規定或未經股東大會或董事會同意，將公司資金借貸給他人或以公司財產為他人提供擔保；
- 違反組織章程細則的規定或未經股東大會同意，與公司訂立合同或進行交易；
- 未經股東大會同意，利用職務便利為自己或他人謀取原應屬於公司的商業機會，自營或為他人經營與公司同類的業務；
- 就第三方與公司的交易自行收取佣金；
- 擅自披露公司秘密；及
- 違反對公司忠實義務的其他行為。

董事、高級管理人員違反前述規定所得的收入歸公司所有。

董事、監事或高級管理人員履行公司職務時違反法律、行政法規或組織章程細則對公司造成損失須對公司承擔賠償責任。

股東大會要求董事、監事或高級管理人員列席會議，董事、監事或高級管理人員須列席會議並接受股東的質詢。董事及高級管理人員須向監事會提供全部真實事實和數據，不得妨礙監事會或監事行使職權。

董事或高級管理人員履行其職務時違反法律、行政法規或組織章程細則對公司造成損失，連續180日以上單獨或合共持有公司1%以上股份的股東，可以書面請求監事會代其向人民法院提起訴訟。倘監事在執行公司職務時違反法律、行政法規或組織章程細則對公司造成損失，前述股東可以書面請求董事會代其向人民法院提起訴訟。倘

監事會或董事會收到前述規定的股東書面請求後拒絕提起訴訟，或自收到請求之日起30日內未能提起訴訟，或倘情況緊急、不立即提起訴訟會使公司利益受到難以彌補的損害，前述規定的股東有權為公司的利益以自身名義直接向人民法院提起訴訟。就其他方侵犯公司合法權益導致公司損失，前述股東可以依照前述規定向人民法院提起訴訟。董事或高級管理人員違反任何法律、行政法規或組織章程細則，侵害股東利益，股東亦可向人民法院提起訴訟。

《特別規定》及《必備條款》規定公司的董事、監事、經理及其他高級管理人員須向公司負有忠實義務，並須忠實履行其職務及保障公司權益，且不得利用其於公司的職務謀取私利。《必備條款》對該等職責有詳細的規定。

財務及會計

公司須依照法律、行政法規和國務院財政主管部門的規定建立公司的財務及會計制度。公司須在每一財政年度結束時編製財務報告，並須依法經會計師事務所審計。財務會計報告須依照法律、行政法規和國務院財政部門的規定編製。

公司的財務報告須在股東週年大會召開前20日置備於公司，供股東查閱。公開發行股票的股份有限公司必須公告其財務報告。

公司分配每年稅後利潤時，須提取稅後利潤的10%撥入公司的法定公積金，但公司法定公積金累計額達公司註冊資本50%以上時，可不再提取。當公司的法定公積金不足以彌補以前年度虧損時，在提取法定公積金之前，須先用當年利潤彌補虧損。公司從稅後利潤中提取法定公積金後，經股東大會決議通過，可從稅後利潤中再提取任意公積金。公司彌補虧損和提取任意公積金後所餘稅後利潤，按照股東持有的股份比例分配，但組織章程細則規定不按持股比例分配的除外。

倘股東大會或董事會決議違反前述規定，在公司彌補虧損和提取法定公積金之前向股東分配利潤，則股東必須將違反規定分配的利潤退還公司。公司持有的本身股份無權獲分配任何利潤。

公司以超過股票票面金額的發行價格發行股份所得的溢價及中國證監會規定列入資本公積金的其他收入，須列為資本公積金。公司的公積金須用於彌補公司的虧損、擴大公司業務經營或增加公司資本。然而，資本公積金不得用於彌補公司的虧損。法定公積金轉為資本時，所留存的該項公積金不得少於轉增前公司註冊資本的25%。

公司除法定的會計賬簿外，不得另立會計賬簿。公司資產不得存入以任何個人名義開立的賬戶。

核數師的任命與退任

根據中國《公司法》，公司聘用或解聘負責公司審計的會計師事務所，須由股東大會或董事會依照組織章程細則的規定決定。股東大會或董事會就解聘會計師事務所進行表決時，須允許會計師事務所陳述意見。公司須向聘用的會計師事務所提供真實及完整的會計憑證、會計賬簿、財務會計報告及其他會計資料，不得拒絕、隱匿及謊報資料。

《特別規定》要求公司聘用合資格的獨立會計師事務所審計公司的年度報告，並審核和查證公司的其他財務報告。會計師事務所的聘期於股東週年大會結束時起直至下一屆股東週年大會結束時止。

利潤分配

根據中國《公司法》，公司不得在彌補虧損及提取法定公積金之前分配利潤。《特別規定》要求公司向H股股東支付的任何股息及其他分派，須以人民幣宣派和計算，並以外幣支付。

根據《必備條款》，公司須通過收款代理人向股東支付外幣。

修改組織章程細則

根據中國《公司法》，公司股東大會作出修改組織章程細則的決議，必須經出席會議的股東所持表決權的三分之二以上通過。根據《必備條款》，公司根據法律、行政法規及組織章程細則的規定，可以修改組織章程細則。組織章程細則的修改，涉及《必備條款》內容的，經國務院授權的公司審批部門和國務院證券監管部門批准後生效；涉及公司登記事項的，應當根據適用法律向有關部門辦理變更登記。

解散及清算

根據中國《公司法》，公司因以下原因須予解散：

- 組織章程細則規定的經營期限屆滿或組織章程細則規定的其他解散事件出現；
- 股東於股東大會議決解散公司；
- 因公司合併或分立需要解散公司；
- 依法被吊銷營業執照、責令關閉或被解散；或
- 公司經營管理發生不能通過其他途徑解決的嚴重困難，繼續存續會使股東利益受到重大損失，持有代表公司全部股東表決權10%以上股份的股東請求人民法院解散公司，人民法院依照情況予以解散。

倘公司有上述第1段情形，可以通過修改組織章程細則而存續。依照上文所載規定修改組織章程細則，須經出席股東大會的股東所持表決權的三分之二以上通過。

倘公司因上述第1、2、4或5段情形解散，須在解散事宜出現之日起15日內成立清算組。清算組須由董事或股東大會確定的任何其他人士組成。倘逾期未成立清算組，公司的債權人可向人民法院申請指定相關人員組成清算組進行清算。人民法院須受理該申請，並及時成立清算組進行清算。

清算組在清算期間可行使以下職權：

- 清理公司資產，編製資產負債表和資產清單；
- 通知公司的債權人或刊發公告；
- 處理與清算有關的任何未了結業務；
- 清繳任何逾期稅款以及清算過程中產生的稅款；
- 清理公司的債權及債務；
- 處理清償債務後公司的剩餘資產；及
- 代表公司參與任何民事訴訟。

清算組須自其成立之日起10日內通知公司的債權人，並於60日內在報紙上刊發公告。

債權人須自接到通知書之日起30日內或未接到通知書的自公告之日起45日內，向清算組申報其債權。債權人須申報與其所作主張的債權人權利相關的所有事項，並提供相關證明。清算組須登記相關債權人的權利。在申報債權期間，清算組不得對債權人進行清償。

清算組在清理公司財產、編製所需資產負債表和資產清單後，須制定清算方案，並提交股東大會或人民法院確認。公司在分別支付清算費用、職工的工資、社會保險費用和法定補償金，清繳所欠稅款及清償公司債務後的剩餘資產，按照股東持有的股份比例分派予股東。清算期間，公司存續，但不得開展與清算無關的經營活動。公司財產在未按前述規定清償前，不得分派予股東。

清算組在清算公司財產、編製所需資產負債表和資產清單後，倘發現公司資產不足以清償債務，須依法向人民法院申請宣告破產。公司經人民法院裁定宣告破產後，清算組須將清算事務移交給人民法院。

清算結束後，清算組須製作清算報告，報股東大會或人民法院確認。之後，報告須報送公司登記機關，以註銷公司登記，並公告公司終止。清算組成員須忠於職守，依法履行清算義務。清算組成員不得利用職權收受賄賂或其他非法收入，亦不得侵佔公司財產。倘清算組成員因故意或重大過失引致公司及其債權人蒙受任何損失，須對公司及債權人作出賠償。

倘公司依法被宣告破產，須依照相關企業破產的法律實施破產清算。

境外上市

公司的股份需獲得中國證監會批准後方可在境外上市，且上市必須根據國務院指定的程序進行。根據《特別規定》，公司經中國證監會批准，可以向境外的投資者發行股份，其股票可以在境外上市。經中國證監會批准公司發行境外上市外資股和內資股的計劃，公司董事會可以作出分別實施發行外資股及內資股的相關計劃的安排，並可以自中國證監會批准之日起十五個月內分別實施。

股票遺失

倘記名股票被盜、遺失或損毀，股東可依照《中國民事訴訟法》規定的公告程序，請求人民法院宣告該等股票失效。人民法院宣告該股票失效後，股東可向公司申請補發股票。

《必備條款》對中國境外上市外資股股東遺失股票及H股股票另有規定，該等規定的詳情載於組織章程細則。

合併與分立

倘公司合併，須簽訂合併協議，且相關的公司須編製各自的資產負債表及資產清單。公司須自通過批准合併決議之日起10日內通知其各自的債權人，並於30日內在報紙上發佈合併公告。債權人自接到通知書之日起30日內或未接到通知書的自公告日期起45日內，可要求公司清償任何未償還債務或提供相應的擔保。倘公司合併，合併各方的債權和債務，須由存續的公司或新設公司承繼。

倘公司分立，其資產須作相應的分割，並須編製資產負債表及資產清單。倘公司分立的決議獲通過，公司須自通過上述決議之日起10日內通知其所有債權人，並於30日內在報紙上發佈分立公告。除非公司在分立前與債權人就債務清償達成書面協議，否則公司分立前的相關負債須由分立後的公司共同承擔。

公司合併或分立引起工商登記事項的變更，應向相關工商行政管理局辦理變更登記。

倘公司解散，須依法辦理公司註銷登記。註冊成立新公司須依法辦理公司成立的登記。

中國證券法律、法規及監管體制

中國已頒佈一系列與公司股份發行與交易及信息披露有關的法規。1992年10月，國務院成立證券委員會及中國證監會。證券委員會負責協調草擬證券法規、制定證券政策、規劃證券市場發展、指引、協調及監督中國的所有證券相關機構及管理中國證監會。中國證監會是證券委員會的監管執行機構，負責草擬證券市場的監管條文、監督證券公司、規管中國公司證券在中國或海外的公開發售、規範證券買賣、編纂證券相關統計資料及進行相關研究和分析。1998年4月，國務院合併證券委員會及中國證監會，並改組中國證監會。

1993年4月22日，國務院頒佈《股票發行與交易管理暫行條例》，規定相關公開發售股份的申請及批准手續、股票的發行與交易、上市公司的收購、股票的保管、清算及過戶、上市公司的信息披露、調查、處罰及爭議的解決。

1995年12月25日，國務院頒佈《國務院關於股份有限公司境內上市外資股的規定》。該等規定主要規管境內上市外資股的發行、認購、交易、股息宣派和其他分派事項，以及擁有境內上市外資股的股份有限公司的信息披露。

《中華人民共和國證券法》(「《中國證券法》」) 於1999年7月1日生效，並先後於2004年8月28日、2005年10月27日、2013年6月29日及2014年8月31日修訂。此乃中國第一部全國性的證券法律，全面規範中國證券市場活動。其分為12個章節及240個條目，內容包括證券發行及買賣、上市公司收購、證券交易所、證券公司及國務院證券監督管理機構的職責等。《中國證券法》第238條規定，境內企業的股份在中國境外上市前須取得國務院證券監督管理機構的事先批准。目前，境外發行證券（包括股份）的發行及買賣主要由國務院及中國證監會頒佈的法規及規則管制。

仲裁及仲裁裁決的執行

《中華人民共和國仲裁法》(「《中國仲裁法》」) 由全國人大常務委員會於1994年8月31日頒佈、於1995年9月1日生效並於2009年8月27日修訂。《中國仲裁法》適用於（其中包括）當各方已訂立書面協議將事項呈交根據《中國仲裁法》組成的仲裁委員會仲裁的涉及外方的經濟糾紛。《中國仲裁法》規定，中國仲裁協會頒佈仲裁規則前，仲裁委員會可以根據《中國仲裁法》及《中國民事訴訟法》制定仲裁暫行規定。在當事人各方協議以仲裁作為解決爭議方法時，如一方向人民法院提起法律程序，該人民法院將拒絕受理該案件，但仲裁協議無效除外。

《上市規則》及《必備條款》規定，香港上市公司的組織章程細則須加載仲裁條款，而《上市規則》亦規定公司與各董事或監事訂立的合同，均須載入仲裁條款，該等規定表明(i)境外上市外資股持有人與公司之間；(ii)境外上市外資股持有人與內資股持有人之間；或(iii)境外上市外資股持有人與公司的董事、監事或其他管理人員之間，基於組織章程細則、中國《公司法》或其他相關法律與行政法規規定的任何權利或義務發生的涉及公司事務的爭議或權利主張，相關當事人各方須將該項爭議或權利主張提請中國國際經濟貿易仲裁委員會或香港國際仲裁中心進行仲裁。有關股東界定的爭議和有關公司股東名冊的爭議可以不用仲裁方式來解決。倘申請仲裁的一方選擇在香港國際仲裁中心仲裁爭議或權利主張，則任何一方可根據香港國際仲裁中心的《證券仲裁規則》申請在深圳進行仲裁。

根據《中國仲裁法》和《中國民事訴訟法》，仲裁實行一裁終局的制度，對仲裁當事人各方均有約束力。倘其中一方未能遵守仲裁裁決，則裁決另外一方可向人民法院申請強制執行該仲裁決定。倘仲裁程序違法（包括但不限於仲裁庭的組成或仲裁的程序違反法定程序，或仲裁委員會無權仲裁或裁決事項不屬於仲裁協議的範圍），經人民法院組成合議庭審查核實，裁定不予執行仲裁委員會作出的仲裁決定。

一方尋求向另一方強制執行中國涉外仲裁機構的裁決，而被執行方或其財產並非在中國境內，可向對相關執行事宜具管轄權的海外法院申請承認和強制執行該裁決。同樣，中國法院可根據互惠原則或中國已簽訂或加入的任何國際條約，承認及執行由海外仲裁機構作出的仲裁裁決。

1986年12月2日全國人大常務委員會通過決議，中國加入於1958年6月10日通過的《承認及執行外國仲裁裁決公約》(「《紐約公約》」)。《紐約公約》規定，《紐約公約》的各簽訂國對另一簽訂國作出的所有仲裁裁決均予承認及執行，但各國保留在若干情況下（包括違反該國公共政策的情況）拒絕強制執行的權利。全國人大常務委員會於中國加入該公約時宣稱：(i)中國僅會在互惠原則的基礎上對在另一締約國領土內作出的仲裁裁決的承認和執行適用該公約；及(ii)中國僅對按照中國法律屬於契約性或非契約性商事法律關係所引起的爭議適用《紐約公約》。

香港和中國最高人民法院之間就相互執行仲裁裁決問題達成安排。由中國最高人民法院於1999年6月18日通過了《關於內地與香港特別行政區相互執行仲裁裁決的安排》並於2000年2月1日生效。該安排依據《紐約公約》宗旨作出。根據該安排，香港承認的內地仲裁機構作出的裁決可在香港執行，香港的仲裁機構按香港特區《仲裁條例》作出的裁決亦可在中國內地執行。內地法院認定在內地執行香港仲裁機構作出的裁決將違反內地社會公共利益，或者香港特區法院決定在香港特區執行該仲裁裁決違反香港特區的公共政策，則可不予執行該裁決。

香港法例及法規

《香港公司法》及中國《公司法》之間的重大差異概要

適用於在香港註冊成立的公司的香港法例是以香港《公司條例》、香港《公司（清盤及雜項條文）條例》為基礎，並輔之以香港適用的普通法及衡平法規則。本公司作為在中國成立的股份有限公司，受到中國《公司法》及根據中國《公司法》頒佈的所有其他規則及條例監管。

以下為《香港公司法》(適用於在香港註冊成立的公司）與中國《公司法》(適用於根據中國《公司法》註冊成立及有效存續的股份有限公司）的若干重大差異概要。然而，此概要不擬作出全面比較。

公司存續

根據《香港公司法》，擁有股本的公司經香港公司註冊處處長發出註冊證書後即告註冊成立，並將以獨立法團地位存續。一家公司可註冊成立為公眾公司或私人公司。根據香港《公司條例》，在香港註冊成立的私人公司的組織章程細則須載有若干優先購買權條文。公眾公司的組織章程細則無需載列該等優先購買權條文。

根據中國《公司法》，股份有限公司可以發起或以募集方式註冊成立。除非任何其他法律、行政法規及國務院決定特別規定，否則股份有限公司並無最低資本要求。香港法例並無為香港公司設立任何最低資本要求。

股本

根據香港法例，香港公司的董事可在事先經股東批准下（如需要）發行公司新股。中國《公司法》並無法定股本規定（註冊資本除外）。若股份有限公司採取發起方式註冊成立，其註冊資本為在公司登記機關登記的全體發起人認購的股本總額。若股份有限公司採取募集方式註冊成立，其註冊資本為在公司登記機關登記的實收股本總額。註冊資本的任何增加，必須經股東在股東大會批准及中國有關政府與監管機關批准（如適用）。

根據《中國證券法》，經有關證券管理機關授權在證券交易所將其股份上市的公司，股本總額不得低於人民幣30百萬元。香港法例對在香港註冊成立的公司並無訂立最低資本要求。

根據中國《公司法》，股份可以貨幣或可用貨幣估價並可依法轉讓的非貨幣資產形式認購。用作資本出資的非貨幣資產必須進行評估作價及核實，確保不會對資產作出高估或者低估作價。香港法例對香港公司並無該限制。

股權及股份轉讓的限制

根據中國法律，股份有限公司以人民幣計值及認購的內資股（「內資股」），可由中國境內投資者及合格境外機構投資者認購或買賣，自2013年4月起，香港、澳門及台灣投資者亦可開立A股賬戶。股份有限公司發行以人民幣計值及以外幣認購的境外上市外資股，僅可由香港、澳門及台灣或其他中國以外的國家及地區的投資者以及其他合資格境內機構認購及買賣。

根據中國《公司法》，由股份有限公司發起人持有的股份，自該公司成立日期起一年內不得轉讓。我們公開發售前已發行的股份於聯交所上市起計一年內不得轉讓。由公司董事、監事及高級管理層所持有及在其任職期間每年轉讓的股份有限公司的股份，不得超過其持有的公司股份總數的25%，其持有的公司股份在股份上市日期起計

一年內不得轉讓，離職後半年內亦不得轉讓。組織章程細則可對董事、監事及高級管理層轉讓其所持有的公司股份作出其他限制性要求。除公司發行股份須遵守的六個月禁售期及關於控股股東處置股份的十二個月禁售期外，香港法例對股權及股份轉讓並無上述限制。

購入股份的財務資助

雖然中國《公司法》並無條文禁止或限制股份有限公司或其附屬公司就購入其自身股份或其控股公司的股份而提供財務資助，但《必備條款》載有若干限制，與《香港公司法》中限制公司及其附屬公司提供有關財務資助的內容相似。

類別股份權利變更

中國《公司法》對類別股份權利變更並無具體規定。但國務院可以頒佈與其他各類股份有關的條例。《必備條款》對類別股份權利被視為變更的情況及有關類別股份權利變更須予遵循的審批程序有詳細規定。該等規定已納入組織章程細則，有關概要載於本招股章程附錄五。

根據香港《公司條例》，任何類別股份附帶的權利不得更改，除非：(i)有關類別股份持有人在另行舉行的會議上經特別決議案批准；(ii)有關類別股份面值至少75%的持有人書面同意；(iii)香港公司全體股東同意；或(iv)倘組織章程細則載有關於更改該等權利的條文，則可按有關條文予以更改。

董事

與《香港公司法》不同，中國《公司法》並無規定董事須申明其在重大合同中擁有的權益；限制董事在作出主要處置時的權利；限制公司提供若干福利，禁止在未經股東批准下作出離職補償。中國《公司法》限制利益相關董事在與董事會會議決議事項所涉及的公司有利益或關連關係的情況下對該項決議表決。然而，《必備條款》載有主要處置的若干規定及限制，對董事可以收取離職補償的具體情況也有規定。有關規定已納入組織章程細則中，其概要載於本招股章程附錄五。

監事會

根據中國《公司法》，股份有限公司的董事及高級管理層須受監事會的監督。在香港註冊成立的公司則無須設立監事會。《必備條款》規定每位監事有責任在行使其職權時，以誠信及誠實態度，按其認為符合公司最佳利益的方式進行，並以合理審慎人士在類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧行事。

少數股東的衍生訴訟

倘若違反對公司應負的誠信義務的董事控制股東大會大多數表決權，從而有效阻止公司以本身名義對違反本身職務的董事提出訴訟，則香港法例允許少數股東代表全體股東對該等違反公司受信責任的董事提出衍生訴訟。中國《公司法》規定，倘董事及高級管理層違反對公司的誠信義務時，連續180日以上單獨或合計持有公司1%以上股份的股東，可書面請求監事會向人民法院提出訴訟，而倘監事會違反對公司的誠信義務時，前述股東可書面請求董事會向人民法院提出訴訟。

如果監事會或者董事會收到上述股東書面請求後拒絕提起訴訟或自收到書面請求之後起30日內未有提出訴訟，或者情況緊急，不立即提出訴訟或使公司遭受難以彌補的損害，則前述股東有權為公司利益以本身名義直接向人民法院提出訴訟。

同時，中國《公司法》規定，在公司董事或高級管理層違反法律、行政法規或組織章程細則的規定並因而損害股東利益的情況下，股東亦可以提出訴訟。《必備條款》進一步規定董事、監事及高級管理層違反其對公司負有的職責時，須對公司作出的補償。此外，申請境外上市外資股於聯交所上市的股份有限公司的每名董事及監事，須向公司作出遵守組織章程細則的承諾。這使少數股東可對違規的董事及監事提出訴訟。

保障少數股東權益

根據香港法例，股東如投訴一家於香港註冊成立的公司以不公平方式處理事務而損害其權益時，可向法庭呈請將該公司清盤，或發出監管該公司事務的適當法令。此外，在特定數目的股東申請下，香港政府財政司司長可委派督察員，並給予其廣泛法定權力，調查於香港註冊成立的公司的事務。中國《公司法》規定，持有公司全部已發行股份表決權10%或以上的股東，在公司經營或管理發生任何嚴重困難，致令繼續存續會使其利益受到重大損失，且通過任何其他途徑不能解決有關困難的情況下，可以請求人民法院解散公司。然而，《必備條款》載有規定，控股股東不得因行使其表決權，免除董事、監事應當真誠地以公司最大利益為出發點行事的責任，或批准董事或監事剝奪公司財產或其他股東的個人權益，從而有損於公司全體或者部分股東的利益。

股東大會通知

根據中國《公司法》，股東週年大會通告須於大會舉行日期前不少於20日寄發，而股東特別大會通告須於大會舉行日前不少於15日寄發。若公司發行無記名股票，則須於召開股東大會前至少30日作出股東大會通告。根據《特別規定》及《必備條款》，必須提前至少45日給予所有股東書面通知，而擬出席股東大會的股東須於大會舉行日期前至少20日將出席會議的書面回覆送達公司。就於香港註冊成立的公司而言，為通過普通決議案及特別決議案而召開的股東大會，最短通知期分別為14日及21日。股東週年大會的通知期為21日。

股東大會的法定人數

根據《香港公司法》，除公司的組織章程細則另有規定者外，股東大會的法定人數必須至少有兩名股東。對於單一股東公司，其法定人數為一名股東。

中國《公司法》並無特別訂明股東大會所需的法定人數，但《特別規定》及《必備條款》規定，公司根據股東大會召開前至少20日收到的大會通知的書面回覆，計算擬

出席股東大會的股東所代表的有表決權的股份總數。當擬出席會議的股東所代表的有表決權的股份數目超過公司有表決權的股份總數的50%，公司可以召開股東大會；否則，公司應當於五日內以公告形式再次通知股東，經公告通知，公司可以召開股東大會。

表決權

根據《香港公司法》，普通決議案須獲親自或委派代表出席股東大會的股東以過半票數通過，而特別決議案則須經親自或委派代表出席股東大會的股東以不少於75%的大多數票通過。根據中國《公司法》，股東大會的決議案，必須經代表出席大會的股東（親身或委派代表）所持表決權的半數以上之股東的贊成票通過，但關於建議修改公司的組織章程細則、增加或減少註冊資本、合併、分立、解散股份有限公司或變更公司形式的決議案，則必須經代表親身出席股東大會的股東所持表決權的三分之二以上之股東的贊成票通過。

財務披露

根據中國《公司法》，公司須在股東週年大會前20日在公司備置財務報告供股東查閱。另外，根據中國《公司法》，公開提呈發售股份的公司必須公佈其財務狀況。年度資產負債表須由註冊會計師核實。香港《公司條例》規定，在香港註冊成立的公司須在舉行股東週年大會不少於21日前，向各股東寄發其將在股東週年大會向公司提呈的財務報表、核數師報告及董事會報告的副本。根據中國法律，公司須按照中國公認會計準則編製財務報表。《必備條款》規定公司除依照中國公認會計準則編製財務報表外，亦須依照《國際會計準則》或《香港會計準則》編製及審計其財務報表，而其財務報表亦必須載有一項有關與根據中國公認會計準則編製的財務報表有重大差別（如有）的財務影響的說明。

根據《特別規定》的規定，在中國境內及境外披露的資料不應存在差異，如根據有關中國及海外法律、法規及有關證券交易所的規定須披露的資料存在差異，該等差異須同時作出披露。

董事及股東資料

中國《公司法》規定股東有權查閱公司的組織章程細則、股東大會會議記錄及財務和會計報告。根據組織章程細則，股東有權查閱並複印（須繳付合理的費用）有關股東及董事的若干資料，該等資料與根據香港法例提供予香港公司股東之資料類似。

收款代理人

根據中國《公司法》及香港法例，股息在宣派後即成為應付股東的債務。根據香港法例，追討債務的訴訟時效為六年，而根據中國法律則為兩年。《必備條款》要求有關公司根據香港《受託人條例》（香港法例第29章）委任一家註冊信託公司作為收款代理人，代表股份持有人接收宣派的股息及公司就其海外股份拖欠的所有其他款項。

公司重組

於香港註冊成立的公司可以多種方式進行公司重組，如根據香港《公司（清盤及雜項條文）條例》第237條於自動清盤時轉讓公司全部或部分業務或財產予另一家公司，或根據香港《公司條例》第13部第2分部，由公司與其債權人或公司與其股東達成但須經法院批准的一項妥協或安排。根據中國《公司法》，公司的合併、分立、解散或變更公司形式，須於股東大會上經股東批准。

爭議仲裁

在香港，股東與於香港註冊成立的公司或其董事之間的爭議可通過在法院提出法律訴訟予以解決。《必備條款》規定，該等爭議可由索償人決定在香港國際仲裁中心或中國國際經濟貿易仲裁委員會提請仲裁。

強制扣除

根據中國《公司法》，公司在向股東分派稅後利潤時，須提取稅後利潤的10%作為法定公積金。當公司的法定公積金累積金額達到該公司註冊資本的50%時，則可停止提取任何金額至法定公積金。於提取稅後利潤作為法定公積金後，公司可從稅後利潤提取適當金額作為任意公積金。香港法例則並無相應規定。

公司的補救措施

根據中國《公司法》，若董事、監事或高級管理層人員在履行其職責的過程中違反任何法律、行政法規或公司的組織章程，對公司造成損害，則該董事、監事或高級管理層人員須就該等損害對公司負責。此外，《上市規則》規定，上市公司的章程細則須載列類似於香港法例提供的公司的補救措施（包括解除相關合約及向董事、監事或高級管理層人員討回利潤）。

股息

根據香港法例，追討債務（包括追討股息）的訴訟時效期為六年，而根據中國法律，相關時效期為兩年。在相關時效期屆滿前，公司不得行使沒收任何未領取的境外上市外資股股息的權力。

受信責任

在香港，普通法中有董事受信責任的概念。根據中國《公司法》及《特別規定》，公司的董事、監事及高級管理層須對公司承擔受信責任，不允許進行與公司利益相競爭或對公司利益有損害的任何活動。

暫停辦理股東名冊登記

香港《公司條例》規定在一般情況下，公司股東名冊在暫停登記股份轉讓的時間不得超過30日（在若干情況下可延長至60日），而根據《必備條款》及《特別規定》的規定，不得在股東大會日期前30日內或分派股息的基準日期前五日內登記任何股份轉讓。

《上市規則》

《上市規則》載有其他規定，該等規定適用於在中國註冊成立為股份有限公司，並尋求以聯交所作為第一上市地，或已以聯交所作為第一上市地的發行人。下列為適用於本公司的載有其他規定的主要條文概要。

合規顧問

尋求於聯交所上市的公司須於上市日期起至刊發自上市日期後起計首個完整財政年度的財務業績日期止期間內，委聘獲聯交所接受的合規顧問，提供有關持續遵守《上市規則》及所有其他適用法例、規例、規則、守則及指引的專業意見，並始終充當其兩名授權代表以外與聯交所溝通的主要橋樑。委任聯交所接受的替代人選前，不得終止合規顧問的委聘。

若聯交所認為合規顧問並無充分履行其責任，可要求公司終止委聘該合規顧問，並委任替代人選。合規顧問須及時知會公司有關《上市規則》的變動及香港任何適用於公司的新訂或經修訂法例、規例或守則。若預期公司的授權代表將經常離港，則合規顧問須充當公司與香港聯交所的主要溝通橋樑。

會計師報告

除非有關會計師報告的賬目已按照與香港、國際審計準則或中國審計準則要求相若的標準進行審計，否則聯交所一般不會接納中國發行人的會計師報告。有關報告一般須符合《香港財務報告準則》或《國際財務報告準則》或《中國企業會計準則》(對於已採納《中國企業會計準則》編製年度財務報表的中國發行人而言)。

接收傳票代理人

在本公司證券在聯交所上市的整段期間，本公司須在香港委任並設有一名授權人士代表本公司接收傳票及通知，且必須通知聯交所有關該接收傳票代理人的任命、終止任命或聯絡詳情。

公眾持股

若中國發行人在任何時間存在除在聯交所上市的外資股(「外資股」)外的現有已發行證券，則《上市規則》規定公眾持有的該等外資股總額不得少於中國發行人已發行股本的25%，且若公司於上市時的預期市值不少於50百萬港元，則尋求上市的該等外

資股不得少於發行人已發行股本總額的15%。若本公司在上市時的預期市值超過100億港元，則聯交所可酌情接受介乎15%至25%的較低百分比。

獨立非執行董事及監事

中國發行人的獨立非執行董事須證明其具有可接受的專業能力及充足的商業或專業知識，以確保股東整體權益將可獲充分反映。中國發行人的監事必須具有良好品德、專業知識及操守以及與監事職務相稱的能力水平。

《必備條款》

為加強對投資者的保障程度，聯交所規定，以聯交所作為第一上市地的中國公司，須於其組織章程細則內加載《必備條款》，以及與更改、罷免及辭任核數師、類別股東大會及公司監事會行為有關的條文。該等條文已載入組織章程細則，其概要載於本招股章程附錄五。

可贖回股份

除非聯交所信納外資股持有人的相對權利獲得足夠保障，否則本公司不得發行任何可贖回股份。

優先購買權

除下述情況外，本公司董事須在股東大會上獲股東以特別決議批准，並在根據本公司的組織章程細則進行的各類別股東大會上獲內資股及外資股持有人（各自均有權在股東大會上投票者）以特別決議批准後，下列事項方可進行：(1)授權、配發、發行或授出股份或可換股證券，或認購任何股份或可換股證券的購股權、認股權證或類似權利；或(2)本公司任何主要附屬公司作出任何該等授權、配發、發行或授予，以致嚴重攤薄本公司及其股東佔有關附屬公司的股權百分比。

如公司的現有股東已在股東大會上通過特別決議無條件或按照該決議可能規定的條款與條件賦予董事會授權，每隔十二個月個別或同時授權、配發或發行不超過於通過有關特別決議當日存在的已發行內資股及外資股各自20%的股份，或屬公司成立時發行內資股及外資股的計劃的一部分的股份，且該計劃在中國證監會批准之日起計十五個月內被實施；或經國務院證券監督及管理機構批准後，則毋須獲得上述批准（但僅以此為限）。

監事

本公司須採納規範其監事買賣本公司證券的規則，條款的嚴格程度須不遜於由聯交所頒佈的《標準守則》（載於《上市規則》附錄十）。

在本公司或其任何附屬公司與本公司或其任何附屬公司的監事或候任監事訂立以下性質的服務合約前，本公司須取得其股東在股東大會（有關監事及其聯繫人不得於會上就此投票）的批准：(1)年期超過三年的合約；或(2)合約明文規定本公司終止合約須給予一年以上通知或支付等於一年以上酬金的賠償或作出其他付款。

本公司的薪酬委員會或獨立董事委員會必須就須獲得股東批准的服務合約達成意見，並告知股東（於服務合約中擁有重大權益的股東及其聯繫人除外）條款是否屬公平合理，以及該等合約是否符合本公司及其股東的整體利益，並建議股東如何投票表決。

修訂組織章程細則

本公司不得允許或促使本公司的組織章程細則有任何修訂，致使其不再符合《上市規則》及《必備條款》或中國《公司法》的規定。

備查文件

本公司須在香港存置以下文件，以供公眾人士及本公司股東免費查閱，及於收取合理費用後供股東複印：

- 股東名冊的完整副本；
- 顯示本公司已發行股本狀況的報告；
- 本公司最近期經審核財務報表及董事、核數師及監事會（如有）就此作出的報告；
- 本公司的特別決議；
- 顯示本公司自上一個財政年度結束以來所購回證券的數目及面值、就該等證券支付的款項總額，及購回各類別證券所支付的最高及最低價格（按內資股及H股劃分）的報告；
- 交存國家工商總局或中國其他主管機關的最近期年度報告的副本；及
- 股東大會的會議記錄副本（僅向股東提供）。

收款代理人

本公司須在香港委任一名或一名以上的收款代理人，並向有關代理人支付H股的已宣派股息及其他欠付款項，由其代有關H股持有人保管該等款項以待彼等領取。

股票的聲明

本公司須確保本公司的所有上市文件及H股股票載有以下規定的聲明，並須指示及促使其各股份過戶登記處，於該等股份持有人向其提交載有就該等股份作出以下聲明的署名表格後，方以任何特定持有人名義登記其任何股份的認購、購買或轉讓：

- 股份收購方與本公司及本公司各股東協議，且本公司亦與本公司各股東協議遵守及符合中國《公司法》、《特別規定》、組織章程細則及其他有關法律及行政法規；

- 股份收購方與本公司、本公司各股東、董事、監事、經理及其他高級管理層人員協議，而本公司亦代表本身及代表本公司各董事、監事、經理及其他高級管理層人員與各股東協議，由組織章程細則或中國《公司法》或其他有關法律及行政法規所授予或施加的任何權利或責任所引致的一切有關本公司事務的分歧及申索，均按組織章程細則規定進行仲裁。凡提交仲裁將被視作授權仲裁庭進行公開聆訊及公佈其裁決結果。該等仲裁結果將為最終及不可推翻的決定；

- 股份收購方與本公司及本公司各股東協議，股份可由其持有人自由轉讓；及

- 股份收購方授權本公司代其與本公司各董事、監事及高級管理層人員訂立合約，而各有關董事、監事及高級管理層人員據此承諾遵守及符合組織章程細則中所規定其對股東應負的責任。

符合中國《公司法》、《特別規定》及組織章程細則的規定

本公司須遵守及符合中國《公司法》、《特別規定》及組織章程細則的規定。

本公司與其董事、高級管理層及監事訂立的合約

本公司須與各董事及高級管理層訂立書面合約，其中最少須載有以下條文：

- 董事或高級管理層向本公司承諾將遵守及符合中國《公司法》、《特別規定》、組織章程細則以及《收購守則》的規定，以及與本公司協議按組織章程細則所載規定作出補救行動，而彼等的合約及職務一概不得轉讓；

- 董事或高級管理層向本公司（作為各股東的代理人）承諾遵守及符合組織章程細則規定其須向股東履行的責任；

- 仲裁條款規定，倘出現由該合約、組織章程細則或中國《公司法》或其他有關法律及行政法規所授予的任何權利或施加的任何責任而引致本公司與其董事或高級管理層之間，以及H股持有人與本公司董事或高級管理層之間的任何有關本公司事務的爭議或申索，則該等爭議或申索可按申索人的意願，根據中國國際經濟貿易仲裁委員會的規則在該委員會進行仲裁，或根據香港國際仲裁中心的《證券仲裁規則》在該中心進行仲裁。申索人一經將爭議或申索提交仲裁，另一方必須服從申索人所選擇的仲裁機關的裁決。有關仲裁結果將為最終及不可推翻的決定；

- 如尋求仲裁的一方選擇由香港國際仲裁中心就爭議或申索進行仲裁，任何一方均可根據香港國際仲裁中心的《證券仲裁規則》申請在深圳進行有關仲裁；

- 除非法律或行政法規另有訂明，否則上文所述的爭議或申索仲裁應由中國法律監管；

- 仲裁機構作出的裁決為終局裁決，且對所有有關方均具有約束力；及

- 有關股東資格和股份登記的爭議無須提交仲裁解決。

中國發行人亦須與各監事訂立書面合約，當中載有條款大致相同的聲明。

英文譯本

中國發行人根據《上市規則》須向聯交所或H股持有人提交的一切通知或其他文件必須以英文撰寫或附以經核證的英文譯本。

一般事項

如果中國法律或市場慣例有任何變化，導致任何據以制定其他規定的基準的有效性或準確性發生重大變更，聯交所可實施其他規定，或要求中國發行人H股的上市受聯交所認為適當的特別條件所規限。不論中國法律或市場慣例有否任何變動，聯交所保留其根據《上市規則》賦予的一般權力，使其可以施加其他規定，及就上市制定特別條件。

其他法律及監管規定

於聯交所上市後，《證券及期貨條例》的條文、《收購守則》及其他相關條例及規例將適用於本公司。

《證券仲裁規則》

根據組織章程細則，因組織章程細則、中國《公司法》及任何其他適用法律產生的任何申索，須提交予中國國際經濟貿易仲裁委員會或香港國際仲裁中心根據各自的仲裁規則進行仲裁。香港國際仲裁中心的《證券仲裁規則》載有條款，容許仲裁庭在處理涉及在中國註冊成立及在聯交所上市的公司事務時，在深圳進行聆訊，以便中方當事人和中國證人出席。若任何一方當事人申請在深圳進行聆訊，則仲裁庭須在信納該申請乃依據真實理由作出後，下令在深圳進行聆訊，但條件是各方（包括證人及仲裁人）均須獲准為聆訊而進入深圳。如果任何一方當事人（不包括中方當事人）或任何證人或任何仲裁人未獲准進入深圳，則仲裁機構須下令聆訊以任何可行的方式進行，包括使用電子媒體。就《證券仲裁規則》而言，中方當事人一詞指定居於中國（港澳台地區除外）的人士。

任何人士如需要有關中國法律及任何司法管轄區法律的詳盡意見，請徵詢獨立法律意見。

本附錄載有組織章程細則的概要，主要目的在於為有意投資者提供組織章程細則的概覽。由於僅為概要，故可能未有盡錄對有意投資者而言屬重要的信息。

1 董事及董事會

(1) 配發及發行股份的權力

組織章程細則中並無條文賦予董事會配發或發行股份的權力。董事會須制定公司配發或發行股份的方案，經股東在股東大會以特別決議案批准。任何該等配發或發行須按照股份上市地有關法律、行政法規及監管規則規定的程序進行。

(2) 處置本公司或其附屬公司資產的權力

董事會擬處置資產時，如擬處置固定資產的預期價值，於緊接此項處置建議前四個月內已處置的本公司固定資產所得對價金額或價值的總和，超過提呈股東大會的最新經審核資產負債表所顯示的本公司固定資產價值的33%，則董事會在未經股東於股東大會批准前不得處置或者同意處置該等固定資產。

上述處置乃指轉讓某些資產的權利及權益，但並不包括以固定資產提供擔保的行為。

本公司為處置固定資產而進行的交易的有效性不因違反組織章程細則所載上述限制而受影響。

(3) 失去職位的補償或賠償

本公司在與董事或監事訂立的有關彼等報酬的書面合約中規定，倘本公司被收購而導致彼等失去職位或退任，彼等有權經股東於股東大會事先批准後獲得補償或其他款項。

本公司被收購是指下列情況之一：

i. 任何人士向全體股東提出收購要約；或

ii. 任何人士提出收購要約以成為本公司的控股股東。控股股東的定義與組織章程細則中所定義者相同。

倘有關董事或監事未能遵守以上規定，則所收到的任何款項歸出售股份以接納前述要約的人士所有。有關董事或監事須承擔因按比例向有關人士分發該等款項所產生的一切費用，而一切有關費用不得從該等已分發款項中扣除。

(4) 向董事、監事或其他管理人員提供貸款

本公司不得直接或間接向本公司或其母公司的董事、監事或高級管理層提供貸款或貸款擔保；亦不得向前述人員的相關人士提供貸款或貸款擔保。本公司違反上述限制提供貸款的，不論其貸款條件如何，收到貸款的人士均須立即償還貸款。本公司違反上述規定而提供的任何貸款不得強制對本公司執行，但下列情況除外：

i. 向本公司或其母公司董事、監事或高級管理層的相關人員提供貸款時，貸款提供人不知情的；或

ii. 本公司提供的擔保物已由貸款提供人合法售予誠信買家的。

以下交易不受上述條文限制：

i. 本公司向其附屬公司提供貸款或貸款擔保；

ii. 本公司根據經股東大會批准的聘任合約向任何董事、監事或高級管理層提供貸款、貸款擔保或任何其他款項，以支付一切因本公司或因其履行對本公司的職責所產生的費用；及

iii. 如本公司的正常業務範圍包括提供貸款或貸款擔保，則本公司可向任何董事、監事或高級管理層或其他相關人士提供貸款或貸款擔保，惟提供上述貸款或貸款擔保的條件須為正常商業條件。

就上文而言，「擔保」包括由保證人承擔責任或提供財產以保證義務人履行義務的行為。

(5) 購買股份或其任何附屬公司股份的財務資助

根據組織章程細則規定：

i. 本公司或其附屬公司（包括其關聯企業）不得在任何時候以任何方式對購買或者擬購買本公司股份的人員提供任何財務資助。該等人員包括因購買股份而直接或間接承擔義務的人；及

ii. 本公司或其任何附屬公司（包括其關聯企業）不得在任何時候以任何方式向前段所述人員提供財務資助，以減少或解除其義務。

「承擔義務」包括義務人通過訂立協議或作出安排（不論該等協議或安排是否須按需要強制執行，亦不論有關義務乃由其本人或與任何其他人士共同承擔），或以任何其他方式改變其財務狀況而承擔義務。

就上述條文而言，「財務資助」包括（但不限於）下列方式：

i. 饋贈；

ii. 擔保（包括保證人承擔責任或提供財產以保證義務人履行義務的行為）、補償（不包括因本公司自身過錯引起的補償）、解除或放棄權利；

iii. 提供貸款或訂立本公司先於他方履行部分義務的合約、對該等貸款／合約訂約方作出改動以及轉讓該等貸款／合約中的權利等；及

iv. 本公司在無力償還債務、無淨資產或面臨淨資產大幅減少的情況下，以任何其他方式提供的財務資助。

以下行為不受禁止：

i. 本公司提供的有關財務資助屬真誠並符合本公司利益，且該項財務資助的主要目的並非購買本公司股份或屬本公司某項總計劃中附帶的一部分；

ii. 以股息形式依法分配本公司財產；

iii. 以股份形式分配股息；

iv. 依據組織章程細則減少註冊資本、贖回股份或調整股權結構等；

v. 本公司在其經營範圍內及其日常業務過程中提供貸款(惟該等貸款不得導致本公司淨資產減少，或即使令淨資產減少，但該項財務資助乃以本公司的可分配利潤支付)；及

vi. 本公司為職工持股計劃提供資金(惟該等貸款不得導致本公司淨資產減少，或即使令淨資產減少，但該項財務資助乃以本公司的可分配利潤支付)。

(6) 披露與本公司的合約權益及就該等合約表決有關的事宜

倘任何董事、監事及高級管理層以任何方式直接或間接於本公司已訂立或擬訂立的合約、交易或安排(本公司與董事、監事及高級管理層的聘任合約除外)中擁有重大權益，則不論上述合約、交易、安排或建議在正常情況下是否需經董事會批准，彼等均須盡快向董事會披露其權益的性質和程度。

董事不得就其本人或其聯繫人擁有重大權益的任何合約、交易或安排進行投票，亦不得列入會議的法定人數。除非有利害關係的董事、監事及高級管理層已按上述要求向董事會作出披露，且董事會在未將其計入法定人數且其未參與表決的會議上批准該事項，否則本公司有權撤銷該等合約、交易或安排，惟在訂約方較為誠信且對有關董事、監事及高級管理層違反其義務的行為不知情的情形下則除外。倘董事、監事及高級管理層的相關人士於若干合約、交易及安排中擁有權益，則有關董事、監事及高級管理層亦應被視為擁有權益。

倘董事、監事及高級管理層於本公司首次考慮訂立有關合約、交易或安排前以書面形式通知董事會，聲明就通知所載的內容而言，彼等於日後達成的若干合約、交易及安排中擁有權益，而在通知闡明的範圍內，有關董事、監事及高級管理層已遵照本組織章程細則規定作出披露。

(7) 酬金

本公司須就報酬事宜與董事、監事及高級管理層訂立書面合約，並經股東大會或董事會會議事先批准。前述報酬事宜包括：

i. 作為本公司董事、監事或高級管理層所提供服務的報酬；

ii. 作為本公司附屬公司董事、監事或高級管理層所提供服務的報酬；

iii. 就本公司及其附屬公司的管理所提供其他服務的報酬；及

iv. 董事或監事因失去職位或退任而獲得的補償。

除上述合約所規定者外，董事或監事概不得為其與上述事項相關的應獲取利益向本公司提出訴訟。

(8) 退任、委任及罷免

有以下任何情形的人士均不得擔任本公司董事、監事或高級管理層：

i. 無民事行為能力或民事行為能力受限；

ii. 曾因貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產或破壞社會經濟秩序而被定罪，而刑罰執行期屆滿未逾五年，或因犯罪而被剝奪政治權利，執行期屆滿未逾五年；

iii. 曾擔任因管理不善而破產清算的公司或企業的董事、廠長或經理，並對該公司或企業的破產負有個人責任，而自該公司或企業破產清算完結之日起未逾三年；

iv. 曾擔任因違法而被吊銷營業執照或遭勒令結業的公司或企業的法定代表人，並對此負有個人責任，而自該公司或企業被吊銷營業執照之日起未逾三年；

v. 個人所負數額較大的債務到期未清償；

vi. 因觸犯刑法被司法機關立案調查，且尚未結案；

vii. 被國務院證券主管機關處以禁入證券市場處罰，且期限未屆滿；

viii. 法律及行政法規或主管部門規章規定不得擔任公司領導；

ix. 被有關主管機構裁定違反有關證券法律的規定，且涉及欺詐或不誠實行為，而自有關裁定之日起未逾五年；

x. 非自然人；

xi. 法律及行政法規、主管部門規章或本公司股份上市地證券監管機構或證券交易所規定的其他情形。

董事或高級管理層代表本公司對誠信第三方所實施行為的有效性不因其在任職、選舉或資格上有任何不合規行為而受影響。

董事會由九名董事組成，其中有三名為獨立非執行董事。董事會設董事長一名。股東大會可以普通決議案的形式決定是否及如何選舉副董事長。董事由股東大會選舉產生。董事毋須持有本公司任何股份。有關提名董事候選人以及候選人表明願意接受提名的書面通知，應至少提前七日向本公司發出。每位董事候選人的提名均須以單獨議案提出。

董事長及副董事長由全體董事的過半數投票當選及罷免。股東大會可以普通決議案的形式罷免任何任期未屆滿的董事，惟不得影響根據任何合約可能提出的任何損失索償。

董事長、副董事長及其他董事每屆任期三年。董事任期屆滿後，可重選連任。董事可以由總經理或其他高級管理人員兼任，但兼任總經理或其他高級管理人員職務的董事以及由職工代表擔任的董事人數，總計不得少於董事總人數的二分之一。

(9) 責任

董事、監事及高級管理層對本公司負有誠信和勤勉的責任。倘董事、監事及高級管理層違反彼等對本公司所負的責任，則除法律及行政法規所規定的各種權利及補救措施外，本公司亦有權採取以下措施：

i. 要求有關董事、監事或高級管理層賠償由於其失職對本公司造成的損失；

ii. 撤銷任何由本公司與有關董事、監事或高級管理層訂立的合約或交易以及由本公司與任何第三方（當有關第三方知悉或理應知悉代表本公司行事的董事、監事或高級管理層違反其對本公司應負的責任）訂立的任何合約或交易；

iii. 要求有關董事、監事或高級管理層交出因違反其責任而獲得的款項；

iv. 追討有關董事、監事或高級管理層收取的本應為本公司所收取的款項，包括但不限於佣金；

v. 要求有關董事、監事或高級管理層退還自本應向本公司所支付款項而賺取或可能賺取的利息；

vi. 通過法律程序及裁決要求董事、監事或高級管理層歸還因其違反自身責任而獲得的財產。

董事、監事及高級管理層在履行職責時必須遵守誠信原則，且不得出現其自身利益可能與其所承擔責任相衝突的情況。該原則包括但不限於履行下列義務：

i. 真誠地以本公司最大利益為出發點行事；

ii. 在其職權範圍內行使權力，不得越權；

iii. 親自行使所獲授的酌情處理權，不得受他人操縱；除非經法律及行政法規允許或得到股東於股東大會上在知情情況下同意，否則不得將其酌情處理權轉予他人；

iv. 應平等對待同類別股東，並公平對待不同類別股東；

v. 除組織章程細則規定或由股東大會在知情情況下另有批准外，不得與本公司訂立任何合約、交易或安排；

vi. 未經股東大會在知情情況下同意，不得以任何方式利用本公司財產謀取私利；

vii. 不得利用職權收受賄賂或其他非法收入，亦不得以任何形式挪用本公司財產，包括但不限於對本公司有利的機會；

viii. 未經股東大會在知情情況下同意，不得接受與本公司交易有關的佣金；

ix. 遵守組織章程細則，忠實履行職責，維護本公司利益，不得利用其在本公司的職位及職權謀取私利；

x. 未經股東於股東大會上在知情情況下同意，不得以任何方式與本公司競爭；不得利用職務便利，為自己或他人謀取本應屬於本公司的商機，不得自營或與他人合作從事與本公司同類的業務；

xi. 不得挪用本公司資金或將資金借予他人，不得將本公司資產存放於以其個人名義或以他人名義開立的賬戶；

xii. 不得在違反組織章程細則規定及未經股東大會或董事會同意的情況下，將本公司資金借予任何其他人士或以本公司任何財產為本公司股東或其他人士提供擔保；

xiii. 不得利用其關連關係損害本公司利益；

xiv. 未經股東大會在知情情況下同意，不得洩露其在任職期間所獲得的有關本公司的任何機密資料；除非以本公司利益為目的，否則不得利用有關資料；然而，在下列情況下，可向法院或其他政府主管機構披露該等資料：(1)法律條文所規定；(2)為公眾利益；(3)出於董事、監事或高級管理層的利益需要；及

xv. 違反對本公司忠實的原則的其他行為。

相關人員須將違反上述規定所得的收入歸還予本公司；倘本公司因此蒙受損失，相關人員須承擔賠償責任。

董事、監事及高級管理層不得指使下列人員或者機構（「**相關人員**」）作出董事、監事及高級管理層被禁止作出的行為：

i. 董事、監事及高級管理層的配偶或者未成年子女；

ii. 董事、監事及高級管理層或上文第(i)項所述人士的信託人；

iii. 董事、監事及高級管理層或上文第(i)及(ii)項所述人士的合夥人；

iv. 由董事、監事及高級管理層實際單獨控制的公司，或與上文第(i)、(ii)及(iii)項所述人員或有關公司其他董事、監事及高級管理層實際共同控制的公司；

v. 上文第(iv)項所述受控公司的董事、監事或高級管理層。

董事、監事及高級管理層所負的誠信責任不一定因其任期結束而終止，其對本公司商業秘密保密的義務在其任期結束後仍有效，直至該等商業秘密成為公開資料。其他義務的持續期須根據公平原則，並視乎事件發生時間距離離任時間的長短，以及與本公司的關係在何種情形和條件下終止而決定。

董事、監事及高級管理層因違反某項具體職責所負的責任可由股東於股東大會上在知情情況下解除，惟組織章程細則另有規定者則除外。

除有關法律、行政法規或股份上市地證券交易所《上市規則》規定的責任外，董事、監事或高級管理層在行使其職權及履行其責任時，亦須對每位股東承擔下列責任：

i. 須真誠地以本公司最大利益為出發點行事；

ii. 不得以任何形式剝奪本公司財產，包括但不限於對本公司有利的機會；及

iii. 除非根據組織章程細則的規定於股東大會上批准本公司進行重組，否則不得剝奪股東的個人權利，包括但不限於收取所分派股息的權利及表決權。

董事、監事及高級管理層在行使其權利或履行其義務時，均有責任以一名合理審慎人士於類似情況下所應有的謹慎、勤勉和技能行事。

倘董事及高級管理層於履行其職責時違反法律、法規或組織章程細則的規定，並對本公司造成損失，連續180日以上單獨或共同持有本公司10%或以上股份的股東有權書面請求監事會向有管轄權的人民法院提起訴訟；倘監事於履行其職責時違反法律、法規或組織章程細則的規定，並對本公司造成損失，股東可以書面請求董事會向有管轄權的人民法院提起訴訟。

倘監事會或董事會收到前段所述股東書面請求後拒絕提起訴訟，或自收到請求之日起30日內未提起訴訟，或情況緊急，倘不能立即提起訴訟將會使本公司利益受到難以彌補的損害時，前段所述的股東可為本公司的利益以自身名義直接向有管轄權的人民法院提起訴訟。

倘他人侵犯本公司合法權益，而對本公司造成損失，本組織章程細則指明的股東可以依照前兩段規定向有管轄權的人民法院提起訴訟。

2 組織章程細則的修改

本公司可根據有關法律、行政法規及組織章程細則的規定修改組織章程細則。倘股東大會決議通過的組織章程細則修訂須經主管機關審批，則有關修訂須報主管機關批准；組織章程細則的修訂涉及我們登記事項的，須依照法律訂明的程序辦理變更登記。

3 現有股份及類別股份的權利變更

倘本公司擬變更或廢除類別股東的權利，須根據組織章程細則經股東大會以特別決議案的形式通過及由受影響的類別股東於另行召開的股東會議上通過後方可實行，惟組織章程細則規定股東持有的非上市股份於境外證券交易所上市交易的情況則除外。

倘因法律、行政法規或股份上市地證券交易所(無論境內或境外)的《上市規則》出現變化而致使類別股東的權利有所變動或遭廢除,有關權利變更或廢除無需經股東大會以特別決議案的形式批准或由受影響的類別股東於另行召開的股東會議上批准。

下列任何情形應視為變更或廢除某類別股東的權利:

i. 增加或減少該類別股份的數目,或增加或減少與該類別股份享有同等或更多的表決權、分配權或其他特權的類別股份的數目;

ii. 將該類別股份的全部或部分換作其他類別,或將另一類別的股份的全部或部分換作該類別股份或授予該等轉換權;

iii. 取消或減少該類別股份取得已產生或累積的股息的權利;

iv. 減少或取消該類別股份優先取得股息或在本公司清算中優先取得財產分配的權利;

v. 增加、取消或減少該類別轉換股份權、選擇權、表決權、轉讓權、優先配售權或取得本公司證券的權利;

vi. 取消或減少該類別股份以特定貨幣收取本公司應付款項的權利;

vii. 設立與該類別股份享有同等或更多表決權、分配權或其他特權的新類別股份;

viii. 對該類別股份的轉讓或所有權加以限制或增加該等限制;

ix. 發行該類別或其他類別股份的認購權或轉換股份的權利;

x. 增加其他類別股份的權利和特權;

xi. 本公司重組方案或會構成不同類別股東不按比例地承擔責任;及

xii. 修改或廢除組織章程細則訂定的條款。

受影響的類別股東，不論原本在股東大會上是否有表決權，倘出現上文第(ii)至(viii)、(xi)及(xii)項的事項時，在類別股東會上具有表決權，但有利害關係的股東在類別股東會上並無表決權。

有利害關係股東包括：

i. 在股東按本組織章程細則規定向全體股東按照相同比例發出收購要約或在聯交所通過公開交易方式收購自己股份的情況下，有利害關係的股東與本組織章程細則所界定的控股股東具有相同涵義；

ii. 在本公司按照本組織章程細則的規定在聯交所外以協議方式收購自己股份的情況下，有利害關係的股東是指與該協議有關的股東；

iii. 在本公司重組方案中，有利害關係股東是指以低於該類別其他股東的比例承擔責任的股東或與該類別中的其他股東擁有不同權益的股東。

類別股東會議的決議案須經出席類別股東會議並有表決權的三分之二以上股東表決通過。

本公司召開類別股東會議，須於會議召開45日前發出書面通知，將會議擬審議的事項以及開會日期和地點告知所有該類別股份的在冊股東。擬出席會議的股東，須於會議召開20日前，將出席會議的書面回覆送達本公司。

倘擬出席會議的股東所代表的在該會議上有表決權的股份數目，達到在該會議上有表決權的該類別股份總數二分之一以上，本公司可召開類別股東會議；若未有達到此數目，本公司須在5日內將會議擬審議的事項、開會日期和地點以公告形式再次通知股東，公告一經發出，本公司即可召開類別股東會議。如股份上市地證券交易所的《上市規則》有特別規定，則從其規定。類別股東會議的通知只須寄發予有權在該會議上表決的股東。

類別股東會議須盡可能以與股東大會相同的程序舉行，而除非組織章程細則另有規定，否則組織章程細則中有關股東大會舉行程序的條款適用於任何類別股東會議。

除其他類別股份股東外，內資股股東、非上市外資股股東及境外上市外資股股東被視為不同類別股東。

下列情況不適用類別股東表決的特別程序：

i. 經股東大會以特別決議案批准，本公司每12個月單獨或同時發行內資股、非上市外資股及境外上市外資股，並且該等擬發行股份的數量各自不得超過該類已發行在外股份的20%；

ii. 本公司設立時發行內資股、非上市外資股及境外上市外資股的計劃，自國務院證券監督管理機構批准之日起計15個月內完成；及

iii. 經國務院證券監督管理機構批准，本公司股東持有的未上市股份在境外證券交易所上市或交易。

4 特別決議案需以大多數票通過

股東大會決議案分為普通決議案和特別決議案。

股東大會作出普通決議案，須由出席股東大會的股東（包括代理人）所持表決權的過半數票數通過。

股東大會作出特別決議案，須由出席股東大會的股東（包括代理人）所持表決權的三分之二以上票數通過。

5 表決權（一般有關投票表決或要求投票表決的權利）

普通股股東有權出席或者委派代理人出席股東大會並於會上投票。股東（包括代理人）在股東大會表決時，有權以其有表決權的股份數目行使表決權，而每一股股份享有一票表決權。

股東大會採取記名投票方式表決。在股東大會上投票表決時，有兩票或以上表決權的股東（包括代理人），毋須將所有表決權全部投贊成票或反對票。

當反對和贊成票數目相等時，會議主席有權多投一票。

6 有關股東大會的規定

股東大會分為股東週年大會和股東特別大會。股東週年大會須每年召開一次，並須於上個財政年度結束後的六個月內舉行。

7 會計與審核

(1) 財務與會計政策

本公司須依照法律、行政法規和國務院財政主管部門制定的會計準則規定，制定本公司的財務會計政策。

董事會須在每次的股東週年大會上呈交有關法律、行政法規或地方政府及主管部門頒佈的規範性文件所規定的由本公司編製的本公司財務報告。

本公司的財務報告除須按中國企業會計準則及法規編製外，亦須按國際或境外股份上市的會計準則編製。如按兩種會計準則編製的財務報告有重大差異，該等差異須在財務報告附註中加以註明。本公司在分配有關財政年度的稅後利潤時，以前述兩種財務報告中稅後利潤數目較少者為準。

本公司須在召開股東週年大會的20日前備存財務報告，供股東查閱。每名股東均有權獲取一份該財務報告。

本公司須在股東週年大會召開前至少21日（無論如何不得超過有關財政年度結束後的四個月）將前述報告以郵資已付郵件或以本公司股份上市地法律法規及股份上市地證券交易所的《上市規則》允許的其他方式送交每個境外上市外資股股東。

本公司公佈或披露的本公司中期業績或財務資料按中國會計準則及法規編製，同時按國際或境外股份上市地會計準則編製。

本公司須於每一財政年度公佈兩次財務報告，即在每一財政年度的前六個月結束後的60日內公佈中期財務報告，而在財政年度結束後的120日內公佈年度財務報告。

本公司除法定的會計賬冊外，不得另立任何會計賬冊。

(2) 會計師的委任及撤職

本公司須委任擁有符合中國有關規定的獨立資格的會計師事務所，審核本公司年度報告並核查本公司其他財務報告。

本公司的首任會計師事務所可由創立大會在首次股東週年大會前聘任，該會計師事務所的任期在首次股東週年大會結束時終止。創立大會不行使前述職權時，由董事會行使該職權。

本公司所委任會計師事務所的任期，自該次股東週年大會結束時起至下次股東週年大會結束時止。

如獲委任會計師事務所職位出現空缺，董事會可在股東週年大會召開前委任會計師事務所填補該空缺。但在出現該空缺期間，本公司如有其他在任的會計師事務所，該等會計師事務所可填補空缺。

除上述情況外，本公司委任會計師事務所一事須由股東大會作出決定，董事會不得在召開股東大會前委任會計師事務所。在不損害該會計師事務所因被解聘及更換而提出索償（如有）的權利的情況下，不論本公司與會計師事務所訂立的合約條款及條件如何規定，股東仍有權在任何會計師事務所任期屆滿前，於股東大會上通過普通決議案將該會計師事務所更換。

若會計師事務所提出辭任，須向股東大會說明本公司有否受不當事項影響。

會計師事務所可將辭聘書面通知寄送至本公司法定地址的方式辭去其職務。通知在其寄發至有關地址之日或通知內註明的日期兩者中較遲者生效。該通知須包括下列陳述：

i. 其辭任並不涉及任何應向本公司股東或債權人披露的聲明；或

ii. 任何應披露的陳述。

本公司在收到上述通知後的14日內，須將該通知副本向有關主管機關發出。如通知載有前段(ii)項提及的陳述，本公司須備存一份該陳述的副本以供股東查閱。本公司亦須將前述陳述副本以郵資已付的郵件寄發予所有有權收取本公司財務報告的股東，收件人地址以股東名冊登記的地址為準，或在符合適用法律、法規及《上市規則》的前提下，於本公司網站或本公司股份上市地證券交易所指定網站上發佈。

如會計師事務所的辭聘通知載有任何須向股東或債權人披露的陳述，會計師事務所可要求董事會召集股東特別大會，聽取其就辭任有關情況作出解釋。

8 股東大會通知及議程

股東大會乃本公司的權力機構，可依法履行職務並行使職權。

除本公司處於危機等特殊情況外，倘未經股東大會以特別決議案批准，本公司不得與董事、監事及高級管理層以外的任何人士訂立合同，將本公司全部或部分主要業務的管理交予他人負責。

股東大會包括股東週年大會和股東特別大會。在下列任何情況下，董事會須在兩個月內召開股東特別大會：

i. 董事人數不足《公司法》所訂明人數或組織章程細則所規定人數的三分之二；

ii. 本公司未彌補虧損達實收股本總額的三分之一；

iii. 單獨或合計持有10%或以上股份的股東以書面形式要求召開股東特別大會；

iv. 董事會認為必要或監事會提議召開股東特別大會；

v. 監事會提出建議；或

vi. 法律、行政法規、主管部門規章、組織章程細則及本公司股份上市地的《上市規則》規定的其他情況。

獨立非執行董事以及監事會有權提議召開股東特別大會，董事會須根據法律、行政法規和組織章程細則的規定，在收到提議後10日內就是否同意該提議作出書面反饋意見，倘董事會同意召開股東特別大會，將在作出董事會相關決議後的5日內發出召開股東特別大會的通知。對於獨立非執行董事要求召開股東特別大會的提議，如董事會不同意召開，則須說明理由並作出公告。對於監事會要求召開股東特別大會的提議，如董事會不同意召開，或在收到提案後10日內未作出反饋，則視為董事會不能履行或未能履行召集股東大會的職責，而監事會則可自行召集和主持大會。

單獨或合計持有10%或以上股份的股東，有權按照下列程序請求監事會召開股東特別大會：

i. 簽署一份或數份同樣格式的書面要求，提請召開股東特別大會或類別股東會議，並闡明會議的議題。董事會須根據法律、行政法規和組織章程細則的規定，在收到前述請求後10日內就是否同意該提議作出書面反饋意見。上述持股比例按股東提出書面要求的日期計算；

ii. 倘董事會同意召開股東特別大會，須在董事會作出相關決議後的5日內發出召開股東特別大會的通知，而若對原請求作出變更，有關改動須徵得相關股東同意；

iii. 倘董事會不同意或在收到請求後10日內未作出反饋，單獨或共同持有10%或以上股份的股東有權以書面形式向監事會要求召開股東特別大會；

iv. 倘監事會同意召開股東特別大會，須在監事會作出相關決議5日內發出召開股東特別大會的通知，而若對原提案作出變更，有關改動須徵得相關股東同意；

v. 倘監事會未能在規定期限內發出會議通知，則視為監事會將不會召開和主持股東大會，而連續90日單獨或共同持有10%或以上股份的股東可自行召開和主持會議。在股東大會決議公告前，召集股東持股比例不得低於10%。召集股東須在發出股東大會通知及股東大會決議通告時，向本公司註冊所在地證券監管機構和聯交所提交有關證明材料。

倘本公司按時召開股東大會，董事會、監事會及單獨或共同持有本公司3%以上股份的股東，有權提出提案。

本公司召開股東大會，須於會議召開45日前向在冊股東發出書面會議通知，將會議擬審議的事項以及開會的日期和地點告知所有在冊股東。擬出席股東大會的股東須於會議召開20日前，將書面回覆送達本公司。

本公司根據股東大會召開前20日收到的書面回覆，計算擬出席會議的股東所代表的有表決權股份數目。倘擬出席會議的股東所代表的有表決權股份數達到有表決權股份總數一半以上，本公司可召開股東大會；若未能達到此數目，本公司須在會議召開前5日內將會議擬審議的事項、開會日期和地點以公告形式再次通知股東，方可召開股東大會。股東特別大會不得決定通知未載明的事項。

股東大會的通知須包括以下內容：

i. 會議指定的地點、日期及會議期間；

ii. 提交會議審議的指定事項和決議；

iii. 向股東提供為使股東對將討論的事項作出明智決定所需要的資料及解釋；此原則包括但不限於在本公司提出合併、贖回股份、股本重組或者其他重組時，須提供建議交易的具體條件和合約（如有），並對相關原因和影響作出適當的解釋；

iv. 如任何董事、監事、經理或其他高級管理層與將討論的事項有重大利害關係，須披露其利害關係的性質和程度；如果將討論的事項對該董事、監事、經理或其他高級管理層作為股東的影響有別於對其他同類別股東的影響，則須說明其區別；

v. 載有任何擬在會議上提呈以供採納的特別決議案全文；

vi. 明確說明全體股東有權出席股東大會並於會上投票，或可委任一名或多名代理人代其出席會議並於會上投票，而該代理人毋須為股東；

vii. 有權出席會議股東的股權登記日；

viii. 聯絡人姓名和電話號碼；

ix. 載明會議投票代理委託書的送達時間和地點。

股東大會通知須向股東（不論在股東大會上是否有表決權）以專人送出或者以郵資已付的郵件送出。各收件人地址以股東名冊所示的地址為準，或者在符合所適用法律、法規及《上市規則》的前提下，於本公司網站或本公司股份上市地證券交易所指定網站上發佈。對於內資股股東及非上市外資股股東，股東大會通知亦可以公告方式發出。

該公告須於會議召開前45日至50日的期間內，在國務院證券監督管理機構指定的一家或者多家報刊上刊登，公告一經作出，即視為所有內資股股東及非上市外資股股東已收到有關股東大會的通知。因意外或遺漏致使未向有權得到通知的人士送達會議通知或該等人士未能收到會議通知，會議及會議上作出的決議並不因此受影響。

發出股東大會通知後，若無正當理由，股東大會不得延期或取消，而股東大會通知中列明的提案不得取消。一旦出現可能導致延期或取消的情況，召集人須在原定召開日前至少兩個工作日公告並說明原因。

股東大會決議案包括普通決議案和特別決議案。下列事項須由股東大會以普通決議案批准：

i. 董事會和監事會的工作報告；

ii. 董事會擬定的利潤分配方案和彌補虧損方案；

iii. 任免董事會及監事會中非由職工代表擔任的成員；

iv. 董事會成員及監事會成員的報酬和支付方法；

v. 年度預算及決算報告；

vi. 本公司年度報告；及

vii. 除法律、行政法規、股份上市地證券交易所的《上市規則》或組織章程細則規定須以特別決議案通過以外的其他事項。

下列事項須由股東大會以特別決議案批准：

i. 本公司增加或減少資本和發行任何種類股份、認股權證和其他類似證券；

ii. 發行本公司債券；

iii. 本公司的分立、合併、解散和清算或變更本公司形式；

iv. 組織章程細則的修改；

v. 本公司在一年內購買、出售重大資產或者擔保金額超過本公司最近一期經審核資產總值30%的事項；

vi. 股權激勵計劃；

vii. 法律、行政法規、股份上市地證券交易所的《上市規則》或組織章程細則規定的其他事項，以及股東大會以普通決議案通過並認定會對本公司產生重大影響且需要以特別決議案通過的其他事項。

根據法律、行政法規及股份上市地證券交易所的《上市規則》，若任何股東就任何決議案須放棄表決或被要求只可投同意票或只可投反對票時，該股東（或其代理人）違反有關規定所作出的表決均不計入表決結果。

倘本公司股東大會或董事會決議案違反法律或行政法規，股東有權請求法院將其認定無效。

本公司股東大會、董事會的會議召集程序或表決方式違反法律、行政法規或組織章程細則，或倘決議內容違反組織章程細則，任何股東均有權自決議之日起60日內，請求法院撤銷。

9 股份轉讓

發起人持有的本公司股份，自本公司成立之日起一年內不得轉讓。本公司公開發行股份前已發行的股份，自本公司股份在證券交易所上市交易之日起一年內不得轉讓。

本公司董事、監事及高級管理層須向本公司申報所持有的本公司股份及有關變動情況，在任期間每年轉讓的股份不得超過其所持有本公司股份總數的25%；所持本公司股份自本公司股份上市交易之日起一年內不得轉讓。上述人員從本公司離職後六個月內，不得轉讓其所持有的本公司股份。

倘本公司董事、監事或高級管理層或持有本公司股份5%或以上的股東，將其持有的本公司股份在買入後六個月內賣出，或在賣出後六個月內購回，由此所得收益（如有）歸本公司所有，而本公司董事會將收回該等收益。

若本公司董事會未能按照前段規定執行，股東有權要求董事會在30日內執行。而如本公司董事會未在上述期限內執行，股東有權為本公司的利益以其本身名義直接向人民法院提起訴訟。

倘本公司董事會不按照前段規定執行，負有責任的董事依法承擔連帶責任。

所有股本已繳清的H股，皆可根據組織章程細則自由轉讓；但是除非相關股份符合下列條件，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件，而毋須申述任何理由：

i. 與股份所有權有關的任何文件或與股份所有權有關或會影響股份所有權的轉讓文件，均須登記，並須就每份轉讓文件向本公司支付若干相應費用或董事會規定的較高費用，但該等費用均不得超過香港聯交所在其《上市規則》中不時規定的最高費用；

ii. 轉讓文件只涉及在香港上市的股份；

iii. 轉讓文件已付應繳的印花稅；

iv. 有關的股票及董事會合理要求的轉讓人有權轉讓股份的任何證據已經提交；

v. 如股份擬轉讓予聯名持有人，則聯名持有人之數目不得超過四位；及

vi. 本公司相關股份並無附帶任何留置權。

10 本公司購回其發行在外股份的權利

如發生下列任何情況，本公司可根據組織章程細則購回其發行在外股份：

i. 為減少本公司股本而註銷股份；

ii. 與持有本公司股份的其他公司合併；

iii. 將股份獎勵予本公司職工；

iv. 倘股東投票反對股東大會通過的有關本公司合併及分立的決議，則自該等股東購回股份；或

v. 法律及行政法規規定的其他情況。

本公司因前段第(i)、(ii)及(iv)項所述原因購回股份後，須按有關法律、行政法規及《上市規則》的要求，在規定期限內註銷或轉讓該等股份。本公司因前段第(iii)項所述原因購回的股份，不得超過法律及行政法規規定的5%，而用於購回的資金須從本公司的稅後純利中劃撥，並須在規定期限內轉讓予職工。

經國家有關行政機構批准，本公司購回股份，可循下列方式進行：

i. 向全體股東按照相同比例發出全面購回要約；

ii. 在證券交易所通過公開交易購回股份；

iii. 在證券交易所外以協議方式購回股份；

iv. 主管部門認可的其他方式。

本公司在證券交易所外以協議方式購回股份時，須事先經股東大會按組織章程細則的規定批准。同理，經股東大會事先批准，本公司可解除或修改按前述方式已訂立的合約，或放棄其於合約中的任何權利。購回股份的合約，包括但不限於同意承擔購回股份義務和取得購回股份權利的協議。

本公司不得轉讓購回股份的合約或合約中授予的任何權利。

除非本公司已進行清盤程序，否則購回已發行股份須遵守下列規定：

i. 倘本公司以賬面值購回股份，其款項須從本公司的可分配利潤賬面結餘及為購回舊股而發行新股的所得款項中扣除；

ii. 倘本公司以高於賬面值購回股份，相當於賬面值的部分款項須從本公司的可分配利潤賬面結餘及為購回股份而發行新股的所得款項中扣除；而高出賬面值的部分款項，按照下述方法處理：

(1) 購回的股份按賬面值發行，購回款項從本公司的可分配利潤賬面結餘中扣除；

(2) 倘購回的股份按高於賬面值的價格發行，購回款項從本公司的可分配利潤賬面結餘及為購回股份而發行新股的所得款項中扣除；但從發行新股所得款項中扣除的金額，不得超過購回的股份發行時所得的溢價總額，亦不得超過購回時本公司溢價賬（包括資本儲備賬）內的金額（包括發行新股的溢價金額）。

iii. 本公司為下列用途所支付的款項，須從本公司的可分配利潤中劃撥：

(1) 取得購回股份的權利；

(2) 變更購回股份的任何合約；

(3) 解除本公司在股份購回合約項下的任何義務。

iv. 已註銷股份的賬面總值根據有關規定從註冊資本中核減後，從可分配利潤中扣除並用於購回股份賬面值部分的金額，須計入本公司的溢價賬（或資本儲備賬）內。

11 股息及分派方式

本公司可以現金或股票形式或法律、行政法規、部門規章及上市地監管規則許可的其他方式（或同時採取兩種形式）分配股息。

股東就其於催繳股款前已繳付的任何股份款項享有利息，惟預繳股款不會參與任何股息分派。

本公司須代境外上市外資股股東委任收款代理人。收款代理人須為境外上市外資股股東收取就本公司境外上市外資股分派的股息及其他應付款項。

12 股東代理人

任何有權出席股東大會並於會上投票的股東，有權委任一名或者數名人士（該等人士不必為股東）作為其股東代理人，代其出席會議並於會上表決。該股東代理人可依照該股東的授權，行使下列權利：

i. 代表該股東於股東大會上發言；

ii. 單獨或與他人共同要求以投票方式表決；

iii. 除適用的《上市規則》或其他證券法律法規另有規定外，以舉手或投票方式行使表決權，但委任的股東代理人超過一人時，該等股東代理人只能以投票方式行使表決權。

股東須以書面形式委任代理人，由委任人簽署或由其以書面形式正式授權的人士簽署；若委任人為法人，則須加蓋法人印章或由該董事或正式授權的代理簽署。

授權委託書須在該委託書委託表決的有關會議召開前最少24小時，或在決議獲採納的指定時間前24小時，備置於住所或召集會議的通知中指定的其他地方。倘授權委託書由委任人以授權委託書或其他授權文件授權他人簽署，該授權委託書或其他授權文件須經過公證。經公證的授權委託書或其他授權文件，須和委任代理人的授權委託書同時備置於本公司住址或召集會議的通知中指定的其他地點。

法人股東須以法人代表或法人代表委任的代理人出席會議。

任何由董事發予股東用作任命股東代理人的表格，須讓股東自由選擇指示股東代理人投票，並就會議議程內每項議題所要進行表決的事項分別作出指示。授權委託書須註明如股東不作指示，股東代理人可自行酌情表決。

不論表決前委任人已經去世、喪失行為能力、撤回委任、撤回簽署授權委託書的授權或已發出授權委託書有關股份已被轉讓，只要本公司在有關會議開始前未有收到該等事項的書面通知，由股東代理人依委託文書所作出的表決仍然有效。

13 查閱股東名冊及股東的其他權利

本公司須依據證券登記機構提供的憑證建立股東名冊。

本公司可依據國家證券監督管理機構與境外證券監管機構達成的共識，及訂立的協議，將境外上市外資股股東名冊正本存放境外，並委託境外實體管理。於香港上市的境外上市外資股股東名冊正本的存放地為香港。

本公司須將境外上市外資股股東名冊的副本備置於本公司地址；受委託的境外實體須隨時保持境外上市外資股股東名冊正、副本一致。境外上市外資股股東名冊正、副本的記載不一致時，以正本為準。

本公司須保存有完整的股東名冊。股東名冊包括下列部分：

i. 存放在本公司地址、除下文第(ii)及(iii)項所指以外的股東名冊；

ii. 存放在境外上市的證券交易所所在地的境外上市外資股股東名冊；及

iii. 根據董事會按股份上市的要求而決定存放在其他地方的股東名冊。

股東名冊的各部分不得重疊。在股東名冊其中一個部分登記的股份轉讓，在有關股份登記存續期間不得在股東名冊的其他部分登記。

股東名冊任何部分的更改或更正，須根據股東名冊各部分存放地的法律進行。

股東大會召開前30日內或本公司決定分配股息的記錄日前5日內，不得因股份轉讓而變更股東名冊。

當本公司召開股東大會、派付股息、清盤或涉及其他要求確認權益的行為時，由董事會或股東大會召集人確定股權登記日，股權登記日收市後名列股東名冊的股東方為股東。

對股東名冊持有異議並要求將其姓名（名稱）登記在股東名冊上，或要求將其姓名（名稱）從股東名冊中刪除的任何人士，均可向有司法管轄權的法院申請更改股東名冊。

股東有權獲得以下資料，包括但不限於：

i. 繳付成本費用後獲得組織章程細則；

ii. 繳付合理費用後有權查閱和複印：

(1) 所有部分的股東名冊；

(2) 董事、監事及高級管理層的個人資料；

(3) 本公司已發行股本狀況；

(4) 自上一會計年度以來，本公司購回其本身每一類別股份的賬面總值、數量、最高價和最低價，以及本公司為此支付的全部費用的報告；

(5) 本公司債券存根、股東大會會議記錄、特別決議案、董事會會議決議案、監事會會議決議案、財務會計報告；

(6) 最近期的經審核財務報表，以及董事會、核數師及監事會報告；

(7) 已呈交主管工商行政管理局或其他主管機關備案的最近一期的年檢報告副本（如適用）。

倘股東提出查閱前條所述有關資料或索取資料，須向本公司提供證明其所持股份的種類及數目的書面文件。本公司經核實股東身份後，按照股東的要求提供有關資料，並可就提供前述資料的複印件收取合理費用。

14 股東大會的法定人數

若擬出席會議的股東所代表有表決權的股份數目達到本公司有表決權的股份總數二分之一以上，本公司可召開股東大會；倘未能達到該數目，則本公司須在5日內將會議擬審議的事項、開會日期和地點以公告形式再次通知股東，公告發出後，本公司可召開股東大會。

若擬出席會議的股東所代表有表決權的股份數目達到有表決權的類別股份總數二分之一以上，則本公司可召開類別股東會議；倘未能達到該數目，本公司須在五日內將會議擬審議的事項、開會日期和地點以公告形式再次通知股東，公告發出後，本公司可召開類別股東會議。

15 控股股東權利的限制

除法律、行政法規或本公司股份上市地證券交易所的《上市規則》所要求的義務外，控股股東行使其股東表決權時，不得在下列問題上作出損害全體或部分股東利益的決定：

i. 免除董事及監事真誠地為本公司最大利益行事的責任；

ii. 批准董事及監事（為自己或他人利益）以任何形式剝奪本公司資產，包括（但不限於）任何對本公司有利的機會；及

iii. 批准董事及監事（為自己或他人利益）剝奪其他股東的個人權益，包括（但不限於）任何股息分配權或表決權，但不包括根據組織章程細則提交股東大會通過的本公司重組。

16 公司清算

在任何下列情況之一下，本公司須依法解散並進行清算：

i. 組織章程細則規定的解散原因出現；

ii. 股東大會通過決議案解散本公司；

iii. 本公司合併或分立而需要解散；

iv. 本公司未能清償到期債務被依法宣告破產；

v. 根據適用法律被吊銷營業執照，或本公司被責令關閉或被撤銷；

vi. 當本公司經營及管理出現重大困難，繼續存續可能使股東利益受到重大損失，而通過其他途徑不能解決時，持有10%以上附帶表決權股份的股東，可請求法院解散本公司。

當本公司因發生上述第(i)、(ii)、(v)項的情況而解散，須在15日內成立清算組。清算組須由董事或股東大會確定的人員組成。若在該期間未成立清算組，債權人可申請人民法院指定有關人員成立清算組進行清算。若本公司因發生上述第(v)項的情況而解散，人民法院須依照有關法律的規定，組織股東、有關機關及專業人員組成清算組進行清算。

倘董事會決定本公司進行清算（本公司宣告破產而清算除外），須在為此召集股東大會的通知中，聲明董事會對本公司的狀況已全面調查，並認為本公司可在清算開始後12個月內全部清償本公司債務。

股東大會就本公司清算的決議案通過之後，董事會的職權及職責須立即終止。

清算組須遵循股東大會的指示，每年至少向股東大會報告一次清算組的收入和支出、本公司的業務和清算的進展，並在清算完成後向股東大會提交最終報告。

清算組須自成立之日起10日內通知債權人，並於60日內在本公司上市的證券交易所認可的報紙上刊發公告。債權人須自接到通知之日起30日內或（倘未接到通知）自公告之日起45日內，向清算組申報其債權。

債權人申報債權，須說明債權的有關事項，並提供證明材料。清算組須對債權人的債權進行登記。在申報債權期間，清算組不得對債權人進行清償。

清算組在清算期間須行使以下權力：

i. 清理本公司資產，分別編製資產負債表和資產清單；

ii. 通知或向債權人刊發公告；

iii. 處理與清算有關本公司待處理的業務；

iv. 清繳所有欠税款，以及與清算有關的税款；

v. 清理債權及債務；

vi. 出售本公司清償所有債務後的剩餘資產；及

vii. 代表本公司參與任何民事訴訟活動。

清算組在清理本公司資產，以及編製資產負債表和財產清單後，須制定清算方案，並提交股東大會或人民法院確認。

繳清清算費用、職工的薪酬、社會保險費用和法定補償金，繳納所欠税款，清償本公司債務後，清算組按照股東持有的股份比例分配剩餘財產。

清算期間，本公司須存續，但不得進行與清算無關的經營活動。本公司財產在悉數支付有關款項前，將不會分配給股東。

就本公司解散進行清算時，清算組在清理本公司資產、編製資產負債表和資產清單後，發現資產不足清償債務的，須立即向人民法院申請宣告破產。

本公司經人民法院裁定宣告破產後，清算組須移交清算事項予人民法院。

本公司清算完成後，清算組須編製清算報告、清算期內的收支報告和財務賬冊。經中國註冊會計師驗證後，須提交股東大會或人民法院核准，並在股東大會或人民法院確認之日起30日內，將前述文件提交本公司登記機關，申請註銷公司登記，以及就我們的終止刊發公告。

17 有關本公司或股東的其他重要規定

(1) 一般規定

本公司為永久存續的股份有限公司。

本公司可投資其他有限責任公司或股份有限公司；但是，除法律另有規定外，本公司投資所承擔的責任僅限於其出資額。

組織章程細則訂明本公司的組織與行為指引，對本公司、股東、董事、監事及高級管理層均有約束力。在不違反組織章程細則相關規定的前提下，股東可以起訴其他股東；股東可以起訴董事、監事及高級管理層；股東可以起訴本公司；本公司可以起訴股東、董事、監事及高級管理層。

上段所稱起訴，包括向仲裁機構起訴或申請仲裁。

(2) 股份及轉讓

本公司可採取下列方式增加股本：

i. 向非特定投資者發行新股；

ii. 向現有股東配售新股；

iii. 向現有股東派送新股；

iv. 以公積金轉增股本；

v. 法律、行政法規及部門規章批准的其他方式。

本公司根據組織章程細則的規定通過發行新股進行增資獲批准後，有關事宜須根據國家有關法律、行政法規及本公司股份上市地有關監管規則規定的程序辦理。

本公司可減少註冊股本，並須按照中國《公司法》及其他有關規定和組織章程細則規定的程序辦理。

倘本公司減少註冊資本，我們必須編製資產負債表及財產清單。

本公司減少註冊資本時，須按照中國《公司法》的規定通知債權人，刊發公告，並根據債權人的要求清償債務或提供相應的擔保。

本公司減資後的註冊資本不得低於法定的最低限額。

經國務院證券監督管理機構批准後，本公司可向境內投資者和境外投資者發行股份。

上段所稱境外投資者是指認購本公司已發行股份的外國、香港、澳門或台灣地區的投資者；境內投資者是指認購本公司已發行股份的中國境內（不包括香港、澳門或台灣地區）的投資者。

經國務院證券監督管理機構批准後，本公司的內資股及非上市外資股可在境外證券交易所上市交易，並轉為境外上市外資股。該等內資股及非上市外資股轉為境外上市外資股後，可在境外證券交易所上市交易，惟須遵守境外證券交易所的監管程序、規定和要求。

(3) 股東

股東為依法持有股份，且其姓名（名稱）已登記在股東名冊上的人士。股東按其持有股份的種類和比例享有權利，承擔義務；持有同一種類股份的股東，享有同等權利，承擔同種義務。

本公司普通股股東享有下列權利：

i. 根據其所持有的股份數目獲分配股息和其他形式的利益；

ii. 依法請求、召集、主持、參加或委派股東代理人參加股東大會，並在會上行使表決權；

iii. 監督及管理本公司的業務及營運活動，提出建議或質詢；

iv. 依照法律、行政法規、本公司股份上市地證券交易所的《上市規則》及組織章程細則的規定轉讓、贈與及質押其所持有的股份；

v. 依照組織章程細則的規定獲得有關資料；

vi. 本公司終止或者清算時，按其所持有的股份數份額參加本公司剩餘財產的分配；

vii. 對股東大會作出的公司合併及分立決議持異議的股東，要求本公司收購其股份；及

viii. 法律、行政法規、部門規章及組織章程細則規定的其他權利。

倘任何人士於本公司股份中直接或間接擁有權益，本公司不得僅以該名人士尚未向本公司披露其權益為由，凍結任何股份或以其他方式損害有關股份附帶的任何權利。

股票由董事長簽署。股份上市地證券交易所要求我們其他高級管理層簽署股票時，該等股票亦須由該等其他人員簽署。股票經加蓋本公司印章或以印刷形式加蓋印章後方告生效。在股票上加蓋本公司印章，應當有董事會的授權。董事長或其他相關高級管理層亦可以印刷形式簽署到股票上。在公司股票無紙化發行和交易的條件下，本公司股份上市地證券監管機構的規定亦適用。

倘名列股東名冊或要求於股東名冊上登記其姓名（名稱）的任何人士遺失其股票（即「**原股票**」），可以向本公司申請就該等股份補發新股票。

倘內資股及非上市外資股持有人遺失股票後向本公司申請補發新股票，須依照《公司法》相關規定處理。

倘境外上市外資股持有人遺失股票後向本公司申請補發新股票，須依照境外上市外資股持有人名冊正本存放地的法律及證券交易所規則或者其他有關規定處理。

倘H股持有人遺失股票後申請補發新股票，其股票的補發須符合下列要求：

i. 申請人須按本公司指定的標準格式遞交申請並附上公證書或者法定聲明文件。公證書或者法定聲明文件的內容須包括申請人提出要求的理由、股票遺失的情形及證據，以及聲明並無其他人士可就有關股份要求登記為股東；

ii. 本公司決定補發新股票之前，並無收到申請人以外的任何人士對該股份要求登記為股東的任何聲明；

iii. 倘本公司決定向申請人補發新股票，須在董事會指定的報刊上刊登準備補發新股票的公告；公告期間須為90日，須至少每30日刊登一次；

iv. 本公司刊登計劃補發新股票的公告前，須向其股份上市地證券交易所提交一份擬刊登的公告副本，收到該證券交易所的回覆，確認已在證券交易所內展示該公告後，即可刊登。公告在證券交易所內展示的期間為90日。倘補發新股票的申請未得到有關股份的登記在冊股東的同意，本公司須將擬刊登的公告的複印本郵寄予有關股東；

v. 上文(iii)及(iv)項所述的公告中展示的90日期限屆滿後，倘本公司未收到任何人士反對補發新股票，即可以根據申請補發新股票；

vi. 本公司補發新股票時，須立即註銷原股票，並將此註銷和補發事項登記在股東名冊上；

vii. 本公司註銷原股票和補發新股票的全部費用均須由申請人承擔。在申請人未提供合理的擔保之前，本公司有權拒絕採取任何行動。

(4) 未能聯絡的股東

在遵守中國有關法律、法規及聯交所規則的前提下，本公司可沒收無人認領的股息，惟本公司僅可在宣派股息後所適用的期限屆滿後才能行使該沒收權利。

本公司有權終止以郵遞方式向任何境外上市股份持有人發送股息券，但本公司應在股息券連續兩次未予提現後或股息券未能送達收件人而遭退回後方可行使上述終止權力。

在下述情況下，本公司有權收回未能聯絡到的H股股東所持的股份而毋須支付費用，並將該等股份出售予任何其他人士：

i. 本公司於12年內最少已就該等股份派發3次股息，惟於該段期間無人認領股息；

ii. 本公司於12年期間屆滿後，於報章刊登公告，說明其出售股份的意向，並知會該意向所涉股份掛牌上市的證券交易所。

(5) 董事會

董事會對股東大會負責，行使下列職權：

i. 召開股東大會，並向股東大會報告工作；

ii. 執行股東大會的決議案；

iii. 決定我們的經營計劃和投資方案；

iv. 制定我們的年度財務預算方案和決算方案；

v. 制定我們的利潤分配方案和彌補虧損方案；

vi. 制定我們增加或減少註冊資本及發行公司債券或其他證券，以及本公司股份上市的方案；

vii. 擬定我們合併、分立、變更本公司形式及解散的方案；

viii. 擬定本公司重大收購、收購本公司股份的方案；

ix. 在股東大會授權範圍內釐定我們對外投資、購買或出售資產、資產抵押、對外擔保、委託理財及關連交易等事項；

x. 決定本公司內部管理機構的設置；

xi. 決定董事會專門委員會的組成，聘任或解聘董事會專門委員會主席（召集人）；

xii. 聘任或解聘本公司總裁、董事會秘書及公司秘書；根據總裁的提名，聘任或解聘我們的常務總經理、副總裁、財務總監；聘任或解聘董事會秘書，並釐定其報酬；

xiii. 制定我們的基本管理制度；

xiv. 制定組織章程細則的修改方案；

xv. 決定股權激勵計劃；

xvi. 管理公司資訊披露事項；

xvii. 向股東大會提請聘請或更換為本公司提供審核服務的會計師事務所；

xviii. 聽取本公司總裁的工作報告並審核總裁工作；

xix. 檢討及決定組織章程細則規定須經股東大會批准範圍以外的對外擔保事項；

xx. 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及規則；

xxi. 檢討及監察董事、監事及高級管理層的培訓及持續專業發展；

xxii. 檢討公司遵守《上市規則》內《企業管治守則》的情況及《企業管治守則》的披露；

xxiii. 決定除法律、行政法規、主管部門規章和組織章程細則規定應由股東大會決定外的其他重大事項和行政事務，以及簽訂其他重要協議；

xxiv. 法律、行政法規、主管部門規章、本公司股份上市地的《上市規則》和組織章程細則規定，以及股東大會授予的其他職權。

如根據本公司股份上市地證券交易所的《上市規則》規定，上述董事會可行使的職權事項，或其他交易或安排，須經股東大會審議及批准。

董事會採納所有上述決議案，除第(vi)、(vii)及(xiv)項必須由三分之二以上的董事表決同意外，其餘可以由簡單大多數的董事表決同意。

董事會每年至少召開四次會議，由董事長召集。董事會會議須有過半數的董事（包括根據組織章程細則條文以書面委託其他董事代為出席董事會會議的董事）出席方可舉行。

倘董事與董事會作出的任何決議案所涉及的企業有關連關係，該等董事不得對該項決議案行使表決權，也不得作為其他董事的代理人對該項決議案行使表決權。該董事會會議由過半數的所有無關連關係董事出席即可舉行，於該等會議採納的決議案須經所有無關連關係董事過半數通過。倘出席董事會會議的無關連關係董事人數不足三人，該事項須提交股東大會審查及審議。

董事會會議須由董事本人親自出席；如董事有合理理由不能出席，彼等可以書面委託其他董事代為出席，委託書中須載明各代理人的姓名，委託事項、授權範圍和有效期限，並須由委託人簽名或蓋章。代為出席董事會會議的董事須在授權範圍內以董事身份行使其權利。董事未出席董事會會議，亦未委託代表出席的，視為放棄在該次會議上的表決權。

如董事連續兩次未親自出席，也未委託其他董事出席董事會會議，則被視為無能力履行職責，董事會須建議股東大會更換該等董事。

每名董事有一票表決權。當贊成票和反對票相等時，董事長有權多投一票。

(6) 獨立非執行董事

董事會成員中須包括不少於三分之一，且不少於三名獨立非執行董事。其中至少一名獨立非執行董事必須具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長。至少有一名獨立非執行董事居住於香港。

(7) 董事會秘書

本公司須聘任一名董事會秘書，董事會秘書必須為具備專業知識和經驗的自然人，並須由董事會委任。

(8) 公司秘書

本公司須聘任一名公司秘書，確保董事會成員之間的良好溝通，以及遵守董事會的政策及程序。公司秘書的遴選、委任或解僱應由董事會負責，有關決定須通過舉行董事會會議批准，不得以書面決議案處理。

公司秘書必須為聯交所認為在教育及學術背景、專長及資格或經驗方面足以履行公司秘書職責的人士。本公司可以從熟悉本公司日常業務的僱員中選任公司秘書，也可以外聘服務機構擔任公司秘書。

(9) 監事會

本公司須設監事會。

監事會由三名監事組成，包括一名主席。監事會主席的任免須經三分之二以上監事會成員表決通過。

監事會成員須由股東代表監事和職工代表監事組成。職工代表監事的比例不低於本公司監事會成員的三分之一，職工代表監事須由職工民主選舉和罷免。

監事會會議須由過半數的監事出席方可舉行。監事會的決議案須由全體監事的三分之二以上表決通過。

監事的任期每屆為三年。監事可在任期屆滿後獲重選及續聘。

董事及高級管理層不得兼任監事。

監事會向股東大會負責，並依法行使下列權力：

i. 檢查本公司財務狀況；

ii. 監督董事及高級管理層執行職務的行為，以確保其在執行職務時未作出違反任何法律、行政法規或本公司組織章程細則的行為，對違反法律、行政法規、組織章程細則或股東大會決議案的董事或高級管理層提出罷免的建議；

iii. 當董事及高級管理層的行為損害我們的利益時，要求前述人員予以糾正；

iv. 核對董事會擬提交股東大會的財務報告、營業報告和利潤分配方案等財務資料，如有任何疑問，可以本公司名義委託註冊會計師及執業核數師複審；

v. 提請召開股東特別大會，在董事會未能履行召集和主持股東大會職責時召集和主持股東大會；

vi. 向股東大會提交提案；

vii. 提請召開董事會特別會議；

viii. 依照《公司法》的規定，代表本公司與董事及高級管理層交涉或對董事及高級管理層提出訴訟；

ix. 對本公司經營的任何異常情況進行調查；必要時，可聘請會計師事務所、律師事務所等專業機構協助其工作，費用概由本公司承擔；

x. 組織章程細則規定的其他職權。

監事可列席董事會會議，並對董事會決議案提出質詢或建議。

(10) 總裁

本公司須聘任一名總裁，由董事會委任或解僱。

本公司總裁對董事會負責，並行使下列權力：

i. 主持本公司的生產及經營管理工作，並向董事會報告工作；

ii. 組織實施董事會決議案；

iii. 組織實施董事會制定的年度經營計劃和投資方案；

iv. 擬訂本公司內部管理機構設置方案；

v. 擬訂本公司分支機構設置的方案；

vi. 擬訂本公司的重大管理制度；

vii. 制定本公司的具體規章；

viii. 提請董事會委任或解僱常務副總裁、副總裁、財務總監；

ix. 委任或解僱除須由董事會委任或解僱以外的其他管理人員；

x. 組織章程細則及董事會授權的其他責任。

(11) 公積金

本公司分配年度税後利潤時，須提取利潤的10%列入我們的法定公積金。

本公司法定公積金累計額為本公司註冊資本的50%或以上時，可以不再提取。

倘我們的法定公積金不足以彌補往年的虧損，在依照上段所載規定提取法定公積金前，須先用當年利潤彌補虧損。

本公司從稅後利潤中提取法定公積金後，我們亦可按股東大會採納的決議案從稅後利潤中提取任意公積金。

除非組織章程細則另有指明，否則本公司彌補虧損和提取法定公積金後所餘稅後利潤，按照股東持有的股份比例分配。

倘股東大會違反上段規定，在本公司彌補虧損或提取法定公積金之前向股東分配利潤，股東必須將違反規定分配的利潤退還本公司。

本公司持有的股份不參與分配利潤。

我們的公積金僅用於彌補本公司的虧損、擴大生產經營的規模或轉為資本，以增加我們的資本，惟資本公積金不得用於彌補我們的虧損。

法定公積金轉為資本時，所剩餘的法定公積金不得少於轉增前本公司註冊資本的25%。

(12) 解決爭議

本公司須遵從下述解決爭議的規則：

i. 凡涉及境外上市外資股持有人與本公司之間，境外上市外資股持有人與本公司董事、監事、總裁或其他高級管理層之間，或境外上市外資股持有人與內資股及非上市外資股持有人之間有關組織章程細則、《公司法》或任何其他有關法律及行政法規所規定的權利或義務而發生與本公司事務有關的爭議或索償，有關當事人須將此類爭議或索償提交仲裁解決。

前述爭議或索償提交仲裁時，必須為全部索償或爭議整體；所有由於同一事由有訴因的任何人士或該爭議或索償的解決需要其參與的人士，如果其身份為本公司或本公司股東、董事、監事、總裁或其他高級管理層，須服從仲裁裁決。

有關股東定義、股東名冊的爭議無需以仲裁方式解決；

ii. 索償人應選擇中國國際經濟貿易仲裁委員會按其規則進行仲裁，或選擇香港國際仲裁中心按其《證券仲裁規則》進行仲裁。索償人將爭議或索償提交仲裁後，對方必須在索償人選擇的仲裁機構進行仲裁。

倘索償人選擇香港國際仲裁中心進行仲裁，則任何一方可按香港國際仲裁中心《證券仲裁規則》的規定要求該仲裁在深圳進行；

iii. 中國法律適用於以仲裁方式解決第(i)段所述與權利有關的爭議或索償；惟法律及行政法規另有規定者除外；

iv. 仲裁機構的裁決是終局裁決，對各方均具有約束力。

A. 有關本公司及我們附屬公司的其他資料

1. 註冊成立

我們的前身於2008年12月17日在中國成立，初始註冊資本為人民幣5,000,000元。其經改組為股份有限公司後，本公司於2017年6月28日在中國成立。我們於香港的註冊營業地點為香港皇后大道東183號合和中心54樓，並根據《公司條例》第16部於2018年8月14日在香港註冊為非香港公司。張月芬女士及陳雪霖女士已獲委任為代表我們於香港接收法律程序文件及通知的授權代表。

由於本公司於中國註冊成立，本公司須受中國相關法律法規及組織章程細則規限。因此，我們的公司架構及組織章程細則受中國《公司法》及中國其他相關法律所規限。組織章程細則概要載於本招股章程附錄六。

2. 本公司及其附屬公司的註冊資本變動

本公司及其附屬公司的註冊資本於本招股章程日期前兩年內作出以下更改：

本公司（包括前身）

(i) 於2017年4月24日，我們前身的註冊資本由人民幣173,680,000元增至人民幣188,780,000元。

(ii) 於2017年6月28日，我們將相當於人民幣210,000,000元的資產淨值轉換為210,000,000股股份，每股股份人民幣1.00元。

浙江金扇子網絡科技有限公司（「浙江金扇子」）

於2017年6月19日，浙江金扇子的註冊資本由人民幣10,000,000元增至人民幣12,500,000元。

寧波開元曼居酒店管理有限公司（「寧波開元曼居」）

於2017年6月29日，寧波開元曼居的註冊資本由人民幣1,000,000元增至人民幣5,000,000元。

3. 股東決議案

於2018年6月15日，本公司股東通過決議案，據此（其中包括）：

(i) 本公司發行每股面值人民幣1.00元的H股，最高為H股發行及其後於聯交所上市後已發行股本總額的25%；

(ii) 就不超過上述已發行H股數目15%的H股授出超額配售權；

(iii) 待全球發售完成後，批准及採納（僅自上市日期起生效）組織章程細則，及授權董事會根據聯交所及中國政府的任何意見修訂組織章程細則；

(iv) 批准董事會處理有關（其中包括）H股發行及於聯交所上市的一切事宜。

4. 重組

本集團旗下公司為籌備上市進行重組。詳情請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節。

B. 有關我們業務的其他資料

1. 重大合約概要

以下為本公司在本招股章程日期前兩年內訂立的重大或可能屬重大的合約（並非於正常業務過程中訂立的合約）：

(i) 開元酒店管理、開元旅業與杭州開元森泊旅遊投資有限公司（「**杭州森泊**」）訂立日期為2017年3月31日的股權轉讓協議，據此，開元旅業與杭州森泊同意轉讓彼等各自於長興開元芳草地酒店有限公司的40.0%和60.0%股本權益，總對價為人民幣40.0百萬元；

(ii) 開元酒店管理、寧波梅山保稅港區開瑞世祺投資管理合夥企業（有限合夥）（「**開瑞世祺**」）與寧波梅山保稅港區開匯泰亨投資管理合夥企業（有限合夥）（「**開匯泰亨**」）訂立日期為2017年4月24日的增資協議，據此，開瑞世祺同

意認購開元酒店管理註冊資本約人民幣3.0百萬元，且開匯泰亨同意認購開元酒店管理註冊資本約人民幣12.1百萬元；

(iii) 本公司與紹興禹莊開元酒店管理有限公司（「**紹興禹莊**」）訂立日期為2017年9月15日的股權轉讓協議，據此，本公司同意轉讓其於紹興大禹開元度假村有限公司的100%股本權益予紹興禹莊，對價為人民幣11.0百萬元；

(iv) 本公司與蘇州市奧林春天商務酒店有限公司（「**蘇州市奧林**」）訂立日期為2017年10月31日的股權轉讓協議，據此，本公司同意轉讓其於蘇州祺聚酒店管理有限公司的100%股本權益予蘇州市奧林，對價約為人民幣3.2百萬元；

(v) 開元旅業就未支付社會保險基金和住房公積金供款訂立日期為2018年7月15日的彌償保證承諾；

(vi) 德威地產有限公司以本公司為受益人（為其本身及作為本集團各其他成員公司權益的受託人）就授予在香港免除使用費使用若干商標的權利簽訂日期為2018年8月20日的香港商標特許契約（「**香港商標特許契約**」）；

(vii) 不競爭契據；

(viii) 本公司、攜程旅行網（香港）有限公司、中國銀河國際證券（香港）有限公司、交銀國際（亞洲）有限公司、交銀國際證券有限公司及摩根士丹利亞洲有限公司訂立的日期為2019年2月19日的基石投資協議，據此，攜程旅行網（香港）有限公司已同意（其中包括）按發售價以32,000,000美元的等價港元認購本公司股本中每股面值人民幣1.00元的H股；

(ix) 本公司、GreenTree Hospitality Group Ltd.、中國銀河國際證券（香港）有限公司、交銀國際（亞洲）有限公司、交銀國際證券有限公司及摩根士丹利亞洲有限公司訂立的日期為2019年2月19日的基石投資協議，據此，GreenTree Hospitality Group Ltd.已同意（其中包括）按發售價以30,000,000美元的等價港元認購本公司股本中每股面值人民幣1.00元的H股；及

(x) 香港包銷協議。

2. 本公司的知識產權

(i) 商標

(a) 於最後可行日期，本公司已於中國註冊我們認為對業務而言屬重大的以下商標：

編號	註冊編號	商標	註冊所有人	類別	有效期
1.	1055880	开元	本公司	42	1997年7月14日至2027年7月13日
2.	4949494	开元名都	本公司	43	2009年10月14日至2019年10月13日
3.	4834903	开元	本公司	43	2009年7月21日至2019年7月20日
4.	9102368	森泊	本公司	43	2012年2月7日至2022年2月6日
5.	9102389	森泊	本公司	44	2012年2月7日至2022年2月6日
6.	9102435	CENTURY CLUB 商祺会	本公司	41	2012年2月21日至2022年2月20日
7.	9102449	商祺会	本公司	41	2012年2月21日至2022年2月20日
8.	9102458		本公司	41	2016年6月14日至2022年6月13日
9.	9095430	CENTURY CLUB 商祺会	本公司	43	2012年7月14日至2022年7月13日
10.	9095425		本公司	43	2012年5月21日至2022年5月22日
11.	9095421	商祺会	本公司	43	2012年5月21日至2022年5月20日

編號	註冊編號	商標	註冊所有人	類別	有效期
12.	10705970	开元臻宝	本公司	30	2013年6月14日至2023年6月13日
13.	9868567	开元齐味	本公司	43	2012年10月21日至2022年10月20日
14.	10024899	开元玉玺	本公司	30	2012年11月28日至2022年11月27日
15.	10024867	开元龙禧	本公司	30	2012年11月28日至2022年11月27日
16.	10024880	开元通宝	本公司	30	2012年11月28日至2022年11月27日
17.	14092030	开元名庭	本公司	43	2015年11月21日至2025年11月20日
18.	14092050	开元名郡	本公司	43	2015年8月28日至2025年8月27日
19.	15036092	开元颐居	本公司	43	2015年8月14日至2025年8月13日
20.	14986144		本公司	43	2015年12月28日至2025年12月27日
21.	821929		本公司	42	1996年3月7日至2026年3月6日
22.	15963077	开元芳草地	本公司	43	2016年2月21日至2026年2月20日
23.	16147305	元悦	本公司	30	2016年3月14日至2026年3月13日
24.	16176557	元梦	本公司	20	2016年3月28日至2026年3月27日
25.	16176591	元梦	本公司	35	2016年3月28日至2026年3月27日
26.	16176663	璧萝	本公司	33	2016年3月21日至2026年3月20日
27.	16176694	璧萝酒庄	本公司	33	2016年3月21日至2026年3月20日
28.	16176749	茚萝酒庄	本公司	33	2016年3月21日至2026年3月20日
29.	16176751	茚萝	本公司	33	2016年3月21日至2026年3月20日
30.	17612833	开元森泊	本公司	43	2016年9月28日至2026年9月27日
31.	9670038	开元·曼居酒店	本公司	43	2014年5月14日至2024年5月13日
32.	18475044	开元大酒店	本公司	43	2017年3月21日至2027年3月20日

編號	註冊編號	商標	註冊所有人	類別	有效期
33.	18475579	开元度假村	本公司	43	2017年3月21日至2027年3月20日
34.	6939728		本公司	43	2010年6月14日至2020年6月13日
35.	9079444		本公司	33	2012年5月28日至2022年5月27日
36.	19481510	开元传家	本公司	43	2017年5月14日至2027年5月13日
37.	19876789	开元观堂	本公司	43	2017年6月28日至2027年6月27日
38.	20367600		本公司	43	2017年8月7日至2027年8月6日
39.	14189194		本公司	43	2018年1月21日至2028年1月20日
40.	14189258		本公司	43	2018年1月20日至2028年1月20日
41.	24406578	开元悦居	本公司	43	2018年5月28日至2028年5月27日
42.	13758089	金扇子科技	浙江金扇子	42	2015年2月21日至2025年2月20日
43.	22974468	芳草青青房车营地	本公司	43	2018年2月28日至2028年2月27日
44.	26406849	开元美途	本公司	43	2018年2月14日至2028年2月13日
45.	22665331		本公司	20	2018年9月7日至2028年9月6日
46.	27809380	开元美极	本公司	43	2018年10月28日至2028年10月27日
47.	27807064	开元・阿缇客	本公司	43	2018年10月28日至2028年10月27日
48.	27801502	阿缇客	本公司	43	2018年10月28日至2028年10月27日
49.	27460424	西子灶 XIZI WOK	浙江開元酒店管理股份有限公司諸暨耀江名都大酒店	43	2018年10月21日至2028年10月20日

編號	註冊編號	商標	註冊所有人	類別	有效期
50.	26423742	现代派	本公司	43	2018年11月28日至2028年11月27日
51.	28709452	欢评	浙江金扇子	42	2018年12月7日至2028年12月6日
52.	28693598	欢评	浙江金扇子	35	2018年12月7日至2028年12月6日
53.	28652723	欢修	浙江金扇子	42	2018年12月7日至2028年12月6日
54.	28637515	欢修	浙江金扇子	35	2018年12月7日至2028年12月6日
55.	28654276	欢修	浙江金扇子	37	2018年12月14日至2028年12月13日
56.	28898686	MAYART	本公司	43	2018年12月14日至2028年12月13日
57.	28839438	Wonderland Resorts 开元芳草地乡村酒店	本公司	43	2018年12月21日至2028年12月20日
58.	28841786		本公司	43	2018年12月21日至2028年12月20日

(b) 根據香港商標特許契約，德威地產有限公司已向本公司及本集團其他成員公司授予免於任何使用費或其他付款的非獨家且不可轉讓的權利和許可，使用以下以其名義於香港註冊的與本集團業務相關的商標。詳情請參閱本招股章程「關連交易」一節。

編號	註冊編號	商標	類別	有效期
1.	300313244	开元	41、42、43	2024年11月3日
2.	301848439	KaiYuan/Kaiyuan/ Kai Yuan (串連)	36、37、39、40、41及43	2021年3月2日
3.	301856359	開元	36、37、39、40、41及43	2021年3月10日
4.	301856377	(串連)	36、37、39、40、41及43	2021年3月10日
5.	301856368	New Century New Century New Century New Century (串連)	36、37、39、40、41及43	2021年3月10日
6.	301865674	開元 New Century	36、37、39、40、41及43	2021年3月21日

(c) 於最後可行日期，我們已申請在中國註冊我們認為對業務而言屬重大的以下商標，且有關申請於最後可行日期屬有效：

編號	註冊編號	商標	申請人	類別	申請日期
1.	24406590	manju 开元曼居	本公司	43	2017年5月31日
2.	28822913	开元观堂 GRAND HOUSE	本公司	43	2018年1月22日
3.	28837158	MAISON NEW CENTURY 开|元|名|庭	本公司	43	2018年1月22日
4.	34322647	开元曼居精选酒店	本公司	43	2018年10月29日
5.	34340157	开元曼居臻选酒店	本公司	43	2018年10月29日
6.	34343932	开元曼居智选酒店	本公司	43	2018年10月29日
7.	34362037	manju 开元曼居	本公司	43	2018年10月30日
8.	35146901	开元美途	本公司	43	2018年12月6日
9.	35856535	maytour 开元美途	本公司	43	2019年1月10日

(ii) 專利

於最後可行日期，我們在中國以開元酒店管理的名義註冊的專利如下：

編號	名稱	類別	專利編號	專利申請日	專利公開日	有效期
1.	包裝盒（開元臻寶–醉中秋）	外觀設計	2016302262583	2016年6月7日	2017年7月21日	10年

(iii) 軟件版權

於最後可行日期，我們已在中國以浙江金扇子的名義註冊對我們的業務而言屬重大的以下軟件版權：

編號	軟件名稱	註冊編號	開發完成日	首次公開發表日
1.	金扇子(SHANDS)智慧短信觸發平台軟件V1.0	2014SR147146	2014年1月15日	2014年1月15日
2.	金扇子(SHANDS)商務智能管理軟件V1.0	2014SR138465	2014年4月18日	2014年4月20日
3.	金扇子SHANDS酒店行業商務智能分析系統V1.0	2016SR359985	2016年7月29日	尚未公開
4.	金扇子MOD值班達人軟件V1.0	2017SR247962	2017年1月10日	2017年1月18日
5.	金扇子SHANDS BAS酒店早餐管理系統V3.1	2017SR645704	2014年5月30日	2014年5月30日
6.	金扇子USL聯合銷售系統V3.9.0	2017SR647434	2017年1月1日	尚未公開
7.	金扇子ETS有價票券管理系統V3.5.1	2017SR647429	2016年12月29日	尚未公開
8.	金扇子商祺悅送積分商城系統V1.0	2018SR706396	2018年1月8日	2018年1月8日
9.	扇子歡評軟件	2018SR602309	2018年3月15日	尚未公開
10.	扇子商旅系統	2018SR706140	2017年12月26日	2018年1月12日

(iv) 版權

於最後可行日期，本公司已在中國註冊我們認為對我們的業務而言屬重大的以下版權：

編號	版權名稱	註冊編號	開發完成日	首次公開發表日	註冊所有人
1.	大理石結晶(視頻)	國作登字-2017-I-00460081	2016年11月1日	2016年11月1日	開元酒店管理
2.	整魚服務(視頻)	國作登字-2017-I-00460248	2016年11月1日	2016年11月1日	開元酒店管理
3.	紅葡萄酒服務(視頻)	國作登字-2017-I-00460246	2016年11月1日	2016年11月1日	開元酒店管理
4.	會議台型設計與服務技巧(PPT)	國作登字-2017-I-00460092	2016年11月1日	2016年11月1日	開元酒店管理
5.	客房抹塵(視頻)	國作登字-2017-I-00460084	2016年11月1日	2016年11月1日	開元酒店管理
6.	派菜服務(視頻)	國作登字-2017-I-00460082	2016年11月1日	2016年11月1日	開元酒店管理
7.	電話機消毒(視頻)	國作登字-2017-I-00459440	2016年11月1日	2016年11月1日	開元酒店管理
8.	白葡萄酒服務(視頻)	國作登字-2017-I-00460247	2016年11月1日	2016年11月1日	開元酒店管理
9.	宴會設計與服務技巧(PPT)	國作登字-2017-I-00460091	2016年11月1日	2016年11月1日	開元酒店管理
10.	木地板打蠟(視頻)	國作登字-2017-I-00460083	2016年11月1日	2016年11月1日	開元酒店管理
11.	擦拭高腳杯的方法(視頻)	國作登字-2017-I-00460086	2016年11月1日	2016年11月1日	開元酒店管理
12.	地毯除漬(視頻)	國作登字-2017-I-00460089	2016年11月1日	2016年11月1日	開元酒店管理
13.	大理石日常保養(視頻)	國作登字-2017-I-00460087	2016年11月1日	2016年11月1日	開元酒店管理

編號	版權名稱	註冊編號	開發完成日	首次公開發表日	註冊所有人
14.	地毯抽洗(視頻)	國作登字-2017-I-00460088	2016年11月1日	2016年11月1日	開元酒店管理
15.	葡萄酒的展示與開啟(視頻)	國作登字-2017-I-00460090	2016年11月1日	2016年11月1日	開元酒店管理
16.	推塵(視頻)	國作登字-2017-I-00460077	2016年11月1日	2016年11月1日	開元酒店管理
17.	客房保養(視頻)	國作登字-2017-I-00460085	2016年11月1日	2016年11月1日	開元酒店管理
18.	地毯乾洗(視頻)	國作登字-2017-I-00460074	2016年11月1日	2016年11月1日	開元酒店管理
19.	衛生間清潔(視頻)	國作登字-2017-I-00460076	2016年11月1日	2016年11月1日	開元酒店管理
20.	清洗醒酒器的方法(視頻)	國作登字-2017-I-00460079	2016年11月1日	2016年11月1日	開元酒店管理
21.	上菜服務(視頻)	國作登字-2017-I-00460078	2016年11月1日	2016年11月1日	開元酒店管理
22.	吸塵與吸塵器保養(視頻)	國作登字-2017-I-00488473	2016年11月1日	2016年11月1日	開元酒店管理
23.	開元芳草地胖咕	浙作登字11-2017-F-9836	2017年7月19日	尚未公開	本公司

(v) 域名

於最後可行日期，本公司已註冊我們認為對我們的業務而言屬重大的以下域名：

編號	域名	到期日
1.	10105050.cn	2022年7月5日
2.	10105050.com.cn	2022年7月5日
3.	centuryclub.cn	2020年8月6日
4.	centuryhotels.cn	2020年8月6日
5.	centuryhotels.com.cn	2020年8月6日
6.	Kaiyuancareer.cn	2023年3月22日
7.	Kaiyuancareer.com	2023年3月22日
8.	Kaiyuancareer.com.cn	2023年3月22日
9.	Kaiyuanhotels.cn	2020年8月6日
10.	Kaiyuanhotels.com.cn	2020年8月6日
11.	Kaiyuanhotels.net	2022年8月10日
12.	ncreit.cn	2021年4月16日
13.	ncreit.com.cn	2021年4月16日
14.	nchotels.cn	2022年8月10日
15.	nchotels.com.cn	2022年8月10日
16.	newcenturyhotels.cn	2022年8月10日
17.	newcenturyhotels.com.cn	2022年8月10日
18.	shands.cn	2020年3月20日
19.	shands.com.cn	2020年3月20日

除本節「2.本公司的知識產權」分節所披露者外，概無其他對我們的業務而言屬或可能屬重大的商標或服務標誌、專利及其他知識產權。

C. 有關董事、主要股東及專家的其他資料

1. 權益披露

緊隨全球發售完成後，每名董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部所指的相聯法團）的股份、相關股份或債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部一旦H股上市則須知會我們及聯交所的權益及淡倉（包括根據《證券及期貨條例》有關條文其被當作或被視為擁有的權益及╱或淡倉），或根據《上市規則》所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》一旦H股上市則須知會我們及聯交所的權益及淡倉或根據《證券及期貨條例》第352條須記入該條所述登記冊的權益及淡倉，如下：

			於最後可行日期及緊接全球發售前持有的股份		緊隨全球發售完成後（假設超額配售權未獲行使）持有的股份			緊隨全球發售完成後（假設超額配售權獲悉數行使）持有的股份		
董事姓名	權益性質	股份類別	數目	佔本公司總股本概約百分比	數目	佔相關股份類別權益的概約百分比	佔本公司總股本權益的概約百分比	數目	佔相關股份類別權益的概約百分比	佔本公司總股本權益的概約百分比
金文杰先生	受控制法團權益[2]	非上市股份[3]	13,437,900	6.4	13,437,900	6.4	4.8	13,437,900	6.4	4.6
陳妙強先生	受控制法團權益[4]	非上市股份	7,223,580	3.4	7,223,580	3.4	2.6	7,223,580	3.4	2.5
	配偶權益[5]	非上市股份	7,223,580	3.4	7,223,580	3.4	2.6	7,223,580	3.4	2.5

附註：

1. 所示所有權益均屬好倉。

2. 金文杰先生為寧波梅山保稅港區開匯泰亨投資管理合夥企業（有限合夥）（「**開匯泰亨**」）的普通合夥人，可全權控制開匯泰亨。根據《證券及期貨條例》，金文杰先生被視為於開匯泰亨所持有的股份中擁有權益。

3. 非上市股份包括內資股及非上市外資股。根據中國法律顧問的意見，非上市外資股及內資股持有人享有同等權利。根據《證券及期貨條例》，全球發售完成後，非上市外資股及內資股持有人將被視為於同類股份中擁有權益。

4. 陳妙強先生為寧波梅山保稅港區開瑞世祺投資管理合夥企業（有限合夥）（「**開瑞世祺**」）的普通合夥人，可全權控制開瑞世祺。根據《證券及期貨條例》，陳妙強先生被視為於開瑞世祺所持有的股份中擁有權益。

5. 陳妙強先生的配偶陸軍女士於開瑞世祺中擁有20.0%有限合夥權益，因此，根據《證券及期貨條例》，陳妙強先生於開瑞世祺所持有的股份中擁有權益。

2. 主要股東

盡董事所知，緊隨全球發售完成後，假設超額配售權未獲行使，以下人士將於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條文須予披露的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	權益性質	股份類別	數目	佔相關股份類別權益的概約百分比	佔本公司總股本權益的概約百分比
開元旅業	實益擁有人	非上市股份[2]	125,676,180	59.8	44.9
	受控制法團權益[3]	非上市股份	9,655,590	4.6	3.4
陳妙林先生	受控制法團權益[3][4]	非上市股份	135,331,770	64.4	48.3
NC Hotels Investment Holding Pte. Ltd.	受控制法團權益	非上市股份	40,482,540	19.3	14.5

附註：

1. 所示所有權益均屬好倉。

2. 非上市股份包括內資股及非上市外資股。根據中國法律顧問的意見，非上市外資股及內資股持有人享有同等權利。根據《證券及期貨條例》，全球發售完成後，非上市外資股及內資股持有人將被視為於同類股份中擁有權益。

3. 開元旅業為杭州謙和祺聚投資管理合夥企業（有限合夥）（「**謙和祺聚**」）的普通合夥人，可全權控制謙和祺聚。根據《證券及期貨條例》，開元旅業被視為於謙和祺聚所持有的股份中擁有權益。

4. 陳妙林先生間接擁有開元旅業85.2%的股本權益。根據《證券及期貨條例》，陳妙林先生被視為於開元旅業所持有的股份中擁有權益。

3. 服務合約

我們已就（其中包括）遵守相關法律法規、遵守組織章程細則及仲裁規定與本公司各董事及監事訂立服務合約。除上文所披露者外，我們並未與本公司任何董事或監事（以其各自作為董事／監事的身份）訂立亦不擬訂立任何服務合約（於一年內到期或可由僱主在一年內無須支付賠償（法定賠償除外）而終止的合約除外）。

4. 董事及監事薪酬

截至2017年12月31日止年度及截至2018年8月31日止八個月，我們向董事及監事支付的稅前薪酬總額（包括袍金、薪金、退休金計劃供款、實物福利及酌情花紅）分別約為人民幣2.8百萬元及人民幣1.6百萬元。

根據現時生效的安排，我們預計截至2018年12月31日止年度，應付董事及監事的稅前薪酬總額約為人民幣3.3百萬元。

5. 已收代理費或佣金

除本附錄「D.其他資料－2.聯席保薦人」分節所披露者外，於本招股章程日期前兩年內，董事或名列本附錄「D.其他資料－7.專家同意書」分節的專家概無自本公司收取任何代理費或佣金。

6. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

(i) 董事並不知悉任何人士（並非董事或本公司最高行政人員）將在緊隨全球發售完成後，於股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司或其任何附屬公司股東大會上投票的任何類別股本名義價值的10%或以上的權益；

(ii) 董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部所指的相聯法團）的股份、相關股份或債權證中擁有股份於聯交所上市後須根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8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》相關條文被當作或視作擁有的任何權益及淡倉），或根據《證券及期貨條例》第352條須登記於該條所述登記冊的任何權益或淡倉，或根據《上市規則》所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》的規定須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；

(iii) 董事或名列本附錄「D.其他資料－5.專家資格」分節的專家概無於本集團任何成員公司的創辦中或本集團任何成員公司於緊接本招股章程發行前兩年內已經收購或出售或租出或擬收購或出售或租出的任何資產中擁有任何權益；

(iv) 董事或名列本附錄「D.其他資料－5.專家資格」分節的專家概無在本招股章程日期仍然有效且對本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有任何重大權益；

(v) 董事或名列本附錄「D.其他資料－5.專家資格」分節的專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權或自行或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論可否依法強制執行）；

(vi) 據董事目前所知，概無董事、彼等各自的聯繫人或擁有本公司已發行股本5%以上權益的股東於本公司五大客戶或五大供應商中擁有任何權益；及

(vii) 概無董事與本公司任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約（於一年內到期或可由僱主在一年內無須支付賠償（法定賠償除外）而終止的合約除外）。

D. 其他資料

1. 訴訟

董事確認，於業績記錄期及直至最後可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且並無待決或面臨由或針對本集團任何成員公司提起的重大訴訟或索償。

2. 聯席保薦人

聯席保薦人之一中國銀河國際證券（香港）有限公司曾向獲丰國際有限公司（一家在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，非執行董事兼控股股東之一陳妙林先生擁有其83.90%的權益）提供貸款，因此，根據《上市規則》第3.07條所載適用於保薦人的獨立性準則，中國銀河國際證券（香港）有限公司不屬於獨立保薦人。

除中國銀河國際證券（香港）有限公司外，另一名聯席保薦人交銀國際（亞洲）有限公司符合《上市規則》第3.07條所載適用於保薦人的獨立性準則。

聯席保薦人的保薦人費用總額為5.5百萬港元，應由本公司支付。

聯席保薦人已代表本公司向聯交所申請批准本招股章程所述的已發行及將予發行股份上市及買賣。本公司已作出一切必要安排，以使相關股份獲納入中央結算系統。

3. 發起人

有關我們發起人的資料如下：

編號	發起人名稱
1.	開元旅業集團有限公司
2.	NC Hotels Investment Holding Pte. Ltd.
3.	寧波梅山保稅港區開匯泰亨投資管理合夥企業（有限合夥）
4.	Ocean Century Hotels Limited
5.	杭州謙和祺聚投資管理合夥企業（有限合夥）
6.	寧波梅山保稅港區開瑞世祺投資管理合夥企業（有限合夥）
7.	上海鷗翎鉑卉投資中心（有限合夥）

除全球發售及本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，概無就全球發售或本招股章程所述的相關交易向任何發起人支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益，或擬向彼等支付、配發或給予任何現金、證券或利益。

4. 開辦費用

我們未產生任何開辦費用。

5. 專家資格

以下是為本招股章程提供意見或建議的專家（定義見《上市規則》及《公司（清盤及雜項條文）條例》）的資格：

名稱	資格
中國銀河國際證券（香港）有限公司	根據《證券及期貨條例》可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
交銀國際（亞洲）有限公司	根據《證券及期貨條例》可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師

名稱	資格
北京市金杜律師事務所	中國法律顧問
戴德梁行有限公司	物業估值師
浩華酒店管理顧問（北京）有限公司	行業專家

6. 合規顧問

本公司已同意依據《上市規則》第3A.19條委任交銀國際（亞洲）有限公司擔任上市後的合規顧問。

7. 專家同意書

名列本附錄「D.其他資料－5.專家資格」分節的各方已就本招股章程的刊發發出書面同意書，表示同意按本招股章程所載形式及內容載列其函件及／或報告及／或意見及／或該等函件、報告或意見之概要（視情況而定）及／或引述彼等各自的名稱，且迄今並無撤回彼等各自的同意書。

8. 約束力

倘根據本招股章程提出申請，本招股章程即具效力，所有相關人士須受《公司（清盤及雜項條文）條例》第44A及44B條的所有適用條文（罰則除外）約束。

9. 無重大不利變動

董事確認，本公司或我們附屬公司的財務或貿易狀況或前景自2018年8月31日以來直至本招股章程日期並無任何重大不利變動。

10. 其他事項

除本招股章程所披露者外：

(i) 於本招股章程日期前兩年內：

(a) 並無發行或同意發行或建議全部或部分繳足本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本以獲取現金或現金以外的對價；

(b) 並無就發行或出售本公司或其任何附屬公司任何股份或借貸資本而給予或同意給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款，亦並無就發行或出售本公司或其任何附屬公司任何資本而支付或應付任何佣金；及

(c) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份或債權證而向任何人士支付或應付任何佣金；

(ii) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何創辦人、管理層或遞延股份或任何債權證；

(iii) 本公司股份或借貸資本概無附帶或有條件或無條件同意附帶任何期權；

(iv) 本公司並無任何發行在外的可換股債務證券或債權證；

(v) 並無訂立放棄或同意放棄未來股息的安排；

(vi) 並無就任何優先購買權的行使或認購權的可轉讓性制定任何程序；

(vii) 並無訂立為期一年以上與我們的業務有重大關係的廠房租用或租購合約；

(viii) 於過去12個月我們的業務並無出現可能對或已經對我們財務狀況造成重大影響的中斷情況；

(ix) 名列於本附錄「D.其他資料－5.專家資格」分節的專家概無：

(a) 於本集團任何成員公司的任何證券（包括股份）中實益或非實益擁有任何權益；或

(b) 擁有任何權利或期權（不論能否依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何證券（包括股份）；

(x) 本公司目前並無意申請中外合資股份有限公司地位，且預期毋須遵守《中華人民共和國中外合資經營企業法》；

(xi) 本集團旗下公司現時概無於任何證券交易所上市，亦無於任何交易系統進行買賣；及

(xii) 本招股章程的英文版本與中文譯本之間倘存在任何差異，概以英文版本為準。

董事獲告知，本公司或其任何附屬公司不大可能須承擔遺產稅的重大責任。

送呈公司註冊處處長文件

隨附本招股章程並送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

(a) **白色**、**黃色**及**綠色**申請表格；

(b) 本招股章程「附錄七－法定及一般資料－D.其他資料－7.專家同意書」分節所述的書面同意書；及

(c) 本招股章程「附錄七－法定及一般資料－B.有關我們業務的其他資料－1.重大合約概要」分節所述的各重大合約副本。

備查文件

自本招股章程日期起計14日（包括該日）期間的正常辦公時間內，以下文件的副本可於香港中環康樂廣場1號怡和大廈31樓的德杰律師事務所辦事處查閱：

(a) 組織章程細則；

(b) 羅兵咸永道會計師事務所編製的會計師報告，全文載於本招股章程附錄一；

(c) 羅兵咸永道會計師事務所就本集團未經審核備考財務資料作出的報告，全文載於本招股章程附錄二A；

(d) 羅兵咸永道會計師事務所和聯席保薦人編製的盈利估計函件，全文載於本招股章程附錄二B；

(e) 本集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月的經審核合併財務報表；

(f) 戴德梁行有限公司就本集團物業權益編製的物業估值報告，全文載於本招股章程附錄三；

(g) 我們的中國法律顧問北京市金杜律師事務所於本招股章程發佈日期出具的有關中國法律的意見；

(h) 本招股章程「附錄七－法定及一般資料－B.有關我們業務的其他資料－1.重大合約概要」分節所述的重大合約；

(i) 本招股章程「附錄七－法定及一般資料－D.其他資料－7.專家同意書」分節所述的書面同意書；

(j) 本招股章程「附錄七－法定及一般資料－C.有關董事、主要股東及專家的其他資料－3.服務合約」分節所述的服務合約；

(k) 中國《公司法》，連同其非官方英文譯本；

(l) 《必備條款》，連同其非官方英文譯本；

(m) 《國務院關於股份有限公司境外募集股份及上市的特別規定》，連同其非官方英文譯本；及

(n) 由浩華酒店管理顧問（北京）有限公司編製的行業報告。

Zhejiang New Century Hotel Management Co., Ltd.
浙江開元酒店管理股份有限公司