

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份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。



**LEGEND STRATEGY INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP COMPANY LIMITED**

**枋濬國際集團控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1355)

**截至二零一四年十二月三十一日止年度  
之全年業績公告**

枋濬國際集團控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）根據香港財務報告準則編製，並已獲本公司核數師同意的截至二零一四年十二月三十一日止年度（「本年度」）的綜合全年業績，連同截至二零一三年十二月三十一日止年度的比較數字如下：

## 綜合損益及其他全面收入表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港元	二零一三年 港元
<b>收益</b>	4	<b>29,700,841</b>	57,968,906
營運租賃開支		(17,974,662)	(14,822,036)
物業、廠房及設備折舊		(7,255,616)	(7,389,933)
僱員福利開支		(13,153,151)	(16,827,186)
公用設施		(1,857,458)	(1,799,710)
其他營運開支		(30,219,888)	(17,863,871)
其他收入		<u>159,995</u>	<u>2,054,822</u>
<b>營運(虧損)／溢利</b>		<b>(40,599,939)</b>	<u>1,320,992</u>
融資成本	5	(448,789)	(848,630)
於合資公司之權益減值		(6,797,484)	—
分佔合資公司業績		<u>(12,331,951)</u>	<u>(3,765,796)</u>
<b>除稅前虧損</b>		<b>(60,178,163)</b>	(3,293,434)
所得稅抵免／(開支)	6	<u>8,634,678</u>	<u>(3,960,343)</u>
<b>本公司擁有人應佔年內虧損</b>	7	<b>(51,543,485)</b>	(7,253,777)
<b>其他全面(虧損)／收益：</b>			
可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額		(1,098,573)	2,296,761
應佔合資公司之其他全面收益		6,210	—
可供出售金融資產公平值變動		<u>—</u>	<u>(178,000)</u>
本年度其他全面(虧損)／收益，扣除稅項		<u>(1,092,363)</u>	<u>2,118,761</u>
<b>本公司擁有人應佔年內全面虧損總額</b>		<b><u>(52,635,848)</u></b>	<b><u>(5,135,016)</u></b>
每股虧損	8		
— 基本(港仙)		(21.96)	(3.99)
— 攤薄(港仙)		<u>(21.96)</u>	<u>(3.99)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港元	二零一三年 港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		77,312,841	53,340,427
預付款項	10	24,169,069	59,969,169
租賃按金	10	2,243,510	1,425,273
預繳經營租賃	10	9,823,653	10,529,348
於合資公司之權益		6,831,600	25,432,735
遞延所得稅資產		1,688,384	1,284,573
		<u>122,069,057</u>	<u>151,981,525</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款	11	7,741,933	10,295,474
預付款項、按金及其他應收款項	10	27,839,907	2,743,151
應收合資公司款項		2,114,950	1,024,454
銀行及現金結餘		2,322,143	19,585,536
		<u>40,018,933</u>	<u>33,648,615</u>
<b>流動負債</b>			
報廢資產復原撥備		2,422,083	2,299,176
應付賬款及其他應付款項	12	21,696,678	16,625,205
當期所得稅負債		1,733,623	13,936,056
應付融資租賃款項		419,560	342,694
		<u>26,271,944</u>	<u>33,203,131</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>13,746,989</u>	<u>445,484</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>135,816,046</u>	<u>152,427,009</u>
<b>非流動負債</b>			
報廢資產復原撥備		1,485,747	1,440,769
應付融資租賃款項		155,583	516,251
		<u>1,641,330</u>	<u>1,957,020</u>
<b>資產淨值</b>		<u>134,174,716</u>	<u>150,469,989</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔資本及儲備</b>			
股本	13	2,617,701	2,165,001
儲備		131,557,015	148,304,988
<b>權益總額</b>		<u>134,174,716</u>	<u>150,469,989</u>

## 綜合財務報表附註

### 1. 一般資料

本公司於在開曼群島註冊成立為有限公司。註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。主要營業地點地址為香港灣仔菲林明道8號大同大廈13樓1303室。本公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

本公司為一間投資控股公司。本集團主要於中華人民共和國（「中國」）從事經營經濟型酒店及提供酒店顧問及管理服務。

### 2 持續經營基準

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團產生本公司擁有人應佔虧損51,543,485港元（二零一三年：7,253,777港元），於二零一四年十二月三十一日，本集團的銀行及現金結餘為2,322,143港元（二零一三年：19,585,536港元）。

為改善本集團的經營表現及減輕流動資金風險，管理層正實施控制成本及限制資本開支的措施。僅當本集團在滿足日常營運資金及其他資本承擔需求後仍擁有足夠的財務資源時，方會進一步投資於酒店業務。此外，於二零一五年一月九日，本集團完成以每股配售股份0.66港元的價格配售52,300,000股股份。配售所得款項淨額約為3,390萬港元，將用於本集團的一般營運資金。董事預期，配售帶來的新增資金，加上酒店業務預期將產生正的現金流量，將改善本集團於未來12個月的現金流量及財務狀況。

本公司董事已審閱本集團的現金流量預測。該等現金流量預測涵蓋自綜合財務報表批准當日起12個月期間。董事認為，根據此等現金流量預測，以及鑒於上文所述，本集團將具備足夠的財務資源，可履行未來12個月到期應付的財務責任。因此，董事認為，按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

### 3. 採納新訂及經修訂的香港財務報告準則

本年度，本集團採納香港會計師公會頒佈的與其經營有關的全部新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），並於二零一四年一月一日起之會計年度生效。香港財務報告準則包括香港財務報告準則；香港會計準則及詮釋。採納該等新訂及經修訂的香港財務報告準則對本集團之會計政策、本集團本年度及以前年度的財務報表呈列及金額列報並無重大影響。

本集團並未採用已頒佈但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響，但並未能就此等新及經修訂的香港財務報告準則是否會對經營業績及財務狀況產生重大影響發表意見。

#### 4. 經營分部資料

本集團的兩個可呈報分部如下：

- 酒店營運(酒店會籍卡銷售、酒店管理服務的收入及分租物業租金收入乃計入酒店經營分部內)
- 提供酒店顧問服務

本集團之可呈報分部乃提供不同產品及服務之策略性業務單位。由於各業務要求不同之技術及市場推廣策略，各可呈報分部乃個別管理。

分部損益不包括利息收入、融資成本、以股份為基礎之付款開支、核數師酬金及法律及專業費用。

年內，可呈報分部的分部資料載列如下：

	酒店營運 港元	提供酒店 顧問服務 港元	總額 港元
<b>截至二零一四年十二月三十一日止年度</b>			
來自外來客戶之收益	29,700,841	—	29,700,841
分部虧損	(27,865,563)	—	(27,865,563)
物業、廠房及設備折舊	7,255,616	—	7,255,616
預付經營租賃攤銷	865,788	—	865,788
應收賬款減值撥備	4,423,101	—	4,423,101
<b>截至二零一三年十二月三十一日止年度</b>			
來自外來客戶之收益	33,412,313	24,556,593	57,968,906
分部(虧損)／溢利	(5,029,275)	16,493,842	11,464,567
物業、廠房及設備折舊	6,524,174	865,759	7,389,933
預付經營租賃攤銷	864,587	—	864,587
應收賬款減值撥備／(撥回)	913,154	(1,500,000)	(586,846)

分部業績與除所得稅前虧損之對賬載列如下：

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
可呈報分部 (虧損) / 溢利總額	(27,865,563)	11,464,567
未分配企業開支淨額 (附註)	(12,791,313)	(10,217,873)
融資收入	56,937	74,298
融資成本	(448,789)	(848,630)
於合資公司之權益減值	(6,797,484)	—
分佔合資公司業績	(12,331,951)	(3,765,796)
	<u>(60,178,163)</u>	<u>(3,293,434)</u>
除所得稅前虧損	<u>(60,178,163)</u>	<u>(3,293,434)</u>

附註：

未分配企業開支主要指以股份為基礎之付款開支、核數師酬金及法律及專業費用。

#### 來自主要客戶之收益：

於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，所有收益均來自中國及香港的外來客戶。並無自一名客戶產生的收益佔本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度收益的10%以上。截至二零一三年十二月三十一日止年度，收益21,382,489港元來自兩名外來客戶。下文載列來自上述各主要外來客戶的收益概要。

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
提供酒店顧問服務的分部		
客戶1	—	9,306,989
客戶2	—	12,075,500
	<u>—</u>	<u>21,382,489</u>

位於香港及中國的非流動資產總值 (不包括遞延稅項資產) 分別為1,032,742港元 (二零一三年：2,953,656港元) 及119,347,931港元 (二零一三年：147,743,296港元)。

所有活動收益明細載列如下：

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
酒店顧問服務	—	24,556,593
酒店營運的銷售額 — 酒店房間租金、 酒店管理服務收入及會議室租金	<b>24,044,532</b>	28,328,788
管理費收入	<b>2,806,312</b>	2,335,769
分租物業租金收入	<b>2,524,776</b>	2,501,438
酒店會籍卡銷售	<b>325,221</b>	246,318
	<b><u>29,700,841</u></b>	<b><u>57,968,906</u></b>

## 5. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
報廢資產復原債務的融資成本	<b>180,912</b>	173,407
融資租賃負債的融資成本	<b>39,033</b>	53,962
逾期付款的利息	<b>3,844</b>	—
可換股票據融資成本	—	3,971,164
一年內全部償還的其他貸款利息	<b>900,000</b>	—
	<b><u>1,123,789</u></b>	<b><u>4,198,533</u></b>
減：資本化為在建工程之金額	<b>(675,000)</b>	<b>(3,349,903)</b>
	<b><u>448,789</u></b>	<b><u>848,630</u></b>

## 6. 所得稅(抵免)／開支

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
即期稅項 — 香港利得稅		
年內撥備	—	1,352,468
以前年度超額撥備	<b>(8,710,909)</b>	—
	<b>(8,710,909)</b>	1,352,468
即期稅項 — 中國		
年內撥備	<b>483,881</b>	2,388,118
遞延所得稅	<b>(407,650)</b>	219,757
	<b><u>(8,634,678)</u></b>	<b><u>3,960,343</u></b>

本集團於開曼群島及英屬處女群島（「英屬處女群島」）毋須繳納稅項。

於本年度內，香港利得稅按稅率16.5%（二零一三年：16.5%）就估計應課稅溢利作出撥備。

於本年度內，中國企業所得稅按稅率25%（二零一三年：25%）作出撥備。

## 7. 年內虧損

本集團的年內虧損乃經扣除／（計入）下列項目呈列：

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
應收賬款減值撥備／（撥回）	4,423,101	(586,846)
核數師酬金	1,200,000	2,129,000
物業、廠房及設備折舊	7,255,616	7,389,933
於合資公司之權益減值	6,797,484	—
經營租賃最低租賃付款	17,974,662	14,822,036
出售物業、廠房及設備之虧損（附註）	<u>5,167,969</u>	<u>2,276,985</u>

附註：

年內，由於終止開發兩間酒店，撇銷在建工程4,376,500港元。

於二零一三年十二月三十一日，由於業主提前終止租約，本集團關閉一間營運中的酒店，為此已撇銷賬面值為985,024港元之物業、廠房及設備。本集團已收到業主就提前終止支付之賠償877,303港元。此外，本集團將一間在建中的酒店搬遷至新址，因此，於在建工程列賬的相關建造成本1,253,290港元已被撇銷。

## 8. 每股虧損

### (a) 基本每股虧損

本公司擁有人應佔基本每股虧損的計算乃基於本公司擁有人應佔年內虧損約51,543,485港元（二零一三年：7,253,777港元）及年內已發行普通股加權平均數234,744,549股（二零一三年：181,579,453股）。

### (b) 攤薄每股虧損

年內，本公司已發行的購股權並無攤薄潛在普通股。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，行使本公司已發行可換股債券會反攤薄，且本公司已發行的購股權並無攤薄潛在普通股。因此，於兩年中，攤薄每股虧損與基本每股虧損一致。

## 9. 股息

於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，本公司董事概無建議支付任何股息。

## 10. 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	二零一四年 港元	二零一三年 港元
<b>預付款項</b>			
物業、廠房及設備	(a)	24,169,069	59,969,169
預付經營租賃	(b)	10,689,458	11,393,935
其他		1,403,949	981,418
		<u>36,262,476</u>	<u>72,344,522</u>
<b>按金</b>			
租賃按金		<u>2,243,510</u>	<u>1,425,273</u>
<b>其他應收款項</b>			
		<u>25,570,153</u>	<u>897,146</u>
預付款項、按金及其他應收款項總額		<u><b>64,076,139</b></u>	<u><b>74,666,941</b></u>
預付款項、按金及其他應收款項金額分析如下：			
<b>非流動部分</b>			
物業、廠房及設備預付款項		24,169,069	59,969,169
租賃按金		2,243,510	1,425,273
預付經營租賃		9,823,653	10,529,348
		<u>36,236,232</u>	<u>71,923,790</u>
<b>流動部分</b>			
預付款項		1,403,949	981,418
預付經營租賃		865,805	864,587
其他應收款項		25,570,153	897,146
		<u>27,839,907</u>	<u>2,743,151</u>
		<u><b>64,076,139</b></u>	<u><b>74,666,941</b></u>

### 附註

- (a) 就新辦公物業及計劃於未來開業的經濟型酒店的建設成本支付的款項。
- (b) 該結餘主要指就於中國的酒店物業租賃(租期截至二零二六年六月三十日止十五年)向一名獨立第三方支付的经营租賃付款之非即期部分。

## 11. 應收賬款

本集團的酒店營運收益主要以信用卡或現金結算。本集團為擁有合適信貸記錄的企業客戶提供三十天的酒店客房租賃信貸期。就酒店顧問服務而言，本集團於外部客戶接受服務後向該等客戶提供六十天的信貸期。於二零一四年十二月三十一日，本集團已作出應收賬款減值撥備4,423,101港元(二零一三年：撥回586,846港元)。應收賬款7,561,592港元(二零一三年：10,185,469港元)已逾期但並無減值。管理層認為，由於截至本報告日期已收到部份應收賬款，並已與客戶就經修訂還款計劃達成協議，故該等貿易結餘的收回並無問題。

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
應收賬款	12,798,345	10,929,589
減值撥備	(5,056,412)	(634,115)
	<u>7,741,933</u>	<u>10,295,474</u>

該等應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
無逾期亦無減值	<u>180,341</u>	<u>110,005</u>
逾期0至30天	505,878	673,981
逾期31至60天	226,905	237,934
逾期61至90天	212,248	481,524
逾期91至120天	554,225	222,436
逾期121至365天	2,415,042	8,569,594
逾期超過365天	<u>3,647,294</u>	<u>—</u>
	<u>7,561,592</u>	<u>10,185,469</u>
	<u>7,741,933</u>	<u>10,295,474</u>

本集團應收賬款之面值乃按人民幣計值。

年內應收賬款減值撥備之變動如下：

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
於一月一日	634,115	1,500,000
匯兌調整	(804)	—
年內撥備	4,423,101	913,154
撇銷金額	—	(279,039)
撥回減值撥備	—	(1,500,000)
	<u>5,056,412</u>	<u>634,115</u>
於十二月三十一日	<u>5,056,412</u>	<u>634,115</u>

減值撥備撥回已計入綜合收益表中的「其他經營開支」。

## 12. 應付賬款及其他應付款項

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
應付賬款	4,311,517	3,072,392
應計項目及其他應付款項	17,385,161	13,552,813
	<u>21,696,678</u>	<u>16,625,205</u>

應付賬款的賬齡分析如下：

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
0至30天	1,595,674	1,151,344
31至60天	1,336,146	706,732
61至90天	679,726	588,059
超過90天	699,971	626,257
	<u>4,311,517</u>	<u>3,072,392</u>

應計項目及其他應付款項分析載列如下：

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
<b>應計項目</b>		
應計員工成本	2,609,497	1,811,239
應計審核及專業費用	2,866,155	2,910,200
應計實際租金應付款項	6,080,987	2,678,463
	<u>11,556,639</u>	<u>7,399,902</u>
<b>其他應付款項</b>		
其他應付稅項	3,741,755	3,635,256
應付酒店施工人員款項	783,520	—
應付利息	—	1,471,164
遞延收益		
— 會籍費用	297,073	191,242
— 客戶忠誠度計劃	188,702	166,163
預收款項	195,113	191,708
其他	622,359	497,378
	<u>5,828,522</u>	<u>6,152,911</u>
<b>應計項目及其他應付款項總額</b>	<u><u>17,385,161</u></u>	<u><u>13,552,813</u></u>

### 13. 股本

	附註	股份數目	金額 港元
法定：			
每股面值0.01港元			
(二零一三年：0.01港元)的普通股			
於二零一三年一月一日、			
於二零一三年十二月三十一日、			
於二零一四年一月一日			
及二零一四年十二月三十一日		<u>780,000,000</u>	<u>7,800,000</u>
已發行及繳足：			
每股面值0.01港元			
(二零一三年：0.01港元)的普通股			
於二零一三年一月一日		180,000,001	1,800,001
兌換可換股票據	(a)	36,000,000	360,000
行使購股權		<u>500,000</u>	<u>5,000</u>
於二零一三年十二月三十一日			
及於二零一四年一月一日		216,500,001	2,165,001
行使購股權		1,770,000	17,700
配售發行股份	(b)	<u>43,500,000</u>	<u>435,000</u>
於二零一四年十二月三十一日		<u>261,770,001</u>	<u>2,617,701</u>

附註：

- (a) 該等可換股票據於二零一三年獲悉數兌換，就此按兌換價每股0.85港元發行合共36,000,000股每股面值0.01港元之普通股。
- (b) 於二零一四年七月二十三日，本公司與英皇證券(香港)有限公司就向獨立投資者以每股0.79港元的價格配售43,500,000股每股面值0.01港元的普通股訂立一項配售協議。配售於二零一四年八月十二日完成，發行股份的溢價約33,930,000港元計入本公司的股份溢價賬。

## 14. 經營租賃承擔

本集團的數個酒店物業以不可撤銷經營租賃協議租賃。租賃合約內有自動加價條款及續租權。不可撤銷經營租賃的未來應付總計最低租賃付款如下：

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
一年內	11,370,376	13,179,879
二至五年(包括首尾兩年)	42,523,234	40,631,817
五年後	54,526,630	76,191,099
	<u>108,420,240</u>	<u>130,002,795</u>

## 15. 報告期後事項

於二零一四年十二月二十二日，本公司與英皇證券(香港)有限公司(「配售代理」)訂立一項配售協議，據此，本公司同意透過配售代理盡力以每股配售股份0.66港元的價格，向不少於六名承配人配售52,300,000股新股份。

於二零一五年一月九日，本公司完成配售，配售代理成功以每股配售股份0.66港元的配售價格，向不少於六名承配人配售52,300,000股配售股份。配售所得款項淨額約為3,390萬港元。

## 管理層討論及分析

### 業務及營運回顧

本集團主要於中國從事經濟型酒店營運及提供酒店顧問服務與酒店管理服務。

#### 酒店營運

截至二零一四年十二月三十一日止財政年度，本集團擁有三家營運中之租賃經營酒店及四家營運中之管理酒店。

酒店營運分部之收入包括銷售酒店房間及酒店會員卡之收入，以及酒店管理服務收入。截至二零一四年十二月三十一日止財政年度，分部收益為29,700,841港元，較上個財政年度同期分部收益33,412,313港元下降11.11%。分部收益減少乃由於關閉位於中國彩田的酒店所致。截至二零一四年十二月三十一日止財政年度，所有酒店之平均客房收入為人民幣171.9元，而上個財政年度同期為人民幣183.7元，減幅約為6.42%。平均入住率由上個財政年度同期之88.7%上升至截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之90.55%，上升是由於加強營銷及推廣力度所致。

截至二零一四年十二月三十一日止財政年度，酒店管理服務之收益為2,806,312港元(二零一三年：2,335,769港元)，有關收益乃來自為悅來客棧(大梅沙店)、悅來客棧(佛山店)、悅來客棧(三亞水岸店)及悅來客棧(三亞錦華店)提供酒店管理服務。

本集團擁有兩家合資公司，於各家公司均擁有60%權益。此兩家合資公司各自分別成立悅來客棧(三亞水岸店)及悅來客棧(三亞錦華店)以在中國三亞進行酒店營運業務。

於過往三個年度，該兩家合資公司錄得虧損淨額，故本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度受此兩家合資公司影響錄得減值虧損6,797,484港元。虧損淨額乃由於中國到訪東南亞國家的遊客日益上升，而三亞未能成為其度假之選以及於三亞之營運成本上升。董事認為，該減值虧損乃非現金開支，故不會影響本集團的現金流量。

於二零一四財政年度，本集團擁有五家在建新酒店：

本集團確定將於中國廣東省惠州市大亞灣區霞涌貿易市場北側發展一家租賃經營酒店(「**霞涌酒店**」)。霞涌酒店的裝修工程於二零一二年第四季度開始。霞涌酒店預期於二零一三年完成翻新工程，但由於圖則及酒店室內設計變動，開業時間將推遲至二零一五年上半年。

本集團確定將於中國廣東省惠州市惠城區發展一家租賃經營酒店(「**惠州濱江酒店**」)。酒店建設幾近完工，並預期經中國當地政府批出若干營業執照後於二零一五年第一季度開業。

本集團確定將於中國廣東省東莞市常平區發展一家租賃經營酒店（「**常平酒店**」）。由於東莞市酒店業日見蕭條，本集團決定將酒店分租予其他投資者作營運，以最小化營運成本及為本公司帶來穩定收入。董事認為，分租酒店符合本公司及股東之最佳利益，亦能增加本集團收入。

本集團確定將於中國廣東省深圳市龍崗區布吉鎮發展一家租賃經營酒店（「**布吉酒店**」）。布吉酒店已完成翻新工程，目前正待取得營運所需之營業執照。

本集團確定於中國廣東省廣州市越秀區某地發展一家租賃經營酒店（「**越秀酒店**」）。本集團決定在中國各大城市發展經濟精品酒店，以避免當地經濟之不確定性。越秀酒店現處於建築及發展階段，預期在二零一五年下半年開業。

於二零一二年三月，本集團已分別於中國廣東省深圳市福田區梅林及南山區蛇口物色到兩處地點，以發展兩家租賃經營酒店（分別為「**梅林酒店**」及「**蛇口酒店**」）。然而，在建築及裝修工程動工時，本集團發現該兩處物業可能不是經營酒店業務之最佳地點，故本集團已將選址由梅林及蛇口改為中國廣東省東莞市長安鎮。然而，由於東莞市的經濟增長自二零一四年二月起突然放緩，於二零一四年六月，本集團決定撤回所有於長安鎮的酒店發展計劃，且根據建築合同，本集團可從建築公司獲得25,700,000港元的退款。建築公司同意以24個月分期付款加年息5厘的方式支付退款。出於避免違約事件及為本集團增加利息收入之考慮，本集團已同意接受建築公司以24個月分期付款之方式支付25,700,000港元。然而，本集團仍有兩家酒店之轉讓費合共4,370,000港元為不可退回。董事認為，撤回酒店發展計劃及以分期付款償還退款乃符合本集團及股東之最佳利益。

於二零一四年一月二十七日，本公司與中國房地產開發商萬力控股有限公司（「**該開發商**」）訂立諒解備忘錄（「**諒解備忘錄**」），內容有關與該開發商就開發或經營其目前在中國開發的不少於50家位於批發市場、多功能商業綜合大樓及購物商場的經濟型酒店進行建議商業合作（「**建議商業合作**」）。然而，由於中國經濟放緩及酒店業存在不確定性，該開發商在諒解備忘錄屆滿後已取消與本集團的建議商業合作。

### 未來發展及酒店營運的前景

由於經濟狀況不穩及酒店業競爭日趨白熱化，本集團計劃放緩其酒店網絡在中國的擴展。本集團亦努力將其營運成本降至最低，並檢討所有現有酒店計劃。董事認為，在競爭激烈和市場變化多端之際，保守策略方為本集團之上策。

## 酒店顧問服務

截至二零一四年十二月三十一日止年度，提供酒店顧問服務並無產生任何收益。主要原因為兩名投資者由於缺乏足夠資金發展其酒店業務，於二零一四年八月上旬以書面形式通知本集團取消彼等於二零一四年四月與本集團訂立之酒店顧問服務協議。目前，本集團已再度與該兩名投資者接洽，商討重啟酒店顧問服務。現時，雙方仍處於商討過程中，預期將於二零一五年六月三十日前得出定論。倘兩名客戶最終不予履行酒店顧問協議之義務，本集團保留對該兩名投資者採取法律行動之權利。

由於中國目前酒店業務之不確定性，董事認為本集團將重新考慮其有關酒店顧問服務之戰略方針，直至中國酒店業務有所好轉。

## 財務回顧

本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得本公司擁有人應佔虧損淨額約51,540,000港元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度（「上年度」）的本公司擁有人應佔虧損淨額約7,250,000港元按年增加約44,290,000港元，增幅為610%。

本年度虧損淨額主要由於二零一四年來自提供酒店顧問服務之收益減少所致。中國經濟下滑導致投資者對酒店住宿行業持審慎態度，並影響了本集團之酒店顧問服務收入。營運開支增加及合資公司之減值虧損亦導致二零一四年產生虧損。

本集團錄得總收入約29,700,000港元（二零一三年：約58,000,000港元），較上年度按年減少約28,300,000港元，減幅為48.8%。收入主要源於酒店營運約為29,700,000港元，佔總收入100%。下表載列本集團截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度租賃經營酒店之主要資料：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年	二零一三年	百分比變動
<b>總計</b>			
總可出租客房晚數 #	<b>100,006</b>	136,315	(26.63%)
入住率	<b>90.55%</b>	88.7%	1.85%
平均房租 (人民幣) *	<b>171.9</b>	183.7	(6.42%)
平均每間客房收入 (人民幣) *	<b>155.7</b>	162.9	(4.42%)

\* 平均房租：所有酒店的平均客房收入除以總入住客房晚數

\* 平均每間客房收入：所有酒店的平均客房收入除以總可出租客房晚數

# 彩田酒店已於二零一三年關閉

## 經營成本

截至二零一四年十二月三十一日止年度，總經營成本由上年度的58,700,000港元，上升11,760,000港元至70,460,000港元，升幅約為20.03%。經營開支增加主要由於二零一四年i)因終止發展兩間酒店而撇銷4,376,500港元；ii)就應收貿易款項作出減值撥備4,423,101港元；及iii)娛樂及專業費用開支增加。截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度的總經營成本載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年	二零一三年	百分比變動
經營租賃開支	17,974,662	14,822,036	21.27%
物業、廠房及設備折舊	7,255,616	7,389,933	(1.82%)
僱員福利開支	13,153,151	16,827,186	(21.83%)
公用設施	1,857,458	1,799,710	3.21%
其他經營開支	30,219,888	17,863,871	69.17%
	<u>70,460,775</u>	<u>58,702,736</u>	<u>20.03%</u>

## 流動資金、財務資源及資本結構

於二零一四年十二月三十一日，本集團的銀行結餘及現金約為2,320,000港元(二零一三年：約19,600,000港元)。資本負債比率乃以負債淨額除以資本總額計算。負債淨額乃按借貸總額(包括綜合財務狀況表所列示的「流動及非流動借貸」)減現金及現金等價物計算。資本總額乃按綜合財務狀況表所列示的「權益」加負債淨額計算。截至二零一四年十二月三十一日止年度，資產負債比率為零(二零一三年：零)。

本集團於二零一四年十二月三十一日處於淨現金狀況。

## 財務狀況之重大變動

截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之應收賬款周轉天數為94天(二零一三年：69天)。應收賬款周轉天數增加25天乃由於應收賬款收款速度下降及酒店業財務表現不佳所致。

就酒店經營業務而言，本集團大部分客戶在酒店退房結賬時以現金支付。因此，應收貿易賬款結餘較收入而言甚微。本集團預期，日後之客戶付款方式將會一致。

就酒店顧問服務而言，截至二零一四年十二月三十一日之應收貿易賬款結餘為3,160,000港元(經扣除減值虧損3,160,000港元)。應收貿易賬款結餘預期將根據與客戶協定的還款計劃於二零一五年內全數付清。

就酒店管理服務而言，有關付款將於每個季度末之後按季結算。董事相信餘下之未償還應收貿易賬款結餘將可收回。

## 資本結構

於二零一四年八月十二日及二零一五年一月九日，本公司已分別按配售價每股0.79港元及0.66港元發行及配發合共43,500,000股及52,300,000股新普通股。除發行新普通股外，截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團資本結構概無重大變動。於二零一四年十二月三十一日，本公司已發行股份總數為261,770,001股(二零一三年：216,500,001股)。

## 外匯風險

本集團大部分資產及負債均以人民幣及港元計值。於二零一四年十二月三十一日，本集團概無因外匯合約、利率、貨幣掉期或其他金融衍生工具而面臨任何重大風險。

## 重大投資

截至二零一四年十二月三十一日止年度，除於建設新酒店及於合資公司的投資外，本集團並無作出任何重大投資。

## 重大收購或出售

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團概無進行附屬公司及聯屬公司之重大收購或出售。

## 資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何資產抵押(二零一三年：無)。

## 資本承擔及或然負債

於二零一四年十二月三十一日，本集團有資本承擔總額約2,950,000港元(二零一三年：約38,200,000港元)，主要與於中國開發及興建新租賃經營酒店有關。於二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零一三年：無)。

## 經營租賃承擔

於二零一四年十二月三十一日，本集團擁有經營租賃承擔總額約108,420,000港元(二零一三年：130,000,000港元)。經營租賃承擔主要與用於酒店經營的酒店物業的租賃有關。

## 僱員及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團有126名(二零一三年：128名)僱員。本集團的薪酬常規符合現行市場慣例，並根據個別僱員的表現、資歷及經驗而釐定。

## 股息

董事不建議派付截至二零一四年十二月三十一日止年度之任何股息(二零一三年：無)。

## 報告期後事項

於二零一五年一月九日，本公司完成配售，配售代理成功以每股配售股份0.66港元的配售價格，向不少於六名承配人配售52,300,000股股份。配售所得款項淨額約為3,390萬港元。

## 展望

日後，本集團將減緩擴大租賃經營酒店之數目，力爭在中國於酒店投資風險和回報之間達致平衡。此外，本集團將著重在酒店經營方面盡力降低成本及盡可能增加溢利，以期望在二零一五年達到收支平衡。

為求分散風險，本集團在未來數年亦會努力於不同行業尋求更多業務機遇。

## 企業管治

本公司致力推行高水準之企業管治，以保障股東權益，並盡力維持高水準的商業操守及企業管治常規。本年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」），惟若干出於特定理由之偏離除外，有關理由如下。本公司董事會將繼續不時檢討及更新該等常規，以確保符合法律及商業準則。

根據企業管治守則守則條文A.2.1，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。將主席與行政總裁的角色區分是為了確保主席管理董事會之責任與行政總裁管理本公司業務之責任得到清晰分工。該劃分確保權力及授權分佈均衡，令權力不會集中。

方文先生為本集團之主席，擔當領導角色，負責董事會之有效運作、整體管理、業務發展及執行董事會為本集團釐定之策略，以達成整體商業目標。行政總裁之職能已由董事會成員承擔。本公司現正物色具有適當經驗之合適人選擔任本公司行政總裁。董事會認為此架構將不會損害董事會之權力及權責平衡。董事會目前由四名執行董事及四名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）組成，其中獨立非執行董事人數佔董事會50%。獨立非執行董事佔董事會人數的大多數可確保彼等之意見具重大影響力，並反映董事會的組成擁有相當之獨立元素。目前，董事會亦相信在方文先生作為主席之領導下，董事會能有效地作出決策，對本集團之業務管理及發展均為有利。

根據企業管治守則之守則條文第C.1.2條，管理層應每月向董事會全體成員提供更新資料，列載有關本公司表現、狀況及前景的公正及易明的詳細評估。

截至二零一四年十二月三十一日止年度期間，由於財務部對部門營運及人力分配進行全面檢討，故本公司尚未著手根據企業管治守則之守則條文C.1.2就本集團業務表現刊發每月更新資料。董事會明白遵守企業管治守則乃提升本公司企業管治水準之關鍵。因此，本公司管理層自二零一四年八月起已每月向董事編製更新資料。

本公司企業管治常規的進一步資料將載於本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度年報內的企業管治報告，該年報將於適當時候寄發予股東。

## **進行證券交易之標準守則**

本集團已採納上市規則附錄10上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其有關董事進行證券交易的操守守則，其條款內容不比標準守則寬鬆。

經向全體董事作出具體查詢後，本公司全體董事確認於截至二零一四年十二月三十一日止年度內均已遵守規定的買賣準則及董事進行證券交易的操守守則。

## **購買、出售或贖回股份**

於本年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何股份。

## **審核委員會審閱**

根據守則及上市規則的規定，本集團已設立由四名獨立非執行董事組成的審核委員會（「審核委員會」）。黃瑞熾先生為審核委員會主席。本公司審核委員會已審閱截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

## **競爭業務**

截至二零一四年十二月三十一日止年度，董事概不知悉董事、本公司管理層及彼等各自的聯繫人士（定義見上市規則）之任何業務或權益與本集團的業務出現或可能出現競爭，亦不知悉任何該等人士已經或可能與本集團出現任何其他利益衝突。

## 致謝

本人謹代表董事會藉此衷心感謝各位客戶、股東、銀行以及管理人員及員工於年內對本集團之鼎力支持。

承董事會命  
枋濟國際集團控股有限公司  
主席兼執行董事  
方文

香港，二零一五年三月二十七日

於本公告日期，董事會成員為：

執行董事：

方文先生 (主席)  
巫曼因女士  
麥耀祖先生  
羅輝城先生

獨立非執行董事：

黃克勤博士  
黃瑞熾先生  
劉承忠先生  
Frostick Stephen William先生