

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之內容概不負責，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公告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。



**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)

**截至二零一九年十二月三十一日止年度之業績公告**

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截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務業績(「全年業績」)。全年業績已經董事會審核委員會審閱。本公告將刊登於本公司網站([www.legend-strategy.com](http://www.legend-strategy.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。

## 綜合損益及其他全面收入表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港元	二零一八年 港元
收益	4	45,584,928	45,547,168
使用權資產折舊		(14,473,621)	(15,195,590)
物業、廠房及設備折舊		(3,998,391)	(5,749,225)
僱員福利開支		(16,918,232)	(16,117,216)
公用設施		(2,399,960)	(3,001,903)
其他營運開支		(15,257,287)	(11,526,833)
出售附屬公司的收益		—	3,777,111
其他收入	5	2,969,434	3,311,795
<b>營運(虧損)／溢利</b>		<b>(4,493,129)</b>	1,045,307
融資成本	6	(3,626,433)	(3,122,615)
<b>除稅前虧損</b>		<b>(8,119,562)</b>	(2,077,308)
所得稅開支	7	(7,002,483)	(3,110,248)
<b>年內虧損</b>	8	<b>(15,122,045)</b>	(5,187,556)
<b>其他全面虧損：</b>			
可能重新分類至損益之項目：			
重新分類至出售附屬公司損益的匯兌 差額		—	750,970
換算海外業務產生之匯兌差額		(610,026)	(824,996)
<b>年內全面虧損總額</b>		<b>(15,732,071)</b>	<b>(5,261,582)</b>

	附註	二零一九年 港元	二零一八年 港元
<b>以下人士應佔年內虧損：</b>			
本公司擁有人		<b>(14,970,351)</b>	(4,378,134)
非控股權益		<b>(151,694)</b>	(809,422)
		<b><u>(15,122,045)</u></b>	<b><u>(5,187,556)</u></b>
<b>以下人士應佔年內全面虧損總額：</b>			
本公司擁有人		<b>(15,584,665)</b>	(4,443,453)
非控股權益		<b>(147,406)</b>	(818,129)
		<b><u>(15,732,071)</u></b>	<b><u>(5,261,582)</u></b>
<b>每股虧損</b>			
	<i>10</i>		
— 基本(港仙)		<b>(3.34)</b>	(0.98)
— 攤薄(港仙)		<b>(3.34)</b>	(0.98)

## 綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 港元	二零一八年 港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	11,137,775	9,045,125
租賃按金	12	2,920,969	2,120,846
商譽		1,879,426	1,920,203
預付款項	12	144,893	826,898
使用權資產		39,891,481	43,734,570
遞延所得稅資產		1,936,484	4,795,488
		<u>57,911,028</u>	<u>62,443,130</u>
<b>流動資產</b>			
租賃按金	12	391,918	952,075
預付款項、按金及其他應收款項	12	977,389	1,171,190
應收賬款	13	611,113	825,299
存貨		144,189	204,831
銀行及現金結餘		11,200,511	27,649,893
按公平值計入損益之投資		—	5,922,551
		<u>13,325,120</u>	<u>36,725,839</u>
<b>總資產</b>		<u>71,236,148</u>	<u>99,168,969</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	14	4,103,550	6,951,988
應付稅項		2,754,672	2,227,794
報廢資產復原撥備		471,921	1,350,188
租賃負債		13,521,072	15,733,321
借款	15	15,000,000	10,000,000
		<u>35,851,215</u>	<u>36,263,291</u>

	附註	二零一九年 港元	二零一八年 港元
淨流動(負債)／資產		<u>(22,526,095)</u>	<u>462,548</u>
資產總值減流動負債		<u>35,384,933</u>	<u>62,905,678</u>
非流動負債			
報廢資產復原撥備		397,371	846,987
借款	15	—	11,860,063
租賃負債		<u>31,360,676</u>	<u>30,839,671</u>
		<u>31,758,047</u>	<u>43,546,721</u>
資產淨值		<u><u>3,626,886</u></u>	<u><u>19,358,957</u></u>
權益			
資本及儲備			
股本		4,483,637	4,483,637
儲備		<u>(634,199)</u>	<u>14,950,466</u>
本公司擁有人應佔權益		3,849,438	19,434,103
非控股權益		<u>(222,552)</u>	<u>(75,146)</u>
權益總額		<u><u>3,626,886</u></u>	<u><u>19,358,957</u></u>

## 綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	股本 港元	股份溢價 港元	匯兌儲備 港元	法定儲備 港元	其他儲備 港元	股東注資 港元	累計虧損 港元	小計 港元	非控股權益 港元	總計 港元
於二零一八年一月一日	4,483,637	261,578,477	720,920	1,742,763	8,020,110	20,394,393	(276,613,198)	20,327,102	742,983	21,070,085
年內全面虧損總額	—	—	(65,319)	—	—	—	(4,378,134)	(4,443,453)	(818,129)	(5,261,582)
出售附屬公司	—	—	—	—	(8,020,110)	(14,832,811)	22,852,921	—	—	—
中華醫學海外有限公司(「前控股股東」)借款利息減免	—	—	—	—	—	3,550,454	—	3,550,454	—	3,550,454
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	4,483,637	261,578,477	655,601	1,742,763	—	9,112,036	(258,138,411)	19,434,103	(75,146)	19,358,957
年內全面虧損總額	—	—	(614,314)	—	—	—	(14,970,351)	(15,584,665)	(147,406)	(15,732,071)
於二零一九年十二月三十一日	4,483,637	261,578,477	41,287	1,742,763	—	9,112,036	(273,108,762)	3,849,438	(222,552)	3,626,886

## 附註

### 1 一般資料

本公司於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中環德輔道中19號環球大廈17樓1705室。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司董事認為，於二零一九年十二月三十一日，Hehui International Development Limited(「現任控股股東」)(一間於英屬處女群島註冊成立的公司並由袁富兒先生(「袁先生」)全資擁有)為本公司的控股股東。

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」)從事酒店營運及提供酒店顧問與酒店管理服務等相關業務。本集團亦有從事放債業務。

### 2 合規聲明及編製基準

本公告所載的綜合業績並不構成本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表但是摘錄自該等綜合財務報表。

該等財務報表乃按香港會計師公會(「香港會計師公會」)刊發之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及聯交所證券上市規則及香港《公司條例》之適用披露規定而編製。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。

該等財務報表乃按歷史成本法編製，並經按公平值計量之投資重估修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須採用若干主要假設及估計。亦要求董事於應用該等會計政策的過程中作出判斷。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損15,122,045港元及於二零一九年十二月三十一日，本集團的淨流動負債為22,526,095港元。該情況說明存在重大不確定因素可能對本集團繼續經營的能力造成重大懷疑。因此，本集團未必能於正常營運中體現其資產及履行其負債。

該等財務報表已按持續經營基準編製，其有效性取決於現任控股股東的財務支持，其金額足以滿足本集團的營運資金需求，而現任控股股東已承諾不要求本公司還款直到本公司能夠履行所有其他負債為止。現任控股股東已同意為本集團提供足夠資金，以償還到期之負債。因此，董事認為按持續經營基準編製財務報表乃屬恰當。倘本集團無法持續經營，則必須對財務報表作出調整，

以將本集團資產的價值調整至可收回金額，以撥備可能出現的任何額外負債並分別將非流動資產和負債重新分類為流動資產和負債。

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二零一九年十二月三十一日起計十二個月期間。董事認為，根據該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，可履行未來十二個月到期應付的財務責任。因此，董事信納，按持續經營基準編製財務報表乃屬恰當。

### 3 會計政策改變

本年度，本集團已採納香港會計師公會頒佈的與其經營有關並於二零一九年一月一日開始之會計年度生效的全部新訂及經修訂的香港財務報告準則。採納上述新訂及經修訂的香港財務報告準則對本集團之會計政策、本集團本年度及過往年度的財務報表呈列及所呈報之金額並無重大影響。

本集團沒有採納已經頒佈但未生效的新訂及經修訂的香港財務報告準則。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，但並未能就此等新訂及經修訂香港財務報告準則是否會對其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

本集團的一個可呈報分部如下：

#### — 酒店營運

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。由於各業務要求之商業模式、技術及市場推廣策略相近，各可呈報分部乃統一管理。

分部損益不包括銀行利息收入、融資成本、核數師酬金、法律及專業費用、總辦事處及企業開支。

本年度可呈報分部的分部資料載列如下：

	酒店營運	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
收益	45,584,928	45,547,168
分部溢利	11,699,181	19,003,582
物業、廠房及設備折舊	3,809,048	4,747,259
使用權資產折舊	11,263,237	10,373,520
物業、廠房及設備減值	435,093	—
使用權資產減值	1,404,421	—

分部業績與除稅前虧損之對賬載列如下：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
可呈報分部溢利總額	11,699,181	19,003,582
未分配企業開支淨額	(16,419,170)	(18,035,440)
銀行利息收入	226,860	77,165
融資成本	(3,626,433)	(3,122,615)
除稅前虧損	<u>(8,119,562)</u>	<u>(2,077,308)</u>

來自主要客戶之收益：

於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，所有收益均來自中國。本集團酒店營運分部兩名(二零一八年：兩名)客戶的收入分別約佔本集團總收益11,462,926港元(二零一八年：9,974,683港元)及8,197,649港元(二零一八年：6,485,297港元)。

位於香港及中國的非流動資產總值(不包括遞延所得稅資產及租賃按金)分別為4,861,965港元(二零一八年：8,226,664港元)及48,191,610港元(二零一八年：47,300,132港元)。

所有活動收益明細載列如下：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
酒店營運的銷售額		
— 酒店客房及會議室租金	<u>45,584,928</u>	<u>45,547,168</u>
與客戶的合約收益	<u>45,584,928</u>	<u>45,547,168</u>

與客戶的合約收益之分析：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
<b>地理市場</b>		
中國	<u>45,584,928</u>	<u>45,547,168</u>
<b>主要服務</b>		
酒店客房及會議室租金	<u>45,584,928</u>	<u>45,547,168</u>
<b>確認收益的時間</b>		
隨時間達成	<u>45,584,928</u>	<u>45,547,168</u>

來自酒店客房及會議室租金的酒店收益於提供服務時確認。

## 5 其他收入

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
銀行利息收入	226,860	77,165
食物及飲品	85,151	146,181
提早償還借款之收益	1,045,783	—
匯兌收益淨額	—	728,853
報廢資產復原撥備變動	1,378,084	2,339,062
其他	233,556	20,534
	<u>2,969,434</u>	<u>3,311,795</u>

## 6 融資成本

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
報廢資產復原撥備的融資成本	73,710	173,072
前控股股東借款的利息	1,091,421	1,174,736
租賃利息	2,461,302	1,774,807
	<u>3,626,433</u>	<u>3,122,615</u>

## 7 所得稅開支

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
即期稅項—中國企業所得稅		
年度撥備	4,195,502	3,229,444
過往年度撥備不足	—	12,605
	<u>4,195,502</u>	<u>3,242,049</u>
遞延所得稅	2,806,981	(131,801)
	<u>7,002,483</u>	<u>3,110,248</u>

本集團於開曼群島及英屬處女群島毋須繳納稅項。

由於本集團於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度並無應課稅溢利，故無須就香港利得稅計提撥備。於截至二零一九年十二月三十一日止年度撥備之金額乃以本年度之應課稅溢利為基準按稅率16.5%（二零一八年：16.5%）計算。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，中國企業所得稅按年度應課稅溢利減承前可扣稅虧損撥備25%（二零一八年：25%）。

## 8 年內虧損

本集團之年內虧損乃經扣除／(計入)下列項目呈列：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
核數師酬金*	1,000,000	1,000,000
物業、廠房及設備折舊	3,998,391	5,749,225
使用權資產折舊	14,473,621	15,195,590
匯兌虧損／(收益)淨額*	23,759	(728,853)
物業、廠房及設備減值*	435,093	—
使用權資產減值*	1,404,421	—
出售附屬公司的收益	—	(3,777,111)
出售物業、廠房及設備之虧損*	—	34,747

\* 該等項目乃列入綜合損益及其他全面收入表中的「其他營運開支」或「其他收入」內。

## 9 股息

於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，董事概無建議派付任何股息。

## 10 每股虧損

### (a) 每股基本虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損的計算乃基於本公司擁有人應佔年內虧損14,970,351港元(二零一八年：4,378,134港元)及於本年度已發行普通股加權平均數448,363,708股(二零一八年：448,363,708股)。

### (b) 每股攤薄虧損

年內，本公司並無已發行潛在攤薄普通股(二零一八年：無)。因此，該兩個年度之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

## 11 物業、廠房及設備

### (i) 物業、廠房及設備之添置

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團購置物業、廠房及設備約6,591,253港元(二零一八年：945,322港元)。

### (ii) 物業、廠房及設備之減值

由於酒店業績轉差，本集團於二零一八年及二零一九年對物業、廠房及設備的可收回金額進行審閱。該資產用於本集團的酒店營運分部。該審閱令本集團於損益中確認減值虧損435,093港元。採用貼現現金流量方法評估使用價值時，該等資產可收回金額為4,910,393港元，使用之利率為12.7%。

## 12 預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項分析如下：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
<b>非流動部分</b>		
租賃按金	2,920,969	2,120,846
預付款項	<u>144,893</u>	<u>826,898</u>
	3,065,862	2,947,744
<b>流動部分</b>		
預付款項	825,087	990,234
租賃按金	391,918	952,075
其他應收款項	<u>152,302</u>	<u>180,956</u>
	<u>1,369,307</u>	<u>2,123,265</u>
	<u><u>4,435,169</u></u>	<u><u>5,071,009</u></u>

## 13 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。本集團尋求嚴格控制客戶未償還之應收款項。董事會定期審閱逾期餘額。

應收賬款基於按逾期日期(並扣除撥備)的賬齡分析如下：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
無逾期亦無減值	400,082	344,572
逾期0至30天	35,380	38,364
逾期31至60天	—	81,255
逾期61至90天	168,187	28,494
逾期91至120天	—	325,849
逾期121至365天	842	6,765
逾期超過365天	<u>6,622</u>	<u>—</u>
	<u>211,031</u>	<u>480,727</u>
	<u><u>611,113</u></u>	<u><u>825,299</u></u>

## 14 應付賬款及其他應付款項

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
應付賬款	91,700	173,864
應計項目及其他應付款項	4,011,850	6,778,124
	<u>4,103,550</u>	<u>6,951,988</u>

應付賬款基於發票日期的賬齡分析如下：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
0至30天	88,046	149,548
31至60天	3,654	23,292
61至90天	—	513
超過90天	—	511
	<u>91,700</u>	<u>173,864</u>

## 15 借款

	附註	二零一九年 港元	二零一八年 港元
<b>非流動部分</b>			
應於二零二零年六月一日償還的借款	(a)	—	2,912,049
應於二零二零年八月二十七日償還的借款	(a)	—	4,752,237
應於二零二零年十二月二十七日償還的借款	(a)	—	4,195,777
		—	11,860,063
<b>流動部分</b>			
按要求隨時償還的借款	(b)	15,000,000	10,000,000
		<u>15,000,000</u>	<u>21,860,063</u>

- (a) 於二零一八年六月三十日，本集團與前控股股東簽訂協議，根據該協議，於二零一七年六月二日至二零一八年六月三十日期間的利息1,095,781港元，及自二零一八年七月一日起的應付利息將獲豁免。前控股股東借款利息減免產生收入3,550,454港元。由於貸方（即前控股股東）於二零一八年六月三十日為本公司股東，因此前控股股東借款利息的豁免而產生的收入將於股東注資權益賬中確認。

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有來自中華醫學海外有限公司之借款11,860,063港元，實際利率為9%。前控股股東之借款為無抵押、免息及應於到期日償還。

於二零一九年，本集團與前控股股東簽署協議，根據該協議，本集團提早以人民幣10,680,000元(相當於11,905,701港元)償還前控股股東借款本金13,800,000港元。於還款當天，借款之賬面值為12,951,484港元，因此確認提早償還借款之收益1,045,783港元。

- (b) 於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有來自現任控股股東之借款15,000,000港元(二零一八年：10,000,000港元)。現任控股股東之借款為無抵押、免息及應按要求隨時償還。

## 16 或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零一八年：無)。

## 17 資本承擔

本集團於報告期末的資本承擔如下：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
物業、廠房及設備	<u>32,356</u>	<u>3,636,559</u>

## 18 期後事項

於二零二零年一月二十四日，(i)深圳枋濬酒店管理有限公司(「深圳附屬公司」)(本公司一間間接全資附屬公司)與獨立第三方(「成都合作夥伴」)訂立協議(「成都協議」)，據此，深圳附屬公司及成都合作夥伴將(其中包括)於成立後按彼等於成都合營企業的權益比例(即分別為51%及49%)向成都合營企業(「成都合營企業」)提供資金人民幣21,000,000元(受限於成都協議的條款及條件)；及(ii)深圳附屬公司與獨立第三方(「武漢合作夥伴」)訂立協議(「武漢協議」)，據此，深圳附屬公司及武漢合作夥伴將(其中包括)按彼等於武漢合營企業的權益比例(即分別為51%及49%)向武漢合營企業(「武漢合營企業」)提供資金人民幣20,900,000元(受限於武漢協議的條款及條件)，以分別於中國成都及武漢發展酒店業務。

為取得設立酒店的地方，於二零二零年一月二十四日，深圳附屬公司、成都合作夥伴及武漢合營企業亦分別與業主(「成都業主」)就位於中國成都及業主(「武漢業主」)就位於中國武漢的物業訂立租賃協議，分別為期約12年及15年。於二零二零年二月四日，深圳附屬公司、成都合作夥伴及成都業主訂立一份補充協議(「成都租賃補充協議」)以減少位於成都的物業的租賃協議內之每月租金。上述租賃協議項下的成都物業及武漢物業全期應付租金總額分別為約人民幣65,540,000元(不包括物業管理費、空調、其他費用及支出)及人民幣94,160,000元(包括物業管理費但不包括空調、其他費用及支出)。

## 業務及營運回顧

本集團主要從事酒店營運及提供酒店顧問與酒店管理服務等相關業務。本集團亦有從事放債業務。截至二零一九年十二月三十一日止財政年度(「本年度」)，本集團擁有四家營運中之租賃經營酒店。本年度酒店營運之收益主要來自租賃酒店客房及會議室。

就酒店營運方面，截至二零一九年十二月三十一日止年度，收益為45,584,928港元，較上個財政年度同期45,547,168港元略升不到1%。誠如本公司二零一八年四月三十日之公告，本集團已成功收購位於惠州的渡假酒店(「惠州店」)，令可出租房間數量增加，壯大本集團酒店業務的規模。收益上升的主要原因是由於本集團於二零一八年六月開業的惠州店的收益增加帶動所致，於本年度，惠州店保持如於二零一八年下半年的優勢，維持穩定表現。本集團將繼續尋求投資及優化機會，並於中國、香港及海外地區開拓提供不同的酒店住宿及酒店顧問和管理服務業務，以優化整體集團資產結構及組合並提升效益。

另一方面，儘管於本年度由惠州店帶動之收益上升，本集團之表現受位於深圳的酒店之表現所影響，尤其南山店受附近地鐵站工程連續大規模施工所影響及寶安店於裝修完成後正處於業務上升階段。因此，由位於深圳的酒店帶動之收益減少部份抵銷了收益之增加。

儘管如此，本集團繼續致力改善自身現有酒店之業績，除繼續上年度有效的銷售及市場方案(包括與新的旅遊中介簽訂合作協議、主動與不同的企業客戶聯繫及制定不同提高客戶的忠誠度案)外，於二零一八年底，本集團亦開始於寶安店進行全面裝修，該裝修於本年度完成，參考南山店的經驗，裝修預期增加房價、入住率及收益，從而改善寶安店的業績，為本集團的可持續發展提供保證。

除以上所述外，於本年度本集團繼續實行一系列的經營改善方案如加強酒店配套和實行員工績效方案等，通過不時聽取顧客意見，檢視網上旅遊代理及於其平台提供的建議並積極落實改善方案，以提高服務質素、客戶的滿意度和員工的士氣，務求在全方位提高收益，改善業績。

除此之外，本集團亦於本年度開啟了品牌建立及管理的工作，如成立品牌發展團隊以加強管理集團服務的品質及委託專業團隊對集團品牌作出研究，從而加強客戶對本集團酒店的形象，提升客戶選擇入住本集團酒店的機會。

在酒店的前線營運以外，我們也就控制後勤和其他支出方面作出了重要舉動，包括檢討人力資源效益並作出相對應的調整、維持成本節約政策以減低企業支出費用及不時對比財務預算以檢討表現，為求給予集團爭取最佳利益。

以下是我們對集團現有酒店的狀態更新：

## **惠州店**

本集團已於二零一八年四月三十日成功收購位於惠州兩間分別於兩幢大樓的酒店，並自二零一八年六月一日起，該等兩間酒店正式開始營運後將其作為一間酒店管理。惠州店位於惠州巽寮灣，惠州靠近與深圳及香港相鄰的珠江三角洲，並有飛往中國其他城市的直達航班，交通便利。巽寮灣令酒店賓客有機會在該地區享受海灘假日，成為海灘常客，在清澈海水中暢遊後流連沙灘、沐浴陽光。另外，惠州兼具歷史景點及太平洋海岸的景觀，藉此吸引國內外遊客到該區度假。

隨著內地政府集中大灣區發展，本集團期待造訪該地區的旅客數量增長，其將在長期而言提升惠州店表現。根據惠州機場報告，二零一八年透過惠州機場前往惠州的旅客約為1,880,000人，較二零一七年增加96%，截至二零一九年七月三十一日止七個月期間，前往惠州的旅客為約1,500,000人，預計截至二零一九年十二月三十一日止年度前往惠州的旅客將達到約2,500,000人。未來數年，隨着在惠州政府支持下集中力量提高發展該旅遊區，尤其在內地政府大力推動大灣區發展下，預計旅客造訪的增長趨勢將持續並為惠州店提高受歡迎程度及提升表現奠定更堅實的基礎。

## 南山店

南山店地近深港西部通道及蛇口碼頭，擁有五層樓面，總建築面積約7,000平方米，包括189間客房。由於附近地鐵站自二零一六年六月底以來開通，酒店前往機場的交通大幅改善，用大概30分鐘便可從酒店抵達機場。此外，南山店鄰近海岸城商業區、深圳書城(南山店)、深圳灣體育中心以及世界之窗、歡樂海岸及海上世界等主題公園，地理位置便利，商業及遊客的酒店客房需求穩定。

南山店近年完成的酒店裝修對提升酒店業績有顯著的積極影響，提高可出租客房數量，令該店有條件提升房價。但於本年度，由於附近地鐵站工程連續大規模施工，令分店的營運受到一定程度的影響，入住率因而下降，令南山店收益較去年減少。

本集團會繼續檢視其銷售策略，重新審視與旅遊中介及企業客戶的合作及營銷模式，營運方面亦會繼續提高服務水平，盡力聽取顧客意見以提高顧客滿意度及忠誠度，為本集團帶來更大收益。

## 羅湖店

羅湖店位於華強北商業街及深圳火車站附近，擁有一層樓面，總建築面積約2,000平方米，包括78間客房。酒店位於羅湖區金融中心，臨近世界金融中心、深圳書城、萬象城、中信城市廣場、信興廣場地王大廈、深圳大劇院及東門商業步行街，地理位置便利。羅湖店交通亦十分便利，訪客只需很短車程即可抵達羅湖口岸、深圳會展中心及深圳體育場。

於本年度，儘管本集團已於二零一八年第二季度對羅湖店進行小規模裝修，主要包括修葺天花板及牆，以及替換房內電器及床上用品，店內日漸老化的配套仍然對房客的吸引力造成一定性的影響，令羅湖店收益較去年減少。誠如本公司於二零二零年一月三十日之公告，本集團之管理層已決定不續簽於二零二零年一月三十一日到期之租賃協議，因為酒店若續簽租賃協議後，大幅調高之每月租金將難以為本集團提供合理回報。

## 寶安店

寶安店擁有四層樓面，總建築面積約1,700平方米，包括46間客房。該酒店位於寶安區商業地段，鄰近寶安國際機場、南頭海關、寶安汽車站及西鄉碼頭。本集團已於二零一八年第四季開始全面裝修寶安店，並於本年度完成裝修。全面裝修主要包括硬件裝修(如租賃物業裝修)、軟件裝修(如替換床墊及被子)及替換客房內電器。

寶安店收益於本年度減少，原因為該酒店於裝修後正處於業務上升階段所致，但於本年度完成的全面裝修可改善原有寶安店內裝修老化問題，為本集團銷售團隊提供後盾，有效提升服務水平，吸引更多客源，為本集團帶來更大收益。

## 財務回顧

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益45,584,928港元，較上個財政年度之45,547,168港元，略升不到1%。本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得全面虧損總額15,732,071港元，較上個財政年度之5,261,582港元，增長約199%。全面虧損增加主要因為其他營運開支增加(將於以下部份解釋)所致。全面虧損增加亦因為本年度沒有一次性出售附屬公司的收益所致。

下表載列本集團全部租賃經營酒店分別於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度之主要資料。

	二零一九年	二零一八年
總可出租客房晚數	<b>237,935</b>	185,438
入住率	<b>60.04%</b>	72.43%
平均房租*(人民幣元)	<b>296.5</b>	296.7
平均每間客房收入#(人民幣元)	<b>178.0</b>	214.9

\* 平均房租：所有酒店之客房收入除以總入住客房晚數

# 平均每間客房收入：所有酒店之客房收入除以總可出租客房晚數

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團總可出租客房晚數較去年增加52,497晚或約28.3%，主要由於於二零一八年六月開業之惠州店之影響帶動所致。本集團入住率及平均每間客房收入分別較去年減少12.4%及人民幣36.9元或約17.2%，主要由於惠州店可出租房數佔本集團整體可出租房數的較大比例，加上就海邊度假酒店而言，上半年屬於淡季，因此本集團全年入住率會較受季節影響。與此同時，本年度之平均房租與上年度之平均房租保持可比性。

## 經營成本

截至二零一九年十二月三十一日止年度，總經營成本由去年之51,590,767港元增加1,456,724港元或約2.8%至53,047,491港元。

使用權資產折舊減少721,969港元或約4.8%，此乃由於二零一八年五月搬遷香港辦公室減少租用空間抵銷新收購惠州店之租賃費所致。物業、廠房及設備折舊減少1,750,834港元或約30.5%主要由於上年度售出物業、廠房及設備所致。

僱員福利開支增加801,016港元或5.0%則主要因為新增惠州店之全年影響及設立品牌發展團隊及投資團隊所致。公用設施減少601,943港元或約20.1%主要因為於本年度政府回款令電費減少所致。

其他營運開支增加3,730,454港元或約32.4%，此乃由於新增惠州店之經營成本增加及本年度使用權資產及物業、廠房及設備之一次性減值虧損，抵銷了部分由本集團於本年度採取成本節省措施以減低經營成本的影響所致。

下表載列截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財政年度之總經營成本：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
使用權資產折舊	14,473,621	15,195,590
物業、廠房及設備折舊	3,998,391	5,749,225
僱員福利開支	16,918,232	16,117,216
公用設施	2,399,960	3,001,903
其他營運開支	<u>15,257,287</u>	<u>11,526,833</u>
	<u><b>53,047,491</b></u>	<u><b>51,590,767</b></u>

## 融資成本

融資成本較上年度增加503,818港元至3,626,433港元，其主要為租賃利息及向中華醫學海外有限公司之借款的利息開支。

## 流動資金及財務資源

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團主要以其內部產生之本身營運資金及現任控股股東借款(二零一九年十二月三十一日本金為15,000,000港元，無抵押，免息及須按要求隨時償還)為其營運及擴展撥付資金。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金為11,200,511港元(二零一八年十二月三十一日：27,649,893港元)。資本負債比率乃按附息借貸除以資本總額計算。截至二零一九年十二月三十一日之資本負債比率為不適用(二零一八年十二月三十一日：不適用)。

本集團於二零一九年十二月三十一日處於淨流動負債狀況(22,526,095港元)。現任控股股東已同意繼續為本公司提供財務支持以使本公司能償還到期負債並於可見將來持續經營業務。因此，財務報表乃按持續經營基準編製。

## 外匯風險

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團大部分資產、負債、收入及開支乃以人民幣及港元計值。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因外匯變動而帶來的風險。

## 資本結構

於二零一九年十二月三十一日，本公司已發行股份總數為448,363,708股(二零一八年十二月三十一日：448,363,708股)。

## 股息

董事不建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零一八年：零港元)。

## 資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何資產抵押(二零一八年十二月三十一日：無)。

## 資本承擔及或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團的資本承擔並未於本集團財務報表撥備，當中32,356港元(二零一八年十二月三十一日：3,636,559港元)為已訂約。

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零一八年十二月三十一日：無)。

## 展望

由於中國與美國之間的貿易摩擦，全球經濟一直處於不穩定之狀態，而中國的收入和消費者情緒也受到影響。儘管如此，中國仍能於二零一九年體現增長，並錄得約6.1%的國內生產總值之初步增長。深圳於二零一九年錄得城鎮居民人均可支配收入增長約9%。根據政府統計數據，深圳的住宿和餐飲業於二零一九年錄得增長，其中深圳二零一九年全年的行業銷售額增長約11.23%。

根據中華人民共和國文化和旅遊部的信息(「**文化和旅遊部**」)，深圳於二零一九年是中國五十個重點旅遊城市之一。正如文化和旅遊部發佈的研究報告中所述的，於二零一九年前三季度，旅行社組織的旅行團中，廣東省在遊客人數方面名列前十名地區之首。至於廣東省酒店的平均入住率，二零一九年前三季度與二零一八年同期相比並無重大波動。

儘管於區內近期爆發之呼吸道疾病，董事會對中國旅遊業於中期至長期內將繼續保持強勁增長仍保持樂觀，並認為冠狀病毒對中國可及性及旅遊活動之影響為暫時的。董事會將繼續致力改善本集團的經營業績及鑑於上述之強勁數據，於廣東省(包括深圳)尋求投資及擴展機會。再者，隨著粵港澳大灣區的發展，如高鐵香港段及港珠澳大橋等大型基建的落成，於持續競爭的本地酒店業市場帶來新的旅客群，預計未來的酒店服務業市場仍會充滿機遇。

本集團在鞏固現有營運的基礎上，繼續推動聚焦主業，發展酒店相關的主營業務並致力提升本集團的服務水平，持續提升盈利能力，利用現有優勢增強品牌影響力，積極善用新管理層的網絡透過收購酒店項目、訂立管理合約及合作或合營項目以增強本

集團營運規模，嚴把項目投資關，加大核心業務板塊拓展力度，把握潛在市場投資機會，尋求新的利潤增長點及保障集團的可持續發展，誠如本公司於二零二零年一月二十四日之公告，本公司將於成都及武漢成立合營企業公司以壯大本集團酒店營運之規模。同時本集團亦會繼續秉承本年度已既定的方針，繼續優化內部流程及提升管理效率，促進企業內在價值增長，增強企業活力，讓集團的發展後勁創造更突破性的成效。目標是改善收益，營運盈利和管理的房間數量。

## 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，並致力於保持高水準的商業操守及企業管治常規。本公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則之守則條文。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。

## 進行證券交易之標準守則

本集團已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為其董事及有關僱員（因職務或職位而可能取得有關本公司證券之尚未發佈內幕消息）進行證券交易的操守守則。本公司已向全體董事及該等有關僱員作出具體查詢，而彼等已確認於截至二零一九年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則。本公司於該期間內並無發現任何不合規的事宜。

## 僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團有84名僱員（二零一八年十二月三十一日：92名僱員）。薪酬乃參考市場條款與每位個別僱員之表現、資歷及經驗釐定。本集團亦向僱員支付基於個人表現之酌情花紅，以嘉許及獎勵彼等作出之貢獻。其他福利包括退休計劃供款。

## 審核委員會審閱

本集團已成立審核委員會以(其中包括)檢討及監督本集團的財務匯報程序、內部監控及風險管理系統。審核委員會由三名獨立非執行董事組成,包括吳吉林先生(主席)、杜宏偉先生及李舟女士。審核委員會已對本集團採納的會計準則及政策進行審閱,並與本集團管理層討論及審閱本集團的內部監控及財務匯報事宜,包括審閱截至二零一九年十二月三十一日止年度的本集團綜合業績,並對所採納之會計處理手法概無不同意見。

## 中匯安達會計師事務所有限公司之工作範圍

本公司核數師中匯安達會計師事務所有限公司已將本公告內包括本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及其附註的數字與本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度的已審核綜合財務報表所載的金額作比較,並核對一致。中匯安達會計師事務所有限公司就此所進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則進行之委聘保證,因此中匯安達會計師事務所有限公司於本公告內不會發表任何保證意見。

## 與持續經營相關的重大不確定因素

本公司核數師注意到綜合財務報表附註2,當中提述本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得虧損15,122,045港元及於二零一九年十二月三十一日,本集團的淨流動負債為22,526,095港元。該等狀況顯示可能存在令本集團能否持續經營嚴重成疑之重大不明朗因素。核數師就此事宜發表無保留意見。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度,本公司或其任何附屬公司概無發行或授出任何可換股證券、期權、認股權證或類似權利或根據任何可換股證券、期權、認股權證或類似權利行使任何換股權或認購權。

## 暫停辦理股東登記

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)謹訂於二零二零年五月二十二日(星期五)舉行。為釐定出席股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將於二零二零年五月十八日(星期一)至二零二零年五月二十二日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間不會辦理任何本公司股份過戶。為符合資格出席股東週年大會並於大會投票，所有本公司股份過戶文件連同相關股票必須於二零二零年五月十五日(星期五)下午四時三十分前送交本公司香港股份過戶登記處聯合證券登記有限公司(地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室)，以辦理登記。

## 登載年度報告

本公司載有上市規則附錄十六規定之資料的截至二零一九年十二月三十一日止年度的二零一九年年報，將於適當時間寄發予股東及在聯交所之網頁([www.hkexnews.com](http://www.hkexnews.com))及本公司之網頁([www.legend-strategy.com](http://www.legend-strategy.com))登載。

承董事會命  
枋濬國際集團控股有限公司  
袁富兒  
主席

香港，二零二零年二月十四日

於本公告日期，董事會包括以下董事：

執行董事：  
鍾天昕先生

非執行董事：  
袁富兒先生(主席)  
胡性龍先生

獨立非執行董事：  
吳吉林先生  
杜宏偉先生  
李舟女士