

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)

截至二零二零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二零二零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」)。全年業績已由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)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。

綜合損益及其他全面收入表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收益	5	50,678	45,585
使用權資產折舊		(17,752)	(14,474)
物業、廠房及設備折舊		(3,069)	(3,998)
僱員福利開支		(14,506)	(16,918)
公用設施		(1,705)	(2,400)
其他營運開支		(11,333)	(15,258)
其他收入	6	3,336	2,969
營運溢利(虧損)		5,649	(4,494)
融資成本	7	(5,505)	(3,626)
除稅前溢利(虧損)		144	(8,120)
所得稅開支	8	(2,605)	(7,002)
年內虧損	9	(2,461)	(15,122)
其他全面收入(虧損)：			
其後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		889	(612)
年內全面虧損總額		(1,572)	(15,734)

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
附註		
以下人士應佔年內溢利(虧損)：		
本公司擁有人	2,063	(14,970)
非控股權益	<u>(4,524)</u>	<u>(152)</u>
	<u>(2,461)</u>	<u>(15,122)</u>
以下人士應佔年內全面收入(虧損)		
總額：		
本公司擁有人	3,224	(15,586)
非控股權益	<u>(4,796)</u>	<u>(148)</u>
	<u>(1,572)</u>	<u>(15,734)</u>
每股盈利(虧損)	11	
—基本(港仙)	0.46	(3.34)
—攤薄(港仙)	<u>0.46</u>	<u>(3.34)</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	36,332	11,138
租賃按金		2,720	2,921
商譽		2,003	1,879
預付款項		104	145
使用權資產	12	163,180	39,891
遞延稅項資產		2,690	1,937
		<u>207,029</u>	<u>57,911</u>
流動資產			
租賃按金		2,722	392
預付款項、按金及其他應收款項		1,150	977
應收賬款	13	548	611
存貨		110	144
銀行及現金結餘		19,969	11,201
		<u>24,499</u>	<u>13,325</u>
總資產		<u>231,528</u>	<u>71,236</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	14	12,238	4,104
應付稅項		2,214	2,755
報廢資產復原撥備		–	472
租賃負債		30,158	13,521
借款	15	37,026	15,000
		<u>81,636</u>	<u>35,852</u>
淨流動負債		<u>(57,137)</u>	<u>(22,527)</u>
資產總值減流動負債		<u>149,892</u>	<u>35,384</u>

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
附註		
非流動負債		
報廢資產復原撥備	444	397
租賃負債	<u>147,394</u>	<u>31,361</u>
	<u>147,838</u>	<u>31,758</u>
資產淨值	<u><u>2,054</u></u>	<u><u>3,626</u></u>
權益		
資本及儲備		
股本	4,484	4,484
儲備	<u>2,589</u>	<u>(635)</u>
本公司擁有人應佔權益	7,073	3,849
非控股權益	<u>(5,019)</u>	<u>(223)</u>
權益總額	<u><u>2,054</u></u>	<u><u>3,626</u></u>

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							非控股權益 千港元	總計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	法定儲備 千港元	股東注資 千港元	累計虧損 千港元	小計 千港元		
於二零一九年一月一日	4,484	261,578	656	1,743	9,112	(258,138)	19,435	(75)	19,360
年內虧損	-	-	-	-	-	(14,970)	(14,970)	(152)	(15,122)
其他全面(虧損)收入	-	-	(616)	-	-	-	(616)	4	(612)
於二零一九年 十二月三十一日及 於二零二零年一月一日	4,484	261,578	40	1,743	9,112	(273,108)	3,849	(223)	3,626
年內溢利(虧損)	-	-	-	-	-	2,063	2,063	(4,524)	(2,461)
其他全面收入(虧損)	-	-	1,161	-	-	-	1,161	(272)	889
於二零二零年 十二月三十一日	<u>4,484</u>	<u>261,578</u>	<u>1,201</u>	<u>1,743</u>	<u>9,112</u>	<u>(271,045)</u>	<u>7,073</u>	<u>(5,019)</u>	<u>2,054</u>

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1702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。

其母公司為Hehui International Development Limited(「控股股東」)。該公司於英屬處女群島註冊成立，並由袁富兒先生(「袁先生」)實益擁有100%權益，彼亦為本公司的非執行董事。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事住宿營運及提供住宿諮詢及住宿設施管理服務等相關業務。

綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，港元亦為本公司的功能貨幣。除另有說明者外，綜合財務報表湊整至最接近千位(千港元)。

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集團截至二零二零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。

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。

持續經營

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得淨虧損約2,461,000港元(二零一九年：15,122,000港元)及截至該日，本集團的淨流動負債為約57,137,000港元(二零一九年：22,527,000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。

該等綜合財務報表已按持續經營基準編製，其有效性取決於控股股東及實益擁有人的財務支持，其金額足以滿足本集團的營運資金需求，而控股股東已承諾不要求償還本集團結欠的借款約37,026,000港元直到本公司能夠履行所有其他負債為止。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，其中實益擁有人已同意承擔該筆款項。於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有控股股東所授出未動用信貸融資額度約312,974,000港元可供使用。

此外，COVID-19疫情給本集團業務帶來不確定性。為改善本集團的經營表現及降低其流動資金風險，管理層現正實施措施以擴闊其收益基礎、控制成本及限制資本開支。僅當本集團於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，方會進一步投資住宿營運以及提供住宿諮詢及住宿設施管理服務業務。

因此，本公司董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。倘本集團無法持續經營，則必須對綜合財務報表作出調整，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二零二零年十二月三十一日起計不少於十二個月的期間。本公司董事認為，根據該等現金流量預測以及鑑於上文所述，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，本公司董事信納，按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

3 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)修訂本

於本年度強制生效的香港財務報告準則修訂本

於本年度，本集團於編製綜合財務報表時已首次應用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則中對概念框架的提述修訂本及以下香港財務報告準則之修訂本，該等修訂本於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間強制生效：

香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號修訂本	重大之定義
香港財務報告準則第3號修訂本	業務之定義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號修訂本	利率基準改革

此外，本集團已提早採納香港財務報告準則第16號修訂本COVID-19相關租金優惠。

除下文所述者外，於本年度採納香港財務報告準則中對概念框架的提述修訂本及香港財務報告準則修訂本對本集團於本期間及過往年度之財務狀況及表現及/或對該等綜合財務報表所載之披露事宜並無重大影響。

提早採納香港財務報告準則第16號修訂本COVID-19相關租金優惠之影響

本集團於本年度首次應用該修訂。該修訂為承租人引進新的可行權宜方法使其可選擇不評估COVID-19相關租金優惠是否為一項租賃修訂。該可行權宜方法僅適用於滿足以下所有條件由COVID-19直接產生的租金優惠：

- 租賃付款變動導致的經修訂租賃代價與緊接變動前的租賃代價大致相同或少於緊接變動前的租賃代價；
- 租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前的付款；及

- 租賃的其他條款及條件並無實質變動。

承租人採用實際權宜法將因租金優惠引起的租賃付款變動入賬時，倘有關變動並非租賃修改，則其會使用相同方式將採納香港財務報告準則第16號*租賃*的變動入賬。租賃付款之寬免或豁免入賬列作可變租賃付款。相關租賃負債經調整以反映獲寬免或豁免的金額，並於有關事件發生期間於損益確認相應調整。

應用該修訂本對於二零二零年一月一日的期初保留累計虧損並無影響。本集團受惠於中國若干租賃的一個月租賃款項獲得豁免。本集團已終止確認因豁免租賃款項(分別採用該等租賃最初適用的貼現率)而消除的部分租賃負債，導致租賃負債減少約1,219,000港元，並已於截至二零二零年十二月三十一日止年度的「其他收入」確認為租賃優惠。

已頒佈但未生效的香港財務報告準則之新訂及修訂本

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則之新訂及修訂本：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂本 ¹
香港財務報告準則第3號之修訂本	概念框架的提述 ²
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則 第16號之修訂本	利率基準變革—第二階段 ⁴
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產銷售或 貢獻 ³
香港會計準則第1號之修訂本	將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號(2020 年)之有關修訂 ¹
香港會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備—擬定用途前所得款項 ²
香港會計準則第37號之修訂本	繁重合約—履行合約的成本 ²
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進 ²

¹ 自二零二三年一月一日或之後開始年度期間生效。

² 自二零二二年一月一日或之後開始年度期間生效。

³ 於將予釐定的日期或之後開始年度期間生效。

⁴ 自二零二一年一月一日或之後開始年度期間生效。

除下文所述香港財務報告準則修訂本外，本公司董事預期應用所有香港財務報告準則之新訂及修訂本於可見將來不會對綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第1號之修訂本將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號(二零二零年)之有關修訂

該等修訂本為評估將結清負債期限延遲至自報告日期起至少十二個月的權利提供澄清及額外指引，以將負債分類為流動或非流動，當中包括：

- 訂明負債應基於報告期末存在之權利而分類為流動或非流動。具體而言，有關修訂本澄清：
 - (i) 該分類不受管理層於十二個月內結清負債的意圖或預期所影響；及
 - (ii) 澄清倘若該權利以遵守契諾為條件，即使貸款人於較後日期方才測試是否符合條件，該權利於報告期末符合條件的情況下存在；及
- 澄清倘若負債具有若干條款，可由對手方選擇透過轉讓實體本身的股本工具進行結清，僅當實體應用香港會計準則第32號金融工具：呈列將選擇權單獨確認為股本工具，該等條款不影響將其分類為流動或非流動。

此外，香港詮釋第5號因香港會計準則第1號之修訂本而進行修訂，以使相應措辭保持一致而結論不變。

應用修訂本不會導致對本集團於二零二零年十二月三十一日的未償還負債作出任何重新分類。

4 經營分部資料

向本集團管理層(即主要經營決策者(「主要經營決策者」))呈報以供資源分配及分部表現評估之資料集中於所提供的服務類別。

具體而言，根據香港財務報告準則第8號經營分部，本集團可呈報分部如下：

- 住宿營運以及提供住宿設施管理服務
- 提供住宿諮詢服務

年內，本集團開始提供住宿諮詢服務，且其被主要經營決策者視為新的經營及呈報分部。

分部收益及業績

下列為本集團按可呈報及經營分部劃分的收益及業績分析：

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	住宿營運 以及提供 住宿設施 管理服務 千港元	提供住宿 諮詢服務 千港元	總額 千港元
分部收益	<u>37,982</u>	<u>12,696</u>	<u>50,678</u>
分部業績	<u>10,819</u>	<u>3,540</u>	<u>14,359</u>
利息收入			34
融資成本			(5,505)
未分配企業開支			<u>(8,744)</u>
除稅前溢利			<u><u>144</u></u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	住宿營運 以及提供 住宿設施 管理服務 千港元	總額 千港元
分部收益	<u>45,585</u>	<u>45,585</u>
分部業績	<u>11,699</u>	<u>11,699</u>
利息收入		227
融資成本		(3,626)
未分配企業開支		<u>(16,420)</u>
除稅前虧損		<u><u>(8,120)</u></u>

上述已呈報分部收益指來自外部客戶之收益。兩個年度並無分部間收益。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，經營分部之會計政策與本集團之會計政策相一致。分部業績指各分部所賺取的溢利，而未分配若干行政費用、若干其他收入、董事酬金、利息收入、融資成本及其他企業開支。截至二零一九年十二月三十一日，分部業績指各分部所產生的虧損，而未分配若干行政費用、若干物業、廠房及設備折舊、若干使用權資產折舊、若干其他收入、董事酬金、利息收入、融資成本及其他企業開支。該計量將向主要經營決策者呈報以供資源分配及表現評估。

並無呈列分部資產及分部負債，原因為並非定期就資源分配及表現評核向主要經營決策者呈報資料。因此，僅呈列分部收益及分部業績。

其他分部資料

計入分部業績計量之金額：

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	住宿營運 以及提供 住宿設施 管理服務 千港元	提供住宿 諮詢服務 千港元	總額 千港元
物業、廠房及設備折舊	2,729	340	3,069
使用權資產折舊	14,382	3,370	17,752

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	住宿營運 以及提供 住宿設施 管理服務 千港元	未分配 千港元	總額 千港元
物業、廠房及設備折舊	3,424	574	3,998
使用權資產折舊	11,263	3,211	14,474
就物業、廠房及設備確認減值虧損	435	-	435
就使用權資產確認減值虧損	1,404	-	1,404

地區資料

有關本集團來自外部客戶收益的資料乃根據客戶地點呈列。截至二零二零年十二月三十一日止年度，收益約50,678,000港元(二零一九年：45,585,000港元)來自中國。

本集團之非流動資產資料乃按資產地理位置呈列。

	非流動資產	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
按地區位置劃分		
香港	8,369	4,861
中國	<u>193,250</u>	<u>48,192</u>
	<u>201,619</u>	<u>53,053</u>

附註：非流動資產不包括金融工具及遞延稅項資產。

有關主要客戶的資料

於相應年度來自佔本集團總收益超過10%的個別客戶的收益載列如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
客戶A ¹	— ³	11,463
客戶B ¹	5,913	8,198
客戶C ¹	6,330	— ³
客戶D ²	9,311	— ³
客戶E ¹	5,273	— ³

¹ 來自住宿營運以及提供住宿設施管理服務分部的收益。

² 來自住宿營運以及提供住宿設施管理服務分部及提供住宿諮詢服務的收益。

³ 相應收益並非佔本集團總收益10%以上。

5 收益

收益指住宿營運以及提供住宿設施管理服務及提供住宿諮詢服務的總金額，載列如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
住宿營運及提供住宿設施管理服務	37,982	45,585
提供住宿諮詢服務	12,696	—
與客戶合約的收益	50,678	45,585
與客戶合約的收益確認的時間		
於某一時間點	12,696	—
於一段時間內	37,982	45,585
	50,678	45,585

按地理位置劃分之收益與附註4之分部披露相符。

與客戶合約的履約責任

住宿營運及提供住宿設施管理服務

住宿營運及提供住宿設施管理服務的收益於提供服務時使用輸出法於一段時間內確認。本集團允許旅行社及企業客戶的平均信貸期不超過30日。

提供住宿諮詢服務

住宿諮詢服務的收入於提供相關服務的某一時點確認。

6 其他收入

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行利息收入	34	227
食物及飲品	20	85
提前償還借款之收益	—	1,046
報廢資產復原撥備撥回	103	1,378
COVID-19相關的租金優惠	1,219	—
政府補助	1,782	—
其他	178	233
	3,336	2,969

7 融資成本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
報廢資產復原撥備的融資成本	23	74
中華醫學海外有限公司(「前控股股東」)借款的利息	-	1,091
租賃負債利息	5,482	2,461
	<u>5,505</u>	<u>3,626</u>

8 所得稅開支

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期稅項—中國企業所得稅 年度撥備	3,197	4,195
遞延稅項	(592)	2,807
	<u>2,605</u>	<u>7,002</u>

本集團於開曼群島及英屬處女群島毋須繳納稅項。

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「草案」)，引入利得稅兩級制。草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律，並於次日刊憲。根據利得稅兩級制，合資格集團實體的首2百萬港元溢利將按8.25%之稅率徵稅，超過2百萬港元之溢利則按16.5%之稅率徵稅。不符合利得稅兩級制的法團的溢利將繼續按16.5%的劃一稅率徵稅。

本公司董事認為，實施利得稅兩級制所涉及的金額與綜合財務報表並無重大關係。兩個年度的香港利得稅乃按估計應課稅溢利以16.5%之稅率計算。

根據中國有關企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於兩個年度內之稅率均為25%。

9 年內溢利(虧損)

年內溢利(虧損)乃經扣除(計入)下列項目達致：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
以下各項的核數師酬金		
—審計服務	900	1,000
—非審計服務	240	545
	<u>1,140</u>	<u>1,545</u>
物業、廠房及設備折舊	3,069	3,998
使用權資產折舊	17,752	14,474
匯兌(收益)虧損淨額	(2)	24
COVID-19相關的租金優惠	(1,219)	-
就物業、廠房及設備確認的減值虧損	-	435
就使用權資產確認的減值虧損	-	1,404
	<u>-</u>	<u>1,404</u>

10 股息

兩個年度內，本公司概無向普通股東派付或擬派付股息。

11 每股盈利(虧損)

(a) 每股基本盈利(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本盈利(虧損)的計算乃基於本公司擁有人應佔年內盈利約2,063,000港元(二零一九年：虧損約14,970,000港元)及於本年度已發行普通股加權平均數448,363,708股(二零一九年：448,363,708股)。

(b) 每股攤薄盈利(虧損)

由於兩個年度概無已發行潛在股份，故概無呈列兩個年度的每股攤薄盈利(虧損)。

12 物業、廠房及設備及使用權資產

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已收購物業、廠房及設備約26,309,000港元(二零一九年：6,591,000港元)，其中約25,710,000港元與兩家於成都及武漢屬在建狀態下的租賃經營酒店的在建工程有關。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團訂立若干份新租賃協議，且租賃期限介乎於2至15年。租賃生效後，本集團確認使用權資產及相關租賃負債約129,725,000港元，其中約123,093,000港元指兩家於成都及武漢屬在建狀態下的租賃經營酒店。

13 應收賬款

本集團的住宿營運及提供住宿設施管理服務收益主要以信用卡、現金或支付寶及微信等其他支付平台結算。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。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收賬款	<u>548</u>	<u>611</u>

下文載列根據逾期日期呈列的應收賬款(扣除信貸虧損撥備)的賬齡分析：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
未逾期或減值	168	400
1至30日逾期	105	35
31至60日逾期	113	-
61至90日逾期	138	168
90日以上逾期	24	8
	<u>548</u>	<u>611</u>

14 應付賬款及其他應付款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應付賬款	108	92
應計項目及其他應付款項	12,130	4,012
	<u>12,238</u>	<u>4,104</u>

應付賬款基於發票日期的賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
0至30天	104	88
31至60天	3	4
61至90天	1	-
	<u>108</u>	<u>92</u>

15 借款

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
來自控股股東的借款	(a)	<u>37,026</u>	<u>15,000</u>

附註：

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有來自控股股東之借款約為37,026,000港元(二零一九年：15,000,000港元)。借款為無抵押、免息及按要求隨時償還。
- (b) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團與前控股股東簽訂協議，根據該協議，本集團提早以人民幣10,680,000元(相等於約11,906,000港元)，償還前控股股東借款本金約13,800,000港元。於還款當天，借款之賬面值約為12,952,000港元，因此確認提早償還借款收益約1,046,000港元。

16 或然負債

截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止兩個年度，本集團並無任何重大或然負債。

17 資本承擔

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已訂約但未於綜合財務報表撥備的收購物業、廠房及設備資本開支	<u>12,002</u>	<u>32</u>

業務回顧

本集團主要從事住宿營運及提供住宿諮詢及住宿設施管理服務等相關業務。本集團亦有從事放債業務。截至二零二零年十二月三十一日止財政年度(「本年度」)，本集團擁有三家營運中之租賃經營酒店及兩家開發中之租賃經營酒店。本年度酒店營運之收益主要來自租賃住宿及會議設施與提供住宿設施管理及住宿諮詢服務。

二零二零年中國GDP總量首度突破100萬億元，全年經濟增長率為2.3%，成為全球在受到新冠疫情嚴重衝擊下唯一實現經濟正增長的主要經濟體。儘管年初突如其來的新冠疫情給酒店業的經營造成了嚴重的影響，但中國各級政府堅持防疫嚴控嚴管，並持續出台各種利好政策為各行各業復工復產開闢道路，加快經濟復蘇步伐。得益於新冠肺炎疫情的有效控制，國內旅遊經濟和消費信心恢復，特別是跨省旅遊全面重啟以及暑期旅遊旺季及十一黃金周假期旅遊的疊加，集團旗下的酒店業務也呈現U型復蘇的趨勢並逐步迎來正向增長。受住宿諮詢與住宿設施管理服務的收益帶動下，本集團本年度收益為50,678,000港元，較上個財政年度同期45,585,000港元增加約11.2%。

二零二零年，集團以做強主業，增強核心競爭力為戰略目標，穩步推進各品牌升級反覆運算和新品牌孵化，完善品牌體系。通過多元化的酒店品牌，在服務品質、酒店特色上有所作為，釋放獨特的個性和文化內涵，為客戶提供不同的產品服務，也增加客源對公司各品牌的認知，進而提升品牌價值，提高經濟效益，實現市場擴張。新創建了「萊亞」品牌，品牌定位在探索、科技、活力、藝術和志趣等五方面，希望為具有探索精神的科技理工商務人群提供科技活力與藝術靜謐的休憩空間，以期實現探索生活藝術的邊界，體會未來科技志趣的品牌理念，最終實現品牌價值及影響力的飛速發展。

誠如本公司於二零二零年一月二十四日之公告及下文「所持重大投資、附屬公司、聯營公司及合資公司之重大收購或出售以及未來重大投資或資本資產計劃」一節所披露，本集團已分別與成都及武漢的合作夥伴簽訂個別協議向兩間合資公司提供資金，以於成都及武漢發展住宿業務。新成立之合資公司亦分別與不同業主簽訂租賃協議協議以取得設立成都店及武漢店的地方，預計將能提

供合約共227個宿位，從而增加本集團之可出租房間數量，並預計在二零二一年第一季正式投入服務。本集團將繼續尋求投資及優化機會，擴大其收入基礎及來源，並於中國、香港及海外地區開拓提供不同的住宿項目、住宿諮詢和住宿設施管理服務業務，以優化整體集團資產結構及組合並提升效益。

儘管本集團的全面虧損總額較上年度收窄，本集團繼續致力實行持之有效的銷售及市場方案，以改善自身現有住宿項目及刺激住宿設施管理及住宿諮詢服務之業績，包括與新的旅遊中介簽訂合作協議及主動與不同的企業客戶聯繫。本集團亦於本年度繼續實行一系列的經營改善方案，如改善住宿項目配套設施和實行員工績效方案等，集團亦會不時聽取顧客意見，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，務求全方位提高收益，改善業績。

在各個住宿項目及服務的前線營運以外，我們也就控制後勤和其他支出方面作出了重要舉措，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，為集團爭取最佳利益。

以下是集團現有業務之最新動態：

營運中的住宿項目

惠州店

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，惠州兼具歷史名勝及太平洋海岸的景觀，藉此吸引國內外遊客到該區渡假。現正經營的惠州店兩幢大樓的其中一幢，已於二零二零年三月三十一日租賃協議到期，本集團管理層亦決定不再續簽，並將可動用資源投放於餘下的一幢大樓中。

受中國的經濟內循環方針影響，位處渡假區的惠州店並沒有因疫情的影響而導致全年總體收益大減。隨著市場逐漸從疫情中恢復及該地區新推廣的「留宿」趨勢，惠州店的收益早在二零二零年第二季度開始回升。憑著惠州店往年獲取的人氣及隨著內地政府致力於大灣區發展，本集團期待造訪該地區的旅客數量增長，並從長遠提升惠州店表現。

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。項目位於深圳地鐵11號線南山站地鐵出口旁，用大概30分鐘便可從南山店抵達機場。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，商業及遊客對短暫住宿的需求穩定。

南山店近年完成的內部裝修不但令房間數量上升，而且令住客滿意度亦有所提升。加上中國疫情早在第二季已經受控，令本地旅客消費及數量迅速回復，南山店在下半年的收益亦有所增長。鑑於疫情所導致政府實施的政策下的市場狀況不斷變化，本集團將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，從而提高長遠收益。

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。該住宿項目地處「灣區核心」寶安區的行政、文體、商業和娛樂的中心地帶，周邊有繁華的商業街和步行街，鄰近深圳知名商業城海雅繽紛城、深圳最大並承辦過大運會的寶安體育館，距離寶安國際機場20分鐘車程，距離長路汽車站、西鄉碼頭、5號線靈芝公園站地鐵站口等步行無需10分鐘，路、海、空交通十分快捷，生活便利。

儘管寶安店的收益於二零二零年第一季度受到疫情的影響，但受益於近年全面裝修所帶來的效益體現及疫情舒緩的帶動下，該店入住率於二零二零年第二季度開始恢復正常水平。在銷售團隊的支持和努力下，本年該店的全年收益較上個財政年度上升。

開發中的住宿項目

成都店

成都店地近天府廣場，擁有兩層樓面，總建築面積約7,600平方米。天府廣場位於市中心，成都地鐵1號線及2號線均可到達。成都店鄰近成都市博物館、毛澤東雕像、四川美術館、四川科技館及眾多百貨公司和購物中心。成都店的裝修工程已經接近尾聲，並預計於二零二一年第一季開業，預計最多能提供約107個宿位。

武漢店

武漢店擁有五層樓面，總建築面積約9,000平方米。武漢店位於新城一路的融園國際大廈。武漢店鄰近武漢五環體育中心及新區政府大樓，用大概30分鐘便可從酒店抵達機場或火車站。武漢店的裝修工程接近尾聲，並預計於二零二一年第一季開業，預計最多能提供約120個宿位。

住宿設施管理和住宿諮詢服務

鑑於疫情的爆發令來自住宿營運的收益產生不確定性，本集團一直不停尋找方法以擴大及穩定其收入基礎及來源，例如發展一些被視為較少受疫情影響的業務，如提供住宿管理和諮詢服務，以改善本集團的業績。就管理服務而言，本年度，本集團向第三方客戶提供住宿設施外包管理服務，包括專業保潔、消毒、物資管理和質量管理等服務。

就住宿諮詢服務而言，本集團為客戶提供開辦酒店、賓館、旅店、渡假村、公寓、老人公寓、民宿、學生宿舍及員工宿舍等住宿項目的諮詢服務，如進行市場調研及投資的可行性分析、提供住宿建築及設計諮詢服務及住宿籌建、開業

及施工管理服務。於本年間，本集團加強了發展住宿設施管理和住宿諮詢服務的營運，期望該等服務能為集團在可預見的未來繼續改善業務表現。

財務回顧

本年度，本集團錄得收益50,678,000港元，較上個財政年度之45,585,000港元，升幅約11.2%。本集團於本年度錄得全面虧損總額1,572,000港元，較上個財政年度之15,734,000港元，減少約90%。全面虧損減少主要由住宿設施管理和住宿管理服務所帶來的收入所致，其他營運開支減少亦為本年度全面虧損減輕負擔。

下表載列本集團全部租賃經營住宿項目分別於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度之主要資料。

	二零二零年	二零一九年
總可出租客房晚數	152,148	237,935
入住率	71.04%	60.04%
平均房租(*人民幣元)	273.3	296.5
平均每間客房收入(#人民幣元)	194.2	178.0

* 平均房租：所有住宿項目之客房收入除以總入住客房晚數

平均每間客房收入：所有住宿項目之客房收入除以總可出租客房晚數

本年度，本集團總可出租客房晚數較上個財政年度減少85,787晚或約36.1%，由於羅湖店及惠州店兩幢大樓的酒店其中一幢之租賃協議於本年度到期所致。本集團入住率及平均每間客房收入分別較上個財政年度增加11%及增加人民幣16.2元或約9.1%，主要由於平均入住率因推廣「留宿」趨勢而上升。與此同時，本年度之平均房租與上個財政年度之平均房租保持可比性。

經營成本

本年度，總經營成本由上個財政年度之53,048,000港元減少4,683,000港元或約8.8%至48,365,000港元。

使用權資產折舊增加3,278,000港元或約22.6%，此乃由於新成立的成都店和武漢店，抵銷了因羅湖店及惠州店兩幢大樓的其中一幢大樓之租賃協議於本年間到期而減少之折舊費所致。物業、廠房及設備折舊減少929,000港元或約23.2%，主要由於南山店之租賃協議於二零一九年七月續約，因而令該店的租賃物業裝修之可使用年期延長，從而減少相應之折舊費所致。

僱員福利開支減少2,412,000港元或14.3%則主要由於僱員於本年間因個別分店租賃協議到期而裁減人手所致。公用設施減少695,000港元或約29.0%主要因為於本年度政府回款令電費減少所致。

其他營運開支減少3,925,000港元或約25.7%，此乃主要由於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。

下表載列截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度之總經營成本：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
使用權資產折舊	17,752	14,474
物業、廠房及設備折舊	3,069	3,998
僱員福利開支	14,506	16,918
公用設施	1,705	2,400
其他營運開支	11,333	15,258
	48,365	53,048

融資成本

融資成本較上個財政年度增加1,879,000港元至5,505,000港元，主要為因成都店及武漢店訂新租賃協議而增加的租賃負債利息，及抵銷已於上個財政年度提早歸還向前控股股東之借款的利息開支。

流動資金及財務資源

本年度，本集團主要以其內部產生之本身營運資金及向現有控股股東借款(二零二零年十二月三十一日本金為37,026,000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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之銀行及現金結餘為19,969,000港元(二零一九年十二月三十一日：11,201,000港元)。資本負債比率乃按附息借貸除以資本總額計算。截至二零二零年十二月三十一日之資本負債比率為不適用(二零一九年十二月三十一日：不適用)。

本集團於二零二零年十二月三十一日處於淨流動負債狀況(57,137,000港元)。現有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

本年度，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

本年度，本集團資本結構與於本公司二零一九年十二月三十一日止年度報告中所披露之資料概無重大變動。於二零二零年十二月三十一日，本公司已發行股份總數為448,363,708股(二零一九年十二月三十一日：448,363,708股)。

股息

董事不建議就本年度派付任何股息(二零一九年：零港元)。

資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何資產抵押(二零一九年十二月三十一日：無)。

資本承擔及或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團的資本承擔並未於本集團財務報表撥備，當中12,002,000港元(二零一九年十二月三十一日：32,000港元)為已訂約。

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零一九年十二月三十一日：無)。

所持重大投資、附屬公司、聯營公司及合資公司之重大收購或出售以及未來重大投資或資本資產計劃

誠如本公司日期為二零二零年一月二十四日之公告所述，(i)本公司一間間接全資附屬公司(「深圳附屬公司」)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)於成立後按彼等於一間將由深圳附屬公司及成都合作夥伴於中國共同成立的公司(「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)按彼等於一間由深圳附屬公司及武漢合作夥伴於中國共同成立的公司(「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住宿業務。根據成都協議及武漢協議，成都合營企業及武漢合營企業按間接非全資附屬公司形式入賬。

此外，誠如本公司日期分別為二零二零年一月二十四日、二零二零年二月四日、二零二零年三月十七日及二零二零年三月二十三日之公告所披露，(i)根據一份日期為二零二零年一月二十四日的租賃協議(經一份日期為二零二零年三月十七日的補充協議及一份日期為二零二零年三月二十三日的轉租協議修訂及補充(「成都租賃協議」)，成都合營企業將租賃一所位於中國成都的物業(「成都物業」)，由二零二零年三月二十三日起至二零三二年一月二十二日止，共約十二年；(ii)根據一份日期為二零二零年一月二十四日的租賃協議(經一份日期為二零二零年三月十七日的補充協議修訂及補充(「武漢租賃協議」)，武漢合營企業將租賃一所位於中國武漢的物業(「武漢物業」)，由二零二零年七月二十三日起至二零三五年七月二十二日止，共十五年。成都物業及武漢物業的可租賃總面積分別為約7,600平方米及約9,000平方米。成都租賃協議及武漢租賃協議的全期應付租金總額分別為約人民幣65,110,000元(不含物業管理費、空調、其他費用及支出)及約人民幣92,950,000元(含物業管理費但不含空調、其他費用及支出)。根據香港財務報告準則第16號「租賃」，以租戶身分訂立租賃協議將使本公司需要確認使用權資產。因此，根據上市規則，訂立以上租賃協議將被視為本公司收購資產。本公司(i)根據成都租賃協議於租賃期開始時確認的使用權資產價值將為約人民幣48,590,000元；及(ii)根據武漢租賃協議於租賃期開始時確認的使用權資產價值將為約人民幣63,240,000元。

除上文所披露外，本年度，本集團概無持有重大投資、附屬公司、聯營公司或合資公司之重大收購或出售，並於本公告日期，本公司未有落實任何未來重大投資或資本資產計劃。

展望

儘管本年疫情全球爆發，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商業活動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並於大灣區及香港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，將為持續競爭的本地酒店及公寓等市場帶來新的客群，預計未來的住宿服務業市場將會充滿機遇。

本集團在鞏固現有營運的基礎上，繼續推動聚焦主業，發展住宿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自身開拓及收購不同的住宿項目、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，成都店及武漢店即將開業及住宿設施管理服務及住宿諮詢服務亦可壯大本集團營運之規模。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。本公司於本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，而彼等已確認於本年度內一直遵守標準守則。本公司於本年度內並無發現任何不合規的事宜。

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團有124名僱員(二零一九年十二月三十一日：84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，以表揚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，並與本公司管理層討論及審閱本集團的內部監控及財務匯報事宜，包括審閱本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。

國衛會計師事務所有限公司之工作範圍

本公司核數師國衛會計師事務所有限公司已將本公告內包括本集團本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相關附註的數字與本集團於本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。國衛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，因此國衛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，當中提述本集團於本年度錄得虧損2,461,000港元及於二零二零年十二月三十一日及截至該日，本集團的淨流動負債約為57,137,000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本年度內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

於本年度，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」)謹訂於二零二一年五月二十八日(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，本公司將於二零二一年五月二十四日(星期一)至二零二一年五月二十八日(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二零二一年五月二十一日(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本年度的二零二零年年報，將於適當時間寄發予本公司股東及在聯交所之網頁(www.hkexnews.hk)及本公司之網頁(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，二零二一年二月二十七日

於本公告日期，董事會包括以下董事：

執行董事：

陳武先生(行政總裁)

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