

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)

**截至二零二三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(「本集團」或「我們」)截至二零二三年十二月三十一日止年度(「本年度」)之經審核綜合財務業績。

綜合全面收入表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收益	4	67,661	63,002
使用權資產折舊		(20,316)	(21,287)
物業、廠房及設備折舊		(8,847)	(9,362)
僱員福利開支		(17,722)	(21,585)
公用設施		(3,649)	(3,867)
其他營運開支		(12,891)	(19,692)
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 之金融資產之公平值(虧損)/收益	5	(1,864)	1,422
預期信貸虧損模式項下按攤銷成本計值 的金融資產的減值虧損		(14,573)	(208)
非金融資產減值		(41,760)	–
其他收入	6	1,079	2,861
營運虧損		(52,882)	(8,716)
融資成本	7	(5,791)	(7,387)
除稅前虧損		(58,673)	(16,103)
所得稅開支	8	(3,095)	(1,544)
年內虧損	9	(61,768)	(17,647)
其他全面虧損： 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		(99)	(1,255)
年內全面虧損總額		(61,867)	(18,902)

綜合全面收入表(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
以下人士應佔年內虧損：			
本公司擁有人		(38,178)	(7,794)
非控股權益		<u>(23,590)</u>	<u>(9,853)</u>
		<u>(61,768)</u>	<u>(17,647)</u>
以下人士應佔年內全面虧損總額：			
本公司擁有人		(38,526)	(10,145)
非控股權益		<u>(23,341)</u>	<u>(8,757)</u>
		<u>(61,867)</u>	<u>(18,902)</u>
每股虧損			
	11		
—基本(港仙)		(8.51)	(1.74)
—攤薄(港仙)		<u>(8.51)</u>	<u>(1.74)</u>

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		19,927	35,597
租賃按金	12	3,226	2,146
商譽		–	1,962
預付款項		–	22
使用權資產		92,039	123,618
遞延稅項資產		2,909	3,398
		<u>118,101</u>	<u>166,743</u>
流動資產			
租賃按金	12	1,197	2,644
預付款項、按金及其他應收款項	12	2,303	4,128
按公平值計入損益之金融資產		2,049	3,913
應收賬款	13	1,071	15,962
存貨		384	344
銀行及現金結餘		2,214	2,434
		<u>9,218</u>	<u>29,425</u>
總資產		<u>127,319</u>	<u>196,168</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	14	25,778	38,052
應付稅項		2,207	2,671
租賃負債		25,953	22,572
借款		27,469	27,469
		<u>81,407</u>	<u>90,764</u>
淨流動負債		<u>(72,189)</u>	<u>(61,339)</u>
資產總值減流動負債		<u>45,912</u>	<u>105,404</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零二三年十二月三十一日

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動負債		
報廢資產復原撥備	477	463
租賃負債	<u>128,176</u>	<u>125,815</u>
	<u>128,653</u>	<u>126,278</u>
淨負債	<u><u>(82,741)</u></u>	<u><u>(20,874)</u></u>
權益		
資本及儲備		
股本	4,484	4,484
儲備	<u>(40,832)</u>	<u>(2,306)</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>(36,348)</u>	<u>2,178</u>
非控股權益	<u>(46,393)</u>	<u>(23,052)</u>
資本虧絀	<u><u>(82,741)</u></u>	<u><u>(20,874)</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

1. 編製基準

該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(「詮釋」)及香港公認會計原則編製。而且，該等綜合財務報表亦載有上市規則規定的適用披露事項及香港《公司條例》(第622章)的披露規定。

該等綜合財務報表乃按照歷史成本基準編製，除若干金融工具乃按公平值計量外。

持續經營基準

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得淨虧損61,768,000港元及截至該日，本集團的淨流動負債及淨負債分別為72,189,000港元及82,741,000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其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截至二零二三年十二月三十一日本集團結欠的借款27,469,000港元直到本公司能夠履行所有其他負債為止。此外，控股股東為向本公司提供財務支持已與合正控股集團(深圳)有限公司(其實益擁有人擁有超過99%權益)訂立財務支持協議，為本集團提供足夠資金，以償還到期之負債，並同意承擔控股股東向本公司授出的未動用信貸融資額度172,531,000港元，其中200,000,000港元將於二零二五年八月二十七日屆滿。

此外，本集團分別獲得成都力之浚酒店管理有限公司(「成都合作夥伴」)及武漢杓浚酒店管理有限公司(「武漢合作夥伴」)各非控股權益持有人同意，彼等不會要求立即償還於二零二三年十二月三十一日應付成都合作夥伴及武漢合作夥伴分別10,347,000港元及235,000港元的款項。

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，提供諮詢及物業設施管理服務業務。

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。倘本集團無法繼續持續經營，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。現金流量預測涵蓋自二零二三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。

2. 主要會計政策

截至二零二三年十二月三十一日止年度，該等綜合財務報表所採用的會計政策與編製本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所遵循者貫徹一致，惟下文所述者除外。

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」)頒佈的以下香港財務報告準則之修訂本，該等修訂本於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間強制生效：

香港財務報告準則第17號(包括二零二零年十月及二零二二年二月香港財務報告準則第17號之修訂本)	保險合約
香港會計準則第1號之修訂本及香港財務報告準則實務報告第2號	會計政策之披露
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計之定義
香港會計準則第12號之修訂本	與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂本	國際稅務改革—第二支柱模式規則

應用香港會計師公會就取消香港強制性公積金對沖長期服務金機制的會計影響作出之指引而導致會計政策的變動

於二零二二年六月，香港特別行政區政府(「政府」)刊憲公佈《2022年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》(「修訂條例」)，並將於二零二五年五月一日(「轉制日」)起生效。一旦修訂條例予以生效，僱主不可再使用其強制性公積金(「強積金」)供款所產生的累算權益，以減少催員自轉制日起提供的服務產生的長期服務金(「長期服務金」)(取消「對沖機制」)。此外，轉制日前提提供的服務所產生的長期服務金將根據緊接轉制日前催員的月薪及截至該日止的服務年期計算。

於二零二三年七月，香港會計師公會就上述有關取消對沖機制頒佈會計指引。該指引尤其指出，實體可以將其強積金供款的累算權益(預計用於減少應付僱員的長期服務金)視為僱員對長期服務金的供款。

為了更能反映取消對沖機制之實質內容，本集團已採用上述香港會計師公會指引，並已更改其與長期服務金負債相關之會計政策。

本年度會計政策之變動對綜合財務報表並無產生重大影響。

除上文所披露外，於本年度應用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。

2. 主要會計政策(續)

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10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資 ¹
香港財務報告準則第16號之修訂本	售後租回的租賃負債 ²
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 ²
香港會計準則第1號之修訂本	附帶契諾的非流動負債 ²
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂本	供應商融資安排 ²
香港會計準則第21號之修訂本	缺乏可交換性 ³

¹ 於將予釐定的日期或之後開始年度期間生效

² 於二零二四年1月1日或之後開始的年度生效

³ 於二零二五年1月1日或之後開始的年度生效

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。

3. 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」))呈報之資料以按服務及客戶地理位置進行的收入分析為主，以作資源分配及績效評估。除本集團之整體業績及財務狀況外，概無提供其他獨立財務資料。因此，僅呈列實體之披露資料、主要客戶及地區資料。

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。兩個年度的所有收益均來自中國。

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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
按地區位置劃分		
香港	3,036	1,308
中國	108,930	159,891
	<u>111,966</u>	<u>161,199</u>

附註：非流動資產不包括金融工具及遞延稅項資產。

3. 經營分部資料(續)

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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
客戶A	9,396	8,348
客戶B	-	7,317
客戶C	-	7,881
	<u> </u>	<u> </u>

4. 收益

收益指住宿營運、提供諮詢及物業設施管理服務載列如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
住宿營運及提供物業設施管理服務	58,247	54,654
提供住宿諮詢服務	9,414	8,348
	<u> </u>	<u> </u>
與客戶合約的收益	<u>67,661</u>	<u>63,002</u>

與客戶合約的履約責任

住宿營運及提供物業設施管理服務

住宿營運及提供物業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信貸期為30天至90天。

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。

當本集團在提供住宿諮詢服務活動前收到按金時，這將在合約開始時產生合約負債，直至確認收入為止。本集團通常在簽訂合約時收到按金。

履行合約義務後，住宿諮詢服務的應收賬款不允許有信貸期。

5. 其他營運開支

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
法律及專業費用	1,340	2,782
樓宇管理費	1,205	2,662
核數師薪酬	1,100	1,740
銷售及廣告費用	3,037	1,445
住宿運營成本	3,808	4,423
提早更換酒店經營方費用	-	4,054
維修和保養	936	641
其他	1,465	1,945
	<u>12,891</u>	<u>19,692</u>

6. 其他收入

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行利息收入	4	10
食物及飲品及其他酒店收入	804	1,243
政府補助(附註)	190	624
租賃修改收益	-	574
其他	81	410
	<u>1,079</u>	<u>2,861</u>

附註： 190,000港元(二零二二年：624,000港元)的款項與住宿經營業務的中國增值稅豁免有關。

並無任何與該等政府補助有關之未履行條件或或然事項之情況。

7. 融資成本

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
報廢資產復原撥備的融資成本	21	22
租賃負債利息	5,770	7,365
	<u>5,791</u>	<u>7,387</u>

8. 所得稅開支

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
即期稅項—中國企業所得稅		
年度撥備	2,672	2,858
於過往年度撥備不足：		
中國企業所得稅	—	240
遞延稅項	423	(1,554)
	<u>3,095</u>	<u>1,544</u>

本集團於開曼群島及英屬處女群島毋須繳納稅項。

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. 年內虧損

年內虧損乃經扣除下列項目達致：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
以下各項的核數師酬金		
— 審計服務	900	900
— 非審計服務	200	840
	<u>1,100</u>	<u>1,740</u>
匯兌虧損淨額	18	58
非金融資產減值		
— 商譽	1,858	—
— 物業、廠房及設備	6,796	—
— 使用權資產	33,106	—

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. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

本公司擁有人應佔每股基本盈利的計算乃基於本公司擁有人應佔年內虧損38,178,000港元(二零二二年：7,794,000港元)及截至二零二三年十二月三十一日止年度已發行普通股加權平均數448,363,708股(二零二二年：448,363,708股)。

(b) 每股攤薄盈利

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。

12. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
預付款項及已付按金		
預付款項	<u>327</u>	<u>729</u>
按金		
租賃按金	<u>4,423</u>	<u>4,790</u>
其他應收款項(附註)	<u>1,976</u>	<u>3,421</u>
預付款項、按金及其他應收款項總額	<u>6,726</u>	<u>8,940</u>

就呈報目的分析為：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動	<u>3,226</u>	<u>2,168</u>
流動	<u>3,500</u>	<u>6,772</u>
	<u>6,726</u>	<u>8,940</u>

附註：於二零二三年十二月三十一日，該款項包括就於中國深圳可能租賃一處發展中物業支付予深圳市招華會展實業有限公司(「深圳招華」)的可退還誠意金795,000港元(二零二二年：1,803,000港元)。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司董事決定取消租約，並正在與深圳招華協商結清已付誠意金。截至二零二三年年十二月三十一日止年度，本集團已確認減值虧損971,000港元。

13. 應收賬款

本集團的住宿營運及提供物業設施管理服務收益交易主要以信用卡、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介乎30天至90天的住宿客房租賃信貸期。住宿諮詢服務的貿易賬款不允許使用信貸條款。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。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應收賬款	14,875	16,164
減：信貸虧損撥備	(13,804)	(202)
	<u>1,071</u>	<u>15,962</u>

應收賬款基於報告期末的發票日期的賬齡分析(扣除預期信貸虧損撥備)如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
0至30天	1,070	6,795
31至60天	-	2,225
61至90天	1	2,233
91至120天	-	4,260
120天以上	-	449
	<u>1,071</u>	<u>15,962</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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
未逾期或減值	1,071	10,406
1至30日逾期	-	4,300
31至60日逾期	-	526
61至90日逾期	-	470
90日以上逾期	-	260
	<u>1,071</u>	<u>15,962</u>

於二零二三年十二月三十一日，本集團的應收賬款結餘為總賬面值為零港元(二零二二年：5,556,000港元)於報告日期已逾期的應收賬款。在逾期結餘中，零港元(二零二二年：730,000港元)已逾期60日或以上。

14. 應付賬款及其他應付款項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應付賬款	1,529	992
應計項目及其他應付款項	24,249	37,060
	<u>25,778</u>	<u>38,052</u>

應付賬款基於發票日期的賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
0至30天	470	329
31至60天	333	165
61至90天	244	115
90天以上	482	383
	<u>1,529</u>	<u>992</u>

應計項目及其他應付款項的分析載列如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應計項目		
應計員工成本	3,385	4,019
應計審核及專業費	3,791	2,313
	<u>7,176</u>	<u>6,332</u>
其他應付款項		
其他應付稅項	1,143	295
合約負債(附註(i))	225	193
應付非控股權益款項(附註(ii))	10,582	23,269
其他	5,123	6,971
	<u>17,073</u>	<u>30,728</u>
應計項目及其他應付款項總額	<u>24,249</u>	<u>37,060</u>

附註：

- (i) 本集團將對企業客戶收取按金。當全面達成或履行相關履約責任的進度獲得通過時，有關合約負債將被取消確認，而有關金額將確認為收益。合約負債結餘預期於下個財政年度確認為收入。
- (ii) 於二零二三年十二月三十一日，該款項指應付成都合作夥伴及武漢合作夥伴款項分別10,347,000港元及235,000港元(二零二二年：12,471,000港元及10,798,000港元)。該款項為無抵押、免息及於要求時償還。

管理層討論及分析

二零二三年之業務及營運回顧

本集團主要從事住宿營運及提供住宿諮詢及物業設施管理服務等相關業務。本年度，本集團擁有五家營運中之租賃經營住宿項目。本年度住宿營運之收益主要來自租賃住宿及會議設施與提供物業設施管理及住宿諮詢服務。

隨著二零二三年上半年新冠疫情影響減弱以及中國與其他國際地區邊境重新開放，酒店業務將逐漸改善。然而，酒店業務仍然受到中國經濟、全球經濟和地緣政治不穩定的影響。面對複雜嚴峻的形勢，本集團保持審慎、積極的態度，圍繞主營業務，增強核心競爭力的戰略目標，把握宏觀環境和市場發展趨勢，抓住旅遊行業復甦、消費意願增強的機遇，調整業務策略，拓展和開發個性化的住宿產品和管理服務，加速開店步伐，升級品牌和產品，優化會員權益，提升體驗和效率，形成佈局完善、特色鮮明、主次清晰的酒店品牌矩陣，實現業績增長。在此基礎上，本集團還因勢利導，攻堅克難，推進整合，通過加強管理、控制成本、降低費用等措施，推進企業持續高品質發展。

住宿營運業務

就住宿營運方面，截至二零二三年十二月三十一日的年度收益為58,247,000港元，較上個財政年度同期上升約6.57%。收益增加主要得益於國內疫情防控形勢和政策利好影響，行業復甦進程不斷提速，持續向上的基本面進一步穩固，特別是旅遊市場逐步回暖，跨省遊頻率向疫前常態回歸，居民出遊半徑、停留時長、目的地遊憩半徑擴張明顯，帶動本集團住宿業務有所增長。

儘管本集團的收益較前一期間增加，本集團仍繼續致力實行行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物業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。本集團亦於本期間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，本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，我們亦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，為本集團爭取最佳利益。

以下為本集團現有業務之最新動態：

營運中的住宿項目

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。天府廣場地處成都市中心心臟地帶，是成都的一張城市名片，既是成都市的經濟、文化和商業中心，又是成都市的重要交通樞紐。成都店坐擁天府廣場黃金商圈，毗鄰人民公園、武侯祠、寬窄巷子、春熙路商業街、千年古刹大慈寺等著名景點，窗外即可俯覽成都市新地標建築—四川省圖書館、成都市博物館、天府廣場。分店交通便利，周邊有景區直通車或多條路線便捷到達各景區，距地鐵1、2號線(天府廣場站)步行距離1分鐘；距離機場大巴乘車點步行約5分鐘，距離雙流機場、高鐵成都東站和南站等均為30分鐘以內車程。分店周邊各類特色美食豐富。

成都作為國內著名旅遊城市，隨著內地和香港恢復正常通關，當地經濟和民生活動得以迅速恢復，城市經濟復甦動力不斷增強，旅遊消費信心穩步回升，加之本集團以靈活快速的方式調整營運策略，成都店業務在本年度達成強勁增長。期望成都店在未來能給本集團帶來持續穩定的收入。

武漢店

武漢店位於市東西湖臨空港經濟開發區凌雲路與臨空港大道交匯處，擁有五層樓面，總建築面積約9,000平方米。酒店緊鄰東西湖五環體育中心及新區政府大樓。金銀湖生態旅遊區、碼頭潭文化遺址公園、協和東西湖醫院、黃獅海公園等近在咫尺。9分鐘車程內均能快捷抵達三店地鐵站、碼頭潭地鐵站。距離凌雲路東公交場站200米；距離武漢天河機場車程約21公里，距離漢口火車站車程約15公里，交通線路四通八達，出行十分便利快捷。

作為全中國的交通樞紐，內地伴隨著國內進一步鞏固疫情防控和經濟復甦成果，對武漢市壓抑已久的各種需求得到釋放，各種跨省跨市的公司活動企穩復甦。武漢店審時度勢，雖然項目周邊的大型商業綜合體及其他商業活動表現仍有待改善，但本店開業初期便在營運升級、收益營銷和開源節流等方面加強管理，穩步經營，取得了預期成效。

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度假。

隨著內地和香港恢復正常通關，旅客出行熱度持續升溫，行業復甦趨勢明顯。憑著惠州店過去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。該店位於深圳地鐵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。

誠如本公司於二零二三年十二月二十八日之公告，本集團之管理層已決定續簽租約直至二零二六年六月三十日。

南山店創新求變，不斷推出吸引消費者的各類住宿模式如電競房等特別安排，不但增加客源，也可令住客滿意度有所提升。由於國內旅遊市場有序復甦，消費回暖，展會、培訓等商務活動需求增長，南山店經營業績開始回升，收入較上年同期有所增長。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。該店地處「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。

受益於近年全面裝修所帶來的住宿軟硬件改善以及旅遊產業回暖所帶來的疊加效應，寶安店由住宿業務所衍生的收益有所增加。

籌建中的項目

寶安會展項目

寶安會展項目位於深圳市寶安空港新城會展灣裡岸廣場，緊鄰寶安國際機場、深圳國際會展中心及粵港澳大灣區海岸線，建築面積約9,583平方米。項目建成後主要用於酒店客房及餐飲和配套項目的相關經營，可提供144間客房。會展灣裡岸廣場國際會展配套包羅萬象，商業、酒店、公園全維滿足，以約19萬平方米花園天地—購物中心，項目配建約1.6萬平方米下沉式日咖夜酒主題商業配套，構建高端娛樂休閒平台，打造國際大都會繁華生活中心。

深圳市招華會展實業有限公司(「**深圳招華**」)是由招商局蛇口工業區控股股份有限公司及深圳華僑城股份有限公司在中國成立各自擁有約50%股份的一間有限公司。作為寶安會展項目的業主，深圳招華原定於二零二三年年末將物業交付給本集團，但由於深圳招華多次在其交付限期前未能按照約定竣工驗收並把物業交付給本集團，再加上隨著時間流逝，該區經濟、營商環境與生態也產生了變化，本集團亦不時對本項目作出相對應的商業投資回報評估更新。經過細心考量後，本集團認為本項目最新的預測回報並不能夠滿足本集團的要求並應該提出停止等待未能按時執行交付的物業。因此經過協商後，本集團與深圳招華最終達成共識，終止合同。本集團已要求退回過去已支付的全數按金及保證金，正式退出本項目並把資源調撥，留待給其他有潛質的項目，將住宿業務繼續按照經濟節奏有條理地發展。

物業設施管理和住宿顧問服務

本集團一直不斷尋找方法以擴大及穩定其收入基礎及來源，發展一些被視為較少受疫情影響的業務，如提供物業設施管理和諮詢服務，以改善本集團的業績。就設施管理服務而言，本集團向不同客戶提供物業設施外包管理服務，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、度假村、公寓、老人公寓、青年旅舍、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。

於本期間，本集團加強了發展物業設施管理和住宿諮詢服務的營運，期望該等服務能為本集團繼續改善業務表現。在不久的將來，我們期望進一步拓展物業設施管理服務至住宅物業管理服務，將高標準的物業設施管理服務普及到一般社區，以優化業務組合，增加收益基礎，擴大利潤來源，為股東創造價值。

財務回顧

本年度，本集團錄得收益67,661,000港元，較上個財政年度之63,002,000港元增加約7.40%。本集團於本年度錄得全面虧損總額61,867,000港元，較上個財政年度之18,902,000港元增加約227.30%。

下表載列本集團全部租賃經營住宿項目分別於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度之主要資料。

	二零二三年	二零二二年
總可出租客房晚數	235,045	237,250
入住率	74.38%	66.54%
平均房租(人民幣元)*	312.2	273.6
平均每間客房收入(人民幣元)#	232.2	182.0

* 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2,205晚或約0.93%，由於部分房間於本年度進行內部裝修所致。本集團入住率及平均每間客房收入分別較上個財政年度上升7.84%及人民幣50.2元或約27.58%，主要由於國內旅遊業的強勁回升及需求所致。

經營成本

本年度，總經營成本由上個財政年度之75,793,000港元減少12,368,000港元或約16.32%至63,425,000港元。減少的主要原因如下：

使用權資產折舊減少971,000港元或約4.56%，此乃由於寶安店、武漢店及成都店修改租約，令租金下降所致。物業、廠房及設備折舊減少515,000港元或約5.50%，主要上年度部份固定資產全額拆舊所致。

僱員福利開支減少3,863,000港元或約17.90%則主要有賴於本年內有效的員工管理計劃所致。與此同時，公用設施減少218,000港元或約5.64%。

其他營運開支減少6,801,000港元或約34.54%，此乃主要由於往年成都店及武漢店提早變更酒店經營方所產生的一次性費用所致。

下表載列截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止財政年度之總經營成本：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
使用權資產折舊	20,316	21,287
物業、廠房及設備折舊	8,847	9,362
僱員福利開支	17,722	21,585
公用設施	3,649	3,867
其他營運開支	12,891	19,692
	63,425	75,793

融資成本

融資成本較上個財政年度減少1,596,000港元至5,791,000港元。該減少主要由於期內償還租賃負債，利息費用相對減少。

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控股股東借款(二零二三年十二月三十一日本金為27,469,000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。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之銀行及現金結餘為2,214,000港元(二零二二年十二月三十一日：2,434,000港元)。資本負債比率乃按附息借貸除以資本總額計算。截至二零二三年十二月三十一日之資本負債比率為不適用(二零二二年十二月三十一日：9,031%)。

本集團於二零二三年十二月三十一日處於淨流動負債及淨負債狀況(分別為72,189,000港元及82,741,000港元)。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截至二零二三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。於二零二三年十二月三十一日，本公司已發行股份總數為448,363,708股(二零二二年十二月三十一日：448,363,708股)。

股息

董事不建議就本年度派付任何股息(二零二二年：無)。

資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無任何資產抵押(二零二二年十二月三十一日：無)。

資本承擔及或然負債

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團並無未償還資本承擔。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

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

誠如本公司日期為二零二三年十二月二十八日的公告所述，本公司之間接全資附屬公司(作為租戶)與業主訂立補充租賃協議(「二零二三年補充租賃協議」)，就南山店經營所在物業(「該等物業」)的租約更新至直至二零二六年六月三十日。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團(作為租戶)應確認代表其使用該等物業之權利的資產，其金額約為人民幣1,515萬元，乃參考固定租金的現值(按相等於本公司因根據二零二三年補充租賃協議延長租賃該等物業的增量借款利率的折現率)後計算。故此，就香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)而言，二零二三年補充租賃協議項下擬進行的交易將被視為本集團的一項收購資產。

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

本集團在充滿挑戰的營商環境下，將繼續積極強化主營業務基礎，形成品牌合力。隨著成都店和武漢店客戶群不斷增加，營運規模加大，帶動住宿業務大幅提升。與此同時，本集團還將繼續在發展住宿項目及住宿諮詢管理服務上精耕細作，有針對性地提供青年旅舍、老年公寓、老年度假村等多元化、品質化產品服務，擴大市場份額，從而實現全年業績全面增長。

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C1(前稱為附錄十四)第2分部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。

遵守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

於二零二三年十二月三十一日，本集團有94名僱員(二零二二年十二月三十一日：120名僱員)。本年度，僱員成本總額(包括董事酬金)為17,722,000港元(二零二二年：21,585,000港元)。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(「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)、杜宏偉先生及林長盛先生。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全年業績，並對所採納之會計處理手法概無不同意見。

財務資料

本公告的財務資料並不構成本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，惟有關資料乃摘錄自該等綜合財務報表。本公司審核委員會已審閱本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的末期業績。

國衛會計師事務所有限公司之工作範圍

本集團核數師國衛會計師事務所有限公司已將初步公告內包括本集團本年度之綜合財務狀況表、綜合全面收入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委聘保證，因此國衛會計師事務所有限公司於初步公告內不會發表任何意見或核證結論。

與持續經營相關的重大不確定因素

以下為有關本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表的國衛會計師事務所有限公司報告摘錄。

我們注意到業績公告附註1，當中表示本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得虧損61,768,000港元及截至二零二三年十二月三十一日本集團的淨流動負債及淨負債分別為72,189,000港元及82,741,000港元。誠如附註1所述，該等事件或狀況連同附註1所載的其他事項顯示存在可能令本集團能否持續經營嚴重成疑之重大不明朗因素。我們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。

股東周年大會及暫停辦理股東登記

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)謹訂於二零二四年五月二十七日(星期一)舉行。股東週年大會通告將根據上市規則於適當時候向本公司股東刊發及寄發。

為釐定出席股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將於二零二四年五月二十二日(星期三)至二零二四年五月二十七日(星期一)(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二零二四年五月二十一日(星期二)下午四時正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。

刊登全年業績及年報

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)。本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報將根據上市規則規定於適當時候刊登於上述網站。

承董事會命
枋濟國際集團控股有限公司
主席
袁富兒

香港，二零二四年三月二十五日

於本公告日期後，董事會包括：

執行董事：

鍾天昕先生(行政總裁)

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

林長盛先生