

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
(a company incorporated in the Cayman Islands with limited liability)
(Stock Code: 1355)

**有關截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報
之補充公佈**

茲提述枋濬國際集團控股有限公司（「本公司」）於二零二四年四月三十日刊發的截至二零二三年十二月三十一日止年度（「二零二三財年」）之年報（「年報」）。

二零二三財年錄得之減值虧損

誠如年報所披露，本公司於二零二三財年錄得非金融資產減值虧損約41,760,000港元（「減值虧損」），包括就(1)物業、廠房及設備（「物業、廠房及設備」）確認的減值虧損約6,796,000港元；(2)使用權資產（「使用權資產」）確認的減值虧損約33,106,000港元；及(3)商譽（「商譽」）減值虧損約1,858,000港元。

為進行減值評估及釐定二零二三年十二月三十一日之物業、廠房及設備、使用權資產及商譽之可收回金額，本集團管理層已估算該等資產所屬之現金產生單位（「現金產生單位」）之可收回金額，並委聘獨立估值師（「估值師」）對該等現金產生單位進行估值（「估值」）。該等現金產生單位乃本集團正在運營的住宿項目。減值虧損乃透過比較該等現金產生單位的可收回金額與賬面金額釐定，詳情如下：

	二零二三年 賬面值 千港元	估值 千港元	減值虧損 千港元
武漢店			
- 使用權資產	56,229	25,955	30,274
- 物業、廠房及設備	12,013	5,545	6,468
	68,242	31,500	36,742
惠州店			
- 使用權資產	4,366	1,534	2,832
- 物業、廠房及設備	504	176	328
- 商譽	1,858	-	1,858
	6,728	1,710	5,018
總計	74,970	33,210	41,760

減值虧損按資產類別細分如下：

	物業、廠房及			總計
	使用權資產 ¹	設備 ²	商譽 ³	
	千港元	千港元	千港元	千港元
武漢店	30,274	6,468	-	36,742
惠州店	2,832	328	1,858	5,018
	<u>33,106</u>	<u>6,796</u>	<u>1,858</u>	<u>41,760</u>

- 1 使用權資產指 (i) 位於武漢的一間租賃經營分店，其租約乃與武漢公民酒店發展有限公司訂立，租期自二零二零年七月二十三日起，為期15年，進一步詳情已於本公司日期為二零二零年三月二十六日之通函中披露；及 (ii) 位於惠州的一間租賃經營分店，其租約乃與本公司控股股東袁富兒先生控制之一間關聯公司商定，租期自二零一八年一月起，為期10年，進一步詳情已於本公司日期為二零一九年一月三十一日之公告中披露。
- 2 物業、廠房及設備指武漢店及惠州店使用之租賃物業裝修、辦公室設備、傢私及固定裝置。
- 3 截至二零一八年十二月三十一日止年度，於收購經營惠州店之惠州合正東部灣旅遊服務有限公司過程中已確認商譽，進一步詳情已於本公司日期為二零一八年四月三十日之公告中披露。

確認減值虧損的理由及情況

於二零二三年十二月三十一日，根據估值，減值虧損乃產生自本集團武漢店及惠州店的住宿業務。

儘管二零二三年新冠疫情的影響逐漸減弱，中國與其他國際地區的邊境重新開放，導致酒店業務由於消費者長期積累的出境遊需求即時釋放而迅速反彈，但武漢店及惠州店的收入並未錄得增長，相比之下，本集團於其他地區的分店則因市況改善而受惠。由於競爭激烈，武漢店及惠州店未能挽留及獲取長期客戶，而長期客戶通常為收入貢獻的穩定部分。具體而言，由於武漢地區受到新冠疫情的嚴重影響，武漢店周邊的商業項目及業務活動未能按計劃進行或完成。該等不利因素導致武漢店及惠州店在二零二三年市場復甦時未能反彈。因此，於截至二零二三年十二月三十一日止年度，經本集團評估後，對武漢店及惠州店作出減值。

所使用之估值方法

估值師採用現金流量貼現法（「現金流量貼現法」）進行估值，該方法通常被用於對現金產生單位進行減值評估。

可收回金額乃使用現金流量貼現法按其使用價值釐定。惠州店及武漢店估值相關的現金流量預測（「現金流量預測」）乃根據經管理層批准涵蓋相關租約餘下年期的最近期財務預算及估計未來現金流量計算得出，隨後使用除稅前貼現率貼現。其他關鍵假設包括入住率、平均房價等，乃根據本集團過往表現及管理層對市場發展的預期釐定。估值所使用之估值方法其後並無變動。

重大輸入數據、基準及關鍵假設

下表概述現金產生單位估值的重大輸入數據：

武漢店

	二零二三年 十二月三十一日	二零二二年 十二月三十一日
預期平均入住率	58.51%	57.50%
預期平均房價	人民幣 330 元	人民幣 440 元
除稅後貼現率	9.93%	11.66%

惠州店

	二零二三年 十二月三十一日	二零二二年 十二月三十一日
預期平均入住率	20.76%	77.12%
預期平均房價	人民幣 216 元	人民幣 321 元
除稅後貼現率	9.93%	11.66%

管理層已參考過往年度的歷史平均出租率及平均房租並計及管理層對未來市場發展的預期，制定現金流量預測。

估計除稅前貼現率為9.93%（二零二二年：11.66%），乃目前市場對現金產生單位特定風險的評估，並已計及現金流量估計並無納入的相關資產之貨幣時間價值及個別風險。貼現率乃按照本集團及其經營分部的具體情況，根據其加權平均資本成本（「加權平均資本成本」）計算得出。加權平均資本成本已計及債務資本和權益資本。

於編製現金流量預測時，鑒於現時經濟情況不明朗，本集團管理層已考慮其住宿業務之目前表現。尤其是，本集團管理層已考慮 (1) 中國之最新經濟狀況；(2) 於二零二三年十二月三十一日後酒店業務表現之最新可用資料；及 (3) 有關中國經濟預測及影響世界經濟事件的資料，如俄羅斯與烏克蘭、以色列與巴勒斯坦之間的持續衝突、西方與中國之間的緊張局勢、美國利率變動等。鑒於該等事實及情況，本集團管理層考慮適時重新審查及更新編製現金流量預測所用的財務數據及假設，以反映本集團非金融資產的最佳估計及現有資料。此外，本集團管理層於現金流量預測的整個預測期內採用保守的方法，包括但不限於：(1) 採用二零二三年記錄的酒店客房歷史實際房價；(2) 採用二零二三年記錄之酒店客房歷史入住率；(3) 就武漢店而言，由於二零二三財年產生之餐飲收入極少，因此假設於現金流量預測的預測期內並無餐飲收入；及 (4) 就惠州店而言，由於二零二三財年並無簽訂新的長期住宿合同，因此假設於現金流量預測的預測期內並無長期住宿合同客戶之收入。

承董事會命
枋濬國際集團控股有限公司
主席
袁富兒

香港，二零二四年八月二十三日

於本公告日期，董事會包括：

執行董事：

李芷欣女士

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

林長盛先生

蘇彥威先生