

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)

截至二零二四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」)截至二零二四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

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收益	5	40,684	67,661
使用權資產折舊		(16,480)	(20,316)
物業、廠房及設備折舊		(7,546)	(8,847)
僱員福利開支		(15,943)	(17,722)
公用設施		(2,499)	(3,649)
其他營運開支	6	(12,610)	(12,891)
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		(2,012)	(1,864)
預期信貸虧損模式項下按攤銷成本計值的 金融資產撥回/(撥備)		13,707	(14,573)
非金融資產減值		(30,820)	(41,760)
其他收入	7	<u>2,324</u>	<u>1,079</u>
營運虧損		(31,195)	(52,882)
融資成本	8	<u>(5,880)</u>	<u>(5,791)</u>
除稅前虧損		(37,075)	(58,673)
所得稅開支	9	<u>(2,685)</u>	<u>(3,095)</u>
年內虧損	10	(39,760)	(61,768)
其他全面收益/(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		<u>2,164</u>	<u>(99)</u>
年內全面虧損總額		<u>(37,596)</u>	<u>(61,867)</u>

綜合全面收入表(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
以下人士應佔年內虧損：			
本公司擁有人		(21,120)	(38,178)
非控股權益		<u>(18,640)</u>	<u>(23,590)</u>
		<u>(39,760)</u>	<u>(61,768)</u>
以下人士應佔年內全面虧損總額：			
本公司擁有人		(20,994)	(38,526)
非控股權益		<u>(16,602)</u>	<u>(23,341)</u>
		<u>(37,596)</u>	<u>(61,867)</u>
每股虧損			
	12		
—基本(港仙)		(4.46)	(8.51)
—攤薄(港仙)		<u>(4.46)</u>	<u>(8.51)</u>

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		7,631	19,927
租賃按金	13	3,208	3,226
使用權資產		46,416	92,039
遞延稅項資產		–	2,909
		57,255	118,101
流動資產			
租賃按金	13	1,093	1,197
預付款項、按金及其他應收款項	13	1,482	2,303
按公平值計入損益之金融資產		–	2,049
應收賬款	14	965	1,071
存貨		402	384
銀行及現金結餘		13,857	2,214
		17,799	9,218
總資產		75,054	127,319
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	15	13,221	25,778
應付稅項		1,709	2,207
租賃負債		29,773	25,953
借款		28,569	27,469
		73,272	81,407
淨流動負債		(55,473)	(72,189)
資產總值減流動負債		1,782	45,912

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動負債			
資產報廢撥備		482	477
租賃負債		<u>106,650</u>	<u>128,176</u>
		<u>107,132</u>	<u>128,653</u>
淨負債		<u>(105,350)</u>	<u>(82,741)</u>
權益			
資本及儲備			
股本	16	5,381	4,484
儲備		<u>(47,736)</u>	<u>(40,832)</u>
本公司擁有人應佔權益		(42,355)	(36,348)
非控股權益		<u>(62,995)</u>	<u>(46,393)</u>
資本虧絀		<u>(105,350)</u>	<u>(82,741)</u>

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

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。

於二零二四年十二月三十一日，董事認為Hehui International Development Limited(一家於英屬處女群島註冊成立的公司)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及控股股東(「控股股東」)。

本公司為一間投資控股公司。本集團主要(i)於中華人民共和國(「中國」)從事住宿業務(即住宿營運及物業設施管理服務及提供住宿諮詢以及其他相關業務；及(ii)於中國從事醫療保健及美容業務。

該等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，該等綜合財務報表湊整至最接近千位(千港元)。

2. 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。此外，該等綜合財務報表亦載有聯交所證券上市規則(「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。

2. 編製基準(續)

持續經營基準

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得淨虧損約39,760,000港元及於二零二四年十二月三十一日，本集團的淨流動負債及淨負債分別約為55,473,000港元及約105,350,000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於二零二四年十二月三十一日本集團結欠的借款約28,569,000港元直至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(由袁先生擁有超過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將於二零二七年一月十九日到期的信貸融資額度200,000,000港元，其中約171,431,000港元於二零二四年十二月三十一日仍未動用。

為改善本集團的經營表現及減輕流動資金風險，管理層正實施以下措施：(a)本集團將繼續採取積極措施以改善經營現金流量，以控制成本及限制資本開支。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，方會進一步投資住宿業務分部；(b)為撥付本集團醫療保健及美容業務分部以及提升本集團的財務狀況，本公司於二零二五年一月二十八日向本公司股東(「股東」)刊發通函，建議按每持有一股已發行現有股份獲發一股供股股份(「供股股份」)的基準進行供股(「供股」)，供股將在不產生債務融資成本的情況下增強本公司的資本基礎。供股根據於二零二五年二月二十日舉行的股東特別大會上通過的普通決議案獲獨立股東批准。扣除估計開支後以及假設獲悉數認購及接納，預計供股的所得款項淨額將為約46,300,000港元，將於完成後大幅改善本集團的流動性及財務狀況。

因此，董事認為按持續經營基準編製該等綜合財務報表乃屬恰當。倘本集團無法繼續持續經營，則必須對該等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，以對可能出現的任何額外負債作出撥備，並分別將非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債。

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本年度業績公告日期起不少於十二個月期間。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該等綜合財務報表乃屬恰當。

3. 重大會計政策資料

截至二零二四年十二月三十一日止年度的該等綜合財務報表所採用的會計政策與編製本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所遵循者一致，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，本集團於編製該等綜合財務報表時已首次應用由香港會計師公會頒佈的以下香港財務報告準則之修訂本，該等修訂本於二零二四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16號之修訂本	售後租回的租賃負債
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
香港會計準則第1號之修訂本	附帶契諾的非流動負債
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

於本年度應用香港財務報告準則修訂本對本集團於本年度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。

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9號及 香港財務報告準則第7號之修訂本	金融工具分類及計量之修訂本 ³
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及合營企業之間的資產出售 或注資 ¹
香港財務報告準則會計準則之修訂本	香港財務報告準則會計準則的年度改進－ 第11冊 ³
香港會計準則第21號之修訂本	缺乏可兌換性 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ⁴

¹ 於尚待釐定的日期或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

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。

4. 經營分部資料

向董事(即主要經營決策者(「主要經營決策者」))匯報資源分配及評估分部表現之用的資料集中於所交付或提供的貨品或服務種類。

主要經營決策者認為本集團於年內在中國開展的醫療保健及美容業務屬新經營及呈報分部。

具體而言，本集團於香港財務報告準則第8號經營分部下的呈報分部如下：

1. 住宿業務
2. 醫療保健及美容業務

分部虧損指各分部在未分配中央行政成本、董事酬金、利息收入、若干折舊、認沽期權的公平值變動及若干融資成本的情況下產生的虧損。

於兩個年度並無進行分部間銷售。

為監察分部表現及於分部間分配資源：

- 所有資產已分配至經營分部，除遞延稅項資產、按公平值計入損益之金融資產、若干使用權資產、若干現金及銀行結餘以及公司資產外。
- 所有負債已分配至經營分部，除遞延稅項負債、借款、若干租賃負債以及若干應收賬款及其他應付款項外。

4. 經營分部資料(續)

	住宿		醫療保健及美容		總計			
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元		
分部收益								
收益	39,606	67,661	1,078	-	40,684	67,661		
分部業績	(29,781)	(51,104)	(713)	-	(30,494)	(51,104)		
未分配利息收入					5	4		
使用權資產的未分配折舊					(15)	(15)		
按公平值計入損益之金融 資產之公平值虧損					(2,012)	(1,864)		
未分配融資成本					(2)	(3)		
企業及其他未分配開支					(4,557)	(5,691)		
除稅前虧損					(37,075)	(58,673)		
分部資產	59,981	118,788	-	-	59,981	118,788		
企業及其他未分配資產					15,073	8,531		
總資產					75,054	127,319		
分部負債	143,134	175,040	35	-	143,169	175,040		
企業及其他未分配負債					37,235	35,020		
負債總額					180,404	210,060		
其他分部資料	住宿		醫療保健及美容		未分配		總計	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
物業、廠房及設備折舊	7,546	8,847	-	-	-	-	7,546	8,847
使用權資產折舊	16,465	20,301	-	-	15	15	16,480	20,316
預期信貸虧損模式下按攤銷成本 計值的金融資產(撥回)/撥備	(13,707)	14,573	-	-	-	-	(13,707)	14,573
商譽減值	-	1,858	-	-	-	-	-	1,858
物業、廠房及設備減值	4,504	6,796	-	-	-	-	4,504	6,796
使用權資產減值	26,316	33,106	-	-	-	-	26,316	33,106
融資成本	5,878	5,788	-	-	2	3	5,880	5,791
資本開支	255	648	-	-	-	-	255	648

4. 經營分部資料(續)

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。

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
客戶A	不適用 ¹	9,396

¹ 來自住宿業務的收益。年內的相應收益並非佔本集團總收益10%以上。

5. 收益

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
住宿營運及提供物業設施管理服務	35,821	58,247
提供住宿諮詢服務	3,785	9,414
銷售生物再生、膠原蛋白及抗衰老護膚產品	1,078	-
與客戶合約的收益	40,684	67,661

6. 其他營運開支

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
法律及專業費用	1,545	1,340
樓宇管理費	986	1,205
核數師薪酬	935	1,100
銷售及廣告費用	4,010	3,037
住宿運營成本	2,707	3,808
已售貨品成本	765	-
維修和保養	575	936
其他	1,087	1,465
	12,610	12,891

7. 其他收入

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行利息收入	5	4
食物及飲品及其他酒店收入	2,013	804
政府補助(附註)	6	190
其他	300	81
	<u>2,324</u>	<u>1,079</u>

附註：截至二零二四年十二月三十一日止年度，約6,000港元(二零二三年：約190,000港元)的政府補助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。

8. 融資成本

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
資產報廢撥備的融資成本	23	21
租賃負債利息	5,857	5,770
	<u>5,880</u>	<u>5,791</u>

9. 所得稅開支

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
即期稅項—中國企業所得稅年度撥備	118	2,672
於過往年度超額撥備：中國企業所得稅	(290)	—
遞延稅項	2,857	423
	<u>2,685</u>	<u>3,095</u>

9. 所得稅開支(續)

本集團於開曼群島及英屬處女群島毋須繳納稅項。

根據香港的利得稅兩級制，合資格集團實體的首2,000,000港元溢利將按8.25%之稅率徵稅，超過2,000,000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。

董事認為，實施利得稅兩級制所涉及的金額與該等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%。

10. 年內虧損

年內虧損乃經扣除/(計入)下列項目達致：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
以下各項的核數師酬金		
— 審計服務	935	900
— 非審計服務	—	200
	<u>935</u>	<u>1,100</u>
匯兌(收益)/虧損淨額	(3)	18
非金融資產減值		
— 商譽	—	1,858
— 物業、廠房及設備	4,504	6,796
— 使用權資產	26,316	33,106

11. 股息

於兩個年度內，本公司概無向普通股股東派付或擬派付股息。

12. 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約21,120,000港元(二零二三年：約38,178,000港元)及於相關年度的已發行普通股加權平均數473,108,708股(二零二三年：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虧損。

13. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
按金		
租賃按金	<u>4,301</u>	<u>4,423</u>
預付款項及已付按金		
預付款項	<u>569</u>	<u>327</u>
其他應收款項(附註)	<u>913</u>	<u>1,976</u>
預付款項、按金及其他應收款項總額	<u>5,783</u>	<u>6,726</u>

13. 預付款項、按金及其他應收款項(續)

就呈報目的分析為：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動	3,208	3,226
流動	<u>2,575</u>	<u>3,500</u>
	<u>5,783</u>	<u>6,726</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」)的可退還誠意金約795,000港元。於年內，本公司董事已就全數退回誠意金成功與深圳招華協商。

14. 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。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應收賬款	1,755	14,875
減：信貸虧損撥備	<u>(790)</u>	<u>(13,804)</u>
	<u>965</u>	<u>1,071</u>

14. 應收賬款(續)

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
0至30日	846	1,070
31至60日	51	-
61至90日	52	1
91至120日	16	-
	<u>965</u>	<u>1,071</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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
未逾期或減值	846	1,071
逾期1至30日	51	-
逾期31至60日	52	-
逾期61至90日	16	-
逾期超過90日	-	-
	<u>965</u>	<u>1,071</u>

於二零二四年十二月三十一日，本集團的應收賬款結餘為總賬面值約為119,000港元(二零二三年：零港元)於報告日期已逾期的應收賬款。在逾期結餘中，約16,000港元(二零二三年：零港元)已逾期60日或以上。

14. 應收賬款(續)

信貸虧損撥備變動如下：

	全期預期 信貸虧損 (非信貸減值) 千港元	全期預期 信貸虧損 (信貸減值) 千港元	總計 千港元
於二零二三年一月一日	202	-	202
年內變動	<u>(202)</u>	<u>13,804</u>	<u>13,602</u>
於二零二三年十二月三十一日及 於二零二四年一月一日	-	13,804	13,804
年內變動	<u>-</u>	<u>(13,014)</u>	<u>(13,014)</u>
於二零二四年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>790</u>	<u>790</u>

15. 應付賬款及其他應付款項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應付賬款	2,168	1,529
應計項目及其他應付款項	<u>11,053</u>	<u>24,249</u>
	<u>13,221</u>	<u>25,778</u>

應付賬款基於發票日期的賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
0至30日	596	470
31至60日	299	333
61至90日	252	244
超過90日	<u>1,021</u>	<u>482</u>
	<u>2,168</u>	<u>1,529</u>

15. 應付賬款及其他應付款項(續)

應計項目及其他應付款項的分析載列如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應計項目		
應計員工成本	3,630	3,385
應計審核及專業費	<u>4,137</u>	<u>3,791</u>
	<u>7,767</u>	<u>7,176</u>
其他應付款項		
其他應付稅項	505	1,143
合約負債(附註(i))	73	225
應付非控股權益款項(附註(ii))	216	10,582
其他	<u>2,492</u>	<u>5,123</u>
	<u>3,286</u>	<u>17,073</u>
應計項目及其他應付款項總額	<u>11,053</u>	<u>24,249</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) 於二零二四年十二月三十一日，結餘指應付成都力之浚酒店管理有限公司及武漢枋浚酒店管理有限公司的款項分別零港元及約216,000港元(二零二三年：約10,347,000港元及約235,000港元)。該款項為無抵押、免息及於要求時償還。

16. 股本

	股份數目	金額 千港元
法定： 每股面值0.01港元(二零二三年：0.01港元)的普通股		
於二零二三年一月一日、二零二三年十二月三十一日、 二零二四年一月一日及二零二四年十二月三十一日	780,000,000	7,800
已發行及繳足：		
於二零二三年一月一日、二零二三年十二月三十一日 及二零二四年一月一日	448,363,708	4,484
配售股份(附註)	89,670,000	897
於二零二四年十二月三十一日	538,033,708	5,381

附註：誠如本公司日期為二零二四年九月二十日的公告所披露，本公司透過配售代理，根據股東於二零二四年五月二十七日舉行的股東週年大會授予的一般授權按每股0.169港元的發行價，於二零二四年九月二十日完成向不少於六名承配人配售89,670,000股新股份(「配售事項」)，其於所有方面於彼此之間及與配發當日的已發行股份享有同等地位，彼等均為本公司獨立第三方。扣除所有相關成本、費用、開支及佣金後，從配售事項的所得款項淨額約為14,987,000港元。本公司擬將所得款項淨額用於翻新住宿設施及一般營運資金。

17. 報告期後事項

誠如本公司日期為二零二五年一月二十八日的通函所披露，本公司建議透過按每持有一股現有股份獲發一股供股股份的基準向合資格股東發行538,033,708股供股股份進行供股，以籌集最多約47,300,000港元(扣除開支前)。供股根據於二零二五年二月二十日舉行的股東特別大會上由獨立股東通過普通決議案而獲批准。供股的詳情於本公司日期為二零二五年一月二十二日及二零二五年二月二十日的公告、本公司日期為二零二五年一月二十八日的通函及本公司日期為二零二五年三月五日的供股章程中披露。供股預期於二零二五年三月底完成。

管理層討論及分析

二零二四年之業務及營運回顧

本集團主要從事：(i) 住宿業務(即提供住宿營運、提供物業設施管理服務及提供住宿諮詢以及其他相關業務)；及(ii) 醫療保健及美容業務。於二零二四年(「本年度」)，本集團擁有五家營運中之租賃經營住宿項目。

住宿業務

隨著二零二三年新冠疫情影響減弱以及中華人民共和國(「中國」)與其他國際地區邊境重新開放，消費者積存已久的外遊需求瞬間被釋放出來，二零二三年之酒店業務因而得到高速反彈。然而本年度，酒店業務受到全球經濟不穩定及地緣政治衝突的影響。其中，中國經濟受到地產開發等板塊(中國其中一個關鍵增長動力)放緩的重大影響，為經濟發展增添不明朗因素。消費者態度轉趨審慎，令消費力大打折扣。面對複雜及充滿挑戰的形勢，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，管控來自旅遊行業放緩、消費意願減弱的挑戰，調整業務策略，拓展和開發個性化的住宿產品和管理服務，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，實現穩定業績。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。

住宿營運及物業設施管理

就住宿營運及物業設施管理而言，本年度的收益約為35,821,000港元，較上個財政年度下降約38.50%。收益減少的主要原因是中國酒店業的整體市場不景氣，致入住率降低，以及若干於惠州的長期住宿客戶的合約到期所致。

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。

儘管國家面對經濟下行壓力，消費者態度轉趨謹慎，導致營銷難度增加，本集團努力迎難而上，實行隨機應變的銷售及市場方案，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，與現有的網上銷售平台重新審視並更新現有的銷售策略、優惠定價模式，更會主動與不同的企業客戶聯繫，加深了解並針對客戶需求，訂立度身的服務，增加顧客的忠誠度。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，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，本集團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。

以下為本集團於住宿營運及物業設施管理的現有酒店之最新動態：

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，隨著二零二三年內地及香港恢復正常通關，當地經濟和民生活動於二零二三年得以迅速恢復，城市經濟復甦動力不斷增強，旅遊消費信心高速反彈。相對本年度，國內消費意慾大減，各行各業的發展空間非常有限，在萎縮的市場中相互競爭，導致酒店經營者需要面對的挑戰更加嚴峻，而本集團則以靈活快速的方式調整營運策略，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，武漢市與國內商務活動、展覽及宴會等經濟活動息息相關。受國內經濟發展困難的影響，對武漢市的各種需求及各種跨省跨市的商務活動、展覽及宴會等活動皆略見頹勢。武漢店審時度勢，開業初期便在營運升級、營銷和開源節流等方面加強管理，穩步經營，在逆境中取得了預期成效。

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渡假。

惠州店主打渡假旅遊市場。分店受到若干長期住宿合約於二零二三年底到期的不利影響。本集團已定出各種營銷調整方案並預期大灣區之不斷發展，包括未來將於深圳東開設樂高主題公園等國際性項目，本集團期待該等具規模的國際性彼鄰項目能帶動造訪本地區的旅客數量增長，並從長遠的角度來提升惠州店的表現。

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。

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。然而本年度的國內旅遊市場荊棘滿途，大眾消費謹慎，展會、培訓等商務活動皆未如預期中熱鬧。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。

受益於成本控制及銷售策略得宜所帶來的疊加效應，寶安店成功於逆境中保持穩勢。

住宿諮詢服務

本年度之收益約為3,780,000港元，較上個財政年度減少約59.79%。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，發展一些被視為更能抵押疫情影響的業務(例如諮詢服務)，以改善本集團的業績。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。

醫療保健及美容業務

憑藉本集團在中國進行業務之專業知識、網絡及經驗，本公司一直積極評估業務多元化之可行性。本集團已積極研究包括中國醫療保健及美容行業等領域之商機。

根據一份公開可得之市場研究報告，中國護膚市場於二零二三年之估值約為544.7億美元，並預計將由二零二四年約590.8億美元增長至二零三二年約1,286.1億美元，於預測期間之複合年增長率約為11.75%。有見及中國護膚市場之強勁增長，董事會認為本集團發展其專注生物再生、膠原蛋白及抗衰老護膚產品銷售之醫療保健及美容業務符合本公司及股東之整體利益。本集團計劃透過與醫療保健及美容行業之主要參與者合作以及自主開發專有權利及技術發展其醫療保健及美容業務。

於本年度，本公司已成立深圳雅蘭斯生物科技有限公司（「深圳雅蘭斯」）（為本公司於中國之全資附屬公司），以進行醫療保健及美容業務。本公司已分配最多5,000,000港元於深圳雅蘭斯的初始成立及營運。本公司已招聘(i)一名獨立顧問，彼為一名執業藥師，於醫療保健、美容及醫藥行業累積超過20年經驗，主要負責發展、管理及制定本集團之業務策略；及(ii)另一名獨立研發員工，彼於醫療保健及美容行業中累積超過30年之研發經驗。自二零二四年第四季以來，本集團開始以其自有品牌透過直接銷售渠道於中國銷售及推廣第三方供應商供應之醫療保健及美容產品，於本年度產生約1,078,000港元之收益。

展望

經計及本集團的醫療保健及美容產品獲市場廣泛認可，促使本集團進一步發展及強化其於中國醫療保健及美容行業的市場份額。

於本年度業績公告日期，本公司尚未就有關其計劃發展醫療保健及美容業務成立業務合作或合營企業識別任何潛在目標。除預計與醫療保健及美容行業之主要參與者進行業務合作外，本集團亦計劃(i)招聘於醫療保健及美容行業具有成熟知識及經驗之管理層及技術員工；(ii)就開發與生物再生、膠原蛋白及抗衰老護膚產品有關之專有權利及技術進行研究活動；及(iii)設立一支指定負責推廣護膚產品以及發展其醫療保健及美容業務之銷售及營銷團隊。本集團預計從供股籌集最多約46,300,000港元(扣除開支前)。本集團擬將供股所得款項淨額中約24,000,000港元用於發展醫療保健及美容業務，而約22,300,000港元的餘額則用於提升本集團的一般營運資金。倘供股認購不足，供股之所得款項淨額將按比例用於上述用途。供股預期於二零二五年三月底完成。

財務回顧

本年度，本集團於住宿業務分部下錄得收益約39,606,000港元，較上個財政年度約67,661,000港元減少約41.46%。本集團於本年度錄得全面虧損總額約37,596,000港元，較上個財政年度約61,867,000港元減少約39.23%。

住宿業務分部下之收益減少乃由於中國酒店業之市場氣氛整體下跌導致入住率降低及惠州若干長期住宿客戶之合約到期所致。

醫療保健及美容分部於本年度錄得收益約1,078,000港元(二零二三年：零港元)。

下表載列本集團全部租賃經營住宿項目分別於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度之主要資料。

	二零二四年	二零二三年
總可出租客房晚數	230,391	235,045
入住率	50.82%	74.38%
平均房租(人民幣元)*	253.5	312.2
平均每間客房收入(人民幣元)#	128.9	232.2

* 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4,654晚或約1.98%，由於部分房間於本年度進行內部裝修所致。本集團入住率減少23.56%，而平均每間客戶收入分別較上個財政年度減少人民幣103.3元或約44.49%，主要由於南山店若干客房的內部裝修工程所致。

經營成本

本年度，總經營成本由上個財政年度約63,425,000港元減少約8,347,000港元或約13.16%至約55,078,000港元。減少的主要原因如下：

使用權資產折舊減少約3,836,000港元或約18.88%，此乃由於往年武漢店及惠州店之使用權資產減值後，令相對使用權資產折舊減少所致。物業、廠房及設備折舊減少約1,301,000港元或約14.71%，主要由於上年度部分固定資產悉數折舊所致。

僱員福利開支減少約1,779,000港元或約10.04%則主要有賴於本年度有效的員工管理計劃所致。與此同時，公用設施減少約1,150,000港元或約31.52%，此乃由於本集團於本年度採取節省成本的措施。

其他營運開支減少約281,000港元或約2.18%，此乃由於酒店維修撥備所致。

下表載列截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止財政年度之總經營成本：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
使用權資產折舊	16,480	20,316
物業、廠房及設備折舊	7,546	8,847
僱員福利開支	15,943	17,722
公用設施	2,499	3,649
其他營運開支	12,610	12,891
	<u>55,078</u>	<u>63,425</u>

融資成本

本年度融資成本較上個財政年度輕微增加約89,000港元至約5,880,000港元。其主要指南山店經重續之租賃協議結束報產生之租賃負債所應計之利息。

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(二零二四年十二月三十一日之本金約為28,569,000港元及二零二三年十二月三十一日之本金約為27,469,000港元，均為無抵押、免息及須按要求隨時償還)為其營運及擴展撥付資金。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之銀行及現金結餘約為13,857,000港元(二零二三年十二月三十一日：約2,214,000港元)。資本負債比率乃按附息借貸除以資本總額計算。於二零二四年十二月三十一日之資本負債比率為不適用(二零二三年十二月三十一日：不適用)。

本集團於二零二四年十二月三十一日處於淨流動負債及淨負債狀況(分別約為55,473,000港元及約105,350,000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。

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

本公司的資本僅包括普通股。於二零二四年十二月三十一日，本公司已發行股本為538,033,708股每股面值0.01港元之普通股(二零二三年十二月三十一日：448,363,708股每股面值0.01港元之普通股)。

股息

董事不建議就本年度派付任何股息(二零二三年：零港元)。

足夠公眾持股量

根據本公司可查閱之公開資料及據董事所知，本公司已發行股本總額中至少25%於二零二五年三月二十一日(即本年度業績公告日期)乃由公眾持有。

僱員及薪酬政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團有100名僱員(二零二三年十二月三十一日：94名僱員)。本年度，僱員成本總額(包括董事酬金)約為15,943,000港元(二零二三年：約17,722,000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。

資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無任何資產抵押(二零二三年十二月三十一日：無)。

資本承擔及或然負債

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團並無未償還資本承擔。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

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。

遵例確認

董事確認，於本年度，本集團已就其營運、財務報告或披露而在所有重大方面均符合於香港或其他適用司法管轄區的相關法規、規則、準則、守則、牌照下的所有規定。

環保與利益相關者權利

本集團明白並尊重：(i)環保極為重要；(ii)持份者(廣義而言涵蓋僱員、客戶、供應商、社區成員)的合法權利；及(iii)本集團身為社會一分子所肩負的企業社會責任。有關該等事宜的特定報告將遵守上市規則的規定另行刊發。

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C3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。

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。審核委員會由全部三名獨立非執行董事組成，包括吳吉林先生(主席)、林長盛先生及蘇彥威先生。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

本年度業績公告的財務資料並不構成本集團截至二零二四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二零二四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年度業績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年度業績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二零二四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。

我們注意到年度業績公告附註2，當中表示本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得虧損約39,760,000港元及截至二零二四年十二月三十一日本集團的淨流動負債及淨負債分別約為55,473,000港元及約105,350,000港元。誠如附註2所述，該等事件或狀況連同附註2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。

股東週年大會

本公司擬訂於董事會釐定之日期舉行本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之股東週年大會(「二零二四年股東週年大會」)，而召開二零二四年股東週年大會之通告將適時刊發及寄發予股東。

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)。本公司截至二零二四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
枋濬國際集團控股有限公司
主席
袁富兒

香港，二零二五年三月二十一日

於本公告日期，董事會包括以下董事：

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

蘇彥威先生

林長盛先生