

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之任何損失承擔任何責任。



Crown International Corporation Limited

皇冠環球集團有限公司

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：727)

有關須予披露交易－收購目標公司100%股權 之補充公告

茲提述於二零二五年三月二十七日有關須予披露交易－收購目標公司100%股權之公告(「該公告」)。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

董事會謹此提供有關優質白酒業務以及目標公司及生產廠房及設備之估值及財務資料之以下額外資料：

優質白酒業務背景

本公司自二零二二年起進軍優質白酒市場，並於二零二三年開始產生銷售收入。是項策略性轉型乃由彼等基於行業經驗作出的評估，認為中國物業市場面臨長期低迷，預計需時多年方可復甦。因此，董事暫停對物業發展之投資，直至出現更明確的積極信號。進軍優質白酒市場的決定乃受到該行業龐大市場潛力和具吸引力的回報所推動。

於二零二二年／二零二三年，本公司與四川金盆地集團有限公司(「四川金盆地」)合作重塑「一品江山」品牌。本公司於二零二三年五月一日至二零三三年四月三十日期間擁有十年期獨家分銷權，並於首個十年獨家分銷權完成後，本公司有權進一步延長有關期限。

本公司正在中國拓展銷售網絡並向分銷商分銷白酒。自二零二三年以來，本公司已透過其分銷商在中國開發了超過100個銷售點。

本公司的開發及質量控制團隊涉及超過20名專家及員工，負責管理優質白酒業務。

採用資產基準法之依據

a. 估值方法背景

根據《資產評估執業準則—資產評估方法》(中評協[2019]35號)，當符合採用不同估值方法的條件時，資產評估專業人員應選擇兩種或多種估值方法，並通過綜合分析形成合理的估值結論。

根據估值報告，估值師分析了三種估值方法的適用性，即資產基準法、收益法及市場法。收益法是指對被評估主體的預期收益進行資本化或折現以確定其價值的方法。市場法是指通過比較被評估主體與可比對象的市場價格，以確定被評估主體價值的方法。資產基準法是指根據估值基準日被評估主體的資產負債表，對被評估主體表內外各項資產和負債的價值進行評估，以確定其價值的方法。

b. 鋼鐵廢料估值方法之選擇—資產基準法

鑒於公司為資產密集型運營，包括重大有形資產，故估值採用資產基準法。

c. 選擇資產基準法的理由

目標公司尚未開展其業務，故不選擇使用收益法的評估結果。估值報告採用資產基準法得出的評估結論。

估值所用的輸入數據及假設

估值乃基於以下一般假設進行：

土地：

根據市場可比案例和土地估值模型，並考慮位置、可達性、土地使用權期限及中國土地使用法規，調整至公平市值。土地使用權的估值定義為「估計資產或負債於估值日期由買賣雙方在經公平磋商、充分推廣，並在各方知情、審慎及未受強迫情況下進行交易的金額。市值為賣方在市場上可合理取得的最佳價格及買方在市場上可合理取得的最有利價格。此估計明確排除因特殊條款或情況而抬高或壓低的估計價格，例如非典型融資、售後租回安排、合營企業、管理協議、任何與銷售相關方面所授予的特別對價或優惠，或任何特殊價值元素。資產的公平市值亦未考慮銷售及購買的成本，亦未抵銷任何相關稅項。估值已按照香港測量師學會發出的《香港測量師估值準則2024》及國際估值準則理事會於二零二五年一月三十一日生效的《國際估值準則(IVS)》進行。估值乃根據估值日期相關市場上可得的可比銷售證據，採用直接比較法進行。

生產設備：

重新估值為重置成本或清算價值，並考慮技術相關性及折舊。估值乃透過使用其成本並估計新重置成本，並按物理折舊、功能陳舊及經濟陳舊進行調整而進行。估值採用經調整的重置成本法：(1)蒸餾設備採用10至15年的直線折舊(中國稅務指引)；(2)過時性：對較舊式的灌裝生產線較現代化的自動化系統扣減20%至30%。所有設備價值均經互相核對，並參考由中國酒業協會提供的數據。估值程序符合國際估值準則(IVS300)，並納入中國特定因素，例如土地使用權和酒類生產法規。

或然負債：	包括潛在的環境合規成本(例如符合中國法規的廢水管理)及合約糾紛的可能和解金額。
債務義務：	經調整以反映當前市場利率及還款條款。
監管考慮：	有關資產調整已納入中國特定因素，例如土地所有權法律(例如國有土地租賃)及消費稅政策。並無應用控制溢價或缺乏流通性折讓，因為估值反映了具有清算或重新定位資產權力的100%控制權益。

特別假設

該估值乃基於以下特別假設進行：

- (1) 該估值假設公司將繼續經營而不會被強制清算。
- (2) 房地產及設備價值基於截至二零二五年三月二十七日的當前中國市場數據。
- (3) 預計中國食品安全或酒類生產法規不會出現不可預見的變化。
- (4) 過往法律、稅務申報及財務記錄均屬完整、準確及可靠。
- (5) 稅務機關將不會追溯性地質疑過往稅務計算，且稅率將根據當前中國財政政策保持穩定。
- (6) 中國稅務及法律框架於估值期間保持不變。
- (7) 不存在任何重大的表外預付款項或或然負債。
- (8) 供應商的信用狀況保持穩定，且合約義務將按協議履行。
- (9) 根據經調整資產淨值法，員工價值及客戶關係不予計入。

資產及負債價值的輸入數據及計算流程

- A. 固定資產，採用經調整的重置成本法：(1)蒸餾設備採用10至15年的直線折舊(中國稅務指引)；(2)過時性：對過時的灌裝生產線較現代化的自動化系統扣減20%至30%。所有設備價值均經互相核對，並參考中國酒業協會數據。
- B. 無形資產，包括土地使用權，市值為賣方在市場上可合理取得的最佳價格及買方在市場上可合理取得的最有利價格。此估計明確排除因特殊條款或情況而抬高或壓低的估計價格，例如非典型融資、售後租回安排、合營企業、管理協議、任何與銷售相關方面所授予的特別對價或優惠，或任何特殊價值元素。資產的公平市值亦未考慮銷售及購買的成本，亦未抵銷任何相關稅項。

所收購土地使用權的估值為每平方米人民幣544元，而最近市場交易的金額介乎每平方米人民幣1,200元至人民幣2,250元。

- C. 負債包括流動負債，流動負債包括其他應付款項。負債的評估價值根據實際應承擔之負債確定。

評估值與賬面值之差異原因分析

評估值與賬面值並無重大差異。

目標公司	根據估值	根據賬面值
估值／賬面值日期	二零二五年 三月二十七日	二零二五年 三月二十七日
土地使用權	人民幣15,000,000元	人民幣14,840,000元
優質白酒生產廠房及設備以及其他	人民幣54,000,000元	人民幣53,722,000元
負債	(人民幣27,802,000元)(人民幣27,802,000元)	

目標公司之額外資料及財務資料

於緊接收購事項前兩個財政年度，目標公司尚未開展其業務，並無錄得目標公司及生產廠房及設備應佔之零淨利潤(除稅前及除稅後)。

目標公司之額外資料及所收購資產

目標公司持有之土地使用權及生產廠房及設備位於中國崇州市廖家鎮春風村13組95號，面積為27,595平方米，作綜合土地用途。

董事會目前並無土地使用權之詳細開發計劃，詳細開發計劃(如有)將於具備時予以披露。

所收購生產廠房及設備之年產能為780,000瓶，相當於300噸優質白酒。生產廠房及設備包括釀造設備、高空酒柱、燃氣釀酒鍋爐、天然氣工程設施、紅糧粉碎機等，以生產優質白酒。

本公司於二零二二年／二零二三年重塑「一品江山」品牌。本公司正在中國探索銷售網絡並向分銷商分銷白酒。自二零二三年以來，本公司已透過其分銷商在中國開發了超過100個銷售點。本公司於二零二四年／二零二五年及二零二三年／二零二四年已分別錄得「一品江山」之交易收益約111,000,000港元及183,000,000港元。憑藉龐大的中國市場，本公司將透過收購目標公司開始自行生產以將股東回報最大化。

賣方之額外資料

賣方為中國之個體工商戶。

中國白酒集團控股有限公司之主要業務活動為在中國生產及開發白酒，自註冊成立以來尚未開展其業務，而余國斌及余強均為中國居民。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

建議收購事項之理由

董事會看好中國優質白酒業務的潛力，並視收購事項為一個寶貴機會，可以折扣價格帶來未來資本收入，並即時獲得生產能力、設施及土地使用權。

此外，本集團在中國從事優質白酒貿易及開發業務，預期並繼續樂於探索更深入及有價值的投資，以創造價值並進一步整合本集團的現有業務能力。鑒於上述原因，本集團相信投資於目標公司能使本集團進一步進軍快速增長的優質白酒市場，並為本集團帶來令人滿意的回報。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「經調整資產淨值法」 指 經調整資產淨值法

「開發及質量控制團隊」 指 白酒行業專家精英團隊，為產品質量、生產流程以及行業發展帶來無與倫比的技術及戰略見解

承董事會命
皇冠環球集團有限公司
執行董事
魏振銘

香港，二零二五年八月二十一日

於本公告日期，執行董事為魏振銘先生及鄧建國先生；及獨立非執行董事為盧麗麗女士、胡芮璇女士及黃偉傑先生。