

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對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。



## 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)

### 截至二零一九年三月三十一日止年度之全年業績

皇冠環球集團有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年三月三十一日止財政年度(「本年度」)之綜合業績連同截至二零一八年三月三十一日止財政年度(「上年度」)之比較數字。

#### 綜合全面收益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收益	2	5,371	4,995
其他(虧損)/盈利, 淨額	3	(450)	21,065
其他收入		180	108
投資物業之公平值盈利, 淨額		45,462	1,335
僱員成本		(14,698)	(14,076)
折舊		(1,111)	(1,362)
議價購買收益		-	116,001
其他經營開支		(23,176)	(17,891)
<b>經營溢利</b>		<b>11,578</b>	<b>110,175</b>
財務收入		4,075	1,333
融資成本		(888)	(1,898)
<b>融資收入/(成本), 淨額</b>		<b>3,187</b>	<b>(565)</b>

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除所得稅前溢利	4	14,765	109,610
所得稅開支	5	(10,974)	(895)
年內溢利		<u>3,791</u>	<u>108,715</u>
其他全面(虧損)/收益：			
其後可能重新分類至損益之項目：			
貨幣換算差額		(138,239)	168,188
年內其他全面(虧損)/收益總額		<u>(138,239)</u>	<u>168,188</u>
年內全面(虧損)/收益總額		<u>(134,448)</u>	<u>276,903</u>
以下各方應佔溢利/(虧損)：			
本公司擁有人		3,791	108,716
非控股權益		-	(1)
		<u>3,791</u>	<u>108,715</u>
以下各方應佔全面(虧損)/收益總額：			
本公司擁有人		(134,448)	276,895
非控股權益		-	8
		<u>(134,448)</u>	<u>276,903</u>
本公司擁有人應佔年內每股基本及攤薄盈利 (以每股港仙呈列)	6	<u>0.11仙</u>	<u>3.50仙</u>
股息	7	<u>-</u>	<u>-</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一九年三月三十一日

		於三月三十一日	
		二零一九年	二零一八年
	附註	千港元	千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		171,580	144,386
投資物業	8	2,002,606	2,091,000
其他應收款項、預付款項及按金	9	1,467	1,209
遞延稅項資產		814	870
		<u>2,176,467</u>	<u>2,237,465</u>
<b>流動資產</b>			
其他應收款項、預付款項及按金	9	168,241	2,122
待售發展中物業	10	758,763	568,801
按公平值透過損益列賬之財務資產		–	12,500
受限制使用銀行存款		26,750	–
現金及現金等價物		140,323	43,585
		<u>1,094,077</u>	<u>627,008</u>
<b>資產總額</b>		<u>3,270,544</u>	<u>2,864,473</u>
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計負債	11	221,523	101,885
應付所得稅		2,249	3,163
		<u>223,772</u>	<u>105,048</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>870,305</u>	<u>521,960</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>3,046,772</u>	<u>2,759,425</u>

		於三月三十一日	
		二零一九年	二零一八年
	附註	千港元	千港元
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項	11	6,608	6,623
借貸		598,046	160,000
遞延所得稅負債		414,297	430,373
		<u>1,018,951</u>	<u>596,996</u>
<b>資產淨值</b>		<u>2,027,821</u>	<u>2,162,429</u>
<b>權益</b>			
<b>資本及儲備</b>			
股本		1,979,067	1,979,067
其他儲備		48,754	183,202
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<u>2,027,821</u>	<u>2,162,269</u>
非控股權益		<u>—</u>	<u>160</u>
<b>權益總額</b>		<u>2,027,821</u>	<u>2,162,429</u>

## 綜合財務報表附註

### 1 一般資料及編製基準

皇冠環球集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（連同本公司統稱為「本集團」）之主要業務為(i)物業投資、(ii)物業發展、(iii)酒店營運及(iv)提供金融顧問服務。

本公司為於香港註冊成立之有限公司，其註冊辦事處地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場9樓902室。

本公司之綜合財務報表乃根據《香港財務報告準則》編製。綜合財務報表除了投資物業及若干金融工具是以公平值計量外，乃根據歷史成本法基準編製。

本二零一八／一九年全年業績初步公告內所載截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度之財務資料並不構成本公司該等年度之法定年度綜合財務報表，但仍取材自該等財務報表。有關此等法定財務報表根據公司條例第436條（香港法例第622章）（「公司條例」）需披露之進一步資料如下：

本公司已依據公司條例第662(3)條及附表6第3部之規定，向香港公司註冊處處長提交截至二零一八年三月三十一日止年度之財務報表，並將在適當時候提交截至二零一九年三月三十一日止年度之財務報表。

本公司之核數師已就本集團兩個年度之財務報表發表報告。核數師報告並無保留意見；並無載有核數師在不對其報告出具保留意見之情況下，以強調方式提請注意之任何事項；亦無載有公司條例第406(2)、407(2)或(3)條項下之聲明。

編製符合香港財務報告準則之財務報表需要使用若干關鍵會計估計，亦要求管理層於應用本集團會計政策時作出判斷。

**(a) 採納新準則及現行準則修訂本之影響**

以下新準則及現行準則修訂本對於二零一八年四月一日或之後開始之本集團財政年度強制生效：

香港財務報告準則二零一四年 至二零一六年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號之修訂，首次採 納香港財務報告準則
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益
香港財務報告準則第15號之修訂	來自客戶合約之收益（香港財務報告準 則第15號之澄清）
香港會計準則第40號	轉讓投資物業
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第22號	外幣交易及預付代價

採納該等新準則及現行準則修訂本對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

**(b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則**

以下可能與本集團的財務報表相關的新訂／經修訂香港財務報告準則已頒佈，但尚未生效，且本集團並未提早採納。本集團目前有意於彼等的生效日期應用該等變動。

		自以下日期或 之後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年 一月一日
香港（國際財務報告詮釋 委員會）－詮釋第23號	所得稅處理的不確定性	二零一九年 一月一日
香港財務報告準則 第9號（修訂本）	提早還款特性及負補償	二零一九年 一月一日
香港財務報告準則二零一五年 至二零一七年週期之年度改進	香港會計準則第12號的修訂，所得稅	二零一九年 一月一日
香港財務報告準則二零一五年 至二零一七年週期之年度改進	香港會計準則第23號的修訂，借貸成本	二零一九年 一月一日

本集團正在對該等修訂及新準則預期於首次應用期間產生的影響進行評估。截至目前，本集團已識別了新準則對綜合財務報表可能產生的重大影響的若干方面。預期影響的進一步詳情於下文討論。

**香港財務報告準則第16號「租賃」**

香港財務報告準則第16號「租賃」提出租賃的定義、租賃確認及計量的要求，並設立向財務報表使用者報告有關承租人及出租人租賃業務的有用信息的原則。香港財務報告準則第16號導致的主要變動為大部分經營租賃會入賬列於承租人的財務狀況表。本集團為多項物業的承租人，該等物業目前分類為經營租賃。

出租人的會計處理將不會有重大變動。

香港財務報告準則第16號就租賃的會計處理訂立新條文，日後不再允許承租人於財務狀況表外確認若干租賃。相反，由於絕大部分租賃必須以資產（就使用權而言）及財務負債（就付款責任而言）的形式確認，故各項租賃均列於本集團的綜合財務狀況表。租期為十二個月以下的短期租賃及低價值資產租賃獲豁免此類報告義務。因此，新準則將導致綜合財務狀況表的資產及財務負債增加。由於受綜合全面收益表的財務表現影響，經營租賃開支將減少，而折舊與利息開支將增加。

除上述綜合財務狀況表的資產及財務負債增加以及綜合全面收益表的財務業績影響外，本集團董事預期採納香港財務報告準則第16號對本集團的財務狀況及財務表現不會有重大影響。新準則預期於二零一九年四月一日或之後開始的財政年度方會採用。



## 2 收益及分部資料

本集團基於定期向主要營運決策人（即執行董事）報告之內部財務資料識別營運分部及編製分部資料，而該等內部財務資料乃供執行董事就本集團業務組成部分之資源分配作出決策，並供彼等審閱該組成部分之表現。向執行董事報告之內部財務資料所載之業務組成部分主要為物業投資、物業發展、酒店營運及提供金融顧問服務。

### (a) 按類別分析之收益

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
租金收入	<u>5,371</u>	<u>4,995</u>

### (b) 分部資料

本集團之營運業務乃根據彼等經營性質及所提供服務而分開籌劃及管理。本集團之業務分部各自為一個策略性業務單位，其所承受風險及所得回報有別於其他業務分部。業務分部之詳情概述如下：

- i) 物業投資分部於中華人民共和國（「中國」）營口市、井岡山市及中山市從事物業投資，本集團計劃利用該等物業作出租或資本增值用途；

- ii) 物業發展分部從事在威海市（「威海」）之物業發展及物業銷售業務；
- iii) 酒店營運分部於威海市從事酒店出租及餐飲服務；
- iv) 金融顧問服務分部從事提供金融顧問服務，以協助客戶取得融資；及
- v) 未分配項目分部為上文(i)、(ii)、(iii)及(iv)項所述者以外之業務，包括本集團總部辦事處業務。

於二零一九年三月三十一日，由於處於在建當中，位於威海的酒店經營業務尚未開始，物業發展經營業務目前處於預售當中，相關物業仍在興建。

資本開支包括投資物業以及物業、廠房及設備之添置。分部資產主要由投資物業、發展中待售物業、物業、廠房及設備以及應收款項組成。分部負債包括遞延稅項負債、經營負債及借貸。未分配資產及負債主要指由本集團辦事處使用且難以按合理基準分配到任何分部之資產及負債，包括現金及現金等價物等項目。

董事藉計量分部業績（即經營溢利減中央行政成本）評估營運分部表現。截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度，按可報告分部劃分之分部業績、折舊、投資物業之公平值盈利及資本開支如下：

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	酒店營運 千港元	金融顧問 服務 千港元	未分配項目 千港元	總計 千港元
截至二零一九年 三月三十一日止年度						
分部收益：						
來自外部客戶之收益	<u>5,371</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,371</u>
分部業績	<u>47,302</u>	<u>(8,845)</u>	<u>(1,941)</u>	<u>(3)</u>	<u>(24,935)</u>	<u>11,578</u>
財務收入						<u>4,075</u>
融資成本						<u>(888)</u>
除所得稅前溢利						<u>14,765</u>
所得稅開支						<u>(10,974)</u>
年內溢利						<u><u>3,791</u></u>
其他分部資料						
折舊	(315)	(102)	(22)	-	(672)	(1,111)
投資物業之公平值盈利， 淨額	<u>45,462</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>45,462</u>
添置						
— 物業、廠房及設備	598	66	37,300	-	-	37,964
— 投資物業	<u>1,166</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,166</u>

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	酒店營運 千港元	金融顧問 服務 千港元	未分配項目 千港元	總計 千港元
截至二零一八年 三月三十一日止年度						
分部收益：						
來自外部客戶之收益	<u>4,995</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,995</u>
分部業績	7,233	(2,691)	(1,561)	(2,859)	110,053	110,175
財務收入						1,333
融資成本						<u>(1,898)</u>
除所得稅前溢利						109,610
所得稅開支						<u>(895)</u>
年內溢利						<u>108,715</u>
其他分部資料						
折舊	(681)	(38)	-	(218)	(425)	(1,362)
投資物業之公平值盈利， 淨額	<u>1,335</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,335</u>
添置						
— 物業、廠房及設備 添置	-	481	38,970	-	600	40,051
— 收購附屬公司	-	-	163,128	-	-	163,128
— 投資物業	<u>7,828</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,828</u>

三名客戶（截至二零一八年三月三十一日止年度：三名）向本集團貢獻超過10%收益。

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	物業投資	物業投資
	分部	分部
	千港元	千港元
客戶A	2,018	1,554
客戶B	1,948	1,999
客戶C	1,405	1,442
總計	<u>5,371</u>	<u>4,995</u>

概無其他單一客戶為本集團截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止兩個年度貢獻10%或以上收益。

於二零一九年及二零一八年三月三十一日，按可報告分部劃分之分部資產及負債如下：

	物業投資	物業發展	酒店營運	金融顧問	未分配項目	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一九年三月三十一日						
分部資產	2,006,827	918,651	201,655	400	2,688	3,130,221
現金及現金等價物	12,357	120,139	-	477	7,350	140,323
資產總值	<u>2,019,184</u>	<u>1,038,790</u>	<u>201,655</u>	<u>877</u>	<u>10,038</u>	<u>3,270,544</u>
分部負債	(445,558)	(638,105)	(140,072)	(187)	(18,801)	(1,242,723)
負債總額	<u>(445,558)</u>	<u>(638,105)</u>	<u>(140,072)</u>	<u>(187)</u>	<u>(18,801)</u>	<u>(1,242,723)</u>

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	酒店營運 千港元	金融顧問 服務 千港元	未分配項目 千港元	總計 千港元
於二零一八年三月三十一日						
分部資產	2,096,078	581,756	139,443	339	3,272	2,820,888
現金及現金等價物	10,475	14,975	-	12,797	5,338	43,585
資產總值	<u>2,106,553</u>	<u>596,731</u>	<u>139,443</u>	<u>13,136</u>	<u>8,610</u>	<u>2,864,473</u>
分部負債	<u>(476,295)</u>	<u>(180,888)</u>	<u>(39,707)</u>	<u>(203)</u>	<u>(4,951)</u>	<u>(702,044)</u>
負債總額	<u>(476,295)</u>	<u>(180,888)</u>	<u>(39,707)</u>	<u>(203)</u>	<u>(4,951)</u>	<u>(702,044)</u>

本集團於香港及中國經營業務。本集團截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度按地區劃分之收益以及於二零一九年及二零一八年三月三十一日按地區劃分之非流動資產（金融工具及遞延稅項資產除外）如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
收益		
中國	<u>5,371</u>	<u>4,995</u>
非流動資產		
香港	<u>401</u>	<u>1,073</u>
中國	<u>2,173,785</u>	<u>2,234,313</u>
	<u>2,174,186</u>	<u>2,235,386</u>

收益按客戶所在司法權區進行分類。非流動資產按資產所在地進行分類。

### 3 其他(虧損)/盈利,淨額

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
匯兌(虧損)/盈利	(32)	16,099
來自顧問費之退款(附註)	-	5,355
出售附屬公司之盈利	-	302
撇銷物業、廠房及設備之虧損	(506)	-
其他應收款結餘減值	-	(686)
其他	88	(5)
	<u>(450)</u>	<u>21,065</u>

附註:

於截至二零一七年三月三十一日止年度,本集團聘請一名顧問就其於中山的投資物業提供若干工程顧問服務。顧問費人民幣5,200,000元(相當於6,188,000港元)已確認為經營開支。於二零一八年一月三十一日,由於服務範圍變動及本集團決定終止與顧問的服務合同,該顧問已退還人民幣4,500,000元(相當於5,355,000港元)予本集團。

### 4 除所得稅前溢利

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
核數師酬金	1,350	1,450
物業經營租賃項下之最低租賃付款	7,116	5,830
	<u>8,466</u>	<u>7,280</u>

## 5 所得稅開支

綜合全面收益表內已扣除之稅項金額指：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
即期稅項		
中國		
— 即期稅項	821	1,389
— 以前年度過度撥備	(1,212)	—
	(391)	1,389
遞延稅項	11,365	(494)
	<u>10,974</u>	<u>895</u>

## 6 每股盈利

- (a) 每股普通股之基本盈利乃以年內本公司權益持有人應佔溢利除以已發行普通股之加權平均數計算。

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
本公司擁有人應佔年內溢利，千港元	3,791	108,716
已發行普通股之加權平均數	<u>3,430,000,000</u>	<u>3,110,465,753</u>
每股普通股基本盈利，港仙	<u>0.11</u>	<u>3.50</u>



- (b) 每股普通股之攤薄盈利之計算乃以本公司擁有人應佔年內溢利及計算上文每股普通股之基本盈利時所用之相同普通股加權平均數為依據，原因在於本公司在截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止兩個年度並無源於購股權之任何潛在攤薄的普通股。

## 7 股息

董事會不建議派發截至二零一九年三月三十一日止年度股息。(截至二零一八年三月三十一日止年度：無)。

## 8 投資物業

	於三月三十一日	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年初	2,091,000	1,881,563
添置	1,166	7,828
公平值盈利，淨額	45,462	1,335
匯兌差額	(135,022)	200,274
年末	<u>2,002,606</u>	<u>2,091,000</u>

本集團根據經營租賃持有以賺取租金收入或作資本增值之物業權益乃採用公平值模型計量。

### 確認於損益的投資物業金額

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
租金收入	5,371	4,995
來自產生租賃收入的物業的直接營運開支	(98)	(820)
來自並無產生租賃收入的物業的 直接營運開支	<u>(59)</u>	<u>(39)</u>

## 9 其他應收款項、預付款項及按金

	於三月三十一日	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動		
租金按金	<u>1,467</u>	<u>1,209</u>
	<u>1,467</u>	<u>1,209</u>
流動		
其他應收款項	9,200	378
預付款項及按金	<u>159,041</u>	<u>1,744</u>
	<u>168,241</u>	<u>2,122</u>
	<u><u>169,708</u></u>	<u><u>3,331</u></u>

## 10 待售發展中物業

	千港元
於二零一七年四月一日	-
添置	89,602
收購一間附屬公司	375,072
自物業、廠房及設備重新分類	75,232
匯兌差額	<u>28,895</u>
於二零一八年三月三十一日	568,801
添置	226,051
匯兌差額	<u>(36,089)</u>
於二零一九年三月三十一日	<u><u>758,763</u></u>

## 11 其他應付款項及應計負債

	於三月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
非即期		
租賃裝修應付款項	<u>6,608</u>	<u>6,623</u>
	<u>6,608</u>	<u>6,623</u>
即期		
應付建築成本	150,328	36,102
其他應付款項(附註)	26,728	41,826
合約負債	29,590	—
其他	<u>14,877</u>	<u>23,957</u>
	<u>221,523</u>	<u>101,885</u>
	<u>228,131</u>	<u>108,508</u>

附註：

該款項指就收購中山市華聯實業開發有限公司(「中山華聯」)時，當時賣方Sino Oasis Oversea Limited(「Sino Oasis」)代中山華聯支付之建築服務費而應付Sino Oasis之款項。該款項為無抵押、免息及按協定付款條款償還。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 緒言

於本年度，本集團主要於中國從事物業投資、物業發展、酒店營運及金融顧問服務業務。

#### 物業投資

本集團目前之商業物業投資項目包括以下各項：

- 中國遼寧省營口市一幢商業大樓，名為卓越大廈（「營口物業」）；
- 中國江西省井岡山市一幢酒店綜合大樓（「井岡山物業」）；及
- 中國廣東省中山市一個住宅及商業的綜合性商住項目，名為達興豪苑（「中山物業」）。

#### 物業發展

本集團目前之物業發展投資項目包括在中國山東省威海市物業（「威海物業」）之約1,400間由本集團進行開發及銷售的服務式公寓單位。

#### 酒店營運

本集團目前之酒店營運投資項目包括在中國山東省威海市的酒店發展項目。

本集團之酒店營運包括於威海物業之約200間酒店套房，其將由一間國際知名酒店集團（作為酒店經理）根據本集團與該酒店集團訂立的管理協議進行管理。

## 金融顧問服務

由於國內經濟增長放緩，本集團從事提供協助國內房地產發展商獲得融資之金融顧問服務在本年度未能錄得收益。

### A. 本集團之物業投資

#### (i) 營口物業

營口物業為一幢位於中國遼寧省營口市之十六層高商業大樓，總建築面積約為10,740平方米，現由本公司附屬公司你的客棧（營口）酒店管理有限公司（「營口附屬公司」）擁有。營口附屬公司已就營口物業分別訂立兩份租賃協議。

於二零一零年九月份，營口附屬公司（作為出租人）就營口物業二至四樓以及底層的一部分與一家銀行（作為承租人）訂立一份租賃協議。該租賃為期十年，首五年之年度租金為人民幣1.68百萬元，餘下五年之年度租金則為人民幣1.764百萬元。

於二零一三年十一月份，營口附屬公司（作為出租人）就營口物業第五至十六樓以及底層的一部分與一名當地承租人訂立一份租賃協議。該租賃為期九年，首三年之初步年度租金為人民幣1.2百萬元。自租賃開始日期起，年度租金按租賃規定每滿三年調升6%。

由於上述兩項租賃，營口物業目前已全數租出。本集團認為，營口物業之營運已進入穩定階段。本集團預期，營口物業於直至二零二零年及二零二二年各年現有租賃存續期內的營運不會有任何重大變動。

**(ii) 井岡山物業**

井岡山物業為一幢位於中國江西省井岡山市之酒店綜合大樓，總建築面積約為9,600平方米。

於二零一七年六月份，本集團就井岡山物業與一名當地承租人訂立一份租賃協議，租期於六個月之慣常免租期結束後自二零一七年十二月八日開始起租，至二零二七年十二月七日止為期十年。根據該租賃協議之條款，該當地承租人將於該酒店綜合大樓中經營酒店業務。該當地承租人承諾翻新及保養該酒店綜合大樓，並確保翻新後之配套設施按照中國相關標準達到三星級或以上。該承租人將耗資不少於人民幣10百萬元進行翻新，其後於租期內由本集團彌償最多人民幣10百萬元之翻新費用。

當地承租人所安排的翻新工程已完成，租戶經營之酒店亦已開業。因此，本集團之井岡山物業營運亦已進入穩定階段。本集團預期井岡山物業於直至二零二七年為止的現有租賃存續期內營運不會有任何重大變動。

本集團認為此營運模式不僅有助於為本集團帶來穩定租金收入，亦可透過將本集團承擔之翻新費用在租期分攤改善本集團之現金流量。

### (iii) 中山物業

中山物業為一幢多用途綜合大樓，包括低層零售樓層以及上層之商住樓層。本集團於二零一五年收購中山物業作投資用途。完成該收購事項時，本集團認為中山物業之商住樓層適合作經濟型酒店及服務式公寓用途，而零售樓層則適合出租予經營零售及餐飲業務之租戶。

由於中山市房地產市場自二零一五年起持續上升，根據由本集團委聘之獨立物業估值師對中山物業進行之重估，中山物業市值自獲本集團收購以來累計大幅上升。

集團管理層發現，於二零一八／一九財政年度下半年，中山住宅物業之價格水平仍然以溫和增長之速度持續上升。集團管理層認為，受惠於以下因素(i)二零一七年國務院《政府工作報告》正式提出研究制定粵港澳大灣區（「大灣區」）之發展規劃，標誌著大灣區的建設正式成為國家戰略；(ii)近期已開通的港珠澳大橋（「大橋」）是全球最長的橋隧組合跨海通道，大橋全日24小時通關，穿梭香港、珠海、澳門三地之間行車時間減到大概一小時。大橋的開通大大增強了各大灣區城市在商品流通、服務互動、人員流動及信息的自由流通上的協同效益；(iii)近期之深中通道及中山地鐵發展於完成後預期將縮短中山與深圳及佛山之間的交通時間，及(iv)中山臨近城市珠海目前之每平方米平均房價遠高於中山市場。綜合以上各項外部因素，集團管理層預測，中山住宅物業之售價及租賃水平仍然能夠維持穩定溫和的增長速度。

於二零一八年十一月十五日，本集團就中山物業的零售樓層及停車場與一名當地承租人訂立一份租賃協議，租期於九個月之慣常免租期結束後，自二零一九年八月十五日開始起租，至二零二九年八月十四日止為期十年。

於二零一九年三月二十九日，本集團與該承租人雙方同意取消該租賃協議並另外訂下新的一份租賃協議。根據新的租賃協議，中山物業的整項物業包括住宅單位，零售樓層及停車場租予承租人，租期由二零一九年四月一日起至二零三四年三月三十一日止為期十五年。由二零一九年四月一日起之首九個月為免租期。初始年租金由二零二零年一月一日起為人民幣33.0百萬元，其後每三年年租金調升3.5%。承租人建議之裝修計劃必需獲得本集團事前批准後方可進行，而裝修費用將由承租人承擔。

## B. 本集團於物業發展的投資

### *威海物業*

集團管理層發現，威海市近年來日益成為退休人士熱選之地，加上旅遊業務發展蓬勃，令移居人士接踵而至，物業需求上升。管理層認為，有關發展將繼續令當地酒店業及房地產市場受惠。有鑑於此，集團管理層於上年度已決定將威海物業約130,000平方米之建築面積翻新為服務式公寓並將其出售。

威海國盛潤禾置業有限公司（「威海潤禾」），本公司之間接全資附屬公司，已於二零一八年第三季度取得《商品房預售許可証》，相關預售威海物業服務式公寓之銷售活動亦隨即展開。



截至本公告日，威海潤禾預售之總銷售金額約人民幣1.4億元，總銷售面積約11,000平方米。由於服務式公寓單位之建築及裝修工程目前預計於二零二零年第四季度完成，相關之預售金額預期於二零二零／二一年財務年度內確認為收益。

### **威海物業發展之融資**

發展威海物業之初步成本預計約為人民幣10億元（不包括土地成本，該成本本集團已透過收購發展威海物業之國內公司之境外控股公司而支付）。本集團發展威海物業之融資計劃其中一環為如上文所披露之預售服務式公寓。

於二零一七年七月份，本集團與中國港橋訂立一份有關為威海物業之建築及裝修成本融資之委託貸款協議，據此，中國港橋向本集團提供貸款融資，本金總額為人民幣1.5億元。

於二零一八年十一月九日，威海潤禾透過哈爾濱銀行天津分行與亞聯盟資產管理有限公司訂立委託債權投資協議（「亞聯盟資產貸款」），據此，威海潤禾獲得為數人民幣6.6億元（相當於7.72億港元）的貸款，貸款年期為三年，按年利率6.6厘計息。最終提取之金額為人民幣5億元（相等於港幣5.846億元），而剩餘之貸款額已失效。該亞聯盟資產貸款將置換中國港橋貸款，中國港橋貸款之年利率為18厘。集團管理層認為，通過本次置換高息的中國港橋貸款，將大大節省利息支出，從而降低威海物業的建築成本。如此同時，亞聯盟資產貸款將為集團提供充足的流動資金，從而提高了本集團在取得金海灘壹號二期的成功率。

管理層認為，威海物業將透過以下方式獲得充足融資：(i)預售服務式公寓產生之現金流量；(ii)上述貸款融資等貸款融資協議；及(iii)本集團不時可能予以訂立的其他資金安排。

## C. 本集團之酒店營運

### **威海物業**

威海物業包括三幢高層酒店大樓，總建築面積約195,000平方米，預期將可提供約1,400間服務式公寓套房及200間酒店套房及360個停車位。建築及裝修工程已於二零一六年四月開展，目前預計於二零二零年第四季度或前後完成工程。威海物業主樓預計約高149.8米，將成為威海金海灘之地標及將為威海最高之建築物。

本集團在二零一七年九月完成收購威海物業時，除威海物業外，一併收購了與一國際知名酒店集團（作為酒店管理人）訂立之管理協議的利益。根據上述管理協議，於酒店樓層發展的過程中，酒店管理人將（其中包括）為酒店物業提供若干諮詢、設計及監察服務，並於項目落成後管理其營運。該酒店預期將達到國際五星級標準，其目標客戶為高端商旅及休閒遊客。

該酒店綜合大樓目前仍現處於在建當中。當建築及裝修工程完成（預期為二零二零年第四季度）後，該酒店預期將提供約200間豪華套房及客房。

## D. 本集團之金融顧問服務

由美國發起之中美貿易戰引致國內經濟持續放緩。本集團過往主要為需要融資之房地產開發商提供金融顧問服務之業務在本年度亦大受影響，因此未能在本年度錄得任何收益。然而，本集團認為國內市場潛力仍然巨大，未來可能調整營運模式，不僅集中在為房地產開發商提供金融顧問服務，也會多為其他企業搭建融資平台，期能抓著市場機遇，增加在此方面業務之收入。

## 財務回顧

### 重要表現指標

	截至三月三十一日	
	止年度／於三月三十一日 二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
收益	5,371	4,995
本公司擁有人應佔溢利	3,791	108,716
每股盈利（港仙）	0.11	3.50
總資產	3,270,544	2,864,473
本公司擁有人應佔淨資產	2,027,821	2,162,269
現金及銀行存款	167,073	43,585
借貸	598,046	160,000
淨借貸相對本公司擁有人應佔淨資產	21.3%	5.4%

### 收益

於本年度，收益約為5.4百萬港元，與上年度的約5.0百萬港元相約，收益是來自井岡山及營口兩項投資物業的租金收入。

## 其他經營開支

於本年度，其他經營開支約為23.2百萬港元，較於上年度約17.9百萬港元增加約5.3百萬港元或約30%。其他經營開支增加，主要是本年度因預售威海物業服務式公寓而產生之銷售及市場開支約6.9百萬港元，而上年度則沒有是項支出。

## 融資成本

於本年度，融資成本約為0.9百萬港元，較上年度約1.9百萬港元減少約1.0百萬港元或約53%。融資成本減少的主要原因是名義利息開支減少約1.4百萬港元。

## 本公司擁有人應佔溢利

於本年度，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利約3.8百萬港元（上年度：約108.7百萬港元）。本年度本公司擁有人應佔溢利較上年度顯著減少，主要是因為上年度收購威海物業發展項目之控股公司而產生了收購議價收益約116.0百萬港元的一次性收益，本年度則沒有類似收益。

## 流動資金、財務資源及資本架構

於本年度，本集團的資金來源主要為業務經營產生的收入、借款及發行債券所得，該等款項用於本集團業務營運及項目投資發展。

本集團預期未來年度的主要資金來源將仍是業務經營收入及借款，因此本集團會繼續加強資金流管理，提高項目資金回籠效率，嚴格控制成本及各項費用開支。此外，本集團將繼續尋求與國內外投資者的合作機遇，為項目的擴展和業務發展拓展其他的資金來源。

於二零一九年三月三十一日，本集團之銀行結餘及現金約為167.1百萬港元，而於二零一八年三月三十一日之銀行結餘及現金則約為43.6百萬港元。

於二零一九年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約為870.3百萬港元，而於二零一八年三月三十一日則約為522.0百萬港元。於二零一九年三月三十一日，本集團之流動比率（即流動資產除以流動負債）約為4.9倍，而於二零一八年三月三十一日則約為6.0倍。

### 資產負債比率

於二零一九年三月三十一日，本集團淨債務資產負債比率（即淨債務除以本公司擁有人應佔權益）處於穩健水平，約為21.3%（二零一八年三月三十一日：5.4%）。淨債務包括借貸總額減現金及現金等價物。

### 資本開支

本集團於本年度之資本開支包括固定資產及投資物業開支分別約38.0百萬港元（上年度：約40.1百萬港元）及約1.2百萬港元（上年度：約7.8百萬港元）。

### 或然負債及承擔

於二零一九年三月三十一日，

- (a) 本集團並無任何重大或然負債或擔保（二零一八年三月三十一日：無）；及
- (b) 本集團有經營租賃承擔約14.2百萬港元（二零一八年三月三十一日：約16.1百萬港元）。

### 抵押本集團資產

於二零一九年三月三十一日，本集團於威海物業的權益以及於一家控制威海物業的國內附屬公司的權益已抵押予一名獨立第三方作為未償還借款5億元人民幣（約5.846億港元）之抵押。

## 外匯風險

本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，主要肩負企業融資及行政管理角色，業務為投資控股。本公司附屬公司業務主要於中國經營日常業務及投資，而收支乃以人民幣定值。在必要時，本集團將考慮使用遠期外匯合約以對沖外匯風險。主要的外匯風險是人民幣，然而本集團的業務收入及支出均是以人民幣定值，因此董事相信本集團無重大的外幣風險。

## 主要收購、出售及重大投資

於本年度本集團並無進行任何收購及出售附屬公司或聯營公司之重大事項。

除上文所披露者外，於二零一九年三月三十一日，本集團並無持有任何重大投資（二零一八年三月三十一日：無）。

## 僱員及薪酬政策

於二零一九年三月三十一日，本集團合共有47名僱員（二零一八年三月三十一日：45名），包括執行董事。本年度之薪酬及僱員成本約為14.7百萬港元（上年度：約14.1百萬港元）。本公司之薪酬、素質及提名委員會負責釐定本集團執行董事及高級管理人員之薪酬政策及待遇，而行政總裁則負責檢討及批准其他僱員之薪酬政策及待遇。本集團給予僱員之薪酬乃根據業內慣例及僱員個別表現而定。本集團亦向其僱員及執行董事提供酌情花紅、醫療保險及定額供款退休計劃，並設有購股權計劃。

## 未來展望

本集團目前業務主要為在國內的物業投資、物業發展、酒店營運及金融顧問服務。

本集團三項重要投資物業，即中山達興豪苑、營口卓越大廈及江西井崗山酒店，三項物業均已全數租出，並與租客簽訂了為期九年至十五年之長期租約，鎖定了長時期的租金收入，避免遇到在短期租約續期時尋覓新租客的問題，亦穩定了本集團每年之現金流入收益，使本集團能集中精力專注在其他業務發展方面。

山東威海金海灘一期是本集團之重點項目，公寓住宅已於二零一八年第三季度開始預售，由於項目優質及所處地理位置優越，只一步之遙即前臨金海灘美麗風景，在金海灘暢泳，本集團預期該項目可獲得理想銷售。兩座公寓住宅目前已封頂，主體工程完成，正在籌備內部裝修，預期二零二零年第四季度該項目能完成並交付使用，因此本集團於二零二零／二一財政年度可結轉金海灘一期之銷售收入。酒店座亦已建至六層，進度符合預期，亦預計於二零二零年第四季度能完成及開業。金海灘一期之酒店將成為山東威海市一個嶄新地標，將成為威海市最高之建築物，亦為威海市首家國際五星級酒店，由國際知名酒店管理公司管理。另外，本集團正對威海金海灘一期附近的二期項目進行調研，有可能繼續二期發展，以期兩項目能產生協同效應。

金融顧問服務方面，業務受大環境影響，有關收入未能維持。有見及此，本集團正積極研究開拓新業務。隨著國內經濟環境改變，普遍家庭邁向小康，但人口老齡化問題亦漸見嚴重。國內更多上年紀的人願意把資源投放在健康生活方面，這行業也是國家重點扶持之行業。大健康業務概念將會是本集團未來發展之重要目標。大健康業務包括對康養經營者提供前期策劃、調研、成立、員工培訓，及成立後的經營管理服務。本



集團正物色此方面之專業團隊，以合作的形式發展大健康業務，長期為這業務首下堅實基礎。除此以外，在未來，本集團也有可能以名下物業作為康養中心，直接經營康養服務，實現「康養經營+物業投資」連動策略的經營模式。

在未來，本集團亦會以為大健康經營者搭建融資平台為目標，加強發展金融顧問服務業務。

本集團對集團未來的發展充滿信心。

## 財政年度結束後事項

於二零一九年四月八日，本公司收到一筆40,500,000港元，此乃進一步發行債券之款項。在這次發行後，債券發行總額達55,500,000港元。

## 末期股息

董事會不建議派發截至二零一九年三月三十一日止年度末期股息（截至二零一八年三月三十一日止年度：無）。

## 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概無購買或出售任何股份。

## 遵守企業管治守則

本公司致力達致及維持高標準之企業管治，以提高本公司之管理以及保障股東之整體利益。本公司已採納及遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）的原則。



截至二零一九年三月三十一日止整個年度及直至本公告日期止，除下文披露之偏離外，本公司一直遵守企業管治守則全部守則條文：

守則條文第A.2.1條規定，主席及行政總裁之職務應由不同人士擔任及履行職責。熊敏女士同時出任主席及行政總裁，故本公司未能遵守此條文規定。董事會認為，熊女士於香港及中國的商業關係網絡及其投資房地產與證券市場及經營企業集團的經驗將為本集團（主要業務為（其中包括）物業投資、物業發展、酒店營運及金融顧問服務）帶來業務營運及戰略發展方面的裨益。董事會因此認為其任職對於本公司及其股東整體有利。此外，目前董事會成員包括經驗豐富的高素質人才且包含足夠數量的獨立非執行董事，因此董事會相信這一做法將不會影響董事會的權力制衡。但本集團仍會根據現時情況不時檢討這一架構。

董事局定期檢討及繼續提升本公司的企業管治政策，確保遵守企業管治守則的守則條文。

## **董事進行證券交易之標準守則**

董事會已就董事進行證券交易採納自身之行為守則（「證券守則」），其條款不遜於上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則規定之標準。根據本公司作出之特定查詢，董事已確認彼等於截至二零一九年三月三十一日止年度內進行證券交易時已遵守證券守則。

## **內部監控檢討**

本公司已委聘專業內部監控顧問公司信永方略風險管理有限公司，就本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之內部監控狀況進行獨立檢討。獨立檢討確定本公司及本集團之內部監控制度完善。獨立檢討亦提出若干推薦建議供本公司參考，以改善其內部監控及效率。

董事會已審閱獨立檢討結果，並經與管理層討論後認為本集團之內部監控制度完善及有效。董事會將繼續因應獨立檢討之推薦建議及當時之監管規定檢討及改善本集團之內部監控制度。

## 審閱全年業績及初步業績公告

本集團之外部核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司（「立信德豪」）已就本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之初步業績公告中所列數字與本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合財務報表初稿所載金額核對一致。立信德豪就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之《香港核數準則》、《香港審閱聘用準則》或《香港鑒證業務準則》而進行之鑒證業務，故此立信德豪並無對初步公告作出任何鑒證。

## 審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）包括本公司所有獨立非執行董事，所有獨立非執行董事均具備合適的商業、法律、工程及財務經驗與技能，以根據財務匯報良規審閱財務報表。審核委員會由龍濤先生擔任主席，成員為任國華先生及陳放先生。於二零一九年五月八日，本公司前核數師羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）辭任本集團之核數師，乃由於本公司與羅兵咸永道未能就截至二零一九年三月三十一日止年度羅兵咸永道建議之收費水平達成共識。羅兵咸永道於其辭任函件確認並不知悉任何有關其辭任之事宜須敦請本公司證券持有人垂注。於二零一九年五月八日，立信德豪獲委聘為本公司外部核數師，以填補臨時空缺，任期至本公司下屆股東週年大會結束為止。截至二零一九年三月三十一日止年度之全年綜合業績已由審核委員會審閱。審核委員會並無不同意本公司採取的會計處理方法。

## 股東周年大會

本公司股東周年大會之日期將會稍後公佈，而相關通告將於適當時候按上市規則規定之方式登載並寄發予股東。

## 致謝

本人謹代表董事會，就本集團之尊貴客戶、股東及業務夥伴對本集團一直鼎力支持及信任，向彼等致以衷心謝意。本人亦謹此衷心感謝全體管理層及僱員於過往年度對本集團作出之貢獻。

承董事會命  
皇冠環球集團有限公司  
主席  
熊敏

香港，二零一九年六月二十七日

於本公告日期，董事會包括四名執行董事熊敏女士、李永軍先生、劉紅深先生及孟金龍先生；以及三名獨立非執行董事龍濤先生、任國華先生及陳放先生。