

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份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)

**截至二零一九年九月三十日止六個月之中期業績**

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(統稱為「本集團」)截至二零一九年九月三十日止六個月(「本中期期間」)之未經審核簡明綜合財務資料連同截至二零一八年九月三十日止六個月(「去年中期期間」)有關比較數字。

**簡明綜合全面收益表(未經審核)**

	附註	未經審核	
		截至九月三十日止六個月 二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收益	3	2,599	2,388
其他盈利／(虧損)淨額	4	25	(9,174)
投資物業之公平值盈利		28,016	31,720
員工成本		(6,407)	(6,022)
使用權資產攤銷		(3,794)	–
折舊		(326)	(520)
其他經營開支淨額		(6,889)	(11,660)
<b>經營溢利</b>		<b>13,224</b>	<b>6,732</b>
財務收入		132	2,610
財務成本		(3,550)	(128)
<b>財務(成本)／收入，淨額</b>		<b>(3,418)</b>	<b>2,482</b>
除所得稅前溢利	5	9,806	9,214
所得稅開支	6	(7,498)	(6,698)
<b>本期間溢利</b>		<b>2,308</b>	<b>2,516</b>

		未經審核	
		截至九月三十日止六個月	
		二零一九年	二零一八年
	附註	千港元	千港元
其他全面虧損：			
其後可能重新分類至損益之項目			
貨幣換算差額		<u>(120,330)</u>	<u>(76,465)</u>
本期間其他全面虧損，已扣除稅項		<u>(120,330)</u>	<u>(76,465)</u>
本期間全面虧損總額		<u>(118,022)</u>	<u>(73,949)</u>
<b>每股盈利</b> (以每股港仙呈列)			
— 基本及攤薄	7	<u><u>0.07</u></u>	<u><u>0.07</u></u>

## 簡明綜合財務狀況表（未經審核）

		（未經審核） 二零一九年 九月三十日 千港元	（經審核） 二零一九年 三月三十一日 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		176,854	171,580
投資物業	9	1,913,659	2,002,606
使用權資產		14,216	–
其它金融資產		2,700	–
其他應收款項、預付款項及按金	10	1,881	1,467
遞延稅項資產		766	814
		<u>2,110,076</u>	<u>2,176,467</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬款	11	583	–
其他應收款項、預付款項及按金	10	266,157	168,241
待售發展中物業		780,097	758,763
受限制使用銀行結餘		25,752	26,750
現金及現金等價物		14,061	140,323
		<u>1,086,650</u>	<u>1,094,077</u>
<b>資產總額</b>		<u>3,196,726</u>	<u>3,270,544</u>
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
租賃負債		7,972	–
其他應付款項及應計負債	12	265,544	221,523
借貸		124,511	–
應付所得稅		2,599	2,249
		<u>400,626</u>	<u>223,772</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>686,024</u>	<u>870,305</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,796,100</u>	<u>3,046,772</u>

		(未經審核)	(經審核)
		二零一九年	二零一九年
		九月三十日	三月三十一日
	附註	千港元	千港元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		6,587	–
其他應付款項	12	6,219	6,608
借貸		476,712	598,046
遞延稅項負債		396,783	414,297
		<u>886,301</u>	<u>1,018,951</u>
<b>資產淨值</b>		<b><u>1,909,799</u></b>	<b><u>2,027,821</u></b>
<b>權益</b>			
<b>資本及儲備</b>			
股本		1,979,067	1,979,067
其他儲備		(69,268)	48,754
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<b><u>1,909,799</u></b>	<b><u>2,027,821</u></b>

## 未經審核簡明綜合財務資料附註

### 1. 一般資料

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。

本公司為於香港特別行政區（「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。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板買賣。董事認為最終控股公司為Redstone Capital Corporation（一間於薩摩亞註冊成立之公司）。

### 2. 編製基準及會計政策

本集團之未經審核簡明綜合中期財務資料乃根據香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」，以及聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定而編製，閱讀時應結合本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表資料。本簡明綜合中期財務資料乃未經審核，但已獲本公司之審核委員會（「審核委員會」）審閱。

本中期財務報表內所載截至二零一九年三月三十一日止年度之財務資料乃為比較資料，並不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，但資料乃源自該等綜合財務報表。有關法定財務報表之進一步資料按照香港《公司條例》（第622章）（「《公司條例》」）第436條披露如下：

根據《公司條例》第662(3)條及附表6第3部，本公司截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合財務報表已送呈公司註冊處。

本公司核數師已對該等財務報表出具報告。核數師報告為無保留意見；並無載有核數師於其報告出具無保留意見之情況下，提請注意任何引述之強調事項；亦並無載有根據《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條作出之陳述。

簡明綜合中期財務資料乃按照適用香港財務報告準則編製。編製該等簡明綜合財務資料與根據編製本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之年度財務報表之編製基準及會計政策一致，惟描述於下列採納之新訂準則除外。

### **本集團採納之新訂及經修訂準則**

編製中期簡明綜合財務資料與根據編製本集團截至二零一九年三月三十一日止年度經審核綜合財務報表採納之會計政策一致，惟採納下列於二零一九年四月一日起生效之新訂及經修訂準則則除外。本集團並無提早採納該等已頒佈但仍未生效之準則、詮釋及修訂。

香港財務報告準則第16號	租賃
香港財務報告準則第9號之修訂	具負補償之提前還款特性
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	香港財務報告準則第3號之修訂，業務合併
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	香港財務報告準則第11號之修訂，合營安排
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號之修訂，所得稅
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號之修訂，借貸成本
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
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益

有關香港財務報告準則第16號之影響概述如下。其他準則對本集團之會計政策並無重大影響，亦無需作任何調整。

### 香港財務報告準則第16號－租賃

香港財務報告準則第16號取代以下之香港會計準則及相關詮釋：

香港會計準則第17號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第4號	釐定安排是否包括租賃
香港（詮釋常務委員會）詮釋第15號	經營租賃－誘因
香港（詮釋常務委員會）詮釋第27號	評估涉及租賃法律形式交易的內容

其就承租人引入單一會計模式，並規定承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或以下的租賃（「短期租賃」）及低值資產的租賃除外。出租人的會計規定則大致保留香港會計準則第17號的規定。

本集團已自二零一九年四月一日起首次應用香港財務報告準則第16號。本集團已選用經修訂追溯法，並因而將首次應用的累積影響確認為對於二零一九年四月一日期初保留溢利餘額的調整。比較資料並無重列，且繼續根據香港會計準則第17號呈報。有關過往會計政策變動的性質和影響及所採用的過渡性選擇的進一步詳情載列如下：

#### (a) 會計政策變動

##### (i) 承租人會計處理方法

於採納香港財務報告準則第16號前，物業、廠房及設備租賃分類為融資租賃或經營租賃。凡擁有權之絕大部分風險及回報由出租人保留之租賃，均分類為經營租賃。於經營租賃項下所支付之款項（經扣除自出租人收取之任何優惠後），於租賃期內以直線法於簡明綜合收益表中

扣除。未來期間的經營租賃承擔並未獲本集團確認為負債。根據香港財務報告準則第16號，在本集團可使用租賃資產之日，租賃應被確認為使用權資產，並確認其相應負債，惟短期租賃或低值資產租賃則除外。該等負債按餘下租賃付款之租賃中所隱含的利率貼現，或倘該利率不能輕易釐定，則以相關增量借款利率貼現得出之現值計量。每筆租賃付款額均在負債及財務費用之間分攤。財務費用於租賃期間計入簡明綜合收益表，以產生一個固定期間利率按各期間的負債剩餘結餘計算財務費用。使用權資產以資產可用年期與租約年期的較短者按直線法攤銷。相關之使用權資產以追溯基準計量，猶如新的規則是一直已被應用。

本集團承租了多個辦公場地。租約一般固定為期2至3年。租賃條款按個別基準協商且包含多種不同條款及條件。租賃協議並無施加任何契約保證。

當本集團對低值資產簽訂租賃時，本集團會以每項租賃之基準決定會否把該租賃資本化。與該等租賃相關之沒有被資本化之租賃付款會在租賃期內以有系統之基準確認為費用。

使用權資產往後是以成本列賬，減累計攤銷及減值虧損。倘因指數或利率變化引致未來租賃付款出現變動，或本集團預期根據剩餘價值擔保應付的估計金額產化變化，或就本集團是否合理確定將行使購買、續租或終止選擇權的有關重新評估產生變化，則租賃負債將重新計量。倘以這種方式重新計量租賃負債，則應當對使用權資產的賬面值進行相應調整，而倘使用權資產的賬面值已調減至零，則應於損益中列賬。

(ii) 過渡的影響

於過渡至香港財務報告準則第16號當日（即二零一九年四月一日），本集團就先前分類為經營租賃的租賃，按餘下租賃期之租賃付款現值計量租賃負債，並已使用於二零一九年四月一日之相關折現率進行貼現。釐定餘下租賃付款現值所採用的加權平均折現率，於香港之租賃折現率約為5.0%，而於中華人民共和國（「中國」）之租賃折現率約為6.6%。為緩解香港財務報告準則第16號的過渡影響，本集團於首次應用香港財務報告準則第16號當日採用下列之確認豁免及可行權宜方法：

- 於計量首次應用香港財務報告準則第16號當日之租賃負債時，本集團對具有合理類似特徵的租賃組合使用單一貼現率（例如，分類相似的相關資產在相似經濟環境下具有相似之餘下租期的租賃）；
- 於計量首次應用香港財務報告準則第16號當日之使用權資產時，本集團依據此前於二零一九年三月三十一日有關合約條款是否冗繁的評估（作為減值評估的替代方式）。

下表為於二零一九年三月三十一日之經營租賃承擔與於二零一九年四月一日確認之租賃負債期初結餘的對賬：

	千港元
於二零一九年三月三十一日的經營租賃承擔（經審核）	14,174
減：未來利息開支總額	<u>(784)</u>
於二零一九年四月一日餘下租賃付款之現值	<u><u>13,390</u></u>
分析為：	
流動	6,788
非流動	<u>6,602</u>
	<u><u>13,390</u></u>

於此前分類為經營租賃的租賃相關的使用權資產已按就餘下租賃負債確認的相同金額確認，並就任何與於二零一九年三月三十一日之綜合財務狀況表確認之租賃相關的預付或應計租賃付款作出調整。

於二零一九年四月一日確認使用權資產後，本集團根據本集團有關非流動資產減值的會計政策評估使用權資產需否減值。

下表概述採納香港財務報告準則第16號對本集團簡明綜合財務狀況表的影響：

	於 二零一九年 三月三十一日 之賬面值 千港元 (經審計)	香港 財務報告 準則第16號 之影響 千港元 (未經審計)	於 二零一九年 四月一日之 賬面值 千港元 (未經審計)
<b>因採納香港財務報告準則第16號</b>			
<b>受影響的簡明綜合財務狀況表細分項目：</b>			
<b>非流動資產</b>			
使用權資產	-	13,390	13,390
<b>流動負債</b>			
租賃負債	-	(6,788)	(6,788)
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	-	(6,602)	(6,602)
	<u>-</u>	<u>(6,602)</u>	<u>(6,602)</u>

對於二零一九年四月一日之保留盈利沒有淨影響。

### 3. 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從事物業投資、物業發展、酒店營運及提供金融顧問服務。

本集團之營運業務乃根據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業務；
- (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，包括本集團辦事處業務。

截至二零一九年及二零一八年九月三十日止六個月，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
截至二零一九年九月三十日 止六個月(未經審核)						
分部收益：						
來自外部客戶之收益	<u>2,599</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,599</u>
分部業績	28,659	(2,686)	(590)	(1,332)	(10,827)	13,224
財務收入						132
財務成本						<u>(3,550)</u>
除所得稅前溢利						9,806
所得稅開支						<u>(7,498)</u>
期內溢利						<u><u>2,308</u></u>
其他分部資料						
折舊	(160)	(53)	(12)	-	(101)	(326)
投資物業之公平值盈利	28,016	-	-	-	-	28,016
添置						
物業、廠房及設備	<u>-</u>	<u>6</u>	<u>15,462</u>	<u>250</u>	<u>616</u>	<u>16,334</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
截至二零一八年九月三十日 止六個月(未經審核)						
分部收益：						
來自外部客戶之收益	2,388	-	-	-	-	2,388
分部業績	32,959	(5,221)	(1,146)	(1,201)	(18,659)	6,732
財務收入						2,610
財務成本						(128)
除所得稅前溢利						9,214
所得稅開支						(6,698)
期內溢利						<u>2,516</u>
其他分部資料						
折舊	(152)	(49)	(11)	(5)	(303)	(520)
投資物業之公平值盈利	31,720	-	-	-	-	31,720
添置						
物業、廠房及設備	-	-	19,342	-	-	19,342

三名客戶(截至二零一八年九月三十日止六個月：三名)向本集團貢獻超過10%收益。

	(未經審核)	
	截至九月三十日止六個月 二零一九年	二零一八年
	物業 投資分部 千港元	物業 投資分部 千港元
客戶A	977	927
客戶B	942	869
客戶C	680	592
總計	<u>2,599</u>	<u>2,388</u>

於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日，按可報告分部劃分之分部資產及負債如下：

	物業投資 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
於二零一九年九月三十日 (未經審核)						
分部資產	1,918,836	1,023,330	219,804	7,175	13,520	3,182,665
現金及現金等價物	<u>1,299</u>	<u>3,787</u>	<u>-</u>	<u>698</u>	<u>8,277</u>	<u>14,061</u>
資產總值	<u><b>1,920,135</b></u>	<u><b>1,027,117</b></u>	<u><b>219,804</b></u>	<u><b>7,873</b></u>	<u><b>21,797</b></u>	<u><b>3,196,726</b></u>
分部負債	<u>(426,949)</u>	<u>(645,725)</u>	<u>(141,745)</u>	<u>(7,055)</u>	<u>(65,453)</u>	<u>(1,286,927)</u>
負債總額	<u><b>(426,949)</b></u>	<u><b>(645,725)</b></u>	<u><b>(141,745)</b></u>	<u><b>(7,055)</b></u>	<u><b>(65,453)</b></u>	<u><b>(1,286,927)</b></u>
於二零一九年三月三十一日 (經審核)						
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	<u>12,357</u>	<u>120,139</u>	<u>-</u>	<u>477</u>	<u>7,350</u>	<u>140,323</u>
資產總值	<u><b>2,019,184</b></u>	<u><b>1,038,790</b></u>	<u><b>201,655</b></u>	<u><b>877</b></u>	<u><b>10,038</b></u>	<u><b>3,270,544</b></u>
分部負債	<u>(445,558)</u>	<u>(638,105)</u>	<u>(140,072)</u>	<u>(187)</u>	<u>(18,801)</u>	<u>(1,242,723)</u>
負債總額	<u><b>(445,558)</b></u>	<u><b>(638,105)</b></u>	<u><b>(140,072)</b></u>	<u><b>(187)</b></u>	<u><b>(18,801)</b></u>	<u><b>(1,242,723)</b></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九月三十日止六個月按地區劃分之收益以及於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日按地區劃分之非流動資產（財務工具及遞延稅項資產除外）如下：

	(未經審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
收益		
中國	<u>2,599</u>	<u>2,388</u>
	(未經審核)	(經審核)
	二零一九年	二零一九年
	九月三十日	三月三十一日
	千港元	千港元
非流動資產		
香港	3,702	401
中國	<u>2,101,027</u>	<u>2,173,785</u>
	<u>2,104,729</u>	<u>2,174,186</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。

#### 4. 其他盈利／(虧損)淨額

	(未經審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
匯兌虧損淨額	-	(9,174)
其他	<u>25</u>	<u>-</u>
	<u>25</u>	<u>(9,174)</u>

#### 5. 除所得稅前溢利

	(未經審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
除所得稅前溢利已扣除：		
核數師酬金	700	847
辦公室租金	<u>-</u>	<u>3,657</u>

## 6. 所得稅開支

	(未經審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
即期稅項		
中國		
— 本期間	494	—
— 過往年度超額撥備	—	(1,232)
	<u>494</u>	<u>(1,232)</u>
遞延稅項	7,004	7,930
	<u>7,498</u>	<u>6,698</u>

## 7. 每股盈利

- (a) 每股普通股基本盈利乃以本期間本公司擁有人應佔溢利除以已發行普通股之加權平均數計算。

	(未經審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
本公司擁有人應佔期內溢利，千港元	2,308	2,516
已發行普通股之加權平均數	3,430,000,000	3,430,000,000
每股普通股基本盈利，港仙	<u>0.07</u>	<u>0.07</u>

- (b) 每股普通股攤薄盈利之計算乃以本公司擁有人應佔期內溢利及計算上文每股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九月三十日止六個月並無源於購股權之任何攤薄潛在普通股。

## 8. 股息

董事會不建議分派截至二零一九年九月三十日止六個月之中期股息（截至二零一八年九月三十日止六個月：無）

## 9. 投資物業

	(未經審核) 二零一九年 九月三十日 千港元	(經審核) 二零一九年 三月三十一日 千港元
於期初／年初	2,002,606	2,091,000
添置	1,440	1,166
公平值盈利淨額	28,016	45,462
匯兌差額	<u>(118,403)</u>	<u>(135,022)</u>
於期末／年末	<u><u>1,913,659</u></u>	<u><u>2,002,606</u></u>

## 10. 其他應收款項、預付款項及按金

	(未經審核) 二零一九年 九月三十日 千港元	(經審核) 二零一九年 三月三十一日 千港元
<b>非流動</b>		
租約按金	<u>1,881</u>	<u>1,467</u>
	<b><u>1,881</u></b>	<b><u>1,467</u></b>
<b>流動</b>		
其他應收款項	8,358	9,200
預付款項及按金	<u>257,799</u>	<u>159,041</u>
	<u>266,157</u>	<u>168,241</u>
	<b><u>268,038</u></b>	<b><u>169,708</u></b>

## 11. 應收貿易賬款

	(未經審核) 二零一九年 九月三十日 千港元	(經審核) 二零一九年 三月三十一日 千港元
應收貿易賬款	<u>583</u>	<u>—</u>

根據發票日期編製之應收貿易賬款淨額於報告期末之賬齡分析如下：

	(未經審核) 二零一九年 九月三十日 千港元	(經審核) 二零一九年 三月三十一日 千港元
90日以內	350	—
91至180日	<u>233</u>	<u>—</u>
	<b><u>583</u></b>	<b><u>—</u></b>

## 12. 其他應付款項及應計負債

	(未經審核) 二零一九年 九月三十日 千港元	(經審核) 二零一九年 三月三十一日 千港元
非即期		
租賃裝修應付款項	<u>6,219</u>	<u>6,608</u>
	<u><b>6,219</b></u>	<u><b>6,608</b></u>
即期		
應付建築及發展成本	164,127	150,328
合約負債	63,734	29,590
其他	<u>37,683</u>	<u>41,605</u>
	<u>265,544</u>	<u>221,523</u>
	<u><b>271,763</b></u>	<u><b>228,131</b></u>

## 13. 批准財務報表

本未經審核簡明綜合中期財務資料經董事會於二零一九年十一月二十八日批准刊發。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 緒言

於本中期期間，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酒店項目（「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。該酒店目前仍在興建當中。

## 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中期期間未能錄得收益。

### 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**

井岡山物業為位於中國江西省井岡山市之酒店項目，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。首三年每年年度租金為人民幣1.8百萬元，次三年每年年度租金為人民幣1.9百萬元，再往後三年每年年度租金為人民幣2.0百萬元，最後一年年度租金則為人民幣2.1百萬元。根據該租賃協議之條款，該當地承租人將於該酒店項目中經營酒店業務。該當地承租人承諾翻新及保養該酒店項目，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。該承租人承諾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。

### (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估值，中山物業市值自獲本集團收購以來累計大幅上升。

集團管理層認為，中山物業市值上升主要是受惠於以下因素(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仍然遠高於中山市場。

於二零一九年三月份及九月份，本集團與一名當地承租人訂立租賃協議。根據租賃協議，整項中山物業包括住宅單位，零售樓層及停車場租予承租人，租期由二零二零年一月一日起至二零三四年三月三十一日止。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

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，原計劃全作酒店用途。但集團管理層發現，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，集團管理層於二零一七／一八財政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。威海物業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1.8億元，總銷售面積約16,000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政年度內確認為收益。

## 威海物業發展之融資

發展威海物業之初步成本預計將超過人民幣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。

於加入本集團前，威海潤禾透過中國光大銀行與中國港橋控股有限公司之附屬公司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，威海潤禾獲得貸款融資，本金總額為人民幣1.5億元（「中國港橋貸款」），按年利率18厘計算及須於二零一九年七月二十四日償還。

於二零一八年十一月份，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（相當於港幣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。與此同時，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。

本集團管理層認為，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；(ii)如上所述之融資貸款；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*

威海物業三幢大樓中，其中最高一幢部分日後將建為酒店。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

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，由於國內經濟持續放緩，在本中期期間亦大受影響，因此未能在本中期期間錄得任何收益。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

	截至九月三十日止 六個月	
	(未經審核) 二零一九年 千港元	(未經審核) 二零一八年 千港元
收益	<b>2,599</b>	2,388
本公司擁有人應佔溢利	<b>2,308</b>	2,516
每股盈利(港仙)	<b>0.07</b>	0.07
	(未經審核) 於二零一九年 九月三十日 千港元	(經審核) 於二零一九年 三月三十一日 千港元
總資產	<b>3,196,726</b>	3,270,544
本公司擁有人應佔淨資產	<b>1,909,799</b>	2,027,821
現金及銀行存款	<b>39,813</b>	167,073
借貸	<b>601,223</b>	598,046
淨借貸相對本公司擁有人應佔淨資產	<b>29.4%</b>	21.3%

### 收益

於本中期期間，收益約為2.6百萬港元，與去年中期期間的約2.4百萬港元相若。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

於本中期期間，其他經營開支約為6.9百萬港元，較於去年中期期間約11.7百萬港元大幅減少4.8百萬港元，其他經營開支大幅減少主要是因為按新的香港會計準則，租賃支出已列為使用權資產攤銷處理。本集團把使用權資產攤銷在簡明綜合全面收益表內單獨列出，不包含在其他經營開支內，而去年中期期間，租賃支出3.7百萬港元則是包含在其他經營開支。

## 融資成本

於本中期期間，融資成本約為3.6百萬港元，較去年中期期間約0.1百萬港元大幅增加約3.5百萬港元。融資成本大幅增加的主要原因是本中期期間有債券利息支出及相關手續費攤銷約3.2百萬港元，及租賃財務成本約0.4百萬港元，而去年中期期間則沒有相關支出。

## 本公司擁有人應佔溢利

於本中期期間，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利約2.3百萬港元，與去年中期期間的約2.5百萬港元相若。

## 流動資金、財務資源及資本架構

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

本集團預期未來期間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。

於二零一九年九月三十日，本集團之銀行結餘及現金約為39.8百萬港元，而於二零一九年三月三十一日之銀行結餘及現金則約為167.1百萬港元。

於二零一九年九月三十日，本集團之流動資產淨值約為686.0百萬港元，而於二零一九年三月三十一日則約為870.3百萬港元。於二零一九年九月三十日，本集團之流動比率（即流動資產除以流動負債）約為2.7倍，而於二零一九年三月三十一日則約為4.9倍。

### 資產負債比率

於二零一九年九月三十日，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29.4%（二零一九年三月三十一日：21.3%）。淨債務包括借貸總額減現金及現金等價物及受限制使用銀行結餘。

### 已發行債券

於本中期期間，本公司發行總值共40,500,000港元之7%年息率債券，於債券發行日期之第二週年到期，配售價相等於債券本金額之100%。於二零一九年九月三十日，已發行債券的尚未償還總金額為55,500,000港元（二零一九年三月三十一日：15,000,000港元）。

### 資本開支

本集團於本中期期間之資本開支包括固定資產及投資物業開支分別約16.3百萬港元（去年中期期間：約19.3百萬港元）及約1.4百萬港元（去年中期期間：無）。

## 或然負債及承擔

於二零一九年九月三十日，

- (a) 本集團並無任何重大或然負債或擔保（二零一九年三月三十一日：無）；及
- (b) 本集團於簡明綜合中期財務報表中就建設物業已訂約但未撥備的資本開支約為180.1百萬港元（二零一九年三月三十一日：179.3百萬港元）。另外，就其他金融資產之投資已訂約但尚未付款的金額為15.3百萬港元（二零一九年三月三十一日：無）。

## 抵押本集團資產

於二零一九年九月三十日及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（相當於二零一九年九月三十日約5.5億港元，二零一九年三月三十一日約5.85億港元）之抵押。

## 外匯風險

本公司於聯交所主板上市，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

於本中期期間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，於二零一九年九月三十日，本集團並無持有任何重大投資（二零一九年三月三十一日：無）。

## 僱員及薪酬政策

於二零一九年九月三十日，本集團合共有55名僱員（二零一九年三月三十一日：47名），包括執行董事。本中期期間之薪酬及僱員成本約為6.4百萬港元（去年中期期間：約6.0百萬港元）。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。另外，大健康業務亦在二零一九／二零財政年度上半年順利籌組完成，下半年將可為本集團帶來收益貢獻。

物業投資方面，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，均已全數租出，簽訂了為期約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。

物業發展方面，本集團之重點項目山東威海金海灘一期公寓住宅已於二零一八年第三季度開始預售，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。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。

酒店營運方面，山東威海金海灘一期酒店仍在興建當中，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及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，酒店將由國際知名酒店管理公司管理。

金融顧問服務方面，業務目前仍受大環境影響，有關收入未能維持。本集團正研究調整金融顧問服務未來之業務路向，以配合目前市場情況。

新的業務板塊大健康業務在上半年已籌組完成，大健康業務包括對康養業務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，本集團已成功羅致了在此方面擁有豐富經驗之專業團隊，並有廣泛之項目資源及客戶脈絡，一切準備就緒，下半年將可開展業務，為本集團帶來收益及盈利貢獻。另外，本集團也積極尋找有潛質之物業項目，通過收購物業項目或與業主方合作等多種模式，改造物業成為高端康養項目，也可能自家通過土地開發，打造以康養為目的的項目，再結合與保險公司、金融機構之資本運作，把大健康之業務更加強勢發展。本集團認為隨著國內老齡化問題日益嚴重，中國政府也樂意積極扶持有關行業，大健康業務概念將會是本集團未來發展之重要目標。

本集團對集團未來的發展充滿信心。

## 中期股息

董事會議決不就截至二零一九年九月三十日止六個月期間宣派任何中期股息（截至二零一八年九月三十日止六個月：無）。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本中期期間，本公司並無贖回任何於聯交所上市之股份，而本公司或其任何附屬公司概無購買或出售股份。

## 企業管治

### 遵守企業管治守則

本集團致力維持高水平之企業管治，董事會認為有效之企業管治乃企業賴以成功及提升本公司股東價值之要素。

於本中期期間，本集團一直應用並已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則的守則條文（「守則條文」），惟下文所披露者除外：

根據守則條文第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，董事會認為由同一人仕同時出任主席及行政總裁提供公司一個強大及貫切的領導力，及使商業決定及策略能更有效及快速地計劃及實行。

根據守則條文第E.1.2條規定，董事會主席應出席本公司之週年大會，並邀請委員會之主席參加。根據守則條文第A.6.7條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席週年大會，使能對股東意見有一個全面之理解。但是，由於有其他業務安排，龍濤先生，其為審核委員會主席及獨立非執行董事，及陳放先生，其為獨立非執行董事，缺席參加本公司於二零一九年九月九日舉行之年度週年大會。

## 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，董事已確認彼等在本中期期間進行證券交易時已遵守證券守則。

## 董事資料變動

以下是自本公司二零一八／一九年報作出披露之董事資料變動，而該等變動須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露：

李永軍先生，董事會副主席、執行董事，於二零一九年八月三十日被委任為港橋金融控股有限公司（股份代號：2323），一家於聯交所主板上市之公司的非執行董事。

除本公告所載者外，董事資料並無任何須根據上市規則第13.51B條披露之變動。

## 審核委員會

審核委員會包括所有獨立非執行董事，彼等均具備合適的商業、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出任主席，成員為任國華先生及陳放先生。本中期期間之未經審核中期業績及本公告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。

承董事會命  
皇冠環球集團有限公司  
主席  
熊敏

香港，二零一九年十一月二十八日

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、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。