

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)

**截至二零二零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」)截至二零二零年三月三十一日止財政年度(「本年度」)之綜合業績連同截至二零一九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**

截至二零二零年三月三十一日止年度

	附註	截至三月三十一日止年度 二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收益	2	14,914	5,371
其他盈利／(虧損)，淨額	3	31	(450)
其他收入		156	180
投資物業之公平值盈利，淨額		41,198	45,462
僱員成本		(13,763)	(14,698)
物業、廠房及設備折舊		(8,558)	(1,111)
其他經營開支		(11,080)	(23,176)
<b>經營溢利</b>		<b>22,898</b>	<b>11,578</b>
財務收入		185	4,075
財務成本		(1,115)	(888)
<b>財務(成本)／收入，淨額</b>		<b>(930)</b>	<b>3,187</b>

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除所得稅前溢利	4	21,968	14,765
所得稅開支	5	<u>(13,168)</u>	<u>(10,974)</u>
年內溢利		<u>8,800</u>	<u>3,791</u>
<b>其他全面虧損：</b>			
其後可能重新分類至損益之項目：			
貨幣換算差額		(135,086)	(138,239)
不會重新分類至損益之項目：			
按公平值計入其他全面收入之 金融資產公平值變動		<u>(935)</u>	<u>—</u>
年內其他全面虧損總額		<u>(136,021)</u>	<u>(138,239)</u>
年內全面虧損總額		<u>(127,221)</u>	<u>(134,448)</u>
以下各方應佔溢利／（虧損）：			
本公司擁有人		9,379	3,791
非控股權益		<u>(579)</u>	<u>—</u>
		<u>8,800</u>	<u>3,791</u>
以下各方應佔全面虧損總額：			
本公司擁有人		(126,675)	(134,448)
非控股權益		<u>(546)</u>	<u>—</u>
		<u>(127,221)</u>	<u>(134,448)</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>0.27港仙</u>	<u>0.11港仙</u>
股息	7	<u>—</u>	<u>—</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二零年三月三十一日

		於三月三十一日	
	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		203,990	171,580
投資物業	8	1,911,983	2,002,606
按公平值計入其他全面收入之金融資產		1,765	–
其他應收款項、預付款項及按金	9	699	1,467
遞延所得稅資產		760	814
		<u>2,119,197</u>	<u>2,176,467</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬款	10	9,626	–
其他應收款項、預付款項及按金	9	266,283	168,241
待售發展中物業	11	866,976	758,763
受限制使用銀行結餘		12,191	26,750
現金及現金等價物		1,501	140,323
		<u>1,156,577</u>	<u>1,094,077</u>
<b>資產總額</b>		<u>3,275,774</u>	<u>3,270,544</u>
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計負債	12	356,683	221,523
借貸		560,273	–
租賃負債		8,246	–
應付所得稅		4,895	2,249
		<u>930,097</u>	<u>223,772</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>226,480</u>	<u>870,305</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,345,677</u>	<u>3,046,772</u>

	附註	於三月三十一日	
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項及應計負債	12	5,623	6,608
借貸		38,230	598,046
租賃負債		2,776	–
遞延所得稅負債		396,987	414,297
		<u>443,616</u>	<u>1,018,951</u>
<b>資產淨值</b>		<b><u>1,902,061</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		(77,921)	48,754
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<b>1,901,146</b>	<b>2,027,821</b>
非控股權益		915	–
<b>權益總額</b>		<b><u>1,902,061</u></b>	<b><u>2,027,821</u></b>

## 綜合財務報表附註

### 1 一般資料及編製基準

本集團之主要業務為(i)物業投資、(ii)物業發展、(iii)酒店營運、(iv)提供金融顧問服務及(v)提供大健康策劃管理服務。

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。

本集團之綜合財務報表乃根據所有適用之《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。

本二零一九／二零年全年業績初步公告內所載截至二零一九年及二零二零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二零一九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二零二零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；亦無載有公司條例第406(2)、407(2)或(3)條項下之聲明；但截至二零二零年三月三十一日止年度，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其持續經營問題之事項。

### **持續經營假設**

在編製本集團的合併財務報表時，董事已考慮到本集團的營運可以繼續持續經營，儘管以下事宜可能對本集團能產生足夠現金流以滿足流動性需求的能力構成重大疑問：

- (i) 由於新型冠狀病毒(COVID-19)（「**新冠肺炎**」）的大流行，使本集團的業務惡化，因為本集團的主要業務之一是在中華人民共和國（「**中國**」）的物業銷售。在新冠肺炎大流行期間，國內實施封城措施，本集團之銷售活動自二零二零年一月下旬到二零二零年三月底的期間陷於停頓。雖然當疫情緩和後，封城措施解除，但經濟情況仍未能立即回復到新冠肺炎前之水平。因此，本集團之銷售受到嚴重影響。
- (ii) 本集團於二零二零年三月二十日到期應付的一期委託貸款利息總金額6,049,000港元（相當於人民幣（「**人民幣**」）5,539,000元）的付款，於二零二零年三月三十一日及直至年度業績公告批准之日仍然逾期未付。因此，該銀行有權發出通知，要求即時償還全數委託貸款連同利息及罰款。於二零二零年三月三十一日，全數委託貸款總額約546,000,000港元（相當於人民幣500,000,000元）連同利息及罰款視為立即到期及即付，並分類為流動負債。但是，本集團的現金及現金及等價物於二零二零年三月三十一日只有1,501,000港元。

綜合財務報表的編製基準乃按本集團能持續經營之假設編製。董事已編製了不少於十二個月期間之現金流預測。董事認為，本集團將有足夠的營運資金為自二零二零年三月三十一日起的未來十二個月提供營運資金，並考慮了以下因素：

- (i) 本集團正積極與銀行協商以補救逾期付款問題，並重組餘下委託貸款金額的付款條件。由於新冠肺炎爆發，中國政府鼓勵銀行幫助企業解決其流動資金問題。董事認為本集團能與銀行達成協議延遲貸款還款時間六個月；
- (ii) 本集團正積極與一第三方磋商，通過發行債券為本集團的未來發展籌集兩億美元的新資金。儘管債券發行的進度受到新冠肺炎爆發影響，尤其是現場考察的盡職調查方面。董事認為，當盡職調查工作完成時能與該第三方達成協議；
- (iii) 於二零二零年三月三十一日，本集團在中國擁有若干賬面淨值約為1,911,983,000港元（相當於約人民幣1,750,900,000元）的投資物業，可供本集團在出售或將其用作未來可能的銀行貸款抵押物時獲得大量資金。本集團正積極與銀行磋商以獲取新貸款。考慮到本集團在提供充足物業作抵押方面之能力，董事認為本集團當有需要時，將保證能獲得新的貸款；及
- (iv) 在預售威海的發展中物業項目估計能獲得之款項。

董事經作出適當查詢並考慮上述管理層之預測依據後，相信在上述行動、計劃措施及知悉其進展後，本集團將有足夠資金支付營運所需及履行自二零二零年三月三十一日起未來十二個月內到期之財務責任。因此，董事信納以持續經營為基準編製合併財務報表是適當的。

上述事件或情況的結果存在重大不確定性，可能會對本集團的持續經營能力構成重大疑問，因此，本集團可能無法在正常的業務過程中變現其資產並清償其債務。倘若認為在編製綜合財務報表時，使用持續經營之基準是不適當的，則須進行調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可變現淨值，以計提任何因此出現之進一步負債，並可能將非流動資產和負債重新分類為流動資產和負債。該等調整的影響並未反映在綜合財務報表之中。

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二零一九年四月一日或之後開始之本集團財政年度強制生效：

香港財務報告準則第16號	租賃
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	香港會計準則第12號之修訂， 所得稅及香港會計準則第23號之 修訂，借貸成本

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」)

### (i) 採納香港財務報告準則第16號的影響

香港財務報告準則第16號對租賃的會計處理作出重大改變，主要是承租人的會計處理方面。其取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)、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(準則詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－獎勵及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易之內容。從承租人角度來看，絕大部分租賃於財務狀況表確認為使用權資產及租賃負債，惟相關資產為低值資產或被釐定為短期租賃的租賃等少數例外情況則除外。從出租人角度來看，會計處理與香港會計準則第17號大致相同。有關香港財務報告準則第16號對租賃的新定義、其對本集團會計政策的影響以及本集團根據香港財務報告準則第16號項下准許採納的過渡方法之詳情，請參閱本附註第(ii)至(v)條。

本集團已採用累計影響法應用香港財務報告準則第16號，並將初次應用香港財務報告準則第16號確認的所有累計影響於初次應用日期之保留盈利期初結餘作出調整。於二零一九年三月三十一日呈列的比較資料概無予以重列，並繼續根據香港會計準則第17號及香港財務報告準則第16號的過渡條文准許的相關詮釋呈報。

下表概述過渡至香港財務報告準則第16號對於二零一九年三月三十一日至二零一九年四月一日的綜合財務狀況表的如下影響（增加／（減少））：

千港元

於二零一九年四月一日之綜合財務狀況表 呈報在物業、廠房及設備中之使用權資產	13,390
租賃負債（非流動）	6,954
租賃負債（流動）	6,436

以下對賬闡述於二零一九年三月三十一日結束時應用香港會計準則第17號披露的經營租賃承擔與於二零一九年四月一日在綜合財務狀況表確認的於初始應用日期之租賃負債的對賬情況：

千港元

<i>經營租賃承擔與租賃負債之對賬</i>	
於二零一九年三月三十一日之經營租賃承擔	14,174
減：未來利息開支	(784)
於二零一九年四月一日之租賃負債總額	13,390

於二零一九年四月一日的綜合財務狀況表確認的租賃負債，承租人適用的加權平均增量借貸利率為5.64%。

*(ii) 租賃的新定義*

根據香港財務報告準則第16號，租賃被定義為以代價獲得於一段時間內資產（相關資產）的使用權的一項合約或合約的一部分。當客戶於整個使用期間同時：(a)有權獲取使用已識別資產所帶來的絕大部分經濟利益及(b)有權指示已識別資產的用途時；合約是附帶權利可於一段時間內控制已識別資產的用途。

就包含租賃部分以及一項或多項額外租賃或非租賃部分的合約而言，承租人須將合約代價分配至各租賃部分，分配基準是按租賃部分的相對獨立價格及非租賃部分的總獨立價格而定，除非承租人應用可行權宜方法，使承租人可按相關資產類別選擇不自租賃部分中區分非租賃部分，而是將各租賃部分及任何相關非租賃部分列作單一租賃部分入賬。

本集團已選擇不區分非租賃部分，並就所有租賃將所有租賃部分及任何相關非租賃部分列作單一租賃部分入賬。

*(iii) 作為承租人的會計處理*

根據香港會計準則第17號，承租人須根據租賃資產擁有權隨附之風險及回報歸屬出租人或承租人的相關程度，將租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘若租賃釐定為經營租賃，承租人將於租期內將經營租賃項下的租賃付款確認為開支。租賃項下的資產將不會於承租人的財務狀況表內確認。

根據香港財務報告準則第16號，所有租賃（不論為經營租賃或融資租賃）須於綜合財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟香港財務報告準則第16號為實體提供會計政策選擇，可選擇不將(i)屬短期租賃的租賃及／或(ii)相關資產為低值的租賃；進行資本化。本集團已選擇不就低值資產以及於開始日期租期少於12個月的租賃確認為使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關的租賃付款已於租期內按直線法支銷。

本集團於租賃開始日期確認使用權資產及租賃負債。

### **使用權資產**

使用權資產應按成本確認並將包括：(i)初始計量租賃負債的金額（見下文有關租賃負債入賬的會計政策）；(ii)於開始日期或之前作出的任何租賃付款減已收取的任何租賃獎勵；(iii)承租人產生的任何初始直接成本；及(iv)承租人在根據租賃條款及條件規定的情況下，拆除及移除相關資產時將產生的估計成本，除非該等成本乃為生產存貨而產生者則除外。除符合投資物業之定義或本集團應用重估模式的物業、廠房及設備類別之使用權資產外，本集團應用成本模式計量使用權資產。根據成本模式，本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

就本集團而言，為租賃或資本增值目的而持有的租賃土地及樓宇將繼續根據香港會計準則第40號入賬，並按公平值列賬。就持作自用的租賃土地及樓宇而言，將繼續根據香港會計準則第16號入賬，並按公平值列賬。因此，採納香港財務報告準則第16號對該等使用權資產並無任何重大影響。除上述使用權資產外，本集團亦已根據租賃協議租賃若干物業，按本集團自行判斷，確認其為持作自用的租賃土地及樓宇以外的獨立資產類別。因此，租賃協議項下物業產生的使用權資產按已折舊成本列賬。

### **租賃負債**

租賃負債應按於租賃開始日期未支付之租賃付款的現值確認。租賃付款將採用租賃暗含的利率貼現（倘若該利率可輕易釐定）。倘若該利率無法輕易釐定，本集團將採用本集團的增量借貸利率。

下列並非於租賃開始日期支付的於租期內就相關資產之使用權支付之款項，被視為租賃付款：(i)固定付款減任何應收租賃獎勵；(ii)初始按開始日期之指數或利率計量的浮動租賃付款（取決於指數或利率）；(iii)根據剩餘價值擔保，承租人預期應付的款項；(iv)倘若承租人有合理預期，確信將行使購買選擇權，該選擇權的行使價；及(v)倘若租期反映承租人將行使選擇權終止租賃，終止租賃之罰款付款。

於開始日期後，承租人將透過下列方式計量租賃負債：(i)增加賬面值以反映租賃負債的利息；(ii)減少賬面值以反映已付的租賃付款；及(iii)重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修訂，如指數或利率變動導致未來租賃付款之改變、租期變動、實質固定租賃付款改變或購買相關資產的評估變動。

*(iv) 作為出租人的會計處理*

本集團向若干租客出租其投資物業。由於就出租人而言，香港財務報告準則第16號項下的會計方式與香港會計準則第17號項下的規定大致相同，採納香港財務報告準則第16號對綜合財務報表並無重大影響。

*(v) 過渡安排*

誠如上文所述，本集團已採用累計影響法應用香港財務報告準則第16號，並將初次應用香港財務報告準則第16號的所有累計影響確認於初次應用日期（即二零一九年四月一日）對保留盈利期初結餘的調整。可資比較資料概無於二零一八／一九年度予以重列，並繼續根據香港會計準則第17號及香港財務報告準則第16號的過渡條文准許的相關詮釋呈報。

本集團已於二零一九年四月一日就先前應用香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃確認租賃負債，並按餘下租賃付款的現值（採用於二零一九年四月一日承租人的增量借貸利率貼現）計量該等租賃負債。

本集團已選擇於二零一九年四月一日，就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃確認所有使用權資產，金額與租賃負債相同，該金額已按在初始應用日期之前，已預付及已應計的租賃付款作出調整，應用猶如自開始日期起已採用香港財務報告準則第16號，惟使用承租人於初次應用日期的增量借貸利率貼現。就所有該等使用權資產而言，本集團已根據此前對冗繁合同於二零一九年四月一日的評估作為進行減值審閱之替代方案。

本集團亦已應用下列可行權宜方法：(i)就具有合理相似特徵的租賃組合應用單一貼現率；(ii)對租期將於初次應用日期（即二零一九年四月一日）起計12個月內結束的租賃，應用不確認使用權資產及租賃負債的豁免，並將該等租賃列為短期租賃入賬；(iii)於二零一九年四月一日計量使用權資產時，撇除初始直接成本；及(iv)倘合約載有延長或終止租賃的選擇權，則於事後釐定租期。

此外，本集團亦已應用可行權宜方法以便：(i)將香港財務報告準則第16號應用於本集團先前應用香港會計準則第17號及香港（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而識別為租賃的所有租賃合約；及(ii)並無將香港財務報告準則第16號應用於先前並無根據香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號識別為包含租賃的合約。

**(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會計政策及綜合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。

香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂	重大之定義 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號， 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或 合營企業之間的資產出售或 投入 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 自二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 該等修訂原定於二零一八年一月一日或之後開始的期間生效，生效日期現已推遲／移除，但仍允許提早應用該等修訂。

除下文所述對香港財務報告準則之修訂外，董事預期，在可預見的未來，應用所有其他新訂及經修訂之香港財務報告準則，將不會對綜合財務報表造成重大影響。

**(i) 經修訂之香港財務報告準則第3號－業務之定義**

經修訂之準則釐清，業務必須至少包含一項投入和一項實質性流程，這些投入和實質性流程共同對創造產出的能力作出重大貢獻，同時就「實質性流程」的意義提供了廣泛指引。



此外，該等修訂消除了對市場參與者是否有能力替代任何缺少的投入或流程，並繼續產生產出的評估，同時縮小了對「產出」及「業務」的定義。業務的重點在於向客戶銷售商品和服務能得到的回報，而不是降低成本。

另外，亦加入了一項可選擇性的集中度測試，此測試可簡化對所收購的一系列活動和資產是否不是業務的評估。

*(ii) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂-重大之定義*

該等修訂釐清了「重大」的定義及解釋，使該定義與所有香港財務報告準則及概念框架保持一致，並將香港會計準則第1號的所要求之支持納入了該定義。

*(iii) 香港財務報告準則第9號，香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂-利率基準改革*

該等修訂修改了某些特定對沖會計之規定，以減輕因利率基準改革所帶來的不確定性之潛在影響。此外，該等修訂要求公司向投資者提供有關其對沖關係的額外資料，而這些對沖關係直接受到這些不確定因素影響。

*(iv) 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂-投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入*

該等修訂釐清當實體向聯營公司或合營企業出售或投入資產時，應確認的損益程度。當交易涉及一業務時，有關損益會被全數確認；相反，當交易涉及資產，而不構成一項業務，損益確認僅限於不相關投資者在合資企業或聯營企業中的權益範圍部分。

## 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、提供金融顧問服務及提供大健康策劃管理服務。

### (a) 按類別分析之收益

	截至三月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
租金收入	14,588	5,371
按時間確認之大健康策劃管理服務收入	326	—
	<u>14,914</u>	<u>5,371</u>

於二零二零年三月三十一日，分配至本集團現有合約餘下履行義務的交易金額總數為102,805,000港元（二零一九年：29,590,000港元）。該金額代表在未來預期從開發中物業的預售合同以及提供大健康策劃管理服務將確認的收入。該金額包括在完工前物業銷售合同的利息部分，該部分代表本集團從客戶獲得之重大財務收益。本集團在未來當服務已提供時將確認預期收入，對於正在開發中的待售物業，預計將在未來十二到二十四個月內（二零一九年：未來的十二到三十六個月）把物業分配給客戶。

**(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物業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；
- v) 大健康策劃管理服務分部從事提供予康養經營者之大健康策劃管理服務；及
- vi) 未分配項目分部為上文(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)項所述者以外之業務，包括本集團總部辦事處業務。

於二零二零年三月三十一日，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。分部負債包括遞延所得稅負債、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。截至二零二零年及二零一九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	大健康 策劃管理 服務 千港元	未分配項目 千港元	總計 千港元
截至二零二零年 三月三十一日止年度							
分部收益：							
來自外部客戶之收益	<u>14,588</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>326</u>	<u>-</u>	<u>14,914</u>
分部業績	51,737	(3,189)	(700)	(5,010)	(1,118)	(18,822)	22,898
財務收入							185
財務成本							<u>(1,115)</u>
除所得稅前溢利							21,968
所得稅開支							<u>(13,168)</u>
年內溢利							<u>8,800</u>
其他分部資料							
物業、廠房及設備折舊	(254)	(222)	(49)	(2,038)	(354)	(5,641)	(8,558)
投資物業之公平值盈利， 淨額	<u>41,198</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>41,198</u>
添置							
— 物業、廠房及設備	-	988	33,080	5,074	2,381	615	42,138
— 投資物業	<u>1,462</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,462</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	47,302	(8,845)	(1,941)	(3)	(24,935)	11,578
財務收入						4,075
財務成本						<u>(888)</u>
除所得稅前溢利						14,765
所得稅開支						<u>(10,974)</u>
年內溢利						<u>3,791</u>
其他分部資料						
物業、廠房及設備折舊	(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>

三名客戶（截至二零一九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	
	二零二零年	二零一九年
	物業投資分部	物業投資分部
	千港元	千港元
客戶A	9,401	-
客戶B	1,950	2,018
客戶C	1,881	1,948
客戶D	不適用	1,405
總計	<u>13,232</u>	<u>5,371</u>

於二零二零年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	大健康 策劃管理		總計 千港元
					服務 千港元	未分配項目 千港元	
於二零二零年 三月三十一日							
分部資產	1,925,661	1,074,783	235,928	4,188	2,116	31,597	3,274,273
現金及現金等價物	<u>49</u>	<u>81</u>	<u>-</u>	<u>671</u>	<u>438</u>	<u>262</u>	<u>1,501</u>
資產總值	<u>1,925,710</u>	<u>1,074,864</u>	<u>235,928</u>	<u>4,859</u>	<u>2,554</u>	<u>31,859</u>	<u>3,275,774</u>
分部負債	<u>(428,857)</u>	<u>(714,992)</u>	<u>(156,950)</u>	<u>(3,644)</u>	<u>(2,984)</u>	<u>(66,286)</u>	<u>(1,373,713)</u>
負債總額	<u>(428,857)</u>	<u>(714,992)</u>	<u>(156,950)</u>	<u>(3,644)</u>	<u>(2,984)</u>	<u>(66,286)</u>	<u>(1,373,713)</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	<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>(445,558)</u>	<u>(638,105)</u>	<u>(140,072)</u>	<u>(187)</u>	<u>(18,801)</u>	<u>(1,242,723)</u>

本集團於香港及中國經營業務。本集團截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度按地區劃分之收益以及於二零二零年及二零一九年三月三十一日按地區劃分之非流動資產（金融工具及遞延所得稅資產除外）如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收益		
中國	<u>14,914</u>	<u>5,371</u>
非流動資產		
香港	6,144	401
中國	<u>2,109,829</u>	<u>2,173,785</u>
	<u>2,115,973</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。

### 3 其他盈利／(虧損)，淨額

	截至三月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
匯兌虧損淨額	-	(32)
撇銷物業、廠房及設備之虧損	-	(506)
出售物業、廠房及設備之虧損	(6)	-
其他	37	88
	<u>31</u>	<u>(450)</u>

### 4 除所得稅前溢利

本年度除所得稅前溢利已扣除：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
核數師酬金	1,350	1,350
物業經營租賃項下之最低租賃付款	-	7,116
	<u>-</u>	<u>7,116</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	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
即期稅項		
中國		
— 本年度	2,790	821
以前年度撥備不足／(過度撥備)	78	(1,212)
	<u>2,868</u>	<u>(391)</u>
遞延稅項	10,300	11,365
	<u>13,168</u>	<u>10,974</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	
	二零二零年	二零一九年
本公司擁有人應佔年內溢利，千港元	9,379	3,791
已發行普通股之加權平均數	<u>3,430,000,000</u>	<u>3,430,000,000</u>
每股普通股基本盈利，港仙	<u>0.27</u>	<u>0.11</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二零二零年及二零一九年三月三十一日止兩個年度並無任何潛在攤薄的普通股。

## 7 股息

董事不建議派發截至二零二零年三月三十一日止年度股息。(截至二零一九年三月三十一日止年度：無)。

## 8 投資物業

	於三月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於年初	2,002,606	2,091,000
添置	1,462	1,166
公平值盈利，淨額	41,198	45,462
匯兌差額	(133,283)	(135,022)
於年末	<u>1,911,983</u>	<u>2,002,606</u>

本集團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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
租金收入	14,588	5,371
來自產生租賃收入物業的直接營運開支	(1,498)	(98)
來自並無產生租賃收入物業的 直接營運開支	<u>-</u>	<u>(59)</u>

## 9 其他應收款項、預付款項及按金

	於三月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
非流動		
租約按金	<u>699</u>	<u>1,467</u>
	<u>699</u>	<u>1,467</u>
流動		
其他應收款項	9,828	9,200
預付款項及按金	<u>256,455</u>	<u>159,041</u>
	<u>266,283</u>	<u>168,241</u>
	<u><u>266,982</u></u>	<u><u>169,708</u></u>

## 10 應收貿易賬款

應收貿易賬款一般於每個租務年度之年初支付。

	於三月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
應收貿易賬款	<u><u>9,626</u></u>	<u><u>-</u></u>

本集團並無特定信貸期授予客戶。按發票日期，於報告期末應收貿易賬款淨額之賬齡分析如下：

	於三月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
1至3個月	<b>9,626</b>	–

## 11 待售發展中物業

	千港元
於二零一八年四月一日	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及四月一日	<b>758,763</b>
添置	<b>162,190</b>
匯兌差額	<u>(53,977)</u>
於二零二零年三月三十一日	<b><u>866,976</u></b>

## 12 其他應付款項及應計負債

	於三月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
非即期		
租賃裝修應付款項	<u>5,623</u>	<u>6,608</u>
	<u>5,623</u>	<u>6,608</u>
即期		
應付建築及發展成本	197,845	150,328
合約負債	102,805	29,590
應付利息	10,077	1,494
其他	<u>45,956</u>	<u>40,111</u>
	<u>356,683</u>	<u>221,523</u>
	<u>362,306</u>	<u>228,131</u>

## 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、金融顧問服務及大健康策劃管理服務業務。

#### 物業投資

本集團目前之物業投資項目包括以下各項全資擁有物業：

- 中國遼寧省營口市鮫魚圈區崑崙大街西一幢商業大樓，名為卓越大廈（「營口物業」）；
- 中國江西省井岡山市茨坪鎮蘭花坪路1號酒店項目（「井岡山物業」）；及
- 中國廣東省中山市東區中山三路69號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高區北環海路南及仁泰花園東金海灘花園金海灘一號物業項目（「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。威海物業為本集團100%擁有。

#### 酒店營運

本集團目前之酒店營運投資項目包括在威海物業的酒店發展項目。

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年度未能錄得收益。

### **大健康策劃管理服務**

大健康策劃管理服務為本集團在本年度新成立之業務，目前主要是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。

## **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，營口物業於直至二零二一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**

井岡山物業為一項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

中山物業為一項多用途綜合大樓，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，於二零一九／二零財政年度，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》正式提出研究製定粵港澳大灣區（「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)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。

於二零一九年九月，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1.9億元，總銷售面積約17,000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二零二一年下半年完成，相關之預售金額預期於二零二一／二二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，威海潤禾為支付威海物業之建造及裝修費用，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（「**中國港橋貸款**」），據此，威海潤禾獲得貸款融資，本金總額為人民幣1.5億元，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，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（相當於約7.72億港元）的貸款額，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（相等於約港幣5.846億元），而剩餘之未提取貸款額已失效。該亞聯盟資產貸款置換中國港橋貸款。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。

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；(iii)承建商為發展成本融資以換取從本集團獲得的利息回報；及(iv)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。受到新冠肺炎疫情影響，工程進度嚴重受阻，物業預期落成時間將由原本估算的二零二零年第四季度延遲到二零二一年下半年。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處於在建當中。當建築及裝修工程完成（預期為二零二一年下半年）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。

#### E. 本集團之大健康策劃管理服務

新的大健康策劃管理業務在本年度已籌組完成，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，有關業務在年內已開始為本集團帶來收益貢獻，該業務以打造「宏健園康養集團」之品牌經營，目前主要是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。

### 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	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
收益	<b>14,914</b>	5,371
本公司擁有人應佔溢利	<b>9,379</b>	3,791
每股盈利（港仙）	<b>0.27</b>	0.11
總資產	<b>3,275,774</b>	3,270,544
本公司擁有人應佔淨資產	<b>1,901,146</b>	2,027,821
現金及銀行存款	<b>13,692</b>	167,073
借貸	<b>598,503</b>	598,046
淨借貸相對本公司擁有人應佔淨資產	<b>30.8%</b>	21.3%

## 收益

於本年度，收益約為14.9百萬港元，較上年度的約5.4百萬港元增加約9.5百萬港元或177.7%，收益增加主要是本年度收益除了是原有來自井岡山及營口兩項投資物業的租金收入外，亦多了中山達興豪苑的租金收入。另外，新開展之大健康策劃管理服務業務亦為本集團本年度貢獻了0.3百萬港元之收益。

## 其他經營開支

於本年度，其他經營開支約為11.1百萬港元，較於上年度約23.2百萬港元減少約12.1百萬港元或約52.2%。其他經營開支大幅減少，主要是因為按新採納的香港財務報告準則第16號，過去列為租賃支出之絕大部份現已列為使用權資產折舊處理，本集團把使用權資產折舊包含在綜合全面收益表內之物業、廠房及設備折舊費用，而不包含在其他經營開支內，而上年度，租賃支出7.1百萬港元則是包含在其他經營開支。此外，本集團亦在本年度嚴格管控費用支出，使其他經營開支整體也大為減少。

## 財務成本

於本年度，財務成本約為1.1百萬港元，與上年度約0.9百萬港元相若。

## 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9.4百萬港元（上年度：約3.8百萬港元），較上年度增加約5.6百萬港元。

## 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現金流管理，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資金來源。

於二零二零年三月三十一日，本集團之銀行結餘及現金約為13.7百萬港元，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。

於二零二零年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約為226.5百萬港元，而於二零一九年三月三十一日則約為870.3百萬港元。於二零二零年三月三十一日，本集團之流動比率（即流動資產除以流動負債）約為1.2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

於二零二零年三月三十一日，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）約為30.8%（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

於二零一九年四月九日，本公司發行本金總值共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%。於二零二零年三月三十一日，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

本集團於本年度之資本開支包括固定資產及投資物業開支分別約42.1百萬港元（上年度：約38.0百萬港元）及約1.5百萬港元（上年度：約1.2百萬港元）。

## 或然負債及承擔

於二零二零年三月三十一日，

- (a) 本集團並無任何重大或然負債或擔保（二零一九年三月三十一日：無）；及
- (b) 本集團於綜合財務報表中就建設酒店已訂約但未撥備的資本開支約為121.1百萬港元（二零一九年三月三十一日：179.3百萬港元）。

## 抵押本集團資產

於二零二零年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（相當於二零二零年三月三十一日：約5.46億港元；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。本集團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，於二零二零年三月三十一日，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

於二零二零年三月三十一日，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。本年度之薪酬及僱員成本約為13.8百萬港元（上年度：約14.7百萬港元）。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、金融顧問服務及新開展之大健康策劃管理業務。

物業投資方面，本集團三項投資物業，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，亦穩定了本集團每年之現金流入收益，使管理層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省威海市金海灘一期公寓住宅已於二零一八年第三季度開始預售，原本預期二零二零年第四季度該項目能完成並交付使用，可是受到新冠肺炎疫情影響，工程進度嚴重受阻，目前估算完成時間要延到二零二一年下半年。因此本集團要二零二一／二二財政年度才可結轉金海灘一期之銷售收入。另外，本集團正對金海灘一期附近的二期項目進行深度調研，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，山東省威海市金海灘一期酒店仍在興建當中，同樣受到新冠肺炎疫情影響，酒店預計於二零二一年下半年方能落成及開業。落成後，金海灘一期之酒店將成為山東省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，並將由國際知名酒店管理公司管理。

金融顧問服務方面，以往主要為開發商提供融資顧問服務。因為金融市場動盪，融資困難，有關業務未能維持。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本年度已籌組完成，大健康業務目前主要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，期望未來能為本集團帶來收益及盈利貢獻。另外，本集團也會尋找有潛質之物業項目，在未來，也可能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，共同經營康養項目。為了配合在這方面之發展，本集團擬通過發行債券融資最多兩億美元，以支持有關資本性開支。大健康業務概念將會是本集團未來發展之重要目標。

二零二零年開局之初即爆發新冠肺炎疫情，影響全球經濟，各國紛紛實施隔離措施，中斷了人們往來，使生產停頓，供應鏈切斷，正常貿易往來無法進行。為挽救疲弱經濟，各國央行已推出史無前例之救市措施，相信當疫情穩定下來，需求回升，全球經濟包括中國也可望快速恢復過來。

本集團對集團未來的發展充滿信心。

## 財政年度結束後事項

自二零二零年一月初以來，新冠肺炎爆發已經影響到中國及其他地區的商業和經濟活動。由於新冠肺炎大流行，使本集團的業務惡化，因為本集團的主要業務之一是在中國的物業銷售。在新冠肺炎大流行期間，國內實施封城措施，本集團之銷售活動自二零二零年一月下旬到二零二零年三月底的期間陷於停頓。雖然當疫情緩和後，封城措施解除，但經濟情況仍未能立即回復到新冠肺炎前之水平。因此，本集團之銷售受到嚴重影響。本集團已評估有關情況對本集團營運的整體影響，並已採取一切可能的有效措施以減低影響及使該等影響能保持在受控範圍之內。本集團將繼續關注情況的變化，並在未來作出及時反應和調整，但現階段無法估計其將對財務之影響。

## 末期股息

董事會不建議派發截至二零二零年三月三十一日止年度末期股息（截至二零一九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本公司證券。

## 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。截至二零二零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（「熊女士」）同時出任主席及行政總裁，故本公司未能遵守此條文規定。董事會考慮到本集團當前的整體情況，認為熊女士（作為本集團的主要領導者）是行政總裁的合適人選，可確保本集團的一致及高效的總體戰略規劃。本集團仍會根據現時情況不時檢討這一架構。董事會將於適當時候考慮分開主席及行政總裁的角色。因此，董事會認為，偏離企業管治守則的守則條文第A.2.1條在有關情況下實屬恰當。此外，在執行委員會（由四名執行董事組成）之監督下，董事會恰當地以權力平衡之方式構建，為保障本公司及其股東之利益提供充分監察。

根據企業管治守則之守則條文第E.1.2條，董事會主席應出席本公司股東大會並邀請委員會主席出席；根據企業管治守則之守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會及均衡了解股東的意見。然而，由於其他公務，龍濤先生（為本公司審核委員會（「審核委員會」）主席及獨立非執行董事（「獨立非執行董事」））及陳放先生（為獨立非執行董事）未出席於二零一九年九月九日舉行的本公司股東週年大會。

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，除了熊敏女士（作為Redstone Capital Corporation之單一股東）在下文有關「公眾持股量之足夠性」披露外，所有董事已確認彼等於截至二零二零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。

## 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）（「港橋」），一家於聯交所主板上市之公司的非執行董事，並於二零二零年四月六日起，被委任為港橋之董事會主席。

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。

## 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，就本集團截至二零二零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」）已就本集團截至二零二零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二零二零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。

## 獨立核數師報告摘要

以下為本集團截至二零二零年三月三十一日止年度綜合財務報表之獨立核數師報告摘要：

### 「意見

吾等認為，該等綜合財務報表已根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則提供真實及公平意見以反映 貴集團於二零二零年三月三十一日之綜合財務狀況以及截至該日止年度其綜合財務表現及其綜合現金流量，並已遵照香港公司條例規定妥為編製。

## 有關持續經營之重大不確定因素

吾等謹請閣下注意綜合財務報表附註2.1(a)顯示，於二零二零年三月三十一日及截至本公告日期，貴集團的一期委託貸款利息付款已逾期，而銀行有權要求把於二零二零年三月三十一日仍未償還之全部貸款本金約546,000,000港元（人民幣500,000,000元）連同利息及罰款立即償還。但是，於二零二零年三月三十一日，貴集團之現金及現金等價物只有1,501,000港元。如附註2.1(a)所述，這些事件和情況以及附註2.1(a)所述的其他事項表明存在重大不確定性，可能會對貴集團的持續經營能力構成重大疑問。吾等的意見並無就此事宜作出修改。」

## 公眾持股量之足夠性

茲提述本公司於二零一九年八月二十二日之公告。誠如公告披露，本公司之公眾持股量自二零一九年八月十六日起，已跌至低於根據聯交所上市規則第8.08(1)(a)條項下規定的最低25%公眾持股量要求。

茲提述本公司於二零一九年八月二十九日有關恢復公眾持股量之公告內披露，本公司獲Redstone Capital Corporation告知，其已於公告當日，於公開市場出售20,000,000股本公司股份，相當於本公司於公告當日已發行股本總數的約0.58%。於出售完成後，總數共860,350,000股股份，相當於本公司已發行股本總數的約25.09%由公眾持有。因此，公眾持股量已恢復至符合上市規則第8.08(1)(a)條項下規定的最低25%公眾持股量要求。就董事所深知、盡悉及確信，緊隨出售完成後，本公司公眾持股量已符合上市規則第8.08(1)(a)條項下的最低公眾持股量要求。



## 審核委員會

本公司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。截至二零二零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。

## 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，二零二零年六月十二日

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。