

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)

截至二零二一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」)截至二零二一年三月三十一日止財政年度(「本年度」)之綜合業績連同截至二零二零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

截至二零二一年三月三十一日止年度

		截至三月三十一日止年度	
	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益	2	13,866	14,914
其他(虧損)／盈利淨額	3	(7,759)	31
其他收入		1,056	156
投資物業之公平值(虧損)／盈利淨額		(76,021)	41,198
撇銷其他應收款項、預付款項及按金之虧損		(22,000)	—
僱員成本		(13,707)	(13,763)
物業、廠房及設備折舊		(8,189)	(8,558)
其他經營開支		(8,405)	(11,080)
經營(虧損)／溢利		(121,159)	22,898
財務收入		40	185
財務成本		(586)	(1,115)
財務成本淨額		(546)	(930)

		截至三月三十一日止年度	
		二零二一年	二零二零年
	附註	千港元	千港元
除所得稅前(虧損)／溢利	4	(121,705)	21,968
所得稅抵免／(開支)	5	<u>15,823</u>	<u>(13,168)</u>
年內(虧損)／溢利		<u>(105,882)</u>	<u>8,800</u>
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		158,511	(135,086)
於出售附屬公司後解除匯兌儲備		74	—
不會重新分類至損益之項目：			
按公平值計入其他全面收益之 金融資產公平值變動		<u>(1,765)</u>	<u>(935)</u>
年內其他全面收益／(虧損)總額		<u>156,820</u>	<u>(136,021)</u>
年內全面收益／(虧損)總額		<u>50,938</u>	<u>(127,221)</u>
以下各方應佔(虧損)／溢利：			
本公司擁有人		(105,243)	9,379
非控股權益		<u>(639)</u>	<u>(579)</u>
		<u>(105,882)</u>	<u>8,800</u>
以下各方應佔全面收益／(虧損)總額：			
本公司擁有人		51,636	(126,675)
非控股權益		<u>(698)</u>	<u>(546)</u>
		<u>50,938</u>	<u>(127,221)</u>
本公司擁有人應佔年內每股基本及攤薄 (虧損)／盈利(以每股港仙呈列)	6	<u>(3.07港仙)</u>	<u>0.27港仙</u>
股息	7	<u>—</u>	<u>—</u>

綜合財務狀況表

於二零二一年三月三十一日

		於三月三十一日	
		二零二一年	二零二零年
	附註	千港元	千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		293,549	203,990
投資物業	8	1,992,545	1,911,983
按公平值計入其他全面收益之金融資產		–	1,765
按金	9	1,251	699
遞延所得稅資產		–	760
		2,287,345	2,119,197
流動資產			
應收貿易賬款	10	689	9,626
其他應收款項、預付款項及按金	9	261,278	266,283
待售發展中物業	11	1,069,445	866,976
受限制使用銀行結餘		12,949	12,191
現金及現金等價物		1,053	1,501
		1,345,414	1,156,577
資產總額		3,632,759	3,275,774
負債			
流動負債			
其他應付款項及應計負債	12	579,961	356,683
應付一名董事款項		19,227	–
借貸		642,360	560,273
租賃負債		5,135	8,246
應付所得稅		7,680	4,895
		1,254,363	930,097
流動資產淨值		91,051	226,480
總資產減流動負債		2,378,396	2,345,677

	附註	於三月三十一日	
		二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動負債			
其他應付款項及應計負債	12	5,256	5,623
借貸		–	38,230
租賃負債		9,750	2,776
遞延所得稅負債		410,391	396,987
		<u>425,397</u>	<u>443,616</u>
淨資產		<u>1,952,999</u>	<u>1,902,061</u>
權益			
資本及儲備			
股本		1,979,067	1,979,067
其他儲備		(26,285)	(77,921)
本公司擁有人應佔權益		1,952,782	1,901,146
非控股權益		217	915
權益總額		<u>1,952,999</u>	<u>1,902,061</u>

綜合財務報表附註

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；(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，該地址亦為其主要營業地點。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）。

編製基準

綜合財務報表已根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，包括由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公司條例有關編製財務報表的條文編製。此外，財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）規定之適用披露資料。綜合財務報表乃根據歷史成本法基準編製，惟按公平值計量的投資物業及若干金融工具除外。

本二零二零／二一年全年業績初步公告內所載截至二零二零年及二零二一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。有關此等根據公司條例（香港法例第622章）（「公司條例」）第436條需披露之法定財務報表進一步資料如下：

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二零二零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二零二一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出報告。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；但截至二零二一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持續經營問題之事項。

持續經營假設

於編製本集團的綜合財務報表時，董事已考慮到本集團的營運並認為本集團可以繼續持續經營，儘管識別到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及持續經營的能力構成重大疑問：

- (i) 由於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，新型冠狀病毒（「**新冠肺炎**」）的大流行使本集團的業務惡化。雖然當疫情緩和後，封城措施解除，但經濟情況仍未能回復到新冠肺炎前之水平。因此，本集團之物業銷售受到嚴重影響；
- (ii) 由於根據本金總額約591,400,000港元（相當於人民幣（「**人民幣**」）500,000,000元）的委託貸款的條款，本集團未能支付總金額為355,770,000港元（相當於約人民幣300,786,000元）的若干期本金、相關利息及罰款，故有關委託貸款已成為須按要求償還。於二零二一年三月三十一日及直至該等綜合財務報表獲批准之日，該金額仍未支付。但是，本集團的現金及現金等價物於二零二一年三月三十一日只有1,053,000港元；及

- (iii) 於二零二一年三月三十一日，本金及利息款項總額為9,981,000港元的若干公司債券已逾期。於二零二一年四月三十日，債券持有人就上述逾期未付的本金及利息款項向香港特別行政區高等法院原訟法庭提交針對本公司的清盤呈請（「呈請」）。於二零二一年五月十四日，本金總額為50,000,000港元的公司債券（包括受上文所述呈請限制的公司債券）轉讓予一名獨立第三方（簡稱「新債券持有人」）。由於轉讓，新債券持有人替代提出呈請的轉讓人而成為呈請的呈請人，呈請於該等綜合財務報表獲批准之日前仍然有效。

然而，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。為評估就上述報表編製應用持續經營基準之恰當性，董事已編製涵蓋不少於十二個月期間之現金流預測，並在考慮如下因素後，信納本集團將擁有足夠的營運資金為自二零二一年三月三十一日起計未來十二個月的營運撥資及履行到期應付的財務責任：

- (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；
- (ii) 本集團正與新債券持有人就公司債券的重組進行協商。考慮到談判的現狀以及下文(iii)及(iv)所述的可能資金供應，董事認為，新債券持有人將會撤回呈請並接受公司債券的新條款；

(iii) 於二零二一年三月三十一日，本集團在中國擁有若干公平值約為1,992,545,000港元（相當於約人民幣1,684,600,000元）的投資物業，該等投資物業並無產權負擔，可供本集團以出售或質押作為或有銀行貸款之抵押物方式滿足短期流動資金需求。本集團正就潛在出售與一名物業中介展開商討及就獲取新貸款的可能性與銀行展開磋商，積極探索此等選項的實現機會。考慮到該等投資物業的公平值及為滿足本集團短期流動資金需求所亟需的現金數額，董事認為，當有需要時，本集團能夠透過此等融資選項籌集充足資金；及

(iv) 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，相信在計及上述行動、計劃措施及其進展後，本集團將有足夠資金為自二零二一年三月三十一日起計未來十二個月的營運撥資及履行到期應付的財務責任。因此，董事信納以持續經營為基準編製綜合財務報表是適當的。

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，以計提任何可能因此出現之進一步負債，並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。

應用新訂香港財務報告準則及其修訂

(a) 採納新準則及現行準則修訂之影響

以下新準則及現行準則修訂對於二零二零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3號之修訂	業務之定義
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
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

於本年度應用新訂香港財務報告準則及其修訂對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

(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。

香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動 ⁵
香港會計準則第1號之修訂	會計政策之披露 ⁵
香港詮釋第5號(二零二零年)	財務報表之呈列—借款人對載有 按要求償還條文的定期貸款的 分類 ⁵
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備—擬定用途前之 所得款項 ⁴
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 ⁵
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易所產生之資產及負債 相關之遞延稅項 ⁵
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約—履行合約之成本 ⁴
香港財務報告準則第3號之修訂	對概念框架的引用 ⁴

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂 香港財務報告準則第16號之修訂 香港財務報告準則第16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 ⁶ 與新冠肺炎相關的租金寬免 ¹ 二零二一年六月三十日後與新冠 肺炎相關的租金寬免 ³ 利率基準改革—第二階段 ²
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號之修訂 香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年之年度改進 ⁴

¹ 自二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效

² 自二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 自二零二一年四月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 自二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 自二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 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。

董事現正評估應用該等修訂將對本集團綜合財務報表造成的影響。

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	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
租金收入	12,066	14,588
按時間確認之大健康策劃管理服務收入	1,800	326
	<u>13,866</u>	<u>14,914</u>

於二零二一年三月三十一日，分配至本集團現有合約餘下履行義務的交易價格總額為131,855,000港元(二零二零年：102,805,000港元)。該金額代表在未來預期從發展中物業的預售合約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約的利息部分，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益，或對於發展中待售物業而言，在物業所有權分配予客戶時(預計將在未來十二到十八個月(二零二零年：未來的十二到二十一個月))。

(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。

於二零二一年三月三十一日，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。截至二零二一年及二零二零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(虧損)/盈利、作自用的其他租賃物業之減值虧損及資本開支如下:

	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
截至二零二一年三月三十一日 止年度							
分部收益:							
來自外部客戶之收益	<u>12,066</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,800</u>	<u>-</u>	<u>13,866</u>
分部業績	(66,178)	(3,106)	(682)	(6,741)	(1,060)	(43,392)	(121,159)
財務收入							40
財務成本							<u>(586)</u>
除所得稅前虧損							(121,705)
所得稅抵免							<u>15,823</u>
年內虧損							<u>(105,882)</u>
其他分部資料							
物業、廠房及設備折舊	(228)	(272)	(59)	(764)	(675)	(6,191)	(8,189)
投資物業之公平值虧損,淨額	(76,021)	-	-	-	-	-	(76,021)
作自用的其他租賃物業之 減值虧損	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(7,656)</u>	<u>(7,656)</u>
添置							
—物業、廠房及設備	<u>115</u>	<u>585</u>	<u>75,188</u>	<u>935</u>	<u>959</u>	<u>19</u>	<u>77,801</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	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	14,588	-	-	-	326	-	14,914
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							(1,115)
除所得稅前溢利							21,968
所得稅開支							(13,168)
年內溢利							8,800
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	41,198	-	-	-	-	-	41,198
添置							
—物業、廠房及設備	-	988	33,080	5,074	2,381	615	42,138
—投資物業	1,462	-	-	-	-	-	1,462

四名客戶(截至二零二零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	
	二零二一年	二零二零年
	物業投資	物業投資
	分部	分部
	千港元	千港元
客戶A	6,754	9,401
客戶B	1,997	1,950
客戶C	1,926	1,881
客戶D	1,389	不適用
總計	12,066	13,232

於二零二一年及二零二零年三月三十一日，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	金融顧問服務	大健康策劃 管理服務	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	千港元
於二零二一年三月三十一日							
分部資產	1,997,015	1,292,796	332,311	1,096	256	8,232	3,631,706
現金及現金等價物	110	825	-	47	20	51	1,053
資產總值	1,997,125	1,293,621	332,311	1,143	276	8,283	3,632,759
分部負債	(430,670)	(942,599)	(206,912)	(484)	(1,798)	(97,297)	(1,679,760)
負債總額	(430,670)	(942,599)	(206,912)	(484)	(1,798)	(97,297)	(1,679,760)

	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
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	49	81	-	671	438	262	1,501
資產總值	1,925,710	1,074,864	235,928	4,859	2,554	31,859	3,275,774
分部負債	(428,857)	(714,992)	(156,950)	(3,644)	(2,984)	(66,286)	(1,373,713)
負債總額	(428,857)	(714,992)	(156,950)	(3,644)	(2,984)	(66,286)	(1,373,713)

本集團於香港及中國經營業務。本集團截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度按地區劃分之收益以及於二零二一年及二零二零年三月三十一日按地區劃分之非流動資產(金融工具、已付企業資產之按金及遞延所得稅資產除外)如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益		
中國	13,866	14,914
非流動資產		
香港	6,721	6,144
中國	2,279,373	2,109,829
	2,286,094	2,115,973

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	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
出售物業、廠房及設備之盈利／(虧損)	146	(6)
出售附屬公司之虧損	(249)	—
作自用的其他租賃物業之減值虧損	(7,656)	—
其他	—	37
	<u>(7,759)</u>	<u>31</u>

4 除所得稅前(虧損)／溢利

本年度除所得稅前(虧損)／溢利已扣除：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
核數師酬金	<u>1,350</u>	<u>1,350</u>

5 所得稅(抵免)／開支

綜合全面收益表內已(抵免)／扣除之稅項金額指：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
即期稅項		
中國		
本年度	2,384	2,790
以前年度撥備不足	—	78
	<u>2,384</u>	<u>2,868</u>
遞延稅項	(19,005)	10,300
遞延所得稅資產撇銷	798	—
	<u>(15,823)</u>	<u>13,168</u>

6 每股(虧損)／盈利

- (a) 每股普通股之基本(虧損)／盈利乃以年內本公司權益持有人應佔(虧損)／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	
	二零二一年	二零二零年
本公司擁有人應佔年內(虧損)／溢利， 千港元	(105,243)	9,379
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(虧損)／盈利，港仙	<u>(3.07)</u>	<u>0.27</u>

- (b) 每股普通股之攤薄(虧損)／盈利之計算乃以本公司擁有人應佔年內(虧損)／溢利及計算上文每股普通股之基本(虧損)／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二零二一年及二零二零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

董事會不建議派發截至二零二一年三月三十一日止年度末期股息(截至二零二零年三月三十一日止年度：無)。

8 投資物業

	於三月三十一日	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於年初	1,911,983	2,002,606
添置	-	1,462
公平值(虧損)/盈利, 淨額	(76,021)	41,198
匯兌差額	156,583	(133,283)
	<u>1,992,545</u>	<u>1,911,983</u>
於年末	<u>1,992,545</u>	<u>1,911,983</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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
租金收入	12,066	14,588
來自產生租賃收入物業的直接營運開支	(1,276)	(1,498)

9 其他應收款項、預付款項及按金

	於三月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
非流動		
租約按金	<u>1,251</u>	<u>699</u>
	<u>1,251</u>	<u>699</u>
流動		
其他應收款項	8,584	9,828
預付款項及按金	<u>252,694</u>	<u>256,455</u>
	<u>261,278</u>	<u>266,283</u>
	<u><u>262,529</u></u>	<u><u>266,982</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	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
應收貿易賬款	<u><u>689</u></u>	<u><u>9,626</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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
1至3個月	376	9,626
4至6個月	313	—
	<u>689</u>	<u>9,626</u>

11 待售發展中物業

	千港元
於二零一九年四月一日	758,763
添置	162,190
匯兌差額	<u>(53,977)</u>
於二零二零年三月三十一日及二零二零年四月一日	866,976
添置	127,001
匯兌差額	<u>75,468</u>
於二零二一年三月三十一日	<u><u>1,069,445</u></u>

12 其他應付款項及應計負債

	於三月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
非即期		
租賃裝修應付款項	<u>5,256</u>	<u>5,623</u>
	<u>5,256</u>	<u>5,623</u>
即期		
應付建築及發展成本	350,810	197,845
合約負債	131,855	102,805
應付利息	55,872	10,077
其他	<u>41,424</u>	<u>45,956</u>
	<u>579,961</u>	<u>356,683</u>
	<u>585,217</u>	<u>362,306</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號酒店綜合大樓（「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。威海物業由本集團全資擁有。

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。該酒店目前在興建當中。

金融顧問服務

由於國內經濟狀況不景氣，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上年度成立之業務分部，該業務分部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，現由你的客棧（營口）酒店管理有限公司（「營口附屬公司」）擁有。

於二零一零年九月，營口附屬公司（作為出租人）就營口物業第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，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，年度租金每滿三年期間屆滿後調升6%。由於營口物業第二至四樓以及底層的一部分的租賃已於二零二一年四月終止，本集團與現時的當地承租人訂立一份補充租賃協議，以按人民幣0.7百萬元的年度租金折扣租用餘下建築面積直至二零二二年四月。本集團亦與該現時的當地承租人新簽立一份十年期租賃協議，租期自二零二二年五月起至二零三二年四月止，年度租金為人民幣2百萬元。

本集團認為，營口物業之營運已進入穩定階段。本集團預期，營口物業於直至二零三二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綜合大樓，總建築面積約為9,600平方米。

於二零一七年六月，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綜合大樓經營酒店業務。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。該承租人承諾耗資不少於人民幣10百萬元進行項目翻新，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現有租賃存續期內的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，包括低層之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。於完成該收購事項後，本集團認為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租戶作零售及餐飲業務用途。

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。但本集團管理層發現，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。本集團管理層認為，威海的有關發展將繼續令當地酒店業及房地產市場受惠。有鑒於此，本集團管理層於二零一七／一八財政年度已決定將威海物業總建築面積約130,000平方米翻新並用作服務式公寓。

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

於本報告日期，威海潤禾已預售之總金額約人民幣2.07億元，總已銷售面積約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二零二二年下半年完成，相關之預售金額預期於二零二二／二三財政年度內確認為收益。

威海物業發展之融資

威海物業發展之初步成本（不包括土地成本，該成本本集團已透過收購威海物業發展之國內公司之境外控股公司支付）預計將超過人民幣10億元。本集團威海物業發展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7.806億港元）的貸款融資，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（相當於約5.914億港元），而剩餘之未提取貸款融資金額已失效。由於工程進度受新冠肺炎疫情爆發所影響，本集團目前正與哈爾濱銀行就重組還款計劃進行協商。

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)如上所述之貸款融資；(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二零二一年延遲至二零二二年下半年。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，其中包括與一間國際知名酒店集團（作為酒店經理）訂立之管理協議。根據管理協議，於酒店樓層發展的過程中，酒店經理將為酒店物業提供諮詢、設計及監察服務，並於落成後管理其營運。該酒店預期將為國際五星級標準，其目標客戶為高端商旅及休閒遊客。

該酒店綜合大樓目前處於在建當中。於建築及裝修工程完成（預期為二零二二年下半年）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，該分部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

大健康策劃管理服務業務已於上年度成立，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，本業務分部自上年度起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，大健康策劃管理服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。

財務回顧

重要表現指標

	截至三月三十一日止年度	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益	13,866	14,914
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	(105,243)	9,379
每股(虧損)/盈利(港仙)	(3.07)	0.27

	於三月三十一日	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
總資產	3,632,759	3,275,774
本公司擁有人應佔淨資產	1,952,782	1,901,146
現金及銀行結餘	14,002	13,692
借貸	642,360	598,503
本公司擁有人應佔淨借貸/淨資產	32.2%	30.8%

收益

於本年度，收益約為13.9百萬港元，較上年度的約14.9百萬港元減少約1百萬港元或約6.7%。年內收益維持穩定乃由於新冠肺炎爆發導致業務活動減緩所致。

其他經營開支

於本年度，其他經營開支約為8.4百萬港元，較上年度的約11.1百萬港元減少約2.7百萬港元或約24.3%，其他經營開支減少主要是本集團持續控制支出之努力成果。

財務成本

於本年度，財務成本約為0.6百萬港元，較上年度的約1.1百萬港元減少約0.5百萬港元或約45.5%。財務成本大幅減少的主要原因是本集團於本年度將與債券相關的財務成本資本化。

本公司擁有人應佔(虧損)／溢利

於本年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損淨額約105.2百萬港元(上年度溢利：約9.4百萬港元)。

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來自控股股東的墊款。

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貸，因此本集團將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。

於二零二一年三月三十一日，本集團之銀行結餘及現金約為14.0百萬港元，而於二零二零年三月三十一日之銀行結餘及現金則約為13.7百萬港元。

於二零二一年三月三十一日，本集團之流動淨資產約為91.1百萬港元，而於二零二零年三月三十一日則約為226.5百萬港元。於二零二一年三月三十一日，本集團之流動比率（即流動資產除以流動負債）約為1.1倍，而於二零二零年三月三十一日則約為1.2倍。

資產負債比率

於二零二一年三月三十一日，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32.2%（二零二零年三月三十一日：30.8%）。淨債務包括借貸總額減現金及現金等價物以及受限制使用銀行結餘。

已發行債券

本年度並無發行任何債券。於二零二一年三月三十一日，已發行債券的尚未償還總金額為51,000,000港元（二零二零年三月三十一日：55,500,000港元）。

於二零二一年四月三十日，一名債券持有人就總金額為9,981,000港元的債券（包括債券本金額及有關未償還本金額的應計利息）針對本公司提出清盤呈請，上述金額連同餘下債券金額40,500,000港元已於二零二一年五月十四日轉讓予一名獨立第三方（「承讓人」），本公司與承讓人目前正就撤回上述呈請進行協商。

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77.8百萬港元（上年度：約42.1百萬港元）及約零港元（上年度：約1.5百萬港元）。

或然負債及承擔

於二零二一年三月三十一日，

- (a) 本集團並無任何重大或然負債或擔保（二零二零年三月三十一日：無）；及
- (b) 本集團於綜合財務報表中就建設酒店物業已訂約但未撥備的酒店物業資本開支約為124.9百萬港元（二零二零年三月三十一日：121.1百萬港元）。

除本公告所披露者外，董事確認，自二零二一年三月三十一日起至本公告日期止，本集團之債務及或然負債概無重大變動。

抵押本集團資產

於二零二一年及二零二零年三月三十一日，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，作為未償還借款人民幣5億元（相當於：約5.914億港元（二零二一年三月三十一日）；約5.460億港元（二零二零年三月三十一日））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，而收支及支出乃以人民幣定值。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來自人民幣，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並無重大的外匯風險。

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，於二零二一年三月三十一日，本集團並無持有任何重大投資（二零二零年三月三十一日：無）。

僱員及薪酬政策

於二零二一年三月三十一日，本集團合共有50名僱員（二零二零年三月三十一日：55名），包括執行董事。本年度之薪酬及僱員成本約為13.7百萬港元（上年度：約13.8百萬港元）。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，而本公司之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、金融顧問服務及大健康策劃管理服務業務。

物業投資方面，營口卓越大廈及江西井崗山酒店均已全數租出，原租期逾十年，鎖定了長時期的租金收入，穩定了本集團每年之現金流入。

物業發展方面，本集團之重點項目山東省威海市金海灘一號一期公寓住宅已於二零一八年第三季度開始預售，預期二零二一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，工程進度延誤，目前估算完成時間將為二零二二年下半年。因此本集團要二零二二／二三財政年度才可結轉金海灘一號一期之銷售收入。

酒店營運方面，山東省威海市金海灘一號一期酒店正在興建當中，同樣受到新冠肺炎疫情影響，酒店預計於二零二二年方能落成及開業。落成後，金海灘一號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。酒店將為威海市首家由國際知名酒店管理公司經營管理之國際五星級酒店。

受全球經濟疲軟影響，金融顧問服務業務仍處於休眠狀態，管理層將密切關注市場狀況以調整其業務方向。

大健康策劃管理服務業務自上年度開展以來，穩步向前發展，大健康策劃管理服務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，本集團擁有在此方面有豐富經驗之專業團隊，並有廣泛之項目資源及客戶脈絡。本集團正在發展與業主方合作，改造物業成為高端康養項目，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。

於二零二零年初爆發的新冠肺炎疫情嚴重影響全球經濟，疫情爆發至今已超過一年。於未來數年，全球經濟的復甦在很大程度上取決於各國政府推出的快速大規模疫苗接種計劃的效率及可持續復甦政策。

末期股息

董事認為，宣派及派付股息以及其金額須視乎本集團的未來發展狀況而定。董事不建議派發截至二零二一年三月三十一日止年度之末期股息（截至二零二零年三月三十一日止年度：無）。

財政年度後事件

於本年度結束後及直至本公告日期，概無發生對本集團的經營及財務表現產生重大影響的重大事件。

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、出售或贖回任何本公司上市證券。

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。截至二零二一年三月三十一日止整個年度及直至本公告日期止，本公司一直遵守企業管治守則全部守則條文。

企業管治守則守則條文第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。於二零二一年三月十六日，孫先生獲委任為董事會主席。於委任孫先生後，熊敏女士（「**熊女士**」）已不再擔任董事會主席，而彼將留任執行董事、本公司執行委員會主席、本公司薪酬、素質及提名委員會成員及本公司行政總裁。由於董事會主席及本公司行政總裁之角色現時由孫先生及熊女士分開擔任，故本公司已重新遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則之守則條文第A.2.1條。

董事會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。

董事資料變動

以下是自本公司二零一九／二零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：

黃少雄先生已獲委任為獨立非執行董事、本公司審核委員會（「審核委員會」）以及薪酬、素質及提名委員會（「薪酬、素質及提名委員會」）各自之成員，自二零二一年三月三日起生效。

孫宇先生已獲委任為非執行董事及董事會主席，自二零二一年三月十六日起生效。

龍濤先生已辭任獨立非執行董事，自二零二一年四月三十日起生效，並停止擔任審核委員會主席以及薪酬、素質及提名委員會之成員，自二零二一年四月三十日起生效。

賀丁丁先生已獲委任為獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬、素質及提名委員會之成員，自二零二一年五月二十日起生效。

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羅馬風險諮詢有限公司，就本集團截至二零二一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**」）已就本集團截至二零二一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二零二一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

以下為本集團截至二零二一年三月三十一日止年度經審核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（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）提供真實及公平意見以反映 貴集團於二零二一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)，該附註顯示如綜合財務報表附註26(a)所詳述，由於根據本金總額約591,400,000港元（相當於人民幣500,000,000元）的委託貸款的條款， 貴集團未能支付總金額為355,770,000港元（相當於約人民幣300,786,000元）的若干期本金、相關利息及罰款，故有關委託貸款已成為須按的要求償還。於二零二一年三月三十一日及直至該等綜合財務報表獲批准之日，該金額仍未支付。但是， 貴集團的現金及現金等價物於二零二一年三月三十一日只有1,053,000港元。如附註2.1(a)所述，該等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。吾等就此不發表保留意見。

審核委員會

審核委員會包括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。審核委員會由賀丁丁先生擔任主席，成員為任國華先生、陳放先生及黃少雄先生。本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之全年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本公司股東。

年度報告

本公司截至二零二一年三月三十一日止財政年度的年度報告載有上市規則規定的所有適用資料，將於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.crownicorp.com/en/index.php>)刊載。年度報告的印刷本將於適當時候寄發予股東。

公眾持股量

根據本公司可公開獲得的資料及據董事於本公告日期所知，截至二零二一年三月三十一日止年度，本公司已按上市規則的規定維持不少於25%本公司已發行股份的規定公眾持股量。

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以來的鼎力支持及信任，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
孫宇

香港，二零二一年六月三十日

於本公告日期，董事會由四名執行董事組成，分別是熊敏女士、李永軍先生、劉紅深先生及孟金龍先生；一名非執行董事孫宇先生；及四名獨立非執行董事賀丁丁先生、任國華先生、陳放先生及黃少雄先生。