

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)

截至二零二一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」)截至二零二一年九月三十日止六個月(「本中期期間」)之未經審核簡明綜合中期財務資料連同截至二零二零年九月三十日止六個月(「去年中期期間」)有關比較數字。

簡明綜合損益及其他全面收益表 (未經審核)

	附註	(未經審核)	
		截至九月三十日止六個月 二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
持續經營業務			
收益	3	2,113	9,738
其他盈利淨額	4	-	145
其他收入	5	156	627
投資物業之公平值盈利		-	11,079
僱員成本		(12,667)	(6,522)
物業、廠房及設備折舊		(2,736)	(3,621)
其他經營開支淨額		(5,234)	(3,963)
經營溢利		(18,368)	7,483
財務收入		19	20
財務成本		(324)	(303)
財務成本淨額		(305)	(283)
除所得稅前(虧損)/溢利	6	(18,673)	7,200
所得稅開支	7	(2,254)	(4,701)
來自持續經營業務之(虧損)/溢利		(20,927)	2,499
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之虧損		-	(1,231)
本期間(虧損)/溢利		(20,927)	1,268

		(未經審核)	
		截至九月三十日止六個月	
		二零二一年	二零二零年
		千港元	千港元
附註			
其他全面收益：			
其後可能重新分類至損益之項目：			
	貨幣換算差額	44,158	79,815
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 金融資產之公平值變動	-	(519)
本期間其他全面收益，已扣除稅項		<u>44,158</u>	<u>79,296</u>
本期間全面收益總額		<u>23,231</u>	<u>80,564</u>
以下各方應佔(虧損)／溢利：			
本公司擁有人			
	來自持續經營業務之(虧損)／溢利	(20,927)	2,921
	來自已終止經營業務之虧損	-	(1,231)
		<u>(20,927)</u>	<u>1,690</u>
非控股權益			
	來自持續經營業務之虧損	-	(422)
	來自已終止經營業務之虧損	-	-
		<u>-</u>	<u>(422)</u>
		<u>(20,927)</u>	<u>1,268</u>
以下各方應佔全面收益／(虧損)總額：			
本公司擁有人			
		<u>23,231</u>	<u>81,005</u>
非控股權益			
		<u>-</u>	<u>(441)</u>
		<u>23,231</u>	<u>80,564</u>
每股(虧損)／盈利(以每股港仙呈列)			
來自持續經營業務及已終止經營業務			
	—基本及攤薄	<u>8 (0.61)</u>	<u>0.05</u>
來自持續經營業務			
	—基本及攤薄	<u>8 (0.61)</u>	<u>0.09</u>

簡明綜合財務狀況表 (未經審核)

		(未經審核) 二零二一年 九月三十日 千港元	(經審核) 二零二一年 三月三十一日 千港元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		303,749	293,549
投資物業	10	2,089,269	1,992,545
其他應收款項、預付款項及按金	11	1,251	1,251
		<u>2,394,269</u>	<u>2,287,345</u>
流動資產			
應收貿易賬款	12	2,225	689
其他應收款項、預付款項及按金	11	285,906	261,278
待售發展中物業		1,114,515	1,069,445
受限制使用銀行結餘		13,212	12,949
現金及現金等價物		1,590	1,053
		<u>1,417,448</u>	<u>1,345,414</u>
資產總額		<u>3,811,717</u>	<u>3,632,759</u>
負債			
流動負債			
其他應付款項及應計負債	13	709,122	579,961
應付一名董事款項		50	19,227
借貸		681,840	642,360
租賃負債		5,890	5,135
應付所得稅		10,478	7,680
		<u>1,407,380</u>	<u>1,254,363</u>
流動資產淨值		<u>10,068</u>	<u>91,051</u>
總資產減流動負債		<u>2,404,337</u>	<u>2,378,396</u>

		(未經審核) 二零二一年 九月三十日 千港元	(經審核) 二零二一年 三月三十一日 千港元
非流動負債			
其他應付款項及應計負債	13	6,488	5,256
租賃負債		9,474	9,750
遞延所得稅負債		<u>416,678</u>	<u>410,391</u>
		<u>432,640</u>	<u>425,397</u>
資產淨值		<u><u>1,971,697</u></u>	<u><u>1,952,999</u></u>
權益			
資本及儲備			
股本		1,979,067	1,979,067
其他儲備		<u>(7,587)</u>	<u>(26,285)</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>1,971,480</u>	<u>1,952,782</u>
非控股權益		<u>217</u>	<u>217</u>
權益總額		<u><u>1,971,697</u></u>	<u><u>1,952,999</u></u>

未經審核簡明綜合中期財務資料附註

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)提供大健康策劃管理服務。

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(於薩摩亞註冊成立)。

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二零二一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。

本簡明綜合中期財務資料內所載截至二零二一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，本公司截至二零二一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財務報表出具報告。核數師報告為無保留意見，但載有核數師於其報告出具無保留意見之情況下，提請注意有關持續經營能力重大不確定性事宜之強調事項；及並無載有根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出之陳述。

於編製本集團的簡明綜合中期財務資料時，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**」）的疫情，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。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) 本集團的到期應付委託貸款利息共約74,593,964港元已逾期。另有到期應償還之委託貸款本金約494,367,288港元亦已逾期。該委託貸款利息及本金，於二零二一年九月三十日及直至簡明綜合中期財務資料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本金連同利息及罰款。於二零二一年九月三十日，全數委託貸款總額約603,800,000港元連同應付利息及罰款視為立即到期及應付，並分類為流動負債。但是於二零二一年九月三十日，本集團的現金及現金等價物只有1,589,786港元。
- (iii) 本公司逾期公司債券截至二零二一年九月三十日之尚未償還本金額及應計未付利息合共約56,000,000港元；

- (iv) 欠付一名獨立第三方之逾期貸款，尚未償還本金總額約25,000,000港元；
- (v) 向一名供應商採購建築材料而產生之尚未償還應付貿易款項約人民幣90,000,000元，其由本公司就該等尚未償還應付材料款項的清償責任作出負債擔保；及
- (vi) 向一名供應商採購工程維護服務而產生之尚未償還應付工程款項約人民幣44,000,000元，其由本公司就該等尚未償還應付工程款項的清償責任作出負債擔保。

簡明綜合中期財務資料的編製基準乃按本集團能按持續經營之假設編製。董事認為，本集團將擁有足夠的營運資金以支持自二零二一年九月三十日起未來十二個月的營運，並考慮了以下因素：

- (i) 本集團正積極與金融機構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，中國政府鼓勵金融機構幫助企業解決其流動資金問題。董事認為本集團能與金融機構達成協議延遲貸款還款時間；
- (ii) 於二零二一年九月三十日，本集團在中國擁有若干賬面淨值約為2,089,269,000港元的投資物業，可供本集團用作未來可能的貸款抵押物。本集團正積極磋商以獲取新貸款。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，將確保能獲得新的貸款；及
- (iii) 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假設後，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二零二一年九月三十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簡明綜合中期財務報表是適當的。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。倘若認為在編製簡明綜合中期財務報表時，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簡明綜合中期財務報表之中。

簡明綜合財務報表已根據歷史成本基準編製，惟以公允值計量的投資物業及若干金融工具除外。

除因應用經修訂本香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」）及應用與本集團相關的若干會計政策而引致的其他會計政策外，截至2021年9月30日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與本集團截至2021年3月31日止年度的年度財務報表所呈列者相同。

應用經修訂本香港財務報告準則

於本會計期間，本集團已應用以下由香港會計師公會頒佈的經修訂本香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號 (修訂本)	於2021年6月30日之後與2019冠狀病毒病 有關的租金優惠
香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第4號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第16號 (修訂本)	利率基準改革—第二階段

除香港財務報告準則第16號(修訂本)外，本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。於本期間應用經修訂本香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載的披露資料並無構成重大影響。

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、提供大健康策劃管理服務及提供金融顧問服務(已終止經營業務)。

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) 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；
- (v) 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（已終止經營業務）；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，包括本集團辦事處業務。

截至二零二一年及二零二零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：

	持續經營業務					總計 千港元	已終止	總計 千港元
	物業投資 千港元	物業發展 千港元	酒店營運 千港元	大健康策劃 管理服務 千港元	未分配項目 千港元		金融顧問 服務 千港元	
截至二零二一年九月三十日 止六個月(未經審核)								
分部收益：								
來自外部客戶之收益	1,423	-	-	690	-	2,113	-	2,113
分部業績	558	(1,363)	(299)	1,253	(18,517)	(18,368)	-	(18,368)
財務收入						19	-	19
財務成本						(324)	-	(324)
除所得稅前溢利／(虧損)						(18,673)	-	(18,673)
所得稅開支						(2,254)	-	(2,254)
除所得稅後溢利／(虧損)						(20,927)	-	(20,927)
出售附屬公司虧損						-	-	-
期間溢利／(虧損)						<u>(20,927)</u>	<u>-</u>	<u>(20,927)</u>
其他分部資料								
物業、廠房及設備折舊	(122)	(265)	(12)	(252)	(2,085)	(2,736)	-	(2,736)
投資物業之公平值盈利	-	-	-	-	-	-	-	-
添置								
—物業、廠房及設備	-	-	-	-	-	-	-	-
—投資物業	-	-	-	-	-	-	-	-

	持續經營業務					總計	已終止	總計
	物業投資	物業發展	酒店營運	大健康策劃 管理服務	未分配項目		金融顧問 服務	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零二零年九月三十日								
止六個月 (未經審核)								
分部收益：								
來自外部客戶之收益	9,092	-	-	646	-	9,738	-	9,738
分部業績	18,955	(1,668)	(331)	(860)	(8,613)	7,483	(981)	6,502
財務收入						20	-	20
財務成本						(303)	(52)	(355)
除所得稅前溢利／(虧損)						7,200	(1,033)	6,167
所得稅開支						(4,701)	-	(4,701)
除所得稅後溢利／(虧損)						2,499	(1,033)	1,466
出售附屬公司虧損						-	(198)	(198)
期間溢利／(虧損)						<u>2,499</u>	<u>(1,231)</u>	<u>1,268</u>
其他分部資料								
物業、廠房及設備折舊	(108)	(150)	(12)	(473)	(2,878)	(3,621)	(466)	(4,087)
投資物業之公平值盈利	11,079	-	-	-	-	11,079	-	11,079
添置								
—物業、廠房及設備	111	558	6,931	-	21	7,621	-	7,621
—投資物業	-	-	-	-	-	-	-	-

四名客戶(截至二零二零年九月三十日止六個月：一名)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	
	二零二一年	二零二零年
	物業	物業
	投資分部	投資分部
	千港元	千港元
客戶A	-	6,526
客戶B	1,053	-
客戶C	371	-
客戶D	302	-
客戶E	387	-
	<hr/>	<hr/>
總計	2,113	6,526
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於二零二一年九月三十日及三月三十一日，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	大健康策劃 管理服務 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
於二零二一年九月三十日 (未經審核)							
分部資產	1,827,401	551,084	1,095,598	-	-	336,044	3,810,127
現金及現金等價物	34	685	-	1	-	870	1,590
資產總值	<u>1,827,435</u>	<u>551,769</u>	<u>1,095,598</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>336,914</u>	<u>3,811,717</u>
分部負債	<u>(496,431)</u>	<u>(980,157)</u>	<u>(215,156)</u>	<u>(993)</u>	<u>-</u>	<u>(147,283)</u>	<u>(1,840,020)</u>
負債總額	<u>(496,431)</u>	<u>(980,157)</u>	<u>(215,156)</u>	<u>(993)</u>	<u>-</u>	<u>(147,283)</u>	<u>(1,840,020)</u>
於二零二一年三月三十一日 (經審核)							
分部資產	1,997,015	1,292,796	332,311	256	1,096	8,232	3,631,706
現金及現金等價物	110	825	-	20	47	51	1,053
資產總值	<u>1,997,125</u>	<u>1,293,621</u>	<u>332,311</u>	<u>276</u>	<u>1,143</u>	<u>8,283</u>	<u>3,632,759</u>
分部負債	<u>(430,670)</u>	<u>(942,599)</u>	<u>(206,912)</u>	<u>(1,798)</u>	<u>(484)</u>	<u>(97,297)</u>	<u>(1,679,760)</u>
負債總額	<u>(430,670)</u>	<u>(942,599)</u>	<u>(206,912)</u>	<u>(1,798)</u>	<u>(484)</u>	<u>(97,297)</u>	<u>(1,679,760)</u>

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九月三十日止六個月按地區劃分之收益以及於二零二一年九月三十日及三月三十一日按地區劃分之非流動資產(金融工具、已付集團資產之按金及遞延所得稅資產除外)如下：

	(未經審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
收益		
中國	<u>2,113</u>	<u>9,738</u>
	(未經審核)	(經審核)
	二零二一年	二零二一年
	九月三十日	三月三十一日
	千港元	千港元
非流動資產		
香港	5,698	7,972
中國	<u>2,388,571</u>	<u>2,279,373</u>
	<u>2,394,269</u>	<u>2,287,345</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. 其他盈利淨額

	(未經審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
出售固定資產獲利	—	145
	<u>—</u>	<u>145</u>
	<u>—</u>	<u>145</u>

5. 其他收入

	(未經審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
政府補貼	15	540
其他	141	87
	<u>156</u>	<u>627</u>
	<u>156</u>	<u>627</u>

6. 除所得稅前(虧損)/溢利

	(未經審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
除所得稅前(虧損)/溢利已扣除：		
核數師酬金	700	700
僱員成本	12,667	6,522
	<u>12,667</u>	<u>6,522</u>
	<u>12,667</u>	<u>6,522</u>

7. 所得稅開支

	(未經審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
即期稅項—中國	2,254	1,931
遞延稅項—中國	—	2,770
	<u>2,254</u>	<u>4,701</u>

8. 每股(虧損)／盈利

每股普通股基本及攤薄(虧損)／盈利乃以本期間本公司擁有人應佔(虧損)／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	
	二零二一年	二零二零年
來自持續經營業務及已終止經營業務		
本公司擁有人應佔期間(虧損)／溢利，千港元	(20,927)	1,690
已發行普通股之加權平均數	3,430,000,000	3,430,000,000
每股普通股基本及攤薄(虧損)／盈利，港仙	<u>(0.61)</u>	<u>0.05</u>

截至2021年9月30日止六個月，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，因為已發行潛在攤薄普通股的影響對截至2021年9月30日止六個月呈列的每股基本虧損產生反攤薄影響。

截至2020年9月30日止六個月，每股普通股攤薄收益的計算基於歸屬於本公司所有者期間的利潤和使用的普通股加權平均數，與計算每股基本收益相同。上述股份，因為本公司並無任何因購股權而產生的潛在攤薄普通股。

9. 股息

董事會不建議分派截至二零二一年九月三十日止六個月之中期股息（截至二零二零年九月三十日止六個月：無）

10. 投資物業

	(未經審核) 二零二一年 九月三十日 千港元	(經審核) 二零二一年 三月三十一日 千港元
於期初／年初	1,992,545	1,911,983
公平值盈利淨額	-	(76,021)
匯兌差額	96,724	156,583
於期末／年末	<u>2,089,269</u>	<u>1,992,545</u>

11. 其他應收款項、預付款項及按金

	(未經審核) 二零二一年 九月三十日 千港元	(經審核) 二零二一年 三月三十一日 千港元
非流動		
租約按金	<u>1,251</u>	<u>1,251</u>
	<u>1,251</u>	<u>1,251</u>
流動		
其他應收款項	29,180	8,584
預付款項及按金	<u>256,726</u>	<u>252,694</u>
	<u>285,906</u>	<u>261,278</u>
	<u>287,157</u>	<u>262,529</u>

12. 應收貿易賬款

	(未經審核) 二零二一年 九月三十日 千港元	(經審核) 二零二一年 三月三十一日 千港元
應收貿易賬款	<u>2,225</u>	<u>689</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) 二零二一年 九月三十日 千港元	(經審核) 二零二一年 三月三十一日 千港元
1至3個月	<u>736</u>	<u>376</u>

13. 其他應付款項及應計負債

	(未經審核) 二零二一年 九月三十日 千港元	(經審核) 二零二一年 三月三十一日 千港元
非即期		
租賃裝修應付款項	<u>6,488</u>	<u>5,256</u>
	<u>6,488</u>	<u>5,256</u>
即期		
應付建築及發展成本	459,647	350,810
合約負債	139,572	131,855
應付利息	79,495	55,872
其他	<u>30,408</u>	<u>41,424</u>
	<u>709,122</u>	<u>579,961</u>
	<u>715,610</u>	<u>585,217</u>

14. 報告期後事項

除另有指明者外，本節所用詞彙與本公司日期為二零二一年十月二十一日之公告（「該公告」）所界定者具有相同涵義。

誠如該公告所披露，本公司與Luxuriant（獲總債務之其他債權人正式委任，代表彼等訂立契據）已訂立契據，據此：

- (a) 本公司已向Luxuriant轉讓其於標的股份中及有關標的股份的全部法定權益，代價為10,000美元；
- (b) Luxuriant聲明(i)於該期間內，標的股份不屬於其而屬於本公司（作為其實益擁有人），而Luxuriant作為代名人及透過信託方式代本公司持有標的股份；及(ii) Luxuriant於標的股份中並無實益權益；及
- (c) 倘總金額並未於期間日期或之前償還，Luxuriant將立即（其中包括）成為標的股份之法定及實益擁有人，立即生效。Luxuriant應有權處置（包括但不限於銷售、質押、貸款、按揭及／或出借）標的公司任何成員公司之部分或全部股份及／或任何資產，以收回總金額，惟在銷售情況下，銷售價格將為不低於(i)於公開招標中所收取之最高價；或(ii)標的股份及／或資產之公平值之價格。

除以上所披露者外，截至二零二一年十一月三十日並無其他情況更新。

有關詳情，請參閱該公告。

於二零二一年九月三十日，標的集團之淨資產約為13.4億港元。本公司目前正與一名第三方磋商，並已於二零二一年十月六日收到一份有關建議貸款3.5億港元至4億港元的初步要約。該要約不具法律約束力，須待最終批准。

15. 批准財務資料

本未經審核簡明綜合中期財務資料經董事會於二零二一年十一月三十日批准刊發。

管理層討論及分析

業務回顧

緒言

本集團主要於中國從事物業投資、物業發展、酒店營運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。本集團之酒店營運項目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。

大健康策劃管理服務

大健康策劃管理服務為本集團在二零一九／二零財政年度新成立之業務，該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%。

於二零二一年四月份，營口附屬公司(作為出租人)就營口物業底層至一樓的一部分以及第二至四樓與當地承租人訂立一份租賃補充協議。該租賃為期一年，租金為人民幣70萬元。

於二零二二年五月份，營口附屬公司(作為出租人)就營口物業底層，以及第一至十六樓與當地承租人訂立一份新的租賃協議。該租賃為期十年，租金為每年人民幣2百萬元。

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，營口物業於直至二零三二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估值，中山物業市值自本集團收購以來累計大幅上升。

本集團管理層認為，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)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。

本集團正研究為達興豪苑物業達致最佳用途之使用方案，為本集團股東爭取最大利益，初步方案是考慮把達興豪苑改造成高端康養項目經營，以配合本集團在新開展大健康業務方面之發展，具體落實方案仍待進一步探討。

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，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，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，威海潤禾已預售之總銷售金額約人民幣2.0億元，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二零二一／二二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7.72億港元)的貸款,貸款年期為三年,按年息率6.6厘計息。威海潤禾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。本集團管理層認為,通過本次貸款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本集團提供充足的流動資金。

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;(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，物業預期落成時間要延到二零二二年下半年。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後，該酒店預期將提供約200間豪華套房及客房。

D. 本集團之大健康策劃管理服務

大健康策劃管理服務業務在二零一九／二零財政本年度已籌組完成，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，有關業務在上一年度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，目前該業務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

	截至九月三十日止 六個月	
	(未經審核) 二零二一年 千港元	(未經審核) 二零二零年 千港元
收益	2,113	9,738
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利		
—持續經營業務	(20,927)	2,921
—已終止經營業務	—	(1,231)
	(20,927)	1,690
每股(虧損)/盈利(港仙)		
—持續經營業務	(0.61)	0.09
—已終止經營業務	—	(0.04)
	(0.61)	0.05
	(未經審核)	(經審核)
	於二零二一年 九月三十日 千港元	於二零二一年 三月三十一日 千港元
總資產	3,811,717	3,632,759
本公司擁有人應佔淨資產	1,971,480	1,952,782
現金及銀行存款	14,802	14,002
借貸	681,840	642,360
淨借貸相對本公司擁有人應佔淨資產比率	33.8%	32.2%

收益

於本中期期間，本集團收益約為2.1百萬港元，較去年中期期間的約9.7百萬港元大幅下降7.6百萬港元或78.3%。收益大幅下降主要是本中期期間終止收取中山物業的租金收入。

其他經營開支

於本中期期間，本集團其他經營開支約為5.2百萬港元，較於去年中期期間的約4百萬港元增加1.3百萬港元或32.17%，其他經營開支增加主要是法律及相關費用的增加。

本公司擁有人應佔虧損

於本中期期間，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約20.9百萬港元，去年中期期間溢利約1.7百萬港元。虧損原因主要是由於租金收入減少以及本期間增加購股權開支。

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來自第三方的借款。

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貸，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資金來源。

於二零二一年九月三十日，本集團之銀行結餘及現金約為14.8百萬港元，而於二零二一年三月三十一日之銀行結餘及現金則約為14百萬港元。

於二零二一年九月三十日，本集團之流動資產淨值約為10百萬港元，而於二零二一年三月三十一日則約為91百萬港元。於二零二一年九月三十日，本集團之流動比率（即流動資產除以流動負債）約為1倍，而於二零二一年三月三十一日亦約為1.07倍。

資產負債比率

於二零二一年九月三十日，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）約為33.8%（二零二一年三月三十一日：32.2%）。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。

資本開支

本集團於本中期期間並無固定資產之資本開支(去年中期期間：約7.6百萬港元)，而本中期期間本集團並無投資物業之資本開支(去年中期期間：約1.5百萬港元)。

或然負債及承擔

於二零二一年九月三十日，

- (a) 本集團並無任何重大或然負債或擔保(二零二一年三月三十一日：無)；及
- (b) 本集團於簡明綜合中期財務資料中就酒店建設已訂約但未撥備的資本開支約為124.9百萬港元(二零二一年三月三十一日：124.9百萬港元)。

抵押本集團資產

於二零二一年九月三十日及三月三十一日，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，作為未償還之借貸5億元人民幣(相當於二零二一年九月三十日約6.038億港元，二零二一年三月三十一日約5.914億港元)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。在有需要時，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匯風險。

主要收購、出售及重大投資

本集團並無進行任何其他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，於二零二一年九月三十日，本集團並無持有任何重大投資（二零二一年三月三十一日：無）。

僱員及薪酬政策

於二零二一年九月三十日，本集團合共有48名僱員（二零二一年三月三十一日：53名），包括執行董事。本中期期間薪酬及僱員成本約為6.6百萬港元（去年中期期間：約6.5百萬港元）。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中國的物業投資、物業發展、酒店營運及大健康策劃管理業務。

物業投資方面，營口卓越大廈及江西井崗山酒店均已租出，簽訂了為期九年至十年之長期租約，鎖定了長時期的租金收入。本集團正研究為中山達興豪苑物業達致最佳用途之使用方案，為股東爭取最大利益，初步方案是考慮把達興豪苑改造成高端康養項目經營，以配合本集團在新開展大健康業務方面之發展，具體落實方案仍待進一步探討。

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仍在預售當中，受到新冠肺炎疫情影響，工程進度受阻，最新估算項目要到二零二二年下半年才能完成，因此本集團要二零二一／二二財政年度才可結轉金海灘一號一期之銷售收入。另外，本集團仍在研究對金海灘一號一期附近的二期項目收購發展的可行性，本集團認為兩項目能產生巨大協同效應。

酒店營運方面，山東省威海市金海灘一號一期酒店仍在興建當中，同樣是受到新冠肺炎疫情影響，酒店預計於二零二二年下半年方能落成及開業。落成後，該酒店將成為山東省威海市一個嶄新地標及成為當地最高之建築物，亦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。

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，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，相信此業務未來能為本集團帶來一定的收益及盈利貢獻。另外，本集團也在研究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，也可能是由本集團自家通過土地開發，打造以康養物業為目標的項目，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。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，疫情爆發至今已接近二年，可是目前仍未有平息跡象，很多國家疫情仍然嚴峻。面對不明確的未來，本集團會秉持審慎穩健的管理理念做好風險把關工作。

本集團對未來的發展仍然是充滿信心。

中期股息

董事會議決不就截至二零二一年九月三十日止六個月期間宣派任何中期股息（截至二零二零年九月三十日止六個月：無）。

僱員獲授予之購股權

本公司購股權計劃之詳情載列於購股權計劃一節。

截至二零二一年九月三十日止六個月期間內，根據本公司之購股權計劃，僱員獲授予購股權之詳情如下：

	授出日期	行使期	行使價 港元	於二零二一年 四月一日之 尚未行使 購股權數目	於二零二一年 九月三十日止 六個月發出的 購股權數目	於截至 二零二一年 九月三十日 止六個月 行使/註銷/ 失效的 購股權數目	於二零二一年 九月三十日之 尚未行使 購股權數目	尚未行使 購股權之 相關股份佔 已發行股份的 概約百分比
僱員	二零二一年九月二十日	二零二一年九月二十日至 二零三一年九月十九日	0.187	-	102,900,000	-	102,900,000	3%
合計				-	102,900,000	-	102,900,000	
總計				-	102,900,000	-	102,900,000	

購股權計劃

於二零一五年九月二十五日，本公司採納一項購股權計劃（「購股權計劃」），據此，董事會可向僱員、管理人員及高級職員以及購股權計劃所述董事會認為將會對或曾經對本集團作出貢獻的該等其他人士（「參與人士」）授出購股權，以認購本公司股份藉此向彼等給予獎勵及回報彼等對本集團作出的貢獻。根據購股權計劃可發行的最高股份數目為343,000,000股股份，相等於本公司於聯交所完成上市後已發行股本的10%。根據購股權計劃條款可授出的購股權數目不得超過緊隨完成上市後已發行股份的10%。除非本公司股東於股東大會另行批准，否則可根據購股權授予參與人士的股份數目於任何12個月內不得超過1%（向本公司主要股東（定義見上市規則）或獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人士（定義見上市規則）授出者除外），或根據購股權可授予本公司主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人士的股份總數不得超過本公司不時已發行股份的0.1%。概無規定購股權可行使前須持有的最短時間，而授出的購股權須於董事會決定的期間內行使，但並無購股權可於授出10年後行使。購股權行使價須為(a)股份於授出日期於聯交所每日報價表上所列的收市價；(b)股份於緊接授出日期前五個交易日於聯交所每日報價表上所列的平均收市價；及(c)股份面值之較高者。各承授人須於獲授購股權之時支付1.00港元之代價。購股權計劃於獲採納當日生效，直至該日起計10年期間內仍然有效。

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士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。

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

以下是自本公司二零二零／二一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：

曾憲芬先生已獲委任為獨立非執行董事，自二零二一年十一月九日起生效。

譚比利先生已獲委任為獨立非執行董事，自二零二一年十一月九日起生效。

孫宇先生已辭任為非執行董事及董事會主席，自二零二一年九月三十日起生效。

賀丁丁先生已辭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，自二零二一年九月三十日起生效。

劉紅深先生已辭任為執行董事、執行委員會成員，自二零二一年九月三十日起生效。

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。

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。審核委員會由陳放先生出任主席，成員為任國華先生及黃少雄先生。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，二零二一年十一月三十日

於本公告日期，董事會包括三名執行董事熊敏女士、李永軍先生、孟金龍先生；以及五名獨立非執行董事任國華先生、陳放先生、曾憲芬先生、譚比利先生及黃少雄先生。