

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，並明確表示概不就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)

截至二零二二年三月三十一日止年度之未經審核全年業績公告

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」)截至二零二二年三月三十一日止財政年度(「本年度」)之未經審核綜合業績連同截至二零二一年三月三十一日止財政年度(「上年度」)之比較數字。

根據本公告「審閱未經審核全年業績」一段所述之原因，本集團截至二零二二年三月三十一日止年度全年業績的審核程序尚未完成，並且本公司無法根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.49條於二零二二年六月三十日之前刊發與本公司核數師協定一致的全年業績公告。

未經審核綜合全面收益表

截至二零二二年三月三十一日止年度

	附註	截至三月三十一日止年度	
		(未經審核) 二零二二年 千港元	(經審核) 二零二一年 千港元
收益	2	17,499	13,866
銷售成本		(13,502)	-
毛利		3,997	13,866
其他虧損淨額	3	(25,700)	(7,759)
其他收入		1,218	1,056
投資物業之公平值虧損淨額		(771,370)	(76,021)
撇銷其他應收款項、預付款項及按金之虧損		(6,784)	(22,000)
僱員成本		(17,865)	(13,707)
物業、廠房及設備折舊		(7,452)	(8,189)
其他經營開支		(8,135)	(8,405)
經營虧損		(832,091)	(121,159)
財務收入		35	40
財務成本		(95,043)	(586)
財務成本淨額		(95,008)	(546)

	附註	截至三月三十一日止年度	
		(未經審核) 二零二二年 千港元	(經審核) 二零二一年 千港元
除所得稅前虧損	4	(927,099)	(121,705)
所得稅抵免	5	192,843	15,823
年內虧損		(734,256)	(105,882)
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		107,798	158,511
於出售及註銷附屬公司後解除匯兌儲備		(7,339)	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		—	(1,765)
年內其他全面收益總額		100,459	156,820
年內全面(虧損)／收益總額		(633,797)	50,938
以下各方應佔虧損：			
本公司擁有人		(733,650)	(105,243)
非控股權益		(606)	(639)
		(734,256)	(105,882)
以下各方應佔全面(虧損)／收益總額：			
本公司擁有人		(633,056)	51,636
非控股權益		(741)	(698)
		(633,797)	50,938
本公司擁有人應佔年內每股基本及攤薄 虧損(以每股港仙呈列)	6	(21.39港仙)	(3.07港仙)
股息	7	—	—

未經審核綜合財務狀況表
於二零二二年三月三十一日

	附註	於三月三十一日	
		(未經審核)	(經審核)
		二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		303,564	293,549
投資物業	8	1,253,728	1,992,545
按公平值計入其他全面收益之金融資產		-	-
按金	9	1,251	1,251
		<u>1,558,543</u>	<u>2,287,345</u>
流動資產			
應收貿易賬款及應收租金	10	14,650	689
其他應收款項、預付款項及按金	9	278,105	261,278
待售發展中物業	11	1,119,630	1,069,445
受限制使用銀行結餘		7,307	12,949
現金及現金等價物		714	1,053
		<u>1,420,406</u>	<u>1,345,414</u>
資產總值		<u><u>2,978,949</u></u>	<u><u>3,632,759</u></u>
負債			
流動負債			
應付貿易賬款	12	2,000	-
其他應付款項及應計負債	12	755,848	579,961
應付一名董事款項		-	19,227
借貸		644,375	642,360
租賃負債		7,686	5,135
應付所得稅		4,427	7,680
		<u>1,414,336</u>	<u>1,254,363</u>
流動資產淨值		<u>6,070</u>	<u>91,051</u>
總資產減流動負債		<u><u>1,564,613</u></u>	<u><u>2,378,396</u></u>

	附註	於三月三十一日	
		(未經審核)	(經審核)
		二零二二年	二零二一年
		千港元	千港元
非流動負債			
其他應付款項及應計負債	12	–	5,256
租賃負債		6,991	9,750
遞延所得稅負債		232,412	410,391
		<u>239,403</u>	<u>425,397</u>
淨資產		<u>1,325,210</u>	<u>1,952,999</u>
權益			
資本及儲備			
股本		1,979,067	1,979,067
其他儲備		(653,333)	(26,285)
本公司擁有人應佔權益		1,325,734	1,952,782
非控股權益		(524)	217
權益總額		<u>1,325,210</u>	<u>1,952,999</u>

未經審核綜合財務報表附註

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)提供大健康業務。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

未經審核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。未經審核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。

本二零二一／二二年全年業績初步公告內所載截至二零二一年及二零二二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二零二一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二零二二年三月三十一日止年度之財務報表。

持續經營

於編製本集團的未經審核綜合財務報表時，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資金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。目前，在Omicron風波下，封城措施仍未解除，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) 於二零二二年三月三十一日及直至該等綜合財務報表獲批准之日，本集團委託貸款的所有分期本金及利息款項共計708,343,000港元(相當於約人民幣573,464,000元)仍逾期未付。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。於二零二二年三月三十一日，全數委託貸款本金約617,600,000港元(相當於人民幣500,000,000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。然而，於二零二二年三月三十一日，本集團的現金及現金等價物只有714,000港元。

未經審核綜合財務報表的編製基準乃按本集團能按持續經營之假設編製且本公司董事已編製涵蓋不少於十二個月期間的現金流預測。本公司董事認為，經考慮正在獲取新借款及出售投資物業，本集團將擁有足夠的營運資金以支持自二零二二年三月三十一日起未來十二個月的營運。

董事經作出適當查詢並考慮上述管理層之預測後，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二零二二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未經審核綜合財務報表是適當的。

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二零二一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	利率基準改革–第二階段
香港財務報告準則第16號之修訂 二零二一年香港財務報告準則 第16號之修訂	與新冠肺炎相關的租金寬免 二零二一年六月三十日後與 新冠肺炎相關的租金寬免

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／或該等未經審核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未經審核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	對概念框架的引用 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂 (二零一一年)	投資者與其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或投入 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第17號之修訂	保險合約 ^{2、5}
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動 ^{2、4}
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務報告第2號之修訂	會計政策之披露 ²
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 ²
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 ²
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 ¹
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約—履行合約之成本 ¹
香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年之年度改進	香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號 相應闡釋範例及香港會計準則 第41號之修訂 ¹

¹ 自二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 自二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，但可予採納

⁴ 由於香港會計準則第1號之修訂，香港詮釋第5號財務報表之呈列—借款人對載有按要償還條文的定期貸款之分類於二零二零年十月作出修訂，以使相應的措詞保持結論不變

⁵ 由於香港財務報告準則第17號之修訂於二零二零年十月頒佈，香港財務報告準則第4號獲修訂，以擴大大容許保險人於二零二三年一月一日之前開始之年度期間應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號的暫時性豁免

董事現正評估應用該等修訂將對本集團未經審核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	
	(未經審核)	(經審核)
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
租金收入	2,153	12,066
按時間確認之大健康策劃管理服務收入	696	1,800
於時間點確認之保健品銷售	14,650	—
	<u>17,499</u>	<u>13,866</u>

於二零二二年三月三十一日，分配至本集團現有合約餘下履行義務的交易價格總額為142,762,000港元(二零二一年：131,855,000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。本集團在未來當工程已完工時將確認預期收益，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二十四個月(二零二一年：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中山市從事物業投資，本集團計劃利用該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) 大健康業務分部從事提供大健康策劃管理服務及產品；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。

於二零二二年三月三十一日，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。截至二零二二年及二零二一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、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	大健康業務 千港元	未分配項目 千港元	總計 千港元
截至二零二二年三月三十一日 止年度(未經審核)							
分部收益:							
來自外部客戶之收益	<u>2,153</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,346</u>	<u>-</u>	<u>17,499</u>
分部業績	(781,059)	(2,434)	(534)	-	(615)	(47,449)	(832,091)
財務收入							35
財務成本							<u>(95,043)</u>
除所得稅前虧損							(927,099)
所得稅抵免							<u>192,843</u>
年內虧損							<u>(734,256)</u>
其他分部資料							
物業、廠房及設備折舊	(201)	(457)	(100)	-	(20)	(6,674)	(7,452)
投資物業之公平值虧損淨額	<u>(771,370)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(771,370)</u>
添置							
—物業、廠房及設備	-	504	713	-	836	5,346	7,399
投資物業	<u>57,816</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>57,816</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
截至二零二一年三月三十一日							
止年度(經審核)							
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>

一名客戶(截至二零二一年三月三十一日止年度：四名)向本集團貢獻超過10%收益。

	截至三月三十一日止年度	
	(未經審核) 二零二二年 千港元	(經審核) 二零二一年 千港元
客戶A	14,650	不適用
客戶B	不適用*	6,754
客戶C	不適用*	1,997
客戶D	不適用*	1,926
客戶E	不適用*	1,389
總計	14,650	12,066

* 截至二零二二年三月三十一日止年度的有關收益不超過本集團收益的10%。

於二零二二年及二零二一年三月三十一日，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 管理服務 千港元	未分配項目 千港元	總計 千港元
於二零二二年三月三十一日 (未經審核)							
分部資產	1,174,602	1,319,116	342,675	-	2,642	139,200	2,978,235
現金及現金等價物	13	681	-	-	2	18	714
資產總值	1,174,615	1,319,797	342,675	-	2,644	139,218	2,978,949
分部負債	(333,747)	(1,058,298)	(232,310)	-	(2,406)	(26,978)	(1,653,739)
負債總額	(333,747)	(1,058,298)	(232,310)	-	(2,406)	(26,978)	(1,653,739)

	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
於二零二一年三月三十一日 (經審核)							
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	<u>1,997,125</u>	<u>1,293,621</u>	<u>332,311</u>	<u>1,143</u>	<u>276</u>	<u>8,283</u>	<u>3,632,759</u>
分部負債	(430,670)	(942,599)	(206,912)	(484)	(1,798)	(97,297)	(1,679,760)
負債總額	<u>(430,670)</u>	<u>(942,599)</u>	<u>(206,912)</u>	<u>(484)</u>	<u>(1,798)</u>	<u>(97,297)</u>	<u>(1,679,760)</u>

本集團於香港及中國經營業務。本集團截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度按地區劃分之收益以及於二零二二年及二零二一年三月三十一日按地區劃分之非流動資產(金融工具及已付企業資產之按金除外)如下：

	截至三月三十一日止年度	
	(未經審核) 二零二二年 千港元	(經審核) 二零二一年 千港元
收益		
香港	14,650	-
中國	2,849	13,866
	<u>17,499</u>	<u>13,866</u>
非流動資產		
香港	3,920	6,721
中國	1,553,372	2,279,373
	<u>1,557,292</u>	<u>2,286,094</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 其他虧損淨額

	截至三月三十一日止年度	
	(未經審核)	(經審核)
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
出售物業、廠房及設備之盈利	-	146
出售附屬公司之虧損	(25,700)	(249)
作自用的其他租賃物業之減值虧損	-	(7,656)
	<u>-</u>	<u>(7,656)</u>
	<u>(25,700)</u>	<u>(7,759)</u>

4 除所得稅前虧損

本年度除所得稅前虧損已扣除：

	截至三月三十一日止年度	
	(未經審核)	(經審核)
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
核數師酬金	<u>1,480</u>	<u>1,350</u>

5 所得稅抵免

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	
	(未經審核)	(經審核)
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
即期稅項		
中國		
本年度	<u>-</u>	<u>2,384</u>
	-	2,384
遞延稅項	(192,843)	(19,005)
遞延所得稅資產撇銷	<u>-</u>	<u>798</u>
	<u>(192,843)</u>	<u>(15,823)</u>

6 每股虧損

- (a) 每股普通股之基本虧損乃以年內本公司權益持有人應佔虧損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	
	(未經審核)	(經審核)
	二零二二年	二零二一年
本公司擁有人應佔年內虧損， 千港元	(733,650)	(105,243)
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，港仙	<u>(21.39)</u>	<u>(3.07)</u>

- (b) 每股普通股之攤薄虧損之計算乃以本公司擁有人應佔年內虧損及計算上文於截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止兩個年度每股普通股之基本虧損時所用之相同普通股加權平均數為依據。由於每股攤薄虧損之計算乃假設本公司於年內不行使購股權，因為行使該等購股權會導致每股虧損減少。

7 股息

董事會不建議派發截至二零二二年三月三十一日止年度之末期股息（截至二零二一年三月三十一日止年度：無）。

8 投資物業

	於三月三十一日	
	(未經審核)	(經審核)
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
於年初	1,992,545	1,911,983
添置	57,816	–
公平值虧損淨額	(771,370)	(76,021)
出售附屬公司	(103,757)	–
匯兌差額	78,494	156,583
	<u>1,253,728</u>	<u>1,992,545</u>
於年末	<u>1,253,728</u>	<u>1,992,545</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	
	(未經審核)	(經審核)
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
租金收入	2,153	12,066
來自產生租賃收入物業的直接營運開支	<u>(845)</u>	<u>(1,276)</u>

9 其他應收款項、預付款項及按金

	於三月三十一日	
	(未經審核) 二零二二年 千港元	(經審核) 二零二一年 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	675	8,584
預付款項及按金	<u>277,430</u>	<u>252,694</u>
	<u>278,105</u>	<u>261,278</u>
	<u>279,356</u>	<u>262,529</u>

10 應收貿易賬款及應收租金

	於三月三十一日	
	(未經審核) 二零二二年 千港元	(經審核) 二零二一年 千港元
應收貿易賬款	14,650	–
應收租金	<u>–</u>	<u>689</u>
應收貿易賬款及應收租金	<u>14,650</u>	<u>689</u>

本集團授予客戶的信貸期為120天(二零二一年：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	
	(未經審核) 二零二二年 千港元	(經審核) 二零二一年 千港元
1個月內	14,650	–
1至3個月	–	376
4至6個月	–	313
	<u>14,650</u>	<u>689</u>

11 待售發展中物業

	千港元
於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(經審核)及二零二一年四月一日	1,069,445
添置	3,247
匯兌差額	<u>46,938</u>
於二零二二年三月三十一日(未經審核)	<u>1,119,630</u>

12 應付貿易賬款及其他應付款項及應計負債

	於三月三十一日	
	(未經審核) 二零二二年 千港元	(經審核) 二零二一年 千港元
應付貿易賬款	2,000	–
其他應付款項及應計負債 非即期		
租賃裝修應付款項	–	5,256
	–	5,256
即期		
應付建築及發展成本	424,266	350,810
合約負債	142,762	131,855
應付利息	141,915	55,872
其他	46,905	41,424
	755,848	579,961
	755,848	585,217

按發票日期，於報告期末應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (經審核) 千港元
1至3個月	2,000	–
	2,000	–

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、金融顧問服務、酒店營運及大健康業務。

物業投資

本集團目前之物業投資項目包括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。

大健康業務

大健康策劃管理服務為在二零二零年成立之業務分部，該業務分部目前主要是提供大健康業務，包括前期策劃、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

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二零二三年下半年完成，相關之預售金額預期於二零二三／二四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中國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5.00億元(相當於約6.113億港元)，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二零二三年下半年。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（預期為二零二三年下半年）後，該酒店預期將提供約200間豪華套房及客房。

D. 本集團之大健康策劃管理服務

大健康策劃管理服務業務已於二零二零年成立，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，本業務分部自二零二零年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	
	(未經審核) 二零二二年 千港元	(經審核) 二零二一年 千港元
收益	17,499	13,866
本公司擁有人應佔虧損	(733,650)	(105,243)
每股虧損 (港仙)	(21.39)	(3.07)

	於三月三十一日	
	(未經審核) 二零二二年 千港元	(經審核) 二零二一年 千港元
總資產	2,978,949	3,632,759
本公司擁有人應佔淨資產	1,325,734	1,952,782
現金及銀行結餘	8,021	14,002
借貸	644,375	642,360
本公司擁有人應佔淨借貸／淨資產	48%	32.2%

收益

於本年度，收益約為17.5百萬港元，較上年度的約13.9百萬港元增加約3.6百萬港元或約25.9%。年內收益增加是開發大健康業務所致。

其他經營開支

於本年度，其他經營開支約為8.1百萬港元，較上年度的約8.4百萬港元減少約0.3百萬港元或約3.5%。

財務成本

於本年度，財務成本約為95.0百萬港元，較上年度的約0.6百萬港元增加約94.4百萬港元或約15,733.3%。財務成本大幅增加的主要原因是本年度利息支銷，對比過往年度利息撥充資本。

本公司擁有人應佔虧損

於本年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損淨額約733.7百萬港元（上年度虧損：約105.2百萬港元）。

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外部人士的融資。

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。

於二零二二年三月三十一日，本集團之銀行結餘及現金約為8.0百萬港元，而於二零二一年三月三十一日之銀行結餘及現金則約為14.0百萬港元。

於二零二二年三月三十一日，本集團之流動淨資產約為6.1百萬港元，而於二零二一年三月三十一日則約為91.1百萬港元。於二零二二年三月三十一日及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。

持續經營

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資金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。目前，在Omicron風波下，封城措施仍未解除，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) 於二零二二年三月三十一日及直至該等綜合財務報表獲批准之日，本集團委託貸款的所有分期本金及利息款項共計708,343,000港元（相當於約人民幣573,464,000元）仍逾期未付。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。於二零二二年三月三十一日，全數委託貸款本金約617,600,000港元（相當於人民幣500,000,000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。然而，於二零二二年三月三十一日，本集團的現金及現金等價物只有714,000港元。

未經審核綜合財務報表的編製基準乃按本集團能按持續經營之假設編製且本公司董事已編製涵蓋不少於十二個月期間的現金流預測。本公司董事認為，經考慮正在獲取新借款及出售投資物業，本集團將擁有足夠的營運資金以支持自二零二二年三月三十一日起未來十二個月的營運。

董事經作出適當查詢並考慮上述管理層之預測後，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二零二二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未經審核綜合財務報表是適當的。

資產負債比率

於二零二二年三月三十一日，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48%（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。於二零二二年三月三十一日，已發行債券的尚未償還總金額為零港元（二零二一年三月三十一日：51,000,000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7.4百萬港元（上年度：約77.8百萬港元）及約57.8百萬港元（上年度：約零港元）。

抵押本集團資產

於二零二二年及二零二一年三月三十一日，本集團於威海物業的權益以及於一家控制威海物業的中國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5.00億元（相當於：約6.111億港元（二零二二年三月三十一日）；約5.914億港元（二零二一年三月三十一日））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，於二零二二年三月三十一日，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

於二零二二年三月三十一日，本集團合共有31名僱員(二零二一年三月三十一日：50名)，包括執行董事。本年度之薪酬及僱員成本約為17.9百萬港元(上年度：約13.7百萬港元)。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、酒店營運及大健康策劃管理服務業務。

物業投資方面，由於中國經濟下行，董事會正考慮出售投資物業，以獲得正現金流用於康養業務發展。

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二零二三年下半年。因此本集團要二零二三／二四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，酒店預計於二零二四年方能落成及開業。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二零二零年開展以來，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二零二二年三月三十一日止年度之末期股息（截至二零二一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、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。截至二零二二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。

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：

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，並辭任獨立非執行董事，自二零二二年三月三十一日起生效，且停止擔任本公司審核委員會以及薪酬、素質及提名委員會各自之成員，自二零二二年三月三十一日起生效。

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，並退任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。

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、審核委員會主席以及薪酬、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，並退任獨立非執行董事，自二零二一年九月三十日起生效，且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，自二零二一年九月三十日起生效。

曾憲芬先生已獲委任為本公司獨立非執行董事，自二零二一年十一月九日起生效，並辭任本公司獨立非執行董事，自二零二二年三月三十一日起生效。

譚比利先生已獲委任為本公司獨立非執行董事，自二零二一年十一月九日起生效，並辭任本公司獨立非執行董事，自二零二二年三月三十一日起生效。

陳國威先生已獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席，自二零二二年三月三十一日起生效。

熊敏女士已辭任執行董事、行政總裁兼薪酬、素質及提名委員會成員，自二零二二年六月十四日起生效。

呂遐南先生已獲委任為執行董事、行政總裁兼薪酬、素質及提名委員會成員，自二零二二年六月十四日起生效。

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。

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，截至二零二二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。

審核委員會及審閱未經審核全年業績

本公司已遵照上市規則第3.21及3.22條成立審核委員會（「**審核委員會**」），並制訂符合企業管治守則的書面職權範圍。審核委員會的主要職責為檢討及監督本公司的財務申報、風險管理及內部監控系統以及協助董事會履行審核職責。

審核委員會成員包括三名獨立非執行董事：陳國威先生、任國華先生及陳放先生。陳國威先生為審核委員會主席。

審核委員會已審閱及確認本集團採用的會計準則及慣例，並討論本集團審核、內部控制及風險管理系統以及財務報告事宜。

就審核委員會及董事經作出審慎查詢及審閱可獲得之所有相關文件後所深知及確信，由於中國及香港近期就新冠肺炎疫情爆發採取之防疫措施，本公司截至二零二二年三月三十一日止年度之綜合財務報表之報告及審核程序受到干擾，尤其是從中國的銀行獲取若干詢證函出現延誤及核數師的現場工作延後。為使股東及潛在投資者了解本集團之業務營運及財務狀況，董事會決定刊發本公司截至二零二二年三月三十一日止年度之本未經審核全年業績公告連同二零二一年同期之經審核比較數字。本公告所載之未經審核全年業績已經審核委員會審閱，惟未與本公司外聘核數師協定一致。

審閱未經審核全年業績

由於中國部分地區因抗擊新冠肺炎疫情而實施限制措施及本公司需要更多時間收集必要文件以及向核數師提供必要證據，以令彼等能夠評估本集團之持續經營狀況，故本年度之全年業績審核程序尚未完成。本公告所載之未經審核業績尚未根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.49(2)條之規定取得本公司核數師同意。由於本公告上文「持續經營」一節所述之原因，有關事件及情況表明存在重大不確定性，可能會對本集團的持續經營能力構成重大疑問。由於本集團之綜合財務報表審核尚未完成，於本公告日期，尚不確定核數師是否會就此對綜合財務報表出具經修訂報告。根據國際審計及鑒證準則委員會頒佈之國際審計準則完成審核程序後，與經審核業績相關之公告將予以刊發。本公司目前預期審核程序應於二零二二年七月二十九日或之前完成。

於完成審核程序後，本公司將刊發進一步公告，內容有關(i)經本公司外聘核數師協定一致的截至二零二二年三月三十一日止年度之經審核綜合業績以及其與本公告所載未經審核全年業績之間的重大差異(如有)；(ii)將舉行應屆股東周年大會的延後日期；及(iii)為確定股東出席上述大會並於會上投票的資格而暫停普通股股東登記手續的期間。此外，倘於完成審核程序中出現其他重大發展情況，本公司將於必要時刊發進一步公告。

收購守則之涵義

茲提述本公司日期為二零二一年一月十三日之公告(「**規則3.7公告**」)及本公司日期分別為二零二一年二月十一日、二零二一年三月十一日、二零二一年四月九日、二零二一年五月七日、二零二一年六月七日、二零二一年七月七日、二零二一年八月十日、二零二一年九月九日、二零二一年十月十一日、二零二一年十一月十二日、二零二一年十二月七日、二零二二年一月七日、二零二二年二月八日、二零二二年三月七日、二零二二年四月七日、二零二二年五月五日及二零二二年六月六日之公告(「**其他規則3.7公告**」)，各公告均根據香港公司收購及合併守則(「**收購守則**」)規則3.7作出。

根據收購守則規則10，未經審核業績公告(「**未經審核業績公告**」)構成包含截至二零二二年三月三十一日止年度未經審核虧損的虧損估計，且根據收購守則規則10.4須由本公司的財務顧問及核數師或申報會計師出具報告。鑒於根據證券及期貨事務監察委員會及香港聯合交易所有限公司就業績公告發佈之聯合聲明，本公司應在上市規則第13.49條規定的截止時間或之前及時刊發尚未與核數師協定的初步業績，本公司須在切實可行情況下盡快刊發本公告，鑒於時間限制，本公司於遵守收購守則規則10.4的規定時在時間或其他方面確實遭遇實際困難。

根據收購守則規則10.4及收購守則應用指引2，本公司財務顧問及核數師就未經審核業績公告發出的報告須載入寄發予股東的下一份文件（「股東文件」）。預期本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之經審核綜合全年業績公告（「業績公告」）將於寄發下一份股東文件之前刊發。倘若如此，收購守則規則10對未經審核業績公告作出報告的規定將會被刊發的業績公告所取代，相關業績連同財務報表附註將載於下一份股東文件。否則，須根據收購守則規則10對未經審核業績公告作出報告，且相關報告將載入下一份股東文件內。

股東及潛在投資者務請注意，未經審核業績公告並不符合收購守則規則10所規定的標準，亦未根據收購守則作出報告，因此，股東及有意投資者於依賴未經審核業績公告及買賣本公司股份時務須審慎行事。

刊載未經審核全年業績公告及年度報告

本未經審核全年業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.crownicorp.com/en/index/php>)。本集團截至二零二二年三月三十一日止年度的年度報告載有上市規則所規定的全部資料，並預期將適時刊載於上述網站及寄發予本公司股東。

本公告所載有關本集團全年業績之財務資料未經審核，亦未與本公司外聘核數師協定一致，並可予調整。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命
皇冠環球集團有限公司
執行董事
孟金龍

香港，二零二二年六月三十日

於本公告日期，董事會由三名執行董事組成，分別是呂遐南先生、李永軍先生及孟金龍先生；及三名獨立非執行董事任國華先生、陳放先生及陳國威先生。

董事願就本公告所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公告所表達之意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本公告並無遺漏任何其他事實，致使本公告所載任何陳述具誤導性。