

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就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之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」)截至二零二二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二零二一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 二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
持續經營業務			
收益	3	421,165	2,113
銷售成本		(709,743)	—
毛損		(288,578)	—
其他虧損淨額	4	(275)	—
其他收入	5	194	156
投資物業之公平值虧損		(464,495)	—
僱員成本		(16,391)	(12,667)
物業、廠房及設備折舊		(2,625)	(2,736)
其他經營開支淨額		(15,579)	(5,234)
經營虧損		(787,749)	(18,368)
財務收入		3	19
財務成本		(881)	(324)
財務成本淨額		(878)	(305)
除所得稅前虧損	6	(788,627)	(18,673)
所得稅抵免／(開支)	7	385,354	(2,254)
來自持續經營業務之虧損		(403,273)	(20,927)
本期間虧損		(403,273)	(20,927)

(未經審核)
截至九月三十日止六個月
二零二二年 二零二一年
千港元 千港元

附註

其他全面（虧損）／收益：

其後可能重新分類至損益之項目：

貨幣換算差額

(195,488) 44,158

本期間其他全面（虧損）／收益，已扣除稅項

(195,488) 44,158

本期間全面（虧損）／收益總額

(598,761) 23,231

以下各方應佔虧損：

本公司擁有人

(403,273) (20,927)

非控股權益

(403,273) (20,927)

— —

(403,273) (20,927)

以下各方應佔全面（虧損）／收益總額：

本公司擁有人

(598,761) 23,231

非控股權益

— —

(598,761) 23,231

每股虧損

（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

8 (11.41) (0.61)

來自持續經營業務

—基本及攤薄

8 (11.41) (0.61)

簡明綜合財務狀況表 (未經審核)

		(未經審核) 二零二二年 九月三十日 千港元	(經審核) 二零二二年 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		278,653	303,564
投資物業	10	–	1,253,728
其他應收款項、預付款項及按金	11	1,251	1,251
		<u>279,904</u>	<u>1,558,543</u>
流動資產			
應收貿易賬款	12	435,455	14,650
其他應收款項、預付款項及按金	11	262,737	271,861
待售發展中物業		1,044,832	1,119,630
受限制使用銀行結餘		2,077	7,307
現金及現金等價物		206	714
		<u>1,745,307</u>	<u>1,414,162</u>
資產總額		<u>2,025,211</u>	<u>2,972,705</u>
負債			
流動負債			
應付貿易賬款		–	2,000
其他應付款項及應計負債	13	685,718	762,374
借貸		578,351	644,375
租賃負債		5,713	7,686
應付所得稅		27,052	4,427
		<u>1,296,834</u>	<u>1,420,862</u>
流動資產／(負債) 淨額		<u>448,473</u>	<u>(6,700)</u>
總資產減流動負債		<u>728,377</u>	<u>1,551,843</u>

	(未經審核) 二零二二年 九月三十日 千港元	(經審核) 二零二二年 三月三十一日 千港元
附註		
非流動負債		
租賃負債	4,077	6,991
遞延所得稅負債	8,670	232,412
	<u>12,747</u>	<u>239,403</u>
資產淨值	<u>715,630</u>	<u>1,312,440</u>
權益		
資本及儲備		
股本	1,998,309	1,979,067
其他儲備	(1,282,897)	(666,103)
	<u>715,412</u>	<u>1,312,964</u>
本公司擁有人應佔權益	715,412	1,312,964
非控股權益	<u>218</u>	<u>(524)</u>
權益總額	<u>715,630</u>	<u>1,312,440</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、(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26號華潤大廈27樓2707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，應與本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。該等簡明綜合中期財務資料乃未經審核，但已經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二零二二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，本公司截至二零二二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，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（「**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爆發前之水平。因此，本集團之物業銷售受到嚴重影響。

截至二零二二年九月三十日止期間，本集團產生虧損403,273,000港元。此外，流動負債包括委託貸款551,577,000港元，該等款項須按要求償還，由於直至該等綜合財務報表獲批准之日，本集團未能於其到期時支付若干分期本金及利息，該等款項仍未結清。此外，於二零二二年九月三十日，本集團僅有現金及現金等價物206,000港元。

簡明綜合中期財務資料乃按本集團能夠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二零二二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) 於二零二二年九月三十日，本集團擁有賬面淨值約為435,455,000港元的應收貿易賬款，可供本集團使用；及
- (iii) 在預售威海的發展中物業項目估計之所得款項。

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二零二二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資料是適當的。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，本集團可能無法在一般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資料時，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資料之中。

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

除因應用香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」）之修訂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，截至二零二二年九月三十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二零二二年三月三十一日止年度的年度財務報表所呈列者相同。

應用香港財務報告準則之修訂

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香港財務報告準則之修訂：

香港財務報告準則第16號之修訂	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號之修訂	撥備、或然負債及或然資產：虧損性合約— 履行合約之成本

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。於本期間應用香港財務報告準則之修訂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。

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) 物業投資分部從事物業投資；
- (ii) 物業發展分部從事物業發展及物業銷售；
- (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（已終止經營業務）；
- (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，包括本集團辦事處業務。

截至二零二二年及二零二一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	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
截至二零二二年九月三十日 止六個月(未經審核)							
分部收益：							
來自外部客戶之收益	420,940	-	-	-	225	-	421,165
分部業績	(766,886)	(953)	(238)	-	(386)	(19,286)	(787,749)
財務收入							3
財務成本							(881)
除所得稅前溢利／(虧損)							(788,627)
所得稅開支							385,354
除所得稅後溢利／(虧損)							(403,273)
出售附屬公司虧損							-
期間虧損							(403,273)
其他分部資料							
物業、廠房及設備折舊	-	(255)	-	-	-	(2,370)	(2,625)
投資物業之公平值盈利	-	-	-	-	-	-	-
添置							
—物業、廠房及設備	-	-	-	-	-	-	-
—投資物業	-	-	-	-	-	-	-

	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>1,423</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>690</u>	<u>-</u>	<u>2,113</u>
分部業績	558	(1,363)	(299)	-	1,253	(18,517)	(18,368)
財務收入							19
財務成本							<u>(324)</u>
除所得稅前溢利／(虧損)							(18,673)
所得稅開支							<u>(2,254)</u>
除所得稅後溢利／(虧損)							(20,927)
出售附屬公司虧損							<u>-</u>
期間溢利／(虧損)							<u><u>(20,927)</u></u>
其他分部資料							
物業、廠房及設備折舊	(122)	(265)	(12)	-	(252)	(2,085)	(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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

三名客戶(截至二零二一年九月三十日止六個月：四名)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	
	二零二二年	二零二一年
	物業	物業
	投資分部	投資分部
	千港元	千港元
客戶A	112,157	—
客戶B	60,545	—
客戶C	46,339	—
客戶D	—	1,053
客戶E	—	371
客戶F	—	302
客戶G	—	387
其他	202,124	—
總計	421,165	2,113

於二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日，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
於二零二二年九月三十日 (未經審核)							
分部資產	433,321	1,286,186	274,271	–	15,091	16,136	2,025,005
現金及現金等價物	8	–	–	–	1	197	206
資產總值	<u>433,329</u>	<u>1,286,186</u>	<u>274,271</u>	<u>–</u>	<u>15,092</u>	<u>16,333</u>	<u>2,025,211</u>
分部負債	<u>(111,240)</u>	<u>(849,096)</u>	<u>(283,032)</u>	<u>–</u>	<u>(2,669)</u>	<u>(63,544)</u>	<u>(1,309,581)</u>
負債總額	<u>(111,240)</u>	<u>(849,096)</u>	<u>(283,032)</u>	<u>–</u>	<u>(2,669)</u>	<u>(63,544)</u>	<u>(1,309,581)</u>
於二零二二年三月三十一日 (經審核)							
分部資產	1,255,050	1,351,407	342,675	–	14,655	8,204	2,971,991
現金及現金等價物	10	681	–	–	2	21	714
資產總值	<u>1,255,060</u>	<u>1,352,088</u>	<u>342,675</u>	<u>–</u>	<u>14,657</u>	<u>8,225</u>	<u>2,972,705</u>
分部負債	<u>(300,296)</u>	<u>(1,063,650)</u>	<u>(233,484)</u>	<u>–</u>	<u>(4,406)</u>	<u>(58,429)</u>	<u>(1,660,265)</u>
負債總額	<u>(300,296)</u>	<u>(1,063,650)</u>	<u>(233,484)</u>	<u>–</u>	<u>(4,406)</u>	<u>(58,429)</u>	<u>(1,660,265)</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九月三十日止六個月按地區劃分之收益以及於二零二二年九月三十日及二零二二年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	
		二零二二年	二零二一年
		千港元	千港元
收益			
中國		<u>421,165</u>	<u>2,113</u>
		(未經審核)	(經審核)
		二零二二年	二零二二年
		九月三十日	三月三十一日
		千港元	千港元
非流動資產			
香港		1,549	3,920
中國		<u>277,104</u>	<u>1,553,372</u>
		<u>278,653</u>	<u>1,557,292</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. 其他虧損淨額

(未經審核)	
截至九月三十日止六個月	
二零二二年	二零二一年
千港元	千港元
其他	—
(275)	—
(275)	—

5. 其他收入

(未經審核)	
截至九月三十日止六個月	
二零二二年	二零二一年
千港元	千港元
政府補貼	15
其他	141
194	156

6. 除所得稅前虧損

(未經審核)	
截至九月三十日止六個月	
二零二二年	二零二一年
千港元	千港元
除所得稅前虧損乃經扣除以下各項後達致：	
核數師酬金	700
僱員成本	12,667
813	
16,391	

7. 所得稅開支

	(未經審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
即期稅項—中國	—	2,254
遞延稅項—中國	<u>385,354</u>	<u>—</u>
	<u>385,354</u>	<u>2,254</u>

8. 每股虧損

每股普通股之基本及攤薄虧損乃以本期間本公司擁有人應佔虧損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	
	二零二二年	二零二一年
本公司擁有人應佔期間虧損，千港元	(403,273)	(20,927)
已發行普通股之加權平均數	3,532,900,000	3,430,000,000
每股普通股基本及攤薄虧損，港仙	<u>(11.41)</u>	<u>(0.61)</u>

截至二零二二年九月三十日止六個月，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二零二二年九月三十日止六個月呈列的每股基本虧損產生反攤薄影響。

截至二零二一年九月三十日止六個月，每股普通股攤薄盈利的計算基於本公司擁有人應佔期間溢利及使用的普通股加權平均數，與計算每股基本盈利相同，因為本公司並無任何因購股權而產生任何潛在攤薄普通股。

9. 股息

董事會不建議派發截至二零二二年九月三十日止六個月之中期股息（截至二零二一年九月三十日止六個月：無）。

10. 投資物業

	(未經審核) 二零二二年 九月三十日 千港元	(經審核) 二零二二年 三月三十一日 千港元
於期初／年初	1,253,728	1,992,545
添置	–	57,816
公平值虧損淨額	(464,495)	(771,370)
出售附屬公司	–	103,757
轉至存貨	(709,743)	–
匯兌差額	(79,490)	78,494
於期末／年末	<u>–</u>	<u>1,253,728</u>

11. 其他應收款項、預付款項及按金

	(未經審核) 二零二二年 九月三十日 千港元	(經審核) 二零二二年 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	–	676
預付款項及按金	<u>262,737</u>	<u>271,185</u>
	<u>262,737</u>	<u>271,861</u>
	<u>263,988</u>	<u>273,112</u>

12. 應收貿易賬款

	(未經審核) 二零二二年 九月三十日 千港元	(經審核) 二零二二年 三月三十一日 千港元
應收貿易賬款	435,455	14,650

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：

	(未經審核) 二零二二年 九月三十日 千港元	(經審核) 二零二二年 三月三十一日 千港元
1至3個月	420,805	—
4至6個月	—	14,650
7至12個月	14,650	—

13. 其他應付款項及應計負債

	(未經審核) 二零二二年 九月三十日 千港元	(經審核) 二零二二年 三月三十一日 千港元
非即期		
租賃裝修應付款項	—	—
	—	—
即期		
應付建築及發展成本	441,654	424,266
合約負債	127,501	142,762
應付利息	105,071	154,512
其他	11,492	40,834
	685,718	762,374
	685,718	762,374

14. 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二零二二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、金融顧問服務及大健康業務。

物業投資

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**」))已轉至存貨並於期內出售。

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(作為酒店管理人)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

由於中國經濟狀況停滯，本集團向中國房地產開發商就融資提供的金融顧問服務於本期間並未錄得收益。

大健康業務

大健康業務分部於二零一九／二零財政年度剛剛成立，該業務分部目前主要是為康養業務經營者提供大健康策劃管理服務，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約130,000平方米之建築面積翻新為服務式公寓並將其出售。

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《商品房預售許可証》，威海物業服務式公寓之預售活動亦隨即展開。

於本公告日期，威海潤禾總預售金額約為人民幣207百萬元，總預售面積約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二零二三／二零二四年完成，相關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

發展威海物業之初步成本(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中國公司之境外控股公司而支付)預計將超過人民幣10億元。誠如上文所披露，本集團發展威海物業之融資計劃其中一環為預售服務式公寓。

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660百萬元(相當於772百萬港元)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500百萬元，而剩餘之未提取貸款額已失效。由於施工進度受到新冠肺炎爆發的影響，本集團目前正與哈爾濱銀行就重組還款時間表進行協商。

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。

B. 本集團之酒店營運

威海物業

威海物業三幢大樓中，其中最高一幢部分樓層日後將建為酒店。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二零二一年延期至二零二三／二零二四年。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之最高建築物。

本集團在二零一七年九月完成收購威海物業時，包括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在興建當中。建築及裝修工程預期於二零二三／二零二四年落成，該酒店預期將提供約200間豪華套房及客房。

C. 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，本集團認為中國市場潛力仍然巨大，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，望能抓著市場機遇，增加在此方面業務之收入。

D. 本集團之大健康業務

大健康策劃管理服務業務分部已於近年度成立，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，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

	截至九月三十日止 六個月	
	(未經審核) 二零二二年 千港元	(未經審核) 二零二一年 千港元
收益	421,165	2,113
本公司擁有人應佔虧損	(403,273)	(20,927)
	(403,273)	(20,927)
每股虧損(港仙)	(11.41)	(0.61)
	(未經審核) 於二零二二年 九月三十日 千港元	(經審核) 於二零二二年 三月三十一日 千港元
總資產	2,025,211	2,972,705
本公司擁有人應佔淨資產	715,412	1,312,964
現金及銀行存款	206	714
借貸	578,351	644,375
淨借貸相對本公司擁有人應佔淨資產比率	80.8%	48.0%

收益

於本中期期間，本集團收益約為421.2百萬港元，較去年中期期間的約2.1百萬港元大幅增長約419百萬港元或約19,800%。收益大幅增長主要乃由於本中期期間出售物業。

其他經營開支

於本中期期間，本集團其他經營開支約為15.6百萬港元，較於去年中期期間的約5.2百萬港元大幅增加約10.3百萬港元或約198%，其他經營開支增加主要與其他稅項的增加有關。

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403.0百萬港元，而去年中期期間虧損約20.9百萬港元。虧損主要是由於重估虧損及出售物業的虧損增加。

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包括業務經營產生的收入及來自外部的借款。

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提供其他資金來源。

於二零二二年九月三十日，本集團之銀行結餘及現金約為2.3百萬港元，而於二零二二年三月三十一日之銀行結餘及現金則約為8百萬港元。

於二零二二年九月三十日，本集團之流動資產淨值約為448百萬港元，而於二零二二年三月三十一日流動負債淨額則約為6.7百萬港元。於二零二二年九月三十日，本集團之流動比率（即流動資產除以流動負債）約為1.34倍，而於二零二二年三月三十一日約為1.00倍。

資產負債比率

於二零二二年九月三十日，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80.8%（二零二二年三月三十一日：約48%）。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及去年中期期間並無固定資產之資本開支，而本中期期間及去年中期期間本集團並無投資物業之資本開支。

或然負債及承擔

於二零二二年九月三十日，

- (a) 本集團並無任何重大或然負債或擔保（二零二二年三月三十一日：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（二零二二年三月三十一日：約124.9百萬港元）。

抵押本集團資產

於二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日，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，作為未償還借貸約人民幣500百萬元（相當於二零二二年九月三十日之約551.6百萬港元，二零二二年三月三十一日之約611.1百萬港元）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外匯風險。

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及聯營公司之重大事項。

除上文所披露者外，於二零二二年九月三十日，本集團並無持有任何重大投資（二零二二年三月三十一日：無）。

僱員及薪酬政策

於二零二二年九月三十日，本集團合共有24名僱員（二零二二年三月三十一日：31名），包括執行董事。本中期期間薪酬及僱員成本約為16.4百萬港元（去年中期期間：約6.6百萬港元）。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包括在中國的物業投資、物業發展、酒店營運及提供大健康策劃管理服務。

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，最新估算項目將於二零二三年下半年才能完成，因此本集團將於二零二三／二零二四財政年度才可確認金海灘一號一期之銷售收入。另外，本集團仍在研究威海市金海灘一號一期附近的二期項目，以探索其發展的可行性，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，酒店預計於二零二四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。

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，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，再結合與保險公司及金融機構之資本運作，共同經營康養項目。

於二零二零年年初爆發的新冠肺炎疫情已嚴重影響全球經濟，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。

本集團對未來的發展充滿信心。

中期股息

董事會議決不就截至二零二二年九月三十日止六個月期間宣派任何中期股息（截至二零二一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。

截至二零二二年九月三十日止六個月，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	於二零二二年 四月一日之 尚未行使 購股權數目	於截至 二零二二年 九月三十日止 六個月內授出 的購股權數目	於截至 二零二二年 九月三十日 止六個月內 行使／註銷／ 失效的 購股權數目	於二零二二年 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 二零二一年九月十九日	0.187	102,900,000	—	(102,900,000)	—	0%
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上另行批准，否則可根據購股權授予參與人士的股份數目於任何12個月期間內不得超過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任何股份。

企業管治

遵守企業管治守則

本集團致力於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（「**企業管治守則**」）的守則條文，惟下文所披露者除外：

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁之職務應由不同人士擔任及履行職責。

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

以下是自本公司二零二一／二二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：

李志成先生已獲委任為執行董事、執行委員會成員，自二零二二年八月二十三日起生效，並自二零二二年十月一日起辭任。

葉家麒先生已獲委任為獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬、素質及提名委員會成員，自二零二二年八月二十三日起生效，並自二零二二年十月一日起辭任。

李永軍先生已退任執行董事，並不再擔任副主席及執行委員會成員，自二零二二年九月三十日起生效。

呂遐南先生已退任執行董事，並不再擔任董事會主席、執行委員會主席及薪酬、素質及提名委員會成員，自二零二二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及任國華先生組成。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。

本公司只有兩名獨立非執行董事，因此獨立非執行董事數目低於聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）第3.10(1)條規定的最低人數（即至少三名獨立非執行董事）及(ii)本公司的審核委員會只有兩名獨立非執行董事，因此成員數目低於上市規則第3.21條規定的最低人數（即至少三名成員）。

本公司將盡力物色合適人選以填補(i)獨立非執行董事之空缺，並根據上市規則第3.11條的規定，無論如何於最近期獨立非執行董事辭任日期起計三個月內作出相關委任及(ii)本公司審核委員會成員之空缺以符合上市規則第3.21條之規定，並將於適當時刊發進一步公告。

承董事會命
皇冠環球集團有限公司
執行董事
孟金龍

香港，二零二二年十一月三十日

於本公告日期，董事會包括一名執行董事，即孟金龍先生；及兩名獨立非執行董事，即任國華先生及陳放先生。