

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)

**截至二零二三年三月三十一日止年度之
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」)截至二零二三年三月三十一日止財政年度(「本年度」)之經審核綜合業績連同截至二零二二年三月三十一日止財政年度(「上年度」)之比較數字。

經審核綜合全面收益表

截至二零二三年三月三十一日止年度

	附註	截至三月三十一日止年度 二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收益	2	-	17,499
銷售成本		-	(13,502)
毛利		-	3,997
其他收益／(虧損)淨額	3	12,641	(5,825)
其他收入		417	1,218
投資物業之公平值虧損淨額		-	(771,370)
出售投資物業之虧損	8	(745,884)	-
待售發展中物業減值虧損	11	(286,782)	-
物業、廠房及設備減值虧損		(110,064)	-
撇銷其他應收款項、預付款項及按金之虧損		(22,816)	(6,784)
僱員成本		(5,943)	(17,865)
物業、廠房及設備折舊		(4,401)	(7,452)
其他經營開支		(19,418)	(8,135)

		截至三月三十一日止年度	
		二零二三年	二零二二年
	附註	千港元	千港元
經營虧損		(1,182,250)	(812,216)
財務收入		11	35
財務成本		(94,294)	(107,640)
財務成本淨額		(94,283)	(107,605)
除所得稅前虧損	4	(1,276,533)	(919,821)
所得稅抵免	5	206,531	192,843
年內虧損		(1,070,002)	(726,978)
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		(98,162)	87,750
於出售及註銷附屬公司後解除匯兌儲備		—	(7,339)
年內其他全面(虧損)／收益總額		(98,162)	80,411
年內全面虧損總額		(1,168,164)	(646,567)
以下各方應佔虧損：			
本公司擁有人		(1,069,359)	(726,372)
非控股權益		(643)	(606)
		(1,070,002)	(726,978)
以下各方應佔全面(虧損)／虧損總額：			
本公司擁有人		(1,167,427)	(645,826)
非控股權益		(737)	(741)
		(1,168,164)	(646,567)
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	(30.54港仙)	(21.18港仙)
股息	7	—	—

經審核綜合財務狀況表

於二零二三年三月三十一日

	附註	於三月三十一日	
		二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		168,533	303,564
投資物業	8	–	1,253,728
按金	9	349	1,251
		<u>168,882</u>	<u>1,558,543</u>
流動資產			
應收貿易賬款	10	14,650	14,650
其他應收款項、預付款項及按金	9	718,863	271,861
待售發展中物業	11	749,852	1,119,630
受限制使用銀行結餘		1,779	7,307
現金及現金等價物		2,481	714
		<u>1,487,625</u>	<u>1,414,162</u>
資產總值		<u>1,656,507</u>	<u>2,972,705</u>
負債			
流動負債			
應付貿易賬款	12	2,000	2,000
其他應付款項及應計負債	12	611,842	607,862
借貸		861,362	798,887
租賃負債		2,920	7,686
應付所得稅		4,095	4,427
		<u>1,482,219</u>	<u>1,420,862</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>5,406</u>	<u>(6,700)</u>
總資產減流動負債		<u>174,288</u>	<u>1,551,843</u>

	於三月三十一日	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
非流動負債		
租賃負債	1,788	6,991
遞延所得稅負債	8,982	232,412
	<u>10,770</u>	<u>239,403</u>
淨資產	<u>163,518</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	(1,833,530)	(666,103)
本公司擁有人應佔權益	164,779	1,312,964
非控股權益	(1,261)	(524)
權益總額	<u>163,518</u>	<u>1,312,440</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)優質白酒貿易及發展；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26號華潤大廈27樓2707室，該地址亦為其主要營業地點。

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（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，財務報表載有聯交所證券上市規則（「**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。

本二零二二／二三年全年業績公告內所載截至二零二二年及二零二三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二零二二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二零二三年三月三十一日止年度之財務報表。

持續經營

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團錄得虧損淨額約1,070,002,000港元。於二零二三年三月三十一日，本集團的財務責任約為1,482,219,000港元，須於未來十二個月內償還。其中，約799,876,000港元的銀行借貸須按要求償還，此乃由於本集團未能在到期時支付若干期本金及利息，且直至該等綜合財務報表日期批准日期，該等款項仍未結清，而本集團的可用現金及現金等價物約為2,481,000港元。

該等事項及情況顯示存有重大不確定性，其或會對本集團持續經營之能力構成重大疑慮。

董事一直採取多項措施提升本集團的流動資金及財務狀況，並補救若干向金融機構及承建商的延遲還款。綜合財務報表已按持續經營基準編製，其有效性視乎以下措施的結果而定：

- (i) 本集團一直與銀行溝通以補救逾期還款問題，並重組餘下委託貸款金額的付款條款。於二零二四年三月二十八日，銀行已同意本集團於三年內使用威海項目預售所得款項償還未償還金額。根據威海項目的當前進展，本公司董事預期預售將於二零二五年進行。

- (ii) 與物業承建商及其他貸方就該等建築成本、其他借貸(包括該等已逾期的應付建築成本、貸款本金連同利息)的續期或延長還款期成功磋商；
- (iii) 在有需要時成功另行獲取新的資金來源；及
- (iv) 實現多元化並擴展至物業發展以外的其他盈利業務。

倘本集團未能實施上述計劃及措施，則可能無法繼續以持續經營基準經營，並須作出調整，以將本集團資產的賬面值撇減至可收回金額，就可能產生的任何其他負債計提撥備，以及將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未於該等綜合財務報表中反映。

採納經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈且於二零二二年四月一日開始之年度期間與本集團的綜合財務報表有關且對其生效的香港財務報告準則之修訂。

香港財務報告準則第3號之修訂	對概念框架的提述
香港財務報告準則第16號之修訂	二零二一年六月三十日後與 新冠肺炎相關的租金寬免
香港會計準則第16號之修訂	物業、機器及設備—擬定用途前的 所得款項
香港會計準則第37號之修訂	有償合約—履行合約的成本
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 二零二零年週期之年度改進

已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

以下可能與本集團的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生效日期應用該等變動。

香港財務報告準則第17號(包括二零二零年十月及二零二二年二月之香港財務報告準則第17號之修訂)	保險合約 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	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16號之修訂	售後租回之租賃負債 ²
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂 ²
香港會計準則第1號之修訂	附帶契約的非流動負債 ²
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 ¹
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 ¹
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 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二四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供採納

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、白酒貿易及發展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	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
租金收入	-	2,153
按時間確認之大健康策劃管理服務收入	-	696
於時間點確認之保健品銷售	-	14,650
	<u>-</u>	<u>17,499</u>

於二零二三年三月三十一日，分配至本集團現有合約餘下履行義務的交易價格總額為132,083,000港元(二零二二年：142,762,000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，或對於待售發展中物業而言，則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(二零二二年：未來的十二到二十四個月))。

(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) 物業投資分部從事物業投資；
- ii) 物業發展分部於威海市（「威海」）從事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) 貿易分部從事優質白酒貿易及發展；
- v) 大健康業務分部從事提供予康養經營者之大健康策劃管理服務及保健品銷售；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。

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、待售發展中物業、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。截至二零二三年及二零二二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、出售投資物業之虧損、投資物業之公平值虧損、物業、廠房及設備及待售發展中物業之減值虧損，以及資本開支如下：

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	酒店營運 千港元	優質 白酒貿易 及發展 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
截至二零二三年三月三十一日 止年度							
分部收益：							
來自外部客戶之收益	-	-	-	-	-	-	-
分部業績	(753,005)	(288,320)	(110,402)	-	(1,691)	(28,832)	(1,182,250)
財務收入							11
財務成本							(94,294)
除所得稅前虧損							(1,276,533)
所得稅抵免							206,531
年內虧損							(1,070,002)
其他分部資料							
物業、廠房及設備折舊	(64)	(160)	(35)	(1,123)	-	(3,019)	(4,401)
物業、廠房及設備之減值虧損	-	-	(110,064)	-	-	-	(110,064)
出售投資物業之虧損	(745,884)	-	-	-	-	-	(745,884)
待售發展中物業減值虧損	-	(286,782)	-	-	-	-	(286,782)
添置							
—物業、廠房及設備	-	-	-	-	-	2,917	2,917

	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	總計 千港元
截至二零二二年三月三十一日止年度						
分部收益：						
來自外部客戶之收益	<u>2,153</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,346</u>	<u>-</u>	<u>17,499</u>
分部業績	(788,909)	(2,434)	(534)	(615)	(19,724)	(812,216)
財務收入						35
財務成本						<u>(107,640)</u>
除所得稅前虧損						(919,821)
所得稅抵免						<u>192,843</u>
年內虧損						<u><u>(726,978)</u></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>(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>57,816</u>

概無客戶(截至二零二二年三月三十一日止年度：一名)向本集團貢獻超過10%收益。

截至三月三十一日止年度
二零二三年 二零二二年
千港元 千港元

客戶A(來自大健康策劃管理服務分部) 不適用 14,650

於二零二三年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	優質 白酒貿易 及發展 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
於二零二三年三月三十一日							
分部資產	209,970	975,449	167,011	297,850	429	3,317	1,654,026
現金及現金等價物	9	-	-	1,121	1,349	2	2,481
資產總值	<u>209,979</u>	<u>975,449</u>	<u>167,011</u>	<u>298,971</u>	<u>1,778</u>	<u>3,319</u>	<u>1,656,507</u>
分部負債	<u>(126,087)</u>	<u>(1,053,011)</u>	<u>(231,149)</u>	<u>(3,080)</u>	<u>(6,852)</u>	<u>(72,810)</u>	<u>(1,492,989)</u>
負債總額	<u>(126,087)</u>	<u>(1,053,011)</u>	<u>(231,149)</u>	<u>(3,080)</u>	<u>(6,852)</u>	<u>(72,810)</u>	<u>(1,492,989)</u>

	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	總計 千港元
於二零二二年三月三十一日						
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	1,255,060	1,352,088	342,675	14,657	8,225	2,972,705
分部負債	(300,296)	(1,063,650)	(233,484)	(4,406)	(58,429)	(1,660,265)
負債總額	(300,296)	(1,063,650)	(233,484)	(4,406)	(58,429)	(1,660,265)

本集團於香港及中國經營業務。本集團截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度按地區劃分之收益以及於二零二三年及二零二二年三月三十一日按地區劃分之非流動資產(金融工具除外)如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收益		
香港	-	14,650
中國	-	2,849
	-	17,499
非流動資產		
香港	2,559	3,920
中國	165,974	1,553,372
	168,533	1,557,292

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 其他收益／(虧損)淨額

	截至三月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
作自用的其他租賃物業提前終止租賃之收益	7,995	—
出售附屬公司之虧損	—	(5,825)
其他應付款項撇銷	4,646	—
	<u>12,641</u>	<u>(5,825)</u>

4 除所得稅前虧損

本年度除所得稅前虧損經扣除／(抵免)下列各項後達致：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
核數師酬金	1,200	1,330
確認為開支之存貨	—	13,502
保就業計劃之政府補貼*	(194)	(1,200)
	<u>(194)</u>	<u>(1,200)</u>

* 概無與該等補貼有關的未履行條件或或然事項。

5 所得稅抵免

綜合全面收益表內已抵免之稅項金額指：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
即期稅項		
中國		
本年度	—	—
	—	—
遞延稅項	(206,531)	(192,843)
	<u>(206,531)</u>	<u>(192,843)</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	
	二零二三年	二零二二年
用於計算每股基本盈利之虧損		
本公司擁有人應佔年內虧損，		
千港元	(1,069,359)	(726,372)
用於計算每股基本虧損之股份數目		
已發行普通股之加權平均數	<u>3,500,949,000</u>	<u>3,430,000,000</u>
每股普通股基本虧損，港仙	<u>(30.54)</u>	<u>(21.18)</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，原因在於本公司於截至二零二三年三月三十一日止年度並無任何潛在攤薄普通股。截至二零二二年三月三十一日止年度，每股攤薄虧損之計算乃假設本公司於二零二二年不行使購股權，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二零二三年三月三十一日止年度之末期股息（截至二零二二年三月三十一日止年度：無）。

8 投資物業

	於三月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於年初	1,253,728	1,992,545
添置	-	57,816
出售	(1,162,683)	-
公平值虧損淨額	-	(771,370)
出售附屬公司	-	(103,757)
匯兌差額	(91,045)	78,494
	<u> </u>	<u> </u>
於年末	<u> </u>	<u>1,253,728</u>

確認於損益的投資物業金額

	截至三月三十一日止年度	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
租金收入	-	2,153
來自產生租賃收入物業的直接營運開支	(499)	(845)
出售投資物業之虧損	(745,884)	-
	<u> </u>	<u> </u>

9 其他應收款項、預付款項及按金

	於三月三十一日	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
非流動		
租約按金	<u>349</u>	<u>1,251</u>
	<u>349</u>	<u>1,251</u>
流動		
其他應收款項	200,709	676
預付款項及按金	494,612	262,857
預繳稅項	7,363	8,328
其他借貸按金	<u>16,179</u>	<u>–</u>
	<u>718,863</u>	<u>271,861</u>
	<u><u>719,212</u></u>	<u><u>273,112</u></u>

10 應收貿易賬款

	於三月三十一日	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
應收貿易賬款	<u><u>14,650</u></u>	<u><u>14,650</u></u>

本集團授予客戶的信貸期為120天。於報告期末，按發票日期之應收貿易賬款及應收租金淨額之賬齡分析如下：

	於三月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
即期	-	14,650
1至3個月	-	-
3至6個月	-	-
多於6個月	14,650	-
	<u>14,650</u>	<u>14,650</u>

11 待售發展中物業

	千港元
於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及二零二二年四月一日	1,119,630
減值	(286,782)
匯兌差額	<u>(82,996)</u>
於二零二三年三月三十一日	<u><u>749,852</u></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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應付貿易賬款	2,000	2,000
其他應付款項及應計負債		
應付建築及發展成本	393,112	424,266
合約負債	132,083	142,762
增值稅及其他應付稅項	35,197	2,899
應付薪金	6,979	12,330
應計開支	8,367	8,752
其他	36,104	16,853
	611,842	607,862

於報告期末，按發票日期之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
1至3個月	-	2,000
3至6個月	-	-
多於6個月	2,000	-
	2,000	2,000

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、大健康業務及優質白酒買賣。

物業投資

本集團之物業投資項目主要為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**」），已於年內出售。

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合作。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。本集團於年內出售物業。

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約130,000平方米之總建築面積翻新並用作服務式公寓。

本公司間接全資附屬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。

於本公告日期，威海潤禾已預售之累計金額約人民幣2.07億元，已預售之總銷售面積約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二零二四年下半年完成，相關之預售金額預期於二零二四／二五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，該成本已由本集團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，據此，威海潤禾獲得為數人民幣6.60億元（相當於約8.152億港元）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5.714億港元），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。

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。

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二零二五年下半年。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(預期為二零二四年下半年)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。

E. 優質白酒貿易及發展

優質白酒業務在中國擁有一個龐大的市場。本集團於二零二三年開始貿易及發展優質白酒業務。

財務回顧

重要表現指標

	截至三月三十一日止年度	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收益	-	17,499
本公司擁有人應佔虧損	(1,069,359)	(726,372)
每股虧損 (港仙)	(30.54)	(21.18)

	於三月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
總資產	1,656,507	2,972,705
本公司擁有人應佔淨資產	164,779	1,312,964
現金及銀行結餘	4,260	8,021
借貸	861,362	798,887
本公司擁有人應佔淨借貸／淨資產	524.2%	60.3%

收益

於本年度並無錄得收益，而上年度則約為17.5百萬港元。年內收益減少是由於本集團目前正發展優質白酒貿易並於二零二三年／二零二四年正式開展所致。

其他經營開支

於本年度，其他經營開支約為19.4百萬港元，較上年度的約8.1百萬港元增加約11.3百萬港元或約139.5%。年內其他經營開支增加是銷售物業的相關成本及出售投資物業之虧損所致。

財務成本

於本年度，財務成本約為94.3百萬港元，較上年度的約107.6百萬港元減少約13.3百萬港元或約12.4%。

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1,069百萬港元（上年度虧損：約726.4百萬港元）。

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。

於二零二三年三月三十一日，本集團之銀行結餘及現金約為4.3百萬港元，而於二零二二年三月三十一日之銀行結餘及現金則約為8.0百萬港元。

於二零二三年三月三十一日，本集團之流動淨資產約為5.4百萬港元，而於二零二二年三月三十一日則約為流動淨負債6.7百萬港元。於二零二三年三月三十一日，本集團之流動比率（即流動資產除以流動負債）約為1.00倍，於二零二二年三月三十一日則約為0.99倍。

資產負債比率

於二零二三年三月三十一日，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524.2%（二零二二年三月三十一日：60.3%）。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。

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2.9百萬港元（上年度：約7.4百萬港元）及零港元（上年度：約57.8百萬港元）。

或然負債及承擔

於二零二三年三月三十一日，

- (a) 本集團的附屬公司涉及多宗正在進行的訴訟。該等訴訟仍在審理中，截至報告期末尚未作出最終裁決。然而，於報告期後，本集團已出售與訴訟相關的相關附屬公司的股權。該出售已於二零二三年十一月完成。董事認為，概無重大未入賬的或然負債。
- (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132.1百萬港元（二零二二年三月三十一日：142.8百萬港元）。

除本公告所披露者外，董事確認，自二零二三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

於二零二三年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，作為未償還借款人民幣5.00億元（相當於：約5.714億港元（於二零二三年三月三十一日）及約6.176億港元（於二零二二年三月三十一日））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，由於本集團的業務收益及支出均是以人民幣定值，因此董事認為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，於二零二三年三月三十一日，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

於二零二三年三月三十一日，本集團合共有19名僱員(二零二二年三月三十一日：31名僱員)，包括執行董事。本年度之薪酬及僱員成本約為5.9百萬港元(上年度：約17.9百萬港元)。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、提供大健康策劃管理服務及優質白酒買賣。

物業投資方面，本集團出售投資物業，以獲得正現金流及獲得充足資金以進行優質白酒買賣。

物業發展方面，本集團之重點項目威海項目一期公寓住宅已於二零一八年第三季度開始預售，最初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二零二四年下半年。屆時，本集團要於二零二四／二五財政年度方可結轉威海項目一期之銷售收入。

酒店營運方面，威海項目酒店正在興建當中，同樣受到新冠肺炎疫情影響，酒店預計於二零二五年方能落成及開業。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。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。

未來幾年，本集團正在研究啟動一項將煤灰轉化為金屬的環保高科技投資。

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二零二三年三月三十一日止年度之末期股息（截至二零二二年三月三十一日止年度：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。

截至二零二三年三月三十一日止年度，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 二零二三年 三月三十一日 止年度內授出 的購股權數目	於截至 二零二三年 三月三十一日 止年度內		於二零二三年 三月三十一日 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
						行使/註銷/ 失效的 購股權數目	購股權數目		
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)	-	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，相等於本公司當時已發行股本的10%。根據購股權計劃條款可授出的購股權數目不得超過本公司不時已發行股份的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。

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

本公司致力於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。截至二零二三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。

內部監控檢討

根據守則條文第D.2.5條，本集團應設有內部審計功能。本集團對設立內部審計部門的需求進行年度審閱。鑒於本集團的簡單經營架構，管理層監察風險管理及內部監控的評估，並已向董事會及審計與風險管理委員會確認風險管理及內部監控制度的有效性。審閱覆蓋重大監控事宜，包括本集團的財務、經營及遵例監控以及風險管理功能。本集團已實施適當措施以管理風險。並無提出重大事項需要進行改善。改善風險管理及內部監控制度是一個持續過程，而董事會繼續努力加強本集團的監控環境及程序。

審核委員會

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制度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：吳祺敏先生、肖剛華先生及劉婷女士。吳祺敏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、內部監控及風險管理系統以及財務申報事宜。

審閱全年業績及初步業績公告

本集團之外部核數師中正天恆會計師有限公司（「**中正天恆**」）已就本集團截至二零二三年三月三十一日止年度業績之本初步公告所列數字與本集團截至二零二三年三月三十一日止年度綜合財務報表所列載數額核對一致。中正天恆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審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證聘用，故中正天恆並未對初步公告發出任何核證。

獨立核數師報告摘錄

以下為本集團截至二零二三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錄。

不發表意見

我們不對綜合財務報表發表意見。由於本報告中不發表意見的基礎部分所述事宜的重要性，我們無法獲取充足、適當的審計憑證為該等綜合財務報表的審計意見提供基礎。於所有其他方面，我們認為，綜合財務報表已根據香港公司條例妥為擬備。

不發表意見的基礎

持續經營

誠如綜合財務報表所披露，截至二零二三年三月三十一日止年度，貴集團錄得虧損淨額約1,070,002,000港元。於二零二三年三月三十一日，貴集團的財務責任約為1,482,219,000港元，須於未來十二個月內償還。其中，約799,876,000港元的銀行借貸須按要求償還，此乃由於貴集團未能在到期時支付若干期本金及利息，且直至該等綜合財務報表日期批准日期，該等款項仍未結清，而貴集團的可用現金及現金等價物約為2,481,000港元。

該等事項及情況顯示存有重大不確定性，其或會對貴集團持續經營之能力構成重大疑慮。

貴公司董事一直採取多項措施提升貴集團的流動資金及財務狀況，並補救若干向金融機構的延遲還款。綜合財務報表已按持續經營基準編製，其有效性視乎以下措施的結果而定：

- (i) 貴集團一直與銀行溝通以補救逾期還款問題，並重組餘下委託貸款金額的付款條款。鑒於該貸款由威海潤禾擁有的在建工程（「威海項目」）擔保，於二零二四年三月十八日，銀行已同意貴集團於三年內使用威海項目預售所得款項償還未償還金額。根據威海項目的當前進展，貴公司董事預期預售將於二零二五年進行；

- (ii) 與物業承建商及其他貸方就該等建築成本、其他借貸(包括該等已逾期的應付建築成本、貸款本金連同利息)的續期或延長還款期成功磋商；
- (iii) 在有需要時成功另行獲取新的資金來源；及
- (iv) 實現多元化並擴展至物業發展以外的其他盈利業務。

倘 貴集團未能實施上述計劃及措施，則可能無法繼續以持續經營基準經營，並須作出調整，以將 貴集團資產的賬面值撇減至可收回金額，就可能產生的任何其他負債計提撥備，以及將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未於該等綜合財務報表中反映。

股東週年大會

本公司股東週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

本公司截至二零二三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.crown727.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，截至二零二三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積極貢獻。

承董事會命
皇冠環球集團有限公司
執行董事
魏振銘

香港，二零二四年四月二十二日

於本公告日期，董事會由兩名執行董事組成，分別是陳煜湛先生及魏振銘先生；及三名獨立非執行董事吳祺敏先生、肖剛華先生及劉婷女士。

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。