

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)

有關出售投資物業 之須予披露交易

背景

於二零二二年八月，本公司全資附屬公司中山市華聯實業開發有限公司（「**中山華聯**」）與買方於公開市場訂立11份買賣協議，據此，中山華聯向11名買方出售投資物業，總代價為人民幣381,456,100元（相當於約434,860,000港元，按於二零二二年八月二十二日人民幣1元兌1.14港元的匯率計算）。

董事會已確認出售事項的經審核公平值虧損約人民幣654百萬元（相當於約745.88百萬港元）。

上市規則之涵義及違反上市規則

由於上市規則第14章項下有關各出售事項(出售予買方B及買方K除外)的一項或多項適用百分比率(按單獨基準計算)超過5%但所有適用百分比率均低於25%，故訂立各出售事項(出售予買方B及買方K除外)將構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

由於無心之失，本公司未能及時披露訂立買賣協議及出售事項。該失誤並非蓄意，乃由於本公司管理層對訂立買賣協議及出售事項不會構成上市規則項下的須予公佈交易的誤解，因此並不知悉上市規則第14章項下的規定適用。

本公司對其不慎及無意疏忽上市規則的規定深表遺憾。本公司無意隱瞞有關買賣協議及出售事項的任何資料。

出售事項

於二零二二年八月，本公司全資附屬公司中山市華聯實業開發有限公司(「**中山華聯**」)與買方於公開市場訂立11份買賣協議，據此，中山華聯向11名買方出售投資物業，總代價為人民幣381,456,100元(相當於約434,860,000港元，按於二零二二年八月二十二日人民幣1元兌1.14港元的匯率計算)。

買賣協議

買賣協議的主要條款載列如下：

日期

於二零二二年八月分多次。

訂約方

- (a) 中山市華聯實業開發有限公司(「中山華聯」)(作為賣方)；及
- (b) 11名買方。

出售投資物業的詳情如下：

協議日期	買方	物業類型	面積 (平方米)	代價 (人民幣元)	(等值港元)
二零二二年八月五日	買方A	住宅用途	6,675.75	40,054,500	45,662,130
二零二二年八月八日	買方B	住宅用途	3,649.62	18,248,100	20,802,834
二零二二年八月九日	買方C	住宅用途	10,466.85	52,334,250	59,661,045
二零二二年八月十一日	買方D	住宅用途	6,458.70	32,293,500	36,814,590
二零二二年八月十二日	買方E	住宅用途	6,316.74	31,583,700	36,005,418
二零二二年八月十三日	買方F	住宅用途	6,048.72	30,243,600	34,477,704
二零二二年八月十五日	買方G	住宅用途	5,382.25	26,911,250	30,678,825
二零二二年八月十六日	買方H	住宅用途	5,245.59	26,227,950	29,899,863
二零二二年八月十七日	買方I	住宅用途	5,137.22	25,686,100	29,282,154
二零二二年八月十九日	買方J	商業用途	19,389.23	96,946,150	110,518,611
二零二二年八月二十二日	買方K	商業用途	185.40	927,000	1,056,780
總計			<u>74,956.07</u>	<u>381,456,000</u>	<u>434,859,954</u>

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各買方均為獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連的第三方。

標的事項

出售事項項下標的事項乃若干位於中國中山市東區中山三路69號達興豪苑的住宅及商業物業，其建設乃於二零一九年六月竣工。

代價

中山華聯向11名買方出售投資物業，總金額為人民幣381,456,100元（相當於約434,860,000港元，按於二零二二年八月二十二日人民幣1元兌1.14港元的匯率計算）。

代價的基準

自COVID-19爆發以來，本集團一直面臨財務困難及隨後中國物業市場的經濟衰退以及整體低迷的營商環境。來自要求付款的對手方的眾多索賠已使本集團的現金流量狀況惡化。倘出售事項未能成功完成，則本集團於不久的將來將面臨潛在的破產及其債權人的清算。

董事已探索各種解決方案以應對本集團不斷惡化的財務狀況，並已確定將投資物業變現為本集團可採取的最審慎及適當的行動之一，以維持其財務及現金流量狀況的可持續性以及抵禦經濟衰退。

鑒於中國物業市場狀況惡化，出售二線城市的物業對本集團而言是一項具有挑戰性的舉措。近年來，在香港上市的多家大型中國物業發展商面臨的財務困難表明更廣闊的中國物業市場前景黯淡。

董事認為，儘管錄得出售虧損，但本集團應即時採取行動將投資物業變現，因為此與物業市場的整體趨勢一致。董事會有意將現金所得款項更好地用於其他優質業務項目，而非持有非盈利資產。

誠如獨立物業估值師所評估，投資物業於二零二二年八月一日的估值為人民幣653,000,000元(相當於約744.4百萬港元)。估值乃採用直接比較法進行，假設該物業按其現況出售，並參考相關市場可得的可資比較銷售交易。具體而言，假設該物業在並無會影響物業價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排的利益的情況下出售。此外，並無計及有關或影響物業出售的任何選擇權或權利或優先購買權，亦無就一次性出售或向單一買家出售的物業計提撥備。

董事於二零二二年四月召開董事會會議，並對中山的物業價格進行市場分析。該分析估計可資比較單位的平均價格約為每平方米人民幣7,500元至人民幣8,000元。然而，物業代理告知，按有關價格水平出售該等物業仍將面臨挑戰。鑒於與投資物業有關的潛在訴訟風險，並考慮到本集團的物業已老化且需要維護，董事同意進一步提供相對於估計市價30%的折扣，以加快銷售進程。因此，該等物業最終以每平方米人民幣5,000元的平均價格出售。

經考慮本集團當時的財務狀況及業務營運，董事認為，出售事項為本公司以合理價格變現投資物業價值的良機，且出售事項所得款項可改善本集團的財務狀況及流動資金。

各份買賣協議乃經有關訂約方獨立磋商且完成該等出售事項於彼此間並非互為條件。

完成

出售事項項下的所有交易已於二零二二年八月完成。

有關本公司及中山華聯之資料

(a) 本公司

本公司的主要業務為物業發展、物業投資、酒店營運、高端白酒貿易及發展以及提供大健康策劃管理服務。

(b) 中山華聯

中山華聯為本公司的全資附屬公司。其主要業務為於中國從事物業發展及物業投資。

有關買方之資料

各買方均為中國公民及個人。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各買方均為獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連的第三方。所有買方經地方房產代理確認且各買方彼此間獨立。

進行出售事項之理由及裨益

投資物業多年來一直處於閒置狀態，並無收入，需要大量開支維護投資物業。鑑於自COVID-19開始以來中國國內對物業購買的需求減少且中國物業市場經歷動盪及持續的深度調整，本公司面臨財務困難，並收到針對本公司的付款呈請。因此，出售事項為業務增長提供所需資金。

出售事項之財務影響及所得款項用途

經參考投資物業於二零二二年八月二十二日的未經審核的出售投資物業虧損人民幣1,035百萬元(相當於約1,180百萬港元)，董事會已確認出售事項的經審核公平值虧損約人民幣654百萬元(相當於約745.88百萬港元)。

於出售事項完成後，本集團將不再持有投資物業的任何權益。

出售事項所得款項人民幣381,456,100元（相當於約434,860,000港元）（按於二零二二年八月二十二日的匯率人民幣1元兌1.14港元計算）已悉數用於以下用途：

出售事項所得款項用途	已動用金額 (約港元)
就高端白酒貿易向本集團供應商支付的可退還按金	250,800,000
償還應付多名獨立第三方的貸款	46,642,000
中山物業項目的申索／糾紛和解	113,863,000
一般營運資金	<u>23,555,000</u>
總計	<u><u>434,860,000</u></u>

上市規則之涵義及違反上市規則

由於上市規則第14章項下有關各出售事項（出售予買方B及買方K除外）的一項或多項適用百分比率（按單獨基準計算）超過5%但所有適用百分比率均低於25%，故訂立各出售事項（出售予買方B及買方K除外）將構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

由於各買賣協議乃於不同日期與不同買方訂立，且彼此之間並無關連，故毋須就評估上市規則第14章項下的適用百分比率合併計算各出售事項。

由於無心之失，本公司未能及時披露訂立買賣協議及出售事項。該失誤並非蓄意，乃由於本公司管理層對訂立買賣協議及出售事項不會構成上市規則項下的須予公佈交易的誤解，因此並不知悉上市規則第14章項下的規定適用。

補救行動

本公司對其不慎及無意疏忽上市規則的規定深表遺憾。本公司無意隱瞞有關買賣協議及出售事項的任何資料。

出售事項在本公司現任董事不知情的情況下進行，而在現任董事獲悉時，出售事項已完成。

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議及出售事項乃按一般商業條款訂立，而買賣協議及出售事項的條款屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

為防止日後發生類似不合規事件，本公司將採取以下補救措施及行動：

- (i) 本公司將為董事、高級管理層及相關員工安排有關須予公佈交易的監管合規事宜的定期培訓，以確保彼等充分了解上市規則的規定；
- (ii) 本公司將檢討及加強監管合規程序及其內部監控，以確保本公司所有現有及進一步的交易完全符合上市規則；

- (iii) 本公司將與專業顧問在監管合規方面保持更緊密的合作；及
- (iv) 本公司將確保於適當及必要時，就日後任何建議交易或事件所需採取的任何行動尋求外部法律意見或其他專業意見。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	皇冠環球集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：727）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	透過中山市華聯實業開發有限公司與買方於二零二二年八月訂立的買賣協議出售投資物業
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「投資物業」	指	於出售事項之前由中山華聯擁有的位於中國中山市東區中山三路69號達興豪苑的各類住宅及商業物業

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「買方A」	指	中國公民及獨立第三方買家
「買方B」	指	中國公民及獨立第三方買家
「買方C」	指	中國公民及獨立第三方買家
「買方D」	指	中國公民及獨立第三方買家
「買方E」	指	中國公民及獨立第三方買家
「買方F」	指	中國公民及獨立第三方買家
「買方G」	指	中國公民及獨立第三方買家
「買方H」	指	中國公民及獨立第三方買家
「買方I」	指	中國公民及獨立第三方買家
「買方J」	指	中國公民及獨立第三方買家
「買方K」	指	中國公民及獨立第三方買家
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「買賣協議」	指	中山市華聯實業開發有限公司與買方於二零二二年八月就出售事項訂立的買賣協議
「股份」	指	本公司已發行股份
「股東」	指	股份的持有人

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「中山華聯」 指 中山市華聯實業開發有限公司，本公司之全資附屬公司

承董事會命
皇冠環球集團有限公司
執行董事
魏振銘

香港，二零二四年五月十七日

於本公告日期，執行董事為魏振銘先生及陳煜湛先生；及獨立非執行董事為劉婷女士、肖剛華先生及吳祺敏先生。