

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)

截至二零一八年三月三十一日止年度之全年業績

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(「本集團」)截至二零一八年三月三十一日止財政年度(「二零一八年度」)之綜合業績連同截至二零一七年三月三十一日止財政年度(「二零一七年度」)之比較數字。

綜合全面收益表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	2	4,995	12,024
其他盈利，淨額	3	4,966	272
其他收益	4	108	728
投資物業之公平值盈利，淨額		1,335	160,008
僱員成本		(14,076)	(13,571)
折舊		(1,362)	(1,389)
議價購買收益	5	116,001	—
其他經營開支	6	(1,792)	(30,012)
經營溢利		110,175	128,060
財務收入		1,333	3,155
融資成本		(1,898)	(7,915)
融資成本，淨額		(565)	(4,760)
除所得稅前溢利		109,610	123,300
所得稅開支	7	(895)	(41,960)
年內溢利		108,715	81,340

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
其他全面收益／(虧損)：		
其後可能重新分類至損益之項目：		
貨幣換算差額	<u>168,188</u>	<u>(79,268)</u>
年內其他全面收益／(虧損)總額	<u>168,188</u>	<u>(79,268)</u>
年內全面收入總額	<u>276,903</u>	<u>2,072</u>
以下各方應佔溢利／(虧損)：		
本公司擁有人	108,716	81,179
非控股權益	<u>(1)</u>	<u>161</u>
	<u>108,715</u>	<u>81,340</u>
以下各方應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	276,895	1,919
非控股權益	<u>8</u>	<u>153</u>
	<u>276,903</u>	<u>2,072</u>
本公司擁有人應佔年內每股基本及攤薄盈利 (以每股港仙呈列)	8	8
	<u>3.50仙</u>	<u>2.84仙</u>
股息	<u>-</u>	<u>-</u>

綜合財務狀況表

於二零一八年三月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		144,386	4,862
投資物業	9	2,091,000	1,881,563
其他應收款項、預付款項及按金	11	1,209	–
可供出售財務資產		–	700
遞延稅項資產		870	–
		<u>2,237,465</u>	<u>1,887,125</u>
流動資產			
貿易應收款項	10	–	8,475
其他應收款項、預付款項及按金	11	2,122	3,530
待售發展中物業	12	568,801	–
按公平值透過損益列賬之財務資產		12,500	–
現金及現金等價物		43,585	85,289
		<u>627,008</u>	<u>97,294</u>
		<u>2,864,473</u>	<u>1,984,419</u>
負債			
流動負債			
其他應付款項及應計負債	13	101,885	30,655
應付所得稅		3,163	2,082
		<u>105,048</u>	<u>32,737</u>
流動資產淨值		<u>521,960</u>	<u>64,557</u>
總資產減流動負債		<u>2,759,425</u>	<u>1,951,682</u>

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動負債			
其他應付款項	13	6,623	356,240
借貸		160,000	–
遞延所得稅負債		430,373	379,859
		<u>596,996</u>	<u>736,099</u>
資產淨值		<u>2,162,429</u>	<u>1,215,583</u>
權益			
資本及儲備			
股本		1,979,067	1,309,124
其他儲備		183,202	(93,694)
		<u>2,162,269</u>	<u>1,215,430</u>
非控股權益		<u>160</u>	<u>153</u>
權益總額		<u>2,162,429</u>	<u>1,215,583</u>

綜合財務報表附註

1 一般資料及編製基準

皇冠環球集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（連同本公司統稱為「本集團」）之主要業務為(i)物業投資，(ii)酒店營運，(iii)提供金融顧問服務及(iv)物業發展。

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。

本公司之本綜合財務報表乃根據《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）編製。綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，並就重估投資物業及可供出售財務資產作出修訂。

編製符合香港財務報告準則之財務報表需要使用若干關鍵會計估計，亦要求管理層於應用本集團會計政策時作出判斷。

(a) 採納新準則及現行準則修訂本之影響

以下新準則及現行準則修訂本對於二零一七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12號 (修訂本)	披露於其他實體之權益
香港會計準則第7號 (修訂本)	披露計劃
香港會計準則第12號 (修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產

採納該等新準則及現行準則修訂本對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂準則及現行準則修訂本

下列新訂準則及現行準則修訂本已頒佈，但於二零一七年四月一日或之後開始之本集團財政年度尚未生效，亦未提早採納：

		自以下日期 或之後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎之付款交易之分類及計量	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第4號之修訂	與香港財務報告準則第4號「保險合約」應用香港財務報告準則第9號「財務工具」	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第9號	財務工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號 (修訂本)	釐清香港財務報告準則第15號	二零一八年一月一日
香港會計準則第40號 (修訂本)	投資物業轉撥	
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第22號	外幣交易及預付代價	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第9號 (修訂本)	提早還款特性及負補償	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業間 資產銷售或注資	待定

(i) 香港財務報告準則第9號「財務工具」

該項新準則闡述財務資產及財務負債的分類、計量及取消確認，並引入對沖會計法之新規則以及財務資產之新減值模式。香港財務報告準則第9號為確認減值虧損引入新模式－預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式，為對香港會計準則第39號已產生虧損模式之改變。香港財務報告準則第9號訂有一個「三階段」方法，其以初始確認後財務資產信貸質素之變動為基礎。資產隨信貸質素變動而於三個階段內轉移，不同階段決定實體如何計量減值虧損及應用實際利率法。新規則意味著，於初步確認未發生信用減值、按攤銷成本列賬的財務資產時，須將相等於12個月預期信貸虧損的首日虧損於損益確認。如屬應收賬款，則此首日虧損將相等於其整個期限的預期信貸虧損。倘信用風險顯著增加，則使用整個期限的預期信貸虧損（而非12個月內的預期信貸虧損）計量減值。

由於新要求僅對入賬處理被指定為按公平值透過損益列賬之財務負債帶來影響，而本集團並無任何該等負債，故將不會影響本集團有關財務負債之會計法。取消確認之規則已自香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」轉移，且並無改變。

根據本集團過往經驗，客戶及其他應收款項未償還結餘的違約率較低。本集團董事認為，倘本集團採用香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模式，本集團於二零一八年一月一日確認的累計減值虧損金額與根據香港會計準則第39號確認的累計金額相比將不會有重大差異。

本集團將自二零一八年一月一日起追溯應用新規則及該準則所允許的可行權宜處理。

(ii) 香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」

香港財務報告準則第15號建立了釐定是否確認、確認多少及何時確認收益的完整框架，取代現行的收益確認指引，包括香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建造合約」及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第13號「客戶忠誠度計劃」。該準則亦包括有關何時將用於達成或履行合約且未在其他準則中另有規定的成本資本化的指引，以及擴大披露的規定。

香港財務報告準則第15號的核心原則為實體就描述向客戶轉讓承諾貨品或服務所確認的收益金額，應能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入收益確認的五個步驟：

- 第1步： 識別與客戶訂立的合約。
- 第2步： 識別合約的履約責任。
- 第3步： 釐定交易價格。
- 第4步： 將交易價格分配至合約的履約責任。
- 第5步： 於實體達成履約責任時（或就此）確認收益。

香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更有條理的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履約責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。

該準則由基於「盈利處理」的收益確認模式轉為基於轉移控制權的「資產負債」方針。香港財務報告準則第15號規定了合約成本資本化、特許安排及主事人與代理人代價的具體指引，亦就實體與客戶訂立的合約所產生收益及現金流量的性質、金額、時間及不明朗因素設定一套嚴密的披露規定。

本集團的主要收入來源為租金收入及金融顧問服務收入。本集團董事已初步評估採納香港財務報告準則第15號的影響。根據評估，實施香港財務報告準則第15號整體不會對本集團的財務狀況及經營業績有任何重大影響。

與此同時，採納香港財務報告準則第15號後將須作出額外披露。

本集團將自二零一八年一月一日起追溯應用新規則及該準則所允許的可行權宜處理。

(iii) 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號「租賃」提出租賃的定義、租賃確認及計量的要求，並設立向財務報表使用者報告有關承租人及出租人租賃業務的有用信息的原則。香港財務報告準則第16號導致的主要變動為大部分經營租賃會入賬列於承租人的財務狀況表。本集團為多項物業的承租人，該等物業目前分類為經營租賃。

出租人的會計處理將不會有重大變動。

香港財務報告準則第16號就租賃的會計處理訂立新條文，日後不再允許承租人於財務狀況表外確認若干租賃。相反，由於絕大部分租賃必須以資產（就使用權而言）及財務負債（就付款責任而言）的形式確認，故各項租賃均列於本集團的綜合財務狀況表。租期為十二個月以下的短期租賃及低價值資產租賃獲豁免此類報告義務。因此，新準則將導致綜合財務狀況表的資產及財務負債增加。由於受綜合全面收益表的財務表現影響，經營租賃開支將減少，而折舊及攤銷與利息開支將增加。於二零一八年三月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款總額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	5,994	6,161
一至五年	<u>10,060</u>	<u>-</u>
	<u>16,054</u>	<u>6,161</u>

除上述綜合財務狀況表的資產及財務負債增加以及綜合全面收益表的財務業績影響外，本集團董事預期採納香港財務報告準則第16號對本集團的財務狀況及財務表現不會有重大影響。新準則預期於二零一九年一月一日或之後開始的財政年度方會採用。

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、酒店營運、提供金融顧問服務及物業發展。

(a) 按類別分析之收益

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
租金收入	4,995	3,359
金融顧問服務收入	—	8,665
	<u>4,995</u>	<u>12,024</u>

(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。完成收購Jumbo China Investment Group Limited（「Jumbo China收購事件」）後，本集團因應本集團戰略的變化採納物業發展為新業務分部。本集團已採納新組織架構作為報告形式，由截至二零一七年三月三十一日止年度生效。業務分部之詳情概述如下：

- i) 物業投資分部於中華人民共和國（「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) 酒店營運分部於威海市（「威海」）從事酒店出租及食品以及餐飲；
- iii) 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；
- iv) 物業發展分部從事物業發展及物業銷售業務；及
- v) 未分配項目分部為上文(i)、(ii)、(iii)及(iv)項所述者以外之業務，包括本集團辦事處業務。

於二零一八年三月三十一日，位於中國中山市之投資物業正在翻新。

於二零一八年三月三十一日，由於處於在建當中，位於威海的酒店經營及物業發展業務尚未開始。

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。分部負債包括遞延稅項負債、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。截至二零一八年及二零一七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、投資物業之公平值盈利及資本開支如下：

	物業投資 千港元	酒店營運 千港元	金融顧問 服務 千港元	物業發展 千港元	未分配項目 千港元	總計 千港元
截至二零一八年						
三月三十一日止年度						
分部收益：						
來自外部客戶之收益	<u>4,995</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,995</u>
分部業績	7,233	(1,561)	(2,859)	(2,691)	110,053	110,175
財務收入						1,333
融資成本						<u>(1,898)</u>
除所得稅前溢利						109,610
所得稅開支						<u>(895)</u>
年內溢利						<u>108,715</u>
其他分部資料						
折舊	(681)	-	(218)	(38)	(425)	(1,362)
投資物業之公平值盈利， 淨額	<u>1,335</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,335</u>
添置						
— 物業、廠房及設備	-	38,970	-	481	600	40,051
— 投資物業	<u>7,828</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,828</u>

	物業投資 千港元	酒店營運 千港元	金融顧問 服務 千港元	物業發展 千港元	未分配項目 千港元	總計 千港元
截至二零一七年三月三十一日 止年度						
分部收益：						
來自外部客戶之收益	<u>3,359</u>	<u>-</u>	<u>8,665</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,024</u>
分部業績	156,835	(459)	6,097	-	(34,413)	128,060
財務收入						3,155
融資成本						<u>(7,915)</u>
除所得稅前溢利						123,300
所得稅開支						<u>(41,960)</u>
年內溢利						<u>81,340</u>
其他分部資料						
折舊	(211)	-	(44)	-	(1,134)	(1,389)
投資物業之公平值盈利	<u>160,008</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>160,008</u>
添置						
— 物業、廠房及設備	-	-	249	-	13	262
— 投資物業	<u>7,782</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,782</u>

三名客戶(二零一七年：三名)向本集團貢獻超過10%收益。

	二零一八年			二零一七年		
	物業投資分部 千港元	金融顧問 服務分部 千港元	總計 千港元	物業投資分部 千港元	金融顧問 服務分部 千港元	總計 千港元
客戶A	1,999	-	1,999	1,999	-	1,999
客戶B	1,442	-	1,442	1,360	-	1,360
客戶C	-	-	-	-	8,665	8,665
客戶D	<u>1,554</u>	<u>-</u>	<u>1,554</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
總計	<u>4,995</u>	<u>-</u>	<u>4,995</u>	<u>3,359</u>	<u>8,665</u>	<u>12,024</u>

概無其他單一客戶為本集團截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止兩個年度貢獻10%或以上收益。

於二零一八年及二零一七年三月三十一日，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	酒店營運 千港元	金融顧問 服務 千港元	物業發展 千港元	未分配項目 千港元	總計 千港元
於二零一八年三月三十一日						
分部資產	2,096,078	139,443	339	581,756	3,272	2,820,888
現金及現金等價物	10,475	-	12,797	14,975	5,338	43,585
資產總值	2,106,553	139,443	13,136	596,731	8,610	2,864,473
分部負債	(476,295)	(39,707)	(203)	(180,888)	(4,951)	(702,044)
負債總額	(476,295)	(39,707)	(203)	(180,888)	(4,951)	(702,044)
於二零一七年三月三十一日						
分部資產	1,886,443	-	8,989	-	3,698	1,899,130
現金及現金等價物	957	-	3,796	-	80,536	85,289
資產總值	1,887,400	-	12,785	-	84,234	1,984,419
分部負債	(745,687)	-	(2,118)	-	(21,031)	(768,836)
負債總額	(745,687)	-	(2,118)	-	(21,031)	(768,836)

本集團於香港及中國經營業務。本集團截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度按地區劃分之收益以及於二零一八年及二零一七年三月三十一日按地區劃分之非流動資產（財務工具及遞延稅項資產除外）如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益		
中國	<u>4,995</u>	<u>12,024</u>
非流動資產		
香港	1,073	2,059
中國	<u>2,234,313</u>	<u>1,885,066</u>
	<u>2,235,386</u>	<u>1,887,125</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 其他盈利，淨額

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
來自顧問費之退款（附註）	5,355	—
可供出售財務資產之減值虧損	—	(441)
出售附屬公司之盈利	302	—
出售物業、廠房及設備之盈利	—	167
撇銷長期未收回之應收結餘	(686)	—
其他	(5)	546
	<u>4,966</u>	<u>272</u>

附註：

於截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團聘請一名顧問就其於中山的投資物業提供若干工程顧問服務。顧問費人民幣5,200,000元（相當於6,188,000港元）已確認為經營開支。於二零一八年一月，由於服務範圍變動及本集團決定另覓一名新顧問，該顧問費人民幣4,500,000元（相當於5,355,000港元）已退還予本集團。

4 其他收益

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
豁免應付董事袍金 (附註)	-	728
其他	<u>108</u>	<u>-</u>
	<u>108</u>	<u>728</u>

附註：

於二零一七年三月三十一日，祝金龍先生辭任本公司執行董事，彼因提早呈辭而放棄收取截至二零一七年三月三十一日止年度之董事袍金。

5 業務合併

根據Crown International Investment (本公司之間接全資附屬公司)與Good Wealth於二零一六年九月十三日訂立之買賣協議(「協議日期」)(連同日期為二零一六年十二月十三日、二零一七年三月十三日、二零一七年四月十三日、二零一七年六月三十日及二零一七年八月三十一日之一系列補充協議)，Good Wealth同意出售而Crown International Investment同意購買Jumbo China Investment Group Limited(「Jumbo China Investment」，連同其附屬公司統稱為「Jumbo China集團」)(於薩摩亞註冊成立之公司)之全部已發行股本，以發行及配發合共260,000,000股入賬列為繳足之本公司新股份(「代價股份」)。Jumbo China集團之主要業務為於中華人民共和國從事物業開發及投資。

於協議日期，代價股份之數目乃經參考本公司當時之股價釐定，總代價為500,000,000港元。由於該交易之完成延遲，代價股份於二零一七年九月十四日(「完成日期」)以每股1.29港元發行，代價為335,400,000港元(扣除發行成本)。由於協議日期與完成日期間之股價差額，本集團於截至二零一八年三月三十一日止年度之綜合全面收益表確認議價收益116,001,000港元。

6 其他經營開支

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
法律及專業費	1,917	1,942
顧問費	-	6,224
核數師酬金	1,450	1,297
匯兌(盈利)/虧損,淨額	(16,099)	9,159
辦公室租金	5,830	6,038
商務差旅開支	912	654
物業稅	599	747
商務娛樂	614	801
汽車開支	547	546
登記及公告費	956	510
酒店管理費	1,561	-
其他稅項及印花稅	239	176
其他	3,266	1,918
	<u>1,792</u>	<u>30,012</u>

7 所得稅開支

綜合全面收益表內已扣除之稅項金額指：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期稅項－中國	1,389	2,193
遞延稅項	(494)	39,767
	<u>895</u>	<u>41,960</u>

8 每股盈利

- (a) 每股普通股之基本盈利乃以年內本公司權益持有人應佔溢利除以已發行普通股之加權平均數計算。

	二零一八年	二零一七年
本公司擁有人應佔年內溢利，千港元	108,716	81,179
已發行普通股之加權平均數	<u>3,110,465,753</u>	<u>2,860,000,000</u>
每股普通股基本盈利，港仙	<u>3.50</u>	<u>2.84</u>

- (b) 每股普通股之攤薄盈利之計算乃以本公司擁有人應佔年內溢利及計算上文每股普通股之基本盈利時所用之相同普通股加權平均數為依據，原因在於本公司在截至二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日止兩個年度並無源於購股權之任何攤薄潛在普通股。

9 投資物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於四月一日	1,881,563	1,828,920
添置	7,828	7,782
公平值盈利，淨額	1,335	160,008
匯兌差額	<u>200,274</u>	<u>(115,147)</u>
於三月三十一日	<u>2,091,000</u>	<u>1,881,563</u>

本集團根據經營租賃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價值模型計量。

確認於損益的投資物業金額

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
租金收入	4,995	3,359
來自產生租賃收入的物業的直接營運開支	(820)	(789)
來自並無產生租賃收入的物業的 直接營運開支	<u>(39)</u>	<u>(38)</u>

10 貿易應收款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
貿易應收款項	<u>-</u>	<u>8,475</u>

於二零一八年三月三十一日，概無貿易應收款項，而截至二零一七年三月三十一日，信貸期為30日之貿易應收款項8,475,000港元已逾期但未減值，與一名無重大財務困難之獨立客戶有關。貿易應收款項按逾期日數編製之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已逾期但未減值：		
逾期61至90日	<u>-</u>	<u>8,475</u>

貿易應收款項賬面值以人民幣計值。

11 其他應收款項、預付款項及按金

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動		
租金按金	<u>1,209</u>	<u>—</u>
	<u>1,209</u>	<u>—</u>
流動		
其他應收款項	378	375
預付款項及按金	<u>1,744</u>	<u>3,155</u>
	<u>2,122</u>	<u>3,530</u>
	<u>3,331</u>	<u>3,530</u>

其他應收款項及按金之賬面值與公平值相若，並以下列貨幣計值：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
港元	1,790	1,639
人民幣	<u>1,541</u>	<u>1,891</u>
	<u>3,331</u>	<u>3,530</u>

12 待售發展中物業

	二零一八年 千港元
於二零一七年四月一日	-
添置	89,602
收購一間附屬公司	375,072
自物業、廠房及設備重新分類	75,232
匯兌差額	28,895
	<hr/>
於二零一八年三月三十一日	568,801
	<hr/> <hr/>
發展中及持作待售物業包括：	
建築成本及資本化開支	497,879
已資本化的融資成本	20,260
匯兌差額	50,662
	<hr/>
於二零一八年三月三十一日	568,801
	<hr/> <hr/>
預期完成所需款項：	
於正常營運週期內計入流動資產	568,801
於正常營運週期外計入非流動資產	-
	<hr/>
於二零一八年三月三十一日	568,801
	<hr/> <hr/>

附註：

- (a) 於二零一八年三月三十一日，本集團將其就威海市項目商業區域停車場及若干部分之意圖改變為銷售。因此，相關賬面淨值已自物業、廠房及設備重新分類至發展中及持作待售物業。
- (b) 預計將於超過一年以後收回的待售發展中物業款項為568,801,000港元（二零一七年：無）。

13 其他應付款項及應計負債

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非即期		
應付代價－非即期部分 (附註a)	–	198,906
其他應付款項－非即期部分 (附註b)	–	157,334
租賃裝修應付款項	<u>6,623</u>	<u>–</u>
	<u>6,623</u>	<u>356,240</u>
即期		
應付物業收購成本	1,096	991
應付代價－即期部分 (附註a)	–	12,200
應計建築成本	36,102	7,278
應計董事袍金	438	4,241
應計核數費	1,400	1,250
應付薪金	442	1,941
其他應付款項－即期部分 (附註b)	41,826	402
應計法律及專業費	599	80
應計利息應付款項	8,589	–
其他	<u>11,393</u>	<u>2,272</u>
	<u>101,885</u>	<u>30,655</u>
	<u>108,508</u>	<u>386,895</u>

附註a：

該款項指就收購中山市華聯實業開發有限公司之全部股權應付之代價。該等款項為無抵押、免息及按協定付款條款償還。

附註b：

該款項指就Sino Oasis Oversea Limited (「Sino Oasis」)已代中山市華聯實業開發有限公司支付之建築服務費而應付Sino Oasis之款項。該款項為無抵押、免息及按協定付款條款償還。

其他應付款項及應計負債之賬面值與公平值相若，並以下列貨幣計值：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
港元	4,089	218,924
人民幣	<u>104,419</u>	<u>167,971</u>
	<u><u>108,508</u></u>	<u><u>386,895</u></u>

管理層討論及分析

業務回顧

緒言

於二零一八年度，本集團主要於中國從事物業投資、酒店營運及物業發展（於二零一八年度收購）。本集團亦採取措施維持其在中國提供金融顧問服務業務。

物業投資

本集團目前之商業物業投資項目包括以下各項：

- 中國營口市一幢商業大樓（「營口物業」）；
- 中國江西省井岡山市一幢酒店綜合大樓（「井岡山物業」），已由本集團租予一名當地承租人用作酒店業務營運；及
- 中國中山市一個綜合商住項目（「中山物業」）。

酒店營運

本集團目前之酒店營運投資項目包括本集團於二零一七年九月在中國威海市收購之酒店發展項目（「威海物業」）。

於二零一七年九月十三日，本集團以透過發行及配發260,000,000股本公司新股份完成購買威海物業業主Jumbo China Investment Group Limited之全部股權。上述收購事項為本集團提供得到三幢多層酒店大樓（總建築面積約195,000平方米，提供逾1,600間酒店套房及服務式公寓單位及360個停車位）之高端發展項目之途徑。有關上述收購事項之進一步資料，已分別於本公司日期為二零一六年九月十三日及二零一七年九月十三日之公告中發佈。

本集團之酒店營運包括於威海物業之約200間酒店套房，其將由一間美國的知名酒店集團（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。

物業發展

本集團目前之物業發展投資項目包括於威海物業之約1,400間將由本集團進行開發及銷售的服務式公寓單位。

金融顧問業務

於二零一七年度，本集團開始在中國從事提供協助房地產發展商之金融服務，以從金融機構獲得融資，再對該等服務收取佣金。

本集團於二零一八年度上半年尋求維持及發展金融顧問服務業務。隨後，中國頒佈進一步限制向房地產發展商提供融資的法規，因此本集團在二零一八年度並無接到新客戶的委聘，故此本分部於二零一八年度並無產生重大收益。

本集團將繼續開拓中國融資市場，尋求任何機會以提供新服務及為本公司擴闊收入來源。

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。

於二零一零年九月二十一日，營口附屬公司（作為出租人）就營口物業二至四樓以及底層的一部分與一家銀行（作為承租人）訂立一份租賃協議。該租賃為期十(10)年，首五(5)年之年度租金為人民幣1.68百萬元，餘下五(5)年之年度租金則為人民幣1.764百萬元。

於二零一三年十一月一日，營口附屬公司（作為出租人）就營口物業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(9)年，首3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(3)年調升6%。

由於上述兩項租賃，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，營口物業至二零二零年及二零二二年各年現有租賃存續期內的營運不會有重大變動。

(ii) 井岡山物業

井岡山物業為一幢位於中國江西省井岡山市之酒店綜合大樓，總建築面積約為9,600平方米。

於二零一七年六月七日，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，租期至二零二七年十二月七日止為期十(10)年（於六(6)個月之慣常免租期結束後（二零一七年十二月八日）開始）。根據該租賃協議之條款，該當地承租人將於該酒店綜合大樓中經營酒店業務。該當地承租人承諾翻新及保養該酒店綜合大樓，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。該承租人將耗資不少於人民幣10百萬元進行翻新，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。截至二零一八年三月三十一日，該承租人已產生翻新費用約為人民幣7.9百萬元。

本公司管理層（「管理層」）認為，在眾多潛在承租人之要約中，本集團與上述當地承租人訂立之條款，不單為本集團帶來穩定租金收入，同時押後支付其酒店綜合大樓之龐大翻新成本，對本集團有利。

截至本報告日期，該當地承租人所安排的翻新工程已大致完成，而該酒店綜合大樓預期於截至二零一九年三月三十一日止財政年度（「二零一九年度」）第二季度開業。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。

本集團認為其井岡山物業之營運為成功典範，可供中山物業等本集團其他投資物業採納。此不僅有助於為本集團帶來穩定租賃收入，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量。

(iii) 中山物業

中山物業為一幢多用途綜合大樓，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重估，中山物業市值自獲本集團收購以來累計大幅上升。

本集團發現，於二零一八年度下半年，中山住宅物業之價格水平以溫和增長水平趨於穩定。本集團認為，(i)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(ii)中山臨近城市珠海目前之每平方米平均房價遠高於中山等外部因素，將令不久將來中山住宅物業之售價及租賃水平維持穩定溫和增長。

根據本集團從營運井岡山物業得到之經驗，本集團在二零一八年度下半年專注於尋獲願意以延長租期租賃整幢中山物業並為中山物業之翻新提供融資（將由本集團於租期內彌償）之合適租戶。於二零一八年度，本集團與數名潛在承租人進行磋商。本集團預期將於二零一九年度上半年與其中一名潛在承租人訂立正式租約。此將為本集團帶來穩定的租金收入，而本集團亦通過於租賃年期內分攤翻新費用，提高本集團之現金流量。

於二零一八年度，鑒於以下理由，本集團僅就中山物業之保養產生少量翻新及場地清掃費用，亦無對環境造成重大影響。

由於在中山物業按計劃整幢出租的情況下，包括中山物業設計及樓面平面圖在內之翻修工程將由承租人安排，本集團決定，直至本集團與潛在承租人（目前預期將在二零一九年度上半年出現）確定所有商業條款為止，與潛在承建商就中山物業之翻修工程進行之磋商將中止或放緩。倘未能敲定與潛在承租人之磋商，本集團將就出售目的重新開始尋找翻修中山物業住宅單位之合適承建商。

B. 本集團之酒店營運

威海物業

威海物業包括三幢多層酒店大樓，總建築面積約195,000平方米，提供逾1,600間酒店套房及360個停車位。

為了把握中國威海市房地產市場中之機遇，同時為本集團及其股東帶來穩定的長期收入，本集團於二零一六年九月十三日就以代價5億港元購買威海物業業主 Jumbo China Investment Group Limited 之全部股權（「收購事項」）訂立一份買賣協議（「買賣協議」）。該收購事項已於二零一七年九月十三日完成。建築及翻新工程已於二零一六年四月開展。預期威海物業於該等工程完成時（預計為二零二零年年中或前後）之建築面積合共約為195,000平方米，將提供逾1,600間酒店套房及360個停車位。威海物業主樓預計高約150米，成為威海金海灘之地標。

本集團計劃將威海物業大部分餘下樓面面積發展為酒店及相關零售物業和停車位。根據估值報告，有關酒店及相關零售物業和停車位之總市值預計約達人民幣5.7億元。

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美資酒店集團（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，並於發展完成後管理其營運。該酒店預期將根據相關國際標準達到五星級標準，其目標客戶為高端商旅及休閒遊客。

該酒店綜合大樓現處於在建中。建築及翻新工程完成（預期為二零二零年年中或前後）後，該酒店預期將提供逾200間豪華套房及客房。

C. 本集團於物業發展的投資

威海物業

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。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。管理層觀察到威海市平均房地產價格穩步上揚。管理層將採取措施，確保威海物業發展緊貼時間表。

有鑑於此，本集團決定裝修威海物業約130,000平方米之建築面積為服務式公寓並將其出售。根據一份由本集團所委聘獨立估值師行發出之報告，按照（其中包括）威海市現時房地產價格水平，該等服務式公寓之總市值預計約達人民幣16.2億元。

本集團計劃於當地機關發出相關預售許可證時（預計於二零一九年度第二季度），開始預售該等服務式公寓單位。

本集團已與中國一間知名國際物業銷售代理集團訂立獨家代理協議，該集團將於獲授預售許可證後，開始推廣服務式公寓單位。

威海物業發展之融資

發展威海物業之初步成本預計約為人民幣10億元。

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。預期於二零一九年度第二季度獲得當地機關的許可。

於二零一七年七月二十日，本集團與一名獨立第三方訂立一份有關為威海物業之建築及翻新成本融資之委託貸款協議，據此，上述貸款人向本集團提供貸款融資，本金總額為人民幣150百萬元。於二零一七年九月十一日，本集團亦與發展項目之總承建商訂立一份合作協議，據此，上述承建商將協助為部分威海物業發展成本融資，直至發展完成為止。

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量；(ii)上述貸款融資等貸款融資協議；(iii)與承建商訂立合作協議，據此，有關承建商將為發展成本融資以換取本集團應付利息之回報；及(iv)本集團不時可能予以訂立的其他資金安排。

D. 本集團之金融顧問服務

本集團已於中國若干發展迅速之省份建立其金融顧問業務，為需要融資之物業發展商及其他企業提供業務和金融顧問服務，並安排債務融資。

如上文所披露者，本集團發展債務融資業務之工作在二零一八年度因中國監管環境出現的不利變動而告中止。如上文所披露者，本集團將繼續開拓中國融資市場，尋求任何機會以提供新服務及為本公司擴闊收入來源。

財務回顧

收益

於二零一八年度，收益約為5.0百萬港元，較於二零一七年度約12.0百萬港元減少約7.0百萬港元或58.3%。收益減少的主要原因是來自金融顧問服務收入之減少，二零一八年度金融顧問服務並沒有供獻任何收益（二零一七年度：約8.7百萬港元）。

其他經營開支

於二零一八年度，其他經營開支約為1.8百萬港元，較於二零一七年度約30.0百萬港元減少約28.2百萬港元或94%。其他經營開支減少的主要原因是來自匯兌盈利淨額約16.1百萬港元（二零一七年度：匯兌虧損淨額9.2百萬港元）。

融資成本

於二零一八年度，融資成本約為1.9百萬港元，較二零一七年度約7.9百萬港元減少約6.0百萬港元或約75.9%，融資成本減少的唯一原因是由於減少應計利息開支約6.0百萬港元。

本公司擁有人應佔溢利

於二零一八年度，本集團錄得本公司擁有人應佔純利約108.7百萬港元（二零一七年度：約81.2百萬港元）。本公司擁有人應佔全面收益總額約為276.9百萬港元（二零一七年度：約1.9百萬港元）。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一八年度，本集團的資金來源主要為業務經營產生的收入、發行新股份及來自一名第三方的借款，該等款項用於本集團業務營運及項目投資發展。

本集團預期未來一年的主要資金來源將仍是業務經營收入及借款，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的資金來源。

於二零一八年三月三十一日，本集團之銀行結餘及現金約為43.6百萬港元，而於二零一七年三月三十一日之銀行結餘及現金則約為85.3百萬港元。

於二零一八年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約為522.0百萬港元，而於二零一七年三月三十一日則約為64.6百萬港元。於二零一八年三月三十一日，本集團之流動比率（即流動資產除以流動負債）約為6.0，而於二零一七年三月三十一日則約為3.0。

資產負債比率

於二零一八年三月三十一日，本集團淨債務資產負債比率（即淨債務除以總權益）處於穩健水平，約為5.4%（二零一七年三月三十一日：不適用）。淨債務包括借貸總額減現金及現金等價物。權益總額包括綜合財務狀況表所列擁有人股權。

資本開支

本集團於二零一八年度之資本開支包括固定資產及投資物業開支分別約40.1百萬港元（二零一七年度：約0.3百萬港元）及約7.8百萬港元（二零一七年度：約7.8百萬港元）。

或然負債及承擔

於二零一八年三月三十一日，

- (a) 本集團並無任何重大或然負債或擔保（二零一七年三月三十一日：無）；及
- (b) 本集團有經營租賃承擔約16.1百萬港元（二零一七年三月三十一日：約6.2百萬港元）。

抵押本集團資產

於二零一八年三月三十一日，本集團位於中國威海市一塊土地的土地使用權及一家附屬公司的股權已抵押予一名獨立第三方作為未償還借款約160.0百萬港元之抵押。

外匯風險

本集團主要於香港及中國內地經營日常業務及投資，而收支乃以港元及人民幣定值。董事相信，本集團並無重大外匯風險。然而，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。於二零一八年三月三十一日，本集團並無重大外匯風險。

主要收購、出售及重大投資

除Jumbo China收購事項完成外，於二零一八年度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。

於二零一八年三月三十一日，本集團並無持有任何重大投資（二零一七年三月三十一日：無）。

僱員及薪酬政策

於二零一八年三月三十一日，本集團合共有45名僱員（二零一七年三月三十一日：33名），包括執行董事。二零一八年度之薪酬及僱員成本約為14.2百萬港元（二零一七年度：約13.6百萬港元）。本公司之薪酬、素質及提名委員會（「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。

重大投資

除上文所披露者外，於二零一八年三月三十一日，本集團並無持有其他重大投資。

未來展望

於完成收購威海物業後，本集團計劃向其投放更多人力物力，包括：

- 密切監察威海物業酒店及服務式公寓之建設、裝修及營銷進度，按照本集團之發展策略經營威海物業；及

- 積極於威海物業週邊覓地供未來擴充威海物業。管理層認為，發展有關土地可與威海物業發展產生協同效應，充分發揮其潛力。

於完成銷售威海物業住宅公寓單位後，當物色到本集團認為合適的任何機遇時，本集團計劃收購威海物業周邊土地。管理層計劃尋覓投資者及／或外部融資，以及完成銷售住宅公寓單位之所得款項（只要不用於威海物業之發展成本）。

本集團將繼續於中國其他經濟高速增長及／或人口急速膨脹之地區物色地產，從而賺取轉售收益及／或穩定租金收入。本集團認為，該等地區在政府政策及／或經濟規劃及／或旅遊業務展等因素推動下，辦公室租賃、商用物業發展，酒店營運及金融服務業等依賴人口增長和資本流動的行業發展蓬勃。

儘管本集團因監管變動而無法擴大其債務融資服務業務，惟管理層觀察到中國對於其他類型的金融及業務諮詢服務需求正日漸增長。本集團將繼續探索中國市場，並尋求伺機向市場提供其他類型的金融服務。

財政年度結束後事項

二零一八年度結束後並無發生重大事項。

末期股息

董事會不建議派發二零一八年度末期股息（二零一七年度：無）。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於二零一八年度，本公司並無贖回任何於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市之本公司股份（「股份」）。於二零一八年度，本公司或其任何附屬公司概無購買或出售任何股份。

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。

截至二零一八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。

董事局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。根據本公司作出之特定查詢，董事已確認彼等於二零一八年度內進行證券交易時已遵守證券守則。

內部監控檢討

本公司已委聘專業內部監控顧問公司，就本集團二零一八年度之內部監控狀況進行獨立檢討。獨立檢討確定本公司及本集團之內部監控制度完善。獨立檢討亦提出若干推薦建議供本公司參考，以改善其內部監控及效率。

董事會已審閱獨立檢討結果，並經與管理層討論後認為本集團之內部監控制度完善及有效。董事會將繼續因應獨立檢討之推薦建議及當時之監管規定檢討及改善本集團之內部監控制度。

審閱全年業績及初步業績公告

本集團之外部核數師羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸」）已就本集團二零一八年度之初步業績公告中所列數字與本集團二零一八年度之綜合財務報表初稿所載金額核對一致。羅兵咸就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之《香港核數準則》、《香港審閱聘用準則》或《香港鑒證業務準則》而進行之鑒證業務，故此羅兵咸並無對初步公告作出任何鑒證。

審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）包括本公司所有獨立非執行董事（「獨立非執行董事」），所有獨立非執行董事均具備合適的商業、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。審核委員會由龍濤先生擔任主席，成員為任國華先生及陳放先生。二零一八年度之全年綜合業績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。

股東周年大會

本公司股東周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股東。

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貢獻。

承董事會命
皇冠環球集團有限公司
主席
孟金龍

香港，二零一八年六月二十九日

於本公告日期，董事會包括四名執行董事孟金龍先生（主席）、李永軍先生（副主席）、劉紅深先生（副主席）及楊敏先生（行政總裁）；以及三名獨立非執行董事龍濤先生、任國華先生及陳放先生。