

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)

- (1) 有關建議出售銷售股份之  
非常重大出售事項；  
及  
(2) 建議更改公司名稱**

#### **股權轉讓協議**

董事會宣佈，於二零二六年三月二十五日(交易時段後)，本公司(作為賣方)與買方訂立股權轉讓協議，據此，買方有條件同意收購，而本公司有條件同意出售銷售股份(即目標公司之全部股權)，代價為人民幣180.0百萬元(相當於約196.7百萬港元)。

出售事項完成後，目標公司及其附屬公司將不再為本公司的附屬公司，而出售集團的財務業績、資產及負債將不再計入本集團的綜合財務報表。

#### **上市規則之涵義**

由於有關出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過75%，出售事項構成上市規則第14章項下之本公司非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下之通知、公告及股東批准規定。

## **建議更改公司名稱**

董事會建議將本公司的英文名稱由「Crown International Corporation Limited」更改為「Sinopros Corporation Limited」，並將本公司的中文名稱由「皇冠環球集團有限公司」更改為「中國豐匯集團有限公司」。更改公司名稱須待下文「更改公司名稱之條件」一段所載之先決條件獲達成後，方可作實。

## **股東特別大會**

本公司將召開股東特別大會以考慮並酌情批准(i)股權轉讓協議及其項下擬進行的交易；及(ii)更改公司名稱。

據董事會經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項或更改公司名稱擁有重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上就批准(i)股權轉讓協議及其項下擬進行的交易；及(ii)更改公司名稱之決議案放棄投票。

## **寄發通函**

一份載有(其中包括)(i)出售事項及更改公司名稱的進一步詳情；(ii)該報告；(iii)出售集團的財務資料；(iv)餘下集團的備考財務資料；(v)根據上市規則須予披露的其他資料；及(vi)批准出售事項及更改公司名稱之股東特別大會通告的通函將於二零二六年四月三十日或之前寄發予股東，以便本公司有充裕時間編製將予載入通函之必要資料。

## **警告**

出售事項完成須待股權轉讓協議的先決條件獲達成或豁免後(視乎情況而定)，方可作實，故未必會落實。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 股權轉讓協議

董事會宣佈，於二零二六年三月二十五日(交易時段後)，本公司(作為賣方)與買方訂立股權轉讓協議，據此，買方有條件同意收購，而本公司有條件同意出售銷售股份(即目標公司之全部股權)。股權轉讓協議的主要條款如下：

### 日期

二零二六年三月二十五日(交易時段後)

### 訂約方

賣方：                    本公司

買方：                    Easy Gain Limited

### 將予出售的資產

根據股權轉讓協議，本公司將向買方出售的資產為銷售股份(即目標公司之全部股權)。

目標公司之進一步詳情載於下文「有關目標公司及威海物業之資料」一節。

### 代價及付款條款

銷售股份的代價為人民幣180.0百萬元(相當於約196.7百萬港元)，須按以下方式支付：

- (i) 買方將於股權轉讓協議訂立日期起一(1)個月內，向本公司支付第一期款項人民幣20.0百萬元；及
- (ii) 買方將於股權轉讓協議訂立日期起六(6)個月內，向本公司支付第二期款項人民幣160.0百萬元。

### 代價基準

代價乃由本公司與買方按一般商業條款經公平磋商後釐定，並參考(i)根據獨立估值師的估值，目標公司於二零二五年十二月三十一日的全部股權的估值為人民幣206.6百萬元(相當於約225.8百萬港元)；及(ii)中國物業發展行業的現行市況。

目標公司全部股權的公平值乃由獨立估值師採用資產基礎法釐定。估值中就目標公司所採用的估值方法詳情概述如下：

### **採用資產基礎法之理由**

評估目標公司股權公平值的方法一般有三種，即收入法、資產基礎法及市場法。

在評估目標公司股權價值時，獨立估值師基於以下原因應用資產基礎法：

- **市場法**：由於可資比較公司的價格倍數乃源自市場共識，此法反映市場對行業的預期。然而，由於目標公司所持資產的獨特性質，獨立估值師未能識別直接可資比較的市場交易或公眾上市公司。
- **收益法**：此法被認為不適用，因其在編製財務預測時依賴大量假設。該等假設可能未能充分反映目標公司未來表現所面臨的不確定性。由於目標公司為投資控股實體，其未來現金流量存在高度不確定性，故未有採用收益法。
- **資產基礎法**：根據此法，公司的股權價值由其個別業務資產的市值減去負債而釐定。該方法更適合資產流動性高且可單獨出售的行業，例如物業發展及金融機構。因此，此方法獲應用於目標公司的估值，目標公司主要持有一項開發中物業。根據資產基礎法，估值從所報告資產及負債的賬面值開始進行，然後在必要時將個別資產及負債的賬面值調整至公平值。

獨立估值師採用市場法評估該威海物業之價值，威海物業為目標公司之主要資產。參照可比市場證據進行估值，乃評估物業資產價值最可靠之方法。儘管威海物業仍處於未完工狀態且範圍廣闊，且已停工多年，惟自土地價值加上其上改良物的角度評估其價值更為合理。因此，採用市場法對威海物業的價值進行估值。

## 獨立估值師所執行之工作範圍及限制

獨立估值師所執行之工作範圍包括以下內容：

1. 與本公司代表協調，以取得估值所需之資料及文件；
2. 蒐集目標公司之相關資料，包括其提供之法律文件及財務報表；
3. 與本公司及目標公司進行磋商，以了解目標公司的歷史沿革、商業模式、營運狀況及業務發展計劃，作為估值依據；
4. 針對相關行業進行研究，並自可靠來源收集相關市場數據以供分析；
5. 研究目標公司提供的資料，並審視其價值結論的基礎與假設；
6. 選擇適當的估值方法分析市場數據，從而推導出目標公司的估計公平值；  
及
7. 編製該報告，概述其調查結果、估值方法與假設，以及價值結論。

獨立估值師於該報告中指出以下限制：

1. 所有數據(包括歷史財務數據)，無論作為形成意見與結論之依據或載於該報告，據其盡其所知均屬真實準確。儘管已採取合理謹慎措施確保本報告所載資訊之準確性，獨立估值師無法保證其完全正確，且對於該報告所採用之任何第三方提供或來源之數據、意見或估計之真實性或準確性概不承擔責任。
2. 獨立估值師亦不對任何法律事宜的準確性承擔責任。特別是，其並未對所評估物業的業權、任何產權負擔，或任何聲稱或可主張的權益進行任何調查。除非報告另有說明，其假定業主的權益有效、業權良好且具可轉讓性，且不存在無法透過常規程序識別的產權負擔。

3. 該報告所呈列之價值意見乃基於當時或當時盛行的經濟狀況，以及該報告所述貨幣於分析日期之購買力而作出。該報告中載明結論及意見所適用之估值日期，即二零二五年十二月三十一日（「估值日期」）。
4. 該報告僅供聲明之用途使用。除本公司、其財務顧問及／或獨立財務顧問為處理相關出售事宜或遵照任何適用法律、規則或法規而摘錄或引用該報告外，該報告不擬作任何其他用途或目的使用。獨立估值師對因任何此類非預期用途所引致之任何損害及／或損失概不承擔責任。
5. 除非另有說明，獨立估值師假設所有適用法律及政府法規均已遵守。其亦假設負責任擁有權，並已取得或將取得相關主管機關或私人機構批准之所有必要許可、同意或其他批准，以供本報告估值分析相關用途使用。

### **資料來源**

獨立估值師依賴以下資料來源：

1. 由本公司管理層提供的目標公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務資料；
2. 由本公司提供的物業資料及業權文件副本；及
3. 中國政府機關公佈土地交易的詳情。

### **估值採用之主要假設**

目標公司的主要資產為威海物業。本公司已委聘獨立估值師對威海物業進行估值。獨立估值師採用市場法，參考相關市場中可得的可比較銷售證據。分析規模、性質與位置相近的可比較物業，並仔細權衡各物業的各項優劣，以得出公平的價值比較。該方法基於市場交易或擬議交易被廣泛接受為最佳指標，並預設市場中相關交易或擬議交易的證據可推及至類似物業，惟須對可變因素作出調整。

威海物業估值的假設如下所列：

1. **產權文件與產權負擔：**獨立估值師已獲取與該物業權益相關的多份文件副本。然而，其並未查核原始文件以核實該物業權益的現有業權，亦未核實任何未載於所獲副本的修訂。獨立估值師於很大程度上依賴本公司提供的資料，以及透過本公司取得的中國法律意見(「**中國法律意見**」)，以評估位於中國的物業權益所有權的有效性。獨立估值師於釐定威海物業於中國的價值時，已依賴中國法律意見，並基於威海物業於估值日日期並無任何可能對其擁有權造成不利影響的抵押及法律負擔。
2. **資料來源：**獨立估值師於相當程度上依賴本公司提供的資料及中國法律意見，並已接納其獲提供的建議，包括總樓面面積及其他所有相關事項。本公司、其代表、任何法律或專業顧問或威海物業的任何(或任何表面上的)估用人，以及業權登記冊所載的任何資料(不論是書面或口頭形式)，其正確性均未經核實。其假設該資料完整且正確。獨立估值師並無理由懷疑本公司所提供與估值有關之重要資料的真實性及準確性。其亦獲悉，本公司所提供之資料並無遺漏任何重要事實。
3. **面積與成本：**誠如本公司所告知，商業單位及住宅單位的測量面積分別約為3,411.92平方米及123,246.15平方米，而於估值日期所產生之成本約為人民幣649百萬元。
4. **查勘：**獨立估值師已於二零二五年十一月九日查勘威海物業。威海物業的查勘工作由Ellen LIU執行，其於中國擁有逾10年物業估值經驗，查勘結果顯示威海物業狀況合理。然而，獨立估值師於估值時假設威海物業於估值日期處於良好狀態，並無任何未經授權的擴建、結構改動或非法用途。
5. **面積與樓齡：**獨立估值師並未進行實地測量以核實威海物業面積資料的正確性，但假設其可取得文件所載之面積資料均屬準確。該報告所載之尺寸、測量數據及面積均基於獨立估值師獲提供之資料，故僅屬近似值。

6. **結構及設施狀況：**獨立估值師僅進行目視檢查，未進行任何結構性調查或勘測。於有限的檢查範圍內，未勘查任何無法進入的區域。無法確認威海物業是否存在緊急或重大缺陷、損壞項目，亦無法確認威海物業建造過程中是否使用有害材料。因此估值乃基於假設威海物業狀況良好且不含有害材料，結構穩固無瑕疵，無腐朽、蟲害侵蝕或其他缺陷。
7. **環境問題：**獨立估值師並非環境專家，因此未曾對任何場址或建築物進行科學調查以確認是否存在任何環境污染，亦未查閱公共檔案以尋找可能揭示潛在污染的過往活動證據。於缺乏適當調查且無明顯理由懷疑存在潛在污染的情況下，其估值乃基於威海物業未受污染的假設進行編製。倘懷疑或確認存在污染，惟尚未進行充分調查且未向獨立估值師提供相關資料，則該估值將附有保留意見。
8. **遵守相關條例及規例：**獨立估值師假設威海物業之建造、佔用及使用均完全符合且未違反任何條例、法定規定及通知，惟另有聲明者除外。其進一步假設，就該報告所依據之威海物業的任何用途而言，所有必要之牌照、許可證、證明書、同意書、批准及授權均已取得。
9. **其他：**根據其標準慣例，獨立估值師須聲明，該報告及估值僅供收件方使用，對於其內容之全部或部分，概不對任何第三方承擔責任。獨立估值師亦不會就該報告對任何第三方承擔責任，亦不對因該報告所導致之任何直接或間接後果性虧損或溢利虧損承擔責任。獨立估值師乃根據估值日期可得資料及數據編製估值報告。須意識到除一般市場波動外，政策方向、按揭要求、社會及國際緊張局勢的轉變，均可能即時對房地產市場產生深遠影響。因此應注意，估值日期後發生的任何市場、政策、地緣政治或社會變動，或其他意外事件，均可能影響威海物業的價值。

威海物業估值的主要輸入數據如下所列：

威海物業之價值乃透過土地價值與現有改善工程價值之總和得出。根據可比較土地交易，獨立估值師採用約人民幣1,080元／平方米作為土地價值單位價格（按總建築面積（「**總建築面積**」）計算），並採用約人民幣3,670元／平方米作為土地改善工程之價值。

關於目標公司的估值，獨立估值師於得出其價值意見時，已考慮以下主要因素：

1. 目標公司將依照本公司管理層規劃之企業架構與營運模式運作；
2. 整體經濟前景以及影響目標公司業務、其所屬產業及市場的具體經濟與競爭要素；
3. 目標公司所屬行業的性質與發展前景；
4. 從事類似業務之實體所獲得的市場衍生投資回報，以及其他類似類型業務的回報；
5. 目標公司營運的發展階段；及
6. 目標公司的業務風險。

獨立估值師在釐定目標公司全部股權的公平值時須作出多項一般性假設。估值所採用的主要假設包括：

- (1) 現有政治、法律、科技、財政或經濟狀況不會出現可能對目標公司的業務構成不利影響的重大變動；
- (2) 目標公司經營所在國家的現行稅法不會出現主要變動，稅率維持不變且所有適用法律及法規將獲遵守；
- (3) 匯率及利率與目前水平相比將不會出現重大差別；
- (4) 目標公司將保留及聘用合資格管理層、主要人員及技術人員以支持其持續經營；及
- (5) 相關行業的行業趨勢及市況與經濟預測(包括但不限於貼現率所採用的市場相關因素)相比將不會出現顯著差異。

## 對目標公司所作出的評估價值及其得出結論的主要理由

目標公司於估值日期之經調整綜合淨資產價值說明如下：

	賬面值 人民幣千元	調整 人民幣千元	市值 人民幣千元
<b>資產</b>			
在建物業	811,876	(17,876)	794,000
應收賬款	359	—	359
其他應收款項	186,191	—	186,191
預付款項	212,792	—	212,792
預付稅項	2,781	—	2,781
應收票據	3,599	—	3,599
現金及銀行結餘	1,204	—	1,204
<b>總資產</b>	<u>1,218,802</u>	<u>(17,876)</u>	<u>1,200,926</u>
<b>負債</b>			
應付賬款	(256,391)	—	(256,391)
已收取押金	(127,344)	—	(127,344)
其他應付款項	146,366	—	146,366
應付薪酬	(3,604)	—	(3,604)
應付稅項	(980)	—	(980)
長期借款	(744,281)	—	(744,281)
租賃負債	(200)	—	(200)
遞延稅項負債	(7,859)	—	(7,859)
<b>總負債</b>	<u>(994,293)</u>	<u>—</u>	<u>(994,293)</u>
<b>資產淨值</b>	<u>224,509</u>	<u>(17,876)</u>	<u>206,633</u>

經計及主要長期資產為開發中物業後，已對該物業進行公平值評估，並將賬面價值調整至市場價值。目標公司100%股權價值之結論乃基於經調整之綜合資產淨值而得出。

## **獨立估值師的身份與資格**

獨立估值師為香港註冊獨立估值師祖比利評估諮詢有限公司。該公司為於香港成立之專業商業諮詢機構。獨立估值師的諮詢團隊由具備會計、金融及房地產背景的資深專業人士組成，成員持有公認專業資格，包括但不限於香港會計師公會會員、特許金融分析師、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(一般執業)及香港物業估值師學會會員。該公司提供全方位估值服務，涵蓋企業、金融工具、房地產、廠房及機器估值。

吳文傑先生(香港測量師學會會員、註冊專業測量師(一般測量)及中國房地產估值師與代理協會會員)現任祖比利評估諮詢有限公司顧問。彼於中國及香港房地產市場擁有逾十年的物業估值與審計相關工作經驗，專精於物業估值、土地政策及物業發展諮詢領域。吳先生擁有豐富的行業經驗，曾任職於世邦魏理仕、Edward Wong Development Co. Ltd.(一家香港房地產投資公司)及國眾聯(香港)(一家中國測量公司)。

獨立估值師聲明，其就擬出售目標公司所提供的估值服務，乃以完全獨立及公正的方式進行。

## **董事對估值的意見**

董事已審閱由獨立估值師提供的估值。就獨立估值師所採用的假設，董事認為該等假設乃以資產基礎法進行業務估值時普遍採用的假設，並符合市場慣例。董事亦已採取各項措施，以確保估值的公平性、合理性及適當性，包括但不限於審閱出售集團的財務報表，以了解其財務表現及狀況。

同時亦計及資產基礎法為公司估值普遍採用的方法，且在公平值計算中所使用的主要假設為市場上其他業務估值普遍採用的假設，董事認為，估值所採用的估值方法及所使用的假設均屬公平合理。

鑒於上述情況，於二零二五年十二月三十一日，目標公司全部股權的公平值為人民幣206.6百萬元，乃基於上述經調整綜合資產淨值計算得出。

## 先決條件

出售事項完成須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (i) 本公司根據上市規則就股權轉讓協議項下擬進行的交易取得股東批准；
- (ii) 已自所有相關政府、監管機構及其他政府機構或第三方取得與股權轉讓協議項下擬進行的交易有關的所有必要的同意、確認、許可、批准、牌照及授權。

上述先決條件不得獲豁免。於本公告日期，先決條件仍未獲達成。

倘任何上述先決條件於二零二六年十二月三十一日或之前仍未獲達成，本公司及買方均有權以書面通知對方終止股權轉讓協議。於有關終止後，本公司須於三十(30)日內向買方全數退還先前收取的任何款項，且任何一方均無須就違約承擔任何責任。

## 完成

出售事項完成將於股權轉讓協議項下的所有先決條件獲達成後第五(5)個營業日，或由本公司與買方可能書面協定的有關其他日期進行。

## 有關出售集團及威海物業之資料

目標公司為一間於薩摩亞註冊成立的有限投資控股公司，為本公司的直接全資附屬公司。目標公司的全資附屬公司奧華投資為一間於香港註冊成立的有限投資控股公司。威海潤禾由奧華投資全資擁有，為一間於中國註冊成立的公司，於中國從事酒店及物業投資。

威海潤禾的主要資產為位於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的威海物業。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，包括約1,400個服務式公寓單位(佔總建築面積約130,000平方米)，以及約200間酒店套房，根據本集團與一個世界知名酒店集團簽訂的管理協議，將由該酒店集團作為酒店管理人管理。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》，威海物業服務式公寓預售亦隨即展開。於本公告日期，威海潤禾已預售之累計總金額約為人民幣207百萬元，而已預售之總銷售面積約為17,000平方米，其中約10,838平方米與威海物業已竣工的兩座低層大樓有關(詳見下文)，其餘面積則屬於尚未竣工的大樓。儘管已竣工的兩座低層大樓仍有若干未售單位，由於當地房地產市場需求持續疲弱，該等單位的進一步預售實際上已陷入停滯，並最終因破產清算呈請而於本公告日期起暫停。買方將於出售事項完成後，就威海物業所有其餘單位的未來銷售及/或預售承擔全部責任。

威海物業現時處於建築階段，因新冠肺炎疫情導致顯著延誤。兩座較低大樓的建造工程已告完成，而較高大樓尚有12層待建方能竣工。建築及裝修工程現預計將推遲至二零二六/二零二七財政年度完成。預計開發威海物業的初步成本(不包括本集團透過收購威海潤禾支付的土地成本)將超過人民幣10億元。本集團為開發威海物業籌措資金的部分計劃為上文披露的預售服務式公寓單位，以及貸款融資，包括威海潤禾於二零一八年十一月取得的銀行貸款。

預計剩餘工程費用將達人民幣150,000,000元，包括玻璃幕牆安裝、庭園綠化工程及剩餘水管鋪設等項目，預售將於二零二七年初繼續。儘管根據最新市價計算，威海物業的預期價值約為人民幣13億元，中國四線城市的房地產市場在過去數年持續低迷。基於當前市場狀況，董事會預期銷售進度將趨緩，且不時收到的銷售所得將不足以履行二零二八年三月二十七日到期的銀行貸款還款義務。

根據獨立估值師編製的該報告，於二零二五年十二月三十一日，威海物業的市值為人民幣794.0百萬元(相當於約865.5百萬港元)。

以下載列目標公司之未經審核綜合財務資料：

	截至以下日期止財政年度	
	二零二五年 三月 三十一日 千港元	二零二四年 三月 三十一日 千港元
收入	—	—
除稅前溢利／(虧損)(附註)	433,251	(48,748)
除稅後溢利／(虧損)(附註)	433,251	(40,229)

附註：目標公司截至二零二五年三月三十一日止年度的除稅前及除稅後綜合溢利約為433.3百萬港元，主要由於年內目標公司獲豁免應付目標公司款項而產生的一次性收益約428.9百萬港元。

於二零二五年十二月三十一日，目標公司之未經審核綜合淨資產約為人民幣224.5百萬元(相當於約245.4百萬港元)。

誠如本公司日期為二零二六年一月十四日、二零二六年一月十四日及二零二六年一月二十七日之公告(統稱「該等業務更新公告」)所披露，破產清算呈請已於二零二五年提出。有關事件發展的詳情，請參閱該等業務更新公告。於本公告日期，本公司已與買方達成協議，由買方於出售事項完成後撤回破產清算呈請。

## 有關訂約方之資料

### 本公司

本公司為投資控股公司。本集團主要從事物業投資、物業發展、酒店營運、提供大健康策劃管理服務及優質白酒貿易及發展業務(「白酒業務」)。白酒業務的詳情載列如下：

### 白酒業務的業務概覽

本集團的白酒業務於二零二三年開展，並已建立一套超越委託貿易的全面業務模式。本公司為優質白酒品牌擁有人及專有配方開發商，設有專責開發白酒配方的研發團隊、確保產品品質的品質控制團隊，以及負責業務拓展的銷售團隊；並委聘第三方生產合作夥伴，按照本公司的配方生產優質白酒，相關詳情分別載於下文。

截至二零二五年三月三十一日止兩個年度，業務分別產生收入183.4百萬港元及111.4百萬港元，並分別產生毛利47.3百萬港元及31.1百萬港元。

### **主要產品及服務**

在白酒業務下，本集團擁有並管理「一品江山」品牌及6款產品，即：

- 一品江山•品味
- 年代系列•1949
- 年代系列•1921
- 一品江山•濃香
- 一品江山•本草香
- 一品江山•露酒

本公司擁有其專屬配方，並具備開發及品質管控白酒的專業技術，而合約生產商供應商則依照本公司的指示生產產品。

### **銷售渠道與網絡**

本集團透過其經銷商，於中國7個區域營運中心同時經營線上及線下銷售渠道，各中心於主要城市管理展示廳及專賣店。本集團的銷售團隊負責籌辦全國性品牌推廣活動，並協助舉辦地方性促銷活動及展會，以推廣其產品。彼等亦會物色新經銷商、就經銷協議的條款進行磋商，並追蹤各經銷商及各產品的銷售狀況以分析趨勢。

### **管理專長**

本集團目前在中國及香港僱用約120名員工，包括專責品牌管理、品質控制、市場推廣及銷售營運的人員。負責銷售及整體管理的董事在白酒行業擁有超過20年經驗。

## 主要客戶

本集團已與三間公司就店內銷售訂立區域批發合約，期限自二零二六年起為期2年。

三間經銷商的詳情如下：

1. 江蘇醇壹品企業管理有限公司

- 一間專注於華東地區的優質白酒領先經銷商。
- 根據公開紀錄，其最終實益擁有人為Liu Min。

2. 天津一品江山企業管理有限公司

- 一間位於華北地區的優質白酒專營經銷商。
- 根據公開紀錄，其最終實益擁有人為Guan Jihua及Wang Ruiquan。

3. 深圳市一品江山酒業運營管理有限公司

- 一家專注於華南的優質白酒經銷商。
- 根據公開紀錄，其最終實益擁有人為Liu Fang。

本集團透過中國分銷網絡及市場推廣活動接收銷售訂單，以產生銷售額。我們已在中國成功舉辦兩場大型市場推廣活動，每場均吸引逾2,000名潛在客戶參與。銷售團隊正為7個營運區域物色新經銷商，目前已有12間潛在公司正在洽談中。目前有兩份銷售協議，預計將於二零二六年第二季度落實。

根據與授權經銷商訂立的分銷協議，本集團並無提供任何信貸條款，亦導致已確認經銷商的數量相對較少，避免出現在白酒行業中常見的壞帳問題。本集團欣然宣佈，直至本公告日期，並無計提任何呆賬撥備。

## 主要供應商

本集團已委聘生產合作夥伴，根據本公司的配方生產優質白酒。生產合作夥伴的工廠從位於四川省成都市，生產基地年產能達30,000噸優質白酒(相當於78,000,000瓶)，並由約300名員工負責營運。本集團就選擇生產合作夥伴已考慮以下事項：

- 現有生產合作夥伴的能力與可靠性：董事會透過標準盡職審查程序評估，認為生產合作夥伴擁有完善的生產設施及穩定的往績紀錄；
- 建立合作夥伴關係與策略性協作：本集團已與生產合作夥伴建立長期且緊密的合作關係。在此階段委聘其他生產合作夥伴，可能會破壞該合作關係，並影響本集團新商業模式的順利實施。

## 本公司提供的增值服務

本集團擁有廣泛的銷售網絡，旗下銷售團隊逾80人，在中國優質白酒銷售網絡方面皆具備豐富經驗。

## 競爭優勢

本集團的優質白酒的風味及品質與知名頂級白酒茅台相近。然而，本集團的產品每瓶售價介乎人民幣800元至人民幣1,000元之間，而茅台每瓶通常售價為人民幣2,500元。

基於上述因素，特別是本集團擁有品牌、專用基礎設施、多渠道銷售網絡，以及市場推廣及品質控制等增值服務，董事認為白酒業務乃一項具備競爭優勢的實質性營運。

## 買方

買方為一間於塞舌爾共和國註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。買方之最終實益擁有人為商人Lu Yu Rong。

據董事會經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人為本公司及其關連人士的獨立第三方。

## 出售事項之財務影響

### 虧損

基於估計代價約人民幣180.0百萬元(相當於約196.7百萬港元)，並經計及(a)於二零二五年十二月三十一日，出售集團之未經審核資產淨值約人民幣224.5百萬元(相當於約245.4百萬港元)；及(b)與出售事項相關的估計開支約0.3百萬港元，預期本集團將就出售事項錄得估計虧損約49.0百萬港元。實際數字須待本公司核數師審核，故可能與上述金額有所不同。

### 資產及負債

出售事項完成後，目標公司及其附屬公司將不再為本公司的附屬公司，而出售集團的財務業績、資產及負債將不再計入本集團的綜合財務報表。

本公司並無就出售集團之銀行貸款及其他負債提供任何擔保。根據股權轉讓協議，出售集團的所有負債(包括銀行貸款)將於出售事項完成時轉移至買方。經確認，本集團核數師中正天恆會計師有限公司已確認，於出售事項完成時，銀行貸款及其他負債將自本集團資產負債表終止確認。出售事項完成後，本集團將不再對該等債務承擔持續責任或還款義務。

### 一般事項

股東務請注意，上文所載之財務影響僅供說明用途，須於編製本公司綜合財務報表時經參考(其中包括)與出售事項相關的實際成本及開支後確定，並有待審核。

### 所得款項用途

按代價約人民幣180.0百萬元(相當於約196.7百萬港元)計算，出售事項所得款項淨額(經扣除出售事項相關開支後)估計約為196.4百萬港元。本公司擬將出售事項所得款項淨額100%用於開發該土地。

該土地位於中國廣東省深圳市前海新區，總佔地面積約8,000平方米，由本集團於二零二五年八月向獨立第三方收購。本集團擬將該土地開發為兩座住宅大廈(「前海項目」)，包括總建築面積約70,000平方米的住宅單位。

本公司正就前海項目進行可行性研究。待研究完成後，並在取得進一步內部批准及繳納土地補價稅的前提下，本公司擬委聘一家大型國有建築企業擔任主要承包商，惟須按下文所述的預期時間表繳納土地補價稅。據董事會經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，建議主要承包商及其最終實益擁有人均為本公司及其關連人士的獨立第三方。

本公司負責整體項目監督與監管。深圳辦事處將每週定期進行審查與現場查核，以確保符合項目目標、品質標準、時程安排及相關法規規定。日常項目管理、執行及現場監督事宜，則由指定總承包商負責。

前海項目總開發成本估計約為人民幣1,600百萬元，其中包括已支付的該土地收購成本約人民幣85百萬元。前海項目融資計劃包括：(a) 供股所得款項淨額約618.0百萬元，用作初期建設付款(包括應付政府的土地補價稅)；(b) 出售事項所得款項淨額約196.4百萬元，用作餘下初期付款；(c) 獲建議主要承建商支持的信貸融資，即在前海項目單位預售開始後支付的剩餘建築成本；及(d) 內部資源。本公司擬於切實可行情況下盡快開展前海項目的建設，預計自開工日期起3年內完成該項目建設。前海項目啟動後，將根據中國法規取得所有必要的監管批准，包括施工許可證及預售許可證。

下文載列基於董事最新估計，前海項目各主要里程碑的預期時間表：

主要里程碑	(預期)時間
支付土地收購成本	二零二五年八月
完成可行性研究	二零二六年三月
繳納土地補價稅	二零二六年六月
完成盡職審查工作	二零二六年六月
施工許可	二零二六年八月
委聘建議主要承包商	二零二六年十月
向建議主要承包商支付初期建築成本	二零二六年十月
前海項目動工	二零二六年十月
批准前海項目單位預售	二零二八年第三季度
開展前海項目單位預售	二零二八年第三季度
向建議主要承包商支付剩餘建築成本	二零二八年第三季度後
前海項目竣工	二零二九年第四季度
向買家交付單位	二零二九年第四季度

前海項目竣工後的價值預計將不低於人民幣20億元，而前海項目的預計總開發成本將約為人民幣16億元，後者包括該土地收購成本、土地補價稅及向建議主要承包商支付初期建築成本，將運用供股及出售事項所得款項結付。儘管本公司尚未與建議主要承包商簽訂任何具法律約束力或非具法律約束力的協議，但後者已表示同意於前海項目單位預售開始後(預計於二零二八年第三季進行)結算剩餘建築成本及室內設計、建築及其他雜項成本(將由建議主要承包商承包)。預期前海項目約35%及65%的單位可分別於二零二八年及二零二九年售出，而銷售所得款項預計將分批於預售時及向買家交付物業時收取，其中至少10%的銷售所得款項將於預售時作為訂金收取，其餘銷售所得款項則於向買家交付物業時收取。

鑒於上述情況，在前海項目動工後，直至前海項目單位開始預售前，項目相關現金流出將有限，而有關所得款項將足以支付剩餘發展成本。

除前海項目外，本集團亦積極研究位於珠海及深圳的另外兩個潛在住宅項目，面積分別約為85,000平方米及70,000平方米(「潛在項目」)。該等潛在項目仍處於初步階段，尚未進入協商階段。待盡職審查完成後，倘董事認為收購該等項目符合本公司最佳利益，本集團將與賣方展開磋商。初步估計，各潛在項目的預期完工價值約為人民幣16億元。董事將在必要時透過抵押現有項目資產及來自白酒業務所產生的現金以籌措資金。本公司將於適當時候另行刊發公告，以提供有關潛在項目進展的最新消息。

## 進行出售事項之原因及裨益

### 策略性重新配置至大灣區

董事會持續監察本集團的項目組合及市場狀況，以優化資源配置並最大化股東的長遠價值。儘管威海物業尚需進一步注資方能竣工，且其前景取決於威海市當地市場狀況，惟董事會已將大灣區的前海項目視為更具優勢的投資機會，具備更高的增長潛力及更快的資本變現速度。

董事會對兩個項目進行比較評估。大灣區自國家的強力政策得益，旨在促進融合、創新及高質量發展。其定位為世界級城市群，重點發展尖端科技、金融、先進製造業，以及跨境連通性(包括高鐵及基礎設施連結)。香港政府一直致力推動融入大灣區，並建議香港公司把握大灣區的發展機遇。相較之下，儘管威海市在海洋經濟及旅遊等領域具備若干優勢，惟其發展仍受制於更廣泛的山東省整體環境，並面臨更多地方性市場限制，特別是在物業領域，其主要源於中國三線及四線城市市場持續面臨挑戰。該等挑戰包括買家信心持續低迷、成交量有限，以及相較於大灣區等核心都市群，復甦前景較為遲緩。

董事會已計及大灣區總人口於二零二五年已超過87百萬，其國內生產總值(「國內生產總值」)亦已突破人民幣15兆元。與此同時，處於更廣泛山東省整體環境的威海市，於二零二五年人口約為1.5百萬，國內生產總值約為人民幣350億元。因此，大灣區的經濟產值高出數個數量級，反映其市場深度、消費者購買力及整體經濟活力均顯著更為強大。

鑒於本集團的資本資源有限，董事會認為，將開發力及財務資源集中於位於核心經濟區、享有更強政策利好及市場流動性的前海項目，相較於繼續在四線城市的威海物業進行長週期開發，更能有效運用資本。

### 資本效率及流動資金管理

誠如本公司截至二零二五年九月三十日止六個月之中期報告所披露，威海物業持續面臨重大逆風。自二零一七年九月的收購後，工程進度因新冠肺炎疫情嚴重受阻，導致預期完成日期由二零二一年延遲至二零二六／二零二七財政年度。

儘管服務式公寓部分的預售已於二零一八年底開始，惟約人民幣207百萬元的累計預售所得款項(其中約人民幣104百萬元已由本公司作為買方訂金收取，並已計入本集團的流動負債)仍須待單位最終完成及交付後方可確認，而有關完成及交付預計仍需一至兩年，且需進一步資本支出。

就前海項目而言，本集團已取得深圳的土地。為及時展開建設並把握大灣區的市場機遇，本集團需要即時資金。出售事項使本集團無需等待威海物業的最終竣工階段，即可釋放其被鎖定的價值，從而將非流動資產轉化為現金收益，用以資助前海項目的初期開發成本。此舉亦符合本集團在具更高回報潛力的地區加速發展的策略。

### 降低槓桿及風險管理

同時，於二零一八年十一月為撥付威海物業發展而取得的銀行貸款已成為本集團的財務負擔來源。本集團未能償還銀行貸款，導致法律訴訟。董事會認為，此項重大債務連同完成威海物業建設所需的持續大量資本開支，已對本集團的流動資金造成持續壓力。

儘管銀行貸款於二零二八年三月二十七日到期，惟威海項目的預售進度緩慢，鑒於於當地物業市場或政府方面並無重大變化，董事認為，威海項目竣工後，銷售情況仍將持續低迷，並可能導致附屬公司層面面臨破產呈請。本集團於曾二零二一年四月三十日接獲一項破產呈請，因此董事認為，即使涉及其附屬公

司，亦將對本公司的聲譽造成損害。本集團的聲譽被視為維持市場長期商業成功的關鍵因素。因此，儘管威海物業於竣工後價值將有所提升，董事認為不值得承擔該風險。

由於威海潤禾結欠的銀行貸款及出售集團的其他負債將於出售事項完成後轉移至買方，出售事項將有助大幅降低本集團的資產負債表槓桿。董事認為，解除此項主要財務負債將立即紓緩本公司龐大的流動資金壓力，提升其履行財務責任的能力，以令本集團整體財務健康狀況及負債比率得以重大改善。此舉有助鞏固本集團的財務狀況，以支持前海項目的資本密集型開發。雖然本集團原本計劃完成威海項目並撤回破產清算呈請，但董事會認為，出售事項為解決威海物業相關負債提供更具確定性且高效的途徑，同時為新的策略重點確保資金來源。

## 總結

經計及上述因素及裨益，特別是(i)與威海相比，大灣區擁有更優越的經濟前景及政策支持；(ii)將資本重新配置至前海項目的機會，有望帶來更高回報及更快的資本回籠，從而消除銷售滯銷風險；(iii)出售事項完成後將無需進一步注資；及(vi)出售出售集團的負債有助本集團大幅降低負債水平，董事認為，股權轉讓協議之條款及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## 本集團現有業務及營運

截至本公告日期，除出售事項外，本公司並無意圖或計劃，亦未訂立任何協議、承諾及進行任何磋商，以出售／縮減現有業務。

根據目前可取得的資料，包括但不限於現有業務的商業模式及營運規模，其中(i)就完工後的預期經濟價值而言，前海項目的規模與威海項目相當，甚或更高；(ii)儘管尚處於初步階段，本公司亦正研究潛在項目；及(iii)本公司作為「一品江山」品牌持有者，過去2年白酒業務銷售額均逾人民幣100百萬元，董事認為本公司於完成出售事項後，將維持符合第13.24條規定的充足營運及資產。

## 上市規則之涵義

由於有關出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過75%，出售事項構成上市規則第14章項下之本公司非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下之通知、公告及股東批准規定。

## 建議更改公司名稱

董事會建議將本公司的英文名稱由「Crown International Corporation Limited」更改為「Sinopros Corporation Limited」，並將本公司的中文名稱由「皇冠環球集團有限公司」更改為「中國豐匯集團有限公司」。更改公司名稱須待下文「更改公司名稱之條件」一段所載之條件獲達成後，方可作實。

## 更改公司名稱之理由

董事會認為，更改公司名稱將能更好地反映本公司的未來發展方向，因此更改公司名稱能為本公司提供更佳的企業形象及更清晰的識別。董事會認為，更改公司名稱有利於本公司的未來業務發展，並符合本公司及股東的整體最佳利益。

## 更改公司名稱之條件

更改公司名稱須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (a) 股東於股東特別大會上通過特別決議案批准更改公司名稱；及
- (b) 香港公司註冊處處長發出更改名稱證書，確認更改公司名稱。

待上述先決條件獲達成後，更改公司名稱將自香港公司註冊處發出更改名稱證書當日起生效。

## 更改公司名稱之影響

更改公司名稱將不會影響股東之任何權利及本公司之日常營運及財務狀況。更改公司名稱一經生效，本公司其後發行的任何股票將以本公司的新名稱發行，股份將以本公司的新名稱在聯交所買賣。

於更改公司名稱生效後，所有印有本公司現有名稱的本公司現有股票將繼續作為該等股份的所有權憑證，並將繼續有效作買賣、交收、登記及交付用途。因此，將不會有任何以現有股票免費換領印有本公司新名稱的新股票的安排。

更改公司名稱須待股東於股東特別大會上通過相關特別決議案，方可作實，有關進一步詳情將載於通函。

## **股東特別大會**

本公司將召開股東特別大會以考慮並酌情批准(i)股權轉讓協議及其項下擬進行的交易；及(ii)更改公司名稱。

據董事會經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項或更改本公司名稱擁有重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上就批准(i)股權轉讓協議及其項下擬進行的交易；及(ii)更改公司名稱之決議案放棄投票。

## **寄發通函**

一份載有(其中包括)(i)出售事項及更改公司名稱的進一步詳情；(ii)該報告；(iii)出售集團的財務資料；(iv)餘下集團的備考財務資料；(v)根據上市規則須予披露的其他資料；及(vi)批准出售事項及更改公司名稱之股東特別大會通告的通函將於二零二六年四月三十日或之前寄發予股東，以便本公司有充裕時間編製將載入通函之必要資料。

## **警告**

出售事項完成須待股權轉讓協議的先決條件獲達成或豁免後(視乎情況而定)，方可作實，故未必會落實。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞彙及表述於本公告內使用時應具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「銀行貸款」	指	威海潤禾於股權轉讓協議日期結欠一間銀行之貸款本金之未償還總額約人民幣744.3百萬元(相當於約811.3百萬元)
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業之日(星期六、星期日及公眾假期除外)
「更改公司名稱」	指	建議將本公司的英文名稱由「Crown International Corporation Limited」更改為「Sinopros Corporation Limited」，並將本公司的中文名稱由「皇冠環球集團有限公司」更改為「中國豐匯集團有限公司」
「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	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	買賣銷售股份的代價人民幣180.0百萬元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據股權轉讓協議建議出售銷售股份
「出售集團」	指	目標公司及其附屬公司

「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准(其中包括)股權轉讓協議及其項下擬進行的交易，以及更改公司名稱
「股權轉讓協議」	指	本公司與買方就出售事項所訂立日期為二零二六年三月二十五日之股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，為獨立於本公司及其關連人士或彼等各自之聯繫人且與之概無關連之第三方
「獨立估值師」	指	祖比利評估諮詢有限公司，由本公司委任之獨立專業估值師，對目標公司全部股權進行估值
「奧華投資」	指	奧華投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為目標公司的直接全資附屬公司
「該土地」	指	位於中國廣東省深圳市前海新區的一塊土地，總佔地面積約8,000平方米，並由本集團擁有
「破產清算呈請」	指	由威海潤禾於去年向山東省威海火炬高技術產業開發區人民法院提交的自願破產清算

「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」	指	Easy Gain Limited，一間於塞舌爾共和國註冊成立的有限公司，其最終實益擁有人為Lu Yu Rong
「餘下集團」	指	假設出售事項完成已落實，不包括出售集團之本集團
「該報告」	指	獨立估值師就估值事宜所進行的報告
「供股」	指	按每持有一(1)股股份獲發三(3)股股份之基準，透過供股方式發行953,883,000股股份，詳情載於本公司日期為二零二六年一月二十九日之招股章程及日期為二零二六年二月二十四日之供股結果公告
「銷售股份」	指	目標公司之全部股權
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Grandlife Investment Co. Limited，一間於薩摩亞註冊成立之有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「估值」	指	獨立估值師就威海物業及目標公司於二零二五年十二月三十一日之全部股權所提供之估值

「威海物業」	指	位於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之物業，總建築面積約195,000平方米，於本公告日期由威海潤禾擁有
「威海潤禾」	指	威海國盛潤禾置業有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，於本公告日期為奧華投資的直接全資附屬公司
「%」	指	百分比

為便於參考及除本公告另有指明外，港元及人民幣金額乃按人民幣1.0元兌1.093港元的匯率換算。這並不表示港元可按該匯率換算為人民幣，反之亦然。

承董事會命  
**皇冠環球集團有限公司**  
 執行董事  
**魏振銘**

香港，二零二六年三月二十五日

於本公告日期，執行董事為魏振銘先生及鄧建國先生；及獨立非執行董事為盧麗麗女士、胡芮璇女士及黃偉傑先生。