
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之皇冠環球集團有限公司證券全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分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)

- (1)有關建議出售銷售股份之非常重大出售事項；
 - (2)建議更改公司名稱；
 - 及
 - (3)股東特別大會通告
-

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

謹訂於二零二六年六月二日(星期二)上午十一時正假座香港灣仔告士打道108號光大中心6樓M1舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函EGM-1至EGM-3頁，而適用於股東特別大會之代表委任表格亦連同本通函寄發。

無論閣下是否擬出席股東特別大會(或其任何續會)，敬請按照隨附代表委任表格印列之指示將表格填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室，惟無論如何須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前送達。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票。

二零二六年五月十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 出售集團之財務資料	II-2
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 餘下集團之管理層討論及分析	IV-1
附錄五 — 威海物業之估值報告	V-1
附錄六 — 目標公司股權之估值報告	VI-1
附錄七 — 一般資料	VII-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙及表述應具有以下涵義：

「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811.3百萬港元)
「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

釋 義

「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，對威海物業及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港城路的一塊土地，總佔地面積約8,000平方米，並由本集團擁有
「最後實際可行日期」	指	二零二六年五月十一日，即本通函付印前確定本通函若干所載資料的最後實際可行日期
「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

釋 義

「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供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二零二六年三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，於最後實際可行日期由威海潤禾擁有

釋 義

「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，於最後實際可行日期為奧華投資的直接全資附屬公司

「%」 指 百分比

為便於參考及除本通函另有指明外，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。



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)

執行董事：

魏振銘先生

鄧建國先生

獨立非執行董事：

盧麗麗女士

胡茵璇女士

黃偉傑先生

註冊辦事處：

香港

灣仔

港灣道26號

華潤大廈

27樓2707室

敬啟者：

- (1)有關建議出售銷售股份之非常重大出售事項；
- (2)建議更改公司名稱；
- 及
- (3)股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二六年三月二十五日的公告，內容有關(其中包括)出售事項。

(1) 有關建議出售銷售股份之非常重大出售事項

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

董事會函件

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「有關出售集團及威海物業之資料」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，目標公司於二零二六年三月三十一日的全部股權的估值為人民幣213.8百萬元(相當於約233.7百萬港元)；及(ii)中國物業發展行業的現行市況。

董事會函件

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，即收益法、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該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。除非該報告另有說明，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。

董事會函件

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，即二零二六年三月三十一日（「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／或其獨立財務顧問為處理相關出售事項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，以供該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二零二六年三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。

董事會函件

威海物業估值的假設如下所列：

- 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。
- 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，包括總建築面積及所有其他相關事項。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）佔用人，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。
- 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。
- 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。
- 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。

董事會函件

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1,040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3,631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

董事會函件

- (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資產淨值說明如下：

	賬面值 人民幣千元	調整 人民幣千元	市值 人民幣千元
資產			
在建物業	807,976	(23,976)	784,000
其他應收款項	6,380	–	6,380
預付款項及押金	398,052	–	398,052
受限制銀行結餘	1,047	–	1,047
總資產	<u>1,213,455</u>	<u>(23,976)</u>	<u>1,189,479</u>
負債			
應付建築及開發成本	(68,276)	–	(68,276)
合約負債	(127,344)	–	(127,344)
應付薪酬	(3,826)	–	(3,826)
應計開支	(30,819)	(30,819)	–
增值稅及其他應付稅項	(1,104)	–	(1,104)
長期借款	(744,281)	–	(744,281)
總負債	<u>(975,650)</u>	<u>–</u>	<u>(975,650)</u>
資產淨值	<u>237,805</u>	<u>(23,976)</u>	<u>213,829</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，並將賬面值調整至市值。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，於二零二六年三月三十一日，目標公司全部股權的公平值為人民幣213.8百萬元，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。於最後實際可行日期，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

董事會函件

寓預售亦隨即展開。於最後實際可行日期，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最後實際可行日期起暫停。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。兩座低層大樓的建造工程已告完成，而高層大樓尚有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，董事預期銷售進度將趨緩，且不時收到的銷售所得款項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，於二零二六年三月三十一日，威海物業的市值為人民幣784.0百萬元(相當於約856.9百萬港元)。

董事會函件

以下載列目標公司之未經審核綜合財務資料：

	截至三月三十一日止財政年度	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	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控股公司款項而產生的一次性收益約428.9百萬港元。

於二零二六年三月三十一日，目標公司之未經審核綜合資產淨值約為人民幣213.8百萬元(相當於約233.7百萬港元)。

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。於最後實際可行日期，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。

董事會函件

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營運管理有限公司
 - 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，直至最後實際可行日期，並無計提任何呆賬撥備。

董事會函件

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營運的往績紀錄；
- 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。

董事會函件

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)於二零二六年三月三十一日，出售集團之未經審核資產淨值約人民幣213.8百萬元(相當於約233.7百萬港元)；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37.3百萬港元。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，本公司將不持有目標公司的任何股權，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

董事會函件

(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港城路，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。深圳辦事處將約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、時程安排及適用法規規定。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618.0百萬港元，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196.4百萬港元，用作餘下初期付款；(c)獲建議總承包商支持的信貸融資，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。

董事會函件

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
委聘建議總承包商	二零二六年十月
向建議總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
向建議總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總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總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（將由建議總承包商承包）。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香蜜湖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。

董事會函件

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期到，惟威海項目的預售進度緩慢，鑒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。本集團曾於二零二一年四月三十日接獲

董事會函件

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就威海物業進一步注資；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

截至最後實際可行日期，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。

(2) 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最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

董事會函件

的新名稱在聯交所買賣。待聯交所確認後，本公司於聯交所買賣之證券所採用之英文及中文股票簡稱，亦將於本公司新名稱生效後予以更改。

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。

(3) 股東特別大會

謹訂於二零二六年六月二日(星期二)上午十一時正假座香港灣仔告士打道108號光大中心6樓M1舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函EGM-1至EGM-3頁，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及更改公司名稱。根據上市規則第13.39(4)條，建議決議案將於股東特別大會上以投票方式進行表決，本公司將於股東特別大會結束後就股東特別大會結果作出公告。

據董事於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擁有重大利益，因此概無股東須於股東特別大會上放棄投票贊成將予呈請的決議案。

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。不論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照隨附代表委任表格印備指示填妥表格，並盡快交回本公司香港股份過戶登記分處辦公室寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室，惟無論如何必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，及於該情況下，代表委任表格將被視作撤回論。

(4) 推薦建議

董事會認為出售事項及更改公司名稱對本公司及股東整體而言屬公平合理，並符合本公司及股東之整體最佳利益。因此，董事會建議股東於股東特別大會上投票贊成擬提呈之相關決議案。

董事會函件

(5) 其他資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
皇冠環球集團有限公司
執行董事
魏振銘

二零二六年五月十五日

1. 本集團財務資料概要

本集團截至二零二三年三月三十一日、二零二四年三月三十一日及二零二五年三月三十一日止年度的經審核綜合財務資料以及本集團截至二零二五年九月三十日止六個月的未經審核綜合財務資料的詳情，已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.crown727.com)刊發的下列文件中披露：

- (i) 本集團截至二零二三年三月三十一日止年度的經審核財務資料於本公司二零二四年五月十四日發佈之截至二零二三年三月三十一日止年度的年報第111至211頁披露 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0514/2024051400872_c.pdf)；
- (ii) 本集團截至二零二四年三月三十一日止年度的經審核財務資料於本公司二零二四年七月二日發佈之截至二零二四年三月三十一日止年度的年報第109至207頁披露 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0702/2024070201967_c.pdf)；
- (iii) 本集團截至二零二五年三月三十一日止年度的經審核財務資料於本公司二零二五年六月二十七日發佈之截至二零二五年三月三十一日止年度的年報第103至195頁披露 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0627/2025062703119_c.pdf)；
- (iv) 本集團截至二零二五年九月三十日止六個月的未經審核財務資料於本公司二零二五年十一月二十八日發佈之截至二零二五年九月三十日止六個月的中期報告第4至33頁披露 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/1128/2025112800992_c.pdf)。

2. 債項聲明

借款及承兌票據

於二零二六年三月三十一日營業時間結束時(即本通函付印前釐定本集團債務狀況之最後實際可行日期)，本集團之有抵押銀行借款總額約為834.6百萬港元，而無抵押及無擔保之承兌票據則約為25.4百萬港元。

本集團之銀行借款由在建酒店發展項目、本集團擁有之待售發展物業及本公司一間附屬公司之全部股本作抵押。此外，銀行借款由本公司一間附屬公司之法定代表人提供擔保。

租賃負債

於二零二六年三月三十一日，本集團所有租賃負債約為9.1百萬港元，源自已承諾租賃協議，並以可退回按金作抵押。

除上述或本通函另有披露者外，且不計入集團間負債及日常業務過程中之正常應付貿易賬款，於二零二六年三月三十一日營業結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還之債務證券、已授權或設定但尚未發行之債務證券、任何定期貸款、其他借款或具借款性質之債務(包括銀行透支、貸款、承兌責任(正常貿易票據除外)、承兌信貸、其他已確認租賃負債、租賃承諾、租購承諾、按揭或押記、或有負債或尚未償還之擔保)。

3. 營運資金充足性

董事認為，經考慮到本集團現有財務資源後，本集團將擁有充足營運資金以應付自本通函日期起計至少未來十二(12)個月的現有需求。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，自二零二五年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來及直至最後實際可行日期(包括該日)為止，本集團之財務或貿易狀況概無重大不利變動。

5. 業務趨勢以及財務及貿易前景

本集團主要於中國從事物業投資、物業發展、金融顧問服務、提供大健康規劃及管理服務，以及優質白酒貿易及發展業務。

A. 本集團之物業發展投資

出售事項完成後，本公司擬發展前海項目。詳情請參閱本通函「董事會函件」一節中「所得款項用途」一段。

B. 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成立。本集團已成功羅致了在此方面擁有豐富經驗並有廣泛項目資源及客戶脈絡的專業團隊。該業務以打造「宏健園康養集團」品牌為目標進行營運。目前，該分部服務主要聚焦於為醫療保健業務經營者提供全面的醫療保健

規劃與管理服務，涵蓋前期規劃、調研、成立、員工培訓及成立後的營運管理等環節。本集團一直積極評估將長者居住及健康服務融入未來物業開發的計劃。相關市場研究及可行性評估工作正在進行中。於最後實際可行日期，尚未正式確立任何最終開發計劃、具約束力的承諾或重大資本開支。本集團將適時向股東通報任何重大進展。

C. 優質白酒貿易及發展

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，本集團相信新業務將能為本集團提供可持續發展之業務機會。有關業務詳情，請參閱本通函「董事會函件」一節中「有關訂約方之資料—本公司」一段。

出售集團未經審核財務資料

下文載列Grandlife Investment Co. Limited(「目標公司」)及其附屬公司(主要於中華人民共和國從事酒店及物業投資業務，統稱「出售集團」)於二零二四年、二零二五年及二零二六年三月三十一日之未經審核綜合財務狀況表，以及出售集團截至二零二四年、二零二五年及二零二六年三月三十一日止各年度(「相關期間」)之未經審核綜合損益及其他全面收益表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合現金流量表及說明附註(統稱「未經審核財務資料」)。

出售集團之未經審核財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.68(2)(a)(i)條編製，並按未經審核財務資料附註2所載基準編製。未經審核財務資料由皇冠環球集團有限公司(「本公司」)之董事採用本公司之會計政策編製，就建議出售事項僅供納入本通函之用。

本公司核數師中正天恆會計師有限公司(執業會計師)獲委託審閱載於本通函第II-2至II-10頁之出售集團未經審核財務資料。本公司核數師之責任為就未經審核財務資料表達結論。申報會計師已出具未經修訂的審閱報告。

未經審核綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年、二零二五年及二零二六年三月三十一日止各年度

	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二六年 千港元 (未經審核)
豁免應付同系附屬公司款項之收益	–	428,925	–
預期信貸虧損模式下其他應收款項減值虧損	–	–	(1,425)
物業、廠房及設備減值虧損撥回／(撥備)	–	1,453	(10,823)
待售發展中物業減值虧損撥回／(撥備)	2,168	4,193	(38,118)
員工成本	(516)	(557)	(1,502)
其他營運費用	(894)	(765)	(352)
營運溢利／(虧損)	758	433,249	(52,220)
財務收入	3	2	–
財務成本	(49,509)	–	–
財務成本淨額	(49,506)	2	–
除所得稅前(虧損)／溢利	(48,748)	433,251	(52,220)
所得稅抵免	8,519	–	–
年度／期間(虧損)／溢利	(40,229)	433,251	(52,220)
其他全面(虧損)／收益			
其後可能重新分類至損益之項目：			
匯兌差額	(12,355)	(4,850)	36,573
年度／期間全面(虧損)／收益總額	(52,584)	428,401	(15,647)

未經審核綜合財務狀況表

於二零二四年、二零二五年及二零二六年三月三十一日

	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二六年 千港元 (未經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	150,366	148,893	152,830
流動資產			
其他應收款項、預付款項及按金	237,865	434,718	458,424
待售發展中物業	724,096	716,879	735,834
受限制銀行結餘	1,626	1,291	1,187
	963,587	1,152,888	1,195,445
資產總值	1,113,953	1,301,781	1,348,275
負債			
流動負債			
其他應付款項及應計費用	477,616	246,272	262,267
借款	806,726	—	—
	1,284,342	246,272	262,267
流動(負債)／資產淨值	(320,755)	906,616	933,178
資產總值減流動負債	(170,389)	1,055,509	1,086,008
非流動負債			
借款	—	797,497	843,643
(負債)／資產淨值	(170,389)	258,012	242,365

	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二六年 千港元 (未經審核)
權益			
股本及儲備			
股本	79	79	79
其他儲備	<u>(170,468)</u>	<u>257,933</u>	<u>242,286</u>
(資本虧絀)／權益總額	<u><u>(170,389)</u></u>	<u><u>258,012</u></u>	<u><u>242,365</u></u>

未經審核綜合權益變動表

截至二零二四年、二零二五年及二零二六年三月三十一日止各年度

	股本 千港元 (未經審核)	資本儲備 千港元 (未經審核)	匯兌儲備 千港元 (未經審核)	累計虧損 千港元 (未經審核)	合計 千港元 (未經審核)
於二零二三年四月一日之結餘	79	(46,669)	18,254	(89,469)	(117,805)
全面虧損：					
— 年度虧損	—	—	—	(40,229)	(40,229)
其他全面虧損：					
— 匯兌差額	—	—	(12,355)	—	(12,355)
年度全面虧損總額	—	—	(12,355)	(40,229)	(52,584)
於二零二四年三月三十一日及 二零二四年四月一日之結餘	79	(46,669)	5,899	(129,698)	(170,389)
全面收益：					
— 年度溢利	—	—	—	433,251	433,251
其他全面虧損：					
— 匯兌差額	—	—	(4,850)	—	(4,850)
年度全面收益總額	—	—	(4,850)	433,251	428,401
於二零二五年三月三十一日之結餘	79	(46,669)	1,049	303,553	258,012

	股本 千港元 (未經審核)	資本儲備 千港元 (未經審核)	匯兌儲備 千港元 (未經審核)	累計虧損 千港元 (未經審核)	合計 千港元 (未經審核)
於二零二五年四月一日之結餘	79	(46,669)	1,049	303,553	258,012
全面虧損：					
— 年度虧損	—	—	—	(52,220)	(52,220)
其他全面收益：					
— 匯兌差額	—	—	36,573	—	36,573
期間全面虧損總額	—	—	36,573	(52,220)	(15,647)
於二零二六年三月三十一日之結餘	<u>79</u>	<u>(46,669)</u>	<u>37,622</u>	<u>251,333</u>	<u>242,365</u>

未經審核綜合現金流量表

截至二零二四年、二零二五年及二零二六年三月三十一日止各年度

	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二六年 千港元 (未經審核)
經營活動之現金流量			
除所得稅前(虧損)/溢利	(48,748)	433,251	(52,220)
調整：			
財務成本	49,509	–	–
財務收入	(3)	(2)	–
豁免應付同系附屬公司款項之收益	–	(428,925)	–
物業、廠房及設備減值虧損(撥回)/ 撥備	–	(1,453)	10,823
預期信貸虧損模式下其他應收款項減值 虧損	–	–	1,425
待售發展中物業減值虧損(撥回)/撥備	(2,168)	(4,193)	38,118
營運資金變動			
其他應收款項、預付款項及按金	(433)	(200,729)	–
其他應付款項及應計費用	1,777	(227,209)	1,680
經營活動所用之現金淨額	(66)	(429,260)	(174)
投資活動之現金流量			
已收利息	3	2	–
提取受限制銀行結餘	63	333	174
投資活動所得之現金	66	335	–

	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二六年 千港元 (未經審核)
融資活動所得之現金流量			
同系附屬公司墊款	—	428,925	—
現金及現金等價物之淨變動	—	—	—
年度初之現金及現金等價物	—	—	—
年度末之現金及現金等價物	—	—	—

未經審核財務資料附註

1. 公司資料

Grandlife Investment Co. Limited(「目標公司」)為於薩摩亞註冊成立之有限責任公司，其註冊地址為 Le Sanalele Complex, Ground Floor, Vaea Street, Saleufi, PO Box 1868, Apia, Samoa。

目標公司為一投資控股公司。於二零二六年三月三十一日，其擁有一間全資附屬公司，即奧華投資有限公司(「奧華投資」)，及一間間接全資附屬公司，即威海國盛潤禾置業有限公司(「威海潤禾」)。奧華投資為於香港註冊成立之有限公司，為一投資控股公司。威海潤禾為於中華人民共和國(「中國」)註冊成立之有限公司，於相關期間於中國威海從事酒店及物業投資業務。

目標公司之直接控股公司為皇冠環球集團有限公司(「本公司」)，本公司於香港註冊成立為有限公司，而最終控股公司為中國華融資產管理股份有限公司。

2. 未經審核財務資料之編製基準

編製基準

出售集團於相關期間之未經審核財務資料，僅為納入本公司(目標公司之直接控股公司)就建議出售事項而發出之通函之用，並按上市規則第14.68(2)(a)(i)條編製。

目標公司之未經審核財務資料已按本公司於相關期間之會計政策予以確認及計量，該等會計政策符合香港會計師公會頒佈之所有香港財務報告準則會計準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(以下統稱「香港財務報告準則會計準則」)。

未經審核財務資料並不包含足以構成香港會計準則第1號「財務報表之呈列」所述完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定中期財務報告之充分資料，並應與本公司於相關期間刊發之年報及／或中期財務報表一併閱讀。

A. 餘下集團未經審核備考財務資料之編製基準

餘下集團之未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29段編製，為未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表及相關附註（統稱「未經審核備考財務資料」）之概要說明，與建議出售Grandlife Investments Co., Limited（「目標公司」）及其附屬公司（統稱「出售集團」）（「出售事項」）相關。

未經審核備考財務資料旨在說明假設出售事項於二零二五年九月三十日完成，餘下集團於二零二五年九月三十日之財務狀況；以及假設出售事項於二零二四年四月一日完成，餘下集團截至二零二五年三月三十一日止年度之財務表現及現金流量。

未經審核備考財務資料乃根據以下資料編製：(i)從本公司就截至二零二五年九月三十日止六個月刊發之中期報告（並無刊發審閱報告）中提取之本集團於二零二五年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表；及(ii)從本集團就截至二零二五年三月三十一日止年度刊發之年報中提取之本集團截至二零二五年三月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表，並在備考基準上作出調整以反映出售事項之影響。

未經審核備考財務資料乃基於若干假設、估計及現時可得資料編製。由於其假設性質，未經審核備考財務資料未必能真實反映假設出售事項於二零二五年九月三十日或其後任何日期完成時餘下集團之財務狀況，亦未必能真實反映假設出售事項於二零二四年四月一日完成時或其後任何期間（視情況而定）餘下集團之財務表現或現金流量。

未經審核備考財務資料應與本公司就截至二零二五年三月三十一日止年度刊發之年報所載本集團綜合財務報表、本集團就截至二零二五年九月三十日止六個月刊發之中期報告、載於本通函附錄二之出售集團未經審核財務資料及本通函其他部分所載其他財務資料一併閱讀。

B. 備考財務資料

未經審核備考綜合財務狀況表

於二零二五年九月三十日

	本集團	備考調整		餘下集團
	千港元 (未經審核) (附註1)	千港元 (附註2(a))	千港元 (附註2(b))	千港元 (未經審核)
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	265,821	(148,753)	–	117,068
按金	161	–	–	161
	<u>265,982</u>			<u>117,229</u>
流動資產				
存貨	43,373	–	–	43,373
其他應收款項、預付款項及按金	418,264	(389,959)	174,844	203,149
待售發展中物業	718,352	(718,352)	–	–
受限制銀行結餘	1,316	(1,316)	–	–
現金及現金等價物	13,651	–	21,556	35,207
	<u>1,194,956</u>			<u>281,729</u>
資產總值	<u>1,460,938</u>			<u>398,958</u>

	本集團	備考調整		餘下集團
	千港元 (未經審核) (附註1)	千港元 (附註2(a))	千港元 (附註2(b))	千港元 (未經審核)
負債				
流動負債				
其他應付款項及應計費用	277,779	(199,109)	–	78,670
租賃負債	487	–	–	487
應繳所得稅	18,447	–	–	18,447
	<u>296,713</u>			<u>97,604</u>
流動資產淨值	<u>898,243</u>			<u>184,125</u>
資產總值減流動負債	<u>1,164,225</u>			<u>301,354</u>
非流動負債				
租賃負債	6,205	–	–	6,205
借款	813,226	(813,226)	–	–
承諾票據	22,623	–	–	22,623
遞延稅項負債	1,620	–	–	1,620
	<u>843,674</u>			<u>30,448</u>
資產淨值	<u>320,551</u>			<u>270,906</u>
權益				
股本及儲備				
股本	2,243,048	–	–	2,243,048
其他儲備	(1,922,497)	13,461	(62,806)	(1,972,142)
權益總額	<u>320,551</u>			<u>270,906</u>

未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	本集團		備考調整		餘下集團
	千港元 (經審核) (附註1)	千港元 (未經審核) (附註3(a))	千港元 (未經審核) (附註3(b))	千港元 (未經審核) (附註3(c))	千港元 (未經審核)
收入	111,407				111,407
銷售成本	(80,298)				(80,298)
毛利	31,109				31,109
其他收益	-	-	-	366,789	366,789
撇銷應收出售集團款項之虧損	-	-	-	-	-
豁免應付同系附屬公司款項之收益	-	(428,925)	428,925	-	-
物業、廠房及設備減值虧損撥回	1,453	(1,453)	-	-	-
待售發展中物業減值虧損撥回	4,193	(4,193)	-	-	-
員工成本	(5,138)	557			(4,581)
物業、廠房及設備折舊	(1,385)	-	-	-	(1,385)
其他營運費用	(6,773)	765			(6,008)
營運溢利	23,459				385,924
財務收入	60	(2)	-	-	58
財務成本	(60)	-	-	-	(60)
財務成本淨額	-				(2)
除所得稅前溢利	23,459				385,922
所得稅開支	(7,323)	-	-	-	(7,323)
年度溢利	16,136				378,599

	本集團		備考調整		餘下集團
	千港元 (經審核) (附註1)	千港元 (未經審核) (附註3(a))	千港元 (未經審核) (附註3(b))	千港元 (未經審核) (附註3(c))	千港元 (未經審核)
其他全面虧損					
其後可能重新分類至損益之項目：					
匯兌差額	(7,372)	4,850	-	-	(2,522)
出售附屬公司時撥回之匯兌儲備	-	-	-	(5,899)	(5,899)
年內其他全面虧損總額	<u>(7,372)</u>				<u>(8,421)</u>
年內全面收益總額	<u>8,764</u>				<u>370,178</u>

未經審核備考綜合現金流量表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	本集團		備考調整		餘下集團
	千港元 (經審核) (附註1)	千港元 (未經審核) (附註3(a))	千港元 (未經審核) (附註3(b))	千港元 (未經審核) (附註3(c))	千港元 (未經審核)
經營活動之現金流量					
除所得稅前溢利／(虧損)					
調整：					
出售附屬公司之收益	23,459	(433,251)	428,925	366,789	385,922
豁免應付同系附屬公司款項之收益	-	-	-	(366,789)	(366,789)
租賃負債利息	-	428,925	(428,925)	-	-
財務收入	60	-	-	-	60
物業、廠房及設備折舊	(60)	2	-	-	(58)
物業、廠房及設備減值虧損撥回	1,385	-	-	-	1,385
待售發展中物業減值虧損撥回	(1,453)	1,453	-	-	-
營運資金變動	(4,193)	4,193	-	-	-
存貨	72,441	-	-	-	72,441
其他應收款項、預付款項及按金	(170,965)	200,729	-	-	29,764
應付賬款	(619)	-	-	-	(619)
其他應付款項及應計費用	(236,812)	227,209	-	-	(9,603)
經營活動(所用)／所得之現金淨額	(316,757)	429,260	-	-	112,503

	本集團		備考調整		餘下集團
	千港元 (經審核) (附註1)	千港元 (未經審核) (附註3(a))	千港元 (未經審核) (附註3(b))	千港元 (未經審核) (附註3(c))	千港元 (未經審核)
投資活動之現金流量					
提取受限制銀行結餘	333	(333)	-	-	-
已收利息	60	(2)	-	-	58
墊付同系附屬公司款項	-	(428,925)	-	-	(428,925)
出售附屬公司現金流入淨額	-	-	-	196,400	196,400
收購一間附屬公司現金流入淨額	7,253	-	-	-	7,253
投資活動所得之現金淨額	<u>7,646</u>	<u>(429,460)</u>	-	<u>196,400</u>	<u>(225,214)</u>
融資活動之現金流量					
發行股份所得款項	248,716	-	-	-	248,716
發行股份應佔交易費用	(3,977)	-	-	-	(3,977)
償還借款	(2,000)	-	-	-	(2,000)
償還租賃負債利息部分	(60)	-	-	-	(60)
償還租賃負債本金部分	(1,430)	-	-	-	(1,430)
融資活動所得／(所用)之現金淨額	<u>241,249</u>	-	-	-	<u>241,249</u>

	本集團		備考調整		餘下集團
	千港元 (經審核) (附註1)	千港元 (未經審核) (附註3(a))	千港元 (未經審核) (附註3(b))	千港元 (未經審核) (附註3(c))	千港元 (未經審核)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(67,862)	-	-	196,400	128,538
年初之現金及現金等價物	177,587	-	-	-	177,587
現金及現金等價物之匯兌收益	<u>1,006</u>	-	-	-	<u>1,006</u>
年末之現金及現金等價物	<u><u>110,731</u></u>	-	-	196,400	<u><u>307,131</u></u>

C. 未經審核備考財務資料附註

- 1 就編製未經審核備考綜合財務狀況表而言，相關金額乃從本集團就截至二零二五年九月三十日止六個月刊發之中期報告所載本集團於二零二五年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表中提取；而就編製未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言，金額分別摘錄自本集團就截至二零二五年三月三十一日止年度刊發之年報所載本集團截至二零二五年三月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表。
- 2 下列備考調整已就未經審核備考綜合財務狀況表作出，假設出售事項於二零二五年九月三十日完成。

假設出售事項於二零二五年九月三十日完成，估計出售虧損計算如下：

- (a) 有關調整指假設出售事項於二零二五年九月三十日完成，終止確認目標集團於二零二五年九月三十日之資產及負債。
- (b) 有關調整指假設出售事項於二零二五年九月三十日完成之估計出售虧損，計算如下：

	附註	千港元
出售事項完成日期所收現金		21,856
六個月內應收代價		<u>174,844</u>
總代價	(i)	196,700
已出售目標集團之資產淨值	(ii)	246,045
減：撥回損益之目標集團累計外幣匯兌差額	(iii)	<u>13,461</u>
出售事項扣除交易費用前之估計虧損		(62,806)
減：估計交易費用	(iv)	<u>300</u>
出售附屬公司之估計虧損		<u><u>(63,106)</u></u>
出售事項現金流量淨額分析：		
代價		21,856
減：出售事項應佔估計交易費用		<u>(300)</u>
		<u><u>21,556</u></u>

附註：

(i) 該金額指代價總額，即人民幣180.0百萬元(相當於約196.7百萬港元)，其中第一期款項人民幣20.0百萬元將於訂立股權轉讓協議日期起一個月內支付予本公司，第二期款項人民幣160.0百萬元將於訂立股權轉讓協議日期起六個月內支付予本公司。

(ii) 該金額指目標集團以下於二零二五年九月三十日之資產淨值：

	千港元
目標集團於二零二五年九月三十日之資產	1,258,380
目標集團於二零二五年九月三十日之負債	(1,012,335)
已出售目標集團之資產淨值	246,045

(iii) 該金額指假設出售事項於二零二五年九月三十日完成，目標集團海外業務相關累計匯兌差額撥回損益之金額。

(iv) 交易費用指直接應佔出售目標集團之專業費用，估計約為300,000港元，並假設該等費用以現金結算。

3 下列備考調整已就未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表作出，假設出售事項於二零二四年四月一日完成。

假設出售事項於二零二四年四月一日完成，估計出售虧損計算如下：

(a) 有關調整指假設出售事項於二零二四年四月一日完成，撇除目標集團截至二零二五年三月三十一日止年度之業績及現金流量。目標集團之綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表乃摘錄自載於本通函附錄二出售集團之未經審核財務資料。

(b) 有關調整指撇除目標公司於年內豁免應付控股公司款項約428.9百萬港元所產生之一次性收益。

(c) 有關調整指假設出售事項於二零二四年四月一日完成之估計出售虧損，計算如下：

	附註	千港元
代價	(i)	196,700
已出售目標集團之資產淨值	(ii)	(170,389)
減：撥回損益之目標集團累計外幣匯兌差額	(iii)	<u>5,899</u>
出售事項扣除交易費用前之估計收益		361,190
減：估計交易費用	(iv)	<u>300</u>
出售附屬公司之估計收益		<u><u>360,890</u></u>
出售事項現金流量淨額分析：		
代價		196,700
減：出售事項應佔估計交易費用		<u>(300)</u>
		<u><u>196,400</u></u>

附註：

(i) 該金額指代價總額，即人民幣180.0百萬元（相當於約196.7百萬港元），其中第一期款項人民幣20.0百萬元將於訂立股權轉讓協議日期起一個月內支付予本公司，第二期款項人民幣160.0百萬元將於訂立股權轉讓協議日期起六個月內支付予本公司。

(ii) 該金額指目標集團於二零二四年三月三十一日之負債淨值，如下：

	千港元
目標集團於二零二四年三月三十一日之資產	1,113,953
目標集團於二零二四年三月三十一日之負債	<u>(1,284,342)</u>
已出售目標集團之資產淨值	<u><u>(170,389)</u></u>

(iii) 該金額指假設出售事項於二零二四年四月一日完成，目標集團海外業務相關累計匯兌差額撥回損益之金額。

(iv) 交易費用指直接應佔出售目標集團之專業費用，估計約為300,000港元，並假設該等費用以現金結算。

- 4 就未經審核備考財務資料而言，在適用情況下，人民幣已按以下匯率換算為港元：就未經審核備考綜合財務狀況表(截至二零二五年九月三十日)所載結餘，換算匯率為人民幣1.00元兌港元1.09元；就截至二零二五年三月三十一日止年度未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表所載金額，換算匯率為人民幣1.00元兌港元1.08元。此外，就計算假設出售事項於二零二四年四月一日完成之估計出售虧損，採用之匯率為人民幣1.00元兌港元1.08元。我們對上述匯率之適當性，或人民幣能否或曾否按該等匯率兌換為港元，不作任何評論。
- 5 上述調整預計不會對餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表產生持續影響。

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出之核證報告**致皇冠環球集團有限公司列位董事**

吾等已對皇冠環球集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)未經審核備考財務資料完成核證工作並作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括於二零二五年九月三十日之備考綜合財務狀況表、截至二零二五年三月三十一日止年度之備考損益及其他全面收益表、截至二零二五年三月三十一日止年度之備考現金流量表及相關附註，載於 貴公司就建議授權有關之建議非常重大出售事項(「建議出售事項」)而刊發日期為二零二六年五月十五日之通函(「通函」)第III-1至III-12頁(「未經審核備考財務資料」)。董事編製備考財務資料所依據之適用標準於通函附錄三闡述。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明建議出售事項對 貴集團於二零二五年九月三十日之財務狀況(猶如建議出售事項於二零二五年九月三十日完成)，以及 貴集團截至二零二五年三月三十一日止年度之財務表現及現金流量(猶如建議出售事項於二零二四年四月一日完成)。就此過程而言，有關本集團截至二零二五年九月三十日財務狀況之資料已由董事從 貴集團二零二五年中期報告中提取，該中期報告載有截至二零二五年九月三十日止六個月之財務報表，並無就此發佈任何審核或審閱報告。有關本集團財務狀況之資料已由董事摘錄自本集團截至二零二五年三月三十一日止年度之財務報表，審核報告已獲刊發。

董事對未經審核備考財務資料之責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈「專業會計師道德守則」之獨立性及其他道德規範，該等規定建基於正直、客觀、專業能力及審慎、保密性及專業行為等基本原則。

本所採用香港質量管理準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱、或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理」，其中要求事務所設計、執行及運作質量管理系統，包括有關遵守道德要求、專業標準及適用法律及法規要求之政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段規定對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。就吾等過往用於編製未經審核備考財務資料之任何財務資料所發出之任何報告而言，除於該等報告出具日期對報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製章程所載備考財務資料作出報告之核證委聘」進行工作。該準則要求申報會計師計劃及實施程序以就董事有否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就是次委聘而言，吾等並無責任更新或重新發表就編製未經審核備考財務資料時所用任何過往財務資料而發表之任何報告或意見，且在是次委聘過程當中，吾等並無對編製未經審核備考財務資料時所用財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料納入投資通函，乃僅為說明建議出售事項對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如於所選之較早日期已發生建議出售事項，以供說明用途。因此，吾等概不就建議出售事項之實際結果是否會與所呈報者相同提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製作出報告之合理核證委聘涉及實施程序以評估董事用作編製未經審核備考財務資料之適用標準是否提供合理基準以呈列建議出售事項直接造成之重大影響，並須就以下事項獲取充分適當之憑證：

- 相關備考調整是否妥為符合該等標準；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料所作調整之適當應用。

所選程序取決於申報會計師之判斷，並考慮申報會計師對 貴集團之性質、與編製未經審核備考財務資料有關之事件或交易以及其他相關業務狀況之了解。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等認為，吾等已獲取充分而適當之憑證，作為吾等意見之基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所載基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當。

中正天恆會計師有限公司

執業會計師

香港，二零二六年五月十五日

於買賣協議項下擬進行之出售事項完成後，餘下集團將繼續從事其現有業務(酒店營運除外)，即物業投資、物業發展、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」)。

下文載列餘下集團截至二零二三年三月三十一日(「二零二三財年」)、二零二四年三月三十一日(「二零二四財年」)及二零二五年三月三十一日(「二零二五財年」)止三個財政年度各年度及截至二零二五年九月三十日止六個月(「二零二五財政期間」)之管理層討論及分析，乃按目標公司不綜合入賬，且本公司對目標公司不持有任何所有權之基準編製。餘下集團之財務數據(就本通函而言)乃分別取自本公司截至二零二三財年、二零二四財年及二零二五財年各年度之綜合財務報表。

業務回顧

二零二三財年

物業投資

餘下集團於年內出售其位於中國廣東省中山市東區中山三路69號之投資物業達興豪苑(「中山物業」)，且餘下集團正於市場上尋找機會。

物業發展

餘下集團於年內並無任何發展中物業。

大健康業務

大健康業務分部於過往數年設立。目前，該業務分部主要包括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等大健康策劃管理服務。

白酒業務

餘下集團於二零二三年開展優質白酒貿易及發展業務，並相信白酒業務將為餘下集團提供可持續業務發展機會。

二零二四財年**物業投資**

餘下集團於年內並無任何物業投資。

物業發展

餘下集團於年內並無任何發展中物業。

大健康業務

大健康業務分部於過往數年設立。目前，該業務分部主要包括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等大健康策劃管理服務。

白酒業務

餘下集團於二零二三年開展優質白酒貿易及發展業務，並相信白酒業務將為餘下集團提供可持續業務發展機會。

二零二五財年**物業投資**

餘下集團於年內並無任何物業投資。

物業發展

餘下集團於年內並無任何發展中物業。

大健康業務

大健康業務分部於過往數年設立。目前，該業務分部主要包括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等大健康策劃管理服務。

白酒業務

餘下集團於二零二三年開展優質白酒貿易及發展業務，並相信白酒業務將為餘下集團提供可持續業務發展機會。

二零二五財政期間**物業投資**

於該期間，餘下集團並無任何物業投資。

物業發展

於該期間，餘下集團並無任何發展中的物業。

大健康業務

大健康業務分部已於近年成立。目前，該業務分部主要包括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等大健康策劃管理服務。

白酒業務

餘下集團於二零二三年開始從事優質白酒的貿易及發展業務，並相信白酒業務將為餘下集團提供可持續的業務發展機遇。

業務前景

就物業投資而言，鑑於中國經濟環境欠佳，董事會於年內出售投資物業，以產生正現金流並大幅增加餘下集團之收入。

大健康策劃管理服務業務分部自二零二零年成立以來穩步發展。目前，大健康策劃管理服務業務包括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。

餘下集團擁有在相關領域具豐富經驗之專業團隊，並具備全面的項目資源及客戶網絡。餘下集團正積極發展與物業持有人合作，將物業項目改造為高端康養項目，並結合保險公司及金融機構之資本運作，聯手運營康養項目。

自二零二三年起，餘下集團已投身白酒業務，為餘下集團之現金流及收入帶來顯著增長。

財務回顧

於二零二三財年、二零二四財年、二零二五財年及二零二五財政期間，餘下集團分別錄得收入為零、約183.5百萬港元、約111.4百萬港元及約8.3百萬港元。

於二零二三財年、二零二四財年、二零二五財年及二零二五財政期間，餘下集團之收入主要來自白酒業務。

流動資金、財務資源及資本結構

餘下集團之資金來源主要包括業務營運所產生之收入及外部融資。

就財資政策而言，餘下集團預期業務營運所產生之收入及股權融資將繼續為來年之主要資金來源。因此，餘下集團將繼續加強現金流管理，提高項目資本回報效率，並嚴格控制成本及各項開支。此外，餘下集團將繼續尋求與境外及境內投資者合作之機會，以為項目擴展及業務發展提供其他資金來源。

於二零二三年三月三十一日，餘下集團之銀行結餘及現金約為2.5百萬港元。於二零二三年三月三十一日，餘下集團之流動資產淨值約為15.8百萬港元。於二零二三年三月三十一日，餘下集團之流動比率(即流動資產除以流動負債)約為1倍。於二零二三年三月三十一日，餘下集團之淨債務槓桿比率(即債務淨額除以本公司擁有人應佔股本)約為31.3%。

於二零二四年三月三十一日，餘下集團之銀行結餘及現金約為177.6百萬港元。於二零二四年三月三十一日，餘下集團之流動負債淨額約為300.5百萬港元。於二零二四年三月三十一日，餘下集團之流動比率約為4倍。於二零二四年三月三十一日，餘下集團處於淨現金狀況。

於二零二五年三月三十一日，餘下集團之銀行結餘及現金約為110.7百萬港元。於二零二五年三月三十一日，餘下集團之流動資產淨值約為205.6百萬港元。於二零二五年三月三十一日，餘下集團之流動比率約為3.77倍。於二零二五年三月三十一日，餘下集團處於淨現金狀況。

於二零二五年九月三十日，餘下集團的銀行結餘及現金約為1.29百萬港元。於二零二五年九月三十日，餘下集團的流動資產淨值約為355.0百萬港元。於二零二五年九月三十日，餘下集團的流動比率約為1.34倍。於二零二五年九月三十日，餘下集團的淨債務槓桿比率(即債務淨額除以本公司擁有人應佔股本)約為173.5%。

資本開支

餘下集團於二零二三財年、二零二四財年、二零二五財年及二零二五財政期間均無任何資本開支。

或然負債及承擔

於二零二三年三月三十一日、二零二四年三月三十一日、二零二五年三月三十一日及二零二五年九月三十日，餘下集團並無任何重大或然負債、擔保或資本承擔。

餘下集團資產抵押

於二零二三年三月三十一日，餘下集團持有一間香港附屬公司(該公司擁有中山市一項投資物業)之股本權益已抵押予一名獨立第三方，以作為未償還金額為4.2百萬港元之借款擔保。有關抵押其後於二零二三年十一月十七日解除。

於二零二四年三月三十一日、二零二五年三月三十一日及二零二五年九月三十日，餘下集團並無任何資產抵押以作銀行融資擔保。

外匯風險

本公司於聯交所主板上市，主要負責企業融資及行政管理，並從事投資控股業務。本公司附屬公司之業務主要涉及於中國之營運及投資，收入及支出以人民幣計值。如有需要，餘下集團將考慮使用遠期外匯合約對沖外匯風險。主要外匯風險來自人民幣；然而，由於餘下集團業務之收入及支出均以人民幣計值，董事認為餘下集團並無重大外匯風險。

重大收購、出售事項及重大投資

餘下集團於二零二三財年、二零二四財年及二零二五財政期間並無對附屬公司及聯營公司作出任何重大收購及出售。

於二零二五財年，餘下集團以人民幣30百萬元（相當於約32.1百萬港元）收購四川天府金盆地酒業集團有限公司100%股權，以借助其產業鏈優勢，為餘下集團之優質白酒業務提供生產支持。詳情請參閱本公司日期為二零二五年三月二十七日及二零二五年八月二十一日之公告。除出售事項外，餘下集團於二零二三財年、二零二四財年及二零二五財年並無對附屬公司及聯營公司作出任何重大出售。

除上文所披露者外，於二零二三年三月三十一日、二零二四年三月三十一日、二零二五年三月三十一日及二零二五年九月三十日，餘下集團並無持有任何重大投資。

僱傭及薪酬政策

執行董事及高級管理層之薪酬政策及待遇由本公司薪酬、質量及提名委員會釐定，而其他僱員之薪酬政策及待遇則由本公司行政總裁審閱及批准。餘下集團按行業慣例及各僱員之個人表現釐定薪酬。餘下集團亦提供酌情花紅、醫療保險及界定供款退休計劃，並為僱員及執行董事提供購股權計劃。

於二零二三年三月三十一日，餘下集團共有19名僱員（包括執行董事）。二零二三財年之薪酬及員工成本約為5.9百萬港元。

於二零二四年三月三十一日，餘下集團共有19名僱員（包括執行董事）。二零二四財年之薪酬及員工成本約為5.1百萬港元。

於二零二五年三月三十一日，餘下集團共有19名僱員（包括執行董事）。二零二五財年之薪酬及員工成本約為5.1百萬港元。

於二零二五年九月三十日，餘下集團共有19名僱員（包括執行董事）。二零二五財政期間的薪酬及員工成本約為3.8百萬港元。



祖比利評估諮詢有限公司

香港灣仔

軒尼詩道302-308號

集成中心9樓910室

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國山東省威海市北環海路南及仁泰花園東之建築物及土地(又稱金海灘花園金海灘一號)(「該物業」)之估值

吾等遵照皇冠環球集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)之指示對該物業進行估值，吾等確認，吾等已作出相關查詢、進行查冊並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零二六年三月三十一日「估值日期」現況下之市值的意見，以供公開披露之用。

估值基準

於達致吾等的市值意見時，吾等遵照香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之「香港測量師學會估值準則」及國際評估準則理事會(「國際評估準則理事會」)發佈之國際評估準則(「國際評估準則」)。根據上述準則，市值之定義為：

「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和不受脅迫的公平交易情況下於估值日期就一項資產或負債進行交易的估計金額」。

因此，按照市值定義，市值為可於估值日期在市場上合理取得的最可能價格。其亦為賣方可合理取得之最佳售價及買方可合理取得之最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況（例如非典型融資、任何與銷售有關的人士所授出的特別對價或優惠，或僅特定擁有人或買方可得的任何價值元素）所抬高或貶低的估計價格。

吾等之估值符合香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會估值準則(二零二四年版)」及國際評估準則理事會發佈之國際評估準則所載規定。

吾等之估值乃基於該物業於估值日期處於其現有實物狀況而編製。

估值方法

吾等採用適當之估值方法及專業判斷進行估值。於評估該物業之市場價值時，吾等採用市場法進行評估，原因為參照可資比較市場證據之估值乃物業資產估值最可靠的方法。鑒於該物業大致上仍未完工，且已暫停施工多年，因此根據土地及現有改善工程而並非根據已完工物業減去成本來評估其價值較為合適。

市場法

吾等採用市場法，參考相關市場中可得的可資比較銷售證據。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。

專長

代表祖比利評估諮詢有限公司並負責本報告的估值師為吳敏傑先生(香港測量師學會專業會員及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員)，彼擁有逾13年的中國及香港物業之物業估值經驗。吾等確認該估值師符合《香港測量師學會估值準則》的規定，對特定市場掌握足夠的現行知識，並具備勝任進行估值的技巧與理解能力。吾等的估值以公正專業的方式編製。

估值假設及條件

吾等的估值受以下假設及條件限制：

產權文件與產權負擔

吾等已獲取與該物業權益相關的多份文件副本。然而，吾等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。吾等於很大程度上依賴 貴公司提供的資料，以及透過 貴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。吾等於釐定物業於中國的價值時，已依賴中國法律意見，並基於該物業於估值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。

資料來源

吾等於相當程度上依賴 貴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。 貴公司、其代表、任何法律或專業顧問或任何(或任何表面上的)佔用人，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。吾等並無理由懷疑 貴公司所提供與估值有關之重要資料的真實性及準確性。吾等亦獲悉， 貴公司所提供之資料並無遺漏任何重要事實。

查勘

吾等已於二零二五年十一月九日查勘該物業。該物業的查勘工作由Ellen LIU執行，彼於中國擁有逾10年物業估值經驗，查勘結果顯示該物業狀況合理。然而，除另有說明，吾等於估值時假設該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。

面積與樓齡

吾等並未進行實地測量以核實該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。除另有指明，該報告所載之尺寸、測量數據及面積均基於吾等獲提供之資料，故僅屬近似值。

結構及設施狀況

吾等僅進行目視檢查，未進行任何結構性調查或勘測。於有限的檢查範圍內，吾等未勘查任何無法進入的區域。無法確認該物業是否存在緊急或重大缺陷、損壞項目，亦無法確認該物業建造過程中是否使用有害材料。因此吾等之估值乃基於假設該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。

環境問題

吾等並非環境專家，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，吾等之估值乃基於該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吾等提供相關資料，則該估值將附有保留意見。

遵守相關條例及規例

吾等假設該物業之建造、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。吾等進一步假設，就該報告所依據之該物業的任何用途而言，除另有指明，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。

備註

根據其標準慣例，吾等須聲明，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。吾等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。吾等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，均可能影響該物業的價值。

貨幣

除非另有指明，否則吾等之估值內所有貨幣金額均以人民幣計值。

隨函附奉吾等之估值報告。

此 致

皇冠環球集團有限公司

香港

灣仔

港灣道26號

華潤大廈

27樓2707室

董事會 台照

代表

祖比利評估諮詢有限公司

顧問

吳敏傑

MHKIS RPS(GP) MCIREA

謹啟

二零二六年五月十五日

估值報告

持作發展之物業

該物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值
位於中華人民共和國山東省威海市北環海路南及仁泰花園東之建築物及土地(又稱金海灘花園金海灘一號)(「該物業」)	<p data-bbox="469 506 863 608">該物業位於中華人民共和國山東省威海市北環海路南及仁泰花園東，總地盤面積約20,714平方米。</p> <p data-bbox="469 651 863 789">該物業擬建三幢綜合商業建築，總建築面積約174,129.2平方米(不包括總建築面積約20,581.1平方米之地庫)。</p> <p data-bbox="469 832 863 934">該物業之土地使用權年期為40年，以商業用途批出，於二零五一年二月二十二日屆滿。</p> <p data-bbox="469 976 863 1038">據悉，假設施工恢復，樓宇主體結構預計於二零二七年左右竣工。</p>	根據吾等於二零二五年十一月九日進行之查勘，該物業空置，尚待進一步施工。	人民幣784,000,000元 (人民幣柒億捌仟肆佰萬元正)

附註：

- (1) 根據日期為二零一六年十二月十三日之不動產權證書(編號：魯(2016)威海不動產權第0009427號)，總地盤面積約20,714.0平方米之商業用途地塊的所有權，該物業於估值日期之登記業主為威海國盛潤禾置業有限公司，即 貴公司之間接全資附屬公司。
 - (2) 根據土地使用權出讓合同，面積為20,714平方米之商業用途地塊已批予 貴公司。
- | | | |
|-------|---|-------------|
| 容積率 | ： | 不超過8.1 |
| 總建築面積 | ： | 約167,784平方米 |
| 建築密度 | ： | 不超過45% |
| 綠化率 | ： | 不低於25% |
- (3) 根據 貴公司提供之建設工程規劃許可證(建字第3710012016C0029號修改)，該物業規劃建設帶地庫之商業樓宇，總建築面積約194,710.27平方米(包括地庫)。
 - (4) 根據 貴公司提供之建設工程施工許可證(編號：371006201703090101)，該物業建有公寓式酒店A座、B座、C座、裙樓、地庫及供暖站樓宇，總建築面積約194,710.27平方米。
 - (5) 據 貴公司告知，商業單位及公寓單位之實測面積分別約為3,411.92平方米及123,246.15平方米。

(6) 根據三份商品房預售許可證，獲批預售之總建築面積為134,512.91平方米，詳情如下：

編號	地址	建築面積(平方米)
威房預售證第20180258號	環海路327號	1,099.88(商業) 43,230.3(公寓)
威房預售證第20180259號	環海路329號	3,911.85(商業) 34,916.06(公寓)
威房預售證第20180361號	環海路325號	62.61(商業) 51,292.21(公寓)

(7) 該物業之現時用途符合城市規劃用途。

(8) 於估值日期，該物業仍在建設中，尚未取得不動產權證書。

(9) 據 貴公司告知，於估值日期已產生之建築費用約為人民幣649百萬元，據 貴公司告知，預計未訂約餘下建築成本將為人民幣150百萬元。

(10) 該物業於估值日期之現有狀況下之資本價值為人民幣784,000,000元。作為參考，據 貴公司告知，假設擬議發展項目竣工，其估計價值約為人民幣13億元。

(11) 該物業周邊建築物包括低層及高層住宅／商業樓宇。該物業步行約2分鐘可達威海國際海水浴場，驅車約15分鐘可達威海北站，交通便利，的士及巴士均可輕易到達。

(12) 該物業之價值按土地價值與現有改善工程加總後計算得出。該物業估值的關鍵輸入數據為可資比較土地及該物業所產生成本。吾等按總建築面積為基準採納每平方米約人民幣1,048元的土地價值單價，以及土地上之改善工程每平方米約人民幣3,670元計算。土地部分價值為人民幣174,500,000元，而現有改善工程價值為人民幣609,000,000。

(13) 可資比較物業乃主要基於評估其在位置、規劃參數、指定用途、土地年期及交易日期等方面與該物業相似後選擇。首要考量因素為位置與指定用途，即：可資比較物業一距離該物業約9.5公里、可資比較物業二距離約11.3公里、可資比較物業三距離約9.3公里，且其規劃用途(即商業／金融)與該物業(即商業)相似。其次，其土地使用期均為40年。此外，其亦為該地區近期內距離最接近且特徵與以上所述者最相似的土地交易案例。

(14) 所參考的土地交易可資比較物業詳情如下：

土地銷售可資比較物業

物業位置	可資比較物業一 環翠區，西至塔山路， 北至陳陽路	可資比較物業二 環翠區，東至青島中路， 北至黃島路	可資比較物業三 環翠區，西至塔山路， 南至即墨路
土地面積(平方米)	23,513	8,033	30,535
容積率	3.5	1.5	4.2
可容許建築樓面面積 (平方米)	82,296	12,050	128,247
規劃用途	商業	金融	商業／金融
土地使用期	40年	40年	40年
於交易日期的狀況	荒地	荒地	荒地
交易性質	透過公開發行授予國有土 地使用權	透過公開發行授予國有土 地使用權	透過公開發行授予國有土 地使用權
交易價格	208,093,000	22,895,000	373,270,000
交易日期	二零二四年十二月	二零二六年三月	二零二三年十二月
總建築面積單價 (人民幣／平方米)	2,529	1,900	2,911
調整因子			
交易日期	向下調整，因為房地產市 場於該段時間疲軟	相若	向下調整，因為房地產市 場於該段時間疲軟
交易性質	與該物業相同	與該物業相同	與該物業相同
位置	向下調整，因為可資比較 物業更靠近市中心	向上調整，原因為該物業 地區進一步開發	向下調整，因為可資比較 物業更靠近市中心
土地狀況	相若	向上調整，因為可資比較 物業佔地面積相對較 小，增加開發難度	相若
規劃用途	與該物業相同	與該物業相同	與該物業相同

物業位置	可資比較物業一 環翠區，西至塔山路， 北至陳陽路	可資比較物業二 環翠區，東至青島中路， 北至黃島路	可資比較物業三 環翠區，西至塔山路， 南至即墨路
開發規模	向下調整，原因為該物業的規模較大	向下調整，原因為該物業的規模較大	向下調整，原因為該物業的規模較大
開發密度	向下調整，原因為該物業的密度較大	向下調整，原因為該物業的密度較大	向下調整，原因為該物業的密度較大
土地使用期	向下調整，原因為該物業的土地使用期較短	向下調整，原因為該物業的土地使用期較短	向下調整，原因為該物業的土地使用期較短

(15) 從 貴公司獲得以下法律文件：

法律文件

土地使用權權屬證明文件	有
土地使用權出讓合同	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有

(16) 吾等已獲提供關於該物業之中國法律意見，該意見顯示或表明以下資料：

- (i) 貴公司透過威海國盛潤禾置業有限公司持有該物業，並對該物業擁有既定之法定權利。
- (ii) 該物業並無任何租賃活動。
- (iii) 貴公司就該物業之預售活動已收取誠意金人民幣100,606,261元。
- (iv) 並無其他重大產權負擔。



祖比利評估諮詢有限公司

香港灣仔

軒尼詩道302-308號

集成中心9樓910室

敬啟者

關於對GRANDLIFE INVESTMENT CO. LIMITED 100%股權之估值

根據 貴公司之指示，祖比利評估諮詢有限公司（「祖比利」或「吾等」）已就 Grandlife Investment Co. Limited（「Grandlife」或「目標公司」）之100%股權進行估值，估值日期為二零二六年三月三十一日（「估值日期」）。吾等理解，皇冠環球集團有限公司（「貴公司」、「皇冠環球」或「閣下」）擬訂立股權轉讓協議，以出售目標公司之100%股權（「建議出售事項」）。

吾等理解，本評估報告嚴格致送 貴公司董事（「董事」），並僅供 貴公司就建議出售事項作內部參考之用。本報告（「報告」）並不構成對建議出售事項之商業價值及結構之意見。吾等對本報告之任何未經授權使用概不承擔責任。

吾等對吾等就本報告所使用由任何第三方提供或來源之任何估計數據或估算之實現及完整性概不承擔責任。吾等假設向吾等提供之財務及其他資料均屬準確及完整。

本報告載列所評估業務之概要，說明分析基礎及假設，並闡釋本估值過程中計算價值所採用之分析方法。

分析基礎

吾等已就目標公司100%股權之公平值進行評估。

公平值乃指在計量日期，市場參與者之間進行有序交易時，收取出售資產所得或支付轉讓負債所需之價格。

交易背景

皇冠環球集團有限公司為一家投資控股公司，在中華人民共和國從事物業投資及發展業務。貴公司透過物業投資、物業發展、酒店營運、優質白酒貿易及發展，以及大健康策劃管理服務等分部開展業務。貴公司經營、租賃及投資酒店；並提供財務顧問、大健康策劃及管理服務，以及大健康保健業務設立顧問服務。此外，貴公司亦從事餐飲業務、優質白酒之貿易及發展，以及保健產品之銷售。

Grandlife Investment Co. Limited為貴公司之全資附屬公司，間接持有位於中國山東省威海市北環海路南、仁泰花園東的一處物業，總地盤面積約20,714平方米。

吾等理解，貴公司擬訂立股權轉讓協議，據此將目標公司之100%股權出售予買方。

建議出售事項構成貴公司之非常重大出售事項，須遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14章所規定之申報、公告、通函及股東批准規定。

因此，貴公司委聘吾等擔任獨立估值師，以評估目標公司100%股權於估值日期之公平值。

工作範圍

於進行本次估值工作時，吾等已：

- 與 貴公司代表協調，以取得估值所需之資料及文件；
- 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；
- 與 貴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；
- 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；
- 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；
- 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
- 編製本報告，概述其調查結果、估值方法與假設，以及價值結論。

於進行估值時，凡與資產、負債及或然負債有關之一切相關資料、文件及其他相關數據均應已向吾等提供。吾等依賴有關數據、紀錄及文件以得出價值意見，且並無理由懷疑 貴公司、目標公司及其授權代表向吾等提供之資料之真實性及準確性。

經濟概覽

中國經濟概覽

二零二五年，中華人民共和國（「**中國**」）經濟在複雜的國內外環境下繼續保持疫後復甦態勢，實際國內生產總值按年增長約5.0%，大致符合政府官方目標。根據國家統計局（「**國家統計局**」）公佈之數據，二零二五年經濟增長主要得益於製造業活動保持韌性、出口穩定及政策驅動投資，而受居民審慎消費情緒及儲蓄率偏高影響，國內消費相對溫和。

在國內方面，二零二五年固定資產投資表現參差。基礎設施投資及高科技製造業投資持續擴張，惟房地產行業投資仍承壓，反映行業結構性調整持續進行。根據國家統計局數據，全年固定資產投資錄得溫和增長，製造業及戰略性新興產業投資表現優於傳統房地產相關行業。二零二五年社會消費品零售總額按年增長約3至4%，反映逐步改善，惟仍低於疫前趨勢水平。網上零售銷售繼續擴大市場份額，佔社會消費品零售總額逾四分之一，凸顯數字消費渠道持續轉型趨勢。

在外部需求方面，出口於二零二五年繼續為中國經濟提供重要支撐。根據中國海關總署公佈之數據，機械、電子及新能源相關產品持續獲得全球需求，推動出口增長，部分抵銷國內消費疲弱的影響。然而，全球經濟不確定性、地緣政治緊張局勢及主要發達經濟體增長放緩，持續為外部需求帶來下行風險。

在價格動態方面，二零二五年全年通脹環境保持溫和。根據國家統計局數據，全年居民消費價格指數（「**居民消費價格指數**」）升幅輕微，反映消費需求疲軟，核心通脹亦持續偏弱。與此同時，生產者價格指數（「**生產者價格指數**」）在全年大部分時間維持負值，顯示工業層面持續存在通縮壓力。溫和的通脹背景為持續政策支持提供空間。

為維持經濟穩定，中國人民銀行（「**人民銀行**」）於二零二五年繼續維持寬鬆及定向貨幣政策立場，包括注入流動性及提供政策引導，以支持對實體經濟（尤其是中小企業及戰略行業）的信貸增長。財政政策保持積極取向，政府措施聚焦於刺激消費、基礎設施投資及產業升級。根據國際

貨幣基金組織(「國際貨幣基金組織」)及世界銀行的預測，中國中期增長前景料維持溫和，反映在「雙循環」戰略下逐步向消費及創新驅動增長轉型，國內需求在長遠經濟發展中將扮演日益重要的角色。

中國物業市場概覽

二零二五年，中國物業市場在房地產周期高峰後經歷數年調整，繼續處於結構性調整階段。根據國家統計局公佈之數據，房地產開發投資按年持續收縮，反映發展商情緒審慎、融資條件較歷史水平偏緊，以及置業者信心疲弱。新項目開工量及整體建築活動依然低迷，政策支持著重於維穩，而非恢復快速擴張。

在供應指標方面，在建樓面面積及竣工樓面面積均較過往高峰水平下降，因發展商優先去化庫存及修復資產負債表。根據官方統計數據及市場評論，隨著當局強調已售住宅項目之交付，核心城市部分項目的竣工進度有所改善，而低線城市的活動依然相對疲弱。

二零二五年物業價格走勢呈現明顯區域分化。根據國際機構及業界來源引用之市場數據及調查，一線城市及部分二線城市的住宅物業價格大致穩定，受惠於相對較強的需求基本面及政策寬鬆措施；而低線城市受供應過剩及人口增長放緩影響，價格持續承壓。整體而言，全國平均住宅價格全年持平或略有下跌。

為緩解系統性風險及穩定行業，中國政府於二零二五年繼續實施定向政策措施，包括在部分城市放寬按揭要求、下調首次置業及改善型置業者的首付比例，以及推動基礎設施及商業房地產投資信託基金(「房地產投資信託基金」)等替代融資渠道。儘管如此，房地產行業繼續拖累整體經濟增長，土地出讓收入減少令地方政府財政承壓，此情況已獲世界銀行及其他國際觀察機構所指出。

整體而言，儘管中國物業市場於二零二五年顯示出逐步企穩的跡象，惟其結構性基礎較過往周期明顯偏弱，復甦進程預計將緩慢且不均衡。從長遠而言，行業增長將日益受到人口趨勢、住房需求轉變，以及政策著重可持續發展而非投機性擴張等因素所制約。

報告之限制

本報告嚴格致送董事，僅供其內部參考之用。因此，本報告不得被任何其他人士(包括但不限於 貴公司及目標公司各股東)所使用或依賴，亦不擬向任何該等人士授予任何利益。

本報告並不構成對建議出售事項之商業價值及結構之意見。本報告並不宣稱載有充分評估建議出售事項所需或合適之全部資料。吾等無須且並未對建議出售事項之業務、技術、營運、策略或其他商業風險及價值進行全面審查，有關事宜仍為董事及 貴公司管理層之唯一責任。

此外，吾等之估值亦依賴從公開來源獲取之其他資料，吾等相信該等資料可靠。吾等對從公開來源獲取之任何資料之準確性及可靠性概不承擔責任。

股權價值分析之估值假設

吾等於得出其價值意見時，已考慮以下主要因素：

- 目標公司將依照管理層規劃之企業架構與營運模式運作；
- 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；
- 目標公司所屬行業的性質與發展前景；
- 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；
- 目標公司營運的發展階段；及
- 目標公司的業務風險。

吾等於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：

- 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；

- 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；
- 匯率及利率與目前水平相比將不會出現重大差別；
- 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
- 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。

一般估值方法

評估目標公司股權公平值通常有三種公認方法，分別為收入法、資產基礎法及市場法。吾等已就目標公司之估值對三種方法均加以考慮：

收入法	收入法根據以下原則提供價值指標：知情買家支付之金額不會超過標的資產所產生之預期未來經濟利益之現值。 收入法之基本方法為現金流量貼現法(「 現金流量貼現法 」)。在現金流量貼現法下，價值取決於企業所有權所產生之未來經濟利益之現值，未來現金流量按與投資類似業務之風險及危險相稱之市場衍生回報率進行貼現。
資產基礎法	資產基礎法參考按當前市場相似資產價格，重新生產或以新品狀況替換所評估資產之成本，並就資產狀況、效用、年齡、磨損或廢置(實物、功能或經濟方面)所產生的累計折舊作出調整，同時考慮過往及現行維護政策及重建歷史。

市場法

市場法通過將標的資產與市場上已成交的類似資產進行比較，並就標的資產與被認為可供比較資產之間的差異作出適當調整，以提供價值指標。

根據市場法，可比公司法為被認為與標的資產具可比性的上市公司計算價格倍數，然後將結果應用於標的資產的基數。可比交易法採用被認為與標的資產具可比性的資產近期買賣交易計算價格倍數，然後將結果應用於標的資產的基數。

所選估值方法

上述各方法在一種或多種情況下均屬適用，有時可同時採用兩種或多種方法。採用何種方法，將取決於對性質相近之業務實體進行估值時最普遍採用的慣例。

在評估Grandlife股權價值時，吾等基於以下原因應用資產基礎法：

- 由於可資比較公司的價格倍數乃源自市場共識，市場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，吾等未能識別直接可資比較的市場交易或公眾上市公司。
- 收入法被認為不適用，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，故未有採用收入法。
- 根據資產基礎法，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，估值工作以所報告資產及負債的賬面值為起點，並在必要時將個別資產及負債的賬面值調整至公平值。

Grandlife Investment Co. Limited 100% 股權價值

Grandlife持有位於中國山東省威海市北環海路以南、仁泰花園以東的一處物業，總地盤面積約20,714平方米，於估值日期仍在建設中，並於下表中列示為在建物業。

於估值日期，在建物業之公平值為人民幣784百萬元。

該物業周邊建築物包括低層及高層住宅／商業樓宇。該物業步行約2分鐘可達威海國際海水浴場，驅車約15分鐘可達威海北站，交通便利，的士及巴士均可輕易到達。

有關物業詳情，請參閱附錄五所載之物業估值報告。

Grandlife Investment Co. Limited於估值日期之經調整資產淨值列示如下：

(人民幣千元)	賬面值	調整	市值
資產			
在建物業	807,976	(23,976)	784,000
其他應收款項	6,380	–	6,380
預付款項及押金	398,052	–	398,052
受限制銀行結餘	1,047	–	1,047
	<u>1,213,455</u>	<u>(23,976)</u>	<u>1,189,479</u>
總資產			
	<u>1,213,455</u>	<u>(23,976)</u>	<u>1,189,479</u>
負債			
應付建築及開發成本	(68,276)	–	(68,276)
合約負債	(127,344)	–	(127,344)
應付薪酬	(3,826)	–	(3,826)
應計開支	(30,819)	–	(30,819)
增值稅及其他應付稅項	(1,104)	–	(1,104)
長期借款	(744,281)	–	(744,281)
	<u>(975,650)</u>	<u>–</u>	<u>(975,650)</u>
總負債			
	<u>(975,650)</u>	<u>–</u>	<u>(975,650)</u>
資產淨值			
	<u>237,805</u>	<u>(23,976)</u>	<u>213,829</u>

價值結論

根據吾等之調查及所採用之分析方法，吾等認為，目標公司100%股權於估值日期之公平值約為人民幣213.8百萬元。

公平值結論之編製符合國際估值準則理事會頒佈之《國際估值準則》之規定，價值結論在很大程度上依賴大量假設之使用及諸多不確定因素之考量，並非所有假設及不確定因素均可輕易量化或確定。

吾等謹此確認，吾等對皇冠環球集團有限公司及所報告價值現時或未來均不存在任何利益。

此 致

皇冠環球集團有限公司
香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈27樓2707室
董事會 台照

代表
祖比利評估諮詢有限公司
顧問
吳敏傑
MHKIS, RPS(GP), MCIREA
謹啟

二零二六年五月十五日

附錄—一般限制及條件

本報告乃基於以下一般假設及限制條件編製：

- 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本報告，據吾等所深知均屬真實準確。儘管已採取合理謹慎措施確保本報告所載資訊之準確性，吾等無法保證其完全正確，且對於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。
- 吾等亦不對任何法律事宜的準確性承擔責任。特別是，吾等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。
- 除本報告另有說明外，吾等並未核實吾等於編製本報告時所使用或參考之物業詳情，包括其面積、尺寸、規格及描述。本報告中任何有關物業面積、尺寸、規格及描述之資料僅供識別之用，任何人士不應將該等資料用於任何轉讓契據或其他法律文件中。本報告所載任何圖則或圖示僅供協助展示物業及其周邊環境之用，不應視為勘測圖或面積比例尺。
- 本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，以及本報告所述貨幣於分析日期之購買力而作出。本報告中載明結論及意見所適用之估值日期。
- 本報告僅供聲明之用途使用。除 貴公司、其財務顧問及／或獨立財務顧問為處理有關出售事項或遵照任何適用法律、規則或法規而摘錄或引用報告外，報告不擬作任何其他用途或目的使用。吾等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。

- 發表本報告前，必須事先取得祖比利評估諮詢有限公司之書面同意。除在與建議出售事項有關之通函中披露外，本報告之任何部分(包括但不限於任何結論、本報告之簽署人士或相關人士之身份或其所屬公司／企業，或對其所屬專業協會或組織或該等組織所頒授資格之任何提述)均不得以招股章程、宣傳材料、公共關係、新聞等任何發佈方式向第三方披露、傳播或洩露。
- 除本報告另有說明外，吾等並未進行任何環境影響研究。吾等假設所有適用法律及政府法規均獲遵守，除非本報告另有說明。吾等亦假設業主負責任地擁有物業，且就本報告價值分析相關的任何用途，所有必要牌照、同意書或其他相關主管機關或私人機構的批准均已獲得或將會獲得，或已辦理或將會辦理續期。
- 除本報告另有說明外，本報告所載估值並不包括任何有害物質(如石棉、尿素甲醛泡沫隔熱材料、其他化學品、有毒廢物或其他潛在危險物料)之存在，或結構性損毀或環境污染之影響。就評估潛在結構性及／或環境缺陷而言，若其存在可能對物業價值產生重大影響，吾等建議向相關專家(例如合資格結構工程師及／或工業衛生師)尋求意見。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而提供有關本集團之資料，董事願共同及個別對本通函負全責。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事宜致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中，擁有或視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部條文須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述本公司登記冊的任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；或(iv)根據收購守則須予披露的任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無任何董事擔任任何公司的董事或僱員，而該公司於股份或相關股份中持有或被視為持有任何權益或淡倉，以致須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司及聯交所披露。

主要股東的權益

於最後實際可行日期，據董事及本公司最高行政人員所知悉，以下人士（董事及本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上權益：

於股份的好倉

股東姓名／名稱	身份	股份／ 相關股份 ⁵	佔本公司 已發行股本總額 的概約百分比
Redstone Association Limited （「Redstone Association」）	實益擁有人 ¹	369,340,673 (L)	29.04%
Great Capital Limited （「Great Capital」）	受控法團之權益 ¹	369,340,673 (L)	29.04%
Lan Tian Feng女士（「Lan女士」）	受控法團之權益 ¹	369,340,673 (L)	29.04%
Wealthpool Group Limited （「Wealthpool Group」）	實益擁有人 ²	243,975,069 (L)	19.18%
趙玉華先生（「趙先生」）	受控法團之權益 ²	243,975,069 (L)	19.18%
Newera Holdings Limited （「Newera Holdings」）	實益擁有人 ³	243,464,455 (L)	19.14%
劉紅深先生（「劉先生」）	受控法團之權益 ³	243,464,455 (L)	19.14%
中國華融資產管理股份有限公司 （「中國華融資產管理」）	受控法團之權益 ⁴	100,696,600 (L)	7.92%
戴紹宏先生（「戴先生」）	其他 ⁴	100,696,600 (L)	7.92%
李健朗先生（「李先生」）	其他 ⁴	100,696,600 (L)	7.92%

附註：

- Redstone Association實益擁有68,698,239股股份，並由Great Capital全資擁有，而Great Capital則由Lan女士全資擁有。因此，Great Capital及Lan女士各自被視為於Redstone Association擁有的股份中擁有權益。

2. Wealthpool Group實益擁有243,975,069股股份，並由趙先生全資擁有。因此，趙先生被視為對Wealthpool Group所持有之股份擁有權益。
3. Newera Holdings實益擁有243,464,455股股份，並由劉先生全資擁有。因此，劉先生被視為對Newera Holdings所持有之股份擁有權益。
4. 根據中國華融資產管理股份有限公司於二零二零年六月二十九日存檔的權益披露通知，Fresh Idea Ventures Limited(「FIV」)於100,949,100股相關股份中持有抵押權益，且FIV為Linewear Assets Limited(「Linewear Assets」)的全資附屬公司。Linewear Assets為華融國際金融控股有限公司(「華融國際金控」)的全資附屬公司，而華融國際金控由Camellia Pacific Investment Holding Limited(「CPIH」)擁有51%權益。CPIH為中國華融國際控股有限公司(「中國華融國際控股」)的全資附屬公司。中國華融國際控股由華融致遠投資管理有限責任公司(「華融致遠投資管理」)、華融實業投資管理有限公司(「華融實業投資管理」)及中國華融資產管理股份有限公司(「中國華融資產管理」)分別持有1.80%、13.36%及84.84%權益。因此，華融致遠投資管理及華融實業投資管理各自為中國華融資產管理的全資附屬公司。因此，Linewear Assets、華融國際金控、CPIH、中國華融國際控股、華融致遠投資管理、華融實業投資管理及中國華融資產管理被視為於FIV持有的股份中擁有權益。根據李先生及戴先生於二零二五年四月十四日存檔的權益披露通知，李先生及戴先生已根據FIV(作為押記權人)於二零二五年四月十四日簽署的委任契據，於二零二五年四月十四日獲委任為本公司股份的共同及個別接管人及管理人。因此，李先生及戴先生被視為於FIV持有的股份中擁有權益。
5. 「L」代表在本公司股份或相關股份中的好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事或本公司最高行政人員所知悉，概無人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有或視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上權益。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事或擬任董事已與本公司或本集團任何其他成員公司訂立任何服務合約，或擬訂立本公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，除本集團之業務外，董事及彼等各自之聯繫人士概無於任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

5. 董事於資產、合約及其他權益的權益

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零二五年三月三十一日(即本集

團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於最後實際可行日期仍然有效且對本集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且據董事所知，本集團任何成員公司概無尚待解決或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

7. 重大合約

於緊接本通函前兩年直至最後實際可行日期(包括該日)，本集團並無訂立屬於或可能屬於重大之合約(並非於本集團日常業務過程中訂立之合約)，除下列各項外：

- (a) (i)日期為二零二四年七月三十一日之股權轉讓協議及(ii)日期為二零二四年八月八日之補充股權轉讓協議(合稱「**股權轉讓協議**」)，由新程潤銀(深圳)投資合夥企業(「**新程**」)作為賣方，與本公司全資附屬公司多彩中國集團有限公司(「**多彩中國集團**」)作為買方訂立，內容有關珠海市名實陶瓷閥有限公司75%股權，代價為人民幣600,000,000元，上述詳情已於本公司日期為二零二四年八月二十日之公告中披露；
- (b) 日期為二零二四年九月四日由各方訂立之終止協議，以終止股權轉讓協議，上述詳情已於本公司日期為二零二四年九月四日之公告中披露；
- (c) 日期為二零二四年十二月二十七日之諒解備忘錄，由本公司全資附屬公司Crown Finance Holdings Limited(「**CFH**」)作為買方，與中國白酒集團控股有限公司(「**中國白酒**」)作為賣方訂立，據此各方同意就可能轉讓四川金盆地酒業集團有限公司全部股權事宜進行磋商，上述詳情已於本公司日期為二零二四年十二月二十七日之公告中披露；

- (d) 日期為二零二五年三月二十七日之買賣協議，由余強及中國白酒作為賣方，與本公司全資附屬公司中國壹品江山酒業集團有限公司（「中國壹品」）作為買方訂立，內容有關四川天府金盆地酒業集團有限公司全部股權，代價為人民幣30,000,000元，上述詳情已於本公司日期為二零二五年三月二十七日及二零二五年八月二十一日之公告中披露；
- (e) 日期為二零二五年一月二十日之認購協議，由億安環球有限公司（「億安」）作為認購人與本公司訂立，據此本公司有條件同意按認購價每股0.088港元向億安配發及發行260,000,000股新股份，上述詳情已於本公司日期為二零二五年一月二十日、二零二五年二月十二日及二零二五年二月二十日之公告中披露；
- (f) 日期為二零二五年一月二十日之認購協議，由史軍作為認購人與本公司訂立，據此本公司有條件同意按認購價每股0.088港元向史軍配發及發行260,000,000股新股份，上述詳情已於本公司日期為二零二五年一月二十日、二零二五年二月十二日及二零二五年二月二十日之公告中披露；
- (g) 日期為二零二五年一月二十日之認購協議，由熊建蓉作為認購人與本公司訂立，據此本公司有條件同意按認購價每股0.088港元向熊建蓉配發及發行260,000,000股新股份，上述詳情已於本公司日期為二零二五年一月二十日、二零二五年二月十二日及二零二五年二月二十日之公告中披露；
- (h) 日期為二零二五年一月二十日之認購協議，由胡貴勇作為認購人與本公司訂立，據此本公司有條件同意按認購價每股0.088港元向胡貴勇配發及發行200,000,000股新股份，上述詳情已於本公司日期為二零二五年一月二十日、二零二五年二月十二日及二零二五年二月二十日之公告中披露；
- (i) 日期為二零二五年一月二十日之認購協議，由唐嬌鳳作為認購人與本公司訂立，據此本公司有條件同意按每股認購價0.088港元向唐嬌鳳配發及發行30,000,000股新股份，上述詳情已於本公司日期為二零二五年一月二十日、二零二五年二月十二日及二零二五年二月二十日之公告中披露；

- (j) 日期為二零二五年一月二十日之認購協議，由熊啟棟作為認購人與本公司訂立，據此本公司有條件同意按認購價每股0.088港元向熊啟棟配發及發行30,000,000股新股份，上述詳情已於本公司日期為二零二五年一月二十日、二零二五年二月十二日及二零二五年二月二十日之公告中披露；
- (k) 日期為二零二五年一月二十日之認購協議，由陳小英作為認購人與本公司訂立，據此本公司有條件同意按認購價每股0.088港元向陳小英配發及發行19,870,000股新股份，上述詳情已於本公司日期為二零二五年一月二十日、二零二五年二月十二日及二零二五年二月二十日之公告中披露；及
- (l) 股權轉讓協議。

8. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議的專家或專業顧問(統稱「專家」)的資格：

名稱	資格
中正天恆會計師有限公司	執業會計師，香港
祖比利評估諮詢有限公司	獨立合資格估值師

於最後實際可行日期，上述專家已各自就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函分別所示形式及涵義載入其函件或報告並提述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，專家概無於本集團任何成員公司中擁有任何股權或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司自二零二五年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 展示文件

下列文件之副本將自本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止為期不少於14日於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.crown727.com)刊載：

- (a) 股權轉讓協議；
- (b) 出售集團財務資料審閱報告，其全文載於本通函附錄二；
- (c) 餘下集團未經審核備考財務資料報告，其全文載於本通函附錄三；
- (d) 估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (e) 本附錄「8.專家及同意書」一段所述之書面同意書；
- (f) 本附錄七「7.重大合約」一段所述之重大合約；及
- (g) 本通函。

10. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處及主要營業地點為香港灣仔港灣道26號華潤大廈27樓2707室。
- (b) 本公司於香港之股份過戶登記分處為寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室。
- (c) 本公司之公司秘書為李志成先生。李先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員。
- (d) 除另有指明者外，本通函中英文版本如有歧義，概以英文版為準。



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)

股東特別大會通告

茲通告皇冠環球集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年六月二日(星期二)上午十一時正假座香港灣仔告士打道108號光大中心6樓M1舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列本公司之決議案。除另有說明外，本公司日期為二零二六年五月十五日之通函(「通函」)所界定之詞彙於本通告具相同涵義。

普通決議案

考慮及酌情通過(不論是否有修訂)下列決議案作為本公司之普通決議案：

1. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認由本公司任何一名董事或董事會授權之任何人士代表本公司與買方訂立之股權轉讓協議(註有「A」字樣之副本已提交股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署以資識別)，以及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司任何一名董事採取按彼等認為可能屬必要、適當、可取或合宜之一切行動及措施，並簽署、同意、追認、簽立、完善或親手交付一切文件或文書(或如有需要，以本公司公章連同另一名董事或董事會授權之任何人士)，及採取一切必要步驟，以落實、生效或有關股權轉讓協議及其項下擬進行之交易。」

股東特別大會通告

特別決議案

考慮及酌情通過(不論是否有修訂)下列決議案作為本公司之特別決議案：

2. 「**動議**待香港公司註冊處批准後，本公司之英文名稱及中文名稱由「Crown International Corporation Limited皇冠環球集團有限公司」更改為「Sinopros Corporation Limited中國豐匯集團有限公司」；並授權本公司任何一名董事全權酌情採取其認為必要或權宜之一切行動及措施，並簽署或簽立一切文件或作出相應安排，以落實上述更改公司名稱事宜。」

承董事會命
皇冠環球集團有限公司
執行董事
魏振銘

香港，二零二六年五月十五日

附註：

1. 除另有界定者外，本通告所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。
2. 根據上市規則，股東特別大會上的表決將以投票方式進行。
3. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司股東，均有權委任他人作為其代表出席及代為投票，獲委任者於股東特別大會上享有與該股東相同之發言權。持有兩股或以上股份之股東，可委任一名或多名代表出席及代為投票。受委代表無須為本公司股東。
4. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經簽署證明的授權書或授權文件副本，須於股東特別大會指定舉行時間(或其任何續會或延期舉行之會議)四十八(48)小時前，送達本公司之香港股份過戶登記處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室，方為有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會並於會上投票，在此情況下，委任代表之文據將視為已撤銷。
6. 倘屬任何股份之聯名登記持有人，任何一名該等持有人可就有關股份親身或委任受委代表於股東特別大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者；然而，倘有一名以上聯名持有人親身或委任受委代表出席股東特別大會上，則就有关股份而言，於股東名冊上排名較先之持有人方有權投票。
7. 隨函附奉大會適用的代表委任表格。

股東特別大會通告

8. 本公司將不會暫停辦理股東登記，以確定可出席將於二零二六年六月二日(星期二)舉行之股東特別大會並於會上投票之股東權利。為確定合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥之過戶文件連同有關股票最遲須於二零二六年六月一日(星期一)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記處寶德隆證券登記有限公司(地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室)，以辦理登記手續。於二零二六年六月一日(星期一)名列本公司股東名冊之股東將有權出席股東特別大會並於會上投票。

於本通告日期，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、胡茵璇女士及黃偉傑先生。