

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Crown International Corporation Limited
皇冠環球集團有限公司
(在香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：727)

**截至二零二三年三月三十一日止年度年報之
補充公告**

茲提述本公司於二零二四年五月十四日刊發其截至二零二三年三月三十一日止年度之年報(「年報」)。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與年報所界定者具有相同涵義。

董事會謹此就年報內有關酒店營運分部項下待售發展中物業及在建工程減值而提供額外的資料。

本公司就酒店營運分部項下待售發展中物業(「待售發展中物業」)及在建工程(「在建工程」)(以下統稱「該等物業」)確認減值虧損分別為286,782,000港元及110,064,000港元。本公司謹此提供補充資料如下：

估值報告中使用的輸入數據及假設

根據估值報告，於二零二三年三月三十一日(「估值日期」)對該等物業進行估值時已採用餘值法。首先，評估總發展價值。總發展價值是指假設擬發展項目於估值日期按當前市場價格完成的總資本價值。該等物業的估值是自總發展價值扣除將予產生的預計總發展成本(包括建築成本、營銷費用、財務成本及相關成本)以及發展商利潤及利潤撥備後的剩餘價值。

於評估總發展價值時，基於該等物業將根據本公司最新發展方案進行開發及完成，經參考相關市場上所得具有類似特徵的可資比較銷售憑證後而採用直接比較法。總發展價值以相應物業部分的經調整後單價乘以相應物業部分的總建築面積計算。於估值日期，總發展價值約為人民幣1,642,000,000元。總發展價值中的營銷成本、財務成本及稅費已經考慮在內，並已從總發展價值中剔除。於估值日期，總發展價值經扣除上述成本及費用後約為人民幣1,404,300,000元。

該等物業包括零售、公寓、停車位及酒店部分。於評估總發展價值時，本公司已識別多項符合時間、用途及地點準則的相關銷售詢價，包括(i)銷售詢價乃距估值日期不遠；(ii)可資比較物業為零售、公寓、停車位及酒店；及(iii)可資比較物業與該等物業位於同一地區。可資比較物業市值的估值期介乎二零二三年二月十日至二零二三年十月十日。

於評估零售物業部分的價值時，本公司已識別出兩個相關可資比較單位，所採用的可資比較物業詳情如下：

可資比較項目	A	B
推出日期	二零二三年五月三日	二零二三年四月十九日
地址	威海市高區 威高花園熙和苑	威海市高區 文化西路帝王宮
物業類型	零售	零售
概約建築面積(平方米)	100	106
標價(人民幣)	1,280,000	1,560,000
單價標價(人民幣/平方米)	12,800	14,717

經調整後單價乃經考慮適當調整及分析後計算得出，藉以反映該物業與可資比較物業之間各方面的差異，包括但不限於物業的性質、地點及其他物理特徵。進行調整的一般依據為倘該物業較可資比較物業優勝，則向上調整。反之，倘該物業較可資比較物業遜色，則向下調整。為得出估值而進行的調整包括但不限於：

調整因素	範圍
性質	-5%
地點	-6%至-2%
合計調整	-11%至-7%

就性質而言，由於可資比較物業價格全部均為詢價，因此進行向下調整。

就地點而言，由於可資比較物業的地點較該物業優勝或較佳，因此已作出向下調整。

零售物業部分的經調整單價如下：

可資比較項目	A	B
經調整單價(人民幣/平方米)	11,392	13,687
平均經調整單價(人民幣/平方米)		12,539
已湊整及採納(人民幣/平方米)		12,500

於估值時，本公司已考慮到物業性質及地點因素等作出適當調整，而計算所得按建築面積計的單價約為每平方米人民幣12,500元。

於評估公寓單位部分的價值時，本公司已識別出兩個相關可資比較單位，所採用的可資比較物業詳情如下：

可資比較項目	A	B
推出日期	二零二三年 三月二十八日	二零二三年 十月十九日
地址	威海市高區文化西路 銀豐國際公寓	威海市高區 東方新天地購物中心
物業類型	公寓	公寓
概約建築面積(平方米)	49.56	149
標價(人民幣)	495,000	1,680,000
單價標價(人民幣/平方米)	9,988	11,275

經調整後單價乃經考慮適當調整及分析後計算得出，藉以反映該物業與可資比較物業之間各方面的差異，包括但不限於物業的性質、地點及其他物理特徵。進行調整的一般依據為倘該物業較可資比較物業優勝，則向上調整。反之，倘該物業較可資比較物業遜色，則向下調整。為得出估值而進行的調整包括但不限於：

調整因素	範圍
性質	-5%
地點	-6%至-5%
合計調整	-11%至-10%

就地點而言，由於可資比較物業的地點較該物業優勝或較佳，因此已作出向下調整。

公寓部分的經調整單價如下：

可資比較項目	A	B
經調整單價(人民幣/平方米)	8,989	10,035
平均經調整單價(人民幣/平方米)		9,512
已湊整及採納(人民幣/平方米)		9,500

於估值時，本公司已考慮到物業性質及地點因素等作出適當調整，而計算所得按建築面積計的單價約為每平方米人民幣9,500元。

於評估停車位部分的價值時，本公司已識別出兩個相關可資比較單位，而所採用的可資比較物業的詳情如下：

可資比較項目	A	B
推出日期	二零二三年二月十日	二零二三年四月三日
地址	威海市高區 海信·海景壹號	威海市高區 威高花園
物業類型	停車位	停車位
標價(人民幣/停車位)	110,000	100,000

經調整後單價乃經考慮適當調整及分析後計算得出，藉以反映該物業與可資比較物業之間各方面的差異，包括但不限於物業的性質、地點及其他物理特徵。進行調整的一般依據為倘該物業較可資比較物業優勝，則向上調整。相反，倘該物業較可資比較物業遜色，則向下調整。為得出估值而進行的調整包括但不限於：

調整因素	範圍
性質	-5%
地點	-20%至-17%
合計調整	-25%至-22%

就地點而言，由於可資比較物業的地點較該物業優勝或較佳，因此已作出向下調整。

零售物業部分的經調整單價如下：

可資比較項目	A	B
經調整單價(人民幣/停車位)	82,500	78,000
平均經調整單價(人民幣/停車位)		80,250
已湊整及採納(人民幣/停車位)		80,000

於估值時，本公司已考慮到物業性質及地點因素等作出適當調整，而計算所得的單價約為每個停車位人民幣80,000元。

於評估酒店物業部分的價值時，本公司已識別出兩個相關可資比較單位，而所採用的可資比較物業的詳情如下：

可資比較項目	A	B
推出日期	二零二三年十一月九日	二零二三年五月七日
地址	威海市經濟技術開發區 樂天世紀城	威海市高區 文化西路177號
物業類型	酒店	酒店
概約建築面積(平方米)	660	1,750
標價(人民幣)	9,860,000	15,800,000
單價標價(人民幣/平方米)	14,939	9,029

經調整後單價乃經考慮適當調整及分析後計算得出，藉以反映該物業與可資比較物業之間各方面的差異，包括但不限於物業性質、地點及其他物理特徵。進行調整的一般依據為倘該物業較可資比較物業優勝，則向上調整。相反，倘該物業較可資比較物業遜色，則向下調整。為得出估值而進行的調整包括但不限於：

調整因素	範圍
性質	-5%
地點	-18%至0%
合計調整	-23%至-5%

就地點而言，倘可資比較物業的地點較該物業優勝，將會向下調整；倘可資比較物業的地點與該物業相若，則不會進行調整。

公寓單位部分的經調整單價如下：

可資比較項目	A	B
經調整單價(人民幣/平方米)	11,503	8,577
平均經調整單價(人民幣/平方米)		10,040
已湊整及採納(人民幣/平方米)		10,000

於估值時，本公司已考慮到物業性質及地點因素等作出適當調整，而計算所得按建築面積計的單價約為每平方米人民幣10,000元。

於評估未償還建築成本時，本公司於估值中已考慮到完成發展項目所需的建築成本、財務成本及按建築成本計利潤，藉以反映已落成發展項目的質量。於估值日期，經計算得出將予產生的未償還建築成本約為人民幣445,100,000元。

經扣除假定發展商按地盤價值計利潤後，其價值約為人民幣159,900,000元。於計算發展商利潤時，本公司已考慮到該等物業發展的地盤環境及建築階段，並且採用發展商按地盤價值計利潤為20%計算。發展商利潤百分比乃根據建築階段及情況而考慮，並假定發展商利潤為20%以反映發展項目的性質及相關風險。於估值日期，就該等物業得出的估值約為人民幣800,000,000元，當中包括該等物業項下待售發展中物業部分的估值約人民幣638,000,000元，以及該等物業項下在建工程部分的估值約人民幣162,000,000元，因而得出總發展價值減去總發展成本以及發展商利潤。

根據《ehconsulting》於二零二三年四月二十六日的統計以及《國際金融報》於二零二三年五月五日公佈的數據顯示，於二零二二年中國50家房地產企業的平均毛利率約為18%，而合共有15家公司的毛利率介乎約18%至30%。

經參考上述從市場所得的資料，按20%計算利潤屬於合理範圍。因此，作混合發展用途物業按20%計算利潤為合理假設。

除上文所披露者外，該公告中英文版本的所有其他資料均維持不變。本補充公告應與年度報告一併閱讀。

承董事會命
皇冠環球集團有限公司
執行董事
魏振銘

香港，二零二四年七月十六日

於本公告日期，執行董事為魏振銘先生及陳煜湛先生；及獨立非執行董事為肖剛華先生、吳祺敏先生及盧麗麗女士。