

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份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。



HANNY HOLDINGS LIMITED 錦興集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：275)

截至二零一六年三月三十一日止年度之 業績公佈

業績概要

錦興集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表連同比較數字如下：

綜合全面收益表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銷售持作銷售物業收入	3	—	95,000
供水業務收入	3	<u>25,852</u>	<u>25,052</u>
銷售成本		<u>25,852</u> <u>(15,291)</u>	<u>120,052</u> <u>(105,269)</u>
毛利		10,561	14,783
其他收入		9,964	4,838
其他收益及虧損、其他收入及開支		(20,702)	19,249
分銷及出售成本		(12,991)	(13,535)
行政開支		(94,254)	(88,606)
財務費用	4	(43,495)	(14,829)
由物業、機器及設備轉撥至投資物業時之 公平值變動虧損		(8,355)	—
持作買賣投資之公平值變動收益(虧損)		41,691	(22,582)
應佔聯營公司業績		(20,746)	14,796
應佔一間合營企業業績		<u>(6,683)</u>	<u>—</u>

* 僅供識別

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除所得稅前虧損		(145,010)	(85,886)
所得稅支出	5	<u>(1,670)</u>	<u>(1,696)</u>
年內虧損	6	<u>(146,680)</u>	<u>(87,582)</u>
其他全面(開支)收入			
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務所產生之匯兌差額		(52,625)	(2,464)
應佔聯營公司其他全面收入		2,252	4,775
可供銷售投資之公平值變動		-	14,191
出售一項可供銷售投資後 將投資重估儲備重新分類至損益		<u>(19,950)</u>	<u>-</u>
年內其他全面(開支)收入淨額		<u>(70,323)</u>	<u>16,502</u>
年內全面開支總淨額		<u>(217,003)</u>	<u>(71,080)</u>
以下人士應佔年內虧損：			
本公司擁有人		(135,774)	(75,325)
非控股權益		<u>(10,906)</u>	<u>(12,257)</u>
		<u>(146,680)</u>	<u>(87,582)</u>
以下人士應佔全面開支總淨額：			
本公司擁有人		(205,621)	(58,790)
非控股權益		<u>(11,382)</u>	<u>(12,290)</u>
		<u>(217,003)</u>	<u>(71,080)</u>
			(經重列)
每股虧損	8	<u>(0.29)港元</u>	<u>(0.69)港元</u>

綜合財務狀況表

於二零一六年三月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		52,864	58,758
預付租賃付款		9,479	10,532
投資物業		181,560	–
無形資產		19,189	21,344
於聯營公司之權益		696,259	809,344
於一間合營企業之權益		–	–
應收一間合營企業款項		62,974	–
可供銷售投資		41,758	72,669
會所債券		6,020	6,020
收購附屬公司及附屬公司額外權益之訂金		400,000	–
遞延稅項資產		32	32
		<u>1,470,135</u>	<u>978,699</u>
流動資產			
預付租賃付款		593	619
存貨		202	255
持作銷售物業		96,761	96,761
待售發展中物業	9	4,468,769	4,280,053
貿易及其他應收款項及預付款項	10	663,589	329,583
應收一間聯營公司款項		1,045	–
持作買賣投資		53,059	111,107
應收短期貸款		72,084	35,684
銀行結餘及現金		78,947	149,297
		<u>5,435,049</u>	<u>5,003,359</u>

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
流動負債			
其他應付款項及應計費用	11	297,871	303,018
預收訂金	12	928,459	818,982
應付稅項		16,848	16,971
借款－一年內到期	13	665,140	1,039,957
		<u>1,908,318</u>	<u>2,178,928</u>
流動資產淨值		<u>3,526,731</u>	<u>2,824,431</u>
資產總值減流動負債		<u><u>4,996,866</u></u>	<u><u>3,803,130</u></u>
資本及儲備			
股本		112,371	16,053
股份溢價及儲備		<u>2,811,011</u>	<u>2,419,389</u>
本公司擁有人應佔權益		2,923,382	2,435,442
非控股權益		<u>812,684</u>	<u>826,536</u>
權益總額		<u>3,736,066</u>	<u>3,261,978</u>
非流動負債			
借款－一年後到期	13	1,255,873	535,581
遞延稅項負債		<u>4,927</u>	<u>5,571</u>
		<u>1,260,800</u>	<u>541,152</u>
		<u><u>4,996,866</u></u>	<u><u>3,803,130</u></u>

附註：

1. 一般事項

本公司於一九九一年九月三日在百慕達根據百慕達一九八一年公司法（經修訂）以獲豁免有限公司形式註冊成立，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處之地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而本公司主要營業地點之地址為香港九龍觀塘鴻圖道51號保華企業中心25樓。

綜合財務報表以港元呈列，而港元亦為本公司之功能貨幣。

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

應用新訂及經修訂之香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則修訂本。

香港會計準則第19號（修訂本）	定額福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則（修訂本）	二零一零年至二零一二年週期香港財務報告準則之 年度改進
香港財務報告準則（修訂本）	二零一一年至二零一三年週期香港財務報告準則之 年度改進

於本年度應用香港財務報告準則修訂本對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及綜合財務報表載列之披露並無重大影響。

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本：

香港財務報告準則第9號	財務工具 ³
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ³
香港財務報告準則第16號	租約 ⁴
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 ¹
香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃 ²
香港會計準則第12號(修訂本)	確認未變現虧損之遞延稅項資產 ²
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷之可接受方法 ¹
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 ¹
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之資產 出售或注資 ⁵
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 ¹
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益之會計處理 ¹
香港財務報告準則第15號(修訂本)	澄清香港財務報告準則第15號：客戶合約收益 ³
香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期香港財務報告準則之年度 改進 ¹

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。

² 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。

³ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。

⁴ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。

⁵ 於尚未釐定之日期或之後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第9號財務工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引進財務資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號隨後於二零一零年修訂，以包括財務負債分類及計量及終止確認之規定，並且於二零一三年再作修訂，以包括一般對沖會計處理之新規定。香港財務報告準則第9號於二零一四年頒佈另一修改版本，主要藉以包括a)財務資產之減值規定；及b)透過引進「按公平值列賬並計入其他全面收入」計量類別，對若干簡單債務工具之分類及計量規定作出有限修訂。

香港財務報告準則第9號之主要規定：

- 屬香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」範圍內之所有已確認財務資產往後須按攤銷成本或公平值計量。尤其是，以旨在收取合約現金流量之業務模式持有之債務投資，以及合約現金流量僅為支付本金及未償還本金利息之債務投資，一般於往後會計期末按攤銷成本計量。以旨在同時收取合約現金流量及出售財務資產之業務模式持有之債務工具，以及合約條款令於特定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償還本金之利息之債務工具，一般採用按公平值列賬並計入其他全面收入之方式計量。所有其他債務投資及股本投資於往後會計期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可以不可撤回地選擇於其他全面收入呈列股本投資（並非持作買賣）之其後公平值變動，而一般只有股息收入於損益內確認。
- 就計量指定按公平值列賬並計入損益之財務負債而言，香港財務報告準則第9號規定，因財務負債信貸風險有變而導致其公平值變動之金額乃於其他全面收入呈列，除非於其他全面收入確認該負債信貸風險變動之影響會產生或增加損益之會計錯配，則作別論。因財務負債信貸風險而產生之公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定按公平值列賬並計入損益之財務負債之公平值變動金額全部於損益內呈列。
- 就財務資產減值而言，與根據香港會計準則第39號按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各申報日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。
- 新訂之一般對沖會計處理規定保留了香港會計準則第39號目前可用之三種對沖會計處理機制。根據香港財務報告準則第9號，符合對沖會計處理資格之交易類型已獲賦予更大彈性，尤其於擴大合資格作對沖工具之工具類型及合資格進行對沖會計處理之非財務項目之風險部分類型方面。此外，追溯量化效能測試已取消。與此同時，在企業風險管理活動方面亦引入了加強披露之規定。

董事預期，於未來應用香港財務報告準則第9號可能會對可供銷售投資之所呈報金額及相關財務資產披露造成影響。然而，於完成詳細檢討前提供有關影響之合理估計並不切實可行。

香港財務報告準則第16號租約

香港財務報告準則第16號由生效當日起將取代香港會計準則第17號「租約」，引入單一承租人會計處理模式，規定承租人就為期超過12個月之所有租約確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產則作別論。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產（即使用相關租賃資產之權利）及租賃負債（即支付租賃款項之責任）。因此，承租人應確認使用權資產之折舊及租賃負債之利息，將租賃負債之現金還款分類為本金部分及利息部分，並於現金流量表內呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值計量。計量包括不可撤銷租賃付款，亦包括承租人合理地肯定將行使選擇權延續租約或不行使選擇權終止租約之情況下，將於可選擇期間內作出之付款。此會計處理方法與根據原準則（香港會計準則第17號）分類為經營租約之租約之承租人會計處理方法顯著不同。

至於出租人會計處理方面，香港財務報告準則第16號大致繼承了香港會計準則第17號之出租人會計處理規定。因此，出租人繼續將其租約分類為經營租約或融資租約，並對兩類租約進行不同會計處理。

本公司董事預期，應用該等修訂本不會對本集團綜合財務報表所確認之金額造成重大影響。

3. 分類資料

就資源分配及分類表現評估向主要營運決策者(即執行董事)呈報之資料主要有關已提供貨品或服務之類型。

分類收入及業績

本集團之可呈報及經營分類如下：

證券買賣	—	買賣持作買賣投資
物業發展及買賣	—	物業發展及銷售
供水	—	提供供水服務

按可呈報及經營分類劃分之本集團收入及業績之分析如下。

	證券買賣 千港元	物業發展 及買賣 千港元	供水 千港元	綜合 千港元
截至二零一六年三月三十一日止年度				
收入				
分類收入	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>25,852</u>	<u>25,852</u>
分類溢利(虧損)	<u>41,691</u>	<u>(81,718)</u>	<u>6,729</u>	<u>(33,298)</u>
利息收入				9,929
出售一項可供銷售投資之收益				132,295
未分配企業收入				1,100
未分配企業支出				(72,997)
財務費用(附註)				(43,495)
於聯營公司之權益之減值虧損(附註)				(21,328)
攤薄於一間聯營公司之權益之虧損				(89,787)
應佔聯營公司業績				(20,746)
應佔一間合營企業業績				<u>(6,683)</u>
除所得稅前虧損				<u><u>(145,010)</u></u>

	證券買賣 千港元	物業發展 及買賣 千港元	供水 千港元	綜合 千港元
截至二零一五年三月三十一日止年度				
收入				
分類收入	<u> -</u>	<u> 95,000</u>	<u> 25,052</u>	<u> 120,052</u>
分類(虧損)溢利	<u> (22,510)</u>	<u> (26,024)</u>	<u> 5,568</u>	<u> (42,966)</u>
利息收入				4,630
未分配企業收入				845
未分配企業支出				(65,701)
財務費用(附註)				(14,829)
可供銷售投資之減值虧損(附註)				(7,792)
解散一間附屬公司之收益				25,131
應佔聯營公司業績				<u> 14,796</u>
除所得稅前虧損				<u> (85,886)</u>

附註：本集團將商譽、若干物業、機器及設備、預付租賃付款、無形資產及若干借款分配至分類資產及負債，而並無將可供銷售投資之減值虧損、於聯營公司之權益之減值虧損及財務費用分配至分類業績，原因是主要營運決策者於計算分類業績時，並無計及有關資產之減值及財務費用。

地域資料

就物業發展及買賣分類按物業所在地及就其他分類按客戶所在地劃分本集團來自外部客戶之收入，以及按資產地域位置劃分之非流動資產詳述如下：

	來自外部客戶之收入		非流動資產	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港	-	-	1,296,667	826,177
中國	25,852	120,052	68,704	79,821
	<u>25,852</u>	<u>120,052</u>	<u>1,365,371</u>	<u>905,998</u>

附註：非流動資產不包括應收一間合營企業款項、可供銷售投資及遞延稅項資產。

4. 財務費用

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行及其他借款之利息		
— 須於五年內悉數償還	43,495	14,829
— 毋須於五年內悉數償還	75,541	93,259
	<u>119,036</u>	<u>108,088</u>
減：於待售發展中物業中資本化之金額	<u>(75,541)</u>	<u>(93,259)</u>
	<u>43,495</u>	<u>14,829</u>

於年內撥充資本之借款成本乃因特定借款而產生。

5. 所得稅支出

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
所得稅支出包括：		
即期稅項：		
中國利得稅	2,314	2,387
遞延稅項抵免－本年度	<u>(644)</u>	<u>(691)</u>
	<u>1,670</u>	<u>1,696</u>

兩個年度均無香港利得稅估計應課稅溢利。

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法之實施條例，兩個年度之中國附屬公司稅率為25%。

6. 年內虧損

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年內虧損乃於扣除下列各項後達致：		
員工成本（包括董事酬金）：		
薪金及其他福利	22,304	34,406
退休福利計劃供款	<u>1,382</u>	<u>1,668</u>
	<u>23,686</u>	<u>36,074</u>
無形資產攤銷（已計入行政開支）	2,155	2,157
核數師酬金	3,520	3,841
已售存貨成本	15,291	105,269
物業、機器及設備折舊	12,789	11,411
預付租賃付款撥回	<u>606</u>	<u>619</u>

7. 股息

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年內確認為分派之股息：		
二零一五年末期股息－每股1港仙 （二零一五年：二零一四年末期股息每股2港仙）	<u>56,186</u>	<u>26,906</u>

董事建議就截至二零一六年三月三十一日止年度派付末期股息每股3港仙（二零一五年：每股1港仙），惟須待於應屆股東週年大會上批准。

8. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按以下數據計算：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本公司擁有人應佔年內虧損	<u>(135,774)</u>	<u>(75,325)</u>
	二零一六年 千股	二零一五年 千股 (經重列)

股份數目：

普通股加權平均數目	<u>471,097</u>	<u>109,237</u>
-----------	----------------	----------------

本年度及過往期間之普通股加權平均數目已就年內生效之股份合併及供股進行調整及重列。

由於兩個年度均無發行在外之潛在普通股，故並無呈列每股攤薄虧損。

9. 待售發展中物業

待售發展中物業乃透過於截至二零一零年三月三十一日止年度收購百順國際有限公司（「百順」）之60%權益而收購。

待售發展中物業指中國廣州一幅土地之土地使用權及其上所建物業迄今已產生之發展成本。該發展工程尚未完工，並已擱置超過十年。本集團於二零零九年十二月完成收購百順60%權益後，本集團恢復發展，並開始與不同承建商磋商設計及實行有關物業之建設工程。

於截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團進一步收購百順餘下40%權益及百順一間非全資附屬公司之3%權益。本集團於百順及其附屬公司之權益其後增至100%。

於截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團與獨立第三方富利環球發展有限公司（「富利環球」）訂立一項框架協議，以出售中廣投資有限公司（「中廣」，百順之間接全資附屬公司，持有位於中國之待售發展中物業）之49%股權，代價為人民幣622,383,080元（相當於約746,860,000港元）。於二零一一年六月、九月及十月以及二零一二年二月，框架協議之訂約各方進一步訂立補充協議。於截至二零一二年三月三十一日止年度，已收取合共人民幣523,302,000元（相當於約607,613,000港元）之代價，而據此，已根據其佔總代價人民幣622,383,080元（相當於約746,860,000港元）之比例，將合共41%股權一次過轉讓予富利環球。由於本集團並無喪失對中廣之控制權，故出售中廣41%股權之虧損11,202,000港元（即已轉讓之41%權益之賬面值618,815,000港元與已收代價之差額）已於截至二零一二年三月三十一日止年度於其他儲備內扣除。

於截至二零一三年三月三十一日止年度，中廣餘下8%權益亦已於收取餘下代價122,115,000港元後轉讓予富利環球。為數63,182,000港元（即已轉讓之8%權益之賬面值185,297,000港元與已收代價之差額）已於截至二零一三年三月三十一日止年度於其他儲備內扣除。

於二零一六年三月三十一日，待售發展中物業繼續分類為流動資產。本集團管理層預期於未來十二個月內將該項目變現。

待售發展中物業於二零一六年三月三十一日之估值由獨立估值師經參考地點及狀況相同之相類物業公開市值及市場交易價格憑證釐定，而本公司董事認為並無出現減值跡象。

10. 貿易及其他應收款項及預付款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
貿易應收款項	3,451	238
預付土地增值稅（附註a）	83,418	68,035
其他應收款項（扣除呆賬撥備）	2,539	1,997
訂金及預付款項（附註b）	564,331	256,026
應收利息	9,850	3,287
	<u>663,589</u>	<u>329,583</u>

附註：

- (a) 預付土地增值稅於日常業務過程中產生，因此分類為流動資產。
- (b) 於二零一六年三月三十一日，結餘包括預付兩名承包商之款項約353,306,000港元（二零一五年：預付三名承包商之款項231,955,000港元）及就房屋拆遷賠償所付之訂金約137,035,000港元（二零一五年：零港元）。該等款項按照相關協議於本集團之正常業務過程中支付，僅供項目建築之用。該等已付款項將按不時確定之程度資本化為待售發展中物業。

本集團向其貿易客戶提供平均一至兩個月不等之信貸期。於各申報期末，貿易應收款項扣除呆賬撥備按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
0至30日	<u>3,451</u>	<u>238</u>

11. 其他應付款項及應計費用

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應計開支	7,058	19,839
應付利息	2,749	4,929
建設項目應付款項	254,849	248,520
其他	<u>33,215</u>	<u>29,730</u>
	<u>297,871</u>	<u>303,018</u>

12. 預收訂金

該金額乃就預售若干發展中物業所收之訂金928,459,000港元（二零一五年：818,982,000港元）。

13. 借款

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
借款包括：		
有抵押銀行借款	1,065,395	1,162,413
有抵押其他借款	536,667	60,174
無抵押其他借款	318,951	352,951
	<u>1,921,013</u>	<u>1,575,538</u>
上述款項須於以下年期償還：		
本集團之借款須按貸款協議所載之還款時間表償還如下：		
—一年內	665,140	1,013,461
—一年後但不超過兩年	337,321	119,018
—兩年後但不超過五年	918,552	357,054
—五年後	—	59,509
於貸款協議中載有按要求償還條款之本集團借款：		
—一年內	—	3,344
—毋須於由申報期末起計一年內償還	—	23,152
	<u>1,921,013</u>	<u>1,575,538</u>
減：列入流動負債項下於一年內到期之款項	<u>(665,140)</u>	<u>(1,039,957)</u>
	<u>1,255,873</u>	<u>535,581</u>

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

初步公佈所載有關本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註之數字已獲本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行同意，與本集團於本年度經審核綜合財務報表所列數額一致。德勤•關黃陳方會計師行在此方面履行之工作並不構成按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱應聘服務準則或香港保證應聘服務準則所進行之保證應聘服務，因此德勤•關黃陳方會計師行概不會就初步公佈發表任何保證。

末期股息

董事會建議派付截至二零一六年三月三十一日止年度之末期股息每股3港仙（二零一五年：每股1港仙），惟須待股東於應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准。董事會建議以現金支付末期股息，並可選擇收取代息股份以代替部分或全部有關股息。以股代息建議須待聯交所批准將予發行之新股份上市及買賣以及於本公司股東週年大會上通過有關批准末期股息之普通決議案後，方可作實。本公司將向股東寄發一份載有以股代息建議全部詳情之通函及選擇表格。

建議之末期股息將於二零一六年十一月十一日（星期五）或前後分派予於二零一六年九月二十六日（星期一）營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

股東週年大會

本公司將於二零一六年九月十三日（星期二）舉行股東週年大會，股東週年大會通告將於適當時候登載及寄發予股東。本公司將於二零一六年九月九日（星期五）及二零一六年九月十二日（星期一）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會，所有過戶文件連同有關股票必須於二零一六年九月八日（星期四）下午四時三十分前交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓（「登記處」）），以便辦理登記手續。

末期股息

本公司將於二零一六年九月二十日（星期二）至二零一六年九月二十六日（星期一）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。本公司股份按建議之末期股息連權買賣之最後一天將為二零一六年九月十四日（星期三）。為符合資格收取建議之末期股息，所有過戶文件連同有關股票必須於二零一六年九月十九日（星期一）下午四時三十分前交回登記處，以便辦理登記手續。

管理層討論及分析

業績及財務回顧

業績

截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團之經審核綜合虧損為146,700,000港元（二零一五年：87,600,000港元），主要包括供水業務收入25,900,000港元（二零一五年：25,100,000港元）、銷售持作銷售物業收入零港元（二零一五年：95,000,000港元）、銷售成本15,300,000港元（二零一五年：105,300,000港元）、其他收入10,000,000港元（二零一五年：4,800,000港元）、其他收益及虧損及其他開支之虧損20,700,000港元（二零一五年：收益19,200,000港元）、分銷成本13,000,000港元（二零一五年：13,500,000港元）、行政開支94,300,000港元（二零一五年：88,600,000港元）、財務費用43,500,000港元（二零一五年：14,800,000港元）、由物業、機器及設備轉撥至投資物業時之公平值變動虧損8,400,000港元（二零一五年：零港元）、持作買賣投資之公平值變動收益41,700,000港元（二零一五年：虧損22,600,000港元）、應佔聯營公司虧損20,700,000港元（二零一五年：溢利14,800,000港元）、應佔一間合營企業虧損6,700,000港元（二零一五年：零港元）及所得稅支出1,700,000港元（二零一五年：1,700,000港元）。應佔聯營公司業績減少乃由於去年本集團其中一間聯營公司China Enterprises Limited撥回過往年度就出售中國一項投資之收益計提之稅項撥備所致。本年度並無作出有關撥回。

權益持有人應佔之經審核年內虧損為135,800,000港元（二零一五年：75,300,000港元），而每股基本虧損為0.29港元（二零一五年：0.69港元，已就年內生效之股份合併及供股進行調整及重列）。

分類業績

物業發展及買賣

年內，本集團專注發展其位於廣州市吉祥路之旗艦發展項目捷登都會大廈，該項目入賬列作待售發展中物業，將會發展成商業綜合大廈，設有服務式住宅及現代化購物中心。內部裝修工程進度理想，服務式單位正進行預售。

截至二零一六年三月三十一日止年度並無錄得有關買賣活動之分類營業額，而二零一五年則錄得分類營業額95,000,000港元，乃來自出售若干位於中國之持作銷售買賣物業。分類業績錄得虧損81,700,000港元，較截至二零一五年三月三十一日止年度之26,000,000港元減少55,700,000港元（214.2%）。

證券買賣

該分類錄得溢利41,700,000港元（二零一五年：虧損22,500,000港元），主要源於年內在市場上出售證券之收益。

供水

於回顧年度內，本集團之供水分類維持收入流入。本集團將繼續致力與現有客戶磋商擴大供水規模，並為該業務推行有效之成本控制措施，從而提高利潤率。

截至二零一六年三月三十一日止年度，供水分類之收入為25,900,000港元，較二零一五年增加800,000港元(3.2%)，分類業績錄得溢利6,700,000港元，較截至二零一五年三月三十一日止年度之5,600,000港元增加1,100,000港元。

於聯營公司之權益

年內，應佔聯營公司業績錄得虧損20,700,000港元（二零一五年：溢利14,800,000港元），主要源於應佔China Enterprises Limited溢利1,400,000港元（二零一五年：21,000,000港元）、應佔珀麗酒店控股有限公司（「珀麗」）虧損19,600,000港元（二零一五年：1,100,000港元）及應佔Fortune Well Holdings Limited虧損2,600,000港元（二零一五年：5,100,000港元）。

流動資金及財務資源

於二零一六年三月三十一日之銀行結餘及現金為78,900,000港元(二零一五年三月三十一日:149,300,000港元)。於二零一六年三月三十一日之負債資本比率(借款/股東資金)上升至65.7%(二零一五年三月三十一日:64.7%)。於二零一六年三月三十一日,本集團之銀行及其他借款約為1,921,000,000港元(二零一五年三月三十一日:1,575,500,000港元)。借款增加主要源於i)提取其他貸款約114,000,000港元,以就收購香港投資物業提供資金;ii)提取其他貸款約400,000,000港元,以就收購中國發展項目提供資金;及iii)償還300,000,000港元之承付票據。本集團之借款中包括175,000,000港元之股東貸款及其他借款,兩者均不計息。本集團其餘借款按固定利率及浮動利率(二零一五年三月三十一日:浮動利率)計息。

涉及發行證券之股本集資活動之所得款項用途

本公司自二零一四年四月一日起於下列涉及發行證券之股本集資活動中籌得所得款項淨額約2,002,300,000港元:

1. 於二零一四年九月五日,本公司根據本公司於二零一三年九月二日舉行之股東週年大會上授予董事會之一般授權按配售價每股配售股份0.36港元配售224,000,000股新股份(「二零一四年配售事項」)。二零一四年配售事項已於二零一四年九月十五日完成。
2. 於二零一五年一月二十二日,本公司根據本公司於二零一四年九月十八日舉行之股東週年大會上授予董事會之一般授權按配售價每股配售股份0.30港元配售260,000,000股新股份(「二零一五年配售事項」)。二零一五年配售事項已於二零一五年二月六日完成。
3. 於二零一五年四月九日,本公司按本公司股東每持有一股合併股份(本公司於二零一五年六月十七日舉行之股東特別大會上批准將每兩股每股面值0.01港元之股份合併為一股面值0.02港元之合併股份)獲發六股供股股份之基準,以認購價每股供股股份0.16港元進行供股(「二零一五年供股事項」)。二零一五年供股事項已於二零一五年七月完成,共發行4,815,918,954股供股股份。

4. 於二零一六年一月二十五日，本公司按本公司股東每持有一股合併股份（本公司於二零一六年三月二十九日舉行之股東特別大會上批准將每十股每股面值0.02港元之股份合併為一股面值0.2港元之合併股份）獲發八股供股股份之基準，以認購價每股供股股份0.25港元進行供股（「二零一六年供股事項」）。二零一六年供股事項已於二零一六年四月完成，共發行4,494,857,688股供股股份。

於本公佈日期，上述股本集資活動之全部所得款項已由本集團按下述之擬定用途動用。

1. 二零一四年配售事項及二零一五年配售事項籌得之所得款項淨額分別約78,500,000港元及76,000,000港元已悉數用作本公司及其附屬公司（「本集團」）之一般營運資金，主要包括購買交易證券及員工成本。有關用途與本公司日期分別為二零一四年九月五日及二零一五年一月二十二日之公佈所披露之所得款項擬定用途一致。
2. 二零一五年供股事項籌得之所得款項淨額約750,300,000港元中，約207,500,000港元已用於償還承付票據之未償還本金及應計利息，約50,400,000港元已用於償還本集團之計息借款，約313,000,000港元已用作廣州一個物業發展項目所產生之成本，以及約80,900,000港元已用於支付收購一個辦公室及六個停車位之按金及相關費用。餘額已用作中廣收購事項及德柏收購事項（定義見下文）之資金。有關用途被視為與本公司日期為二零一五年五月二十七日之通函所披露之所得款項擬定用途一致。
3. 二零一六年供股事項籌得之所得款項淨額約1,097,500,000港元已用作中廣收購事項及德柏收購事項之資金。有關用途與本公司日期為二零一六年三月十日之通函所披露之所得款項擬定用途一致。

資產抵押

於二零一六年三月三十一日，本集團將4,765,700,000港元（二零一五年三月三十一日：4,564,200,000港元）之若干資產抵押予銀行及金融機構，以取得授予本集團之貸款信貸。

匯率及利率風險

本集團大部分業務交易、資產及負債均以港元及人民幣計值。本集團將於其本身及有關海外附屬公司認為有需要時，考慮訂立對沖合約以抵銷任何不利風險。於申報日期，本集團並無訂立任何利率投機及對沖合約。

或然負債

於二零一六年三月三十一日，本集團就一間聯營公司所獲授銀行信貸而向銀行作出公司擔保75,000,000港元（二零一五年三月三十一日：75,000,000港元）。於二零一六年三月三十一日，銀行信貸約49,200,000港元由該聯營公司動用（二零一五年三月三十一日：34,000,000港元）。於二零一六年三月三十一日，本集團並無其他重大或然負債。

重大收購及出售

於二零一零年九月二十九日，本公司之一間間接全資附屬公司Vigorous World Limited、ITC Properties Holdings Group Limited、德祥地產集團有限公司與本公司就以代價480,000,000港元收購ITC Properties (China) Limited之50%權益訂立協議。ITC Properties (China) Limited及其附屬公司之主要資產為一幅位於中華人民共和國廣州市越秀區之地塊。該地塊毗鄰本集團持有之物業發展項目。

於二零一四年五月三十日，並無協定進一步延遲最後完成日期。因此，協議已於緊隨二零一四年五月三十日後失效及不再具有任何效力。為數350,000,000港元之訂金已於隨後退還。

於二零一四年四月十一日，本公司之一間全資附屬公司Hanny Investment Group Limited（「買方」）與德祥企業集團有限公司全資擁有之公司ITC Investment Holdings Limited（「賣方」）訂立收購協議，據此，買方有條件同意購買賣方之一間全資附屬公司Leaptop Investments Limited（「Leaptop」）之全部已發行股本及Leaptop結欠賣方之無抵押及免息貸款，現金代價為575,000,000港元。於二零一四年四月十一日簽訂收購協議時已支付100,000,000港元之訂金。該項交易已於二零一四年十一月二十七日舉行之股東特別大會上獲本公司股東批准，並於二零一四年十二月二十二日完成。完成後，合共已支付275,000,000港元，而餘額300,000,000港元已以交付應付賣方並於二零一五年十二月二十二日到期之承付票據之方式結清。於本公佈日期，承付票據已悉數支付。

於二零一五年十一月二十日，聯祥投資有限公司（「中廣買方」，本公司之全資附屬公司）與富利環球發展有限公司（「中廣賣方」，本公司在附屬公司層面之關連人士）訂立收購協議（經日期為二零一五年十二月十八日之延期函件修訂及補充）。中廣買方有條件同意購買中廣賣方所持有中廣之49%已發行股份及中廣結欠及應付予中廣賣方之未償還股東貸款，代價為1,000,000,000港元（「中廣收購事項」）。中廣買方已支付300,000,000港元作為按金，其餘700,000,000港元已於中廣收購事項於二零一六年四月二十九日完成後支付，其後，中廣買方擁有中廣100%權益。中廣為投資控股公司，其附屬公司之主要資產為本集團位於廣州市吉祥路之旗艦發展項目之土地使用權及物業。

於二零一五年十一月二十日，本公司之一間全資附屬公司Smartshine Ventures Limited（「德柏買方」）與陳子斌先生（中廣之董事，因此為本公司之關連人士）（「德柏賣方」）訂立收購協議（經日期為二零一五年十二月十八日之延期函件修訂及補充）。德柏買方有條件同意購買德柏集團有限公司（「德柏」）之全部已發行股本及德柏於完成時結欠德柏賣方之未償還股東貸款，代價為1,200,000,000港元（「德柏收購事項」）。完成後，德柏及其附屬公司擁有中國廣州市兩座商業大樓之權益。德柏買方已支付100,000,000港元作為按金，其餘1,100,000,000港元已於德柏收購事項完成後在二零一六年六月二十九日支付。

收購物業

本公司之一間間接全資附屬公司Precise Skill Investments Limited（「買方」）與葉家海博士（「葉博士」，本公司主席、執行董事兼主要股東）於二零一五年五月二十九日訂立收購協議，並於二零一五年六月八日訂立補充協議。根據該等協議，買方有條件同意購買而葉博士有條件同意出售Smartmedia Ltd.（由葉博士全資及實益擁有）全部已發行股本及股東貸款，代價最高為195,900,008港元。Smartmedia Ltd.分別於二零一五年五月二十八日及二零一五年六月八日訂立若干臨時協議，收購位於香港九龍觀塘創業街13、15、17及19號「創業街15號」41樓之物業，以及同一樓宇之六個停車位。葉博士實際上按成本將Smartmedia Ltd.轉售予本集團。該項交易已於二零一五年九月四日舉行之股東特別大會上獲本公司股東批准，並於二零一五年九月九日完成。該物業及六個停車位之收購已於二零一五年九月三十日完成。本集團原本有意持有該物業自用。為節省成本，本集團已將該物業出租予一名獨立第三方，並以較低租金成本租賃一個辦公室自用。誠如財務報表所反映，該物業已分類為本集團之投資物業。

僱員及薪酬政策

於二零一六年三月三十一日，本集團僱用111名僱員（二零一五年三月三十一日：113名）。薪酬政策乃根據個別僱員之表現及不同地區當時之薪酬趨勢而制定。本集團會每年檢討薪酬政策。本集團亦提供培訓計劃、強制性公積金計劃、醫療保險及酌情花紅予僱員。

展望

年內，本集團訂立多份協議收購廣州旗艦項目捷登都會大廈餘下所有權益，旨在鞏固其所持份額，進一步受惠於該項目日後產生之回報。該項目已大致上竣工。本集團已取得預售許可證，服務式單位正進行預售。本集團將於取得相關政府部門執照（目前預期於年底取得）後，將服務式住宅所有權移交買家。董事相信該項目於未來數年將能貢獻相關銷售收入及租金收入，為本集團帶來理想回報。年內，本集團亦訂立多份協議收購位於廣州市之黃金廣場及珀東廣場之物業權益，旨在擴大投資物業組合，為本集團帶來持續穩定租金收入。

儘管中國整體物業市場過去數月在成交量及房價方面均見回升跡象，惟基於中國經濟增長之下行風險及人民幣貶值，本集團對物業市場之短期前景抱持審慎態度。

二零一六年全球經濟及香港仍然錄得溫和經濟增長。英國公投決定脫離歐盟之其影響尚未浮現。本集團將專注投資於相信經濟穩健且增長最經得起風浪之國家，冀能盡量提升股東之財富。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一六年三月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

企業管治

董事會認為，本公司於截至二零一六年三月三十一日止年度內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載《企業管治守則》之守則條文，惟偏離守則條文A.2.1、A.4.1及E.1.2。

守則條文A.2.1規定，主席及行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。行政總裁之職責現時由本公司主席葉家海博士履行。董事會已評估生效多年之有關安排，認為有關安排不會削弱董事會之成效或降低本集團業務之管理水平。

守則條文A.4.1規定，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司獨立非執行董事並無指定任期，惟須根據本公司之公司細則於本公司股東週年大會上輪值告退。於每年之股東週年大會上，本公司三分之一之董事（或最接近但不少於三分之一之人數）須輪值告退，因此本公司各董事之實際任期約為兩至三年。

守則條文E.1.2訂明，董事會主席應出席股東週年大會。本公司主席葉家海博士因出國公幹而未能出席本公司於二零一五年九月四日舉行之股東週年大會。本公司執行董事向碧倫先生已出席該大會以及於會上出任主席，並回應本公司股東之提問。

董事進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》作為董事進行證券交易之行為守則（「標準守則」）。在本公司作出特定查詢後，本公司所有董事均確認於截至二零一六年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則所規定之標準。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成。審核委員會成員現時為潘國興先生（主席）、郭嘉立先生及冼志輝先生。所有審核委員會成員均擁有可適當地履行其角色及職責之資格及經驗。

審核委員會已開會審閱本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之業績及檢討內部監控系統之成效；以及批准截至二零一六年三月三十一日止年度核數師提供之審核及非審核服務。

承董事會命
錦興集團有限公司
主席
葉家海博士

香港，二零一六年六月二十九日

於本公佈日期，本公司之董事如下：

執行董事：
葉家海博士
向碧倫先生

獨立非執行董事：
郭嘉立先生
潘國興先生
冼志輝先生