



GOLDBOND GROUP HOLDINGS LIMITED

金榜集團控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：172)

截至二零零五年三月三十一日止年度全年業績公佈

金榜集團控股有限公司(「本公司」)之董事會(「董事」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零五年三月三十一日止年度之經審核綜合財務業績連同上一個年度之比較數字。此業績已經由本公司審核委員會審閱。

綜合損益賬

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
營業額	2	24,735	23,392
直接開支		(3,893)	(1,408)
		<u>20,842</u>	<u>21,984</u>
其他收益	4	3,905	1,186
其他虧損淨額	4	(136)	(1,978)
行政費用		(19,948)	(15,818)
其他經營費用	5(c)	(2,400)	(1,875)
投資物業公平值變動	6	40,464	34,650
		<u>42,727</u>	<u>38,149</u>
經營溢利		42,727	38,149
融資成本	5(a)	(2,495)	(4,324)
應佔聯營公司之虧損		(1,351)	—
應佔共同控制實體之虧損		(4,654)	(400)
		<u>34,227</u>	<u>33,425</u>
除稅前正常業務溢利	5	34,227	33,425
所得稅	7	(6,292)	(6,388)
		<u>27,935</u>	<u>27,037</u>
股東應佔溢利		27,935	27,037
每股盈利	8	1.68仙	3.20仙
基本		<u>1.68仙</u>	<u>3.20仙</u>
攤薄		<u>1.40仙</u>	<u>3.15仙</u>

附註：

1. 遵例聲明

本財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則（包括所有適用之會計實務準則及其詮釋）、香港公認之會計原則及香港公司條例披露要求而編製。本財務報表亦已符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用披露條文。

香港會計師公會已頒佈多項新增及經修訂之香港財務報告準則及香港會計準則（「新香港財務報告準則」），由二零零五年一月一日或之後起之會計期間生效。

除於本公佈附註9所披露之香港會計準則第40號「投資物業」外，本集團並無在截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表中提早採納該等新香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新香港財務報告準則之影響，但不預期採納該等新香港財務報告準則會對其營運業績及財務狀況造成重大影響。

2. 營業額

本集團之主要業務為於香港及中華人民共和國（香港除外）（「中國」）經營物業發展及投資及提供金融服務。

營業額指本年內來自香港之投資物業所產生之租金收入總額。

3. 分部報告

本集團之經營業績幾乎全部來自其於香港之物業投資活動。分部資產與負債按該等資產與負債之地理位置劃分。除聯營公司及共同控制實體之權益為於香港以外地區外，本集團所有資產與負債均位於香港。因此，並無提供分部分析。

4. 其他收益及其他虧損淨額

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
其他收益		
撥回長期應付未付款項	1,352	—
利息收入	1,332	229
管理費收入	527	489
投資物業以外其他資產之應收租金	200	181
其他	494	287
	<u>3,905</u>	<u>1,186</u>
其他虧損淨額		
出售固定資產之虧損淨額	(136)	—
買賣證券之變現虧損淨額（按公平值）	—	(1,988)
出售附屬公司之淨收益	—	10
	<u>(136)</u>	<u>(1,978)</u>

5. 除稅前正常業務溢利

除稅前經營業務溢利已扣除／（計入）：

	二 零 零 五 年 港 幣 千 元	二 零 零 四 年 港 幣 千 元
(a) 融資成本：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款及其他借貸之利息	107	1,821
須於五年後償還之銀行貸款之利息	2,388	2,503
	<u>2,495</u>	<u>4,324</u>
(b) 員工成本（包括董事酬金）：		
— 薪金、工資及其他福利	9,639	8,101
— 退休成本	173	153
	<u>9,812</u>	<u>8,254</u>
本年內平均員工人數（包括董事）	<u>20</u>	<u>20</u>
(c) 其他經營費用：		
應收共同控制實體款項撥備	2,400	—
呆壞賬撥備	—	1,875
	<u>2,400</u>	<u>1,875</u>
(d) 其他項目：		
核數師酬金	789	604
折舊	187	119
投資物業之維修及保養費用	3,888	1,485
應收投資物業租金減直接開支港幣3,893,000元 （二零零四年：港幣1,408,000元）#	(20,842)	(21,984)

直接開支包括於年內無產生任何租金收入之空置單位所產生之港幣976,000元（二零零四年：港幣210,000元）。

6. 投資物業公平值變動

投資物業已於二零零五年三月三十一日由獨立專業合資格估值師卓德測計師行有限公司（為香港測量師學會成員）以現有用途按公開市值基準進行重估。

7. 所得稅

	二 零 零 五 年 港 幣 千 元	二 零 零 四 年 港 幣 千 元 (重 列)
本期稅項 — 香港利得稅撥備		
本年度稅項	363	828
過往年度之超額撥備	(226)	(202)
	<u>137</u>	<u>626</u>
遞延稅項		
暫時性差額之產生及撥回	7,611	6,273
稅率增加對年初遞延稅項結餘之影響	—	(369)
	<u>7,611</u>	<u>5,904</u>
應佔共同控制實體之稅項	<u>(1,456)</u>	<u>(142)</u>
所得稅開支總額	<u><u>6,292</u></u>	<u><u>6,388</u></u>

截至二零零五年三月三十一日止年度之香港利得稅撥備按本年度估計應課稅溢利之稅率17.5% (二零零四年：17.5%) 計算。

於中國成立及營運之共同控制實體之所得稅乃按中國有關省份適用之現行所得稅稅率計算。增加稅率對遞延稅項結餘之影響，乃關於根據相關暫時性差額之預期實現方式對一家附屬公司之適用稅率作出預期改變。

上述過往年度之超額撥備乃與稅務局就一家附屬公司產生之裝修費用及若干管理費用分別批准之扣稅而發出之最終評稅單有關。

8. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據年內股東應佔溢利港幣27,935,000元 (二零零四年：港幣27,037,000元) 及年內已發行加權平均數1,662,440,000股 (二零零四年：843,843,000股) 普通股計算。

(b) 每股攤薄盈利

截至二零零五年三月三十一日止年度，每股攤薄盈利乃根據普通股股東應佔溢利港幣27,935,000元 (二零零四年：港幣27,037,000元) 及調整所有潛在攤薄盈利之普通股之影響後之加權平均數1,994,695,000股 (二零零四年：857,547,000股) 普通股計算。

(c) 對賬

	二 零 零 五 年 股 數 千 股	二 零 零 四 年 股 數 千 股
用以計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	1,662,440	843,843
優先股及可換股票據對普通股之潛在攤薄影響	332,255	13,704
	<u>1,994,695</u>	<u>857,547</u>

9. 提早採納新披露規定

本集團自二零零三年四月一日起已就其投資物業之會計方法於綜合財務報表中追溯應用香港會計師公會頒佈之會計準則第40號「投資物業」。

於過往年度，投資物業以公開市值於資產負債表列賬。倘建築物之餘下可用年期或所在土地之餘下租期為20年或以下，則其折舊乃以直線法按其估計餘下可用年期或土地之餘下租期兩者中之較短者撇銷其成本或估值而計算。重估投資物業所產生之盈虧按投資組合確認。盈餘淨額記入投資物業重估儲備；虧絀淨額則先從投資物業重估儲備內扣除，任何不足數額在損益賬內支銷。倘於損益賬支銷虧絀後在其後之再重估有盈餘產生，該盈餘則計入損益賬，但數額不可超逾之前支銷之虧絀。

在過往年度並無就投資物業重估盈餘作出遞延稅項撥備。遵照會計準則詮釋第21號，本集團將根據投資物業公平值變動之利得稅稅率計算遞延稅項。

為符合會計準則第40號，本集團已採納投資物業新會計政策。遵照會計準則第40號之過渡性條文，採納該新會計政策之影響已在二零零三年四月一日之承前留存結餘內作出調整，並已重列比較數字。因採納此經修訂會計政策，本集團本年度之溢利及二零零五年三月三十一日之資產淨值分別增加港幣28,425,000元（二零零四年：減少港幣5,464,000元）及減少港幣6,145,000元（二零零四年：增加港幣936,000元）。

業績及股息

本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之營業額約港幣24,735,000元（二零零四年：港幣23,392,000元）。本集團錄得股東應佔溢利約港幣27,935,000元（二零零四年：港幣27,037,000元），主要來自本集團之投資物業公平值增加及投資物業租賃帶來之經營溢利。

董事不建議派發截至二零零五年三月三十一日止年度之股息（二零零四年：港幣零元）。

業務回顧

本集團主要在香港及中國經營物業發展及投資及提供金融服務。

物業

金都商場

年內，來自香港金都商場之租金收入約為港幣24,725,000元（二零零四年：港幣23,387,000元）。金都商場為久負盛名之婚嫁業務專業市場。本集團擁有的地庫至三樓合共逾90%商場面積。於二零零五年三月三十一日，金都商場約97%之樓面（地庫因全面修繕而除外）均已租出。

各層樓面（包括地庫）之全面修繕及裝修已於二零零五年四月完工。名為「新婚國度」之地庫分為25個單位作租賃用途，截至本公佈日期止，其中21個單位已租出，而本集團正就其餘單位與準租客進行密切洽商。預期此商場將為本集團貢獻額外租金收入，故董事預期整體租金收益率將大幅提高。

截至二零零五年三月三十一日止，經獨立專業測量師估值，金都商場市值為港幣415,000,000元，產生盈餘約港幣40,506,000元。

南京國際廣場

本集團之共同控制實體南京國際商城建設有限公司擁有南京國際集團股份有限公司（「南京國際」）（一間於中國註冊成立之股份有限公司，正在中國南京開發南京國際廣場）之67%股權。南京國際廣場獲得國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院組建之「中國房地產Top 10」研究組選定為「2004年中國十大新地標建築綜合體」。

南京國際廣場佔地約32,000平方米，將分兩期進行開發。第一期工程建設現正全面展開。第一期包括一個購物商場、一間酒店、服務式公寓、住宅單位及辦公室物業，總建築面積約227,000平方米，預計於二零零六年落成。第一期上層結構工程預計於二零零五年第三季完成。第一期訂於二零零五年下半年開始預售／出租。於二零零五年一月，南京國際與國內一家主要零售公司南京金鷹國際購物集團有限公司訂立一份預租協議，以租用第一期購物商場北翼1至6樓，總面積約32,000平方米。

儘管中國政府近期採取宏觀調控政策，以使某些發展過熱之行業如房地產開發業降溫，南京國際分別於二零零四年七月及二零零五年五月成功獲得人民幣100,000,000元及約人民幣448,977,000元之銀行信貸。該等信貸用於第一期工程建設。同時，第二期工程正處於規劃階段，總建築面積約為218,000平方米。於二零零五年三月，南京國際與威斯汀訂立一份協議，據此，威斯汀酒店將於第二期內運作。

金融服務

融眾集團有限公司（「融眾」）

於二零零四年十一月，本公司全資附屬公司Perfect Honour Limited（「Perfect Honour」）與（其中包括）謝小青先生及China Modern Limited訂立認購協議（「認購協議」），以現金代價40美元認購融眾之40%股本權益。根據認購協議，Perfect Honour承諾向融眾墊付股東貸款人民幣42,000,000元或其等值港幣金額，作為融眾於中國註冊成立之附屬公司（「管理公司」）之部分註冊資本。該筆股東貸款由可換股票據（定義見下文）所得之款項提供。認購融眾股份及墊付股東貸款已於二零零四年十二月完成。

於二零零五年六月，Perfect Honour與謝先生訂立一份協議，根據協議，Perfect Honour同意購入及謝先生同意以11美元之代價出售融眾11%之股本權益。該項交易完成後，本集團於融眾之股本權益將增加11%至51%。同日，Perfect Honour亦與融眾訂立一份貸款協議，據此，Perfect Honour同意向融眾墊付不超過港幣17,000,000元之股東貸款，作為一般營運資金。該筆貸款將由本集團之銀行融資及／或內部資源提供。增購融眾11股股份已於二零零五年七月完成。

融眾於中國多個城市經營業務，包括長沙、成都、重慶、廣州、南京及杭州。目前，該等公司主要就六大業務向個人提供貸款擔保服務：(1)消費品；(2)教育基金；(3)住宅裝修；(4)旅遊及婚禮；(5)汽車；及(6)房地產。於二零零五年三月三十一日，由於本集團加入後，融眾之重組仍處於初期階段，本集團因此作出港幣2,400,000元之撥備。

董事相信，投資於融眾將是本集團一項策略性舉動。憑藉謝先生在國內貸款擔保業務之專長，該投資項目將令本集團得以投身於前景可觀之貸款擔保市場，董事對此感到樂觀。

金榜融資股份有限公司（「金榜融資」）

於二零零四年十月，本集團訂立協議，收購金榜融資之20%權益，代價為港幣30,000,000元。該收購已透過按換股價每股港幣0.129元（可予調整）發行零息可換股票據方式撥付。該收購已於二零零四年年底完成。金榜融資及其附屬公司主營業務為提供投資及融資相關服務，包括但不限於證券及期貨交易、上市及非上市證券之分銷及配售、財務顧問、首次公開招股及資產管理。

繼中國加入世貿後，董事認為，中國之經濟增長潛力無限，且香港金融服務業定會藉中國內地企業集資活動之預期增長而坐享其豐盛成果。董事認為，金榜融資旗下匯集金融業內資歷深厚富有才幹之人材，於未來定會對本集團作出積極貢獻。

Gobi Fund, Inc.

於二零零五年二月，本集團訂立一份協議出售Gobi Fund, Inc.之12個單位，代價為港幣11,700,000元。交易分兩期完成。於二零零五年三月三十一日，本公司收到Gobi Fund, Inc.首6個單位之付款港幣5,850,000元。其餘6個單位之出售預期於二零零五年十二月完成。

未來計劃

鑑於香港及中國經濟持續增長，本集團抓緊時機以積極進取之策略拓展其在物業及金融業之策略性業務發展項目。本集團將努力物色新的有潛質之投資項目，與此同時厲行有效之成本控制措施，務求實現股東回報最大化。

財務回顧

於回顧年內，本集團錄得股東應佔溢利約港幣27,935,000元（二零零四年：港幣27,037,000元），主要來自本集團之投資物業公平值增加港幣40,464,000元（二零零四年：港幣34,650,000元）及投資物業租賃之經營溢利約港幣4,271,000元（二零零四年：港幣4,000,000元）。於二零零五年三月三十一日，本集團資產淨值約港幣326,980,000元（二零零四年：港幣299,045,000元），較上年年結時增加9.34%。

流動資金及資本來源

於二零零五年三月三十一日，本集團有抵押銀行借款港幣177,992,000元（二零零四年：港幣190,765,000元），乃參考香港銀行同業拆息計息及將於二零一三年前分期償還。本集團獲得一間香港銀行之銀行信貸港幣66,000,000元，並以抵押存款約2,563,000美元及其利息作抵押。本集團分別於二零零四年及二零零五年三月三十一日並未動用該銀行信貸。本集團所有借款均以港元為單位。於結算日，本集團有充足之流動現金及銀行結存港幣13,314,000元（二零零四年：港幣9,583,000元）。

於二零零四年八月五日，本公司向銳領投資有限公司發行本金額港幣70,000,000元於二零零七年到期之3年期可換股票據（「可換股票據」）。可換股票據不計利息及有權以每股港幣0.17元（可予調整）之轉換價轉換為每股面值港幣0.10元之普通股。所得款項港幣70,000,000元已動用，其中約港幣39,623,000元（合人民幣42,000,000元）作為向融眾提供股東貸款，餘款則用作及本集團之營運資金。

於二零零四年十二月三十一日，本公司亦發行本金額港幣30,000,000元於二零零七年到期之零息可換股票據（「零息可換股票據」），作為以每股港幣0.129元（可予調整）之轉換價支付購入金榜融資20%股本權益之代價。

本集團之負債比率（總負債與總資產比率）為48.01%（二零零四年：42.44%）。

本集團之交易及貨幣資產主要以港幣、美元及人民幣為單位，故此，董事相信本集團並無任何重大匯率波動風險。

本集團資產之抵押

於二零零五年三月三十一日，本集團獲授之銀行信貸由以下各項作抵押：

- (i) 本集團賬面總值港幣415,000,000元（二零零四年：港幣370,000,000元）之投資物業之法定抵押；
- (ii) 自以上物業所得租金收入之轉讓；
- (iii) 附屬公司沛民有限公司之股份抵押，同時，本公司給予沛民有限公司之貸款被列為次等；及
- (iv) 約2,563,000美元之定期存款連應計利息。

於二零零五年三月三十一日，本集團共同控制實體獲授之銀行信貸由以下各項作抵押：

- (i) 本集團於共同控制實體南京國際商城建設有限公司之25%股本權益；及
- (ii) 自以上股權所得之股息、溢利及其他款項之轉讓。

或然負債

於結算日之或然負債如下：

- (i) 本集團就授予一共同控制實體之銀行貸款人民幣40,000,000元（相等於約港幣37,736,000元）（二零零四年：港幣零元）提供擔保人民幣8,750,000元（相等於約港幣8,255,000元）。該筆銀行貸款於年內並無動用；
- (ii) 本公司就授予一共同控制實體之銀行貸款提供擔保3,750,000美元（相等於約港幣29,250,000元）（二零零四年：港幣零元），本集團亦將其應佔該共同控制實體之股本權益作為該銀行貸款之抵押；及
- (iii) 本公司就授予一全資附屬公司之銀行貸款港幣177,992,000元（二零零四年：港幣190,765,000元）提供擔保港幣200,000,000元（二零零四年：港幣200,000,000元）。

於結算日，本集團就本集團之共同控制實體提供之擔保服務，按其擁佔之40%作為數人民幣798,000元（相等於約港幣753,000元）（二零零四年：港幣零元）之擔保而產生的或然負債。

購買、出售或贖回證券

年內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

僱傭及薪酬政策

於二零零五年三月三十一日，本集團之員工人數合共20名。本集團之僱員薪酬乃根據員工表現、經驗及現行業內慣例而釐定。本集團已設立購股權計劃，作為提供予合資格僱員之獎勵。

企業管治

本公司於整個回顧年度內一直遵守上市規則附錄14（於所述期間內有效）所載之最佳應用守則（「守則」）。守則已被企業管治常規守則（於二零零五年一月一日起生效）取代，而新守則將於隨後之報告期間獲採用。

在聯交所網站披露資料

載有上市規則附錄16（於二零零五年三月三十一日之前有效）第45(1)段至第45(3)段所規定之全部資料，將於適當時間在香港聯合交易所有限公司網站內刊登。

承董事會命
行政總裁
黃如龍

於本公佈日期，執行董事為黃如龍先生、高寶明先生、藍寧先生、紀華士先生及丁仲強先生；而獨立非執行董事為葉彥華先生、馬豪輝先生及Melvin Jitsumi Shiraki先生。

香港，二零零五年七月八日

「請同時參閱本公布於星島日報刊登的內容。」