

# 管理層討論及分析

## 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華人民共和國(「中國」)經營物業發展及投資和提供金融服務。

## 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%之總樓面(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，截至本年報日期止，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。

於二零零五年三月三十一日，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，正在中國南京發展南京國際廣場)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。第一期包括一座購物商場、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(「謝先生」)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。

## 管理層討論及分析

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(定議見下文)方式撥付。該收購已於二零零四年十二月完成。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，且香港金融服務業將藉中國企業集資活動之預期增長而獲益。董事認為，金榜融資旗下匯集金融業內資歷深厚及富有才幹之人材，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，本集團有抵押銀行貸款港幣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。本集團分別於二零零五年及二零零四年三月三十一日並未動用該銀行信貸。本集團所有貸款均以港幣為單位。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(即人民幣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。

# 管理層討論及分析

## 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)提供人民幣8,750,000元(相等於約港幣8,255,000元)之擔保。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3,750,000美元(相等於約港幣29,250,000元)(二零零四年：港幣零元)之擔保，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)提供港幣200,000,000元(二零零四年：港幣200,000,000元)之擔保。

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%作出為數人民幣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。

## 僱員及酬金政策

於二零零五年三月三十一日，本集團之總員工人數為20人。本集團按員工表現、經驗及現行行業慣例釐訂員工酬金。本集團已成立購股權計劃，以激勵合資格僱員。