

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。

物業發展及投資

香港－金都商場

於回顧年內，來自香港金都商場之租金收入（扣除開支）約為港幣**25,831,000**元（二零零五年：港幣**20,842,000**元），較去年增加**24%**。金都商場為久負盛名之婚嫁業務專業市場。本集團擁有金都商場地庫至三樓合共逾**90%**面積。於二零零六年三月三十一日，金都商場超過**96%**之總建築面積均已租出。預期金都商場將繼續於可見將來為本集團帶來穩定租金回報率之收入。

於二零零六年三月三十一日，經獨立專業測量師估值，金都商場市值為港幣**458,700,000**元。

南京－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（「南京國際集團」）（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，正分兩期進行開發。第一期包括一座購物商場、諾富特酒店、服務式公寓、豪華住宅單位及辦公室物業，總建築面積約**227,000**平方米，預計於二零零七年落成。於二零零六年三月三十一日，第一期上層結構工程及幕牆已完工。第二期地基工程初步訂於二零零七年動工，預計總建築面積約**245,000**平方米，包括威斯汀酒店、服務式公寓及辦公室物業。

業務回顧

金融服務

融眾集團有限公司(「融眾」)

於二零零五年七月，本集團增購11股融眾股份，使總股本權益於二零零六年三月三十一日增至51%。本集團向融眾墊付股東貸款約港幣57,385,000元，作為其於經營中國消費貸款業務及典當業務之部份營運資金。

截至二零零六年三月三十一日止年度，因收購後進行重組及國內銀行於二零零五年內對消費融資業務並不甚積極，令本集團分佔融眾及其附屬公司(「融眾集團」)營業額(扣除開支後)約港幣8,091,000元及虧損約港幣27,976,000元(二零零五年：分別為港幣零元及港幣2,400,000元)。年內進一步收購融眾11%股權及武漢市融眾信用擔保有限公司全部股權導致出現商譽港幣11,411,000元。鑑於融眾之經營業績較原先預計為差，該等金額於二零零六年三月三十一日已被減值。

(i) 貸款擔保業務

目前，融眾集團於中國七個城市經營貸款擔保業務，包括長沙、成都、重慶、武漢、廣州、南京及杭州，主要就七種主要貸款向個人提供擔保服務：(1)耐用消費品採購；(2)教育基金；(3)住宅裝修；(4)旅遊及婚禮；(5)汽車；(6)房地產；及(7)獨資經營者營運資金。融眾集團於回顧年度之擔保總額約為人民幣260,000,000元。目前融眾集團正與中國逾4,000家商戶携手合作，並已經與下列銀行建立合作關係：

- 中國工商銀行
- 廣東發展銀行
- 深圳發展銀行
- 交通銀行
- 上海浦東發展銀行
- 長沙商業銀行
- 中信實業銀行
- 興業銀行
- 招商銀行

業務回顧

(ii) 典當業務

於二零零六年一月，融眾獲中華人民共和國商務部授出於中國武漢市經營之典當牌照，主要從事向顧客提供質押融資。經典當管理辦法批准之抵押品種類包括(但不限於)汽車、房地產、機器及珠寶等。當舖於二零零六年三月開業，於本年報日期授出貸款約為人民幣12,000,000元。根據典當管理辦法，典當收入包括利息及手續費。利息乃參照中國人民銀行不時宣佈之相關利率釐定，而手續費須按以下方式收取：

動產	每月不超逾4.2%
房地產	每月不超逾2.7%
財產權利	每月不超逾2.4%

加入世界貿易組織後，中國金融系統已逐步開放予跨國銀行及財務機構。中國政府鼓勵國內消費，用以替代完全倚賴出口的方法來保持經濟增長，消費貸款市場因而預期會大幅增長。利用現有架構，融眾正嘗試進軍信用卡市場，現正與中國之銀行洽談發行具備租購特色之信用卡。董事相信投資於融眾將為本集團一項長期策略性舉動。融眾於中國之專業知識及網絡可引領本集團進入前景樂觀之中國消費貸款市場。本集團正考慮於其他中國城市再購入或註冊成立兩間當舖。



金榜融資股份有限公司(「金榜融資」)

於二零零六年三月三十一日，本集團擁有金榜融資之20%股本權益，為回顧年度帶來除稅後溢利約港幣5,784,000元。金榜融資之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。

業務回顧

鑑於香港市場之信心增強，合資格境內機構投資者出台，以及中國內地企業之大型集資活動，董事對香港及中國之金融市場表示樂觀。年內，金榜融資完成數項首次公開招股活動，包括金鷹商貿集團有限公司及佳邦環球控股有限公司，其合共籌集資金約港幣1,949,000,000元。金榜融資亦作為其他私人資金籌集活動之財務顧問，重點有上海置業有限公司及中信21世紀有限公司可換股債券之配售，分別籌集約港幣386,000,000元及港幣546,000,000元資金。董事認為，金榜融資將會拓闊其於金融業之盈利基礎，並對本集團作出長遠貢獻。

僱員及薪酬政策

於二零零六年三月三十一日，本集團於香港及中國之員工總數約648名。本集團根據員工表現、經驗及現行業內慣例釐定其僱員之薪酬。向僱員提供之其他福利包括醫療保險、退休計劃及訓練津貼。此外，本集團已設立購股權計劃，作為提供予合資格僱員之獎勵。

未來計劃

鑑於香港及中國經濟強勁增長，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。