

## 財務回顧

本集團截至二零零六年三月三十一日止年度之營業額約為港幣39,962,000元(二零零五年：港幣24,735,000元)，較去年上升62%。本集團投資物業之公平值增加及租賃投資物業之經營溢利大部份和消費貸款業務之虧損互相抵銷，產生除稅後溢利約港幣3,861,000元(二零零五年(重列)：港幣27,083,000元)。

### 流動資金及資本來源

於二零零六年三月三十一日，本集團之有抵押按揭貸款為港幣164,580,000元(二零零五年三月三十一日：港幣177,992,000元)，乃參考香港銀行同業拆息或本集團主要往來銀行提供之最優惠利率計息，並將於二零一三年前分期償還。本集團另獲得數間香港銀行給予港幣116,000,000元(二零零五年三月三十一日：港幣66,000,000元)之其他有抵押銀行信貸，該信貸乃以投資物業、抵押存款約2,597,000美元及其利息、本公司附屬公司之資產之浮動押記、關連公司之公司擔保及若干物業作抵押。所有該等銀行信貸乃參考香港銀行同業拆息計息，於二零零六年三月三十一日已動用高達港幣48,500,000元(二零零五年三月三十一日：港幣零元)。

於二零零六年三月三十一日，本集團之應付關連公司款項本金額分別為港幣20,000,000元及人民幣5,000,000元(二零零五年三月三十一日：港幣零元)，乃參考本集團主要往來銀行提供之最優惠利率計息，且為無抵押及須於二零零六年償還。此外，本集團之應付少數股東款項本金額分別為人民幣15,000,000元及港幣3,000,000元之款項(二零零五年三月三十一日：港幣零元)，乃參考本集團主要往來銀行提供之最優惠利率計息，且為無抵押及分別須於二零零六年及二零零七年償還。目前，本集團並無利用任何衍生工具對沖面臨之利率風險。

於二零零四年八月五日，本公司發行面值為數70,000,000元之可換股票據予一間關連公司，其到期日為二零零七年八月五日。該等票據為免息並可按轉換價每股普通股0.17元(可因若干事件之發生而予以調整)轉換為本公司普通股。倘悉數轉換後，該等票據將轉換為411,764,705股本公司普通股。

於二零零四年十二月三十一日，本公司發行面值為數30,000,000元之可換股票據予另一間關連公司，其到期日為二零零七年八月五日。該等票據為免息並可按轉換價每股普通股0.129元(可因若干事件之發生而予以調整)轉換為本公司普通股。倘悉數轉換後，該等票據將轉換為232,558,140股本公司普通股。

可換股票劃分為負債及權益部份。於二零零六年三月三十一日，負債部份為港幣88,904,000元(二零零五年三月三十一日：港幣100,000,000元)。

於二零零六年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存為港幣26,292,000元(二零零五年三月三十一日：港幣13,314,000元)，流動資金維持充足。本集團於二零零六年三月三十一日之負債比率(總負債與總資產比率)為52.52%(二零零五年三月三十一日(重列)：49.09%)。

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。消費融資服務全於中國提供，並以人民幣結算。由於人民幣對港幣之匯率相對穩定，且香港在美元與港幣之間實施聯繫匯率制度，本集團承受之外匯風險仍然較低。

## 財務回顧

### 本集團資產之抵押

於二零零六年三月三十一日，本集團獲授之銀行貸款及銀行信貸由以下各項作抵押：

- (i) 本集團之投資物業之法定抵押，賬面總值港幣**454,900,000**元（二零零五年三月三十一日：港幣**415,000,000**元）；
- (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；
- (iv) 融眾集團有限公司資產之浮動押記；及
- (v) 定期存款約**2,597,000**美元，及應計利息。

於二零零六年三月三十一日，本集團獲授之擔保信貸由總額約港幣**18,848,000**元（二零零五年三月三十一日：港幣零元）之保證金存款作抵押。

於二零零六年三月三十一日，本集團共同控制實體之銀行貸款及銀行信貸由以下作抵押：

- (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) 自以上股本權益所得股息、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）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品；
- (ii) 本公司向一間銀行提供擔保，以取得一筆銀行貸款；
- (iii) 於本年度，本公司就一共同控制實體所借之一項人民幣**148,977,000**元（相等於約港幣**143,247,000**元）之新銀行貸款訂立融資、分配及分派協議。

根據該等協議，本公司已作出融資承諾及回購承諾，詳情載於本公司日期為二零零五年六月十四日之通函內。所有該等承諾合共不多於就貸款不時結欠款項及其他相關款項之**16.7%**，而根據協議，本公司將以每平方米人民幣**5,000**元購入南京國際廣場一期北翼之住宅單位或（倘銀行要求）作出再融資安排；及

- (iv) 本集團於中國提供有關擔保服務之或然負債為人民幣**142,397,000**元（相等於約港幣**136,920,000**元）。