



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)

截至二零零七年三月三十一日止年度初步末期業績公佈

金榜集團控股有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零七年三月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零零六年之比較數字。

綜合收益表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 (重列) 港幣千元
持續經營業務			
營業額	4	24,876	8,091
其他收入		5,391	4,707
其他經營費用		(53,802)	(39,766)
應收共同控制實體款項之減值虧損		—	(2,888)
就商譽確認之減值虧損		—	(11,411)
應佔聯營公司之溢利		6,061	5,784
融資成本	6	(20,508)	(10,545)
除稅前虧損	7	(37,982)	(46,028)
稅項	8	(466)	(355)
本年度持續經營業務之虧損		(38,448)	(46,383)
已終止經營業務			
本年度已終止經營業務之溢利	7及9	87,151	50,244
本年度溢利		48,703	3,861
每股盈利(虧損)	10		
源自持續及已終止經營業務			
— 基本		港幣2.93仙	港幣0.23仙
源自持續經營業務			
— 基本		港幣(2.31)仙	港幣(2.79)仙

綜合資產負債表

於二零零七年三月三十一日

		二零零七年	二零零六年 (重列)
	附註	港幣千元	港幣千元
非流動資產			
投資物業		—	458,700
機器及設備	11	4,953	5,592
於聯營公司之權益		41,599	35,538
於共同控制實體之權益		—	96,504
會籍債券		3,000	3,000
		<u>49,552</u>	<u>599,334</u>
流動資產			
應收聯營公司款項		8	40,260
應收共同控制實體款項		—	11,643
持作買賣證券		—	225
持作出售物業		8,010	7,634
應收款項、給予客戶之墊款、預付款項及按金	12	110,431	29,577
保證金存款		37,969	18,848
已抵押存款		24,076	20,261
銀行結存及現金		46,392	26,292
		<u>226,886</u>	<u>154,740</u>
分類為持作出售非流動資產		<u>634,849</u>	<u>—</u>
		<u>861,735</u>	<u>154,740</u>
流動負債			
應付關連公司貸款		48,143	26,302
應付少數股東款項		21,047	15,740
其他應付款項及應計提費用		70,605	29,261
稅項		631	848
銀行貸款—一年內到期款項		81,050	62,074
可換股票據		97,038	—
財務擔保合約產生之負債	13	2,413	306
		<u>320,927</u>	<u>134,531</u>
與分類為持作出售非流動資產相關之負債		<u>160,270</u>	<u>—</u>
		<u>481,197</u>	<u>134,531</u>
流動資產淨值		<u>380,538</u>	<u>20,209</u>
		<u>430,090</u>	<u>619,543</u>

股本及儲備		
股本	167,444	166,244
儲備	246,746	191,270
	<hr/>	<hr/>
本公司股權持有人應佔權益	414,190	357,514
	<hr/>	<hr/>
非流動負債		
銀行貸款—一年後到期款項	10,000	151,006
可換股票據	—	88,904
可贖回可換股優先股	1,373	1,194
遞延稅項	4,527	17,000
應付少數股東款項	—	3,194
財務擔保合約產生之負債	—	731
	<hr/>	<hr/>
	15,900	262,029
	<hr/>	<hr/>
	430,090	619,543
	<hr/>	<hr/>

1. 編製基準

本財務業績乃按照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用之各香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」）之統稱）及香港《公司條例》編製。本財務業績亦已符合適用之香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）披露之規定。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行已同意初步公佈所載之本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之綜合資產負債表、綜合收益表及其相關附註之數字與本集團本年度之經審計綜合財務報表所載數字一致。根據香港會計師公會所頒佈之《香港核數準則》、《香港審閱工作準則》或《香港核證工作準則》，德勤•關黃陳方會計師行在有關方面進行之工作並不構成核證服務，故德勤•關黃陳方會計師行並無就初步公佈發表任何核證。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

本年度，本集團已首次應用香港會計師公會頒佈之多項新訂香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋之修訂，該等財務報告準則分別於二零零五年十二月一日、二零零六年一月一日或二零零六年三月一日或之後開始之會計期間生效。採納新香港財務報告準則已導致本集團之會計政策於下列範疇之改變，並對如何編製及呈列本會計年度或過往會計會計期間之業績及財務狀況造成影響：

財務擔保合約

於本年度，本集團已採納於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效的香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號（修訂本）「財務擔保合約」。

根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」（「香港會計準則第39號」），財務擔保合約被定義為「合約發行者根據一項債務工具原有或經修改之條款，因一特定債務人於到期日未能償還款項而需支付特定款項以補償合約持有者招致之損失之一項合約」。

本集團於有關共同控制實體需要償還貸款而給予銀行的財務擔保合約作為財務擔保合約之發行者

於二零零六年一月一日前，財務擔保合約並沒有以香港會計準則第39號的原則來報告，而是披露為或然負債。財務擔保之撥備只會於可能預計會有資源流出以支付財務擔保承擔，而該金額於可確切地計量之情況下確認。

於採納這些修訂時，一項由本集團發行而非指定為透過損益以公平值釐定之財務擔保合約，以其公平值減可歸屬於發行財務擔保合約之交易成本首次確認。於首次確認後，本集團以下列較高者計量財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(「香港會計準則第37號」)釐定之金額；或(ii)首次確認之金額減根據香港會計準則第18號「收益」(「香港會計準則第18號」)而確認之累計攤銷(如適用)。

於有關共同控制實體需要償還貸款而給予銀行之財務擔保合約，本集團已採納香港會計準則第39號之有關過渡性條文。財務擔保合約在授出日期之公平值為港幣1,802,000元(即被視為向共同控制實體作出之注資)，並於共同控制實體之權益之賬面值作出調整及確認一項財務擔保負債。會計政策變動之影響在附註3反映。

本集團並未提前採納以下已頒佈但未生效之準則、修訂及詮釋。本公司董事預期，採納該等新準則、修訂及詮釋對本集團之業績及財務狀況將不會有重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分類 ²
香港(國際詮釋委員會)*－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範疇 ³
香港(國際詮釋委員會)－詮釋第9號	內含衍生工具之重新評估 ⁴
香港(國際詮釋委員會)－詮釋第10號	中期財務報告及減值 ⁵
香港(國際詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易 ⁶
香港(國際詮釋委員會)－詮釋第12號	服務經營權安排 ⁷

¹ 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效。

⁷ 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

* 國際詮釋委員會指國際財務報告準則詮釋委員會。

3. 會計政策變動之影響概要

於二零零六年三月三十一日採納新香港財務報告準則之累計影響概述如下：

	於二零零六年 三月三十一日 (原文呈列) 港幣千元	調整 港幣千元	於二零零六年 三月三十一日及 二零零六年 四月一日 (重列) 港幣千元
資產負債表項目			
於共同控制實體之權益	95,467	1,037	96,504
財務擔保合約所產生之負債	—	(1,037)	(1,037)

上述會計政策變動之影響對本年度及過往年度之業績並無造成重大影響。

4. 營業額

營業額指位於香港之投資物業所產生之租金收入總額，及在中華人民共和國（香港除外）（「中國」）提供貸款擔保服務及有抵押消費融資服務所產生之金融服務收入。

年內本集團之持續經營業務及已終止經營業務兩者之營業額分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
持續經營業務		
金融服務收入	24,876	8,091
已終止經營業務		
租金收入總額	34,778	31,871
	<u>59,654</u>	<u>39,962</u>

5. 分部資料

業務分部

本集團由以下主要業務分部組成：

- (a) 金融服務：提供貸款擔保服務及有抵押消費融資服務。
- (b) 物業租賃及發展：出租商店／物業以賺取租金收入，以及在長遠而言來自物業升值獲益。

本集團之營業額及業績按業務分部分分析如下：

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	金融服務		物業租賃與發展			
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年 (重列)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
來自外間客戶之收入	24,876	8,091	34,778	31,871	59,654	39,962
投資物業公平值變動	—	—	66,300	39,838	66,300	39,838
分部業績*	(34,834)	(40,716)	92,395	65,188	57,561	24,472
投資收入					3,473	4,517
未分配企業支出					(18,727)	(14,708)
融資成本					(8,207)	(7,160)
應佔聯營公司之溢利	6,061	5,784			6,061	5,784
應佔共同控制實體之(虧損)/溢利			(1,982)	63	(1,982)	63
除稅前溢利					38,179	12,968
稅項					10,524	(9,107)
本年度溢利					48,703	3,861

* 分部業績包括持續經營業務之融資成本港幣20,508,000元(二零零六年：港幣10,545,000元)。

本集團資產負債表按業務分部分分析如下：

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	金融服務		物業租賃與發展			
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資產						
分部資產	196,426	76,350	540,548	468,639	736,974	544,989
於聯營公司之權益	41,599	35,538			41,599	35,538
於共同控制實體之權益			96,971	96,504	96,971	96,504
未分配資產					35,743	77,043
總資產					<u>911,287</u>	<u>754,074</u>
負債						
分部負債	205,227	62,913	12,092	11,103	217,319	74,016
未分配負債						
—按揭貸款					151,006	164,580
—公司負債					128,772	157,964
總負債					<u>497,097</u>	<u>396,560</u>
其他資料：						
增資	1,040	1,144	14	3,897	1,054	5,041
折舊	1,719	710	7	304	1,726	1,014
下列減值虧損						
—應收—共同控制實體之款項	—	2,888	—	—	—	2,888
—商譽	—	11,411	—	—	—	11,411
應收賬款撥備	312	397	—	159	312	556

地理分部

本集團透過附屬公司、聯營公司及共同控制實體於兩個主要經濟環境：香港與中國營運。

根據地理分部呈報資料時，分部收入按客戶所在地理位置呈列。分部資產及增資按資產地理所在地區呈列。

	香港		中國		未分配		綜合	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
來自外間客戶之收入	<u>34,778</u>	<u>31,871</u>	<u>24,876</u>	<u>8,091</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>59,654</u>	<u>39,962</u>
分部資產	<u>556,647</u>	<u>486,138</u>	<u>204,436</u>	<u>83,984</u>	<u>150,204</u>	<u>183,952</u>	<u>911,287</u>	<u>754,074</u>
增資	<u>14</u>	<u>3,897</u>	<u>1,040</u>	<u>1,144</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,054</u>	<u>5,041</u>

6. 融資成本

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
借貸利息						
— 須於五年內悉數償還	12,195	2,939	—	—	12,195	2,939
— 毋須於五年內悉數償還	—	—	8,207	7,160	8,207	7,160
可換股票據之利息	8,134	7,451	—	—	8,134	7,451
可贖回可換股優先股之利息	179	155	—	—	179	155
	20,508	10,545	8,207	7,160	28,715	17,705

7. 除稅前溢利(虧損)

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
除稅前溢利(虧損)已扣除下列各項：						
其他員工成本	26,563	21,411	593	663	27,156	22,074
其他員工之退休福利計劃供款	1,422	1,016	19	17	1,441	1,033
權益結算以股份為基礎之支付開支	2,296	2,053	42	56	2,338	2,109
員工成本總額(包括董事酬金)	30,281	24,480	654	736	30,935	25,216
應收賬款撥備	312	397	—	159	312	556
折舊	1,719	710	7	304	1,726	1,014
出售機器及設備虧損	27	—	—	—	27	—
物業之經營租賃租金	5,344	3,803	—	—	5,344	3,803
投資物業維修及保養費用	—	—	330	667	330	667
應佔聯營公司之稅項開支	1,063	983	—	—	1,063	983
應佔共同控制實體之稅項開支	—	—	—	1,213	—	1,213

並經計入：

上市證券之股息收入	6	86	—	—	6	86
出售機器及設備收益	—	5	—	—	—	5
會籍債券收益	123	143	—	—	123	143
利息收入	1,869	1,363	1,301	910	3,170	2,273
買賣證券之變現及未變現盈利淨額	297	2,158	—	—	297	2,158
投資物業租金收入減直接支出						
港幣6,157,000元(二零零六年：						
港幣6,040,000元)	—	—	28,621	25,831	28,621	25,831
應佔共同控制實體稅項抵免	—	—	1,727	—	1,727	—

8. 稅項

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
支出(抵免)包括：						
即期稅項						
香港利得稅						
— 本年度撥備	—	—	1,500	1,176	1,500	1,176
— 過往年度(超額撥備)						
撥備不足	—	—	(17)	257	(17)	257
中國所得稅	466	257	—	—	466	257
	<u>466</u>	<u>257</u>	<u>1,483</u>	<u>1,433</u>	<u>1,949</u>	<u>1,690</u>
遞延稅項	—	98	(12,473)	7,319	(12,473)	7,417
	<u>466</u>	<u>355</u>	<u>(10,990)</u>	<u>8,752</u>	<u>(10,524)</u>	<u>9,107</u>

香港利得稅按本年度估計應課稅溢利之17.5% (二零零六年：17.5%) 計算。中國稅項已按各司法權區現行適用之稅率撥備。

9. 已終止經營業務

於二零零七年二月，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議以出售投資物業(「交易」)。交易已於二零零七年五月完成。交易之詳情已於二零零七年三月二十八日刊發之通函披露。

於二零零七年三月，本集團與一間有關聯公司訂立買賣協議以出售其於附屬公司Sino Dynasty Investments Limited之全部權益(「出售」)。Sino Dynasty Investments Limited於南京國際商城建設有限公司及Ace Intelligent Consultants Limited均持有25%權益。出售已於二零零七年六月完成。出售之詳情已於二零零七年四月十九日刊發之通函披露。

上述交易及出售構成將予終止營運之物業租賃及發展業務。

該業務應佔之資產及負債(將於十二個月之內出售)已分類為持作出售之出售組別及於綜合資產負債表內單獨呈列(見下文)。上述出售之所得款項淨額超出預期有關資產及負債之賬面淨值，故無確認任何減值虧損。

物業租賃及發展業務之業績如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
營業額	34,778	31,871
直接開支	(6,157)	(6,040)
其他收入	1,483	2,543
投資物業公平值變動	66,300	39,838
其他經營費用	(10,054)	(2,119)
應佔共同控制實體之(虧損)溢利	(1,982)	63
融資成本	(8,207)	(7,160)
除稅前溢利	76,161	58,996
稅項	10,990	(8,752)
本年度溢利	87,151	50,244

於年內，物業租賃及發展業務對本集團之經營現金流量淨額貢獻港幣20,050,000元(二零零六年：港幣26,255,000元)及就融資活動耗用港幣8,207,000元(二零零六年：港幣7,160,000元)。

於二零零七年三月三十一日，構成物業租賃及發展業務之主要資產及負債分類如下：

	港幣千元
分類為持作出售資產	
投資物業	525,000
於共同控制實體之權益	96,971
應收共同控制實體款項	12,878
	634,849
與分類為持作出售資產相關之負債	
銀行貸款	151,006
其他應付款項及應計提費用	8,747
財務擔保合約產生之負債	517
	160,270

附註：本集團投資物業於二零零七年三月三十一日之公平值，乃根據與本集團無關連之獨立合資格專業估值師萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)於該日作出之估值計算。萊坊為估值師協會會員及在有關位置類似物業之估值中擁有適當資歷及最近經驗。該估值(符合國際估值標準)乃按公開市場基準經參考自願買家與自願賣家在公平交易中於估值日就物業進行交易可獲得之估計金額而進行。

10. 每股盈利(虧損)

來自持續及已終止經營業務

每股基本盈利乃根據本年度溢利港幣48,703,000元(二零零六年：港幣3,861,000元)及本年度已發行股份之加權平均數1,662,944,000股(二零零六年：1,662,440,000股)計算。

由於可換股票據之轉換及購股權將增加持續經營之每股虧損，故並無呈列每股攤薄盈利。

來自持續經營業務

每股基本虧損乃根據本年度虧損港幣38,448,000元(二零零六年：港幣46,383,000元)及本年度已發行股份之加權平均數1,662,944,000股(二零零六年：1,662,440,000股)計算。

由於可換股票據之轉換及購股權會導致每股虧損有所增加，故並無呈列每股攤薄虧損。

來自已終止經營業務

已終止經營業務之每股基本盈利乃根據已終止經營業務於本年度之溢利港幣87,151,000元(二零零六年：港幣50,244,000元)得出之每股盈利5.24仙(二零零六年：每股盈利3.02仙)及本年度已發行股份之加權平均數1,662,944,000股(二零零六年：1,662,440,000股)計算。

由於可換股票據之轉換及購股權將增加持續經營之每股虧損，故並無呈列每股攤薄盈利。

11. 機器及設備

	傢俬、裝置及其他固定資產	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
成本		
於四月一日	6,795	968
匯兌調整	138	59
添置	1,054	1,179
收購附屬公司	—	4,641
出售	(254)	(52)
於三月三十一日	7,733	6,795
累計折舊		
於四月一日	1,203	189
匯兌調整	(47)	7
本年度計入	1,726	1,014
因出售撥回	(102)	(7)
於三月三十一日	2,780	1,203
賬面淨值		
於三月三十一日	4,953	5,592

上述機器及設備項目以直線法按年率20%至33 $\frac{1}{3}$ %計算折舊。

12. 應收款項、給予客戶之墊款、預付款項及按金

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
應收款項及給予客戶之墊款	19,658	4,613
應收貸款	72,432	1,021
預付款項、按金及其他應收款項	18,341	23,943
	110,431	29,577

應收貸款乃以典當店客戶所存放之資產作抵押、按年利率5.4厘計息及須按照通常為期一至三個月之貸款協議償還。

計入預付款項、按金及其他應收款項合共人民幣9,400,000元(相當於約港幣9,400,000元)(二零零六年：人民幣18,800,000元(相當於約港幣18,077,000元))乃向僱員所作出之墊款。該等墊款乃由僱員擁有之一間公司全部權益作抵押。該公司於中國註冊成立及從事採礦業務。墊款乃按年利率6厘計息，並須於一年內償還。

就物業租賃及發展業務而言，本集團給予其租客平均30日之信貸期。就金融服務業務，本集團給予平均30日至最長180日之信貸期。

計入應收款項、給予客戶之墊款、預付款項及按金中為貿易應收款項及給予客戶之墊款，截至結算日之賬齡分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
未償還結餘之賬齡：		
— 一個月內	15,195	3,603
— 超過一個月但不足三個月	3,888	721
— 超過三個月	575	289
	<u>19,658</u>	<u>4,613</u>

13. 財務擔保合約產生之負債

	二零零七年 港幣元	二零零六年 港幣元
源自外間客戶	2,413	—
源自共同控制實體	517	1,037
	<u>2,930</u>	<u>1,037</u>

於二零零七年三月三十一日，本集團就擔保服務業務授予客戶財務擔保人民幣822,726,000元（相當於約港幣822,726,000元）（二零零六年：人民幣124,397,000元（相當於約港幣136,920,000元））。財務擔保業務產生之負債乃管理層根據過往經驗及該業務之拖欠歷史對本集團之負債作出之最佳估計。

於二零零四年七月，本公司就授予共同控制實體之銀行融資作出為數3,750,000美元（相當於約港幣29,250,000元）之擔保。

於二零零五年五月，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148,977,000元）之銀行貸款訂立融資、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費用之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。

於各授出日期，外部估值師威格斯資產評估顧問有限公司對財務擔保合約之公平值作出之估值分別為137,000美元（相當於約港幣1,069,000元）及人民幣762,000元（相當於約港幣733,000元）。在出售事項（詳情見附註9）規限下，本集團作為擔保人之責任隨後將獲解除，於二零零七年三月三十一日之財務擔保合約之未攤銷餘額港幣517,000元已重列為與持作出售非流動資產有關之負債。

14. 資本承擔

於結算日之資本承擔如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
本集團		
已訂約惟未於綜合財務報表中撥備		
－添置機器及設備	243	—
－收購一間附屬公司	500	—
	<u>743</u>	<u>—</u>
本集團應佔一間共同控制實體之資本承擔		
已訂約惟未於綜合財務報表中撥備		
－發展中物業之建造	114,710	114,926
	<u>115,453</u>	<u>114,926</u>

15. 股息

於二零零七年並無派付或擬派任何股息，自結算日以來亦無擬派任何股息（二零零六年：港幣零元）。

16. 比較數字

若干比較數字已因上文附註3所披露之會計政策變動而予以重列。

管理層討論及分析

二零零六年對本集團而言是充滿挑戰之一年，以港幣530,000,000元之代價出售金都商場（買賣協議於二零零七年二月簽訂及交易於二零零七年五月完成）乃對管理層二零零四年作出進行裝修及翻新工程決定之高度肯定。金都商場之價值由二零零四年三月三十一日之港幣370,000,000元增至二零零七年三月三十一日之港幣525,000,000元，增幅為42%。儘管物業發展市場提供巨大增長，但本集團相信，增加投資於金融服務業務乃一項長期策略。於二零零七年三月，本集團訂立一項以港幣125,300,000元代價出售其於南京國際商城建設有限公司（「南京國際商城」）25%權益之協議，該交易已於二零零七年六月完成。於二零零七年七月，本集團就以約10,250,000美元之代價出售其於金榜融資股份有限公司20%之權益而訂立一項有條件買賣協議。利用本集團之專門知識及在中國之廣泛網絡，本集團將對具有樂觀前景之中國消費貸款市場作出進一步投資。由於本集團有意提升及向中國引入其消費貸款業務，本集團已收購三間典當行及現時正磋商透過收購或註冊成立之方式在中國其他城市再擁有最多五間典當行。

業績及股息

本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之營業額約為港幣59,654,000元(包括已終止經營業務之營業額)(二零零六年：港幣39,962,000元)，較去年上升49%，此乃主要由於消費貸款業務收入增加所致。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被消費貸款業務之虧損部份抵銷，產生除稅後溢利約港幣48,703,000元(二零零六年：港幣3,861,000元)。

董事會並不建議派發截至二零零七年三月三十一日止年度之股息(二零零六年：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和提供金融服務。完成出售金都商場及南京國際廣場(「南京國際廣場」)後，本集團將於可見將來集中發展金融服務業務。

物業發展及投資

香港－金都商場

於回顧年度內，來自香港金都商場之租金收入(扣除開支後)約為港幣28,621,000元(二零零六年：港幣25,831,000元)，較去年增加11%。金都商場一站式購物概念成就了久負盛名之婚嫁業務專業市場，故其出租率一直保持穩定。本集團擁有金都商場地庫至三樓合共逾90%面積。於二零零七年三月三十一日，經獨立專業測量師估值，金都商場市值為港幣525,000,000元，較截至二零零六年三月三十一日賬面值港幣458,700,000元比較增加了港幣66,300,000元。於二零零七年二月，本集團訂立一份買賣協議，以港幣530,000,000元出售金都商場，是項交易於二零零七年五月完成。

南京－南京國際廣場

本集團之共同控制實體南京國際商城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「二零零四年中國十大新地標建築綜合體」。

於本年度內，南京國際廣場第一期建設已完工。於二零零七年三月，本集團訂立一份買賣協議，以港幣125,300,000元出售本集團於南京國際商城之權益，是項交易於二零零七年六月完成。董事會認為，可按高於賬面值之價格出售南京國際商城及避免向該項非核心業務投入更多資金，對本集團而言實屬良機。出售亦將改善本集團之財務狀況，並可使本集團得以運用出售所得之額外資本把握其他利潤豐厚之業務機會，包括但不限於投資金融服務業務。

金融服務

融眾集團有限公司(「融眾」)

於二零零七年三月三十一日，本集團擁有融眾51%股本權益。截至二零零七年三月三十一日止年度，融眾及其附屬公司(「融眾集團」)貢獻營業額(扣除開支後)約港幣24,876,000元及虧損約港幣31,665,000元(二零零六年：分別為港幣8,091,000元及港幣27,976,000元)。年內虧損部份乃由於就若干擔保合約確認截至二零零七年三月三十一日止財政年度之遞延收入所致。於二零零七年三月三十一日，本集團之遞延收入為港幣19,618,000元，將於未來三個財政年度確認。

本年度內，中國政府更鼓勵以國內消費(而非出口)拉動經濟增長，因此，地方銀行更積極地擴張相關消費金融業務。除政府推行之有利政策外，中國平民在無足夠抵押品及／或合適擔保情況下很難獲得貸款亦導致市場對貸款擔保有極大需求，亦使融眾之營業額增加。此外，因融眾透過有效管理及內部控制使其開支維持於最低水平，加以營業額增加，故融眾於二零零六年十二月已可實現收支平衡，並於二零零七年一月起獲得溢利。

於二零零七年三月，本集團與融眾之其他股東訂立認購協議，據此，所有股東有條件地同意認購及融眾有條件地同意以約港幣202,799,000元之認購代價按比例配發及發行25,999,900股新股。是項交易於二零零七年四月完成。該認購使本集團得以向融眾注資，以進一步開發中國質押融資市場，並協助融眾之運營。於二零零七年五月，本集團再次與融眾訂立貸款協議，據此，本集團有條件地同意以16%之年利率向融眾墊付港幣60,000,000元之貸款，作為一般營運資金之用。是項交易於二零零七年六月完成。於二零零七年七月，本集團於湖北省經營三間典當行，並正就於成都、重慶、深圳、長沙及江蘇分別成立或收購合共五間典當行進行磋商。

1. 貸款擔保

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，主要就下列主要貸款向個人提供擔保及相關服務：(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)移動電話；(6)汽車；(7)房地產；及(8)企業營運資金。融眾集團於回顧年度內授出之擔保總額約為人民幣1,510,131,000元(二零零六年：人民幣260,000,000元)。目前融眾集團已經與下列銀行建立合作關係：

- 交通銀行
- 長沙商業銀行
- 深圳發展銀行
- 中國建設銀行
- 廣東發展銀行
- 中國工商銀行
- 上海浦東開發銀行
- 招商銀行
- 中國民生銀行
- 興業銀行
- 中國光大銀行
- 南京銀行

經過長時間之營運重組及業務微調，擔保業務實現收支平衡，並於二零零六年十二月開始為本集團貢獻溢利。自二零零七年一月至五月期間，擔保貸款額達約人民幣1,452,000,000元。

2. 質押融資(典當)

於二零零六年一月，融眾集團獲中國商務部授出於中國武漢市經營之典當牌照。武漢融眾典當有限公司於二零零六年三月開業，從事提供質押融資服務。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、金融工具及珠寶等。根據「典當管理辦法」，典當貸款所產生之收入包括利息及手續費。利息收入乃參照中國人民銀行不時所報之相關利率釐定，而手續費則按每月最多4.2厘收取。武漢融眾典當有限公司授出之貸款總額於截至二零零七年三月三十一日止年度為人民幣410,868,000元(二零零六年：人民幣1,062,000元)。典當行貸款組合收益率維持高企，平均月息在4厘以上。貸款需求繼續增長，於二零零七年一月至五月期間，貸款總額約為人民幣400,000,000元。於二零零七年二月，融眾訂立協議收購瀚洋典當有限公司(「瀚洋」)為其於武漢之第二間典當行，該收購於二零零七年五月完成。(於二零零七年五月三十一日，融眾於該兩間典當行之貸款組合約為人民幣180,000,000元。)對福源典當有限公司之收購於二零零七年七月完成。二零零七年六月，融眾就於重慶及江蘇註冊成立兩間典當行提出申請。此外，本集團正在洽談(其中包括)於成都、長沙及深圳再收購多間典當行。董事相信憑藉本集團之專門知識及於中國之廣泛網絡，投資於融資服務業乃本集團一項長期策略。本集團計劃於本集團提供擔保服務之七個城市各經營至少一間典當行。

3. 信用卡

憑藉現有平台及網絡，融眾集團已與招商銀行(「招商銀行」)合作發行具有分期貸款特色之信用卡。於二零零六年八月，該業務之第一階段已在融眾經營業務之三個城市(即成都、武漢及杭州)推出。目前，招商銀行及融眾集團尚處於試驗階段以適應彼此之業務流程，物色合作商戶，並為這種特有業務特別開發出適用之資訊科技平台。

憑藉廣獲認可之品牌效應及堅實之業務基礎，融眾將於時機成熟時繼續在中國其他城市拓展相關消費融資業務。

金榜融資股份有限公司(「金榜融資」)

於二零零七年三月三十一日，本集團擁有金榜融資之20%股本權益，為回顧年度內帶來除稅後溢利約港幣6,061,000元(二零零六年：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。

於本年度內，金榜融資擔任一系列首次公開發售股份之保薦人、牽頭包銷商及聯席經辦人，包括永保時國際(控股)有限公司、阜豐集團有限公司及鴻隆控股有限公司。金榜融資亦擔任若干集資活動之配售代理，例如負責東潤拓展集團有限公司、永成國際及創富生物科技集團之股份配售。於二零零七年七月，本集團訂立有條件協議，以代價約10,250,000美元(相當於約港幣80,000,000元)出售金榜融資之全部權益。董事認為，該項出售將對本集團之盈利產生正面影響。該項出售亦將鞏固本集團之財務狀況，使本集團可將出售所得之新資金用於物色其他業務機會。

資源投資

於二零零六年九月，融眾與獨立第三方訂立收購協議（「收購協議」）。根據該協議，融眾購入神農架志越礦業有限責任公司（「志越」）全部股權，代價為人民幣30,000,000元。志越目前擁有一位於中國湖北省之天然磷礦之探礦權，所在地面積約為8.22平方公里。磷礦石是磷的一種重要的商業來源，可作多種用途，例如生產瓷器、洗衣去污劑及最重要乃生產農業用之磷肥。於二零零六年十二月，由於賣方需要額外時間完成所需之技術專家報告，故收購協議已告終止。然而，融眾已獲授從終止日期起計為期28個月之獨家權利，按與收購協議相同之條款及條件向賣方收購該磷礦。

未來計劃

於二零零七年四月，著名之中信集團前主席王軍先生加盟本公司，擔任主席兼執行董事。本集團之業務發展勢必受惠於王先生廣泛之商業聯繫。鑑於香港及中國經濟將繼續錄得巨大增長，連同二零零八年北京奧運會所提供之無限商機，本集團將抓緊良機重點發展及擴展其於金融服務行業之策略業務。由於新增典當行即將開業，本集團需要準備額外財務資源。因此，出售金都商場、南京國際廣場及金榜融資將使本集團得以集中其資源，以進一步把握金融服務及其他蓬勃商機。

財務回顧

流動資金及資本來源

於二零零七年三月三十一日，本集團之有抵押按揭貸款為港幣151,006,000元（二零零六年：港幣164,580,000元），乃按香港銀行同業拆息或本集團之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。上述按揭貸款已於完成出售金都商場後在二零零七年五月悉數償還。本集團另獲得數間於香港及中國之銀行給予港幣116,000,000元及人民幣90,000,000元（二零零六年：港幣116,000,000元）之其他有抵押銀行信貸，該等信貸乃以物業、抵押存款約2,573,000美元及人民幣4,007,000元連同其應計利息、本公司附屬公司之資產之浮動押記、以及關連公司之公司擔保及若干物業作為抵押。所有該等銀行信貸乃按香港銀行同業拆息或中國人民銀行之利率計息，截至二零零七年三月三十一日止已分別動用港幣32,000,000元及人民幣59,050,000元（二零零六年：港幣48,500,000元）。

於二零零七年三月三十一日，本集團之應付關連公司款項本金額分別為2,500,000美元、港幣22,400,000元及人民幣5,000,000元（二零零六年：港幣20,000,000元及人民幣5,000,000元），乃按本集團之主要往來銀行提供之最優惠利率或美國聯邦公開市場操作委員會提供之聯邦儲備目標利率計息，且為無抵押及已於二零零七年四月悉數償還。此外，本集團之應付少數股東款項本金金額分別為人民幣15,000,000元及港幣3,000,000元之款項（二零零六年：人民幣15,000,000元及港幣3,000,000元），乃按本集團之主要往來銀行提供之最優惠利率計息，且為無抵押及已於二零零七年四月悉數償還。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，本公司向一關連公司發行面值為港幣70,000,000元之可換股票據，到期日為二零零七年八月五日。該等票據為無息，且可按每股普通股港幣0.17元(可於出現若干特定事項時予以調整)之轉換價轉換為本公司普通股。倘全數轉換，則該等票據將轉換為411,764,705股本公司普通股。

於二零零四年十二月，本公司向另一關連公司發行面值為港幣30,000,000元之可換股票據，到期日為二零零七年八月五日。該等票據為無息，且可按每股普通股港幣0.129元(可於出現若干特定事項時予以調整)之轉換價轉換為本公司普通股。倘全數轉換，則該等票據將轉換為232,558,140股本公司普通股。

可換股票據分為負債及權益部份。於二零零七年三月三十一日，負債部份為港幣97,038,000元(二零零六年：港幣88,904,000元)。

本集團之現金及銀行結存及現金為港幣46,392,000元(二零零六年：港幣26,292,000元)，流動資金充裕。於二零零七年三月三十一日，本集團負債比率(總負債與總資產之比率)為54.55%(二零零六年(重列)：52.59%)。

本集團之交易、貨幣資產及負債主要以港幣、美元及人民幣為單位。由於人民幣兌港幣之匯率相對穩定，且香港實施港幣與美元間之聯繫匯率，故本集團之外匯風險保持在低水平。

本集團資產之抵押

於二零零七年三月三十一日，由數家香港及中國銀行授予本集團之銀行融資乃以下列項目作抵押：

- (a) 賬面總值為港幣520,500,000元(二零零六年：港幣454,900,000元)之本集團若干投資物業及該等物業所得租金收入之轉讓；
- (b) 本公司全資附屬公司沛民有限公司之股份抵押，及本公司給予沛民有限公司之貸款被列為次等；
- (c) 本公司作出之公司擔保港幣200,000,000元；
- (d) 2,573,000美元(二零零六年：2,597,000美元)(約合港幣20,070,000元(二零零六年：港幣20,261,000元))及人民幣4,007,000元(二零零六年：人民幣零元)(約合港幣4,007,000元(二零零六年：港幣零元))之已抵押存款；
- (e) 賬面總值分別為港幣96,660,000元及港幣47,437,000元(二零零六年：港幣96,660,000元及港幣20,162,000元)之附屬公司權益及融眾集團若干資產之浮動押記；及
- (f) 賬面總值為人民幣8,010,000元(二零零六年：人民幣7,340,000元)(約合港幣8,010,000元(二零零六年：約合港幣7,634,000元))之本集團持有待售物業。

於二零零七年三月三十一日，本集團獲授之擔保信貸乃由為數約港幣37,969,000元(二零零六年：港幣18,848,000元)之存款作為抵押。

或然負債

於結算日，本集團有涉及下列事項之或然負債：

- (a) 本集團已就共同控制實體獲授之銀行融資作出 3,750,000美元(約合港幣29,250,000元)(二零零六年：3,750,000美元(約合港幣29,250,000元))之擔保，本集團亦就該項銀行融資以其於共同控制實體所佔之股權作出抵押。附註9所述之出售事項完成後，本集團作為擔保人之責任隨即解除。
- (b) 本集團就共同控制實體所借之銀行貸款人民幣148,977,000元(約合港幣148,977,000元)(二零零六年：人民幣148,977,000元(約合港幣143,247,000元))訂立融資、分配及分派協議。

根據該等協議，本集團已作出資助承諾及回購承諾，詳情載於日期為二零零五年六月十四日之本公司通函內。所有該等承諾合共不多於與貸款不時欠款及其他相關款項之16.7%，根據協議，本集團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(倘銀行銀行要求)作出再融資安排。附註9所述之出售事項完成後，本集團作為擔保人之責任隨即解除。

- (c) 本集團有就金融服務業務提供擔保之或然負債約人民幣822,726,000元(約合港幣822,726,000元)(二零零六年：人民幣142,397,000元(約合港幣136,920,000元))，乃與在中國提供擔保服務有關。
- (d) 本公司已代表其附屬公司對一筆銀行貸款作出港幣200,000,000元之擔保。

僱員及酬金政策

於二零零七年三月三十一日，本集團在香港及中國共有員工約585人。本集團根據員工表現、經驗及當前業內慣例釐定員工薪酬。提供予僱員之其他福利包括醫療保險、退休計劃及培訓津貼。此外，本集團已設立購股權計劃，旨在對合資格僱員提供獎勵。

購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

遵守企業管治常規守則

於截至二零零七年三月三十一日止之回顧年度(「年度」)內，本公司採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四之企業管治常規守則(「守則」)之原則，並完全遵守載於守則之全部適用守則條文，惟有以下提及之偏離：

- (1) 守則規定，主席及行政總裁之職務應有區分。由於王軍先生已於二零零七年四月二日獲委任為本公司主席，故董事會認為本公司已遵守有關守則條文。

(2) 於二零零六年九月十三日召開之股東週年大會上，本公司股東批准修訂有關董事輪流退任之若干本公司組織章程細則，而之前董事任期與有關守則條文相偏離。自此，董事會認為本司已遵守有關守則條文。

審核委員會

本公司審核委員會由三位成員組成，即葉彥華先生、馬豪輝先生銀紫荊星章 太平紳士及Melvin Jitsumi Shiraki先生，均為本公司獨立非執行董事。

審核委員會已與管理層審閱本集團採納之會計原則及慣例，並與管理層商討財務報告事宜，包括審閱年內本集團經審核綜合財務報表。審核委員會認為，該等財務報表符合適用之會計準則及上市規則，並已作出足夠披露。

薪酬委員會

薪酬委員會由三位成員組成，即葉彥華先生、馬豪輝先生銀紫荊星章 太平紳士及紀華士先生。

薪酬委員會之主要職責為(其中包括)就本公司董事及高級管理層之整體薪酬政策及架構向董事會作出建議，並參照董事會不時設定之公司目標檢討全體執行董事及高級管理層之具體薪酬待遇。

董事進行證券交易之行為守則

本公司已採納本公司董事進行證券交易之行為守則，其條款不遜於上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則所要求之標準。經向所有董事作出特定查詢後，本公司確認，全體董事已於截至二零零七年三月三十一日止年度遵守守則所要求之交易準則。

承董事會命
金榜集團控股有限公司
行政總裁
黃如龍

香港，二零零七年七月九日

於本公佈日期，(a) 本公司執行董事為王軍先生、黃如龍先生、丁仲強先生、紀華士先生、藍寧先生、黃逸怡小姐及謝小青先生；(b) 本公司獨立非執行董事為葉彥華先生、馬豪輝先生銀紫荊星章 太平紳士及Melvin Jitsumi Shiraki先生。