



# 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：00172)

### 截至二零零八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」)截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零零七年之比較數字。

#### 綜合收益表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>			
營業額	3	226,598	24,876
其他收入		25,794	5,391
可換股票據衍生工具部份之公平值變動		14,463	—
出售聯營公司溢利		25,364	—
員工成本		(48,131)	(30,281)
其他經營費用		(56,857)	(23,521)
應佔聯營公司之溢利		4,218	6,061
融資成本	5	(22,569)	(20,508)
除稅前溢利(虧損)	6	168,880	(37,982)
稅項	7	(12,794)	(466)
本年度持續經營業務之溢利(虧損)		156,086	(38,448)
<b>已終止經營業務</b>			
本年度已終止經營業務之溢利	6及8	25,330	87,151
本年度溢利		181,416	48,703
應佔：			
母公司股權持有人		180,228	48,703
少數股東權益		1,188	—
		181,416	48,703
每股盈利(虧損)	9		
源自持續及已終止經營業務			
— 基本		港幣7.82仙	港幣2.93仙
— 攤薄		港幣7.11仙	不適用
源自持續經營業務			
— 基本		港幣6.72仙	港幣(2.31)仙
— 攤薄		港幣6.15仙	不適用

## 綜合資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
廠房及設備		9,491	4,953
出售聯營公司應收代價		12,465	—
於聯營公司之權益		—	41,599
商譽		103,686	—
無形資產		2,459	—
應收貸款		124,954	—
會籍債券		16,181	3,000
		<u>269,236</u>	<u>49,552</u>
<b>流動資產</b>			
應收聯營公司款項		—	8
持作出售物業		8,802	8,010
應收款項、給予客戶之墊款、預付款項及按金	10	722,846	110,431
保證金存款		67,097	37,969
已抵押存款		—	24,076
銀行結存及現金		429,592	46,392
		<u>1,228,337</u>	<u>226,886</u>
分類為持作出售非流動資產		15,000	634,849
		<u>1,243,337</u>	<u>861,735</u>
<b>流動負債</b>			
應付關連公司貸款		—	48,143
應付少數股東款項		—	21,047
其他應付款項及應計提費用		132,303	70,605
稅項		10,460	631
銀行及其他貸款—一年內到期款項		109,890	81,050
可換股票據		—	97,038
財務擔保合約產生之負債	11	4,043	2,413
		<u>256,696</u>	<u>320,927</u>
與分類為持作出售非流動資產相關之負債		15,000	160,270
		<u>271,696</u>	<u>481,197</u>
流動資產淨值		<u>971,641</u>	<u>380,538</u>
		<u><u>1,240,877</u></u>	<u><u>430,090</u></u>

<b>股本及儲備</b>		
股本	<b>259,796</b>	167,444
儲備	<b>777,102</b>	246,746
	<hr/>	<hr/>
本公司股權持有人應佔權益	<b>1,036,898</b>	414,190
少數股東權益	<b>77,045</b>	—
	<hr/>	<hr/>
權益總額	<b>1,113,943</b>	414,190
	<hr/>	<hr/>
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他貸款—一年後到期款項	—	10,000
可換股票據	<b>125,356</b>	—
可贖回可換股優先股	<b>1,578</b>	1,373
遞延稅項	—	4,527
	<hr/>	<hr/>
	<b>126,934</b>	15,900
	<hr/>	<hr/>
	<b>1,240,877</b>	430,090
	<hr/> <hr/>	<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二零零八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，該等財務報告準則於二零零七年四月一日開始之本公司財政年度生效。採納下列新香港財務報告準則並無對如何編製及呈列本會計年度及過往會計會計期間之業績及財務狀況造成重大影響。因此，無須作出過往年度調整。

香港會計準則第1號(修訂本)  
香港財務報告準則第7號  
香港(國際詮釋委員會)\*－詮釋第7號  
  
香港(國際詮釋委員會)－詮釋第8號  
香港(國際詮釋委員會)－詮釋第9號  
香港(國際詮釋委員會)－詮釋第10號  
香港(國際詮釋委員會)－詮釋第11號

資本披露  
金融工具：披露  
根據香港會計準則第29號「嚴重通脹經濟之  
財務報告」採用重列法  
香港財務報告準則第2號之範疇  
內含衍生工具之重新評估  
中期財務報告及減值  
香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易

本集團已追溯應用香港會計準則第1號(修訂本)及香港財務報告準則第7號下之披露規定。去年按香港會計準則第32號呈列之若干資料已予刪除，並於本年度首次呈列按香港會計準則第1號(修訂本)及香港財務報告準則第7號之規定編製之相關比較資料。

本集團並未提前採納以下已頒佈但未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港會計準則第1號(經修訂)  
香港會計準則第23號(經修訂)  
香港會計準則第27號(經修訂)  
香港會計準則第32號及第1號(修訂本)  
香港財務報告準則第2號(修訂本)  
香港財務報告準則第3號(經修訂)  
香港財務報告準則第8號  
香港(國際詮釋委員會)－詮釋第12號  
香港(國際詮釋委員會)－詮釋第13號  
香港(國際詮釋委員會)－詮釋第14號

呈列財務報表<sup>1</sup>  
借貸成本<sup>1</sup>  
綜合及獨立財務報表<sup>2</sup>  
可沽金融工具及清盤所產生之責任<sup>1</sup>  
歸屬條件及註銷<sup>1</sup>  
業務合併<sup>2</sup>  
營運分部<sup>1</sup>  
特許經營服務安排<sup>3</sup>  
顧客忠誠計劃<sup>4</sup>  
香港會計準則第19號－界定福利資產之  
限制、最低資金要求及其相互關係<sup>3</sup>

若收購日期為二零零九年七月一日或之後開始的首個年度報告期間開始之時或其後，則採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響有關業務合併之會計處理。若母公司於附屬公司之擁有權變動並無導致失去控制權，則香港會計準則第27號(經修訂)將影響有關擁有權變動之會計處理並將之以股權交易入賬。本公司董事預期應用其他新訂或經修訂準則或詮釋不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零八年七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. 營業額

營業額指在中華人民共和國(香港除外) (「中國」) 提供貸款擔保服務、融資服務，以及投資顧問、財務顧問及管理服務所產生之金融服務收入及位於香港之投資物業所產生之租金收入總額。

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
持續經營業務		
貸款擔保服務收入	128,025	15,085
融資服務收入	54,397	9,791
投資顧問、財務顧問及管理服務收入	44,176	—
	<u>226,598</u>	<u>24,876</u>
已終止經營業務		
租金收入總額	2,792	34,778
	<u>229,390</u>	<u>59,654</u>

### 4. 分部資料

#### 業務分部

本集團由以下主要業務分部組成：

- (a) 提供貸款擔保服務；
- (b) 提供融資服務；
- (c) 提供投資顧問、財務顧問及管理服務；及
- (d) 物業租賃及發展。

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	
	貸款擔保服務		融資服務		顧問及管理服務		總計		物業租賃與發展			
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
來自外間客戶之收入	128,025	15,085	54,397	9,791	44,176	—	226,598	24,876	2,792	34,778	229,390	59,654
投資物業之公平值變動	—	—	—	—	—	—	—	—	—	66,300	—	66,300
分部業績	75,653	(27,971)	18,542	2,254	43,045	—	137,240	(25,717)	1,025	92,395	138,265	66,678
出售物業租賃及發展業務之收益							—	—	25,109	—	25,109	—
投資收入							24,305	2,172	228	1,301	24,533	3,473
出售聯營公司之收益					25,364	—	25,364	—	—	—	25,364	—
衍生工具部份之公平值變動							14,463	—	—	—	14,463	—
未分配企業收入(支出)							(28,638)	(11,381)	5	(7,346)	(28,633)	(18,727)
融資成本							(8,072)	(9,117)	(685)	(8,207)	(8,757)	(17,324)
應佔聯營公司之溢利					4,218	6,061	4,218	6,061	—	—	4,218	6,061
應佔共同控制實體之虧損							—	—	(772)	(1,982)	(772)	(1,982)
除稅前溢利(虧損)							168,880	(37,982)	24,910	76,161	193,790	38,179
稅項							(12,794)	(466)	420	10,990	(12,374)	10,524
本年度溢利(虧損)							156,086	(38,448)	25,330	87,151	181,416	48,703

本集團之其他資料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			
	貸款擔保服務		融資服務		顧問及管理服務		未分配		總計				物業租賃與發展	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元		
廠房與設備增資	5,318	880	182	160	—	—	2,184	—	7,684	1,040	—	14	7,684	1,054
收購附屬公司額外權益 之商譽	—	—	103,686	—	—	—	—	—	103,686	—	—	—	103,686	—
收購無形資產	—	—	2,747	—	—	—	—	—	2,747	—	—	—	2,747	—
無形資產攤銷	—	—	288	—	—	—	—	—	288	—	—	—	288	—
廠房與設備折舊	2,271	1,701	82	18	55	—	449	—	2,857	1,719	4	7	2,861	1,726
出售廠房與設備虧損	188	27	—	—	—	—	131	—	319	27	—	—	319	27
應收賬款及貸款撥備	(100)	312	12,228	—	—	—	—	—	12,128	312	7	—	12,135	312

其他資料：

## 5. 融資成本

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	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	14,583	12,195	—	—	14,583	12,195
— 毋須於五年內悉數償還	—	—	685	8,207	685	8,207
可換股票據之利息	7,781	8,134	—	—	7,781	8,134
可贖回可換股優先股之利息	205	179	—	—	205	179
	<b>22,569</b>	<b>20,508</b>	<b>685</b>	<b>8,207</b>	<b>23,254</b>	<b>28,715</b>

## 6. 除稅前溢利(虧損)

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	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：						
員工成本	36,939	26,563	125	593	37,064	27,156
員工之退休福利計劃供款	1,573	1,422	—	19	1,573	1,441
權益結算以股份為基礎之支付開支	9,619	2,296	—	42	9,619	2,338
員工成本總額(包括董事酬金)	<b>48,131</b>	<b>30,281</b>	<b>125</b>	<b>654</b>	<b>48,256</b>	<b>30,935</b>
應收賬款及貸款撥備	12,128	312	7	—	12,135	312
無形資產攤銷						
(已計入其他經營開支)	288	—	—	—	288	—
廠房及設備折舊	2,857	1,719	4	7	2,861	1,726
出售廠房及設備之虧損	319	27	—	—	319	27
物業之經營租賃租金	8,174	5,344	—	—	8,174	5,344
並經計入：						
投資物業之公平值變動	—	—	—	66,300	—	66,300
出售聯營公司之收益	25,364	—	—	—	25,364	—
出售物業租賃及發展業務之收益	—	—	25,109	—	25,109	—
利息收入	24,305	1,869	228	1,301	24,533	3,170
投資物業租金收入減直接支出						
港幣487,000元(二零零七年：						
港幣6,157,000元)	—	—	2,305	28,621	2,305	28,621

## 7. 稅項

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	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	—	—	4,046	1,500	4,046	1,500
— 過往年度撥備不足 (超額撥備)	—	—	61	(17)	61	(17)
中國企業所得稅	12,794	466	—	—	12,794	466
	<b>12,794</b>	466	<b>4,107</b>	1,483	<b>16,901</b>	1,949
遞延稅項	—	—	(4,527)	(12,473)	(4,527)	(12,473)
	<b>12,794</b>	466	<b>(420)</b>	<b>(10,990)</b>	<b>12,374</b>	<b>(10,524)</b>

香港利得稅按本年度估計應課稅溢利之17.5% (二零零七年：17.5%) 計算。

中國企業所得稅已按各司法權區現行適用之稅率撥備。

於二零零七年三月十六日，中國根據中國國家主席令63號頒佈中國企業所得稅法(「新稅法」)。於二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新法令之實施條例。新法令及實施條例使若干附屬公司自二零零八年一月一日起的稅率改至25%。

## 8. 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。交易之詳情已由本公司於二零零七年三月二十八日刊發之通函披露。

根據交易之買賣協議，於交易完成後，Apex Honour Limited促使沛民有限公司(作為獲許可人)(「獲許可人」)、本公司(作為擔保人)及買方(作為許可人)(「許可人」)訂立許可協議(「許可協議」)(買賣協議附件)，據此，許可人將出租及獲許可人將向許可人租用外牆之若干面積(「許可面積」)，每月許可費為港幣108,333元，由許可協議訂立日期起計為首12個月(「首年期限」)(簽訂許可協議後預先繳付合共港幣1,300,000元之金額)及首年期限後十二個月每月許可費港幣119,166元(「第二年期限」)(於每歷月首天繳付)。Apex Honour Limited及沛民有限公司為本公司之全資附屬公司。

根據許可協議，獲許可人將根據許可協議履行其責任，在許可面積內以買方滿意且獲得有關政府監管機構一切所需批准之方式安裝及保有新廣告牌及招牌作為廣告用途(「安裝」)。首年期限屆滿後，倘安裝已經完成，許可協議將隨即終止。於第二年期限內，獲許可人於安裝完成後將有權通過發出60日之事先書面通知而隨時終止許可協議。

此外，(i)第二年期限屆滿後，倘安裝仍未完成，或(ii)倘獲許可人違反許可協議且違反協議時安裝尚未完成，許可人將有權要求獲許可人以總代價為港幣15,000,000元向許可人購入持牌範圍上部外牆及下部外牆(「認沽期權」)。董事認為安裝預期於二零零八年三月三十一日後一年內完成及行使認沽期權之可能性極微。



由於以上條件於二零零八年三月三十一日前並未達成，故未能完成出售外牆。外牆分類為持作出售資產。

於二零零七年三月，本集團與一名獨立第三方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。出售之詳情於本公司二零零七年四月十九日刊發之通函披露。

由於上述交易及出售，物業租賃及發展業務被分類為已終止經營業務。

於二零零八年三月三十一日，構成物業租賃及發展業務之主要資產及負債分類如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
分類為持作出售資產		
投資物業	15,000	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
	<u>15,000</u>	<u>634,849</u>
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	15,000	8,747
財務擔保合約產生之負債	—	517
	<u>15,000</u>	<u>160,270</u>

附註：

- (a) 本集團投資物業於二零零八年及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。
- (b) 投資物業位於香港並根據長期租約持有。

本年度已終止經營業務之溢利分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
除稅前物業租賃及發展業務之（虧損）溢利	(199)	76,161
出售物業租賃及發展業務溢利	25,109	—
除稅前溢利	24,910	76,161
所得稅	420	10,990
本年度溢利	<u>25,330</u>	<u>87,151</u>

物業租賃及發展業務之業績如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營業額	2,792	34,778
直接開支	(487)	(6,157)
其他收入	538	1,483
投資物業公平值變動	-	66,300
其他經營費用	(1,585)	(10,054)
應佔共同控制實體之虧損	(772)	(1,982)
融資成本	(685)	(8,207)
除稅前(虧損)溢利	(199)	76,161
稅項	420	10,990
本年度溢利	<u>221</u>	<u>87,151</u>

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1,258,000元(二零零七年：港幣20,050,000元)及就融資活動耗用港幣685,000元(二零零七年：港幣8,207,000元)。

於交易及出售日之淨資產如下：

	港幣千元
出售淨資產	
投資物業	510,000
於共同控制實體之權益	96,199
應收共同控制實體款項	13,086
財務擔保合約產生之負債	(480)
外匯換算儲備之變現	(3,591)
產生費用	6
出售溢利	<u>615,220</u>
以現金支付總代價	<u>25,109</u>
	<u>640,329</u>

## 9. 每股盈利(虧損)

### 來自持續及已終止經營業務

母公司普通股股權持有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<b>盈利：</b>		
用於計算每股基本盈利之盈利 (本年度母公司股權持有人應佔盈利)	180,228	48,703
潛在普通股股份攤薄影響： 可換股票據利息	7,781	
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>188,009</u>	
<b>股份數量：</b>	千股	千股
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,303,701	1,662,944
潛在普通股股份攤薄影響： 購股權 可換股票據	62,149 278,299	
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>2,644,149</u>	

由於轉換可換股票據及購股權將增加來自持續經營業務之每股虧損，故無呈列截至二零零七年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利。

### 來自持續經營業務

母公司普通股股權持有人應佔來自持續經營業務之每股基本及攤薄盈利(虧損)乃按下列數據計算：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<b>盈利：</b>		
年內母公司股權持有人應佔溢利	180,228	48,703
減：年內已終止經營業務之溢利	(25,330)	(87,151)
用於計算來自持續經營業務每股基本盈利之盈利(虧損)	154,898	(38,448)
潛在普通股股份攤薄影響： 可換股票據利息	7,781	
用於計算來自持續經營業務每股攤薄盈利之盈利	<u>162,679</u>	

所用分母與上述每股基本及攤薄盈利所採用者一致。

由於轉換可換股票據及購股權將增加來自持續經營業務之每股虧損，故無呈列截至二零零七年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利。

#### 來自終止經營業務

來自已終止經營業務之每股基本盈利及每股攤薄盈利分別為港幣1.10仙(二零零七年：港幣5.24仙)及港幣0.96仙(二零零七年：無)，乃按來自已終止經營業務之年內溢利港幣25,330,000元(二零零七年：港幣87,151,000元)及上文詳述之每股基本盈利及每股攤薄盈利相同之分母而釐定。

由於轉換可換股票據及購股權將增加來自持續經營業務之每股虧損，故無呈列截至二零零七年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利。

#### 10. 應收款項、給予客戶之墊款、預付款項及按金

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應收款項及給予客戶之墊款	84,288	19,658
應收貸款	582,666	72,432
	<b>666,954</b>	92,090
僱員墊款	30,391	9,400
預付款項、按金及其他應收款項	25,501	8,941
	<b>722,846</b>	110,431

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、應收貸款，截至結算日之賬齡分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
未償還結餘之賬齡：		
— 一個月內	257,308	87,627
— 超過一個月但不足三個月	166,861	3,888
— 超過三個月	242,785	575
	<b>666,954</b>	92,090

## 11. 財務擔保合約產生之負債

	二零零八年 港幣元	二零零七年 港幣元
源自外間客戶	4,043	2,413
源自共同控制實體	—	517
	4,043	2,930
減：轉撥至分類持作銷售之非流動資產相關之負債	—	(517)
	<b>4,043</b>	<b>2,413</b>

於二零零八年三月三十一日，本集團就財務服務業務授予客戶財務擔保人民幣1,276,074,000元（相當於約港幣1,402,279,000元）（二零零七年：人民幣822,726,000元（相當於約港幣822,726,000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。本年度出售完成後（詳情見附註8），本集團作為擔保人之責任隨即解除。

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。於本年度出售完成後（詳情見附註8），本集團於該等協議下之責任隨即解除。

## 12. 資本承擔

於結算日之資本承擔如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
已訂約惟未於綜合財務報表中撥備		
— 添置廠房及設備	—	243
— 收購無形資產	—	500
	—	743
<b>本集團應佔一間共同控制實體之資本承擔</b>		
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
	—	115,453

### 13. 股息

於二零零八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(二零零七年：無)。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

二零零七／零八年對本集團而言是豐盛之一年。於完成出售金都商場、南京國際商城建設有限公司(「南京國際商城」)及金榜融資股份有限公司(「金榜融資」)後，本集團已主力把資源投放於透過融眾集團有限公司(「融眾」)(本集團擁有71%權益之附屬公司)經營之過橋融資業務及擔保業務。於年內，本集團成立商業諮詢部，於中國提供項目融資、項目諮詢、不良資產管理、直接投資及物業投資業務。於二零零七年九月，本公司全資附屬公司Famous Apex Limited(「Famous Apex」)與珠海市保利三好有限公司(「保利三好」)及世茂國際投資有限公司(「世茂」)訂立兩項貸款協議，據此Famous Apex有條件同意分別向保利三好及世茂提供為數人民幣100,000,000元及人民幣15,000,000元之定期貸款。該等貸款於二零零八年一月已全數提取及總體而言為本集團提供每年超過33%之潛在投資回報，為期三年。

### 業績及股息

本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之營業額約為港幣229,390,000元(包括已終止經營業務之營業額)(二零零七年：港幣59,654,000元)，較去年上升285%，乃主要由於消費者／中小企業融資業務收入增加及給予保利三好及世茂之貸款收入所致，且部份由二零零七年五月出售金都商場而使租金收入減少所抵銷。本公司股權持有人應佔稅後溢利約為港幣180,228,000元(二零零七年：港幣48,703,000元)，較去年同期上升270%。

於本年度股權持有應佔稅後溢利內所載，部份非現金開支包括但不限於零息可換股票據之名義利息港幣7,781,000元(二零零七年：港幣8,134,000元)、可贖回可換股優先股之名義利息港幣205,000元(二零零七年：港幣179,000元)及權益結算並以股份為基礎之付款開支港幣9,619,000元(二零零七年：港幣2,338,000元)。

董事會不建議就截至二零零八年三月三十一日止年度之業績派發股息(二零零七年：無)。

### 金融服務

#### 融眾

於二零零八年三月三十一日，本集團擁有融眾71%股本權益。截至二零零八年三月三十一日止年度，融眾及其附屬公司(「融眾集團」)貢獻營業額約港幣216,318,000元(二零零七年：港幣24,876,000元)。擔保收入於擔保合同期間內確認，於二零零八年三月三十一日，遞延收入約為港幣28,183,000元，將於未來三個財政年度確認。

由於中國政府對發展過熱之股票及物業市場實施嚴厲措施，銀行借貸將更嚴謹。因此，對過橋融資服務之需求將大幅增加，是本集團之黃金機會。於二零零七年五月及八月，本集團與融眾訂立兩項貸款協議，據此，本集團有條件地同意以16%之年利率向融眾分別墊付港幣60,000,000元及港幣500,000,000元之循環貸款融資，作為一般營運資金之用。兩項貸款

協議分別於二零零七年六月及九月獲本公司股東批准。於二零零八年三月三十一日，未償還貸款總額為港幣379,687,000元。於二零零七年八月，本集團與融眾之少數股東永華國際有限公司（「永華」）訂立買賣協議，據此，Perfect Honour Limited（本公司之全資附屬公司）有條件同意收購而永華有條件同意出售融眾20%之全部已發行股本，代價為港幣135,000,000元，將以本公司於二零零七年十月二日（「發行日」）發行之三年期零息可換股票據支付。永華有權依以下條件，按換股價港幣1.08元（可予調整）全面或部份轉換可換股票據：(i)由發行日滿一週年之日至緊接該可換股票據滿兩週年之日前一個營業日內轉換港幣54,000,000元；及(ii)由發行日滿兩週年之日至緊接到期日前一個營業日（二零一零年十月一日）轉換港幣81,000,000元或可轉換之任何未償還累積金額。於收購後，本集團擁有融眾71%股權。

## 1. 貸款擔保

融眾集團於長沙、成都、重慶、武漢、廣州、南京及杭州等中國七個城市經營貸款擔保業務，主要就下列主要類型之貸款向個人及中小企業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)中小企業營運資金。融眾集團於年內授出之擔保總額約為人民幣3,599,908,000元（二零零七年：人民幣1,510,131,000元）。目前，融眾集團已經與下列銀行建立合作關係：

- 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
- 上海浦東發展銀行
- 招商銀行
- 中國民生銀行
- 興業銀行
- 中國光大銀行
- 南京銀行
- 中國農業銀行
- 中國銀行

## 2. 過橋融資

於二零零六年四月，融眾集團於中國武漢首次推出過橋融資服務。於二零零七年十月，其分別於重慶、成都及江蘇進一步擴展該服務。

融眾集團提供各類過橋融資服務，包括但不限於為管理層收購其企業股份提供過橋貸款、為中小企業及物業發展商提供短期營運資金需要。於二零零八年三月三十一日，融眾集團之貸款組合約為港幣582,666,000元(二零零七年：港幣72,432,000元)。過橋融資貸款組合收益率持續吸引。

融眾集團將於時機湧現時繼續拓展其過橋融資業務至大陸其他城市。為了全面使用我們多年來建立之眾多平台之廣泛網絡，融眾集團計劃進一步拓展業務至杭州、廣州及長沙等本集團現時提供擔保服務之地區。

## 3. 租賃

於二零零八年四月，中國商務部授予融眾集團外商獨資租賃許可證，及融眾國際融資租賃有限公司獲成立，初步註冊資本為10,000,000美元。董事會相信，透過利用融眾集團的業務網絡、財務支持及行業關係，該租賃許可證能進一步補充我們的現有服務組合並能於可見將來提供穩定收入來源。

## 4. 私募股權基金

武漢融眾高成長投資中心為一家於二零零八年五月推出的私募股權基金，其主要物色於中國之投資機會，同時，融眾之營運專業特長及行業知識可對其組合之策略方向進行引導並創造持續價值。該基金由融眾集團管理，及擁有承諾資本約人民幣130,000,000元。

展望未來，董事會欲將融眾集團轉成非銀行金融服務集團。憑藉本集團之專門知識及於中國之廣泛網絡，投資於融資服務業將為本集團一項長期策略。

### *Famous Apex*

於二零零七年九月，Famous Apex與保利三好及世茂訂立兩份貸款協議，據此，Famous Apex有條件同意分別向保利三好及世茂提供人民幣100,000,000元及人民幣15,000,000元之有期貸款。人民幣100,000,000元之貸款以珠海市中廣置業有限公司85%股權及保利三好51%股權之抵押作擔保，人民幣15,000,000元之貸款以世茂擁有之所有固定資產之固定及浮動抵押及世茂全部已發行股本之抵押作擔保。貸款於二零零八年一月獲全數提取而貸款總體而言將為本集團提供每年超過33%之潛在投資回報，為期三年。截至二零零八年三月三十一日止年度，該等貸款為本集團貢獻約港幣10,280,000元之營業額。



## 金榜融資

於二零零七年七月，本公司之全資附屬公司Flourish Global Limited（「Flourish Global」）與獨立第三方訂立一份有條件股本購買協議，以約10,240,000美元之代價出售Flourish Global於金榜融資之全部20%權益。此交易已於二零零七年十月完成。然而，本公司於二零零八年三月收到第三方索償通知及於本年度就該索償及其法律費用錄得約港幣7,500,000元撥備。因此，誠如二零零七／零八年中期報告所述，出售聯營公司權益之收益由約港幣33,059,000元減少至本年度約港幣25,364,000元。

## 物業發展及投資

### 香港－金都商場

於本年度，來自香港金都商場之租金收入（扣除支出後）約為港幣2,792,000元（二零零七年：港幣28,621,000元），較去年減少90%。租金收入減少主要因為於二零零七年五月以約港幣530,000,000元之總代價出售金都商場完成後，減少租金及管理費收入所致。於年內，出售收益約為港幣5,240,000元。

### 南京－南京國際廣場

於二零零七年六月，完成出售本集團於南京國際商城之25%權益，總代價約為港幣125,329,000元。董事會認為，可按高於賬面淨值之價格出售南京國際商城建設有限公司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。本年度錄得之出售收益約港幣19,869,000元。

## 未來計劃

本集團已將其主要業務由物業租賃及發展轉型為提供消費者／中小企業融資及商業諮詢服務。成功出售金都商場、南京國際商城及金榜融資加強本集團之財務狀況，並可使本集團得以集合其資源進一步發展融資服務業及其他新投資機會。於二零零七年四月，著名之前中信集團主席王軍先生加盟本公司，擔任主席兼執行董事。本集團之未來發展定必受惠於王先生廣泛之商業聯繫。對於當前所有肯定因素及無限商機，本集團將主力於大中華地區擴大其發展。

## 財務回顧

### 流動資金及資本來源

於二零零八年三月三十一日，本集團未償還一間財務機構之借款為人民幣100,000,000元（二零零七年：港幣116,000,000元及人民幣90,000,000元），該等借款乃以本集團及少數股東於本公司附屬公司融眾擔保集團有限公司（「融眾擔保」）之間接權益作為抵押。本公司、融眾擔保及本公司一名董事已就授出上述借款總額合共不多於人民幣100,000,000元（相當於約港幣109,890,000元）向一間財務機構作出擔保。所有該等銀行信貸乃按中國人民銀行之利率計息。本公司之擔保乃按本公司於借款人之71%股權之比例作出。

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，且可按每股股份港幣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股本中每股面值港幣0.10元之普通股（「股份」）。於二零零七年七月三十一日，面值港幣53,000,000元之可換股票據已由當時之票據持有人轉換為311,764,705股股份，餘額港幣17,000,000元已於二零零七年八月五日贖回。

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，且可按每股股份港幣0.129元（可於出現若干特定事項時予以調整）之轉換價轉換為股份。於二零零七年七月三十一日，可換股票據已全數由當時之票據持有人轉換為232,558,138股股份。

於二零零七年七月，本公司與專業及機構投資者作出私人配售268,000,000股現有股份安排，每股作價港幣1.18元。所得款項淨額約港幣307,000,000元，已用於在中國發展過橋融資服務，以及作為本集團一般營運資金。

於二零零七年十月，本公司就收購融眾額外20%已發行股本向另一關連公司發行本金額為港幣135,000,000元之可換股票據，到期日為二零一零年十月二日。該等票據為無息，且可按每股股份港幣1.08元（可於出現若干特定事項時予以調整）之轉換價轉換為股份。港幣103,686,000元之商譽已確認。可換股票據分為負債部份及衍生工具部份。於二零零八年三月三十一日，負債部份為港幣107,286,000元及衍生工具部份之公平值為港幣18,070,000元。本年度錄得衍生工具部份之公平值變動收益為港幣14,463,000元。

於二零零八年一月，保利三好及世茂已在達成各自貸款協議規定之全部先決條件後，分別全數提取人民幣100,000,000元及人民幣15,000,000元之貸款。

隨著年內完成出售金都商場、南京國際廣場、金榜融資及股份配售後，本集團之現金及銀行結存為港幣429,592,000元（二零零七年：港幣46,392,000元），流動資金充裕。於二零零八年三月三十一日，淨債務與權益比率如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
債務 (附註a)	109,890	242,056
現金及現金等價物	(429,592)	(46,392)
淨(資產)負債	(319,702)	195,664
權益 (附註b)	1,113,943	414,190
淨債務與權益比率	不適用 (附註c)	0.47

附註：

- (a) 債務包括銀行及其他借款。
- (b) 權益包括本集團所有資金、儲備及少數股東權益。
- (c) 由於二零零八年三月三十一日並無淨債務，因此不適用。

經計及本集團可供運用之財務資源(包括內部產生的資金及可用之銀行貸款)，本集團有足夠營運資金以應付其現時需要。

### 匯率波動之影響

自二零零七年七月一日起，由於本公司及融眾集團之業務大部份位於中國，因此其功能貨幣已由港幣更改為人民幣。故此，人民幣匯率持續升值下大部份換算人民幣資產之收益已記錄於匯兌儲備內。因此，年內匯兌儲備之結餘增加港幣26,073,000元。

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。本集團之主要營運以人民幣交易及記錄，並無承受匯率波動之重大風險。

### 本集團資產之抵押

於二零零八年三月三十一日，本集團以融眾之附屬公司權益及若干資產分別總面值港幣489,661,000元及港幣70,476,000元(二零零七年：港幣96,660,000元及港幣47,437,000元)作出浮動押記，以授出銀行貸款之銀行作為受益人。於二零零八年三月三十一日，並無貸款已獲運用(二零零七年：港幣20,000,000元)。

於二零零八年三月三十一日，本集團獲授之擔保信貸乃由為數約港幣67,097,000元(二零零七年：港幣37,969,000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) 本集團之或然負債為人民幣1,276,074,000元，約相等於港幣1,402,279,000元(二零零七年：人民幣822,726,000元，約相等於港幣822,726,000元)，乃與在中國提供擔保服務有關。
- (b) 於二零零七年三月三十一日，本集團就共同控制實體獲授之銀行融資作出3,750,000美元(相當於約港幣29,250,000元)之擔保。全部款項已於二零零七年三月三十一日動用。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。當財務報表附註6所述之年內出售事項完成後，本集團作為擔保人之責任隨即解除。
- (c) 於二零零七年三月三十一日，本集團就共同控制實體所借之銀行貸款人民幣148,977,000元(相當於約港幣148,977,000元)訂立融資、分配及分派協議。當財務報表附註6所述之年內出售事項完成後，本集團於該等協議項下之責任隨即解除。

## 僱員及酬金政策

於二零零八年三月三十一日，本集團在香港及中國共有員工約600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

於截至二零零八年三月三十一日止之回顧年度（「年度」）內，本公司採納上市規則附錄十四之企業管治常規守則之原則，並完全遵守載於守則之全部適用守則條文。

## 審核委員會

本公司審核委員會由三位成員組成，即鄭毓和先生、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，即鄭毓和先生、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，全體董事已於本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，二零零八年七月十一日

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、謝小青先生及黃逸怡小姐；(b)本公司獨立非執行董事為馬豪輝先生銀紫荊星章 太平紳士及Melvin Jitsumi Shiraki先生及鄭毓和先生。