

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有金榜集團控股有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示不會就本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



# 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)

### 重大交易

---

謹訂於二零零七年十月二十二日(星期一)上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場香港JW萬豪酒店三樓宴會廳舉行股東特別大會。股東特別大會通告載於本通函第81至82頁。無論閣下能否出席股東特別大會，閣下須盡快按照隨附之代表委任表格上印列之指示將表格填妥並最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間24小時前交回至本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心46樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

二零零七年九月二十七日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
附錄一 – 本集團財務資料 .....	17
附錄二 – 一般資料 .....	72
股東特別大會通告 .....	81

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「公佈」	指	本公司於二零零七年九月六日刊發之公佈，內容有關(其中包括)首份貸款協議、第二份貸款協議、承諾契約及據此擬進行之各項交易
「安排費」	指	陳先生、伍先生及世茂根據承諾契約應付貸款人及安排人之安排費
「安排人」	指	Birdsong Management Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之並由本公司全資擁有之有限公司，為將由貸款人根據首份貸款協議授出之首項貸款之安排人
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之日子(不包括星期六及香港其他一般假期，及懸掛八號或以上之熱帶氣旋警告之任何日子或在上午九時正至中午十二時正之間持續懸掛上述訊號而在中午十二時或之前仍未除下之日子，或在上午九時正至中午十二時正之間發出「黑色」暴雨警告或在上午九時正至中午十二時正之間持續發出上述警告而在中午十二時或之前仍未取消之日子)
「中廣」	指	珠海市中廣置業有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，於最後可行日期由保利三好及珠海中廣分別持有85%權益及15%權益之獨立第三方
「本公司」	指	金榜集團控股有限公司(股份代號：172)，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市

---

## 釋 義

---

「承諾契約」	指	陳先生、伍先生及世茂於二零零七年九月五日就支付安排費予貸款人及安排人而訂立之承諾契約
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准首份貸款協議、第二份貸款協議及據此擬進行之各項交易
「首項貸款」	指	根據首份貸款協議條款，貸款人向保利三好提供人民幣100,000,000元或相同價值之其他貨幣之有期貸款
「首份貸款協議」	指	貸款人(作為貸款人)與保利三好(作為借款人)於二零零七年九月五日就首項貸款訂立之有條件貸款協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州保利」	指	廣州保利倉儲管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，於最後可行日期由執行董事藍寧先生擁有55%權益
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	除藍寧先生、伍先生之配偶、陳先生及彼等各自之聯繫人士以外之股份持有人
「獨立第三方」	指	經一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，任何與本公司及本公司及其附屬公司董事、行政總裁、主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連的獨立第三方人士、公司及彼等各自之最終實益擁有人

---

## 釋 義

---

「最後可行日期」	指	二零零七年九月二十一日，即為確定若干資料以載入本通函之最後可行日期
「貸款人」	指	Famous Apex Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「陳先生」	指	陳葦洛先生，獨立第三方及於最後可後日期為世茂全部股權之實益擁有人
「伍先生」	指	伍德明先生，為獨立第三方及於最後可行日期為珠海三好全部股權之實益擁有人
「Perfect Honour」	指	Perfect Honour Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「保利三好」	指	珠海市保利三好有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，於最後可行日期由世茂、珠海三好及廣州保利分別持有51%權益、40%權益及9%權益
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	位於中國廣東省珠海市前山蘭埔路以南、前山立交東北面、九洲大道以北之華夏中廣城，包括三幅地盤面積合共約91,642.99平方米之土地，將發展成大型綜合用途大樓，中廣已就其中地盤面積約8,851.98平方米之土地取得土地使用權
「融眾BVI」	指	融眾集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後可行日期為本公司擁有51%權益之附屬公司

---

## 釋 義

---

「第二項貸款」	指	根據第二份貸款協議條款，貸款人向世茂提供有期貸款人民幣15,000,000元或相同價值之其他貨幣
「第二份貸款協議」	指	貸款人(作為貸款人)與世茂(作為借款人)於二零零七年九月五日就第二項貸款訂立之有條件貸款協議
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「世茂」	指	世茂國際投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由陳先生全資擁有之獨立第三方
「珠海中廣」	指	珠海市中廣企業(集團)有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為獨立第三方
「珠海三好」	指	珠海市三好房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為獨立第三方及由伍先生全資實益擁有
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比



**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)

執行董事：

王軍先生  
黃如龍先生  
丁仲強先生  
藍寧先生  
紀華士先生  
謝小青先生  
黃逸怡小姐

註冊辦事處：

香港  
金鐘道89號  
力寶中心第1座  
19樓1901-06室

獨立非執行董事：

葉彥華先生  
馬豪輝先生 銀紫荊星章 太平紳士  
Melvin Jitsumi Shiraki先生

敬啟者：

## 重大交易

### 緒言

於二零零七年九月六日，董事會宣佈，於二零零七年九月五日，本公司之全資附屬公司貸款人(i)與保利三好訂立首份貸款協議，據此，貸款人有條件同意向保利三好提供人民幣100,000,000元(或相同價值之其他貨幣)之有期貨款；及(ii)與世茂訂立第二份貸款協議，據此，貸款人有條件同意向世茂提供人民幣15,000,000元(或相同價值之其他貨幣)之有期貨款，以為中廣之物業發展融資。墊付首項貸款及第二項貸款乃互為條件。

---

## 董事會函件

---

作為貸款人訂立首份貸款協議及向保利三好提供為期三年之首項貸款，以及安排人為保利三好安排首項貸款之代價，陳先生、伍先生及世茂於二零零七年九月五日簽立承諾契約，據此，陳先生、伍先生及世茂同意繳付若干安排費予貸款人及安排人。

本通函旨在向閣下提供(i)首份貸款協議、第二份貸款協議、承諾契約及據此擬進行之各項交易之進一步資料；(ii)本集團財務資料；(iii)股東特別大會通告；及(iv)上市規則所規定之其他資料。

### 首份貸款協議

#### 日期

二零零七年九月五日

#### 訂約各方

貸款人： Famous Apex Limited，本公司之全資附屬公司

借款人： 保利三好，獨立第三方

確認人： 中廣，獨立第三方

#### 主要條款

首項貸款： 有期貸款人民幣100,000,000元或相同價值之其他貨幣。

用途： 所得款項總額僅可用於為中廣之物業發展融資。

安排費： 保利三好須於墊付首項貸款起計滿24個月當日及滿30個月當日分兩期以同等金額向貸款人支付不予退還之安排費人民幣10,000,000元(或相同價值之其他貨幣)。

可用期間： 須於首項貸款之全部先決條件達成後五個營業日內，墊付首項貸款予保利三好。



---

## 董事會函件

---

貸款期： 墊付首項貸款當日起計三年。

首項貸款之抵押：

1. 以保利三好擁有之中廣85%股權作抵押；
2. 以世茂擁有之保利三好51%股權作抵押；及
3. 伍先生向貸款人提供之個人擔保。

還款： 在一項貸款人可隨時要求保利三好償還全部未償還首項貸款之凌駕權規限下，未償還首項貸款須於墊付首項貸款當日起計滿三年當日悉數以人民幣(或相同價值之其他貨幣)償還。

提前還款： 在未獲貸款人同意之情況下，並不允許自願提前還款首項貸款。

利息： 須由提取首項貸款之日起按年息10%計算及按下列形式繳付：

繳付利息日期	應付之利息 (人民幣或相同價值之 其他貨幣)
於墊付首項貸款當日起 計滿24個月當日	20,000,000
於墊付首項貸款當日起 計滿30個月當日	5,000,000
於墊付首項貸款當日起 計滿36個月當日	5,000,000

---

## 董事會函件

---

先決條件： 首項貸款須待(其中包括)下列條件達成後，方可授出：

1. 本公司(如有需要)就首份貸款協議、第二份貸款協議及其下擬進行之有關交易取得股東(除根據上市規則須放棄投票之股東外，如有)於股東特別大會上批准；
2. 保利三好及中廣提供經由貸款人批准及確認之中國法律意見，確認保利三好、中廣及全部其他抵押方均已正式註冊成立及有效存在，首份貸款協議及全部抵押文件乃為合法有效，並可根據中國法律強制執行，及貸款人可能需要之其他事宜；
3. 已取得全部第三方(包括但不限於中國及海外之相關部門)就首份貸款協議項下擬進行之交易發出之相關批准或同意；及
4. 第二份貸款協議項下之全部先決條件已達成或獲豁免(須待首份貸款協議項下之全部先決條件達成後方告達成之先決條件則除外)。

倘載於首份貸款協議之任何先決條件於二零零七年十二月三十一日或之前(或貸款人及保利三好書面同意之較後日期)尚未達成或獲豁免(上述第(1)項所載之先決條件除外)，首份貸款協議將自動終止，不再生效及具有效力，而訂立首份貸款協議的任何一方皆毋須就此承擔任何責任(任何先前違反首份貸款協議的任何條款除外)。

經一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，保利三好及中廣乃獨立第三方。

首份貸款協議之條款乃經貸款人及保利三好公平磋商釐定。

---

## 董事會函件

---

### 第二份貸款協議

日期

二零零七年九月五日

訂約各方

貸款人： Famous Apex Limited，本公司之全資附屬公司

借款人： 世茂，獨立第三方

主要條款

第二項貸款： 有期貸款人民幣15,000,000元(或相同價值之其他貨幣)

目的： 所得款項總額僅可用於為中廣之物業發展融資。

貸款期： 墊付第二項貸款當日起計三年。

安排費： 世茂須向貸款人支付不予退還之安排費人民幣1,500,000元(或相同價值之其他貨幣)，該安排費乃於提取第二項貸款當日起計滿18個月當日支付人民幣500,000元(或相同價值之其他貨幣)及於提取第二項貸款當日起計滿30個月當日支付人民幣1,000,000元(或相同價值之其他貨幣)。

第二項貸款之抵押：

1. 全部資產之首項定額及浮動抵押包括(但不限於)由世茂依法及／或實益擁有之任何土地及物業、知識產權、應收款項及證券；
2. 以世茂全部已發行股本作抵押，並轉讓及後償化世茂結欠陳先生之全部貸款；
3. 陳先生向貸款人提供之個人擔保；及
4. 伍先生向貸款人提供之個人擔保。

---

## 董事會函件

---

可用期間： 除貸款人另有協定者外，自第二份貸款協議之先決條件達成或獲豁免當日(如適用)起至下列較早日期止期間：(i)有關達成或獲豁免當日起計滿兩個月當日；或(ii)第二項貸款全數提取、註銷或終止之日。

提前還款： 並不允許自願提前還款第二項貸款。

還款： 在一項貸款人可隨時要求償還全部未償還第二項貸款之凌駕權規限下，除非由貸款人全權酌情延長，否則未償還第二項貸款須於世茂提取第二項貸款當日起計滿36個月當日悉數償還。

利息： 須由提取第二項貸款之日起按年息40%計算及按下列形式繳付：

繳付利息日期	應付之利息 (人民幣或相同價值之 其他貨幣)
於墊付第二項貸款當日起計滿24個月當日	12,000,000
於墊付第二項貸款當日起計滿30個月當日	3,000,000
於墊付第二項貸款當日起計滿36個月當日	3,000,000

---

## 董事會函件

---

先決條件： 第二項貸款須待下列條件達成後，方可授出：

1. 本公司(如有需要)就(其中包括)貸款人訂立第二份貸款協議及首份貸款協議及按所有適用法律、規則及規例履行有關協議下擬進行之有關交易取得股東於股東特別大會上之(除根據上市規則須放棄投票之股東外，如有)批准；
2. 首份貸款協議之全部先決條件已達成或獲豁免(視乎情況而定)(須待第二份貸款協議項下之全部先決條件達成後方告達成之先決條件則除外)；及
3. 貸款人已接獲陳先生、伍先生及世茂正式簽立之承諾契約及據此而簽立之全部抵押文件及其他文件。

倘任何先決條件於二零零七年十二月三十一日之前(或貸款人全權酌情同意之較後日期)尚未達成或獲豁免(就上述第(2)項所載先決條件而言)，第二份貸款協議將自動終止，不再生效及具有效力，而訂約各方皆毋須就此承擔任何責任(任何先前違反第二份貸款協議的任何條款除外)。於最後可行日期，上述第(3)項所載先決條件經已達成。

墊付首項貸款及第二項貸款乃互為條件。

經一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，世茂乃獨立第三方。

第二份貸款協議之條款乃經貸款人及世茂公平磋商釐定。

## 承諾契約

作為貸款人訂立首份貸款協議及向保利三好提供為期三年之首項貸款，以及安排人為保利三好安排首項貸款之代價，陳先生、伍先生及世茂於二零零七年九月五日簽立承諾契約，據此，陳先生、伍先生及世茂已無條件及不可撤回地，共同及個別訂立契諾及承諾按下列形式：(i) 於提取首項貸款當日起計滿12個月當日向安排人支付安排費人民幣5,750,000元(或相同價值之其他貨幣)；及(ii) 向貸款人支付安排費：

付款日期	金額 (人民幣或相等價值 之其他貨幣)
於提取首項貸款當日起計滿12個月當日	3,450,000
於提取首項貸款當日起計滿18個月當日	14,700,000
於提取首項貸款當日起計滿24個月當日	13,000,000
於提取首項貸款當日起計滿30個月當日	16,200,000
於提取首項貸款當日起計滿36個月當日	25,000,000

作為陳先生、伍先生及世茂履行承諾契約下責任之抵押：

1. 世茂已就全部資產作出第二項定額及浮動抵押包括(但不限於)由世茂依法及／或實益擁有之任何土地及物業、知識產權、應收款項及抵押；及
2. 陳先生及世茂已就世茂全部已發行股本作出第二項抵押，並轉讓世茂結欠陳先生之全部貸款及改為後償。

有關保利三好、世茂及中廣之資料

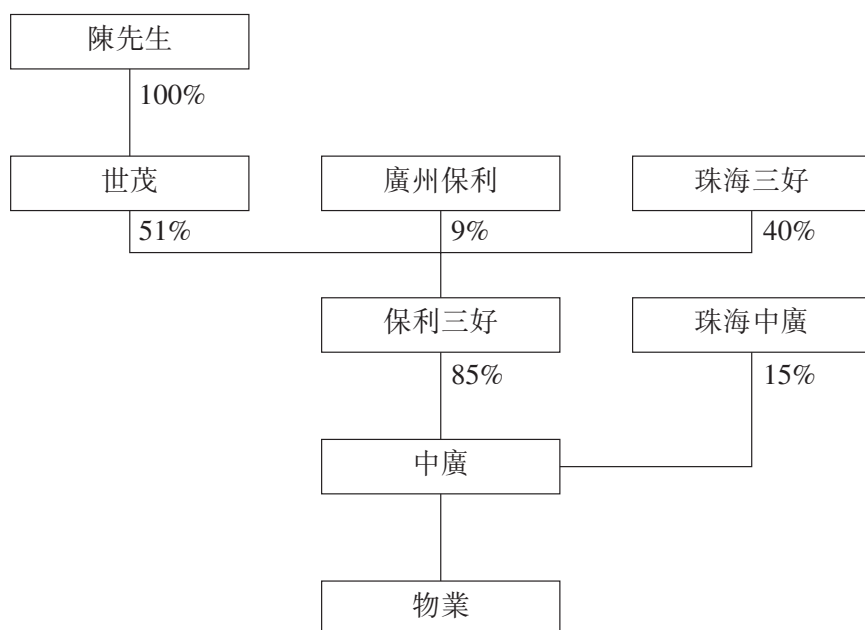
保利三好主要從事於中廣85%權益之投資控股。於最後可行日期，保利三好乃由世茂、珠海三好及廣州保利分別擁有51%權益、40%權益及9%權益。

世茂主要從事於保利三好51%權益之投資控股。世茂由陳先生全資擁有。

珠海三好由伍先生實益擁有，而廣州保利則由執行董事藍寧先生實益擁有55%權益。

中廣主要於中國從事物業發展。物業包括三幅地盤面積合共約91,642.99平方米之土地，將發展成由住宅部分、零售部分及泊車位組成之大型綜合用途大樓，而中廣已就其中地盤面積約8,851.98平方米之土地取得土地使用權。於最後可行日期，中廣乃分別由保利三好及珠海中廣擁有85%權益及15%權益。珠海中廣及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

保利三好、中廣及世茂於最後可行日期之股權架構載列如下：



訂立首份貸款協議及第二份貸款協議之理由及益處

本集團主要從事投資及提供金融服務及物業投資。

---

## 董事會函件

---

正如列載於本公司截至二零零七年三月三十一日止財政年度之年報內，本集團相信投資其金融服務業務將為長期策略行動。截至二零零七年三月三十一日止財政年度，本集團之借貸業務組合收益率維持高企，平均每月超過4%。董事對中廣所發展之物業前景表示樂觀，並認為訂立首份貸款協議及第二份貸款協議，總體而言為本集團提供每年超過35%之潛在投資回報，此舉與本集團之策略方針一致，於首項貸款及第二項貸款之年期內可為本集團提供穩健和理想之收入來源。

董事認為，首份貸款協議、第二份貸款協議及其下擬進行之有關交易之條款為公平合理，且符合本集團及股東之整體利益。

向保利三好墊付之首項貸款及向世茂墊付之第二項貸款將以本集團之內部資源撥付。除本集團資產之重列外，墊付首項貸款及第二項貸款將不會對本集團之資產及負債造成重大影響。

### 股東特別大會

由於根據上市規則第14.07條，批准首項貸款、第二項貸款及其下擬進行之有關交易之相關適用總百分比比率超逾25%但少於100%，故批准首項貸款及第二項貸款一併構成本公司之主要交易，因此，須獲股東批准。由於首項貸款及第二項貸款之資產比率(定義見上市規則第14.07(1)條)合共超過8%，故已按上市規則第13.13條於公佈中作出相關披露。

經一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，除藍寧先生、伍先生之配偶及陳先生(於最後可行日期彼等分別實益擁有71,300,000股股份、900,000股股份及360,000股股份，且彼等各自被視作於首份貸款協議及第二份貸款協議及其下擬進行之交易中擁有重大利益)須放棄於股東特別大會上投票外，概無於首份貸款協議、第二份貸款協議及其下擬進行之交易中擁有重大利益之股東須放棄於股東特別大會上就批准首份貸款協議及第二份貸款協議之建議決議案投票。批出首項貸款及第二項貸款及其下擬進行之交易因此須根據上市規則經獨立股東於股東特別大會以股數表決方式批准。

召開股東特別大會之通告載於本通函。於股東特別大會上將向股東提呈一項普通決議案，以考慮及酌情批准首份貸款協議、第二份貸款協議及其下擬進行之交易。



---

## 董事會函件

---

無論閣下能否出席股東特別大會，謹請依照隨附代表委任表格上印列之指示儘快填妥表格，並最遲須於舉行股東特別大會或其任何續會之指定進行投票時間24小時前交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心46樓。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

為符合上市規則，將於股東特別大會上向股東提呈之普通決議案將以股數表決方式進行，投票結果將於股東特別大會後宣佈。

於最後可行日期，誠如本通函所披露，本公司任何股東之實益股權與彼等將控制或有權於股東特別大會上對投票權行使控制權之股份數目並無不符。

### 要求以投票方式表決之程序

根據本公司之章程細則，下列人士可要求投票表決：

- (a) 大會主席(為一名有權投票之人士)；或
- (b) 不少於三位有權在會上投票而親身出席大會之股東或其正式授權代表(如股東為公司)或受委代表；或
- (c) 一位或多位佔所有可在大會投票股東之投票權總額不少於十分之一而親身出席大會之股東或其正式授權代表(如股東為公司)或受委代表；或
- (d) 一位或多位持有可在大會投票之股份佔所有可在大會投票股份已繳股本總額不少於十分之一而親身出席大會之股東或其正式授權代表(如股東為公司)或受委代表；或
- (e) 倘上市規則規定，則一名或多名個別或共同持有於該大會上之總投票權5%或以上之董事。

---

## 董事會函件

---

作為股東受委代表之人士(或倘股東為公司，則其正式授權代表)所提出之要求，須視作等同股東所提出之要求。

大會主席將於股東特別大會上要求進行投票。投票過程將由本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司監票。

### 推薦意見

董事認為首份貸款協議及第二份貸款協議及據此擬進行之交易之條款公平合理，符合本集團及股東之整體利益。因此，董事建議閣下投票贊成批准將於股東特別大會上就首份貸款協議、第二份貸款協議及據此擬進行之各項交易而提呈之決議案。

### 其他資料

敬請閣下垂注載於本通函附錄之其他資料。

此致

列位股東 台照

及本公司優先股及購股權持有人 參照

承董事會命  
金榜集團控股有限公司  
行政總裁  
黃如龍  
謹啟

二零零七年九月二十七日

## 1. 本集團財務報表之概要

(A) 以下為本集團截至二零零七年三月三十一日止三個年度各年之經審核財務業績，乃摘錄自本集團截至二零零七年三月三十一日止三個年度之經審核賬目。

本集團截至二零零七年三月三十一日止三個年度各年之賬目並不載有任何保留意見。

## 財務概要

## 綜合損益賬

	截至三月三十一日止年度		
	二零零五年 港幣千元 (重列)	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營業額	24,735	39,962	59,654
除稅前溢利	34,831	12,968	38,179
稅項	(7,748)	(9,107)	10,524
年內溢利	27,083	3,861	48,703

## 綜合淨資產

	於三月三十一日		
	二零零五年 港幣千元 (重列)	二零零六年 港幣千元 (重列)	二零零七年 港幣千元
非流動資產	574,716	599,334	49,552
分類為持作出售之非流動資產	—	—	634,849
其他流動資產	54,179	154,740	226,886
與分類為持作出售 非流動資產相關之負債	—	—	(160,270)
其他流動負債	(27,752)	(134,531)	(320,927)
非流動負債	(281,003)	(262,029)	(15,900)
淨資產	320,140	357,514	414,190

(B) 以下為本集團截至二零零七年三月三十一日(編製最近經審核賬目之日期)止年度之經審核財務報表，連同截至二零零六年三月三十一日止年度之可比較數字及本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之經審核賬目之隨附附註(其摘錄自本公司截至二零零七年三月三十一日止年度之年報)。

就以下財務報表之附註而言，參考頁碼乃本公司截至二零零七年三月三十一日止年度之年報之頁碼。

### 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
<b>持續經營業務</b>			
營業額	7	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	9	(20,508)	(10,545)
除稅前虧損	10	(37,982)	(46,028)
稅項	12	(466)	(355)
本年度持續經營業務之虧損		(38,448)	(46,383)
<b>已終止經營業務</b>			
本年度已終止經營業務之溢利	10及13	87,151	50,244
本年度溢利		<u>48,703</u>	<u>3,861</u>
每股盈利(虧損)	15		
源自持續及已終止經營業務			
— 基本		<u>2.93仙</u>	<u>0.23仙</u>
源自持續經營業務			
— 基本		<u>(2.31)仙</u>	<u>(2.79)仙</u>

## 綜合資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 (重列) 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	16	—	458,700
機器及設備	17	4,953	5,592
於聯營公司之權益	19	41,599	35,538
於共同控制實體之權益	20	—	96,504
會籍債券	21	3,000	3,000
		<u>49,552</u>	<u>599,334</u>
<b>流動資產</b>			
應收聯營公司款項	19	8	40,260
應收共同控制實體款項	20	—	11,643
持作買賣證券	22	—	225
持作出售物業	23	8,010	7,634
應收款項、給予客戶之 墊款、預付款項及按金	24	110,431	29,577
保證金存款	25	37,969	18,848
已抵押存款	26	24,076	20,261
銀行結存及現金	26	46,392	26,292
		<u>226,886</u>	<u>154,740</u>
分類為持作出售之非流動資產	13	<u>634,849</u>	—
		<u>861,735</u>	<u>154,740</u>
<b>流動負債</b>			
應收關連公司貸款	27	48,143	26,302
應付少數股東款項	28	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	29	81,050	62,074
可換股票據	30	97,038	—
財務擔保合約產生之負債	31	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	13	<u>160,270</u>	—
		<u>481,197</u>	<u>134,531</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>380,538</u>	<u>20,209</u>
		<u>430,090</u>	<u>619,543</u>

		二零零七年	二零零六年
	附註	港幣千元	(重列) 港幣千元
<b>股本及儲備</b>			
股本	33	167,444	166,244
儲備		246,746	191,270
		<u>414,190</u>	<u>357,514</u>
<b>本公司股權持有人應佔權益</b>			
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款—一年後到期款項	29	10,000	151,006
可換股票據	30	—	88,904
可贖回可換股優先股	32	1,373	1,194
遞延稅項	34	4,527	17,000
應付少數股東款項	28	—	3,194
財務擔保合約產生之負債	31	—	731
		<u>15,900</u>	<u>262,029</u>
		<u>430,090</u>	<u>619,543</u>

## 資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 (重列) 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
機器及設備	17	223	496
於附屬公司之權益	18	200,584	200,584
於共同控制實體之權益	20	—	1,802
會籍債券	21	3,000	3,000
		<u>203,807</u>	<u>205,882</u>
<b>流動資產</b>			
應收聯營公司款項	19	8	40,260
應收附屬公司款項	18	63,780	163,870
持作買賣證券	22	—	225
其他應收款項及預付款項	24	333	84
已抵押存款	26	20,070	20,261
銀行結存及現金	26	3,659	349
		<u>87,850</u>	<u>225,049</u>
分類為持作出售之非流動資產	13	103,227	—
		<u>191,077</u>	<u>225,049</u>
<b>流動負債</b>			
應付關連公司款項	18	21,054	25,918
其他應付款項及應計提費用		12,796	4,367
銀行貸款－於一年內到期之款項	29	12,000	46,500
可換股票據	30	97,038	—
財務擔保合約產生之負債	31	—	306
		<u>142,888</u>	<u>77,091</u>
與分類為持作出售之 非流動資產相關之負債	13	2,633	—
		<u>145,521</u>	<u>77,091</u>
流動資產淨值		<u>45,556</u>	<u>147,958</u>
		<u><u>249,363</u></u>	<u><u>353,840</u></u>

		二零零七年	二零零六年
	附註	港幣千元	(重列) 港幣千元
<b>股本及儲備</b>			
股本	33	167,444	166,244
儲備	35	80,546	94,302
		<hr/>	<hr/>
<b>總權益</b>		247,990	260,546
		<hr/>	<hr/>
<b>非流動負債</b>			
可換股票據	30	—	88,904
可贖回可換股優先股	32	1,373	1,194
財務擔保合約產生之負債	31	—	3,196
		<hr/>	<hr/>
		1,373	93,294
		<hr/>	<hr/>
		249,363	353,840
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



## 綜合權益變動表

截至二零零七年三月三十一日止年度

## 本公司股權持有人應佔

	本公司股權持有人應佔								
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	重估儲備 港幣千元	僱員以 股份為 基礎之 補償儲備 港幣千元	可換股 票據儲備 港幣千元 (附註30)	一般儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零五年四月一日	166,244	97,713	3,000	852	22,297	6,000	—	53,742	349,848
折算香港境外業務直接於 權益中確認之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	1,696	—	1,696
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	3,861	3,861
年內確認之總收入	—	—	—	—	—	—	1,696	3,861	5,557
確認權益結算並以股份為 基礎之付款	—	—	—	2,109	—	—	—	—	2,109
於二零零六年三月三十一日 及於二零零六年四月一日	166,244	97,713	3,000	2,961	22,297	6,000	1,696	57,603	357,514
折算香港境外業務直接於 權益中確認之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	3,859	—	3,859
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	48,703	48,703
年內確認之總收入	—	—	—	—	—	—	3,859	48,703	52,562
小計	166,244	97,713	3,000	2,961	22,297	6,000	5,555	106,306	410,076
發行股份	1,200	576	—	—	—	—	—	—	1,776
行使購股權	—	345	—	(345)	—	—	—	—	—
購股權失效	—	—	—	(181)	—	—	—	181	—
確認權益結算並以股份為 基礎之付款	—	—	—	2,338	—	—	—	—	2,338
於二零零七年三月三十一日	<u>167,444</u>	<u>98,634</u>	<u>3,000</u>	<u>4,773</u>	<u>22,297</u>	<u>6,000</u>	<u>5,555</u>	<u>106,487</u>	<u>414,190</u>

## 綜合現金流量表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 (重列) 港幣千元
<b>經營活動</b>		
除稅前溢利	38,179	12,968
調整：		
上市證券股息收入	(6)	(86)
折舊	1,726	1,014
融資成本	28,715	17,705
財務擔保合約攤銷產生之收入	(520)	(641)
出售固定資產之虧損(收益)	27	(5)
應佔聯營公司溢利	(6,061)	(5,784)
應佔共同控制實體虧損(溢利)	1,982	(63)
投資物業公平值變動	(66,300)	(39,838)
利息收入	(3,170)	(2,273)
持作買賣證券之變現及未變現盈利淨額	(297)	(2,158)
權益結算並以股份為基礎之支付開支	2,338	2,109
應收賬款撥備	312	556
外幣匯率之影響	1,980	310
就商譽確認之減值虧損	—	11,411
應收共同控制實體款項之減值虧損	—	2,888
<b>營運資本變動前之經營現金流量</b>	<b>(1,095)</b>	<b>(1,887)</b>
應收款項、給予客戶之墊款、 預付款及按金(增加)減少	(89,843)	12,070
持作出售物業增加	(376)	(7,634)
保證金存款增加	(19,121)	(9,147)
財務擔保合約產生之負債增加	2,413	—
其他應付款項及應計提費用增加	50,091	4,437
<b>經營業務耗用現金</b>	<b>(57,931)</b>	<b>(2,161)</b>
已付香港利得稅	(1,734)	(620)
已付中國所得稅	(466)	—
退稅	—	89
<b>經營活動耗用現金淨額</b>	<b>(60,131)</b>	<b>(2,692)</b>

	二零零七年	二零零六年
	港幣千元	(重列) 港幣千元
附註		
<b>投資活動</b>		
一家聯營公司之還款	80,726	—
僱員之還款	8,677	—
出售持作買賣證券所得款項	2,238	12,950
已收利息	1,461	594
出售機器及設備所得款項	125	158
已收上市證券股息	6	86
給予聯營公司之貸款	(40,000)	(40,000)
購買持作買賣證券	(1,716)	(11,017)
購買機器及設備及投資物業	(1,054)	(5,041)
收購附屬公司現金流入淨額	37	5,548
給予僱員之貸款	—	(18,077)
已收共同控制實體股息	—	500
	<u>50,463</u>	<u>(54,299)</u>
<b>投資活動所產生(耗用)之現金淨額</b>		
<b>融資活動</b>		
新籌得銀行貸款	138,550	59,500
來自關連公司之墊款	42,900	26,302
行使購股權發行之股份	1,776	—
償還銀行貸款	(109,574)	(24,412)
償還關連公司貸款	(21,000)	—
已付利息	(18,161)	(10,099)
已抵押存款增加	(3,815)	(20,261)
來自少數股東之墊款	—	18,934
已抵押存款解除	—	20,005
	<u>30,676</u>	<u>69,969</u>
<b>融資活動產生之現金淨額</b>		
現金及現金等價物增加淨額	21,008	12,978
年初之現金及現金等價物	26,292	13,314
外幣匯率變動之影響	(908)	—
	<u>46,392</u>	<u>26,292</u>
<b>年末之現金及現金等價物， 銀行結存及現金</b>		

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 1. 一般資料及財務報表之編製基準

本公司為香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址於年報公司資料一節披露。

本公司為投資控股公司。本集團主要業務為提供金融服務及物業租賃及開發。

財務報表以港幣呈報，港幣為本公司之功能貨幣。

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團已首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之多項新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）修訂本及詮釋（「詮釋」）（下文統稱為「新香港財務報告準則」），該等新香港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及本公司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」。

於有關共同控制實體及附屬公司需要償還貸款而給予銀行之財務擔保合約，本集團及／或本公司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包含在香港會計準則第39號，而是披露為或然負債。財務擔保之撥備只會於可能會有資源流出以支付財務擔保承擔，而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初步確認。於初步確認後，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)初步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。

於有關附屬公司及共同控制實體需要償還貸款而給予銀行之財務擔保合約，本公司已採納香港會計準則第39號之有關過渡性條文。財務擔保合約在其各自授出日期之公平值分別為港幣3,509,000元及港幣1,802,000元（即被視為向附屬公司及共同控制實體作出之注資），並於

附屬公司之權益及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新準則、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及本公司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 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分類 <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>4</sup>
香港(國際詮釋委員會)－詮釋第10號	中期財務報告及減值 <sup>5</sup>
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 <sup>6</sup>
香港(國際詮釋委員會)－詮釋第12號	服務經營權安排 <sup>7</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>7</sup> 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

#### 本集團

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。

## 本公司

採納新香港財務報告準則對本年度及過往年度之業績之影響如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
財務擔保合約攤銷產生之收入	870	992
本年度溢利增加	<u>870</u>	<u>992</u>

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			
於附屬公司之權益	197,075	3,509	200,584
於共同控制實體之權益	—	1,802	1,802
財務擔保合約產生之負債	—	(3,502)	(3,502)
對資產及負債之影響總額	<u>197,075</u>	<u>1,809</u>	<u>198,884</u>
累計虧損	<u>(39,478)</u>	<u>1,809</u>	<u>(37,669)</u>
對股本之影響總額	<u>(39,478)</u>	<u>1,809</u>	<u>(37,669)</u>

於二零零五年四月一日採納新香港財務報告準則對本公司股本之影響概述如下：

	於二零零五年 四月一日 (原文呈列) 港幣千元	調整 港幣千元	於二零零五年 四月一日 (重列) 港幣千元
保留溢利	6,686	817	7,503
對股本之影響總額	<u>6,686</u>	<u>817</u>	<u>7,503</u>

#### 4. 主要會計政策

財務報表乃按歷史成本基準編製，但不包括若干物業及金融工具，誠如以下載列之會計政策所闡釋，該等資產乃按公平值計量。

財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則而編製。此外，財務報表亦包括聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露規定。

##### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司所控制實體（其附屬公司）之財務報表。倘本公司有權控制該實體之財務及經營政策，以從其活動中獲取利益，則視為擁有控制權。

綜合收益表包括於年內所收購或出售之附屬公司之業績，分別由收購生效日期起計或計至出售生效日期止（倘適用）。

如有需要，可能會對附屬公司之財務報表作出調整，使其會計政策與本集團其他成員公司所使用之會計政策相一致。

所有集團內部交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目時撇銷。

綜合賬目時附屬公司資產淨值中之少數股東權益與本集團所佔之權益分開呈列。資產淨值中之少數股東權益包括該等權益於原業務合併日期之金額及少數股東應佔自合併日期起之權益變動。適用於少數股東之虧損高於少數股東於附屬公司權益之差額乃分配至本集團之權益中，惟少數股東具有約束力責任及有能力進行其他投資以彌補虧損則除外。

##### 業務合併

收購附屬公司乃以購入法列賬。收購成本乃按特定資產於交換日期之公平值、本集團就換取被收購公司之控制權而產生或承擔之負債及所發行之股本權益工具之總額，另加業務合併直接應佔之任何成本而計量。被收購公司符合香港財務報告準則第3號「業務合併」所規定確認條件之可識別資產、負債及或然負債乃於收購日期按其公平值確認，惟根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止業務」分類為持作出售項目之非流動資產（或出售組別）乃按公平值減銷售成本確認及計量。

收購所產生之商譽乃確認為資產，並初步按成本（即業務合併成本高於本集團於所確認可識別資產、負債及或然負債中之淨公平值權益之數額）計量。倘於重新評估後，本集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債中之淨公平值權益高於業務合併成本，則高出數額會即時確認於收益表內。

少數股東於被收購公司之權益初步按少數股東於所確認資產、負債及或然負債中之淨公平值比例計量。

##### 商譽

因收購附屬公司所得之商譽（收購之協議日期為二零零五年一月一日或之後），乃指在收購日期收購成本超出本集團於有關附屬公司或聯營公司之可識別資產、負債及或然負債公平值之差額。該等商譽按成本減任何累計減值虧損列賬。

收購附屬公司所產生已撥充資本之商譽另行在資產負債表呈列。

就減值測試而言，本集團向預期將受益於收購之協同效益之有關現金產生單位或現金產生單位組別分配收購附屬公司所產生之商譽。本集團每年會就獲分配商譽之現金產生單位進



行減值測試，及於有跡象顯示該單位可能已經減值時進行測試。就於某財政年度進行收購所產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位乃於該財政年度結束前進行減值測試。倘現金產生單位之可收回數額少於該單位之賬面值，則本集團會首先分配減值虧損以減少該單位獲分配之任何商譽之賬面值，再根據該單位之各項資產之賬面值按比例分配予該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損直接於收益表內確認。已確認商譽之減值虧損不會於往後期間撥回。

日後出售一間附屬公司時，釐定出售盈虧時須計入已撥充資本之商譽之應佔金額。

#### 於聯營公司之投資

聯營公司指投資者對其有重大影響之實體，而其並非為附屬公司或於合營公司之權益。

聯營公司之業績及資產與負債用權益會計法計入此等綜合財務報表。根據權益法，於聯營公司之投資乃以成本在綜合資產負債表內列值，並按本集團應佔聯營公司資產淨值之收購後變動作出調整，再減任何已識別減值虧損。倘本集團應佔聯營公司之盈虧相等於或高於其於該聯營公司之權益(包括任何實質上構成本集團於該聯營公司之投資淨額一部份之任何長期權益)，則本集團會終止確認其應佔之進一步虧損。本集團會就額外應佔之虧損撥備，並會確認負債，惟僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司付款為限。

倘本集團所佔可識別資產、負債及或然負債淨公平值高於收購成本，則會於重新評估後即時確認為損益。

當集團實體與本集團之聯營公司進行交易，損益會互相抵銷，數額以本集團於有關聯營公司之權益為限。

#### 合營公司

##### 共同控制實體

合營安排指以合營安排成立獨立實體，由各合營方共同控制其經濟活動，此實體即為共同控制實體。

共同控制實體之業績及資產和負債乃以權益會計法列入綜合財務報表內，惟當投資被列為持作出售類別時，則根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止業務」列賬。根據權益法，於合營公司之投資乃按成本，並就本集團於收購後應佔溢利或虧損之變動及合營公司權益之變動作出調整，再減任何已識別減值虧損計入綜合資產負債表。倘本集團應佔共同控制實體之虧損相等於或超逾其於該共同控制實體之權益，則本集團會終止確認其應佔之進一步虧損。本集團會就額外應佔虧損撥備，並僅於本集團已產生法定或推定責任或代表該共同控制實體支付之款項為限情況下方會確認負債。

收購成本高出本集團應佔共同控制實體於收購日期確認之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之數額確認為商譽。有關商譽列入該投資賬面值內，並作為部份投資評估減值情況。

倘本集團所佔可識別資產、負債及或然負債公平淨值高於收購成本，則會於重新評估後即時確認損益。

倘集團實體與本集團之共同控制實體進行交易，未變現損益會予撇減，以本集團於共同控制實體之權益為限，但在未變現虧損能證明被轉讓資產出現減值情況下，則會確認全額虧損。



### 持作出售之非流動資產

非流動資產及出售組別之賬面值如可透過出售交易而非透過持續使用而收回，則會分類為持作出售項目。此條件僅於很有可能達成出售及資產(或出售組別)可於現況下即時出售時方告符合。

分類為持作出售之非流動資產(及出售組別)乃按資產以往賬面值及公平值兩者中之較低者減出售成本計量。

### 收益確認

收入按已收及應收代價之公平值計量，乃指於日常業務過程中所提供服務應收之款項。

經營租約之租金收入以直線法於相關租期確認記入收益表。

擔保及相關財務服務收入會於收益表內確認，並於擔保期內按直線法基準予以攤銷。

管理費收入在提供管理服務時入賬。

金融資產之利息收入乃按時間基準，參考未償還本金及適用之實際利率計量，該利率為確實地將金融資產之預計可用年期內之估計未來現金收入貼現至該資產之賬面淨值之貼現率。

投資所得股息收入乃於股東有權收取該股息時確認入賬。

### 投資物業

於初步確認時，投資物業按成本(包括任何直接應佔費用)計量。於初步確認後，投資物業採用公平值模式計量。因投資物業之公平值變動而產生之盈虧於變動產生期間計入盈利或虧損。

### 機器及設備

機器及設備乃按成本值減其後之累計折舊及累計減值虧損列賬。

機器及設備項目在計及估計剩餘價值後，按估計可使用年期以直線法撇銷其成本。

機器及設備項目會在出售或預期繼續使用資產不會帶來未來經濟利益時終止確認。於終止確認該資產時產生之任何損益(以出售所得款項淨額與該項目之賬面值之差額計量)乃計入於終止確認該項目年度之綜合收益表內。

### 減值(商譽除外)

本集團於各結算日審閱其資產之賬面值，衡量是否有跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘估計資產之可收回金額低於賬面值，則會將資產賬面值降至可收回數額。減值虧損隨即確認為開支。

倘其後減值虧損撥回，則資產之賬面值將增至重新估計之可收回數額，惟增加後之賬面值不得超過假設並無於過往年度就資產確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時確認為收入。

## 外幣

各集團實體在編製財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣（「外幣」）所進行之交易按交易當日匯率換算為各自之功能貨幣（即該實體營運所在之主要經濟環境之貨幣）計量。在每一個結算日，以外幣為單位之貨幣性項目均按結算日之匯率再換算。以歷史成本計量並以外幣計價之非貨幣性項目不會再換算。

於結算及換算貨幣項目時所產生之匯兌差額，於其產生期間在收益表內確認。按公平值重新換算非貨幣項目產生之匯兌差額計入該期間之收益表。

為編製綜合財務報表，本集團海外業務之資產及負債按結算日當時之匯率換算為本公司之呈列貨幣（即港幣），而收支則按年內平均匯率換算，惟倘期內之匯率大幅波動，則按交易當日之匯率換算。所產生之匯兌差額（如有）確認為權益（匯兌儲備）之獨立項目。該等匯兌差額於業務出售期間在收益表確認。

於二零零五年一月一日或之後，於收購海外業務時產生之有關所收購可識別資產之商譽及公平值調整乃作為該海外經營業務之資產及負債處理，並按結算日之適用匯率進行換算。所產生之匯兌差額在匯兌儲備確認。

## 借貸成本

所有借貸成本於產生期間在綜合收益表內確認及列作融資成本。

## 退休福利成本

定額供款退休福利計劃之付款乃於僱員已提供服務而有權享有該供款時列支。

## 租賃

當租約條款將所涉及及擁有權之絕大部份風險及回報轉讓予承租人時，租約乃分類為融資租約。所有其他租約均列作經營租約。

### 本集團作為出租人

經營租約之租金收入於相關租賃期內按直線法於綜合收益表確認。

### 本集團作為承租人

經營租約之應付租金於相關租賃期內按直線法於收益表扣除。作為獎勵訂立經營租約之已收及應收利益乃按直線法於租賃期內確認為租金開支之扣減項目。

## 稅項

所得稅開支指本期應付及遞延稅項之總和。

本期應付稅項乃根據年內之應課稅溢利計量。應課稅溢利與綜合收益表上呈報之溢利不同，乃由於應課稅溢利不包括其他年期之應課稅收入或可扣稅支出，亦不包括收益表內不需課稅及不可扣稅之項目。本集團本期稅項負債以結算日已制訂或實際採用之稅率計量。

遞延稅項根據綜合財務報表中資產及負債之賬面值及其用於計量應課稅溢利之相應稅基之間之差額而確認，並以資產負債表負債法計量。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產則於可能出現應課稅溢利以抵銷可扣稅之臨時差額時提撥。如暫時差額源自商譽或對應課稅溢利及會計溢利皆無影響交易中資產及負債之初期確認（商業合併除外），該等資產及負債將不予確認。

遞延稅項資產之賬面值會於每個結算日審閱，並在應課稅溢利可能不足以收回該項資產之全部或部份時作出調減。

遞延稅項是根據預期負債償還或資產變現期間所適用之稅率計量。遞延稅項於收益表中扣除或計入收益表，惟於遞延稅項直接在權益中扣除或計入權益之情況下，遞延稅項亦會於權益中處理。

### 持作出售物業

持作出售物業乃以成本值或可變現淨值兩者中之較低者列賬。

### 金融工具

倘實體成為有關工具合約之訂約方，則在資產負債表確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債（透過損益以公平值釐定之金融資產及金融負債除外）而直接產生之交易成本乃於初步確認時加入金融資產或金融負債（如適用）之公平值，或從金融資產或金融負債之公平值中扣除。因收購透過損益以公平值釐定之金融資產或金融負債而直接產生交易成本即時於收益表確認。

### 金融資產

本集團之金融資產分類為以下三個類別其中之一，包括透過損益以公平值釐定之金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產。所有定期購買或出售之金融資產乃按結算日基準確認及終止確認。定期購買或出售乃購買或銷售金融資產，並要求於市場上按規則或慣例設定之時間框架內付運資產。所採納之與各類金融資產有關之會計政策乃載於下文。

### 透過損益以公平值釐定之金融資產

於初次確認後之各結算日，透過損益以公平值釐定之金融資產（包括持作交易之該等金融資產）會按公平值計量，公平值變動會於產生期內直接於收益表內確認。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款且並無在活躍市場上報價之非衍生金融資產。從初次確認後之每個結算日，貸款及應收款項（包括應收聯營公司款項、應收共同控制實體款項、應收款項、給予客戶墊款、按金、保證金存款、已抵押存款及銀行結存）均按實際利率法計量攤銷成本及扣減任何可識別減值虧損後列賬。減值虧損乃當可實質證明資產減值時於損益中確認，並按該資產之賬面值與按原先實際利率折讓之估計未來現金流量之現值間之差額計量。當資產之可收回數額客觀地與確認減值後所發生之事件有關時，則減值虧損會於隨後會計期間予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日之賬面值不得超過未確認減值時之已攤銷成本。

### 可供出售金融資產

可供出售金融資產（包括會籍債券）為指定或並非分類為透過損益以公平值釐定之金融資產、貸款及應收款項或持至到期投資之非衍生產品。於初步確認後之各結算日，可供出售金

融資產按公平值計量。公平值變動於權益內確認，直至出售投資或釐定為減值為止，屆時以往於權益內確認之累計收益或虧損會從權益中剔除，並於收益表內確認。可供出售金融資產之任何減值虧損於收益表確認。可供出售股本投資之減值虧損將不會於以後期間撥回。就可供出售債項投資而言，倘該投資之公平值之增加可客觀地與確認減值虧損後之事件有關，則減值虧損將獲撥回。

#### 金融負債及股本

企業所發行之金融負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容及金融負債和股本工具之定義予以分類。股本工具乃證明本集團資產經扣除其所有負債後之餘額權益之任何合約。

#### 可換股票據

本集團所發行之可換股票據包含負債及購股權部份，於初步確認時分開歸類為各自項目。以定額現金或另一金融資產交換本公司固定數目之股本工具之方式結算之購股權，則歸類為股本工具。

初步確認時，負債部份之公平值按同類不可換股債務之當時市場利息釐定。發行可換股票據之收益與劃定為負債部份之公平值之間之差額，即持有人可將票據轉換為股權之換股權，乃計入權益(可換股票據儲備)內。

於往後期間，可換股票據之負債部份乃採用實際利率法計算之攤銷成本列賬。股本成份(即將負債部份轉換為本公司普通股之期權)將繼續記入可換股票據儲備項下，直至內含期權獲行使為止(在該情況下，可換股票據儲備項下之結餘將轉撥至股份溢價)。倘於到期日期權仍未行使，可換股票據儲備之結餘則會轉撥至保留溢利。期權兌換或到期時將不會於收益表中確認任何盈虧。

與發行可換股票據相關之交易成本乃按所得款項之劃分比例分配至負債及權益部份。與權益部份相關之交易成本乃直接計入權益內。與負債部份相關之交易成本乃計入負債部份之賬面值，並按可換股票據之期限採用實際利率法攤銷。

#### 可贖回可換股優先股

優先股可供持有人選擇贖回及轉換為普通股，有關選擇會導致以定額現金或另一金融資產換取本公司固定數目之股本工具之情況下，則會根據「可換股票據」政策所描述者列賬。

#### 其他金融負債

本集團之其他金融負債包括來自關連公司之貸款、應付少數股東款項、其他應付款項及銀行貸款款。本公司之金融負債包括應付附屬公司款項、其他應付款項及銀行貸款款。本集團及本公司之該等金融負債隨後採用實際利息法按攤銷成本計量。

#### 股本工具

本公司發行之股本工具按所得款項扣除直接發行成本入賬。

### 財務擔保合約

財務擔保合約指發行人須根據債務工具之原有或修訂條款作出特定付款以補償持有人因特定債務人無法償還到期款項而蒙受之損失。本集團所發行但尚未指定為透過損益以公平值釐定之財務擔保合約，會初步按其公平值減發行財務擔保合約之直接應佔交易成本確認。於初步確認後，本集團會以：(i)根據香港會計準則第37號釐定之款額及(ii)初步確認之款額(以較高者為準)計量財務擔保合約，並於適用時減去根據香港會計準則第18號確認之累計攤銷。

### 以股份為基礎之付款交易

#### 以權益結算以股份為基礎之付款交易

#### 授予僱員之購股權

參考授出日期所授購股權公平值釐定之已接受服務之公平值乃於歸屬期按直線法予以扣除，並相應增加權益(僱員以股份為基礎之薪酬儲備)。

於各結算日，本集團會更改預期最終將歸屬之估計購股權數目。調整原有估計之影響(若有)會於收益表內確認，並在僱員以股份為基礎之薪酬儲備作出相應調整。

行使購股權時，先前在僱員以股份為基礎之薪酬儲備確認之款項將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於到期日仍未行使，先前於僱員以股份為基礎之薪酬儲備內確認之金額將轉撥至保留溢利。

## 5. 估計不明朗因素之主要來源

於應用本集團會計政策之過程中，管理層作出以下對綜合財務報表內已確認金額構成重大影響之估計。

### 給予客戶墊款之減值虧損

給予客戶墊款之減值虧損乃根據估計未來現金流量進行評估及計提。倘實際現金流量少於預期現金流量，可能產生重大減值虧損。

## 6. 財務風險管理之目標及政策

本集團之主要金融工具包括應收款項、給予客戶墊款、保證金存款、已抵押存款、銀行結存、應收關連公司貸款、應付少數股東款項、其他應付款項、銀行貸款及可換股票據。下文載列與此等金融工具相關之風險以及如何減低此等風險之政策。管理層負責管理及監控該等風險，以確保及時有效地採取適當措施。

### 現金流量利率風險

本集團之現金流量利率風險主要與浮息銀行貸款、應收關連公司貸款及應付少數股東款項有關(參看各附註)。本集團之政策是維持其借貸於浮動利率以盡量降低公平值利率風險。

## 信貸風險

於二零零七年三月三十一日，本集團因本集團提供財務擔保之交易對手未能履行承諾造成本集團財務損失而面對之最大信貸風險來自下列項目：

- 綜合資產負債表所示各項已確認金融資產之賬面值；及
- 於附註40中披露為或然負債之金額。

有關有抵押客戶融資服務，本集團管理層已授權一個小組負責釐定信貸額、批核信貸及其他監察程序，以確保採取跟進步驟收回逾期債項。此外，本集團於每個結算日均檢討各別貿易債項之可收回數額，以確保已就不可收回數額作出足夠減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險得以大大減低。

本集團之信貸擔保服務業務是為客戶向銀行及其他方提供擔保，該業務使本集團面臨信貸風險。本集團在各地區建立信貸組，負責評估客戶之信貸評級，以確保所有客戶擁有健全之財務背景及充足之償還能力。管理層針對各地區總經理之酌情權設立信貸限額。任何超逾此等信貸核准限額之行為須先經高級管理層及後經融眾集團有限公司（一間本公司擁有51%權益之附屬公司）董事批准。信貸組亦須就客戶未償還銀行貸款採取跟進措施。此等或然負債已於附註40披露。

由於交易對手方大多數為高信貸評級之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

本集團並無高度集中之信貸風險，因風險分散於多個交易對手方及客戶。

## 流動資金風險

本集團透過結合借貸與股本為其營運提供資金。本集團維持充足之信貸額度，以保證在需要時有充裕流動資金。管理層定期監督本集團之流動資金狀況，以確保有充足流動資金承擔所有責任。

## 公平值

金融資產及金融負債之公平值乃參考可觀察之現時市場交易，根據基於折現現金流量分析之公認定價模式釐定。

董事認為，按攤銷成本計入綜合財務報表之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

## 7. 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>

## 8. 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、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 金融服務		已終止經營業務 物業租賃與開發		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
來自外間客戶之收入	<u>24,876</u>	<u>8,091</u>	<u>34,778</u>	<u>31,871</u>	<u>59,654</u>	<u>39,962</u>
投資物業公平值變動	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>66,300</u>	<u>39,838</u>	<u>66,300</u>	<u>39,838</u>
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)
年內溢利					<u>48,703</u>	<u>3,861</u>

\* 分部業績包括持續進行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析如下：

	持續經營業務 金融服務		已終止經營業務 物業租賃與開發		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
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	<u>312</u>	<u>397</u>	<u>—</u>	<u>159</u>	<u>312</u>	<u>556</u>



## 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 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 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>

## 9. 融資成本

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

## 10. 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 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 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
核數師酬金	1,577	1,191	240	200	1,817	1,391
折舊	1,719	710	7	304	1,726	1,014
匯兌虧損	—	328	—	—	—	328
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
匯兌收益	1,165	—	—	—	1,165	—
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
持作買賣證券之 公平值變動淨收益	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	—

## 11. 董事及僱員酬金

於截至二零零七年三月三十一日止年度，各位董事之酬金載列如下：

	董事袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物利益 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	以股份為 基礎之支付 港幣千元	總計 港幣千元
<b>執行董事</b>						
黃如龍先生	—	1,440	12	120	199	1,771
紀華士先生	—	960	12	—	199	1,171
藍寧先生	—	958	13	—	199	1,170
丁仲強先生	—	1,300	12	80	372	1,764
黃逸怡小姐	—	10	1	—	6	17
<b>獨立非執行董事</b>						
葉彥華先生	60	—	—	—	32	92
馬豪輝先生銀紫荊星章太平紳士	120	—	—	—	32	152
Melvin Jitsumi Shiraki先生	60	—	—	—	32	92
總額	240	4,668	50	200	1,071	6,229

於截至二零零六年三月三十一日止年度，各位董事之酬金載列如下：

	董事袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物利益 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	以股份為 基礎之支付 港幣千元	總計 港幣千元
<b>執行董事</b>						
黃如龍先生	—	1,710	12	120	265	2,107
紀華士先生	—	900	12	—	265	1,177
高寶明先生	25	—	—	—	110	135
藍寧先生	—	861	18	—	265	1,144
丁仲強先生	—	980	10	80	220	1,290
樂家宜女士	10	—	—	—	—	10
<b>獨立非執行董事</b>						
葉彥華先生	60	—	—	—	28	88
馬豪輝先生銀紫荊星章太平紳士	120	—	—	—	28	148
Melvin Jitsumi Shiraki先生	60	—	—	—	28	88
張小舒先生	20	—	—	—	—	20
總額	295	4,451	52	200	1,209	6,207

附註：

- (1) 花紅乃參考兩個年度內之經營業績及各人之表現釐定。
- (2) 於截至二零零七年三月三十一日止年度，黃如龍先生放棄港幣550,000元之酬金。於截至二零零六年三月三十一日止年度，概無董事放棄酬金。

## 僱員酬金

於兩個年度內，五位最高薪酬人士包括四位董事，彼等酬金之詳情載於上文。餘下唯一最高薪酬人士之酬金如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
薪金及其他酬金	714	845
以股份為基礎之支付	5	—
退休福利計劃供款	12	6
	<u>731</u>	<u>851</u>

上述僱員之酬金少於港幣1,000,000元。

本集團概無向董事或五名最高薪人士支付酬金作為招攬加入本集團或在加入當時之獎勵或離職補償。

## 12. 稅項

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
支出(抵免)包括：						
即期稅項						
香港利得稅						
— 本年撥備	—	—	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(附註34)	—	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>

香港利得稅按年內估計應課稅溢利之17.5%(二零零六年：17.5%)計算。中國稅項已按各司法權區當時之稅率撥備。

年內可與綜合收益表之除稅前(虧損)溢利對賬之稅項(抵免)支出如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
除稅前(虧損)溢利		
持續經營業務	(37,982)	(46,028)
已終止經營業務	76,161	58,996
	<u>38,179</u>	<u>12,968</u>
按本地所得稅率17.5%(二零零六年：17.5%)		
計算之稅項	6,681	2,269
毋需課稅收入之稅務影響	(11,499)	(1,063)
不可扣稅開支之稅務影響	10,581	8,231
未確認稅項虧損之稅務影響	3,445	2,529
動用過往年度稅務虧損之稅務影響	(2,097)	—
撥回因投資物業目的變動而產生之 投資物業之遞延稅項負債	(12,797)	—
不同司法權區稅率之影響	(4,821)	(3,116)
過往年度(超額撥備)撥備不足	(17)	257
	<u>(10,524)</u>	<u>9,107</u>
年內稅項(抵免)支出		

### 13. 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(附註42(a))完成。交易之詳情已於本公司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於南京國際商城及Ace Intelligent Consultants Limited均持有25%權益。出售已於二零零七年六月(附註42(f))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。

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)已歸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
其他經營開支	(10,054)	(2,119)
應佔共同控制實體(虧損)溢利	(1,982)	63
融資成本	(8,207)	(7,160)
	<hr/>	<hr/>
除稅前溢利	76,161	58,996
稅項	10,990	(8,752)
	<hr/>	<hr/>
年內溢利	<u>87,151</u>	<u>50,244</u>

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類別如下：

	本集團 港幣千元	本公司 港幣千元
分類為持作出售資產		
投資物業(附註16)	525,000	—
於共同控制實體之權益(附註20)	96,971	1,802
應收共同控制實體款項(附註20)	12,878	—
應收附屬公司款項(附註18)	—	101,425
	<hr/>	<hr/>
	<u>634,849</u>	<u>103,227</u>
與分類為持作出售資產相關之負債		
銀行貸款(附註29)	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(附註31)	517	2,633
	<hr/>	<hr/>
	<u>160,270</u>	<u>2,633</u>

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。

## 14. 股息

於二零零七年概無派付或擬派任何股息，自結算日起亦無擬派任何股息（二零零六年：無）。

## 15. 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。

## 16. 投資物業

## 本集團

	港幣千元
於二零零五年四月一日	415,108
添置	3,862
出售	(108)
投資物業公平值之變動	39,838
	<hr/>
於二零零六年三月三十一日及二零零六年四月一日	458,700
投資物業公平值之變動	66,300
轉撥至分類為持作出售之非流動資產（附註13）	(525,000)
	<hr/>
於二零零七年三月三十一日	—
	<hr/> <hr/>

## 附註：

- (a) 本集團之投資物業於二零零六年三月三十一日及轉撥至列作持作出售之非流動資產當日之公平值，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。

- (b) 投資物業位於香港，並根據長期租約持有。
- (c) 本集團所有以經營租賃形式持有以賺取租金收入或作資本增值用途之物業權益均以公平價值模式計量，並於二零零六年三月三十一日及直至轉撥至列作持作出售之非流動資產當日分類為投資物業入賬。根據附註13所述之交易，將於十二個月內出售之投資物業已重新分類為列作持有作出售用途之非流動資產。

## 17. 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
<b>本集團</b>		
<b>成本</b>		
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
<b>累計折舊</b>		
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
<b>賬面淨值</b>		
於三月三十一日	4,953	5,592
<b>本公司</b>		
<b>成本</b>		
於四月一日	970	946
添置	15	24
於三月三十一日	985	970
<b>累計折舊</b>		
於四月一日	474	178
本年度計入	288	296
於三月三十一日	762	474
<b>賬面淨值</b>		
於三月三十一日	223	496

上述機器及設備項目以直線法按年率20%至33<sup>1</sup>/<sub>3</sub>%計算折舊。



## 18. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非上市股份，按成本計 視同出資	197,075 3,509	197,075 3,509
	<u>200,584</u>	<u>200,584</u>
應收附屬公司款項 轉撥至分類為持作出售之非流動資產 (附註13)	165,205 (101,425)	163,870 —
	<u>63,780</u>	<u>163,870</u>

應收附屬公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。根據附註13詳述之出售，應收附屬公司款項(將於十二個月內售出)已重新歸類為持作出售之非流動資產。

於二零零七年三月三十一日，主要附屬公司詳情載於附註44。

於二零零七年三月三十一日，本公司應付一間附屬公司款項港幣21,054,000元(二零零六年：港幣25,918,000元)，該款項為無抵押、免息及無固定還款期。

## 19. 於聯營公司之權益

	本集團		本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
應佔資產淨值	<u>41,599</u>	<u>35,538</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
應收聯營公司款項	<u>8</u>	<u>40,260</u>	<u>8</u>	<u>40,260</u>

本公司自二零零六年三月六日起向金榜融資股份有限公司(「金榜融資」)授出額度為港幣40,000,000元之無抵押循環融資，為期三年。循環融資按每年之優惠利率加3厘計息。任何未收回貸款須徵收每年0.25%承諾費。貸款於年內交收，於二零零七年三月三十一日之結存即應收金榜融資之未償承諾費。

聯營公司詳細資料如下：

聯營公司名稱	業務架構	註冊成立及 經營地點	已發行及 已繳足資本／ 註冊股本詳情	由本公司間接 持有之所有權 權益比例	主要業務
金榜融資*	註冊成立	香港	港幣 150,000,000元	20%	金融服務公司之 投資控股公司

\* 該聯營公司財政年度之年結日定為十二月三十一日。

#### 聯營公司財務資料概要

金榜融資及其附屬公司之財務資料概要(乃摘錄自三月三十一日之管理賬目)載列如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
總資產	378,575	455,858
總負債	(170,414)	(277,902)
少數股東權益	(170)	(266)
聯營公司股權持有人應佔資產淨值	<u>207,991</u>	<u>177,690</u>
本集團應佔聯營公司資產淨值	<u>41,599</u>	<u>35,538</u>
收益	<u>107,035</u>	<u>103,369</u>
年內溢利	<u>30,305</u>	<u>28,917</u>
年內本集團應佔聯營公司業績	<u>6,061</u>	<u>5,784</u>

## 20. 於共同控制實體之權益

	本集團		本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
分佔之資產淨值	60,501	60,034	—	—
商譽	34,668	34,668	—	—
視同出資	1,802	1,802	1,802	1,802
	96,971	96,504	1,802	1,802
轉撥至分類為持作出售之 非流動資產 (附註13)	(96,971)	—	(1,802)	—
	<u>—</u>	<u>96,504</u>	<u>—</u>	<u>1,802</u>
應收共同控制實體款項	12,878	11,643	—	—
轉撥至分類為持作出售之 非流動資產 (附註13)	(12,878)	—	—	—
	<u>—</u>	<u>11,643</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

下表僅列出於二零零七年三月三十一日對本集團業績或資產淨值有重大影響之共同控制實體之資料：

共同控制 實體名稱	業務架構	註冊成立及 經營地點	已發行及 已繳足資本/ 註冊股本詳情	由本公司間接 持有之所有權 權益比例	主要業務
南京國際商城建設 有限公司* (「南京國際商城」)	合資經營企業	中國	10,000,000美元	25%	投資控股

\* 該共同控制實體及其附屬公司財政年度之年結日為十二月三十一日。

於截至二零零四年三月三十一日止年度，本集團與南京國際商城訂立股東貸款協議。根據該協議，本集團向南京國際商城墊付款項港幣10,000,000元，以每年之優惠利率加2厘計息。該款項為無抵押及須於要求時償還。於二零零七年三月三十一日，應收南京國際商城之未償貸款及利息分別為數港幣10,000,000元（二零零六年：港幣10,000,000元）及約港幣2,878,000元（二零零六年：港幣1,643,000元）。

受附註13詳述之出售所規限，於共同控制實體之權益及應收一間共同控制實體之款項（將於十二個月內售出）已重新歸類為持作出售之非流動資產。

有關本集團應佔主要共同控制實體南京國際商城及其附屬公司之權益之財務資料概要(摘錄自於三月三十一日之管理賬目)載列如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 (重列) 港幣千元
資產及負債		
非流動資產	81,244	78,786
流動資產	407,108	365,357
非流動負債	(198,067)	(184,724)
流動負債	(164,516)	(135,558)
	<u>125,769</u>	<u>123,861</u>
少數股東權益	(63,611)	(62,258)
	<u>62,158</u>	<u>61,603</u>
收益	—	—
開支	(1,910)	(789)
年內虧損	<u>(1,910)</u>	<u>(789)</u>

於二零零七年三月三十一日，銀行貸款合計人民幣901,107,000元(二零零六年：人民幣888,382,000元)計入流動負債及非流動負債。銀行貸款由下列項目抵押：

- (i) 南京國際商城及其附屬公司之若干現金及銀行結存人民幣238,952,000元(二零零六年：人民幣253,258,000元)抵押予銀行，作為獲得銀行貸款合共人民幣235,000,000元(二零零六年：人民幣250,000,000元)之抵押品。
- (ii) 若干銀行貸款合共人民幣117,130,000元(二零零六年：人民幣120,405,000元)，以南京國際集團股份有限公司(「南京國際集團」)(其中南京國際商城擁有66.96%股權)股份作抵押。該銀行貸款另由本集團及其他股東擁有之南京國際商城之全部股權以及其於此獲得之股息、利益及其他貨幣作為抵押。
- (iii) 總賬面值為人民幣1,334,206,000元(二零零六年：人民幣1,213,850,000元)之若干部份發展中之物業被用作獲得銀行貸款及其他借款合共款項人民幣548,977,000元(二零零六年：人民幣517,977,000元)之抵押品。

## 21. 會籍債券

### 本集團及本公司

會籍債券之公平值乃參考類似會籍債券之近期交易價釐定。

## 22. 持作買賣證券

	本集團及本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
上市證券：		
於香港上市之股本證券	—	225

## 23. 持作出售物業

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
持作出售物業，按成本	8,010	7,634

持作出售物業包括中國武漢地區之若干物業。本集團並無意為資本升值或租金收入而長期持有該等物業。

## 24. 應收款項、給予客戶之墊款、預付款項及按金

	本集團		本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	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	333	84
	<u>110,431</u>	<u>29,577</u>	<u>333</u>	<u>84</u>

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。

計入本集團之預付款項、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：

	本公司	
	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
	19,658	4,613

## 25. 保證金存款

本集團存放於銀行之保證金存款乃作為本集團適當進行於中國之金融服務業務之抵押。保證金存款按介乎0.72%至3.06%之現行市場利率計算利息。

## 26. 銀行結存及現金／已抵押存款

已抵押存款指為獲得授予本集團之銀行融資向銀行抵押之存款。本集團及本公司之已抵押存款為港幣24,076,000元（二零零六年：港幣20,261,000元）及港幣20,070,000元（二零零六年：港幣20,261,000元），以獲得短期銀行貸款及未提取融資，因此列為流動資產。

本集團及本公司之銀行結存分別按介乎0.72%至3.06%及2.46%至2.78%之現行市場利率計算利息。本集團及本公司之抵押存款分別按介乎0.72%至5.22%及4.33%至5.22%之利率計算固定利息。

本集團及本公司之已抵押存款金額包括以美元計價之港幣20,070,000元（二零零六年：港幣20,261,000元）。

## 27. 應收關連公司貸款

### 本集團

貸款乃無抵押及須於一年內償還。應收關連公司貸款包括餘額約港幣19,500,000元，其按高於聯邦基金利率之年利率3%計息。餘額乃按介乎最優惠利率至高於最優惠利率1%之年利率計息。

於二零零六年三月三十一日，應收關連公司貸款為無抵押，其按介乎最優惠利率至高於最優惠利率2%之年利率計息。

## 28. 應付少數股東款項

### 本集團

應付少數股東款項為無抵押，其按介乎最優惠利率至高於最優惠利率2%之年利率計息（二零零六年：最優惠利率至高於最優惠利率2%之年利率）。於二零零七年三月三十一日，應付少數股東款項須於一年內償還。於二零零六年三月三十一日計入該款項之金額為港幣3,194,000元，應於二零零七年三月三十一日後償還，因此列為非流動資產。餘額須於一年內償還。

## 29. 銀行貸款

於二零零七年三月三十一日，所有銀行貸款為有抵押，並按以下時間償還：

	本集團		本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一年內	94,624	62,074	12,000	46,500
一年後但兩年內	23,574	13,574	—	—
兩年後但五年內	40,722	40,722	—	—
五年後	83,136	96,710	—	—
	<u>242,056</u>	<u>213,080</u>	<u>12,000</u>	<u>46,500</u>
減：於一年內到期並列於 流動負債項下之款項 轉撥至分類持作出售之 非流動資產相關之 負債 (附註 13)	(81,050)	(62,074)	(12,000)	(46,500)
	<u>(151,006)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
一年後到期款項	<u>10,000</u>	<u>151,006</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 本集團

本集團之銀行貸款為按介乎香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加0.8厘至香港銀行同業拆息加1.15厘年息計息之浮息貸款。利息每1至3個月重新釐定。

本集團之貸款以有關集團實體之功能貨幣計值。

根據附註13詳述之交易，銀行貸款款於二零零七年三月三十一日為港幣151,006,000元，其後已於完成交易時償還以便解除投資物業之法律業權，因而該等貸款已被重新分類為與持作出售之非流動資產有關之負債。

於二零零七年三月三十一日，由香港及國內若干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）（相當於約港幣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：無）（相當於約港幣4,007,000元（二零零六年：無））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有限公司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）（相當於約港幣8,010,000元（二零零六年：相當於約港幣7,634,000元））之本集團持有待售物業。

已抵押投資物業已於結算日後償付有關銀行貸款後獲解除抵押。

## 30. 可換股票據

## 本集團及本公司

於二零零四年八月五日，本公司向受共同控制之關連公司發行面值為港幣70,000,000元之可換股票據。該等票據為免息及於二零零七年八月五日期到，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三十一日，本公司向有相同董事之關連公司發行面值為港幣30,000,000元之可換股票據，該等票據為免息及於二零零七年八月五日期到，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。

於初次透過按公平值確認負債部份並將剩餘價值撥歸權益部份後，可換股票據分為負債部份港幣77,703,000元及權益部份港幣22,297,000元。負債部份隨後按攤銷成本列賬，而權益部份則於可換股票據儲備內確認。負債部份之實際利率為年息率8.75%。

## 31. 財務擔保合約產生之負債

	本集團		本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
源自外間客戶	2,413	—	—	—
源自共同控制實體	517	1,037	2,633	3,502
	<u>2,930</u>	<u>1,037</u>	<u>2,633</u>	<u>3,502</u>

## 本集團

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142,397,000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費用之16.7%，而根據該等協議，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13）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元已重新分類為持作出售非流動資產有關之負債。



## 本公司

除上文所披露者外，於二零零三年四月，本公司就授予附屬公司之銀行融資作出為數港幣200,000,000元之擔保。於授出日期，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為港幣3,509,000元。在該等交易（詳情見附註13）規限下，有關銀行貸款隨後將獲償還，故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2,633,000元已重新分類為持作出售非流動資產有關之負債。

## 32. 可贖回可換股優先股

## 本集團及本公司

於二零零七年三月三十一日，已發行68,400,000股優先股（二零零六年：68,400,000股優先股）。優先股無權享有分派予股東之股息。優先股所附之購股權因於截至二零零四年九月十七日未獲行使而失效。

根據優先股之條款及條件，優先股可由優先股持有人於發行日期後50年內任何時間以每優先股港幣10.00元之贖回價贖回。

於初次透過按公平值確認負債部份並將剩餘價值撥歸權益部份後，優先股分為負債部份港幣811,000元及權益部份港幣6,029,000元。負債部份按攤銷成本列賬，而權益部份則因購股權已於往年失效而計入保留溢利。負債部份之實際利率為年息率13.97%。

## 33. 股本

	股份數目 千股	款額 港幣千元
每股面值港幣0.10元之普通股		
法定：		
於二零零五年四月一日、二零零六年三月三十一日及 二零零七年三月三十一日	<u>25,000,000</u>	<u>2,500,000</u>
已發行及繳足：		
於二零零五年四月一日及二零零六年三月三十一日	1,662,440	166,244
因行使購股權而發行股份	<u>12,000</u>	<u>1,200</u>
於二零零七年三月三十一日	<u>1,674,440</u>	<u>167,444</u>

年內，由於購股權獲行使，本公司按每股港幣0.148元配發及發行合共12,000,000股每股面值港幣0.10元之普通股。年內發行之所有股份於所有方面與現有股份享有同等權益。

## 34. 遞延稅項

## 本集團

以下為現時及過往年度，獲本集團確認之主要遞延稅項負債及其變動：

	折舊免稅額 港幣千元	投資物業 盈餘重估 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零五年四月一日	1	9,582	9,583
於收益表扣除 (附註12)	445	6,972	7,417
於二零零六年三月三十一日及 二零零六年四月一日	446	16,554	17,000
於收益表扣除 (撥回) (附註12)	324	(12,797)	(12,473)
於二零零七年三月三十一日	<u>770</u>	<u>3,757</u>	<u>4,527</u>

於二零零七年三月三十一日，本集團有未確認稅項虧損約港幣146,677,000元 (二零零六年：港幣137,538,000元) 可用於抵銷日後溢利。由於無法預計日後溢利趨勢，故並無確認遞延稅項資產。計入尚未確認稅項虧損之虧損約港幣113,152,000元 (二零零六年：港幣110,766,000元) 可能會被無限期結轉，其餘額將於未來五年不同日期到期。

## 本公司

於二零零七年三月三十一日，本公司有未確認稅項虧損約港幣105,354,000元 (二零零六年：港幣105,644,000元) 可用於抵銷日後溢利。該稅項虧損可能會被無限期結轉。由於無法預計日後溢利，故並無確認遞延稅項資產。

## 35. 儲備

	股份溢價 港幣千元	重估儲備 港幣千元	僱員以股份	可換股 票據儲備 港幣千元	保留溢利		總額 港幣千元
			為基礎之 薪酬儲備 港幣千元		一般儲備 (累計虧損)	港幣千元	
本公司							
於二零零五年四月一日， 如之前呈列	97,713	3,000	852	22,297	6,000	6,686	136,548
會計政策變動之影響 (附註3)	—	—	—	—	—	817	817
於二零零五年四月一日， 重列	97,713	3,000	852	22,297	6,000	7,503	137,365
年內虧損	—	—	—	—	—	(45,172)	(45,172)
確認權益結算並以股份 為基礎之付款	—	—	2,109	—	—	—	2,109
於二零零六年三月三十一日及 二零零六年四月一日	97,713	3,000	2,961	22,297	6,000	(37,669)	94,302
年內虧損	—	—	—	—	—	(16,670)	(16,670)
發行股份	576	—	—	—	—	—	576
行使購股權	345	—	(345)	—	—	—	—
購股權失效	—	—	(181)	—	—	181	—
確認權益結算並以股份 為基礎的付款	—	—	2,338	—	—	—	2,338
於二零零七年三月三十一日	<u>98,634</u>	<u>3,000</u>	<u>4,773</u>	<u>22,297</u>	<u>6,000</u>	<u>(54,158)</u>	<u>80,546</u>

## 36. 權益結算並以股份為基礎的交易

本公司設立購股權計劃(「計劃」)，旨在為合資格參與者(包括本公司之董事及本集團其他合資格參與者)提供激勵及獎賞。計劃於二零零二年九月十八日生效，除非另行註銷或修訂，否則計劃於該日起計10年內將仍然有效。於二零零三年八月二十九日，對計劃作出修訂以使其更加透明。

根據計劃及任何其他購股權計劃，所有已授出但尚未行使之購股權獲行使時可予發行之股份數目最多不得超過本公司不時已發行股份之30%。根據計劃及任何其他購股權計劃授出之所有購股權獲行使時可予發行之股份總數，不得超過計劃通過當日已發行股份之10%。

已發行股份及於任何12個月期間內根據計劃向各參與者授出之購股權獲行使時可發行之股份總數，不得超過本公司其時已發行股本之1%。

提呈授出之購股權可於提呈日期起計21日內接納，而獲授人須支付合共港幣1元之象徵式代價。所授出之購股權之行使期由董事釐定，並由購股權授出及接納日期開始，而可由董事釐定之購股權屆滿日期不得遲於提呈購股權日期起計十年。

購股權之認購價由董事釐定，但不可低於下列三者中之較高者：(i)於提呈日期以一手或多手進行交易之股份在聯交所日常報價單上所示之收市價；及(ii)股份於緊接提呈日期前五個交易日在聯交所日常報價單上所示之平均收市價；及(iii)股份之面值。

於截至二零零七年三月三十一日止兩個年度各年根據本公司購股權計劃未行使之購股權及其相關加權平均行使價之變動情況概述如下：

授出日期	行使期間	行使價 港幣元	購股權數目				
			於二零零六年 四月一日 尚未行使	於年內授出	於年內行使	於年內失效	於二零零七年 三月三十一日 尚未行使
二零零四年十一月八日	二零零七年一月一日至 二零一四年十一月七日	0.148	113,000,000	-	(12,000,000)	(2,000,000)	99,000,000
二零零五年五月三十日	二零零七年一月一日至 二零一五年五月二十九日	0.136	16,000,000	-	-	-	16,000,000
二零零五年七月二十九日	二零零七年一月一日至 二零一五年七月二十八日	0.132	4,800,000	-	-	-	4,800,000
二零零六年七月七日	二零一零年一月一日至 二零一六年七月六日	0.210	-	32,000,000	-	-	32,000,000
二零零七年二月六日	二零零七年六月一日至 二零一七年二月五日	0.174	-	3,000,000	-	-	3,000,000
二零零七年三月二十九日	二零一零年三月二十九日至 二零一七年三月二十八日	0.256	-	32,000,000	-	-	32,000,000
			<u>133,800,000</u>	<u>67,000,000</u>	<u>(12,000,000)</u>	<u>(2,000,000)</u>	<u>186,800,000</u>
			港幣元	港幣元	港幣元	港幣元	港幣元
每股股份加權平均行使價			<u>0.146</u>	<u>0.230</u>	<u>0.148</u>	<u>0.148</u>	<u>0.176</u>

授出日期	行使期間	行使價 港幣元	購股權數目			
			於二零零五年 四月一日 尚未行使	於年內授出	於年內失效	於二零零六年 三月三十一日 尚未行使
二零零四年十一月八日	二零零七年一月一日至 二零一四年十一月七日	0.148	131,000,000	-	(18,000,000)	113,000,000
二零零五年五月三十日	二零零七年一月一日至 二零一五年五月二十九日	0.136	-	16,000,000	-	16,000,000
二零零五年七月二十九日	二零零七年一月一日至 二零一五年七月二十八日	0.132	-	4,800,000	-	4,800,000
			<u>131,000,000</u>	<u>20,800,000</u>	<u>(18,000,000)</u>	<u>133,800,000</u>
			港幣元	港幣元	港幣元	港幣元
每股股份加權平均行使價			<u>0.148</u>	<u>0.135</u>	<u>0.148</u>	<u>0.146</u>

上表所載董事持有之購股權詳情載列如下：

授出日期	行使期間	行使價 港幣元	購股權數目			
			於二零零五年 四月一日 尚未行使	於年內授出	於年內失效	於二零零六年 三月三十一日 尚未行使
二零零四年十一月八日	二零零七年一月一日至 二零一四年十一月七日	0.148	64,000,000	-	-	64,000,000
二零零五年七月二十九日	二零零七年一月一日至 二零一五年七月二十八日	0.132	4,800,000	-	-	4,800,000
二零零六年七月七日	二零一零年一月一日至 二零一六年七月六日	0.210	-	8,000,000	-	8,000,000
二零零七年三月二十九日	二零一零年三月二十九日至 二零一七年三月二十八日	0.256	-	16,000,000	-	16,000,000
			<u>68,800,000</u>	<u>24,000,000</u>	<u>-</u>	<u>92,800,000</u>

授出日期	行使期間	行使價 港幣元	購股權數目			
			於二零零五年 四月一日 尚未行使	於年內授出	於年內失效	於二零零六年 三月三十一日 尚未行使
二零零四年十一月八日	二零零七年一月一日至 二零一四年十一月七日	0.148	80,000,000	—	(16,000,000)	64,000,000
二零零五年七月二十九日	二零零七年一月一日至 二零一五年七月二十八日	0.132	—	4,800,000	—	4,800,000
			<u>80,000,000</u>	<u>4,800,000</u>	<u>(16,000,000)</u>	<u>68,800,000</u>

### 購股權公平值及假設

對於因授出購股權而取得之服務，其公平值乃根據所授出購股權之公平值計算。所取得服務之公平值估計乃根據二項式模式計算。購股權合約期限則輸入該模式中，初期行使之預期亦加入二項式模式中。

截至二零零七年三月三十一日止年度

授出日期	二零零六年 七月七日	二零零六年 七月七日	二零零七年 二月六日	二零零七年 三月二十九日	二零零七年 三月二十九日
購股權公平值及假設：					
計算日之公平值 (港幣元)	0.084	0.103	0.053	0.143	0.124
股價 (港幣元)	0.195	0.195	0.174	0.243	0.243
行使價 (港幣元)	0.210	0.210	0.256	0.256	0.256
預期波動 (採用二項式 模式定價時表示為 加權平均波動)	45.90%	45.90%	55.00%	62.00%	62.00%
購股權期限 (採用二項式 模式定價時表示為 加權平均期限)	5.5	8.1	2.4	5.3	7.9
預期股息	—	—	—	—	—
無風險利率 (基於外匯 基金票據)	4.89%	4.89%	4.26%	4.185%	4.18%

截至二零零六年三月三十一日止年度

授出日期	二零零五年 五月三十日	二零零五年 七月二十九日
購股權公平值及假設：		
計算日之公平值 (港幣元)	0.026	0.038
股價 (港幣元)	0.132	0.131
行使價 (港幣元)	0.136	0.132
預期波動 (採用二項式模式)		
定價時表示為加權平均波動)	48.20%	47.20%
購股權期限 (採用二項式模式)		
定價時表示為加權平均期限)	3.4	4.0
預期股息	—	—
無風險利率 (基於外匯基金票據)	3.61%	3.78%

預期波動基於歷史波動 (按購股權加權平均剩餘期限計算)，就因公開可得資料引起之未來波動之任何預期變動進行調整。預期股息基於歷史股息計算。改變主觀輸入的假設可能會對公平值預計產生重大影響。

購股權之歸屬期由授出日期起計，至行使期開始為止。

於截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團就購股權支付交易確認總開支港幣2,338,000元 (二零零六年：港幣2,109,000元)。

### 37. 收購附屬公司

於二零零五年六月二十七日，本集團與融眾集團有限公司 (本集團當時之共同控制實體) 之其中一位股東簽訂收購協議 (「收購協議」)。根據該協議，本集團以11美元 (相當於約港幣86元) 之代價收購融眾集團有限公司額外11%之股權。緊隨收購協議完成之後，本集團擁有融眾集團有限公司之股權由40%增加至51%。收購於二零零五年七月七日完成。

融眾集團有限公司及其附屬公司之主營業務為在中國內地提供貸款擔保服務。

於二零零五年十月三十一日，融眾集團有限公司完成收購武漢市融眾信用擔保有限公司 (「武漢融眾」) (一間於中國註冊成立之公司) 之全部權益，代價為人民幣22,041,000元 (相當於約港幣21,194,000元)。融眾集團有限公司之主營業務為在中國內地提供貸款擔保服務。

本集團所收購業務於收購日至二零零六年三月三十一日期間為本集團帶來港幣8,091,000元收入及港幣27,976,000元虧損淨額。若此項收購發生於二零零五年四月一日，則本集團截至二零零六年三月三十一日止年度之收入應為港幣40,650,000元，除稅後溢利應為港幣3,861,000元。

本集團認為於各收購日，被收購方之資產及負債之賬面值與其公平值並無重大差異。收購產生之資產及負債如下：

所收購之(負債)資產淨值

	融眾集團 有限公司 港幣千元	武漢融眾 港幣千元	總額 港幣千元
機器及設備	2,747	1,894	4,641
應收款項、給予客戶之 墊款、預付款項及按金	35,741	11,673	47,414
保證金	5,107	4,594	9,701
銀行結存及現金	13,269	13,473	26,742
其他應付款項及應計提費用	(10,009)	(475)	(10,484)
應付股東款項	(60,101)	(13,422)	(73,523)
	<u>(13,246)</u>	<u>17,737</u>	<u>4,491</u>
可識別之(負債)資產淨值			
收購後本集團應佔負債淨值(11%)	(1,457)		
轉自少數股東權益之負債淨值(49%)	(6,491)		
首次收購40%股權時 本集團應佔負債淨值	<u>(6)</u>		
所收購(負債)資產淨值	(7,954)	17,737	9,783
綜合賬目產生之商譽	<u>7,954</u>	<u>3,457</u>	<u>11,411</u>
以現金支付之總收購價	—	21,194	21,194
減：所收購附屬公司之現金	<u>(13,269)</u>	<u>(13,473)</u>	<u>(26,742)</u>
收購附屬公司後現金(流入)流出淨額	<u>(13,269)</u>	<u>7,721</u>	<u>(5,548)</u>

上述商譽主要來自中國貸款擔保業務之潛在盈利能力及管理團隊之專門知識。

現金產生單位—貸款擔保業務(融眾集團有限公司，包括武漢融眾)之可收回價值乃按使用價值計算法釐定。此計算法乃按已獲管理層通過之一年期財政預算之推算現金流量作出。超過一年期之現金流量乃按下列之估計比率推斷，其增長率不會超過相關現金產生單位所經營業務之長期平均增長率。

用於使用價值計算法之主要假設：

	%
增長率	15.0
貼現率	<u>9.0</u>

管理層根據過往之表現和對市場發展之預期釐定預算增長率。所使用之貼現率為除稅前，並反映與相關業務有關之特定風險。

根據該可收回數額，商譽之賬面值被視為已減值。因此，賬面值為港幣11,411,000元之商譽已於過往年度之綜合收益表中撇銷。

### 38. 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
<b>本集團</b>		
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>
<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		
— 在建中之發展中物業之建造	114,710	114,926
	<u>115,453</u>	<u>114,926</u>
<b>本公司</b>		
已訂約惟未於財務報表中撥備		
— 添置機器及設備	243	—
	<u>243</u>	<u>—</u>



## 39. 經營租賃承擔

於二零零七年三月三十一日，根據不可撤銷經營租賃之未來最低租賃應付款項總額按下文所述支付：

## 作為承租人

本集團及共同控制實體為若干根據經營租賃持有之物業之承租人。租賃特別以初步年期一至三年訂立，可於到期時續期及所有條款均可重新磋商訂定。

	本集團		本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一年內	4,392	4,673	52	816
一年後但於五年內	6,177	7,891	—	52
	<u>10,569</u>	<u>12,564</u>	<u>52</u>	<u>868</u>
<b>本集團應佔共同控制 實體的經營租賃</b>				
一年內	35	426	—	—
一年後但於五年內	—	103	—	—
	<u>35</u>	<u>529</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 作為出租人

本集團根據經營租賃安排租出投資物業，經磋商的租期平均為一至三年。租賃之條款一般要求租客繳付一般相等於一至三個月租金之按金。於到期時，租賃可予續期，但所有條款均須重新磋商。

本集團根據不可撤銷經營租賃已收的未來最低租賃應付款項總額如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一年內	21,874	32,380
一年後但於五年內	10,716	16,989
	<u>32,590</u>	<u>49,369</u>

於結算日後，本集團與租客訂立之租約承擔總額港幣30,035,000元已轉讓予交易之買方（見附註13）。

#### 40. 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)(二零零六年：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。當附註13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(相當於約港幣148,977,000元)(二零零六年：人民幣148,977,000元(相當於約港幣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13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) 本集團就根據金融服務業務授予之擔保於中國提供有關擔保服務之或然負債為人民幣822,726,000元(相等於約港幣822,726,000元)(二零零六年：人民幣142,397,000元(相等於約港幣136,920,000元))。
- (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。

#### 41. 退休福利計劃

本集團按照香港強制性公積金計劃條例為受香港僱傭條例所保障之香港僱員設有強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由獨立受託人管理。根據強積金計劃，本集團及其僱員各須按僱員有關收入之5%向強積金計劃供款，上限以每月收入港幣20,000元計算為準(「上限」)。超出上限之款額為僱主及僱員向計劃作出之自願供款。強積金計劃之強制性供款歸僱員所有。

本集團於香港以外地區聘用之僱員，乃根據各地勞工法規受當地適用界定供款計劃涵蓋。

#### 42. 結算日後事項

- (a) 於二零零七年二月二十六日，本公司之全資附屬公司沛民有限公司、妙輝投資有限公司及Apex Honour Limited與獨立第三方訂立有條件買賣協議，待下文(b)詳述之許可協議(「許可協議」)完成後，以總代價約港幣530,000,000元出售金都商場之全部商舖單位連同外牆，詳情見附註13。該出售已於二零零七年五月完成。

- (b) 根據買賣協議，本集團已承諾於附註13詳述之交易完成後訂立租金保證協議。根據租金保證協議，沛民有限公司向買方保證，於緊隨交易完成後三個月期內，若干物業之現有租賃協議及特許協議產生及應收之租金及特許費總額(不包括地租、差餉、管理費及(倘適用)空調費)將不低於港幣7,350,000元且須視租金保證協議載列之其他條款而定。沛民須向該協議之買方支付不足額(如有)。沛民有限公司於租金保證協議下之承擔將由本公司擔保。董事認為，租金保證協議項下之不足額，產生之可能性極微。

根據交易之買賣協議，於交易完成後，Apex Honour Limited將促使沛民有限公司(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上部外牆及下部外牆之若干面積(〔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)。

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廣告牌及新招牌作為廣告用途(〔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元向許可人購入上部外牆及下部外牆(〔認沽期權〕)。董事認為安裝預期於一年內完成及行使認沽期權之可能性極微。

- (c) 於二零零七年三月二十日，本公司之全資附屬公司Perfect Honour Limited(〔Perfect Honour〕)與融眾集團有限公司之其他股東訂立一項認購協議，據此，全體股東有條件同意按比例以總認購價約港幣202,799,000元認購融眾集團有限公司之全部25,999,900股股份。Perfect Honour支付之認購價約為港幣103,428,000元及認購股份於二零零七年四月完成。認購股份按比例進行，故該交易不會導致融眾集團有限公司之股權架構產生任何變動及融眾集團有限公司將繼續為本公司之非全資附屬公司。股東隨後訂立附加契據及同意融眾集團有限公司之一位股東永華國際有限公司將委任其代理人Plenty Boom Investments Limited(〔Plenty Boom〕)持有其新認購股份之4.99%。
- (d) 於結算日後，Perfect Honour與融眾集團有限公司訂立貸款協議(〔協議〕)，據此，Perfect Honour有條件同意向融眾集團有限公司墊付港幣60,000,000元之貸款，作為融眾集團有限公司及其附屬公司之一般營運資金。
- (e) 於二零零七年二月十一日，本集團與獨立第三方訂立一項收購協議(〔購買協議〕)。根據購買協議，本集團將以代價人民幣500,000元(相等於港幣500,000元)收購其於武漢市瀚洋典當行(〔瀚洋〕)(一間於中國註冊成立之公司)之全部股權。瀚洋之主要業務為向中國之客戶提供有擔保客戶融資服務。該收購已於二零零七年五月完成。

- (f) 於二零零七年三月十八日，本公司訂立一項買賣協議，以代價約港幣125,329,000元出售 Sino Dynasty Investments Limited全部已發行股本及貸款，詳情見附註13。該出售已於二零零七年六月完成。詳情見附註40(a)及(b)，本公司就共同控制實體獲授銀行融資向金融機構提供擔保。本公司作為擔保人之責任於出售完成後已免除或解除。
- (g) 於二零零七年七月三日，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10,250,000美元之代價出售 Flourish Global於金榜融資股份有限公司之全部20%權益。

#### 43. 關連人士交易

除已披露者外，本集團年內與關連人士進行下列交易。

##### 主要管理人員之薪酬

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
董事袍金	240	295
薪金及其他短期僱員福利	5,582	5,496
向定額供款退休金計劃供款	62	58
股本酬金福利	1,076	1,209
	6,960	7,058

應支付予主要管理人員之酬金詳情載於附註11。

##### 與關連人士之交易

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
付予一間聯營公司之顧問費	700	—
付予關連公司之法律及專業費用	810	341
付予少數股東之租金	600	—
付予關連人士之租金	1,058	805
來自一間聯營公司之利息收入	474	260
來自共同控制實體之利息收入	1,235	1,419
付予一間關連公司之利息費用	3,665	1,508
來自一間共同控制實體之貸款安排費用	—	879
	6,960	7,058

## 44. 主要附屬公司

於二零零七年三月三十一日，主要附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立及營業地點	已發行及繳足股本／註冊股本之詳情	本公司持有權益比例		主要業務
			直接	間接	
Apex Honour Limited	英屬處女群島／香港	1美元	—	100%	物業投資
成都市融眾信用擔保有限公司*	中國	人民幣10,000,000元	—	51%	提供貸款擔保服務
重慶市融眾信用擔保有限公司*	中國	人民幣30,000,000元	—	51%	提供貸款擔保服務
Flourish Global Limited	英屬處女群島／香港	1美元	100%	—	投資控股
廣州市融眾信用擔保有限公司*	中國	人民幣50,000,000元	—	51%	提供貸款擔保服務
杭州融眾擔保有限公司*	中國	人民幣15,000,000元	—	51%	提供貸款擔保服務
湖南融眾信用擔保有限公司*	中國	人民幣10,000,000元	—	51%	提供貸款擔保服務
江蘇融眾信用擔保有限公司*	中國	人民幣10,000,000元	—	51%	提供貸款擔保服務
Master Profit Limited	英屬處女群島／香港	1美元	100%	—	投資控股
Metro Fair Investments Limited	香港	港幣2元	—	100%	物業投資
On Speed Management Limited	香港	港幣2元	100%	—	物業管理

附屬公司名稱	註冊成立及營業地點	已發行及繳足股本／註冊股本之詳情	本公司持有		主要業務
			直接	間接	
Perfect Honour Limited	英屬處女群島／香港	1美元	100%	—	投資控股
沛民有限公司（「沛民」）**	香港	港幣2元	—	100%	物業投資
融眾企業管理（深圳）有限公司***	中國	港幣 96,660,000元	—	51%	提供管理服務
融眾集團有限公司	英屬處女群島／香港	100美元	—	51%	投資控股
融眾投資集團有限公司***	中國	人民幣 120,000,000元	—	51%	投資控股
Sino Dynasty Investments Limited	英屬處女群島／香港	1美元	100%	—	投資控股
武漢市融眾信用擔保有限公司*	中國	人民幣 22,000,000元	—	51%	提供貸款擔保服務
武漢融眾典當有限公司*	中國	人民幣 10,000,000元	—	51%	有抵押消費融資服務

\* 於中國成立之有限責任公司

\*\* 賬面值為港幣2元之沛民普通股已抵押予銀行以獲得銀行貸款

\*\*\* 於中國成立之全外資企業

上表載列董事認為主要影響本集團之業績或資產及負債之本集團附屬公司。董事認為列出其他附屬公司之詳情將會令篇幅過於冗長。

於年終時，概無附屬公司已發行任何債務證券。

## 2. 債務聲明

於二零零七年七月三十一日(即本通函付印前以確定載入本債務聲明之資料之最後可行日期)營業時間結束時,本集團有尚未償還有抵押銀行貸款約203,432,000港元,其中銀行貸款約25,417,000港元由本集團下列資產作抵押:

- (i) 本集團持有之賬面值合共人民幣8,010,000元(相等於約8,344,000港元)之持作待售物業;及
- (ii) 融眾BVI資產之浮動押記。

融眾擔保集團有限公司(「融眾擔保」,本公司附屬公司)就合共不超過人民幣180,000,000元(相等於約187,500,000港元)之銀行借款向銀行提供擔保,其中約人民幣170,895,000元(相等於約178,016,000港元)於二零零七年七月三十一日已被其附屬公司動用。

融眾擔保亦就其附屬公司獲授不超過人民幣10,000,000元(相等於約10,417,000港元)之貸款融資向銀行作出擔保,及該附屬公司已於二零零七年七月三十一日提取全部融資額。

於二零零七年七月三十一日營業時間結束時,本集團所發行之可換股票據及可贖回可換股優先股,其負債部分於二零零七年七月三十一日分別約為16,984,000港元及1,439,000港元。

於二零零七年七月三十一日營業時間結束時,本公司已就若干銀行融資將2,618,000美元(相等於約20,419,000港元)之有抵押存款抵押予銀行。該等有關銀行融資尚未動用,而有抵押存款其後已於二零零七年八月解除。本公司亦就若干銀行融資向另一家銀行簽立附屬公司沛民有限公司股份之股份抵押作為抵押品,並將本公司給予沛民有限公司之貸款列為後償貸款。本公司已向該銀行提供200,000,000港元之公司擔保及本公司與沛民有限公司達70,000,000港元之交互擔保。該等有關銀行融資已經終止。該股份抵押及擔保將於二零零七年年底解除。

於二零零七年七月三十一日營業時間結束時,本集團尚有於中國提供擔保服務之或然負債為人民幣1,087,806,000元(相等於約1,133,131,000港元)。

除上述或本通函另行披露者及集團內部之負債外,本集團於二零零七年七月三十一日營業時間結束時並無未償還已發行及未贖回或同意發行之任何借貸股本、銀行透支、貸款或其他同類債務、承兌負債、承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。



### 3. 本集團財務及經營前景

誠如本公司截至二零零七年三月三十一日止財政年度之年報所述，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／或合適擔保情況下難以獲得貸款亦導致市場對貸款擔保有極大需求，亦使本集團之營業額增加。

為進一步開發中國消費金融市場，並協助融眾之運營，於二零零七年四月，本集團與融眾BVI（本公司一間附屬公司）以合共202,799,000港元之認購代價按比例認購融眾BVI合共25,999,900股新股份。此外，於二零零七年六月，本集團墊付60,000,000港元予融眾BVI，以作為融眾BVI及其附屬公司（「融眾集團」）之一般營運資金，而於二零零七年八月，本集團同意向融眾BVI作出一項最多500,000,000港元之循環貸款以作為融眾集團之一般營運資金。授出500,000,000港元貸款須待（其中包括）股東於最後可行日期批准，方可作實。

由於投資於金融服務業將為本集團一項長期策略性行動，以加強參與中國的貸款擔保及過渡性融資業務，於二零零七年七月，本集團已同意出售其於金榜融資有限公司之全部權益，而於二零零七年八月，本集團已同意進一步收購融眾BVI全部已發行股本之20%，於完成後融眾BVI將成為本公司擁有其71%權益之附屬公司。出售金榜融資有限公司及收購融眾BVI之權益於最後可行日期尚未完成。

由於中國經濟大幅增長，加上二零零八年北京奧運為中國帶來的大量商機，本集團將抓緊機會，專注於金融服務行業並加強策略性業務發展。董事對中廣所發展之物業前景表示樂觀，並認為訂立首份貸款協議及第二份貸款協議及進行其項下擬進行之交易總體而言為本集團提供每年超過35%之潛在投資回報，此舉與本集團之策略方針一致，於首項貸款及第二項貸款之年期內可為本集團提供穩定及理想之收入來源。

本集團有意利用本集團於中國之專業知識及廣泛網絡，在中國物色商機，提供可帶來可觀回報之金融服務。



#### 4. 重大不利變動

董事確認，自二零零七年三月三十一日(本集團刊發最近期經審核綜合財務報表之日期)以來，本集團之財務或經營狀況或前景並無任何重大不利變動。

#### 5. 營運資金

經計及本集團之內部產生資金及可動用之銀行融資，董事認為，本集團於墊付首項貸款及第二項貸款後，將擁有充裕之營運資金以應付其目前自本通函日期起計未來十二個月之所需。

## 1. 責任聲明

本通函遵照上市規則規定提供有關本集團資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所發表之意見已經審慎周詳考慮，而本通函並無遺漏任何其他事實，致使其中任何陳述有所誤導。

## 2. 權益披露

### A. 董事及主要行政人員之證券權益

於最後可行日期，除本文披露者外，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中曾擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括按證券及期貨條例被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所述記錄冊中之權益或淡倉；或(c)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

#### (i) 股份之權益

董事姓名	權益性質	股份數目	概約持股百分比
黃如龍先生(「黃先生」)	公司	497,232,000 (附註1)	19.28%
紀華士先生(「紀先生」)	公司	338,888,343 (附註2)	13.14%
	公司	169,798,449 (附註3)	6.58%
	個人	12,000,000	0.47%
王軍先生(「王先生」)	公司	67,001,300 (附註4)	2.6%
藍寧先生(「藍先生」)	公司	66,700,000 (附註5)	2.59%
	個人	4,600,000	0.18%
丁仲強先生(「丁先生」)	個人	38,000,000	1.47%
Melvin Jitsumi Shiraki先生 (「Shiraki先生」)	個人	2,100,000	0.08%
葉彥華先生	個人	1,600,000	0.06%
	配偶	50,000	0.002%
馬豪輝先生銀紫荊星章 太平紳士	個人	1,200,000	0.05%

附註：

1. 該等股份由Allied Luck Trading Limited (由黃先生及黃先生之配偶黃范碧珍太太(「黃太」)各自擁有50%權益)持有，黃先生因於Allied Luck Trading Limited股權而被視為擁有全部該等股份之權益。
2. 該等股份其中由Ace Solomon Investments Limited (「Ace Solomon」) (由紀先生擁有89%及黃先生擁有11%權益)所持有，紀先生因其於Ace Solomon之有關股權而被視為擁有全部該等股份之權益。
3. 該等股份由金榜投資控股有限公司(「GCIHL」)由紀先生間接擁有90%及黃先生擁有10%權益)，紀先生因其於GCIHL之有關股權而被視為擁有全部該等股份之權益。
4. 該等股份由Canasia Profits Corporation (由王先生全資擁有)持有。
5. 該等股份由Ease Ample Limited (由藍先生全資擁有)持有。

(ii) 可換股票據之相關股份權益

董事姓名	權益性質	可換股票據之相關股份	可換股票據發行日期	每股股份		佔本公司經擴大已發行股本(根據可換股票據發行股份後)概約百分比 (附註2)
				換股價 (可予調整)	行使期	
謝小青 (「謝先生」)	公司	125,000,000股 (附註1)	RZ完成日期 (附註1)	1.08港元	由可換股票據滿一年之日至可換股票據滿兩年之日前之營業日， 54,000,000港元	4.62%
					由可換股票據滿兩年之日至可換股票據到期日前之營業日， 81,000,000港元	

附註：

1. 該等可換股票據(「可換股票據」)將有關本集團收購融眾集團有限公司(「融眾BVI」)20%權益之日期為二零零七年八月十五日之買賣協議完成之日期(「RZ完成日期」)發行予永華國際有限公司(「永華」)。
2. 假設全數兌換可換股票據(但不包括其他購股權或可換股票據(如有))。

## (iii) 購股權之相關股份權益

董事姓名	權益性質	授出購股權數目	授出日期	認購價	行使期
丁先生	個人	8,000,000	二零零六年七月七日	0.21港元	二零一零年一月一日至二零一六年七月六日
	個人	25,000,000	二零零七年八月十七日	1.014港元	二零一零年八月十七日至二零一七年八月十六日
王先生	個人	25,000,000	二零零七年八月十七日	1.014港元	二零一零年八月十七日至二零一七年八月十六日
黃先生	個人	16,000,000	二零零四年十一月八日	0.148港元	二零零七年一月一日至二零一四年十一月七日
	個人	25,000,000	二零零七年八月十七日	1.014港元	二零一零年八月十七日至二零一七年八月十六日
黃逸怡小姐 〔黃小姐〕	個人	16,000,000	二零零七年三月二十九日	0.256港元	二零一零年三月二十九日至二零一七年三月二十八日
謝先生	個人	16,000,000	二零零七年三月二十九日	0.256港元	二零一零年三月二十九日至二零一七年三月二十八日
Shiraki先生	個人	1,600,000	二零零五年七月二十九日	0.132港元	二零零七年一月一日至二零一五年七月二十八日

## (iv) 於相聯法團之股份權益

董事姓名	權益性質	普通股數目	已發行股本百分比
(a) 金榜融資股份有限公司			
紀先生	公司	75,000,000	50%
	公司	75,000,000 (S)	50%
(b) 融眾BVI			
謝先生	公司	10,142,600	39.01%
	公司	5,200,000(S)	20%

除標記「(S)」之權益指該等權之淡倉外，上述所有權益均屬好倉。

## B. 主要股東

於最後可行日期，除下述者披露外，據本公司董事或主要行政人員所知悉，概無任何人士（除本公司董事或主要行政人員外）於股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本集團任何其他成員之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益：

## (i) 股份之權益

名稱／姓名	股份數目	概約持股百分比
Allied Luck Trading Limited (附註1)	497,232,000股	19.28%
黃太	497,232,000股 (附註2)	19.28%
Ace Solomon (附註3)	338,888,343股	13.14%
紀葉如蓮太太（「紀太」）	520,686,792股 (附註4)	20.19%
GCIHL (附註5)	169,798,449股	6.58%
Grace Honour Limited (附註5)	169,798,449股	6.58%
Legend (Asia Pacific) Investment Limited (附註5)	169,798,449股	6.58%

附註：

- Allied Luck Trading Limited由黃先生及黃太各自擁有50%權益。
- 黃太因與其配偶擁有Allied Luck Trading Limited股權而被視為擁有該等股份權益。
- Ace Solomon由黃先生及紀先生分別擁有11%及89%權益，兩人均是董事。
- 根據證券及期貨條例，紀太因其配偶紀先生於Ace Solomon及GCIHL之股份權益及其個人權益而被視為於該等股份擁有權益。
- GCIHL由Legend (Asia Pacific) Investment Limited全資擁有，Legend (Asia Pacific) Investment Limited由Grace Honour Limited（紀先生擁有其100%權益）擁有90%及黃先生間接擁有10%權益。

## (ii) 可換股票據之相關股份權益

名稱/姓名	可換股票據 之相關股份	可換股票據 發行日期	每股股份 換股價 (可予調整)	行使期	佔本公司經 擴大已發行股本 (根據可換股票據 發行股份後) 概約百分比 (附註2)
永華	125,000,000股 (附註1)	RZ完成日期	1.08港元	由可換股票據滿一年 之日至可換股票據 滿兩年之日前 之營業日， 54,000,000港元	4.62%
				由可換股票據滿兩年 之日至可換股票據 到期日之前之營業日， 81,000,000港元	

附註：

1. 該等可換股票將於RZ完成日期發行予永華。
2. 假設全數兌換可換股票據(但不包括其他購股權或可換股票據(如有))。

## (iii) 購股權之相關股份權益

姓名	權益性質	授出購股權		認購價	行使期
		數目	授出日期		
黃太	配偶	16,000,000	二零零四年 十一月八日	0.148港元	二零零七年一月一日 至二零一四年 十一月七日
	配偶 (附註1)	25,000,000	二零零七年 八月十七日	1.014港元	二零一零年八月十七日 至二零一七年 八月十六日

附註：

1. 該等購股權由黃太之配偶黃先生持有，因此，根據證券及期貨條例，黃太被視為擁有該等購股權權益。

上述所有權益均屬好倉。

(iv) 於本集團其他成員公司中持有之權益

本集團成員			
公司名稱	姓名	性質	持股百分比
融眾BVI	謝先生	實益擁有人	39.01%

#### C. 於本公司證券擁有權益或淡倉之董事或公司僱員

於最後可行日期，除下文披露者外，概無董事為一家公司之董事或僱員，而於本公司之股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露之權益或淡倉：

董事姓名	擁有須予披露權益或淡倉之公司名稱	於該公司之身份
紀先生	Ace Solomon	董事
	Grace Honour Limited	董事
	GCIHL	董事
	Legend (Asia Pacific) Investment Limited	董事
黃先生	Ace Solomon	董事
	Allied Luck Trading Limited	董事
	Grace Honour Ltd	董事
	GCIHL	董事
	Legend (Asia Pacific) Investment Limited	董事
黃小姐	GCIHL	董事
	Legend (Asia Pacific) Investment Limited	董事
謝先生	永華	董事

#### D. 董事於合約及資產之權益

(i) 根據二零零六年一月二十五日之協議，本公司向金榜融資股份有限公司（「金榜融資」）提供無抵押循環融資最高達40,000,000港元，自二零零六年一月二十五日起為期三年（「金榜融資循環融資協議」）。於最後可行日期，金榜融資乃一間分別由Flourish Global Limited（「FGL」）（本公司之一間全資附屬公司）擁有20%、GCIHL擁有50%，以及兩名獨立第三方分別擁有20%及10%權益之公司。金榜融資循環融資協議之進一步詳情載於本公司日期為二零零六年一月二十六日之公佈。

- (ii) 根據二零零六年四月二十八日訂立之租約，融眾BVI租用一項物業作為其香港辦公室，自二零零六年五月一日起兩年內的月租為22,000港元(不包括管理費、差餉、政府地租及營運開支)，由黃太及黃先生一位近親實益擁有之公司所擁有。租約之進一步詳情載於本公司日期為二零零六年四月二十八日之公佈。
- (iii) 根據二零零七年四月二十三日訂立之租約，本公司租用一項物業作為其註冊辦事處，自二零零七年四月二十四日至二零零八年四月三十日期間(包括首尾兩日)的月租為143,000港元(不包括管理費、差餉、政府地租及營運開支)，由黃太與黃先生一位近親實益擁有之公司所實益擁有。租約之進一步詳情載於本公司日期為二零零七年四月二十五日之公佈。
- (iv) 於二零零七年七月三日，(其中包括) Piper Jaffray Companies (作為買方)、GCIHL及FGL(各自為其中一名賣方)及本公司(作為其中一名委託人)訂立一項股權購買協議(「股權購買協議」)，內容有關買賣金榜融資全部已發行股本。詳情已載於本公司日期為二零零七年七月六日之公佈。
- (v) 於二零零七年八月十五日，Perfect Honour Limited(本公司之全資擁有附屬公司)(作為貸款人)及融眾BVI(作為借款人)訂立一項貸款協議及(其中包括) Perfect Honour Limited(作為買方)及永華(作為賣方)訂立一項有條件買賣協議。詳情載於本公司日期為二零零七年八月十六日之公佈。

除本文所披露者外，董事並無於持續至本通函日期於對本集團業務屬重大之其他合約或安排中擁有重大權益。

除上文所披露者外，自二零零七年三月三十一日(即本公司最近期編製刊發經審核賬目結算日期)以來，董事概無在本集團任何成員公司所收購或處置或租賃，或建議將收購或處置或租賃之任何資產中擁有或曾擁有任何直接或間接權益。

### 3. 競爭權益

於最後可行日期，本公司董事或主要行政人員及彼等各自之聯繫人士並無擁有與本集團業務競爭或可能競爭之業務權益。



#### 4. 服務合約

於最後可行日期，董事與本集團任何成員公司之間概無訂立或擬訂立任何服務合約（於一年內屆滿或本集團任何成員公司可於一年內不作賠償（法定賠償例外）而終止之合約除外）。

#### 5. 訴訟

就董事所知，於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且據董事所得知，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨重大訴訟、仲裁或索償。

#### 6. 重大合約

以下為於緊接本通函日期前兩年內本集團成員公司訂立之重大或可能屬重大而非於日常業務過程中訂立之合約：

- (a) 金榜融資循環融資協議（定義見本附錄二第2(D)(i)節）；
- (b) 買方與沛民有限公司、妙輝投資有限公司及Apex Honour Limited分別就有關出售本公司過往擁有之金都商場（該商場位於九龍）之若干店鋪單位及外牆而訂立日期為二零零七年二月二十六日之買賣協議；
- (c) 本公司Bateson Investment Limited（「Bateson」）於二零零七年三月十八日就出售Sino Dynasty Investments Limited全部已發行股本及本公司向Bateson提供貸款訂立之有條件協議；
- (d) Perfect Honour Limited、永華、Legend Crown International Limited與融眾BVI於二零零七年三月二十日就認購融眾BVI之新股份而訂立之認購協議；
- (e) 貸款人Perfect Honour Limited與借款人融眾BVI於二零零七年五月十七日就向融眾BVI授出60,000,000港元之貸款而訂立之有條件貸款協議；
- (f) 股權購買協議，定義見本附錄二第2(D)(iv)節；
- (g) Ace Solomon與配售代理訂立之配售協議及Ace Solomon與本公司就補足配售268,000,000股股份之認購協議，本公司已於二零零七年七月二十日就此作出公佈；及

(h) 貸款協議及買賣協議，見於本附錄二第2(D)(v)節。

## 7. 一般資料

- (a) 本公司之秘書為利俞璉小姐，彼為香港特許秘書公會會員與英國特許秘書及行政人員公會會員。
- (b) 本公司合資格會計師為包偉源先生，彼為香港會計師公會會員與英國特許會計師公會資深會員。
- (c) 本公司註冊辦事處位於香港金鐘道89號力寶中心第1座19樓1901-06室。
- (d) 本公司之股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，註冊辦事處地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心46樓。
- (e) 本通函中英文版本如有歧義，概以英文本為準。

## 8. 備查文件

下列文件由本通函日期起至股東特別大會舉行日期（包括當日）止一般辦公時間內（公眾假期除外），可於本公司註冊辦事處（地址為香港金鐘道89號力寶中心第1座19樓1901-06室）查閱：

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及公司細則；
- (b) 截至二零零七年三月三十一日止兩個財政年度本公司及其附屬公司之經審核綜合財務報表；
- (c) 本附錄「重大合約」一節項下所述之重大合約；
- (d) 首份貸款協議及第二份貸款協議及承諾契約（見本通函）；
- (e) 本公司於二零零七年四月十九日就一項重大及關連交易刊發之通函、本公司於二零零七年六月八日就須予披露及關連交易刊發之通函、本公司於二零零七年七月二十七日就一項重大及關連交易刊發之通函及本公司於二零零七年九月九日就一項須予披露及關連交易刊發之通函，該等通函乃根據上市規則第14及／或14A章之規定自最近期刊發本公司經審核賬目之日期後發出。

---

## 股東特別大會通告

---



### 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)

茲通告金榜集團控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零零七年十月二十二日（星期一）上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場香港JW萬豪酒店三樓宴會廳舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案：

#### 普通決議案

##### 「動議

- (a) 批准、確認及追認由（其中包括）Famous Apex Limited（「Famous Apex」，本公司之全資附屬公司，作為貸款人）與珠海市保利三好有限公司（「保利三好」，作為借款人）於二零零七年九月五日訂立之有條件貸款協議（「首份貸款協議」，其註有「A」字樣之副本已提交大會並經大會主席簽署以資識別），據此，Famous Apex有條件同意根據及依據該協議所載之條款及條件，授予保利三好人民幣100,000,000元之有期貸款及批准履行據此擬進行之交易；
  
- (b) 批准、確認及追認由Famous Apex（作為貸款人）與世茂國際投資有限公司（「世茂」，作為借款人）於二零零七年九月五日訂立之有條件貸款協議（「第二份貸款協議」，其註有「B」字樣之副本已提交大會並經大會主席簽署以資識別），據此，Famous Apex有條件同意根據及依據該協議所載之條款及條件，授予世茂人民幣15,000,000元之有期貸款及批准履行據此擬進行之交易；及

---

## 股東特別大會通告

---

- (c) 授權本公司任何一名董事代表本公司採取必要、適宜或合宜之所有行動及措施，並簽署及交付所有文件（不論以本公司印章或以其他方式簽立），以進行首份貸款協議及第二份貸款協議項下擬進行之任何或所有交易或使其生效。」

承董事會命  
公司秘書  
利俞璉

香港，二零零七年九月二十七日

註冊辦事處：

香港

金鐘道89號

力寶中心第1座

19樓1901-06室

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之本公司股東，均可委任一名或多名代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任文件及經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於指定大會或其任何續會舉行前24小時前送達本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司之辦公室，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心46樓，否則代表委任表格將被視為無效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，股東屆時仍可親自出席大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將視為經已撤回。
4. 倘屬本公司任何股份之聯名持有人，只有在股東名冊上就有關此等股份排名首位人士方可於大會上親身或由代表就有關股份投票，猶如全權擁有相關股份。惟任何一名聯名持有人可被委任代表該等聯名持有人投票，及出席並於大會上投票。