

---

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，應諮詢閣下之持牌股票經紀、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、持牌股票經紀、或其他代理商，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，並明確表示概不就因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)

**非常重大出售**

---

董事會函件載於本通函第4至第14頁。

謹於二零零七年四月十七日(星期二)上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場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121至124頁。

無論閣下能否親自出席大會，閣下請根據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大會或任何續會指定舉行時間48小時前交回，或如以投票方式表決，則為指定進行投票時間不遲於24小時前。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或任何續會及於會上投票。

二零零七年三月二十八日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	4
買賣協議 .....	5
租金保證協議 .....	7
許可協議 .....	8
物業之資料 .....	10
出售原因及所得款項用途 .....	10
出售之財務影響 .....	11
承諾契據 .....	11
買方之資料 .....	12
本公司及本集團之資料 .....	12
一般資料 .....	12
股東特別大會 .....	12
要求以投票方式表決之程序 .....	13
推薦意見 .....	14
其他資料 .....	14
附錄一 — 物業之財務資料 .....	15
附錄二 — 有關本集團之財務資料 .....	16
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料 .....	95
附錄四 — 物業估值 .....	106
附錄五 — 一般資料 .....	111
股東特別大會通告 .....	121

---

## 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：

「Apex Honour」	指	Apex Honour Limited，本公司間接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	金榜集團控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「完成」	指	完成買賣協議下擬進行交易
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	賣方根據買賣協議向買方出售物業中之全部權益
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零七年四月十七日召開之股東特別大會，以批准(其中包括)買賣協議、租金保證協議及許可協議以及其下擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後可行日期」	指	二零零七年三月二十二日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後可行日期
「許可協議」	指	沛民(獲許可人)、本公司(擔保人)與買方(許可人)於完成時將予訂立之許可協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

---

## 釋 義

---

「妙輝」	指	妙輝投資有限公司，本公司間接全資附屬公司
「沛民」	指	沛民有限公司，本公司間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	位於香港九龍旺角彌敦道745至747號金都商場地庫至三樓之若干商舖單位(合共佔90%以上)及外牆
「買方」	指	Bliss Investments Limited，就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該公司及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之第三方
「餘下集團」	指	出售後餘下之本集團
「租金保證協議」	指	本公司、沛民與買方於完成時將就租金保證訂立之租金保證協議
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「買賣協議」	指	買賣協議一、買賣協議二及買賣協議三，各稱為買賣協議
「買賣協議一」	指	買方與沛民於二零零七年二月二十六日就出售「將予出售之資產」一段提述之資產而訂立之協議
「買賣協議二」	指	買方與妙輝於二零零七年二月二十六日就出售「將予出售之資產」一段提述之資產而訂立之協議

---

## 釋 義

---

「買賣協議三」	指	買方與Apex Honour於二零零七年二月二十六日就出售「將予出售之資產」一段提述之資產而訂立之協議
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	沛民、妙輝及Apex Honour
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比
「平方呎」	指	平方呎
「美元」	指	美元，美國法定貨幣

附註：就本通函而言，除特別註明外，人民幣金額按人民幣1.00元=1.00港元之匯率換算為港元，僅供說明；美元金額按1.00美元=7.80港元之匯率換算為港元，僅供說明之用。



**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：

黃如龍先生  
藍寧先生  
紀華士先生  
丁仲強先生  
黃逸怡小姐

註冊辦事處：

香港  
金鐘道89號  
力寶中心第1座  
39樓3901A室

獨立非執行董事：

葉彥華先生  
馬豪輝先生 太平紳士  
Melvin Jitsumi Shiraki先生

敬啟者：

**非常重大出售**

**緒言**

於二零零七年三月八日，本公司宣佈，賣方各自分別與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售及買方同意向賣方購買物業，總代價約為530,000,000港元。

根據上市規則第14章，出售構成本公司之一項非常重大出售交易。根據上市規則第14.49條，出售須待股東於股東特別大會上批准後，方可作實。就董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並無任何股東或任何董事於出售中擁有重大權益。並無股東須於股東特別大會上就批准出售放棄投票。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關(i)出售條款；(ii)根據上市規則有關非常重大出售之有關出售所須之其他披露事項；及(iii)尋求股東批准出售之股東特別大會通告之進一步資料。

買賣協議

於二零零七年二月二十六日，賣方與買方分別訂立買賣協議，據此，賣方同意出售及買方同意向賣方購買物業，總代價約為530,000,000港元。

日期： 二零零七年二月二十六日

訂約各方：

賣方： (1) 沛民  
(2) 妙輝  
(3) Apex Honour

買方： Bliss Investments Limited

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之第三方。

將予出售之資產

物業包括以下單位及外牆：

賣方	單位
沛民	位於金都商場地庫B1至B9號商舖；地下之G1A、G1B、G1C、G2、G2A、G3、G3A、G4、G5、G6、G7、G8、G9、G10、G11、G12、G13、G14、G15、G15A、G16、G16A、G17、G17A、G17B、G18、G18A、G19、G19A、G20、G21、G22、G23、G23A、G24、G24A、G25、G25A、G26、G26A、G27、G27A及G28號商舖；一樓之101、102、103、104、107、109、110、111、112、113、114、114A、115、116、116A、120、121、122、123、124、125、126、127、128、129、130、131、132、133、134、135、136、136A、136B、137、137A、138、139、140及141號商舖；二樓之201、202、203、204、205、206、207、210、211、212、213、214、214A、215、216、216A、217、220、221、224、225、226、227、228、229、230、231、232、233、234、236、236A、236B、237、237A、239及240號商舖；及三樓之301、302、303、305、306、307、308、309、311、312、313、314、315、316、317、319、320、322、323、324、325、328、329、330、331、333、334、335、336、336A、337、338及339號商舖
妙輝	金都商場外牆之上半部份(「上部外牆」)
Apex Honour	金都商場外牆之下半部份(「下部外牆」)

## 代價

出售總代價約530,000,000港元，包括以下出售代價(i)沛民持有之商舖515,000,000港元，(ii) Apex Honour持有之下部外牆15,000,000港元及(iii)妙輝持有之上部外牆1港元(「代價」)乃由訂約各方經公平協商並考慮物業於二零零六年九月三十日之評估價值500,000,000港元而釐定。

## 付款條款

買方將以下列方式支付代價：

- (a) 26,500,000港元須於緊隨簽訂買賣協議日期後之營業日支付於買方之律師(作為權益相關者)作為訂金及代價之部份付款(「訂金」)；及
- (b) 餘款約503,500,000港元須於完成時支付。

倘下文「先決條件」一段所載之條件未能於最後期限(定義見下文)之前達成，買賣協議將自動失效及宣告無效。屆時，已支付之訂金將退還予買方(不包括利息、成本及補償)，訂約各方須訂立撤銷協議(費用由彼等各自承擔)，以解除彼此於買賣協議下之其他責任。

於本通函日期，買方已支付訂金予買方律師。

## 先決條件

根據買賣協議，完成出售須待取得股東於股東大會及聯交所(董事認為出售只須待股東於股東大會之所有同意及批准後便可作實)就買賣協議、租金保證協議及許可協議下擬進行之交易之所有同意及批准後，方可作實。各買賣協議訂明，買賣協議須同時完成。

本公司或買方均無權豁免上文提述之條件。於本通函日期，上述條件尚未達成。



---

## 董事會函件

---

賣方須盡一切合理努力以促使盡快達成上述條件，以及無論如何不得遲於二零零七年六月三十日（或經賣方及買方商定之其他稍後日期內）（「最後期限」）達成。倘上述條件未能於上述時間之前達成，買賣協議將自動失效及宣告無效。屆時，已支付之訂金將退還予買方（不計利息、成本或補償），而訂立買賣協議之各方須訂立撤銷協議（費用由彼此各自承擔），以解除彼此於買賣協議下之其他責任。

### 完成

完成須於緊隨上述買賣協議所載條件達成日期後10個營業日內落實。

倘上述條件已達成而買方未能落實完成出售及／或支付代價餘款或本公佈所述須予支付之代價之任何部分或分期款項，則賣方有權（無須向買方交付轉讓契）廢除買賣協議並沒收不超過代價5%之款項。

倘賣方未能（因買方違約則除外）根據買賣協議之條款落實完成出售，則買方已向賣方支付之全部訂金須立即退還予買方，買方亦有權要求賣方補償因其未能履行職責而使買方遭受之其他損失。

物業之商舖（租約至完成時）連同現有租約及其相關利益出售及並不附有任何產權負擔。上部外牆及下部外牆乃交吉及並不附有任何產權負擔出售。

### 租金保證協議

根據買賣協議一，沛民已承諾於完成後向買方提供載於買賣協議一之租金保證（定義見下文），由沛民及本公司正式簽立。根據租金保證協議，沛民向買方保證，於緊接完成後三個月期間（「租金保證期」）內，物業（不包括金都商場之外牆）之現有租賃協議及特許協議產生或應收之租金及許可費總額（不包括差餉、地租、管理費以及（倘適用）空調費）將不會低於7,350,628港元（「租金保證」），且須視租金保證協議載列之其他條款而定。沛民須於租金保證期屆滿後30個曆日內向買方支付租金保證之不足額（如有）。沛民於租金保證協議下之承擔將由本公司擔保。

根據賣方之管理賬目，物業現時之每月租金收入及許可費（不包括差餉、地租、管理費以及（倘適用）空調費）約為每月2,500,000港元。因此，董事相信提供租金保證將不會對本集團帶來任何不利影響。

### 許可協議

根據買賣協議三，於完成後，Apex Honour須促使沛民（作為獲許可人）（「獲許可人」）、本公司（擔保人）與買方（許可人）（「許可人」）訂立許可協議（買賣協議三附件），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108,333.33港元，由許可協議訂立日期起計為首十二個月（「首年期限」）（簽訂該許可協議後預先繳付合共1,300,000.00港元之金額）及首年期限後十二個月每月許可費119,166.66港元（「第二年期限」）（於每歷月首天繳付）。

根據許可協議，沛民（以獲許可人身份）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」）。此外，獲許可人在不抵觸協議條件之前題下，亦有權將廣告牌（全部或部分）再分租予其認為合適之其他人士作廣告用途。

根據許可協議，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15,000,000港元向許可人購入外牆（「認沽期權」）。當發生上述事件(i)時，該認沽期權可於一個月內行使；發生上述事件(ii)時，則可於三十天內行使。

倘許可人行使權利要求獲許可人購買外牆，則於許可人向獲許可人發出書面通知後30日內，此購買須完成且總代價15,000,000港元須悉數支付。此外，倘許可人出售或翻新許可面積或較大部份之許可面積，則許可人將有權發出不少於60日之書面通知，以於任何時候終止許可協議，而認沽期權亦隨之失效且不再具效力。倘

## 董事會函件

政府及/或許可人之物業經理向許可人或獲許可人發出通知或命令，要求拆除或搬遷新招牌及/或廣告牌，則許可協議將被終止。在此情況下，許可協議終止後，倘安裝尚未完成，許可人將仍有權於終止後三十日內行使認沽期權，惟認沽期權須於上述三十日期間內正式獲行使，否則認沽期權將失效且不再具效力。此外，招牌安裝及獲得有關監管部門之同意後，上部外牆須儘快交付予許可人，且許可協議將不再適用於上部外牆，惟先前違反、違約或第三方索償之責任除外，且認沽期權將繼續適用於上部外牆。沛民於許可協議項下之責任將由本公司擔保。

每月許可費及上述許可人可要求獲許可人購買之外牆總代價乃由參與各方經考慮代價後以公平磋商釐定。

下表載列摘錄自截至二零零六年三月三十一日止兩個財政年度之許可面積營運之財務業績：

	截至三月三十一日	
	止財政年度	
	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元
未扣除稅項及特殊項目前純利	1,938	(264)
已扣除稅項及特殊項目後純利	1,598	(230)

截至二零零六年三月三十一日止財政年度，許可面積主要由本集團利用，而非租予其他方為本集團賺取收益。因此，截至二零零六年三月三十一日止財政年度賺取之收益較二零零五年為低，故截至二零零六年三月三十一日止財政年度之除稅及非經常項目前純利以及除稅及非經常項目後純利亦較二零零五年為低。此外，截至二零零五年三月三十一日止財政年度之除稅及非經常項目前純利以及除稅及非經常項目後純利之所以較截至二零零六年三月三十一日止財政年度高，部分是由於重估盈餘所致。

於二零零六年九月三十日，外牆具有由合資格獨立專業估值師萊坊測計師行有限公司所作之估值，並具有賬面值約12,200,000港元。

## 物業之資料

物業(包括金都商場之外牆)位於香港九龍旺角彌敦道745至747號。上述由沛民持有之物業商舖單位乃出租予租戶(主要用作婚慶及相關業務)以獲取租金收入。於二零零六年十二月三十一日,該等商舖單位出租率達95%以上。

下表載列物業於截至二零零六年三月三十一日止兩個財政年度源自經營之財務業績:

	截至三月三十一日	
	止財政年度	
	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元
未扣除稅項及特殊項目前純利	45,447	47,640
已扣除稅項及特殊項目後純利	37,702	38,888

此外,於二零零六年九月三十日,物業評估價值(由合資格獨立估值師萊坊測計師行有限公司編製)及物業賬面值約為500,000,000港元。物業之大部份商舖單位及下部外牆由本集團抵押以獲取數額約達154,400,000港元之按揭貸款(於二零零六年十二月三十一日),該筆按揭貸款按月償還,最後付款期為二零一三年六月。

## 出售原因及所得款項用途

董事(包括獨立非執行董事)認為,按高於賬面值之價格出售物業對本集團而言實屬良機。此外,出售將改善本集團之財務狀況,並可使本集團以收自出售之新增資本把握其他業務機會。因此,董事認為出售為公平合理,且符合本公司及股東之整體利益。

租金保證協議及許可協議之條款乃買賣協議之訂約各方按公平磋商基準釐定,且租金保證協議及許可協議被視為買賣協議之部份。董事相信提供租金保證協議及許可協議將不會對本集團帶來任何不利影響並為本集團與買方達成之商業決定。故此,董事認為訂立買賣協議、租金保證協議及許可協議符合本公司及股東之整體利益。

---

## 董事會函件

---

董事會擬動用出售所得款項作以下用途：(i)悉數償還上述物業之按揭（於二零零六年十二月三十一日約為154,400,000港元）；(ii)悉數償還向本集團提供之銀行信貸已提取之款項（於本通函日期，約12,000,000港元）；(iii)動用最多100,000,000港元作發展及擴大本集團之金融服務業務；(iv)其他投資機會及本集團一般營運資金。

誠如本公司截至二零零六年三月三十一日止財政年度之年報所述，董事相信投資其金融服務業務將為本集團之長期策略行動。利用本集團於中國之專長及網絡，本集團將進一步打入中國消費金融市場，前景光明。此外，本集團現正考慮（其中包括）在中國其他城市收購或註冊成立兩家或以上當舖。由於本集團金融服務業務需要相對較高水平之現金餘額以利營運，出售將有利於本集團金融服務業務之擴展。

### 出售之財務影響

本集團預期可從出售中變現賬面收益約30,000,000港元（即出售總代價約530,000,000港元與資產於二零零六年九月三十日之公平值（按市值計算）500,000,000港元之差額（未計及因出售而可能產生之任何費用及稅項）），而於出售完成後，本集團將不再錄得有關物業之租金收入。完成出售後，本集團資產將增加約30,000,000港元，並將不會對本集團負債造成任何影響（未計及因出售而可能產生之任何費用及稅項、償還有關物業之按揭貸款以及向買方轉讓租務按金）。

### 承諾契據

根據Allied Luck Trading Limited及Ace Solomon Investments Limited（均為公司收購及合併守則下之一致行動人士及緊密聯合之一組股東，分別持有497,232,000股及338,888,343股股份，根據上市規則第14.45條，彼等於買賣協議日期合共擁有本公司已發行股本之約50.3%）向本公司作出之承諾契據（「契據」），Allied Luck Trading Limited及Ace Solomon Investments Limited已作出無條件及不可撤銷承諾（其中包括），承諾彼等將根據上市規則行使作其為股東之全部投票權，投票贊成批准買賣協議、租金保證協議及許可協議之條款及條件及該等協議下擬進行之交易之股東決議案。

## 買方之資料

Bliss Investments Limited為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，主要從事物業及投資控股業務。Bliss Investments Limited由一全球領先財富管理、資本市場及顧問公司間接全資擁有。

## 本公司及本集團之資料

本集團主要於香港及中國從事物業發展及投資，以及提供金融服務。所有賣方均為本公司全資附屬公司。

## 一般資料

根據上市規則第14章，出售構成本公司之非常重大出售，因此，根據上市規則第14.49條，須經股東於股東特別大會之批准。根據上市規則第14章，本公司訂立許可協議將構成本公司之須予披露交易，但誠如上文所述，租金保證協議及許可協議之條款乃經有關各方就買賣協議所進行之磋商後按公平原則釐定，且租金保證協議及許可協議被視為買賣協議之一部份，故董事認為租金保證協議及許可協議被視為出售之一部分。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東須於股東特別大會就批准出售放棄投票。

根據上市規則第14.49條，不得以接受書面股東批准方式代替召開股東大會，因此本公司將召開股東特別大會以考慮及(倘適用)酌情通過所需決議案以批准出售。

由於租金保證協議及許可協議將只會於完成後訂立。故此，本公司將於簽立該等協議後盡快進一步刊發公佈。

## 股東特別大會

根據上市規則第14章，出售構成本公司之一項非常重大出售交易。根據上市規則第14.49條，出售須待股東於股東特別大會上批准後，方可作實。就董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並無任何股東或任何董事於出售中擁有重大權益。並無股東須於股東特別大會上就批准出售放棄投票。

謹訂於二零零七年四月十七日上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場JW萬豪酒店三樓宴會廳舉行股東特別大會。

---

## 董事會函件

---

無論閣下能否出席股東特別大會，閣下須盡快按照隨附的代表委任表格上列印的指示將之填妥並交回，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回，或如以投票方式表決，則為指定進行投票時間不遲於24小時前。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，並於會上投票。

除已披露之契據外，於最後可行日期，並無(i)由任何股東訂立或對任何股東有約束力之投票信託或其他協議或安排或諒解；或(ii)任何股東已或可能已按整體或個別基準暫時或永久地將行使其股份投票權之控制權轉讓予第三者之責任或權利。

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本公司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) 倘聯交所規則規定，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。

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。

## 推薦意見

董事認為出售對本公司而言乃公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事推薦股東投票贊成就出售而於股東特別大會上提呈之普通決議案。

## 其他資料

本通函各附錄載有與本公司有關之若干其他資料，敬請閣下垂注。

此致

列位股東 台照

列位本公司優先股持有人、

可換股票據及購股權持有人 參照

承董事會命  
金榜集團控股有限公司  
行政總裁  
黃如龍

二零零七年三月二十八日



## (I) 物業之損益表

## 物業應佔之租賃業務經營業績

	截至三月三十一日止財政年度			截至
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	九月三十日
				止六個月
				港幣千元
租金收入(經扣除 管理費、地租及 差餉等)	21,981	21,014	25,865	13,900
行政費用及融資成本 (附註)	(16,881)	(16,073)	(18,063)	(9,647)
年內／期內經營溢利	5,100	4,941	7,802	4,253
投資物業公平值變動	35,000	40,506	39,838	41,300
除稅前溢利	40,100	45,447	47,640	45,553
稅項	(7,191)	(7,745)	(8,752)	(7,828)
除稅後溢利	<u>32,909</u>	<u>37,702</u>	<u>38,888</u>	<u>37,725</u>

附註：行政費用包括截至二零零六年三月三十一日止三個財政年度各年及截至二零零六年九月三十日止六個月分別支付予本公司之公司之間管理費約8,929,000港元、9,206,000港元、9,714,000港元及4,905,000港元。

上文所載之物業截至二零零六年三月三十一日止三個財政年度及截至二零零六年九月三十日止六個月之損益表乃由董事根據賣方相關賬目及記錄所示之資料編製。

## (II) 物業之估值

	港幣千元
於：	
二零零六年九月三十日	<u>500,000</u>
二零零六年三月三十一日	<u>458,700</u>
二零零五年三月三十一日	<u>415,000</u>
二零零四年三月三十一日	<u>370,000</u>

本公司之申報會計師德勤•關黃陳方會計師行已按照香港會計師公會頒佈之香港相關服務準則第4400號「委聘以進行有關財務資料之協定程序」對上表所列物業之損益表及物業之估值進程序，以確保該等資料得到適當編製並出自本集團之相關賬目及記錄或卓德測計師行有限公司及萊坊測計師行有限公司編製之估值報告。本公司之申報會計師德勤•關黃陳方會計師行報告，彼等得悉有關資料已妥善編製，並出自本集團之相關賬目及記錄或卓德測計師行有限公司及萊坊測計師行有限公司編製之估值報告。

## 1. 債務

於二零零七年一月三十一日(即本通函付印前就確定本債務聲明所載資料而言之最後可行日期)營業時間結束時,本集團有尚未償還銀行貸款約277,278,000港元,包括分別約244,278,000港元及33,000,000港元之有抵押及無抵押銀行貸款。有抵押銀行貸款由以下各項作抵押:

- (i) 抵押存款分別約2,585,000美元(相等於約20,163,000港元)及人民幣4,000,000元(相等於約4,000,000港元);
- (ii) 賬面值約503,710,000港元之物業之法定抵押以及其所得租金收入之轉讓;
- (iii) 融眾集團有限公司資產之浮動押記;及
- (iv) 附屬公司沛民有限公司之股份抵押連同本公司授予沛民有限公司之貸款列為次等。

若干銀行貸款由以下各項作抵押:

- (i) 本公司提供之公司擔保;
- (ii) 本公司與沛民有限公司之交叉擔保70,000,000港元;及
- (iii) 融眾投資集團有限公司提供之公司擔保。

於二零零七年一月三十一日營業時間結束時,本集團尚有結欠關連公司之未償還款項約47,500,000港元,應付少數股東款項約20,518,000港元。本集團所發行之可換股票據,其負債部分於二零零七年一月三十一日約為95,652,000港元。

於二零零七年一月三十一日營業時間結束時,本集團尚有以下或然負債:

- (i) 本公司就一共同控制實體獲授之銀行信貸提供3,750,000美元(相等於約29,250,000港元)之擔保。此外,本集團亦將其應佔共同控制實體之股本權益作為該銀行信貸之抵押品;
- (ii) 本公司就沛民有限公司獲授之銀行貸款提供擔保;

- (iii) 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148,977,000港元)之銀行貸款訂立融資、分配及分派協議。根據該等協議，本公司作出融資承諾及回購承諾，其詳情載列於本公司日期為二零零五年六月十四日之通函內。所有此等承諾合共不多於就貸款不時結欠款項及任何其他相關成本之16.7%。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；
- (iv) 融眾投資集團有限公司就合共不超過人民幣60,000,000元(相等於約60,000,000港元)之銀行貸款提供擔保，其中人民幣10,000,000元(相等於約10,000,000港元)及人民幣13,010,000元(相等於約13,010,000港元)於二零零六年九月三十日已被其附屬公司動用；
- (v) 融眾投資集團有限公司就其附屬公司獲授合共不超過人民幣30,000,000元(相等於約30,000,000港元)之銀行貸款提供擔保，而全部金額於二零零六年九月三十日已被其附屬公司提取；及
- (vi) 本集團於中國提供擔保服務之或然負債為人民幣603,177,000元(相等於約603,177,000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一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。

就董事確認，自二零零七年一月三十一日以來，本集團之債務狀況及或然負債並無出現任何重大不利變動。

## 2. 重大不利變動

就董事所知，自二零零六年三月三十一日(本集團編製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。

## 3. 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，本集團於完成出售後，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。

## 4. 本集團財務報表之概要

- (A) 以下為本集團截至二零零六年三月三十一日止三個年度各年之經審核財務業績及本集團截至二零零六年九月三十日止六個月之未經審核財務業績之摘要，乃分別摘錄自本集團截至二零零六年三月三十一日止三個年度之經審核賬目及本集團截至二零零六年九月三十日止六個月之未經審核賬目。

本集團截至二零零六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			截至
	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零六年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)
營業額	<u>23,392</u>	<u>24,735</u>	<u>39,962</u>	<u>26,147</u>
除稅前溢利	33,425	34,831	12,968	28,498
稅項	<u>(6,388)</u>	<u>(7,748)</u>	<u>(9,107)</u>	<u>(8,022)</u>
除稅後溢利	27,037	27,083	3,861	20,476
少數股東權益	—	—	—	—
股東應佔溢利	<u>27,037</u>	<u>27,083</u>	<u>3,861</u>	<u>20,476</u>
綜合淨資產				
	於三月三十一日			於
	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零六年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)
非流動資產	478,100	574,716	599,334	641,920
流動資產	41,459	54,179	154,740	183,696
流動負債	(40,550)	(27,752)	(134,531)	(258,441)
非流動負債	(179,964)	(281,003)	(262,029)	(185,350)
少數股東權益	—	—	—	—
淨資產	<u>299,045</u>	<u>320,140</u>	<u>357,514</u>	<u>381,825</u>

- (B) 以下為本集團截至二零零六年三月三十一日(編製最近經審核賬目之日期)止年度之經審核財務報表, 連同截至二零零五年三月三十一日止年度之可資比較數字及本集團截至二零零六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二零零六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二零零六年三月三十一日止年度之年報之頁碼。

## 綜合收益表

截至二零零六年三月三十一日止年度

(以港幣列示)

	附註	二零零六年 千元	二零零五年 千元 (重列)
營業額	3	39,962	24,735
直接開支		(6,040)	(3,893)
		<u>33,922</u>	<u>20,842</u>
其他收入	4	4,446	3,905
其他收益／(虧損)淨額	4	2,163	(136)
分銷及行政費用		(41,885)	(20,800)
其他經營費用	5(c)	(14,299)	(2,400)
投資物業公平值變動	12	39,838	40,464
		<u>24,185</u>	<u>41,875</u>
經營溢利		24,185	41,875
融資成本	5(a)	(17,705)	(2,495)
應佔聯營公司之溢利／(虧損)		5,784	(1,351)
應佔共同控制實體之溢利／(虧損)		704	(3,198)
		<u>12,968</u>	<u>34,831</u>
除稅前溢利	5	12,968	34,831
所得稅	6(a)	(9,107)	(7,748)
		<u>3,861</u>	<u>27,083</u>
本年度溢利		<u>3,861</u>	<u>27,083</u>
以下應佔：			
本公司股權持有人	9, 29	3,861	27,083
少數股東權益		—	—
		<u>3,861</u>	<u>27,083</u>
本年度溢利		<u>3,861</u>	<u>27,083</u>
每股盈利	10		
基本		<u>0.23仙</u>	<u>1.63仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>1.36仙</u>

## 綜合資產負債表

於二零零六年三月三十一日

(以港幣列示)

	附註	二零零六年 千元	二零零五年 千元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
固定資產	12(a)		
— 投資物業		458,700	415,108
— 機器及設備		5,592	779
		<u>464,292</u>	<u>415,887</u>
於聯營公司之權益	14	35,538	29,280
於共同控制實體之權益	15	95,467	126,549
無形資產	16	3,000	3,000
		<u>598,297</u>	<u>574,716</u>
<b>流動資產</b>			
給予聯營公司貸款	14	40,260	—
應收共同控制實體款項	15	11,643	11,315
買賣證券	17	225	—
持作出售物業	18	7,634	—
貿易及其他應收款項	19	29,577	9,234
即期可收回稅項	27(a)	—	311
保證金存款	20	18,848	—
已抵押存款	22	20,261	20,005
現金及現金等價物	21	26,292	13,314
		<u>154,740</u>	<u>54,179</u>
<b>流動負債</b>			
計息銀行貸款	22	62,074	13,412
應付關連公司款項	23	26,302	—
應付少數股東款項	24	15,740	—
即期稅項	27(a)	848	—
其他應付款項及應計提費用	25	29,261	14,340
		<u>134,225</u>	<u>27,752</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>20,515</u>	<u>26,427</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>618,812</u>	<u>601,143</u>

	附註	二零零六年 千元	二零零五年 千元 (重列)
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款	22	151,006	164,580
應付少數股東款項	24	3,194	—
可換股票據	26	88,904	100,000
可贖回可換股優先股	30	1,194	6,840
遞延稅項	27(b)	17,000	9,583
		<u>261,298</u>	<u>281,003</u>
<b>資產淨值</b>			
		<u>357,514</u>	<u>320,140</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	29	166,244	166,244
儲備	29	191,270	153,896
		<u>357,514</u>	<u>320,140</u>
本公司股權持有人應佔總權益		357,514	320,140
少數股東權益		—	—
		<u>357,514</u>	<u>320,140</u>
<b>總權益</b>		<u>357,514</u>	<u>320,140</u>



## 資產負債表

於二零零六年三月三十一日

(以港幣列示)

	附註	二零零六年 千元	二零零五年 千元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
機器及設備	12(b)	496	768
於附屬公司之權益	13	360,945	389,830
無形資產	16	3,000	3,000
		<u>364,441</u>	<u>393,598</u>
<b>流動資產</b>			
給予聯營公司貸款	14	40,260	—
買賣證券	17	225	—
貿易及其他應收款項	19	84	148
已抵押存款	22	20,261	20,005
現金及現金等價物	21	349	9,538
		<u>61,179</u>	<u>29,691</u>
<b>流動負債</b>			
計息銀行貸款	22	46,500	—
應付附屬公司款項	13	25,918	33,430
其他應付款項及應計提費用	25	4,367	4,575
		<u>76,785</u>	<u>38,005</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(15,606)</u>	<u>(8,314)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>348,835</u>	<u>385,284</u>
<b>非流動負債</b>			
可換股票據	26	88,904	100,000
可贖回可換股優先股	30	1,194	6,840
		<u>90,098</u>	<u>106,840</u>
<b>資產淨值</b>		<u>258,737</u>	<u>278,444</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	29	166,244	166,244
儲備	29	92,493	112,200
<b>總權益</b>		<u>258,737</u>	<u>278,444</u>

## 綜合權益變動表

截至二零零六年三月三十一日止年度

(以港幣列示)

	附註	二零零六年		二零零五年	
		千元	千元	千元	千元
(重列)					
<b>於四月一日之總權益</b>					
先前呈報					
— 本公司股權持有人應佔	29	326,980		299,045	
因會計政策變動而 產生之前期調整	29	(6,840)		(6,840)	
重列，期初餘額調整前	29	320,140		292,205	
因會計政策變動而 產生之期初餘額調整	29	29,708		—	
於四月一日，過往年度及 期初餘額調整後			349,848		292,205
<b>直接在權益中確認之</b>					
本年度收益淨額					
折算香港以外實體之 財務報表之匯兌差額	29		1,696		—
本年度純利	29		3,861		27,083
本年度確認之總收益結轉			5,557		27,083
以下應佔：					
— 本公司股權持有人			5,557		27,083
— 少數股東權益			—		—
			5,557		27,083
因與本公司股權擁有人進行資本 交易而產生之股東權益變動：					
權益結算並以股份為基礎的交易	29		2,109		852
於三月三十一日之總權益			357,514		320,140

## 綜合現金流量表

截至二零零六年三月三十一日止年度

(以港幣列示)

	二零零六年 千元	二零零五年 千元 (重列)
<b>經營活動</b>		
除稅前正常業務溢利	12,968	34,831
調整項目：		
－上市證券股息收入	(86)	－
－折舊	1,014	187
－融資成本	17,705	2,495
－應收共同控制實體款項減值虧損	2,888	2,400
－出售固定資產(收益)／虧損淨額	(5)	136
－應佔聯營公司(溢利)／虧損	(5,784)	1,351
－應佔共同控制實體(溢利)／虧損	(704)	3,198
－投資物業公平值變動	(39,838)	(40,464)
－利息收入	(2,273)	(1,332)
－轉回長期未付之應付款項	－	(1,352)
－按公平值列賬買賣證券之 已變現及未變現收益淨額	(2,158)	－
－權益結算並以股份為基礎的支付開支	2,109	852
－貿易應收款項減值虧損	556	－
－商譽減值	11,411	－
－外幣匯率之影響	310	－
<b>營運資金變動前之經營業績</b>	(1,887)	2,302
貿易及其他應收款項減少	12,070	702
持作銷售物業增加	(7,634)	－
保證金存款增加	(9,147)	－
其他應付款項及應計 提費用增加／(減少)	4,437	(7)
<b>經營活動(耗用)／產生之現金</b>	(2,161)	2,997
已收退還稅款	89	293
已付香港利得稅	(620)	(674)
<b>經營活動所(耗用)／產生之 現金淨額</b>	(2,692)	2,616

	附註	二零零六年 千元	二零零五年 千元 (重列)
<b>投資活動</b>			
已收利息		594	75
已收上市證券股息		86	—
已收共同控制實體股息		500	—
出售固定資產所得款項		158	441
出售其他投資所得款項		—	5,850
收購附屬公司現金流入淨額	32	5,548	—
給予共同控制實體之貸款		—	(39,623)
給予聯營公司之貸款		(40,000)	—
給予僱員之貸款		(18,077)	—
收購聯營公司付款		—	(631)
對Gobi Fund之注資		—	(2,340)
購買固定資產付款		(5,041)	(5,311)
出售買賣證券所得款項		12,950	—
購買買賣證券付款		(11,017)	—
<b>投資活動所耗用之現金淨額</b>		<b>(54,299)</b>	<b>(41,539)</b>
<b>融資活動</b>			
可換股票據所得款項		—	70,000
償還銀行貸款		(24,412)	(12,773)
償還關連公司貸款		—	(12,078)
支付貸款利息		(10,099)	(2,495)
應付關連公司款項		26,302	—
應付少數股東款項		18,934	—
銀行貸款所得款項		59,500	—
已抵押存款增加		(20,261)	—
已抵押存款解除		20,005	—
<b>融資活動所產生之現金淨額</b>		<b>69,969</b>	<b>42,654</b>
現金及現金等價物增加淨額		12,978	3,731
年初現金及現金等價物		13,314	9,583
<b>年末現金及現金等價物</b>	21	<b>26,292</b>	<b>13,314</b>

## 財務報表附註

(以港幣列示)

### 1 主要會計政策

#### (a) 遵例聲明

本財務報表乃按照所有適用之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括香港會計師公會頒佈之所有適用之各香港財務報告準則、香港會計準則(「會計準則」)及詮釋之統稱)、香港公認會計原則及香港《公司條例》之披露規定編製。本財務報表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。本集團所採納之重大會計政策摘要載列於下文。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂之香港財務報告準則，該等準則於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效或可供提早採納。有關對本財務報表內所反映之本期間及過往會計期間首次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則所導致之會計政策變動，已載列於附註2。

#### (b) 財務報表之編製基準

截至二零零六年三月三十一日止年度之綜合財務報表涵蓋本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)以及本集團所持有各聯營公司及共同控制實體之權益。

除以下會計政策所述者外，本財務報表乃以歷史成本作為編製基準。

為符合香港財務報告準則，管理層在編製財務報表時需要作出影響會計政策之應用，以及資產、負債、收入及支出之呈報數額之判斷、估計及假設。這些估計及相關假設乃根據以往經驗及多項因應當時情況認為合理之其他因素而作出，其結果構成在無法依循其他途徑輕易得知資產與負債之賬面值時所作出判斷之基礎。實際結果或會有別於該等估計。

管理層會按持續基準審議各項估計及相關假設。如果會計估計之變動只是影響該期間，會計估計之變動影響便會在該期間內確認；如果變動對當前及未來期間均有影響，則在作出影響之期間及未來期間確認。

有關管理層在應用香港財務報告準則時所作出對本財務報表有重大影響之判斷及估計，載列於附註38。

#### (c) 附屬公司及受控制公司

按照香港《公司條例》規定，附屬公司是指本集團直接或間接持有其過半數已發行股本，或控制其過半數投票權，或控制其董事會組成之公司。如果本集團有權直接或間接監控附屬公司之財務及經營政策，並藉此從其活動中取得利益，則該附屬公司便會被視為受控制。

由受控制開始當日起至受控制終止當日止於受控制附屬公司之投資均在綜合財務報表中綜合計算。

集團內部往來之餘額及集團內部交易及其產生之未變現溢利，均在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所產生之未變現虧損之抵銷方法與未變現溢利相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示出現減值情況。

於結算日之少數股東權益是指股權中不是由本公司直接或間接透過附屬公司擁有之附屬公司資產淨值部份；這些權益在綜合資產負債表及權益變動表之權益項目中，與本公司股權持有人應佔權益分開呈列。少數股東所佔本集團本年度業績之權益，會按照本年度損益總額在少數股東權益與本公司股權持有人權益之間作出分配，在綜合收益表中列示。

倘少數股東應佔虧損超過附屬公司之少數股東權益，則超額部份及任何進一步之少數股東應佔虧損均於本集團之權益扣除，惟少數股東須承擔具約束力之責任及其能夠作出額外投資抵償虧損則作別論。倘該附屬公司其後持續溢利，所有溢利均會分配予本集團，直至已收回以往由本集團承擔之少數股東應佔虧損為止。

在本公司資產負債表中所示之附屬公司之投資，是按成本減任何減值虧損（見附註1(k)）後入賬。

#### (d) 聯營公司及共同控制實體

聯營公司乃指本集團對其管理層有重大影響力（包括參與財務及經營決策），但並非控制或共同控制。

共同控制實體乃一間由本集團與其他人士按一項合約性安排而經營之公司，而在該項合約性安排下，本集團與一名或多名其他人士對該公司之經濟活動共同行使控制權。

於聯營公司或共同控制實體之投資是按權益法記入綜合財務報表，並且先以成本入賬，然後就本集團佔該聯營公司或共同控制實體淨資產在收購後之變動作出調整。綜合收益表涵蓋年內本集團所佔聯營公司及共同控制實體之收購後除稅後業績，包括年內已確認與聯營公司及共同控制實體投資有關之任何商譽減值虧損（見附註1(e)及(k)）。

當本集團對聯營公司或共同控制實體承擔之虧損額超過其所佔權益時，本集團所佔權益便會減少至零，並且不再確認額外虧損；但如本集團須履行法定或推定義務，或代聯營公司或共同控制實體作出付款則除外。就此而言，本集團在聯營公司或共同控制實體所佔權益是以按照權益法計算投資之賬面值，以及實質上構成本集團在聯營公司或共同控制實體之部份投資淨額之長期權益。

本集團與其聯營公司及共同控制實體間交易所產生之未變現損益，均按本集團於該聯營公司或共同控制實體所佔之權益比率抵銷；但假如未變現虧損是由已轉讓資產減值而產生，則這些未變現虧損會即時在綜合收益表確認。

#### (e) 商譽

商譽是指企業合併或於聯營公司或共同控制實體之投資成本超過本集團在被收購方之可識別之資產、負債及或有負債之公平價值淨額中所佔之部份。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬。商譽會分配至現金產生單位，並每年進行減值測試（見附註1(k)）。就聯營公司或共同控制實體來說，商譽之賬面值會計入所佔聯營公司或共同控制實體權益之賬面值中。

本集團在所收購公司可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額中擁有之權益，超過業務合併成本或於聯營公司或共同控制實體之投資部份，其差額會即時在綜合收益表確認。

於年內出售現金產生單位、聯營公司或共同控制實體時，任何應佔購入商譽數額均包括在出售損益內。

(f) 於股本證券之其他投資

本集團及本公司有關股本證券投資(於附屬公司、聯營公司及共同控制實體之投資除外)之政策如下：

持作買賣證券投資劃分為流動資產，並初步以公平值列賬。本集團會在每個結算日重新計量公平值，由此產生之任何收益或虧損均在收益表確認。

投資乃於本集團或本公司承諾購入／出售投資或投資到期當日確認／終止確認。

(g) 投資物業

投資物業乃指為賺取租金收入及／或為資本增值而擁有或以租約權益(見附註1(j))持有之土地及／或建築物。投資物業包括就尚未確定未來用途而持有之土地。

投資物業按公平值記入資產負債表。投資物業公平值之變動，或棄用或出售投資物業所產生之任何收益或虧損均在收益表確認。投資物業之租金收入按附註1(v)(i)所述方式入賬。

倘本集團以經營租約持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關權益按單項物業基準歸類為投資物業。歸類為投資物業之任何物業權益視作以融資租約(見附註1(j))持有之權益入賬，而其適用之會計政策亦與以融資租約出租之其他投資物業相同。租約付款按附註1(j)所述方式入賬。

(h) 機器及設備

機器及設備乃按成本減累計折舊及減值虧損(見附註1(k))後列賬。

因棄用或出售機器及設備而產生之盈虧，按該項資產之出售所得款項淨額與賬面值之間之差額釐定，並於棄用或出售當日在收益表確認。

折舊乃按其估計使用年期以直線法按下列年率撇銷機器及設備之成本減其預計殘值(如有)，計算方法如下：

— 汽車	5年
— 傢具、裝置及其他固定資產	3至5年

資產之使用年期及其殘值(如有)均每年進行審閱。

(i) 無形資產

本集團所收購之無形資產以成本減累計攤銷(除非預計使用年期為無年限)及減值虧損(見附註1(k))記入資產負債表。使用年期為無年限之無形資產以成本減累計減值虧損入賬並每年進行減值測試(見附註1(k))。

無形資產之使用年期倘被視為無年限，則每年進行審閱。

(j) 租賃資產

(i) 本集團租賃資產之分類

對於本集團以租賃持有之資產，倘租賃使所有權之絕大部份風險及回報轉移至本集團，有關資產歸類為以融資租賃持有之資產；倘租賃不會使所有權之絕大部份風險及回報轉移至本集團，則歸類為經營租賃，惟以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物

業定義之物業，應按照單項物業基準歸類為投資物業，倘資產劃歸為投資物業，則視作以融資租賃持有之資產入賬（見附註1(g)）。

(ii) 經營租賃開支

當本集團使用經營租賃資產時，除非可選擇另一個能更清楚地反映租賃資產所得利益之基準，否則有關租賃支出將按租約年期所涵蓋之會計期間，以等額分期在收益表扣除。

(k) 資產減值

(i) 應收款項減值

在每個結算日審閱按成本或攤銷成本入賬之流動與非流動應收款項，以確定是否有客觀減值證據。如有任何此類證據存在，便會以下方式釐定及確認減值虧損：

- 就以成本列賬之流動應收款項而言，減值虧損乃以應收款項賬面值與以同類金融資產按當時市場回報率折讓至現值（如果折讓會造成重大影響）之估計未來現金流量之間的差額計算。倘流動應收款項之減值虧損在其後之期間減少，則應轉回減值虧損。
- 就以成本列賬之金融資產而言，減值虧損乃以該資產賬面值與以原實際利率（即於初次確認該等資產時之實際利率）折讓之估計未來現金流量現值之間的差額計量。

倘於其後期間減值虧損減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生之事件有關，則應通過收益表轉回減值虧損。減值虧損之轉回不應使資產之賬面值超過其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定之數額。

(ii) 其他資產減值

在每個結算日審閱內部及外來之資料，以確定下列資產有否出現減值跡象，或（除與商譽有關外）以往確認之減值虧損不復存在或已經減少：

- 機器及設備；
- 無形資產；
- 於附屬公司、聯營公司及共同控制實體之投資；及
- 商譽。

如有減值跡象存在，便會估計該項資產之可收回數額。此外，對於商譽及使用年期為無年限之無形資產，無論是否存在減值跡象，均應每年對其可收回數額進行估計。

— 計算可收回數額

資產之可收回數額以其售價淨值及使用價值兩者中之較高數額為準。在評估使用價值時，會使用除稅前折讓率將估計未來現金流量折讓至現值。該折讓率應反映市場當時所評估之貨幣時間價值及該資產之獨有風險。倘資產所產生之現金流入基本上不獨立於其他資產所產生之現金流入，則以能獨立產生現金流入之最小資產類別（即現金產生單位）來釐定可收回數額。



— 確認減值虧損

當一項資產或其所屬現金產生單位之賬面數額高於其可收回數額時，減值虧損便在收益表確認。就現金產生單位確認之減值虧損會作出分配，首先減少已分配至該現金產生單位(或該組單位)之任何商譽之賬面金額，然後按比例減少該單位(或該組單位)內其他資產之賬面金額；但資產之賬面值不得減少至低於其個別公平值減去出售成本後所得數額或其使用價值(如可釐定)。

— 減值虧損轉回

就資產(商譽以外)而言，倘若用以釐定可收回數額之估計發生有利好變化，便會將減值虧損轉回。有關商譽之減值虧損不予轉回。

所轉回之減值虧損乃假設沒有在往年確認減值虧損而應已釐定之資產賬面金額為限。所轉回之減值虧損在確認轉回之年度內計入收益表。

(l) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後按攤銷成本減呆壞賬減值虧損(見附註1(k))入賬；惟應收款項倘屬向關連人士提供之免息及無固定還款期貸款或其貼現並無重大影響者則除外。在此情況下，應收款項按成本減呆壞賬減值虧損(見附註1(k))入賬。

(m) 持作出售物業

持作出售物業乃按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。

成本乃按特定識別成本程式計算，並包括所有購買成本、轉換成本及其他將存貨帶至其目前地點及狀況所產生之其他成本。

可變現淨值指估計售價減出售該物業所需之成本。

持作出售物業售出後，該等物業之賬面值於確認有關收益期間內確認為開支。任何將物業撇減至可變現淨值之撇減金額及物業之所有虧損，均於撇減或出現虧損期間內確認為開支。物業撇減之任何轉回金額，於作出轉回期間按已確認為開支之物業數額減項確認。

(n) 可換股票據

如已發行股份之數量不會隨公平值變動而改變，則可供持有人選擇轉換為股本之可換股票據乃作為複合金融工具列賬。於初步確認時，可換股票據之負債部份按日後利息及本金支付之現值計算(按初步確認時不附帶兌換權之類似負債之適用市場利率折讓至現值)。所得款項高於初次作為負債部份確認款額之部份，作為權益部份確認。因發行複合金融工具相關之交易成本按所得款項分配比例分配至負債及權益部份。

負債部份其後按攤銷成本列賬。就負債部份於收益表確認之利息支出採用實際利息法計算。權益部份於直至票據獲兌換或贖回時於資本儲備內確認。

倘票據獲兌換，資本儲備連同負債部份於兌換時之賬面值會轉回至股本及股份溢價，作為所發行股份之代價。倘票據獲贖回，則資本儲備直接撥入保留溢利。

(o) 計息借貸

計息借貸初步按公平值減應佔交易成本後確認。初步確認後，計息借貸以攤銷成本列賬，而成本與贖回價值之間之任何差異均以實際利率法於借貸期內在收益表確認。

(p) 可贖回可換股優先股

倘優先股乃不可贖回及其任何股息均為酌情宣派，或只在本公司作出該選擇後方可贖回，則優先股分類為權益。分類為權益之優先股，其股息之分派於權益中確認。其他優先股分類為負債，其股息以應計基礎於收益表內確認為融資成本一部份。可由持有人決定兌換為普通股之優先股，倘已發行股份數目不隨公平值轉變而改變，則按照附註1(n)所述方式入賬。

(q) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，其後按攤銷成本入賬，惟若貼現影響並不重大，則按成本入賬。

(r) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金、銀行及其他財務機構之活期存款，以及短期、流動性極高之投資，該等投資可輕易換算為已知現金數額及其價值變動風險不大，並在購入後三個月內到期。就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物亦包括須即期償還及構成本集團現金管理不可分割部份之銀行透支。

(s) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃供款

僱員之薪金、年獎、有薪年假、界定供款退休計劃供款及非現金福利費用，均於僱員有關服務發生之年度計入撥備。若延遲付款或結算會構成重大影響，則上述數額須按現值列賬。

(ii) 以股份為基礎的支付

授予僱員之購股權按公平值確認為僱員成本，而權益中之資本儲備亦會相應增加。公平值乃在授出日期以二項式購股權定價模式計量，並會計及購股權授出條款及條件。倘僱員須符合歸屬條件方可無條件地享有購股權之權利，在考慮到購股權歸屬之可能性後，估計授出購股權之公平值便會在整個歸屬期內分攤。

本公司會在歸屬期內審閱預期歸屬之購股權數目。於以往年度已確認累計公平值之任何調整，會在回顧年度在收益表中扣除／計入，除非原來之僱員支出符合確認為資產之資格，便會對資本儲備作出相應之調整。已確認為支出之數額，會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬購股權之實際數目（並於資本儲備作出相應之調整），惟因無法達成與本公司股份市價相關之歸屬條件而喪失者除外。權益數額在資本儲備中確認，直至購股權獲行使（轉入股份溢價賬）或購股權到期（直接轉入保留溢利）為止。

(iii) 終止福利

終止福利只會在本集團可證明將根據正式詳盡且不大可能撤回之計劃終止僱用，或根據自願遣散而作出補償時確認。

**(t) 所得稅**

本年度所得稅包括本期稅項及遞延所得稅資產及負債之變動。本期稅項及遞延所得稅資產及負債之變動均在收益表確認，但與直接確認為權益項目相關者，則確認為權益。

本期稅項乃按本年度應課稅收入根據已生效或在結算日實際上已生效之稅率計算之預期應付稅項，以及以往年度應付稅項之任何調整。

遞延稅項資產及負債分別來自可扣稅或應課稅暫時性差異，即因資產及負債就財務報告及稅基而言之賬面值之間之差異而產生。遞延稅項資產亦因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

除若干有限之例外情況外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產（只限於有可能用來抵銷日後應課稅溢利之資產）均予確認。足以支持確認可予扣減暫時差異所產生遞延稅項資產之日後應課稅溢利，包括因轉回現有應課稅暫時差異而產生之數額；但該等差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在預計轉回可予扣減暫時差異之同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可予撥回或結轉期間內轉回。在決定現有應課稅暫時差異是否足以支持確認由未使用稅項虧損及稅項撥回所產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即須計及與同一稅務機關及同一應課稅實體有關之差異，並預期在能夠使用稅項虧損或稅項撥回之期間內轉回。

確認遞延稅項資產及負債之暫時性差異之有限例外情況包括：不可在稅務上獲得扣減之商譽、不影響會計或應課稅溢利（須並非業務合併一部份）之資產或負債之初次確認，以及於附屬公司投資之暫時性差異，就應課稅差異而言，只限於集團可控制該差異轉回之時間，而且該差異在可預見將來不大可能轉回；或如屬可扣稅之差異，則只限於在可見將來轉回之差異。

已確認之遞延稅項數額乃按照資產及負債之賬面值之預期變現或支付形式，按結算日已生效或實際生效之稅率計算。遞延稅項資產及負債均不作折讓。

遞延稅項資產之賬面值會於各結算日審閱，對預期不再有足夠應課稅溢利以實現相關稅務利益會予以扣減。被扣減之遞延稅項資產若於預期將來出現足夠應課稅溢利時，則予以轉回。

本期及遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。本期和遞延稅項資產只會在本公司或本集團有法定行使權以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，並且符合以下附帶條件的情況下，方可分別抵銷本期和遞延稅項負債：

- 本期稅項資產及負債：本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產及償還該負債；或
- 遞延稅項資產及負債：該等資產及負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收之所得稅有關：
  - 同一應稅實體；或
  - 不同應稅實體，該等實體計劃在預期有大額遞延稅項負債需償還或遞延稅項資產可以收回之每個未來期間，按淨額基準變現本期稅項資產及償還本期稅項負債，或同時變現該資產及償還該負債。

**(u) 撥備及或然負債**

撥備乃於本集團或本公司因過往事件引致之法律或推定義務而可能需要付出經濟利益以償還有關義務及能作出可靠估計時，就未能確定之時間或數額之負債確認。倘貨幣時間價值

乃屬重大，撥備則以預計用以償還有關義務之現值開支列賬。

倘可能無須付出經濟效益，或付出之金額未能可靠估計，有關義務則披露為或然負債，除非付出經濟利益之可能性是極微。需就未來事件發生與否方能確認之可能義務亦只披露為或然負債，除非付出經濟利益之可能性是極微。

#### (v) 收益確認

當經濟收益很可能流入本集團，而收入及成本（倘適用）能可靠地計算時，收益會於收益表確認如下：

##### (i) 經營租賃租金收入

根據經營租賃而應收之租金收入，乃以等額於租賃所涵蓋之會計期間在收益表確認，倘另一基準更能反映租賃資產所賺取之利益則除外。所授出之租賃優惠乃於收益表確認，作為應收淨租賃款項總額之一部份。

##### (ii) 擔保服務收入

擔保服務收入及相關服務收入於擔保期限內在收益表分期等額確認，倘另一基準更能反映擔保服務取得之利益則除外。

##### (iii) 管理費收入

管理費收入乃於提供管理服務時在收益表確認。

##### (iv) 利息收入

利息收入於其產生時按有效利率法確認。

##### (v) 股息收入

上市投資之股息收入在投資項目股價除息時確認。

#### (w) 外幣換算

年內外匯交易按交易日期之適用匯率換算。以外幣為單位之貨幣資產及負債按結算日適用之匯率換算。匯兌盈虧均於收益表確認。

按歷史成本法以外幣計量之非貨幣資產及負債乃按交易日之匯率換算。以外幣列值並以按公平值呈列之非貨幣資產及負債乃按於釐定公平值日期之匯率換算。

海外業務之業績乃按交易日之概約匯率兌換為港幣。資產負債表項目（包括綜合於二零零五年四月一日或之後收購海外業務而產生之商譽）乃按結算日適用之匯率換算為港幣。所產生之匯兌差額乃直接確認作權益之獨立部份。因綜合二零零五年四月一日之前收購海外業務而產生之商譽乃按收購海外業務當日適用之匯率換算。

出售海外業務時，與該海外業務有關於權益確認之累計匯兌差額會在計算出售盈虧時包括在內。

(x) 借貸成本

除直接用作收購、建設或生產需要相當長時間才可以投入擬定用途或銷售之資產，其借貸成本予以資本化外，借貸成本均於產生之期間內於收益表列支。

屬於合資格資產成本一部份之借貸成本會在資產產生開支、借貸成本產生及使資產投入擬定用途或銷售所必須之準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所須之準備工作大致上中止或完成時，借貸成本則會暫停或停止資本化。

(y) 關連人士

就本財務報表而言，倘本集團能夠直接或間接監控另一人士或對另一人士之財務及經營決策發揮重大影響力，或另一人士能夠直接或間接監控本集團或對本集團之財務及經營決策發揮重大影響力，或本集團與另一人士均受共同監控或受共同重大影響下，有關人士即被視為本集團之關連人士。關連人士可以是個別人士(即主要管理人員、重大股東及／或彼等之近親家庭成員)或其他實體，並包括受到本集團關連人士(屬於個別人士)，以及為本集團僱員(屬於本集團關連人士之任何實體之利益而設立之退休福利計劃)重大影響之實體。

(z) 分部報告

分部乃指本集團內可明確區分，並且負責提供產品或服務(業務分部)，或在特定之經濟環境中提供產品或服務(地區分部)之組成部份，並且承擔有別於其他分部之風險和回報。

按照本集團之內部財務申報制度，就此等財務報表而言，本集團已選擇以業務分部資料作為主要呈報方式，而地區分部資料則作為次要呈報方式。

分部收入、支出、業績、資產及負債包含直接來自某一分部，以及可按合理基準分配至該分部項目之數額。分部收入、支出、資產及負債乃於為綜合過程中抵銷集團間公司結存和集團間公司交易前釐定，惟同屬一個分部之本集團實體間之集團間公司結存及交易則作別論。分部間之定價按與其他外界人士相若之條款計算。

分部資本開支乃指在期內購入預計可於超過一個期間使用之分部資產(包括有形及無形資產)所產生之成本總額。

未能分配至分部之項目主要包括金融與企業資產、計息貸款、借貸、稅項結存、企業及融資費用。

## 2 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈若干於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

本集團及／或本公司採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則後之會計政策已於附註1中概述。下文載列本財務報表所反映之本期間及以往會計期間會計政策重大變動之資料。

本集團尚未曾採用任何於本會計期間仍未生效之新準則或詮釋(見附註39)。

## (a) 重列前期及期初餘額

下表披露根據各香港財務報告準則之過渡性條文對先前呈報截至二零零五年三月三十一日止年度之綜合收益表、資產負債表及本公司資產負債表內各會計項目，以及其他重大相關披露項目作出之調整。會計政策變動對於二零零四年及二零零五年四月一日之結餘之影響於附註29內披露。

## (i) 對綜合財務報表之影響

## 截至二零零五年三月三十一日止年度之綜合收益表

	二零零五年 (先前呈報) 千元	新政策之影響 (本年度溢利增加/(減少))		小計 千元	二零零五年 千元 (重列)
		香港會計 準則第1號 (附註2(e)) 千元	香港 財務報告 準則第2號 (附註2(c)) 千元		
營業額	24,735	—	—	—	24,735
直接開支	(3,893)	—	—	—	(3,893)
	20,842	—	—	—	20,842
其他收入	3,905	—	—	—	3,905
其他虧損淨額	(136)	—	—	—	(136)
行政費用	(19,948)	—	(852)	(852)	(20,800)
其他經營費用	(2,400)	—	—	—	(2,400)
投資物業公平值變動	40,464	—	—	—	40,464
經營溢利	42,727	—	(852)	(852)	41,875
融資成本	(2,495)	—	—	—	(2,495)
應佔聯營公司之虧損	(1,351)	—	—	—	(1,351)
應佔共同控制實體之 虧損	(4,654)	1,456	—	1,456	(3,198)
除稅前溢利	34,227	1,456	(852)	604	34,831
所得稅	(6,292)	(1,456)	—	(1,456)	(7,748)
本年度溢利	<u>27,935</u>	<u>—</u>	<u>(852)</u>	<u>(852)</u>	<u>27,083</u>
以下應佔：					
本公司股權持有人	<u>27,935</u>	<u>—</u>	<u>(852)</u>	<u>(852)</u>	<u>27,083</u>
每股盈利					
基本 (仙)	<u>1.68</u>	<u>—</u>	<u>(0.05)</u>	<u>(0.05)</u>	<u>1.63</u>
攤薄 (仙)	<u>1.40</u>	<u>—</u>	<u>(0.04)</u>	<u>(0.04)</u>	<u>1.36</u>
其他重大披露項目：					
員工成本	(9,812)	—	(852)	(852)	(10,664)

## 於二零零五年三月三十一日之綜合資產負債表

	新政策之影響 (本年度溢利增加/(減少))			小計 千元	二零零五年 千元 (重列)
	二零零五年 (先前呈報) 千元	香港 財務報告 準則第2號 (附註2(c)) 千元	香港會計 準則第32號 (附註2(f)) 千元		
資產總值減流動負債	601,143	—	—	—	601,143
非流動負債					
計息銀行貸款	(164,580)	—	—	—	(164,580)
可換股票據	(100,000)	—	—	—	(100,000)
可贖回可換股優先股	—	—	(6,840)	(6,840)	(6,840)
遞延稅項	(9,583)	—	—	—	(9,583)
	(274,163)	—	(6,840)	(6,840)	(281,003)
資產淨值	326,980	—	(6,840)	(6,840)	320,140
股本及儲備					
本公司股權持有人應佔					
股本	173,084	—	(6,840)	(6,840)	166,244
股份溢價	97,713	—	—	—	97,713
資本儲備	5,000	852	—	852	5,852
重估儲備	3,000	—	—	—	3,000
一般儲備	6,000	—	—	—	6,000
保留溢利	42,183	(852)	—	(852)	41,331
	326,980	—	(6,840)	(6,840)	320,140

## (ii) 對本公司資產負債之影響

於二零零五年三月三十一日之綜合資產負債表

	新政策之影響 (本年度溢利增加/(減少))				二零零五年 千元 (重列)
	二零零五年 (先前呈報) 千元	香港 財務報告 準則第2號 (附註2(c)) 千元	香港會計 準則第32號 (附註2(f)) 千元	小計 千元	
資產總值減流動負債	385,284	—	—	—	385,284
非流動負債					
可換股票據	(100,000)	—	—	—	(100,000)
可贖回可換股優先股	—	—	(6,840)	(6,840)	(6,840)
	(100,000)	—	(6,840)	(6,840)	(106,840)
資產淨值	285,284	—	(6,840)	(6,840)	278,444
股本及儲備					
股本	173,084	—	(6,840)	(6,840)	166,244
股份溢價	97,713	—	—	—	97,713
資本儲備	—	852	—	852	852
重估儲備	3,000	—	—	—	3,000
一般儲備	6,000	—	—	—	6,000
保留溢利	5,487	(852)	—	(852)	4,635
	285,284	—	(6,840)	(6,840)	278,444



## (b) 會計政策變動對本期間之估計影響

下表乃在可行情況下對截至二零零六年三月三十一日止年度之綜合收益表、資產負債表及本公司資產負債表內各會計項目以及其他重大相關披露項目較先前的政策在本年度繼續應用所得的數額為高或較之為低的估計。

## (i) 對綜合財務報表之影響

## 對截至二零零六年三月三十一日止年度之綜合收益表之估計影響

	新政策之估計影響 (本年度溢利增加／(減少))			合計 千元
	香港 財務報告 準則第2號 (附註2(c)) 千元	香港會計 準則第1號 (附註2(e)) 千元	香港 會計準則 第32及39號 (附註2(f)) 千元	
銷售及行政費用	(2,109)	—	—	(2,109)
經營溢利	(2,109)	—	—	(2,109)
融資成本	—	—	(7,606)	(7,606)
應佔聯營公司溢利／(虧損)	—	(983)	—	(983)
應佔共同控制實體 溢利／(虧損)	—	(1,213)	—	(1,213)
除稅前溢利	(2,109)	(2,196)	(7,606)	(11,911)
所得稅	—	2,196	—	2,196
本年度溢利	<u>(2,109)</u>	<u>—</u>	<u>(7,606)</u>	<u>(9,715)</u>
以下應佔：				
本公司股權持有人	(2,109)	—	(7,606)	(9,715)
少數股東權益	—	—	—	—
本年度溢利	<u>(2,109)</u>	<u>—</u>	<u>(7,606)</u>	<u>(9,715)</u>
每股盈利				
基本(仙)	<u>(0.13)</u>	<u>—</u>	<u>(0.46)</u>	<u>(0.59)</u>
攤薄(仙)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
其他重大披露項目：				
員工成本	(2,109)	—	—	(2,109)

對於二零零六年三月三十一日之綜合資產表之估計影響

	新政策之估計影響 (本年度溢利增加／(減少))			合計 千元
	香港 財務報告 準則第2號 (附註2(c)) 千元	香港 財務報告 準則第3號 (附註2(d)) 千元	香港 會計準則 第32及39號 (附註2(f)) 千元	
<b>非流動資產</b>				
於聯營公司之權益	—	474	—	474
於共同控制實體之權益	—	4,886	—	4,886
	—	5,360	—	5,360
<b>非流動負債</b>				
可換股票據	—	—	11,096	11,096
可贖回可換股優先股	—	—	(1,194)	(1,194)
	—	—	9,902	9,902
<b>資產淨值</b>	<b>—</b>	<b>5,360</b>	<b>9,902</b>	<b>15,262</b>
<b>對本公司股權持有人 應佔之影響</b>				
股本	—	—	(6,840)	(6,840)
資本儲備	2,961	(5,000)	22,297	20,258
保留溢利	(2,961)	10,360	(5,555)	1,844
	—	5,360	9,902	15,262
<b>對少數股東權益 應佔之影響</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
	—	5,360	9,902	15,262

對截至二零零六年三月三十一日止年度確認為與本集團擁有人進行之資本交易款項之估計影響

	新政策之影響 (增加／(減少))
	香港財務報告 準則第2號 (附註2(c)) 千元
本公司股權持有人應佔	(2,109)
少數股東權益	—
總權益	<u>(2,109)</u>

(ii) 對本公司資產負債表之影響

對二零零六年三月三十一日之資產負債表之估計影響

	新政策之估計影響 (資產淨值增加／(減少))		
	香港財務報告 準則第2號 (附註2(c)) 千元	香港會計準則 第32及39號 (附註2(f)) 千元	合計 千元
<b>非流動負債</b>			
可換股票據	—	11,096	11,096
可贖回可換股優先股	—	(1,194)	(1,194)
<b>資產淨值</b>	<u>—</u>	<u>9,902</u>	<u>9,902</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	—	(6,840)	(6,840)
資本儲備	2,961	22,297	25,258
重估儲備	—	—	—
保留溢利	(2,961)	(5,555)	(8,516)
	<u>—</u>	<u>9,902</u>	<u>9,902</u>

對截至二零零六年三月三十一日止年度確認為與本公司擁有人進行之資本交易款項之估計影響

	新政策之影響 (增加／(減少))
	香港財務報告 準則第2號 (附註2(c)) 千元
本公司股權持有人應佔	<u>(2,109)</u>

(c) 僱員購股權計劃(香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的支付」)

於過往年度，財務報表不會確認僱員(該詞包括董事)獲授涉及本公司普通股份之購股權。倘僱員選擇行使購股權，則股本及股份溢價之面值會以應收之購股權行使價為限入賬。

自二零零五年四月一日起，為遵守香港財務報告準則第2號之規定，本集團採納一項有關僱員購股權之新政策。根據該項新政策，本集團確認該等購股權之公平值為費用，權益內確認之資本儲備亦相應增加。該項新政策之詳情載於附註1(s)(ii)。

該項新會計政策已追溯應用，而有關比較數字已重列，惟本集團已應用香港財務報告準則第2號所載之過渡性條文；據此，新確認及計量政策並未應用於下列授出之購股權：

- (a) 於二零零二年十一月七日或之前授予僱員之全部購股權；及
- (b) 於二零零二年十一月七日之後授予僱員但已於二零零五年一月一日前歸屬之全部購股權。

截至二零零五年及二零零六年三月三十一日止年度受影響的各項財務報表項目的調整載於附註2(a)及(b)。由於在二零零四年四月一日並無購股權，故無須就該日之期初結餘予以調整。

僱員購股權計劃之詳情載於附註28。

(d) 正負商譽攤銷(香港財務報告準則第3號「業務合併」及香港會計準則第36號「資產減值」)

商譽之攤銷

於過往年度：

- 於二零零一年一月一日前產生之正負商譽按其發生時直接撥入儲備，且在所收購業務出售或減值前不會於收益表確認；
- 於二零零一年一月一日或其後產生之正商譽按其可使用年限以直線法攤銷，並須在出現減值跡象時進行減值測試；及
- 於二零零一年一月一日或其後產生之負商譽，則按所收購應計折舊／攤銷之非貨幣資產之加權平均可用年限攤銷，惟倘負商譽關乎於收購日期已識別之預計日後虧損則除外。在該情況下，負商譽乃於該等預計虧損產生時在收益表內確認。

自二零零五年四月一日起，為遵守香港財務報告準則第3號及香港會計準則第36號之規定，本集團已修訂其有關商譽之會計政策。根據新政策，本集團不再攤銷正商譽，但將至少每年一次對其進行減值測試。此外，自二零零五年四月一日起，根據香港財務報告準則第3號，倘在業務合併時所收購資產淨值之公平值超過已付代價(即按照過往會計政策原應列作負商譽之金額)，則超出金額於其產生時即時在收益表內確認。新政策之詳情載於附註1(e)。

由於二零零五年三月三十一日並無任何需攤銷之正商譽，故有關正商譽攤銷之新政策對財務報表並無任何影響。

有關負商譽之新政策已根據香港財務報告準則第3號之過渡性安排以預溯方式採納。截至二零零六年三月三十一日止年度受影響的各項綜合財務報表項目的調整載於附註2(b)。

(e) 呈列變動(香港會計準則第1號「財務報表之呈列」)

(i) 應佔聯營公司及共同控制實體之稅項呈列(香港會計準則第1號「財務報表之呈列」)

於過往年度，本集團應佔聯營公司及共同控制實體之稅項(按權益法計算)作為本集團之部份所得稅於綜合收益表列賬。自二零零五年四月一日起，根據香港會計準則第1號實施指引，本集團對呈列方式作出變動，使之包括應佔聯營公司及共同控制實體之稅項(按權益法在計算本公司稅前損益前計算各自應佔於綜合收益表中呈列之損益)。此等呈列變動已追溯應用，而比較數字亦已重列(如附註2(a)所示)。

(ii) 少數股東權益(香港會計準則第1號「財務報告之呈列」及香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報告」)

於過往年度，於結算日之少數股東權益乃於綜合資產負債表內與負債分開呈列，並列作資產淨值之扣減。本集團年內業績中之少數股東權益亦會在收益表內分開呈報，並列作股東(本公司權益持有人)應佔溢利前之扣減項目。

自二零零五年四月一日起，為遵守香港會計準則第1號及香港會計準則第27號，本集團已改變其有關呈列少數股東權益之會計政策。根據此項新政策，少數股東權益乃作為權益之一部份呈列，並與本公司權益持有人應佔權益分開呈列。此項新政策之詳情載於附註1(c)。

由於過往年度並無少數股東權益，故毋須對比較數字進行重列。

(f) 金融工具(香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」)

自二零零五年四月一日起，為遵守香港會計準則第32號及香港會計準則第39號，本集團已改變有關附註1(f)、(k)、(l)及(n)至(q)所載之金融工具之會計政策。該等變動之詳情如下：

(i) 股本證券投資

於過往年度，買賣證券乃按公平值列賬，有關公平值變動會於收益表內確認。

自二零零五年四月一日起，根據香港會計準則第39號，所有買賣證券均按公平值分類列作財務資產，並按公平值於收益表列賬。有關公平值變動會於收益表內確認。該新會計政策對年內財務報表及比較資料並無任何影響。

(ii) 可換股票據

於過往年度，已發行可換股票據按攤銷成本(包括交易成本)列賬。

自二零零五年四月一日起，根據香港會計準則第32號及香港會計準則第39號，已發行可換股票據在初步確認時分為負債及權益兩部分。負債部份其後按攤銷成本列賬，而權益部份則於資本儲備中予以確認，直至票據被轉換為股票(在該情況下則撥入股份溢價)或票據被贖回(在該情況下則直接撥入保留溢利)。此項新政策之進一步詳情載於附註1(n)。

本集團已藉調整二零零五年四月一日之期初結餘採納會計政策之變動，就於二零零六年三月三十一日止年度受影響之各財務報表項目作出之調整乃載於附註2(b)。由於香港會計準則第39號之過渡性安排禁止重列比較數字，故並未重列比較數字。

(iii) 可贖回可換股優先股

於過往年度，可贖回可換股優先股乃根據其法定形式列作權益，而付予優先股股東之股息則被呈列作付予權益參與者之分配。

自二零零五年四月一日起，根據香港會計準則第32號，可贖回可換股優先股乃按照合約安排之內容進行分類。因此，該等股份被列作負債，而該等股份之股息則在收益表內確認為費用。此項新政策之進一步詳情載於附註1(p)。

此項會計政策之變動已予追溯應用，其影響載於附註2(a)。

同樣，自二零零五年四月一日起，根據香港會計準則第39號，可贖回可換股優先股在初步確認時分為負債及權益兩部分，這與附註2(f)(ii)所述之可換股票據相同。此項變動乃透過對二零零五年四月一日之期初結餘作出調整及對截至二零零六年三月三十一日止年度受影響之各財務報表項目作出調整而予以採納，詳情載於附註2(b)。由於香港會計準則第39號之過渡性安排禁止重列比較數字，故並未重列比較數字。

(g) 於綜合海外業務時重新換算之商譽(香港會計準則第21號「匯率變動之影響」)

於過往年度，因收購海外業務而產生之商譽乃按交易當日之匯兌換算。

自二零零五年四月一日起，為遵守香港會計準則第21號，本集團改變有關其對重新換算商譽之政策。根據此項新政策，任何因收購海外業務而產生之商譽乃作為海外業務之資產處理，並於重新換算海外業務之資產淨值時根據結算日之匯率重新換算。此項新政策之詳情載於附註1(w)。

根據香港會計準則第21號之過渡性條文，此項新政策並未追溯應用及僅適用於二零零五年一月一日或其後之收購事項。因年內收購新海外業務而產生之商譽已於二零零六年三月三十一日悉數減值，故政策變動對截至二零零六年三月三十一日止年度之財務報表並無影響。

(h) 關連人士之定義(香港會計準則第24號「關連人士披露」)

由於採納香港會計準則第24號「關連人士披露」，關連人士之定義(如附註1(y)所批露)經已擴大以澄清關連人士包括受到本集團關連人士(即主要管理人員、重大股東及／或彼等之近親家庭成員)重大影響之實體及提供福利予本集團或任何與本集團相關連之實體之僱員之離職後福利計劃。假設會計實務準則第20號「關連人士披露」仍然生效，二者比較，「關連人士」定義上之澄清並未對以往披露之關連人士交易構成重大影響，亦無對本期間作出之披露產生任何重大影響。

(i) 會籍債券(香港會計準則第38號「無形資產」)

於過往年度，會籍債券乃按公平值列賬，有關公平值變動會確認為權益項目。

自二零零五年四月一日起，本集團就會籍債券採納一項新政策。根據此項新政策，會籍債券乃按賬面值減累積減值虧損列賬，並會每年測試減值。此項新政策之進一步詳情載於附註1(i)。

此項會計政策變動對所呈列年度之財務報表並無影響。

## 3 營業額

本集團之主要業務為於香港及中華人民共和國（香港除外）（「中國」）經營物業發展及投資和提供金融服務。

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國提供融資服務之擔保服務收入。

年內所確認之各重大收入類別金額如下：

	二零零六年 千元	二零零五年 千元
租金收入總額	31,871	24,735
擔保服務收入	8,091	—
	<u>39,962</u>	<u>24,735</u>

## 4 其他收入及其他收益／（虧損）淨額

	二零零六年 千元	二零零五年 千元
其他收入		
來自上市證券之股息收入	86	—
撥回長期應付款項	—	1,352
利息收入	2,273	1,332
管理費收入	620	527
來自無形資產之應收租金	143	200
來自共同控制實體之貸款安排費收入	879	—
其他	445	494
	<u>4,446</u>	<u>3,905</u>
其他收益／（虧損）淨額		
出售固定資產之收入／（虧損）淨額	5	(136)
買賣證券之變現及未變現盈利淨額	2,158	—
	<u>2,163</u>	<u>(136)</u>

## 5 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／（計入）：

	二零零六年 千元	二零零五年 千元 (重列)
(a) 融資成本：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款及其他借貸之利息	2,939	107
須於五年後償還之銀行貸款之利息	7,160	2,388
可換股票據之利息	7,451	—
可贖回可換股優先股之利息	155	—
	<u>17,705</u>	<u>2,495</u>

	二零零六年 千元	二零零五年 千元 (重列)
(b) 員工成本(包括董事酬金(附註7)):		
薪金、工資及其他福利	22,074	9,639
定額供款退休金計劃之供款	1,033	173
權益結算並以股份為基礎的支付開支	2,109	852
	<u>25,216</u>	<u>10,664</u>
(c) 其他經營費用:		
應收共同控制實體款項之減值虧損	2,888	2,400
商譽減值	11,411	—
	<u>14,299</u>	<u>2,400</u>
(d) 其他項目:		
核數師酬金	1,391	789
折舊	1,014	187
貿易應收款項之減值虧損	556	—
物業租金之經營租賃開支	3,803	—
匯兌虧損淨額	328	—
應佔聯營公司稅項	983	—
應佔共同控制實體之稅項	1,213	(1,456)
投資物業之維修及保養費用	667	3,888
投資物業之應收租金減直接支出6,040,000元 (二零零五年: 3,893,000元) #	<u>(25,831)</u>	<u>(20,842)</u>

# 直接開支包括於年內並無產生任何租金收入之空置單位所產生之約181,000元(二零零五年: 976,000元)。

## 6 於綜合收益表內列賬之所得稅

### (a) 於綜合收益表內列賬之稅項指:

	二零零六年 千元	二零零五年 千元 (重列)
本期稅項—香港利得稅		
本年度撥備	1,176	363
過往年度之撥備不足/(超額撥備)	257	(226)
	<u>1,433</u>	<u>137</u>
本期稅項—中國所得稅		
本年度撥備	257	—
	<u>1,690</u>	<u>137</u>
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	7,417	7,611
	<u>9,107</u>	<u>7,748</u>



截至二零零六年三月三十一日止年度之香港利得稅撥備按本年度估計應課稅溢利之稅率17.5% (二零零五年：17.5%) 計算。位於中國之附屬公司之稅項按中國現行之適用稅率扣除計算。

(b) 按適用稅率計算之稅項開支及會計溢利之對賬：

	二零零六年 千元	二零零五年 千元 (重列)
除稅前溢利	<u>12,968</u>	<u>34,831</u>
除稅前溢利之虛擬稅項，		
按所在司法權區之溢利之適用稅率計算	711	6,095
不可扣抵開支之稅項影響	6,397	1,493
非課稅收入之稅項影響	(1,063)	(16)
未確認之未動用稅項虧損之稅項影響	2,805	402
過往年度之撥備不足／(超額撥備)	<u>257</u>	<u>(226)</u>
實際稅項開支	<u>9,107</u>	<u>7,748</u>

## 7 董事酬金

根據香港《公司條例》第161條及上市規則列報之董事酬金如下：

	董事袍金 千元	薪金、 津貼及 實物利益 千元	退休金供款 千元	花紅 千元	以股份為 基礎的支付 千元	總計 千元
<b>二零零六年</b>						
<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 太平紳士	120	—	—	—	28	148
Melvin Jitsumi Shiraki先生	60	—	—	—	28	88
張小舒先生	20	—	—	—	—	20
總計	<u>295</u>	<u>4,451</u>	<u>52</u>	<u>200</u>	<u>1,209</u>	<u>6,207</u>

	董事袍金 千元	薪金、 津貼及 實物利益 千元	退休金供款 千元	花紅 千元	以股份為 基礎的支付 千元	總計 千元
二零零五年(重列)						
執行董事						
黃如龍先生	—	1,440	12	—	109	1,561
紀華士先生	—	720	12	—	109	841
高寶明先生	15	45	2	—	109	171
藍寧先生	—	600	12	—	109	721
樂家宜女士	15	1,080	9	—	109	1,213
獨立非執行董事						
葉彥華先生	31	—	—	—	—	31
馬豪輝先生 太平紳士	120	—	—	—	—	120
Melvin Jitsumi Shiraki先生	31	—	—	—	—	31
張小舒先生	210	—	—	—	—	210
總計	<u>422</u>	<u>3,885</u>	<u>47</u>	<u>—</u>	<u>545</u>	<u>4,899</u>

於二零零六年並無董事就退任本集團職務或作為加盟本集團之獎勵而支付其任何款項(二零零五年：零元)。於二零零六年並無就董事豁免或同意豁免任何酬金訂立安排(二零零五年：零元)。

以上薪酬包括根據本公司購股權計劃授予給某些董事購股權之價值(按授出日期估值計)。該等實物利益之詳情披露於董事報告之「購股權計劃」一段及附註28內。

## 8 酬金最高之個別人士

本集團五位最高薪酬之個別人士中，四位(二零零五年：三位)乃本公司董事，其酬金詳情載於附註7。餘下一位個別人士(二零零五年：二位)之酬金總額如下：

	二零零六年 千元	二零零五年 千元 (重列)
薪金及其他酬金	845	1,784
以股份為基礎的支付	—	133
退休金供款	6	24
	<u>851</u>	<u>1,941</u>

餘下一位(二零零五年：二位)最高薪酬個別人士之酬金介乎下列金額範圍：

	個別人士人數	
	二零零六年	二零零五年
零元至1,000,000元	1	1
1,000,001元至1,500,000元	—	1
	<u>1</u>	<u>2</u>

## 9 本公司股權持有人應佔溢利

本公司財務報表內計入之本公司股權持有人應佔綜合溢利包括一項虧損為46,164,000元(二零零五年(重列)：6,499,000元)。

本公司董事會不建議派發本年度股息(二零零五年：零元)。

## 10 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通股股東應佔溢利3,861,000元(二零零五年(重列)：27,083,000元)及年內已發行1,662,440,000股(二零零五年：1,662,440,000股)普通股計算。

### (b) 每股攤薄盈利

截至二零零六年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利並未呈列，乃因年末並無潛在攤薄盈利之普通股。

截至二零零五年三月三十一日止年度，每股攤薄盈利乃根據本公司普通股股東經重列之應佔溢利27,083,000元及普通股之加權平均數1,994,695,000股計算，計算如下：

普通股加權平均股數(經攤薄)

	二零零五年 千股
於三月三十一日之普通股加權平均股數	1,662,440
可換股票據轉換之影響(附註26)	326,473
可贖回可換股優先股轉換之影響(附註30)	5,782
	<hr/>
於三月三十一日之普通股加權平均股數(經攤薄)	<u>1,994,695</u>

## 11 分部報告

分部資料按本集團之業務及地理分部呈列。業務分部資料被選作為主要呈列形式，乃因為其與本集團之內部財務報告更加相關。

### 業務分部

本集團由以下主要業務分部組成：

物業租賃與開發：出租商鋪／物業產生租金收入及於長期持有物業之增值利益。

金融服務：提供貸款擔保服務及其他金融服務。

	物業租賃與開發		金融服務		綜合	
	二零零六年	二零零五年 (重列)	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年 (重列)
	千元	千元	千元	千元	千元	千元
來自外間客戶之收入	31,871	24,735	8,091	—	39,962	24,735
來自外間客戶之 其他收入	254	460	—	—	254	460
投資物業公平值變動	39,838	40,464	—	—	39,838	40,464
	<u>71,963</u>	<u>65,659</u>	<u>8,091</u>	<u>—</u>	<u>80,054</u>	<u>65,659</u>
分部業績	64,547	57,518	(30,171)	—	34,376	57,518
未分配經營收入及支出					(10,191)	(15,643)
經營溢利					24,185	41,875
融資成本					(17,705)	(2,495)
應佔聯營公司及共同控制 實體之溢利／(虧損)	704	(3,198)	5,784	(1,351)	6,488	(4,549)
所得稅					(9,107)	(7,748)
年內溢利					<u>3,861</u>	<u>27,083</u>
年內折舊及攤銷	(304)	(187)	(710)	—		
以下項目之減值						
— 應收共同控制 實體款項	—	—	(2,888)	(2,400)		
— 正商譽	—	—	(11,411)	—		
— 貿易應收款項	(159)	—	(397)	—		
分部資產	468,639	419,510	76,350	—	544,989	419,510
於聯營公司及共同 控制實體之權益	95,467	126,549	35,538	29,280	131,005	155,829
未分配資產					77,043	53,556
總資產					<u>753,037</u>	<u>628,895</u>
分部負債	(174,646)	(187,758)	(62,913)	—	(237,559)	(187,758)
未分配負債					(157,964)	(120,997)
總負債					<u>(395,523)</u>	<u>(308,755)</u>
年內產生之資本開支	3,897	5,311	1,144	—		

## 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。

根據地理分部呈報資料時，分部收入按客戶地理位置呈列。分部資產及資本開支按資產地理分部呈列。

	香港		中國	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元	二零零六年 千元	二零零五年 千元
來自外間客戶之收入	31,871	24,735	8,091	—
分部資產	486,138	452,969	83,984	—
年內產生之資本開支	3,897	5,311	1,144	—

## 12 固定資產

## (a) 本集團

	機器及設備 千元	投資物業 千元	總計 千元
<b>成本或估值：</b>			
於二零零四年四月一日	561	370,450	371,011
添置	817	4,494	5,311
出售	(410)	(300)	(710)
公平值調整	—	40,464	40,464
	<u>968</u>	<u>415,108</u>	<u>416,076</u>
於二零零五年三月三十一日	968	415,108	416,076
<b>代表：</b>			
成本	968	—	968
估值—二零零五年	—	415,108	415,108
	<u>968</u>	<u>415,108</u>	<u>416,076</u>
<b>累計折舊：</b>			
於二零零四年四月一日	135	—	135
本年度計入	187	—	187
因出售撥回	(133)	—	(133)
	<u>189</u>	<u>—</u>	<u>189</u>
於二零零五年三月三十一日	189	—	189
<b>賬面淨值：</b>			
於二零零五年三月三十一日	<u>779</u>	<u>415,108</u>	<u>415,887</u>

	機器及設備 千元	投資物業 千元	總計 千元
<b>成本或估值：</b>			
於二零零五年四月一日	968	415,108	416,076
匯率調整	59	—	59
添置	1,179	3,862	5,041
收購附屬公司	5,338	—	5,338
出售	(52)	(108)	(160)
公平值調整	—	39,838	39,838
	<u>7,492</u>	<u>458,700</u>	<u>466,192</u>
於二零零六年三月三十一日	<u>7,492</u>	<u>458,700</u>	<u>466,192</u>
<b>代表：</b>			
成本	7,492	—	7,492
估值—二零零六年	—	458,700	458,700
	<u>7,492</u>	<u>458,700</u>	<u>466,192</u>
<b>累計折舊：</b>			
於二零零五年四月一日	189	—	189
匯率調整	7	—	7
本年度計入	1,014	—	1,014
收購附屬公司	697	—	697
因出售撥回	(7)	—	(7)
	<u>1,900</u>	<u>—</u>	<u>1,900</u>
於二零零六年三月三十一日	<u>1,900</u>	<u>—</u>	<u>1,900</u>
<b>賬面淨值：</b>			
於二零零六年三月三十一日	<u>5,592</u>	<u>458,700</u>	<u>464,292</u>

## (b) 本公司

	機器及設備	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
<b>成本：</b>		
於四月一日	946	543
添置	24	813
出售	—	(410)
	<u>970</u>	<u>946</u>
於三月三十一日	<u>970</u>	<u>946</u>
<b>累計折舊：</b>		
於四月一日	178	131
本年度計入	296	180
因出售撥回	—	(133)
	<u>474</u>	<u>178</u>
於三月三十一日	<u>474</u>	<u>178</u>
<b>賬面淨值：</b>		
於三月三十一日	<u>496</u>	<u>768</u>

## (c) 物業賬面淨值分析如下：

投資物業乃位於香港，並按以下租期持有：

	本集團	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
長期租賃	458,700	415,000
中期租賃	—	108
	<u>458,700</u>	<u>415,108</u>

(d) 香港之投資物業由獨立專業合資格估值師卓德萊坊測計師行有限公司（「卓德」，為香港測量師學會資深會員）估值為458,700,000元，而該估值已於二零零六年三月三十一日計入財務報表。卓德擁有對該估值物業之地點及類別之近期經驗。該估值乃按公開市值基準參考一項由自願買家及自願賣家可能在估值日成交之物業之估計金額訂出。因重估產生之淨收益為39,838,000元（二零零五年：40,464,000元）及遞延稅項6,972,000元（二零零五年：7,081,000元）已記入綜合收益表內。

(e) 上述總賬面值為454,900,000元（二零零五年：415,000,000元）之若干投資物業已抵押予銀行，作為本集團獲授若干銀行貸款及融資之抵押品（附註22）。

(f) 本集團根據經營租約安排租出投資物業，經商議之租約平均年期為一年至三年。租約條款通常要求租戶支付一般為一至三個月租金之按金，期滿時租約可予重續但所有條款應予重新協商。該等租約概無包括或然租金。

符合投資物業定義之根據經營租約持有之全部物業均歸類為投資物業。

本集團根據不可撤銷經營租賃之日後應收最低租賃付款總額如下：

	本集團	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
一年內	32,380	22,496
一年後但五年內	16,989	6,262
	<u>49,369</u>	<u>28,758</u>

## 13 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
非上市股份，按成本值	197,075	197,075
應收附屬公司款項	210,152	201,830
	407,227	398,905
減：減值虧損	(46,282)	(9,075)
	<u>360,945</u>	<u>389,830</u>

於二零零六年三月三十一日，本公司應付一家附屬公司之款項為25,918,000元（二零零五年：33,430,000元），該款項為無抵押、免息及無固定還款期。

減值虧損37,207,000元主要來自應收Perfect Honour Limited及其附屬公司之款項。其他減值虧損詳情披露於附註32。

所有受控制附屬公司（定義見附註1(c)）已綜合於本集團之綜合財務報表。

下表僅載列對本集團之業績、資產或負債有主要影響之附屬公司詳情。除另有註明者外，所持有之股份均為普通股。

公司名稱	註冊成立及 經營地點	已發行 及繳足 股本／註冊 股本詳情	擁有權比例			主要業務
			本集團 之實益權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
Apex Honour Limited	英屬處女 群島／香港	1美元	100%	—	100%	物業投資
Dragon Express Investments Limited	英屬處女 群島／香港	1美元	100%	100%	—	投資控股
Flourish Global Limited	英屬處女 群島／香港	1美元	100%	100%	—	投資控股
Genuine Glory Investments Limited	香港	2元	100%	100%	—	物業投資
Master Profit Limited	英屬處女 群島／香港	1美元	100%	100%	—	投資控股
妙輝投資有限公司	香港	2元	100%	—	100%	持有物業
安捷管理有限公司	香港	2元	100%	100%	—	物業管理



公司名稱	註冊成立及 經營地點	已發行 及繳足 股本／註冊 股本詳情	擁有權比例			主要業務
			本集團 之實益權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
Perfect Honour Limited	英屬處女 群島／香港	1美元	100%	100%	—	投資控股
沛民有限公司 (「沛民」)	香港	2元	100%	—	100%	物業投資
Sino Dynasty Investments Limited	英屬處女 群島／香港	1美元	100%	100%	—	投資控股
融眾集團有限公司	英屬處女 群島／香港	100美元	51%	—	51%	投資控股
融眾企業管理 (深圳)有限公司*	中國	96,660,000元	51%	—	100%	管理諮詢
融眾投資集團有限公司#	中國	人民幣 120,000,000元	51%	—	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%	—	100%	提供貸款 擔保服務
武漢市融眾信用擔保 有限公司#	中國	人民幣 22,000,000元	51%	—	100%	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%	—	100%	提供貸款 擔保服務
成都市融眾信用擔保 有限公司#	中國	人民幣 10,000,000元	51%	—	100%	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%	—	100%	提供貸款 擔保服務

公司名稱	註冊成立及 經營地點	已發行 及繳足 股本／註冊 股本詳情	擁有權比例			主要業務
			本集團 之實益權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
江蘇融眾信用擔保 有限公司#	中國	人民幣 10,000,000元	51%	—	100%	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%	—	100%	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%	—	100%	抵押貸款 融資

\* 於中國成立之全外資企業

# 於中國成立之有限責任公司

賬面值為2元之沛民普通股已抵押予銀行以獲得銀行貸款(附註22)。

#### 14 於聯營公司之權益

	本集團		本公司	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元	二零零六年 千元	二零零五年 千元
分佔之資產淨值	35,538	29,754	—	—
負商譽	—	(474)	—	—
給予聯營公司貸款	40,260	—	40,260	—
	<u>75,798</u>	<u>29,280</u>	<u>40,260</u>	<u>—</u>

本集團及本公司自二零零六年三月六日起向金榜融資授出額度為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。截至二零零六年三月三十一日，金榜融資已全數動用該項循環融資。

聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	業務架構	註冊成立及 經營地點	已發行 及繳足 股本／註冊 股本詳情	擁有權百分比		主要業務
				本集團之 實益權益	附屬公司持有	
金榜融資股份有限公司 (「金榜融資」)*	註冊成立	香港	150,000,000元	20%	20%	投資控股

\* 聯營公司財政年度之年結日為十二月三十一日。

## 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年結日為十二月三十一日（就重整及與本集團之年結日三月三十一日一致而作出調整後）之財務報表，載列如下：

	資產 千元	負債 千元	權益 千元	收入 千元	溢利／ (虧損) 千元
<b>二零零六年</b>					
百分之百	455,858	(277,902)	(177,956)	103,369	28,917
本集團實益權益	<u>91,172</u>	<u>(55,581)</u>	<u>(35,591)</u>	<u>20,674</u>	<u>5,784</u>
<b>二零零五年</b>					
百分之百	229,913	(81,144)	(148,769)	9,084	(6,755)
本集團實益權益	<u>45,983</u>	<u>(16,229)</u>	<u>(29,754)</u>	<u>1,817</u>	<u>(1,351)</u>

## 15 於共同控制實體之權益

	本集團	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
分佔之資產淨值	60,799	54,658
商譽	34,668	34,668
應收共同控制實體款項	11,643	50,938
	107,110	140,264
減：應收共同控制實體款項撥備	—	(2,400)
	107,110	137,864
分類為流動資產之部份	(11,643)	(11,315)
	<u>95,467</u>	<u>126,549</u>

下表僅列出對本集團之業績或資產有重大影響之資料：

聯營公司名稱	業務架構	註冊成立及 經營地點	已發行 及繳足 股本／註冊 股本詳情	擁有權百分比		主要業務
				本集團之 實益權益	附屬公司持有	
Ace Intelligent Consultants Limited	註冊成立	英屬處女 群島／香港	100美元	25%	25%	提供顧問 服務
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%	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。

本年度，本集團完成收購融眾集團有限公司（先前為共同控制實體），股權由40%增加至51%，收購之詳情載於附註32。

(a) 收購共同控制實體之商譽

收購共同控制實體之商譽分配予本集團應佔南京國際商城淨資產。

現金產生單位之可收回數額乃按使用值計算方式釐定。有關數值乃根據管理層批核之兩年度財政預算而預測之現金流量計算。超過兩年期之現金流量乃按下列估計比率推斷，其增長率不會超過相關現金產生單位經營之業務之長期平均增長率。

使用值計算之主要假設：

	%
增長率	3.0
折現率	6.0

管理層根據過往表現及對市場發展之預期釐定預算增長率。所使用之折現率並未除稅，並反映與現金產生單位有關之特定風險。

現金產生單位之可收回數額，已超越按使用值計算之賬面值，因此於綜合收益表並無確認商譽減值虧損。

(b) 主要共同控制實體南京國際商城及其附屬公司之財務資料概要乃摘錄自年結日為十二月三十一日（就重整及與本集團之年結日三月三十一日一致而作出調整後）之財務報表，載列如下：

	二零零六年 千元	二零零五年 千元
<b>資產及負債</b>		
非流動資產	310,996	283,525
流動資產	1,461,429	1,129,994
非流動負債	(738,894)	(459,563)
流動負債	(542,233)	(485,042)
少數股東權益	(249,030)	(250,306)
	<u>242,268</u>	<u>218,608</u>
收入	—	—
開支	(88)	(12,820)
	<u>(88)</u>	<u>(12,820)</u>
本年度虧損	<u>(88)</u>	<u>(12,820)</u>

流動負債及非流動負債包括銀行貸款合共人民幣888,382,000元(二零零五年：人民幣540,148,000元)，並由以下各項作抵押：

- (i) 南京國際商城及其附屬公司之若干現金及銀行結餘人民幣253,258,000元(二零零五年：人民幣231,100,000元)抵押予銀行，作為獲得銀行貸款合共人民幣250,000,000元(二零零五年：人民幣220,000,000元)之抵押品。
- (ii) 若干銀行貸款合共人民幣120,405,000元(二零零五年：人民幣139,148,000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(二零零五年：人民幣124,148,000元)。
- (iii) 總賬面值為人民幣1,213,850,000元(二零零五年：人民幣959,554,000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同共款項人民幣517,977,000元(二零零五年：人民幣181,000,000元)之抵押品。

於二零零六年三月三十一日，南京國際商城及其附屬公司之發展中物業之建設資本承擔為人民幣478,090,000元(相等於約459,702,000元)(二零零五年：人民幣602,856,000元，相等於約568,732,000元)。本集團分佔資本承擔人民幣119,323,000元(相等於約114,926,000元)(二零零五年：人民幣150,714,000元，相等於約142,183,000元)。

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，據此，本集團向南京國際商城墊付10,000,000元。該款項按最優惠利率加2厘之年利率計息。該款項為無抵押及按需求償還。於結算日，南京國際商城之尚未償還貸款及應收利息分別為10,000,000元(二零零五年：10,000,000元)及約1,643,000元(二零零五年：764,000元)。

## 16 無形資產

	本集團及本公司	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
會籍債券	<u>3,000</u>	<u>3,000</u>

由於上述會籍債券並無固定到期日，該等會籍債券之使用年限為無年限。

若干會籍債券根據經營租約向外出租。租約一般為期一年，到期則所有條款須重新磋商。根據不可撤銷經營租約，未來最低租約付款總額為一年內之應收款項101,000元(二零零五年：110,000元)。

## 17 買賣證券

	本集團及本公司	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
買賣證券(按市場價值)		
於香港之上市股本證券	<u>225</u>	<u>—</u>

## 18 持作出售物業

	本集團	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
持作銷售物業，按成本值	7,634	—

於二零零六年三月三十一日之持作銷售物業包括於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。

## 19 貿易及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元	二零零六年 千元	二零零五年 千元
應收賬款	4,613	290	—	—
給予客戶之貸款	1,021	—	—	—
預付款項、按金及 其他應收款項	23,943	8,944	84	148
	<u>29,577</u>	<u>9,234</u>	<u>84</u>	<u>148</u>

計入預付款項、按金及其他應收款項合共人民幣18,800,000元(相當於18,077,000元)乃向僱員所作出之墊款。該等墊款乃由僱員擁有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，並於一年內償還。

全部貿易及其他應收款項預期於一年內收回。

貿易及其他應收款項包括應收賬款(已扣除呆賬減值虧損)，其於結算日之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
即期	3,603	221
逾期一至三個月	721	69
逾期三個月以上	289	—
	<u>4,613</u>	<u>290</u>

本集團之信貸政策載於附註31(a)。

## 20 保證金存款

於二零零六年三月三十一日，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。

## 21 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元	二零零六年 千元	二零零五年 千元
現金及銀行結餘	26,292	7,306	349	3,530
銀行存款	—	6,008	—	6,008
於綜合現金流量表之現金 及現金等價物	<u>26,292</u>	<u>13,314</u>	<u>349</u>	<u>9,538</u>

現金及現金等價物以相關實體之功能貨幣計價之款項。

## 22 計息銀行貸款

於二零零六年三月三十一日，所有銀行貸款已予以抵押，及須於下列期限償還：

	本集團		本公司	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元	二零零六年 千元	二零零五年 千元
一年內	62,074	13,412	46,500	—
一年後但兩年內	13,574	13,574	—	—
兩年後但五年內	40,722	40,722	—	—
五年後	96,710	110,284	—	—
	<u>151,006</u>	<u>164,580</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>213,080</u>	<u>177,992</u>	<u>46,500</u>	<u>—</u>

於二零零六年三月三十一日，一間附屬公司之銀行貸款由以下各項作抵押：

- 本集團總賬面值為454,900,000元(二零零五年：415,000,000元)之若干投資物業(附註12(e))；
- 自以上物業所得租金收入之轉讓；
- 沛民股份之抵押(附註13)連同本公司借予沛民之貸款被列為次等；及
- 本公司發出之公司擔保200,000,000元(附註36)。

於二零零六年三月三十一日，本集團獲得香港若干銀行授出銀行信貸額116,000,000元(二零零五年：66,000,000元)，並以下列抵押品作抵押：

- 合共2,597,000美元(二零零五年：2,563,000美元)相等於約20,261,000元(二零零五年：20,005,000元)之抵押存款；
- 本集團總面值為454,900,000元(二零零五年：415,000,000元)之若干投資物業(附註12(e))；
- 融眾集團有限公司於附屬公司之權益及若干資產之浮動抵押，總面值分別為96,660,000元及20,162,000元(二零零五年：零元)。

於二零零六年三月三十一日，該銀行信貸額已被動用48,500,000元(二零零五年：零元)。

所有銀行貸款均以港幣計價。

## 23 應付關連公司款項

應付關連公司款項乃無抵押、付息利率介乎最優惠利率至最優惠利率加年利率2厘及於一年內償還之貸款。

## 24 應付少數股東款項

應付少數股東款項乃無抵押、付息利率介乎最優惠利率至最優惠利率加年利率2厘。列為流動負債之款項須於一年內償還，列為非流動負債之款項於一年後償還。

## 25 其他應付款項及應計提費用

預計將於一年後償還之本集團其他應付款項及應計提費用為5,881,000元(二零零五年：2,390,000元)。本公司預期將於一年內償還所有其他應付款項及應計提費用。

## 26 可換股票據

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

於二零零四年十二月三十一日，本公司發行面值為數30,000,000元之可換股票據予一間擁有共同董事之關連公司。該等票據為免息，將於二零零七年八月五日期滿，該等票據可按轉換價每股普通股0.129元(可因若干事件之發生而予以調整)轉換為本公司普通股。倘悉數轉換後，該等票據將轉換為232,558,140股本公司普通股。

可換股票劃分為負債77,703,000元(以其負債部份公平值初步確認)及權益部份22,297,000元(於應佔權益餘額部份初步確認)；負債部份隨後列為經攤銷成本，權益部份於資本儲備賬內確認。

## 27 資產負債表中之所得稅

(a) 綜合資產負債表中之即期稅項指：

	本集團	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
本年度香港利得稅撥備	1,176	363
已付暫繳利得稅	(585)	(674)
	<u>591</u>	<u>(311)</u>
應付中國所得稅	257	—
	<u>848</u>	<u>(311)</u>
應付／(可收回)稅項	<u>848</u>	<u>(311)</u>



## (b) 已確認遞延稅項負債：

已於綜合資產負債表中確認之遞延稅項負債指超出若干投資物業有關折舊及重估之折舊免稅額。年內之遞延稅項負債如下：

	本集團	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
於四月一日	9,583	1,972
自綜合收益表中扣除	7,417	7,611
	<u>17,000</u>	<u>9,583</u>
於三月三十一日	<u>17,000</u>	<u>9,583</u>

遞延稅項負債淨額如下：

	本集團	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
超出有關折舊之折舊免稅額	446	1
投資物業重估盈餘	16,554	9,582
	<u>17,000</u>	<u>9,583</u>
	<u>17,000</u>	<u>9,583</u>

## (c) 未確認遞延稅項資產：

	本集團		本公司	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元	二零零六年 千元	二零零五年 千元
稅項虧損	<u>119,149</u>	<u>111,728</u>	<u>105,539</u>	<u>107,211</u>

本集團及本公司因在可預見之將來不可產生充分應課稅溢利以抵銷積累之稅項虧損，故本集團及本公司未就稅項虧損之未來利益涉及之遞延稅項資產加以確認。根據現行稅法，除一筆款額8,746,000元（二零零五年：零元）之時效為未來五年外，稅項虧損無時效限制。

## 28 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十二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。

(a) 以下乃於各年度授予購股權之條款及條件，所有購股權均透過實質交付股份結算：

	工具數目	歸屬條件	購股權 合約年限
授予董事之購股權：			
－於二零零四年十一月八日	96,000,000	由授出日期起計2.2年	10年
－於二零零五年七月二十九日	4,800,000	由授出日期起計1.4年	10年
授予僱員之購股權：			
－於二零零四年十一月八日	35,000,000	由授出日期起計2.2年	10年
－於二零零五年五月三十日	16,000,000	由授出日期起計1.6年	10年
購股權總數	<u>151,800,000</u>		

(b) 購股權數目及加權平均行使價如下：

	二零零六年		二零零五年	
	加權平均 行使價	購股權 數目 千份	加權平均 行使價	購股權 數目 千份
年初尚未行使之購股權	0.148元	131,000	—	—
年內失效之購股權	0.148元	(18,000)	—	—
年內授出之購股權	0.135元	20,800	0.148元	131,000
年末尚未行使之購股權	<u>0.146元</u>	<u>133,800</u>	<u>0.148元</u>	<u>131,000</u>
年末可行使之購股權	<u>不適用</u>	<u>—</u>	<u>不適用</u>	<u>—</u>

於二零零六年三月三十一日尚未行使之購股權行使價為0.148元、0.136元或0.132元（二零零五年：0.148元），加權平均剩餘合約期限為8.8年（二零零五年：9.7年）。

## (c) 購股權公平值及假設

對於因回報所授購股權而取得之服務，其公平值參照所授購股權之公平值計算。所取得服務之公平值估計基於二項式模式計算。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。

	二零零六年	二零零五年
<b>購股權公平值及假設</b>		
計算日之公平值	0.031元	0.035元
股價	0.132元	0.148元
行使價	0.135元	0.148元
預期波動(採用二項式模式定價時表示為 加權平均波動)	48%	48%
購股權期限(採用二項式模式定價時表示 為加權平均期限)	3.5年	4.2年
預期股息	—	—
無風險利率(基於外匯基金票據)	3.65%	3.41%

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。

購股權根據服務條件而授出。該條件並未在授出日期計量所取得服務之公平值時加以考慮。並無與購股權有關之市場條件。

## 29 股本及儲備

## (a) 本集團

附註	本公司股東應佔								少數股東	總權益	
	股本 千元	股份溢價 千元	重估儲備 千元	一般儲備 千元	資本儲備 千元	匯兌儲備 千元	特別資本 儲備 千元	(累計虧 損)/保 留溢利 千元			小計 千元
於二零零四年四月一日											
— 先前呈報	173,084	97,713	3,000	6,000	5,000	—	64,788	(50,540)	299,045	—	299,045
— 過往年度調整：											
— 香港會計準則第32號： 已發行可贖回可換股 優先股	(6,840)	—	—	—	—	—	—	—	(6,840)	—	(6,840)
— 重列	166,244	97,713	3,000	6,000	5,000	—	64,788	(50,540)	292,205	—	292,205
儲備間轉讓	—	—	—	—	—	—	(64,788)	64,788	—	—	—
權益結算並以股份為基礎 的交易(重列)	—	—	—	—	852	—	—	—	852	—	852
年內溢利(重列)	—	—	—	—	—	—	—	27,083	27,083	—	27,083
於二零零五年三月 三十一日(重列)	<u>166,244</u>	<u>97,713</u>	<u>3,000</u>	<u>6,000</u>	<u>5,852</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>41,331</u>	<u>320,140</u>	<u>—</u>	<u>320,140</u>
於二零零五年四月一日											
— 先前呈報	173,084	97,713	3,000	6,000	5,000	—	—	42,183	326,980	—	326,980
— 過往年度調整：											
— 香港會計準則第32號： 已發行可贖回可換股 優先股	2(a)(i) (6,840)	—	—	—	—	—	—	—	(6,840)	—	(6,840)
— 香港財務報告準則第2號： 權益結算並以股份 為基礎的交易	2(a)(i) —	—	—	—	852	—	—	(852)	—	—	—
— 重列：於期初結餘調整前	166,244	97,713	3,000	6,000	5,852	—	—	41,331	320,140	—	320,140
— 期初結餘調整：											
— 香港會計準則第39號： 可換股票據	2(f)(ii) —	—	—	—	22,297	—	—	(3,750)	18,547	—	18,547
— 香港會計準則第39號： 已發行可贖回可換股 優先股	2(f)(iii) —	—	—	—	—	—	—	5,801	5,801	—	5,801
— 香港財務報告準則第3號： 負商譽	2(d) —	—	—	—	(5,000)	—	—	10,360	5,360	—	5,360
— 重列：於期初結餘調整後	166,244	97,713	3,000	6,000	23,149	—	—	53,742	349,848	—	349,848
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	3,861	3,861	—	3,861
權益結算並以股份為基礎的交易	—	—	—	—	2,109	—	—	—	2,109	—	2,109
香港以外實體之財務報表換算 之匯兌差額	—	—	—	—	—	1,696	—	—	1,696	—	1,696
於二零零六年三月三十一日	<u>166,244</u>	<u>97,713</u>	<u>3,000</u>	<u>6,000</u>	<u>25,258</u>	<u>1,696</u>	<u>—</u>	<u>57,603</u>	<u>357,514</u>	<u>—</u>	<u>357,514</u>

## (b) 本公司

附註	股本 千元	股份溢價 千元	重估儲備 千元	一般儲備 千元	資本儲備 千元	特別資本 (累計虧損)		總權益 千元
						儲備 千元	/ 保留溢利 千元	
於二零零四年四月一日								
— 先前呈報	173,084	97,713	3,000	6,000	—	64,788	(53,654)	290,931
— 過往年度調整：								
— 香港會計準則第32號：								
已發行可贖回可換股優先股	(6,840)	—	—	—	—	—	—	(6,840)
— 重列	166,244	97,713	3,000	6,000	—	64,788	(53,654)	284,091
儲備間轉讓	—	—	—	—	—	(64,788)	64,788	—
權益結算並以股份為基礎的交易 (重列)	—	—	—	—	852	—	—	852
年內虧損 (重列)	—	—	—	—	—	—	(6,499)	(6,499)
	<u>166,244</u>	<u>97,713</u>	<u>3,000</u>	<u>6,000</u>	<u>852</u>	<u>—</u>	<u>4,635</u>	<u>278,444</u>
於二零零五年三月三十一日 (重列)								
於二零零五年四月一日								
— 先前呈報	173,084	97,713	3,000	6,000	—	—	5,487	285,284
— 過往年度調整：								
— 香港會計準則第32號：								
已發行可贖回可換股優先股	2(a)(ii) (6,840)	—	—	—	—	—	—	(6,840)
— 香港財務報告準則第2號：								
權益結算並以股份為基礎 的交易	2(a)(ii) —	—	—	—	852	—	(852)	—
— 重列，於期初結餘調整前	166,244	97,713	3,000	6,000	852	—	4,635	278,444
— 期初結餘調整：								
— 香港會計準則第39號：								
可換股票據	2(f)(ii) —	—	—	—	22,297	—	(3,750)	18,547
— 香港會計準則第39號：								
已發行可贖回可換股優先股	2(f)(iii) —	—	—	—	—	—	5,801	5,801
— 重列，經期初結餘調整後	166,244	97,713	3,000	6,000	23,149	—	6,686	302,792
年內虧損	—	—	—	—	—	—	(46,164)	(46,164)
權益結算並以股份為基礎的交易	—	—	—	—	2,109	—	—	2,109
	<u>166,244</u>	<u>97,713</u>	<u>3,000</u>	<u>6,000</u>	<u>25,258</u>	<u>—</u>	<u>(39,478)</u>	<u>258,737</u>
於二零零六年三月三十一日								

## (c) 股本

	二零零六年		二零零五年	
	股份數目 千股	金額 千元	股份數目 千股	金額 千元
普通股，法定：				
每股面值0.10元				
之普通股	<u>25,000,000</u>	<u>2,500,000</u>	<u>25,000,000</u>	<u>2,500,000</u>
普通股，已發行及繳足：				
每股面值0.10元				
之普通股	<u>1,662,440</u>	<u>166,244</u>	<u>1,662,440</u>	<u>166,244</u>

普通股持有者有權收取可不時宣派之股息並可於本公司會議上享有一股一票之權利。所有普通股與本公司之餘下資產享有同等權利。

	二零零六年		二零零五年	
	股份數目 千股	金額 千元	股份數目 千股	金額 千元
可贖回可換股優先股，				
法定、已發行及繳足：				
每股面值0.10元				
之優先股	<u>68,400</u>	<u>6,840</u>	<u>68,400</u>	<u>6,840</u>

可贖回優先股並無附有投票之權利。基於其條款及條件，可贖回優先股被分為負債及股權部份。負債部份於資產負債表中列作負債，而由於換股權於過往年度失效，股權部份列入保留溢利中。該等條款之詳情載於附註30。

## (d) 於結算日未屆滿及尚未行使購股權之條款

行使期	行使價	二零零六年 數目	二零零五年 數目
二零零七年一月一日至二零一四年十一月七日	0.148元	113,000,000	131,000,000
二零零七年一月一日至二零一五年七月二十八日	0.132元	4,800,000	—
二零零七年一月一日至二零一五年五月二十九日	0.136元	16,000,000	—
		<u>133,800,000</u>	<u>131,000,000</u>

每項購股權使得股東有權認購本公司之一股普通股。有關該等購股權之詳情載於本財務報表附註28。

(e) 儲備之性質及目的

(i) 股份溢價

股份溢價按香港公司條例第48B條所規定。

(ii) 資本儲備

資本儲備包括以下項目：

- 根據附註1(s)(ii)所載之股份為基礎之支付之會計政策，本公司按董事及其他合資格參與人士獲授購股權之實際或估計之未行使購股權而確認之公平價值；及
- 根據附註1(n)所載之可換股票據之會計政策，本公司按可換股票據中未之行使股權部份所確認之價值。

(iii) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算香港以外業務之財務報表所產生之所有匯兌差額。本公司根據附註1(w)所載會計政策處理儲備。

(iv) 特別資本儲備

本公司已達成香港高等法院於二零零三年六月刊發之法院命令所載之條件，並將特別資本儲備64,788,000元轉入為本公司截至二零零四年三月三十一日止年度保留溢利。

(v) 保留溢利

於二零零六年三月三十一日之保留溢利包括本集團之共同控制實體及聯營公司分別所估虧損3,252,000元(二零零五年：3,456,000元)及溢利4,433,000元(二零零五年虧損：1,351,000元)。

(vi) 可分派儲備

於二零零六年三月三十一日，並無可向本公司股權持有人分派之儲備(二零零五年(重列)：4,635,000元)。

### 30 可贖回可換股優先股

於二零零六年三月三十一日，已發行68,400,000股(二零零五年：68,400,000股)優先股。優先股並不賦予持有人投票之權利或獲分派股息之權利。於截至二零零五年三月三十一日止年內，優先股之換股權因無兌換而失效。

根據優先股之條款及條件，優先股持有人可於發行日期起計50年後任何時間以每股優先股10.00元之贖回價贖回優先股。

優先股分為負債811,000元及權益6,029,000元部份，分別為於初步確認時按公平值確認負債及將餘額列為權益部份。負債部份轉入攤銷成本，及因換股權於截至二零零五年三月三十一日止年內失效，權益部份計入保留溢利。

## 31 金融工具

本集團在日常業務過程中承受著多種風險，包括信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團透過下述財務管理政策及常規管理上述風險。

### (a) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自貿易及其他應收款項及給予聯營公司貸款。管理層設定了既定之信貸政策，並持續監察集團所面對之信貸風險。

貿易及其他應收賬款方面，集團對需要超越某一水平信貸額之主要客戶作出信貸評估。

投資物業應收租金方面，集團對租戶及該等於自發票日期起30日到期之應收款項作出信貸評估。倘債務人之結餘超逾45日，如需要本公司將採取適當法律行動。

於中國提供貸款擔保方面，本集團已於各處建立信貸團隊負責評估客戶之信貸級別以保證全部客戶擁有穩健財政背景及足夠之償還能力。管理層已在各地總經理之酌情權範圍內設定信貸額度。超出該批准額度將首先由高級管理層審批，然後再由融眾集團有限公司之董事審批。信貸團隊亦須於客戶未向銀行償還貸款時採取追款行動。本集團不時審閱貿易及其他應收款項之可收金額以保證於結算日作出足夠減值虧損。

信貸風險之最高值已於資產負債表中各項金融資產之賬面值呈列。本集團之提供貸款擔保服務指向銀行或支持本集團承受信貸風險之客戶之其他人士提供擔保。該等或然負債已於附註36披露。管理層會評估及密切監察客戶之還款能力。

除於附註36披露之本集團所作之財務擔保外，本集團並未提供任何其他使本集團承受金融風險之擔保。

### (b) 流動資金風險

本集團密切監察其流動資金和財政資源，以確保維持穩健之財務狀況，使來自經營業務之現金收入，連同尚未動用之銀行備用信貸，足以應付償還貸款、日常營運、資本支出，以及擴展業務之資金需要。

本集團之主要營運公司均自行安排融資以滿足其特定之需求。本集團之其他附屬公司之資金來源主要是由本公司之可動用資本提供。

本集團不時檢討其財務政策，目的是作出具有成本效益之融資安排，切合各附屬公司獨特之經營環境。



## (c) 利率風險

## 實際利率及重訂價格分析

下表顯示附息之金融資產及計息之金融負債於結算日及重訂價格之期限或到期日(以較早者為準)之實際利率。

## 本集團

	二零零六年					二零零五年						
	實際利率 %	總計 千元	一年或以下 千元	一至二年 千元	二至五年 千元	五年以上 千元	實際利率 %	總計 千元	一年或以下 千元	一至二年 千元	二至五年 千元	五年以上 千元
於到期前進行重訂價格之												
資產/(負債)之重訂價格日期												
附息現金及現金等價物	0.61%	24,705	24,705	-	-	-	0.25%	9,720	9,720	-	-	-
抵押存款	0.41%	20,261	20,261	-	-	-	2.09%	20,005	20,005	-	-	-
保證金存款	0.46%	18,848	18,848	-	-	-	-	-	-	-	-	-
給予聯營公司之貸款	10.84%	40,260	40,260	-	-	-	-	-	-	-	-	-
計息銀行貸款	5.21%	(213,080)	(213,080)	-	-	-	2.04%	(177,992)	(177,992)	-	-	-
應付少數股東款項	8.34%	(18,934)	(18,934)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
應付一關連公司款項	9.61%	(26,302)	(26,302)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
應收共同控制實體款項	10.00%	11,643	11,643	-	-	-	5.69%	50,387	50,387	-	-	-
		<u>(142,599)</u>	<u>(142,599)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>		<u>(97,880)</u>	<u>(97,880)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於到期前不會進行重訂價格												
之資產/(負債)之到期日期												
其他附息應收款項	6.00%	18,077	18,077	-	-	-	-	-	-	-	-	-
可換股票據	8.75%	(88,904)	-	(88,904)	-	-	8.75%	(100,000)	-	-	(100,000)	-
可贖回可換股優先股	13.97%	(1,194)	-	-	-	(1,194)	13.97%	(6,840)	-	-	-	(6,840)
		<u>(72,021)</u>	<u>18,077</u>	<u>(88,904)</u>	<u>-</u>	<u>(1,194)</u>		<u>(106,840)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(100,000)</u>	<u>(6,840)</u>

	二零零六年					二零零五年						
	實際利率 %	總計 千元	一年或以下 千元	一至二年 千元	二至五年 千元	五年以上 千元	實際利率 %	總計 千元	一年或以下 千元	一至二年 千元	二至五年 千元	五年以上 千元
於到期前進行重訂價格之												
資產/(負債)之重訂價格日期												
附息現金及現金等價物	2.78%	36	36	-	-	-	0.25%	6,032	6,032	-	-	-
抵押存款	0.41%	20,261	20,261	-	-	-	2.09%	20,005	20,005	-	-	-
給予聯營公司之貸款	10.84%	40,260	40,260	-	-	-	-	-	-	-	-	-
計息銀行貸款	5.01%	(46,500)	(46,500)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		<u>14,057</u>	<u>14,057</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>		<u>26,037</u>	<u>26,037</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於到期前不會進行重訂價格												
之資產/(負債)之到期日期												
可換股票據	8.75%	(88,904)	-	(88,904)	-	-	8.75%	(100,000)	-	-	(100,000)	-
可贖回可換股優先股	13.97%	(1,194)	-	-	-	(1,194)	13.97%	(6,840)	-	-	-	(6,840)
		<u>(90,098)</u>	<u>-</u>	<u>(88,904)</u>	<u>-</u>	<u>(1,194)</u>		<u>(106,840)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(100,000)</u>	<u>(6,840)</u>

## (d) 公平值

於二零零六年及二零零五年三月三十一日，所有金融工具乃按與其公平值無重大差異之數額列賬。

## (e) 公平值估計

下文概述用以估計金融工具公平值之主要方法及假設。

## (i) 證券

公平價值按結算日之市場報價計算，不會扣除交易成本。

## (ii) 計息貸款及借貸

公平值估計為未來現金流量之貼現值，而貼現率是按類同金融工具之現行市場利率計算。

## 32 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。

融眾集團有限公司之主營業務為在中國提供貸款擔保服務。

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（相等於約21,193,000元）。武漢融眾之主營業務為在中國提供貸款擔保服務。

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8,091,000元收入及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，則本集團收入應為40,650,000元，除稅後溢利應為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：

## 所收購之資產／（負債）淨值：

	融眾集團 有限公司 千元	武漢融眾 千元	總額 千元
現金及現金等價物	13,269	13,473	26,742
機器及設備	2,747	1,894	4,641
貿易及其他應收款項	35,741	11,673	47,414
保證金存款	5,107	4,594	9,701
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)
可識別之（負債）／資產淨值	<u>(13,246)</u>	<u>17,737</u>	<u>4,491</u>
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>		
所收購之（負債）／資產淨值	(7,954)	17,737	9,783
綜合賬目產生之商譽	7,954	3,457	11,411
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	(13,269)	(13,473)	(26,742)
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>

上述商譽主要來自於中國貸款擔保業務之潛在盈利能力及管理團隊之專業知識。

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))之可收回數額乃按使用值計算方式釐定。此計算方式是按已據獲管理層通過之一年期財政預算案推算現金流量而作出的。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生產單位經營之業務之長期平均增長率。

使用值計算之主要假設:

	%
增長率	15.0
折現率	9.0

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。所使用之折現率並未除稅, 並反映與相關業務有關之特定風險。

據此可收回數額, 商譽之帳面值將被視為已予減值。因此, 賬面值為11,411,000元之商譽已在本期間之綜合收益表中減值。

### 33 承擔

(a) 於二零零六年三月三十一日未列入本集團財務報表之尚未履行資本承擔列明如下:

	二零零六年 千元	二零零五年 千元
<b>本集團</b>		
已訂約, 但未撥備	—	15,210
<b>本集團應佔一共同控制實體之資本承擔</b>		
已訂約, 但未撥備		
— 發展中物業之建設	114,926	142,183
— 收購若干於中國之附屬公司	—	13,962
	<u>114,926</u>	<u>156,145</u>

(b) 於二零零六年三月三十一日, 不可撤銷經營租約下應付之未來最低租金如下:

	本集團		本公司	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元	二零零六年 千元	二零零五年 千元
一年內	4,673	41	816	41
一年後但五年內	7,891	—	52	—
	<u>12,564</u>	<u>41</u>	<u>868</u>	<u>41</u>

本集團及本公司為若干以經營租賃持有之物業之承租人。該等租賃一般首次租期為一至三年, 可於租期屆滿時選擇續租, 惟所有條款須重新磋商。

該等租約概不包括或然租金。

## 本集團應佔共同控制實體之經營租賃承擔

	二零零六年 千元	二零零五年 千元
一年內	426	755
一年後但五年內	103	1,798
五年以上	—	13
	<u>529</u>	<u>2,566</u>

## 34 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。

## 35 重大關連人士交易

除本財務報表另外披露之交易及餘額外，本集團曾進行以下重大關連人士交易：

## (a) 主要管理人員薪酬

主要管理人員薪酬（包括附註7披露之向本公司董事支付之款額及附註8披露本集團之若干最高薪酬僱員）如下：

	二零零六年 千元	二零零五年 千元
董事袍金	295	422
薪金及其他短期僱員福利	5,496	5,669
界定供款退休計劃供款	58	71
股份補償福利	1,209	678
	<u>7,058</u>	<u>6,840</u>

酬金總額包括於「員工成本」內（見附註5(b)）。

## (b) 與關連人士之交易

	附註	二零零六年 千元	二零零五年 千元
發行可換股票據	26	—	100,000
出售固定資產		—	141
付予關連公司之法律及專業費用		341	850
付予關連公司之租金		805	531
來自共同控制實體之貸款安排費用		879	—
來自共同控制實體之利息收入	15	1,419	1,252
付予關連公司之利息費用	23	1,508	101
給予聯營公司之貸款	14	40,000	—
來自聯營公司之利息收入	14	260	—
應收共同控制實體款項之減值虧損	15	2,888	2,400
向共同控制實體合營夥伴收購附屬公司			
— 已付收購價	32	—	—
— 商譽減值	32	7,954	—

## 36 或然負債

於結算日之或然負債如下：

- (i) 本公司就授予一共同控制實體之銀行貸款提供3,750,000美元(相等於約29,250,000元)之擔保，本集團亦將其應佔該共同控制實體之股本權益作為該銀行貸款之抵押品(如附註15(b)(ii)所披露)。
- (ii) 本公司向一間銀行提供擔保，以取得一筆銀行貸款(如附註22所披露)。
- (iii) 於本年度，本公司就一共同控制實體所借之一項人民幣148,977,000元(相等於約143,247,000元)之新銀行貸款訂立融資、分配及分派協議。

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

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

### 37 比較數字

因會計政策變動，若干比較數字已予調整或重新分類。詳情於附註2披露。

### 38 會計估計及判斷

附註15、27(c)、28、31(e)及32中載有關於商譽減值、未確認遞延稅項資產、所授出購股權之公平值及金融工具之公平值之假設及風險因素之資料。其他主要估計不確定來源如下：

#### (a) 投資物業公平值之估計

投資物業公平值已參考獨立估值釐定。公平值之最佳證據為同類租賃及其他合約在活躍市場上之現行價格。本集團已聘請獨立專業估值師行以釐定本集團之投資物業公開市值。該等估值要求運用判斷及估計，而使用各種市場假設及／或估計法可能對影響本集團業績之估計公平值金額產生重大影響。

#### (b) 可換股票據及可贖回可換股優先股公平值之估計

可換股票據及可贖回可換股優先股之負債部份之公平值以對等之非可換股債券之市場利率計算。剩餘部份數額指股權部份。本集團聘用一名獨立專業估值師以釐定可換股票據及可贖回可換股優先股之價值。該等估計須運用判斷及估計，及採用不同之市場假設及／或估計之方法可能會對估計之公平值產生重大影響。

#### (c) 呆壞賬之減值虧損

呆壞賬之減值虧損乃根據管理層對賬齡分析及評估可收回程度之定期檢討結果作出評估及撥備。管理層於評估每位個別客戶之信譽及過往收款紀錄時作出大量判斷。

減值虧損之任何增減將影響未來年度之溢利。

#### (d) 確認遞延稅項資產

有關結轉稅項虧損之遞延稅項資產乃根據資產賬面值之變現或償付使用結算日已實行或實質上已實行之稅率以預期之方式確認及計量。在釐定遞延稅項資產之賬面值時，預期應課稅溢利估計涉及大量有關本集團經營環境之假設，需要董事作出很大程度上之判斷。此等假設及判斷之任何變動將影響遞延稅項資產將可確認之賬面值，以及未來年度之溢利。

39 已頒佈但於截至二零零六年三月三十一日止會計年度尚未生效之修訂、新準則及詮釋可能構成之影響

直至該等財務報表之刊發日期，香港會計師公會頒佈以下尚未於截至二零零六年三月三十一日止會計年度生效及尚未於該等財務報表中採納之修訂、新準則及詮釋。

其中，以下為可能涉及本集團業務及財務業績的事項：

		於下列日期或以後 開始之會計期間生效
香港(國際財務報告準則 詮釋委員會)第4號	釐定一項安排是否包括租賃	二零零六年一月一日
香港會計準則第1號修訂	財務報告之呈列：資本披露	二零零七年一月一日
香港會計準則第39號修訂	金融工具：確認及計量 －選擇以公平值入賬 －財務擔保合約	二零零六年一月一日 二零零六年一月一日
香港會計準則第21號修訂	對匯率變動之影響 －海外業務之投資淨額	二零零六年一月一日
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露	二零零七年一月一日

此外，香港《二零零五年公司(修訂)條例》已於二零零五年十二月一日生效，亦將於本集團二零零六年四月一日開始之財務報表首次應用。

本集團現正評估該等修訂、新準則及新詮釋於應用初期預期所帶來之影響，惟本集團尚未能聲明該等修訂會否對其經營業績及財務狀況造成重大影響。



## 5. 本集團之未經審核中期財務資料

以下為本集團截至二零零六年九月三十日止六個月之未經審核財務報表，連同有關附註，乃摘自本公司截至二零零六年九月三十日止六個月之中期報告。

## 簡明綜合損益表

截至二零零六年九月三十日止六個月

	附註	二零零六年 四月一日至 二零零六年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零五年 四月一日至 二零零五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核及 重列)
營業額	3	26,147	16,439
直接開支		(3,096)	(2,948)
其他收入		2,663	2,586
其他(虧損)收益淨額		(838)	37
行政費用		(25,985)	(15,004)
其他經營費用		—	(10,842)
投資物業公平值變動		41,300	2h1,606
應佔聯營公司之溢利(虧損)		147	(1,601)
應佔共同控制實體之溢利		101	2,965
融資成本		(11,941)	(7,461)
除稅前溢利	4	28,498	5,777
所得稅	5	(8,022)	(4,291)
期間溢利		<u>20,476</u>	<u>1,486</u>
每股盈利	7		
— 基本		<u>1.23仙</u>	<u>0.1仙</u>
— 攤薄		<u>1.04仙</u>	<u>不適用</u>

## 簡明綜合資產負債表

於二零零六年九月三十日

	附註	二零零六年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零六年 三月三十一日 港幣千元 (經審核及 重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8	500,000	458,700
機器及設備	9	5,444	5,592
於聯營公司之權益		35,685	35,538
於共同控制實體之權益	10	97,791	96,504
會籍		3,000	3,000
		<u>641,920</u>	<u>599,334</u>
<b>流動資產</b>			
應收聯營公司款項		8	40,260
應收共同控制實體款項		12,145	11,643
持作買賣證券		1,685	225
持作出售物業		7,853	7,634
應收款項、給予客戶墊款、 預付款項及按金	11	54,196	29,577
保證金存款	12	42,798	18,848
已抵押存款		21,427	20,261
銀行結存及現金		43,584	26,292
		<u>183,696</u>	<u>154,740</u>
<b>流動負債</b>			
應付關連公司貸款		47,565	26,302
應付少數股東款項		19,984	15,740
其他應付款項及應計提費用		32,262	29,261
稅項		1,191	848
銀行貸款	13	64,496	62,074
可換股票據	14	92,882	—
財務擔保合約	16	61	306
		<u>258,441</u>	<u>134,531</u>
流動(負債)資產淨值		<u>(74,745)</u>	<u>20,209</u>
資產總值減流動負債		<u>567,175</u>	<u>619,543</u>

		二零零六年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零六年 三月三十一日 港幣千元 (經審核及 重列)
股本及儲備			
股本		166,244	166,244
儲備		215,581	191,270
		<hr/>	<hr/>
本公司股權持有人應佔權益		381,825	357,514
		<hr/>	<hr/>
非流動負債			
銀行貸款	13	159,218	151,006
可換股票據	14	—	88,904
可贖回可換股優先股	15	1,280	1,194
遞延稅項		24,228	17,000
應付少數股東款項		—	3,194
財務擔保合約	16	624	731
		<hr/>	<hr/>
		185,350	262,029
		<hr/>	<hr/>
		567,175	619,543
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零零六年九月三十日止六個月

## 本公司股權持有人應佔

	本公司股權持有人應佔								合計 港幣千元
	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14)	一般儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	保留溢利 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
折算香港境外業務之 匯兌差額									
直接確認於權益中 年度溢利	—	—	—	—	—	—	1,696	—	1,696
年內確認之總收支	—	—	—	—	—	—	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
折算香港境外業務之 匯兌差額									
直接確認於權益中 期間溢利	—	—	—	—	—	—	2,543	—	2,543
期間確認之總收支	—	—	—	—	—	—	2,543	20,476	23,019
確認權益結算並以股份為 基礎之付款	—	—	—	1,292	—	—	—	—	1,292
於二零零六年 九月三十日	166,244	97,713	3,000	4,253	22,297	6,000	4,239	78,079	381,825

## 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 可換股票據		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
				補償儲備 港幣千元	儲備 港幣千元 (附註14)				
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
折算香港境外業務之 匯兌差額									
直接確認於權益中	—	—	—	—	—	—	1,696	—	1,696
期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	1,486	1,486
期間確認之總收支	—	—	—	—	—	—	1,696	1,486	3,182
確認權益結算並以股份 為基礎之付款	—	—	—	1,014	—	—	—	—	1,014
於二零零五年九月三十日	<u>166,244</u>	<u>97,713</u>	<u>3,000</u>	<u>1,866</u>	<u>22,297</u>	<u>6,000</u>	<u>1,696</u>	<u>55,228</u>	<u>354,044</u>

## 簡明綜合現金流量表

截至二零零六年九月三十日止六個月

	二零零六年 四月一日至 二零零六年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零五年 四月一日至 二零零五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)
經營活動所耗之現金淨額	(44,624)	(6,055)
投資活動所產生之現金淨額		
收共同控制實體貸款之所得款項	—	29,905
聯營公司償還貸款	40,360	—
其他投資活動	(1,710)	(14,554)
	<u>38,650</u>	<u>15,351</u>
融資活動所產生之現金淨額		
新籌得銀行貸款	51,268	22,000
應收關連公司貸款所得款項	42,900	20,060
償還銀行貸款	(41,287)	(11,625)
償還給予關連公司之貸款	(21,000)	—
其他融資活動	(7,887)	17,088
	<u>23,994</u>	<u>47,523</u>
現金及現金等價物增加淨額	18,020	56,819
期初現金及現金等價物	26,292	13,314
外幣匯率變動影響	(728)	—
	<u>43,584</u>	<u>70,133</u>
現金及現金等價物結餘分析		
現金及現金等價物，即銀行結存及現金	43,584	49,834
銀行存款	—	20,299
	<u>43,584</u>	<u>70,133</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零零六年九月三十日止六個月

### 1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六的適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

### 2. 主要會計政策

本簡明綜合財務報表乃根據歷史成本為編製基準，惟投資物業及若干財務工具以公平值計量。

除下文所述者外，本簡明綜合財務報表所採用之會計政策與金榜集團控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（以下統稱「本集團」）編製截至二零零六年三月三十一日止年度綜合財務報表所採納之會計政策一致。

於本中期期間，本集團首次採納香港會計師公會頒佈對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以後的會計期間開始生效之多項新準則、修訂和詮釋（「新香港財務報告準則」）。採納新香港財務報告準則對本集團在以下範疇之會計政策出現變動，並對本會計期間或以前會計期間之業績之編製及呈列方式構成影響：

#### 財務擔保合約

於本期間，本集團採納於二零零六年一月一日或以後的年度期間開始生效的經修訂香港會計準則第39號（修訂本）「財務工具：確認及計量」及香港財務報告準則第4號「保險合約」。

根據香港會計準則第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的一項合約。

#### 本集團作為財務擔保合約發行者

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的情況下確認。

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的財務擔保合約，以其公平值減可歸屬於發行財務擔保合約的交易成本初步確認。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」釐定的金額；或(ii)初步確認的金額減根據香港會計準則第18號「收益」而確認的累計攤銷（如適用）。

於有關共同控制實體需要償還貸款而給予銀行的財務擔保合約，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的公平值為港幣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已予調整及財務擔保合約已予確認。會計政策變動之影響在附註2A反映。

就擔保服務業務授予客戶之財務擔保，本集團已採納香港會計準則第39號之過渡性條文。本集團發出之財務擔保合約初步確認乃按其公平值減去與發行財務擔保合約直接相關之交易成本。在初步確認之後，本集團按以下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」釐定之金額；及(ii)初步確認之金額減根據香港會計準則第18號「收益」確認之累計攤銷（如適用）。此項會計政策之變動並無帶來重大影響。

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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範疇 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－詮釋第9號	內含衍生工具的重新評估 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－詮釋第10號	中期財務報告及減值 <sup>4</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> 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效。

## 2A. 會計政策變動之影響概要

於二零零六年四月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 四月一日 港幣千元 (按原先呈列)	調整 港幣千元	於 二零零六年 四月一日 港幣千元 (重列)
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	—	(1,037)	(1,037)

上述會計政策變動之影響對本期間及過往期間之業績並無造成重大影響。



## 3. 分部資料

本集團呈報分部資料之主要形式為業務分部，詳情如下：

- (a) 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。
- (b) 金融服務：提供貸款擔保服務、有抵押消費融資及其他相關服務。

	物業租賃 及發展		金融服務		綜合	
	二零零六年 四月一日至 二零零六年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零五年 四月一日至 二零零五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零六年 四月一日至 二零零六年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零五年 四月一日至 二零零五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零六年 四月一日至 二零零六年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零五年 四月一日至 二零零五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)
來自外間客戶之收入	16,984	15,344	9,163	1,095	26,147	16,439
來自外間客戶之其他收入	93	116	—	—	93	116
投資物業公平值之變動	41,300	21,606	—	—	41,300	21,606
分部業績	49,946	27,211	(8,994)	(14,963)	40,952	12,248
未分配經營收入及費用					(761)	(374)
融資成本					(11,941)	(7,461)
應佔聯營公司溢利(虧損)	—	—	147	(1,601)	147	(1,601)
應佔共同控制實體溢利	101	2,965	—	—	101	2,965
除稅前溢利					28,498	5,777
所得稅					(8,022)	(4,291)
期間溢利					20,476	1,486

## 4. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣減(計入)下列各項：

	二零零六年 四月一日至 二零零六年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零五年 四月一日至 二零零五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)
以下項目之利息：		
銀行貸款及其他借貸	7,877	3,742
可換股票據	3,978	3,644
可贖回可換股優先股	86	75
	<u>11,941</u>	<u>7,461</u>
應收共同控制實體之撥備	—	2,888
根據擔保服務業務給予客戶之財務擔保撥備	813	—
折舊	848	306
利息收入	(1,084)	(1,193)
應佔共同控制實體之稅項(計入)扣除	(1,660)	1,085
商譽減值	—	7,954
有關物業之經營租賃費用	2,662	1,099
員工成本	<u>15,568</u>	<u>8,849</u>

## 5. 所得稅

	二零零六年 四月一日至 二零零六年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零五年 四月一日至 二零零五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)
開支包括：		
香港利得稅	600	510
中國所得稅	194	—
	<u>794</u>	<u>510</u>
遞延稅項	7,228	3,781
	<u>8,022</u>	<u>4,291</u>

本期間之香港利得稅乃按本期間估計應課稅溢利之稅率17.5%(截至二零零五年九月三十日止六個月：17.5%)計算。

在中國之附屬公司之所得稅乃按現行中國適用之所得稅稅率計算。

遞延稅項主要關於折舊撥備超過有關折舊及若干投資物業重估之臨時差額。

## 6. 股息

期間並無支付股息。董事不建議支付中期股息。

## 7. 每股盈利

每股盈利乃根據下列數據計算：

	二零零六年 四月一日至 二零零六年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零五年 四月一日至 二零零五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)
為計算每股基本盈利之盈利	20,476	<u>1,486</u>
對普通股之潛在攤薄影響： 可換股票據之利息	<u>3,978</u>	不適用
為計算每股攤薄盈利之盈利	<u>24,454</u>	不適用

股份數目  
(千股)

為計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,662,440	<u>1,662,440</u>
對普通股之潛在攤薄影響： 購股權	37,664	不適用
可換股票據	<u>644,323</u>	不適用
為計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>2,344,427</u>	不適用

## 8. 投資物業

本集團投資物業之價值乃由外聘估值師卓德萊坊測量師行有限公司於二零零六年九月三十日按公平價值評估得出。投資物業公平值增加之港幣41,300,000元(二零零五年九月三十日：港幣21,606,000元)已直接在簡明綜合損益表確認。

## 9. 機器及設備添置

於期間內，本集團花費港幣626,000元(截至二零零五年九月三十日止六個月：港幣2,876,000元)以購買機器及設備供其業務之用。

## 10. 於共同控制實體之權益

	二零零六年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零六年 三月三十一日 港幣千元 (經審核及 重列)
應佔資產淨值	62,438	60,799
商譽	34,668	34,668
財務擔保合約之公平值	685	1,037
	<u>97,791</u>	<u>96,504</u>

## 11. 應收款項、給予客戶之墊款、預付款項及按金

	二零零六年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零六年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
貿易應收款項及給予客戶之墊款	42,026	5,634
預付款項、按金及其他應收款項	12,170	23,943
	<u>54,196</u>	<u>29,577</u>

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，本集團給予平均信貸期30日至最長180日。

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：

	二零零六年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零六年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
未償還結餘之賬齡：		
— 一個月內	40,805	4,624
— 超過一個月但不足三個月	459	721
— 超過三個月	762	289
	<u>42,026</u>	<u>5,634</u>

## 12. 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。

## 13. 銀行貸款

期間內，本集團取得新銀行貸款港幣51,268,000元及償還港幣41,287,000元。貸款按市場利率計息。所得款項已用作支付金融服務業務的營運。

#### 14. 可換股票據

於二零零四年八月五日，本公司發行面值為數港幣70,000,000元之可換股票據予一間共同控制關連公司。該等票據為免息，將於二零零七年八月五日期滿，該等票據可按轉換價每股普通股港幣0.17元（可因若干事件之發生而予以調整）轉換為本公司普通股。倘悉數轉換後，該等票據將轉換為411,764,705股本公司普通股。

於二零零四年十二月三十一日，本公司發行面值為數港幣30,000,000元之可換股票據予一間擁有共同董事之關連公司。該等票據為免息，將於二零零七年八月五日期滿，該等票據可按轉換價每股普通股港幣0.129元（可因若干事件之發生而予以調整）轉換為本公司普通股。倘悉數轉換後，該等票據將轉換為232,558,140股本公司普通股。

可換股票據劃分為負債港幣77,703,000元（以其負債部份公平值初步確認）及權益部份港幣22,297,000元（餘額部份）；負債部份隨後列為經攤銷成本，權益部份於可換股票據儲備賬內確認。

#### 15. 可贖回可換股優先股

於二零零六年九月三十日，已發行68,400,000股優先股（二零零六年三月三十一日：68,400,000股優先股）。優先股並不賦予持有人獲分派股息之權利。於二零零四年九月十七日，優先股之換股權因無兌換而失效。

根據優先股之條款及條件，優先股持有人可於發行日期起計50年後任何時間以每股優先股港幣10.00元之贖回價贖回優先股。

優先股分為負債港幣811,000元（以其負債部分公平值初步確認）及權益部份港幣6,029,000元（餘額部份）。負債部份轉入攤銷成本，及因換股權於截至二零零五年三月三十一日止年內失效，權益部份計入保留溢利。

#### 16. 財務擔保合約

於二零零四年七月，本集團就授予一共同控制實體之銀行貸款授予3,750,000美元（相等於約港幣29,250,000元）之擔保。

於二零零五年五月，本集團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146,056,000元）之銀行貸款訂立融資、分配及分派協議。根據該等協議，本集團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（倘銀行要求）作出再融資安排。

於個別授出日期，財務擔保合約之公平值由外聘估值師威格斯資產評估顧問有限公司評估分別為137,000美元（相等於約港幣1,069,000元）及人民幣762,000元（相等於約港幣733,000元）。

## 17. 購股權

本公司為本公司合資格董事、本集團合資格僱員及其他參與者設立購股權計劃。本期間內尚未行使之購股權詳情載列如下：

	購股權數目
於二零零六年四月一日尚未行使	133,800,000
期間內授予	32,000,000
	<hr/>
於二零零六年九月三十日尚未行使	165,800,000
	<hr/> <hr/>

本公司股份於緊接二零零六年七月七日(授予日期)前之收市價為港幣0.195元。行使價為港幣0.21元於當日授予購股權之預計公平值為港幣2,837,000元。

期間內，本集團就本公司授予之購股權確認開支總額約港幣1,292,000元(截至二零零五年九月三十日止六個月：港幣1,014,000元)。

## 18. 資本承擔

於結算日，本集團之資本承擔如下：

	二零零六年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零六年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>本集團</b>		
已訂約，但未撥備		
— 收購一間中國內之附屬公司	29,412	—
<b>本集團應佔一間共同控制實體之資本承擔</b>		
已訂約，但未撥備		
— 發展中物業之建設	115,263	114,926
	<hr/>	<hr/>
	144,675	114,926
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 19. 經營租賃承擔

於二零零六年九月三十日，根據不可撤銷經營租賃的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。

	二零零六年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零六年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>本集團</b>		
一年內	4,446	4,673
一年後但於五年內	6,289	7,891
	<u>10,735</u>	<u>12,564</u>
<b>本集團應佔共同控制實體的經營租賃</b>		
一年內	264	426
一年後但於五年內	—	103
	<u>264</u>	<u>529</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：

	二零零六年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零六年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	27,355	32,380
一年後但於五年內	12,102	16,989
	<u>39,457</u>	<u>49,369</u>

## 20. 或然負債

於結算日之或然負債如下：

- (i) 本集團就授予一共同控制實體之銀行貸款提供3,750,000美元(相等於約港幣29,250,000元)(於二零零六年三月三十一日：3,750,000美元(相等於約港幣29,250,000元))之擔保，本集團亦將其應佔該共同控制實體之股本權益作為該銀行貸款之抵押品；
- (ii) 本集團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146,056,000元)(於二零零六年三月三十一日：人民幣148,977,000元(相等於約港幣143,247,000元))之銀行貸款訂立融資、分配及分派協議。

根據該等協議，本集團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(倘銀行要求)作出再融資安排；及

- (iii) 本集團於中國提供有關擔保服務之或然負債為人民幣238,348,000元(相等於約港幣233,675,000元)(於二零零六年三月三十一日：人民幣142,397,000元(相等於約港幣136,920,000元))。

## 21. 關連人士交易

## (a) 主要管理人員薪酬

	二零零六年 四月一日至 二零零六年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零五年 四月一日至 二零零五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)
董事袍金	120	175
薪金及其他短期僱員福利	2,933	2,638
界定供款退休計劃供款	28	28
股份補償福利	611	619
	<u>3,692</u>	<u>3,460</u>

## (b) 與關連人士之交易

	二零零六年 四月一日至 二零零六年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零五年 四月一日至 二零零五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)
付予關連公司之法律及專業費用	157	288
付予關連公司之租金	518	397
來自共同控制實體之利息收入	502	942
付予關連公司之利息費用	<u>1,678</u>	<u>359</u>



# Deloitte.

## 德勤

致金榜集團控股有限公司董事會

吾等謹就金榜集團控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）之未經審核備考財務資料（其已由 貴公司董事編製，惟僅供說明之用）作出報告，以提供有關建議出售 貴集團於金都商場之權益可能對所呈列財務資料造成之影響，以供載入於二零零七年三月二十八日刊發之通函（「通函」）附錄三內。

### 貴公司董事及申報會計師之責任

貴公司董事須按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章29段之規定，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製以供載入投資通函之備考財務資料」編製未經審核備考財務資料，並對此須負全責。

吾等之責任為按上市規則第4章29(7)段之規定就未經審核備考財務資料表達意見，並向 閣下匯報吾等之意見。吾等概不會對吾等先前於編撰未經審核考財務資料所採用之任何財務資料而發出之任何報告承擔任何責任，惟在此等報告發出當日吾等指明之報告收件人則除外。

### 意見之基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括將未經審核之財務資料與原始文件作比較、考慮支持進行調整之證據及與 貴公司董事討論未經審核之備考財務資料。是項工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

吾等已計劃及執行吾等之工作，以取得吾等認為必要之資料及解釋，從而為吾等提供足夠憑證，以合理確定未經審核之備考財務資料已由 貴公司董事按所列基準妥為編撰，此基準與 貴集團之會計政策一致，而有關調整就根據上市規則第4章29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事之判斷及假設作出，惟僅供說明之用，由於其假設性質，故並不保證或預示任何事項將會於日後發生，亦未必能反映：

- 貴集團於二零零六年九月三十日或任何日後日子之財務狀況；或
- 貴集團截至二零零六年九月三十日止六個月或任何日後期間之業績。

### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥為編製；
- (b) 此基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4章29(1)段之規定所披露之未經審核備考財務資料而言乃屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零七年三月二十八日

## 1. 餘下集團於交易完成後之未經審核備考資產負債表

### (A) 緒言

餘下集團之未經審核備考資產負債表乃編製以說明出售金都商場之權益（「交易事項」）之影響。於二零零七年二月二十六日，貴公司之附屬公司沛民有限公司、Apex Honour Limited及妙輝投資有限公司與Bliss Investments Limited（「買方」）訂立協議，以530,000,000港元之代價出售金都商場之權益。

餘下集團之未經審核備考資產負債表乃根據上市規則第4.29條編製，以說明該等交易事項之影響，猶如該等交易事項已完成，且已於二零零六年九月三十日達成許可協議項下之責任。

餘下集團之未經審核備考資產負債表乃根據本集團於二零零六年九月三十日之簡明綜合資產負債表（摘錄自本通函附錄二所載本集團截至二零零六年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表），並經作出(i)直接與交易事項有關；及(ii)有事實根據並與交易事項有關之備考調整後而編製。

餘下集團之未經審核備考資產負債表乃根據若干假設、估計及不明朗因素而編製。因此，隨附之餘下集團未經審核備考資產負債表並非描述倘交易事項已於二零零六年九月三十日完成，以及許可協議項下之責任已於二零零六年九月三十日達成時餘下集團可達致之實際財務狀況。餘下集團之未經審核備考資產負債表無意預測餘下集團日後之財務狀況。

餘下集團之未經審核備考資產負債表須與本通函附錄二所載本集團截至二零零六年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所載之歷史資料及載於本通函其他部分之其他財務資料一併閱讀。

該報表乃董事僅供說明而編製，並基於其性質，該報表未必可以真實反映餘下集團於交易事項完成後及許可協議項下之責任已達成後之財務狀況。

## (B) 備考資產負債表

	本集團於 二零零六年 九月三十日 港幣千元	備考調整				小計 港幣千元	備考 餘下集團 港幣千元
		港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2)	港幣千元 (附註3)	港幣千元 (附註4)		
<b>非流動資產</b>							
投資物業	500,000	(500,000)				(500,000)	—
機器及設備	5,444					—	5,444
於聯營公司之權益	35,685					—	35,685
於共同控制實體之權益	97,791					—	97,791
會籍債券	3,000					—	3,000
	<u>641,920</u>					<u>(500,000)</u>	<u>141,920</u>
<b>流動資產</b>							
應收聯營公司款項	8					—	8
應收共同控制實體款項	12,145					—	12,145
持作買賣證券	1,685					—	1,685
持作出售物業	7,853					—	7,853
應收款項、給予客戶墊款、 預付款項及按金	54,196					—	54,196
保證金存款	42,798					—	42,798
已抵押存款	21,427					—	21,427
銀行結存及現金	43,584	521,050	(211)	(158,255)	(8,717)	353,867	397,451
	<u>183,696</u>					<u>353,867</u>	<u>537,563</u>
<b>流動負債</b>							
來自關連公司之貸款	47,565					—	47,565
應付少數股東款項	19,984					—	19,984
其他應付款項及應計提費用	32,262		(211)	(463)	(8,717)	(9,391)	22,871
稅項	1,191	1,500				1,500	2,691
銀行借貸	64,496			(13,574)		(13,574)	50,922
可換股票據	92,882					—	92,882
財務擔保合約	61					—	61
	<u>258,441</u>					<u>(21,465)</u>	<u>236,976</u>
流動(負債)資產淨值	<u>(74,745)</u>					<u>375,332</u>	<u>300,587</u>
資產總值減流動負債	<u>567,175</u>					<u>(124,668)</u>	<u>442,507</u>

	本集團於 二零零六年 九月三十日				備考調整		小計	備考 餘下集團
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
		(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)			
非流動負債								
銀行借貸	159,218			(144,218)		(144,218)	15,000	
可贖回可換股優先股	1,280					–	1,280	
遞延稅項	24,228	(24,228)				(24,228)	–	
財務擔保合約	624					–	624	
	<u>185,350</u>					<u>(168,446)</u>	<u>16,904</u>	
資產淨額	<u>381,825</u>					<u>43,778</u>	<u>425,603</u>	
股本及儲備								
股本	166,244					–	166,244	
儲備	<u>215,581</u>	43,778				<u>43,778</u>	<u>259,359</u>	
本公司股權持有人應佔權益	<u>381,825</u>					<u>43,778</u>	<u>425,603</u>	

## 附註：

- (1) 該調整反映出出售時撇銷金都商場之賬面值及收取出售代價之現金淨額。所收取之現金淨額乃出售所得款項530,000,000港元與管理層估計之交易成本8,950,000港元之差額。該調整亦反映轉回出售金都商場之遞延稅務負債24,228,000港元及額外稅項撥備1,500,000港元。

根據Apex Honour Limited與買方訂立之協議（「協議」），於交易事項完成後，Apex Honour Limited須促使沛民有限公司（作為獲許可人）（「獲許可人」）、本公司（擔保人）與買方（許可人）（「許可人」）訂立許可協議（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108,333港元，由許可協議訂立日期起計為首十二個月（「首年期限」）（簽訂該許可協議後預先繳付合共1,300,000港元之金額）及首年期限後十二個月每月許可費119,166港元（「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)於任何時間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15,000,000港元向許可人購入上部外牆及下部外牆（「認沽期權」）。

未經審核備考資產負債表已作編製，猶如交易已完成、已履行許可協議項下之責任（包括安裝）已於二零零六年九月三十日完成。因此，認沽期權尚未行使，而上部外牆及下部外牆之面值12,200,000港元已取消確認於未經審核備考資產負債表。此外，特許費及預計安裝成本分別為1,300,000港元及2,500,000港元，已計入交易成本8,950,000港元內。

- (2) 調整反映向買方補償預先收取之租金及向買方支付政府地租211,000港元。
- (3) 該調整反映以出售所得款項用於悉數償還與解除金都商場之抵押有關之銀行借款及應計利息合共158,255,000港元。
- (4) 該調整反映向買方轉讓8,717,000港元租務按金。

## 2. 交易事項完成時餘下集團之未經審核備考收益表

### (A) 緒言

餘下集團之未經審核備考收益表乃編製以說明交易事項之影響。

餘下集團之未經審核備考收益表乃根據上市規則第4.29條編製，以說明該等交易之影響，猶如交易事項已完成，且已於二零零六年四月一日已履行許可協議項下之責任。

餘下集團之未經審核備考收益表乃根據本集團截至二零零六年九月三十日止六個月之簡明綜合收益表(摘錄自本通函附錄二所載本集團截至二零零六年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表)，並經作出(i)直接與交易事項有關；及(ii)預期對餘下集團帶來持續影響；及(iii)有事實根據並與交易事項有關之備考調整後而編製。

餘下集團之未經審核備考收益表乃根據若干假設、估計及不明朗因素而編製。因此，隨附之餘下集團未經審核備考收益表無意擬描述倘交易事項已於二零零六年四月一日完成或已履行許可協議項下之責任時餘下集團可達致之實際財務狀況，亦無意預測餘下集團日後之財務狀況。

餘下集團之未經審核備考收益表須與本通函附錄二所載本集團截至二零零六年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表及載於本通函其他部分之其他財務資料一併閱讀。

該報表乃董事僅供說明而編製，並基於其性質，該報表未必可以真實反映倘該等交易真的發生，且於二零零六年四月一日或日後任何期間已履行許可協議項下之責任，餘下集團之財務狀況。

## (B) 未經審核備考損益賬

	本集團截至 二零零六年 九月三十日 止六個月 港幣千元	備考調整		小計 港幣千元	備考 餘下集團 港幣千元
		港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2)		
營業額	26,147	(16,984)		(16,984)	9,163
直接開支	(3,096)	3,096		3,096	—
其他收入	2,663	(124)		(124)	2,539
其他虧損淨額	(838)			—	(838)
行政開支	(25,985)	570		570	(25,415)
投資物業價公平值變動	41,300	(41,300)		(41,300)	—
出售投資物業收益	—	—	79,350	79,350	79,350
應佔聯營公司之溢利	147			—	147
應佔共同控制實體之 溢利	101			—	101
融資成本	(11,941)	4,284		4,284	(7,657)
除稅前溢利	28,498			28,892	57,390
所得稅開支	(8,022)	7,228	(900)	6,328	(1,694)
期間溢利	20,476			35,220	55,696



附註：

1. 該調整反映不予計算金都商場截至二零零六年九月三十日止六個月應佔之收入及開支，如同交易事項已於二零零六年四月一日完成。
2. 該調整反映出售金都商場所得收益79,350,000港元及因出售而產生之額外所得稅開支900,000港元。

出售所得收益乃經計入下列各項後之出售所得款項530,000,000港元：

- (a) 根據萊坊測計師行有限公司於二零零六年七月六日刊發之物業估值報告所載金都商場於二零零六年三月三十一日之估值，金都商場之賬面值為458,700,000港元。

未經審核備考收益表乃假設交易事項已於二零零六年四月一日完成，且已履行許可協議下之責任(包括安裝)而編製。因此，認沽期權尚未獲行使，且上部外牆及下部外牆已被出售。

- (b) 管理層估計與交易事項有關之交易成本為8,950,000港元，包括有關達成許可協議項下之責任之特許費及估計安裝成本分別為1,300,000港元及2,500,000港元。
- (c) 轉回於二零零六年三月三十一日與金都商場有關之遞延稅項負債17,000,000港元。

## 餘下集團之未經審核備考財務資料之分類評論

以下本集團之分類評論乃參述本集團之未經審核備考綜合資產負債表(包括在本附錄內)，並假設該物業於二零零六年九月三十日已出售。

## 業務回顧及展望

### 金融服務

#### 融眾集團有限公司(「融眾」)

於二零零六年九月三十日，本集團擁有融眾(於中國從事貸款擔保及典當業務)51%股本權益。截至二零零六年九月三十日止六個月，本集團分佔融眾及其附屬公司(「融眾集團」)營業額(扣除開支後)約9,163,000港元及虧損約8,994,000港元(截至二零零五年九月三十日止六個月：分別為1,095,000港元及14,963,000港元)，由於在二零零五年重組及中國銀行對消費信貸業務之態度並不進取。然而，貸款擔保業務之表現自本年度第三季開始已逐漸改善，擔保貸款數額於二零零六年九月單月已達人民幣86,961,000元。

董事相信，憑藉受到廣泛認可之品牌聲譽及穩固之業務網絡，一俟時機成熟，融眾已準備就緒將其消費融資業務擴展至大陸其他城市。

### 金榜融資股份有限公司 (「金榜融資」)

於二零零六年九月三十日，本集團擁有金榜融資之20%股本權益，為截至二零零六年九月三十日止六個月期間帶來除稅後溢利約147,000港元。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。

鑑於香港市場之信心增強，合資格境內機構投資者出台，以及中國內地企業之大型集資活動，董事對香港及中國之金融市場表示樂觀。截至二零零六年九月三十日止期間，金榜融資完成永保時國際(控股)有限公司之首次公開招股活動。金榜融資亦作為資金籌集活動之配售代理，處理包括東潤拓展集團有限公司之股份配售。董事認為，金榜融資將會拓闊其於金融業之盈利基礎，並對本集團作出長遠貢獻。

### 物業發展及投資

#### 南京－南京國際廣場

本集團之共同控制實體南京國際商城建設有限公司擁有南京國際集團股份有限公司(「南京國際」)(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%股本權益。南京國際廣場佔地約32,000平方米，正分兩期進行開發。第一期包括一座購物商場、酒店、服務式公寓、豪華住宅單位及辦公室物業，總建築面積約227,000平方米，預計於二零零八年落成。於二零零六年九月三十日，第一期結構工程及幕牆已完工。第二期地基工程初步訂於二零零七年動工，預計總建築面積約245,000平方米，包括另一間酒店、服務式公寓及辦公室物業。

### 流動資金及財務資源

假設已出售該物業，於二零零六年九月三十日，本公司之備考經調整銀行結餘及現金為397,500,000港元。

備考經調整股東權益為425,600,000港元及非流動負債對股東權益比率約為4%。

餘下集團於二零零六年九月三十日之備考淨資產由381,800,000港元增至425,600,000港元。

## 股東結構

本集團之已發行股本總額和股權結構並無因出售而出現變動。本集團依靠內部資源及銀行借貸提供流動資金。

## 銀行借款

經計及出售物業及假設出售所得款項淨額530,000,000港元中，有158,300,000港元用於悉數償還有關物業之按揭貸款及相關利息，本集團之備考經調整計息借款約為133,500,000港元。倘出售已於二零零六年九月三十日進行，根據253,900,000港元(按於二零零六年九月三十日之中期報告於出售前: 443,800,000港元)之總負債及679,500,000港元(按於二零零六年九月三十日之中期報告於出售前:825,600,000港元)之總資產計算，本集團之資產負債率將會明顯地下降至37.4%(按於二零零六年九月三十日之中期報告於出售前: 53.8%)。

## 僱員資料

於最後可行日期，本公司擁有約600名僱員，其薪酬會按現時之勞動市場情況而逐年調整。員工成本詳情(包括董事酬金)載於本通函附錄二內本公司截至二零零六年三月三十一日止財政年度之年度報告附註5及7。

本集團採納購股權計劃及獎勵計劃以鼓勵員工竭誠效力本集團，協助本集團達致業務目標。僱員購股權計劃詳情載於本通函附錄二內本公司截至二零零六年三月三十一日止財政年度之年度報告附註28。

## 抵押本集團之資產

於二零零六年九月三十日，本集團的大部份投資物業已抵押予一間銀行，以取得批授予本集團之信貸融資；及本集團所有物業已抵押予一間銀行，以取得批授予本集團之信貸融資。

於二零零六年九月三十日，假設已出售該物業及有關該物業之按揭已償還，本集團位於中國之餘下物業、融眾集團有限公司之資產、南京國際商城建設有限公司之股本權益及若干流動資產均抵押予銀行，以取得批授予本集團及其共同控制實體之信貸融資。

以下為本公司所收到之獨立註冊專業測量師行萊坊測計師行有限公司就彼等對該物業於二零零七年二月二十六日之估值而編撰之函件及估值報告全文，以供收錄於本通函內。



香港灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心4樓

敬啟者：

九龍旺角彌敦道745-747號金都商場地庫、地下、1樓、2樓及3樓之多間商舖及下部及上部之外牆。

吾等已根據閣下指示，就上述物業於二零零七年二月二十六日之市值進行估值，以供載入一份公開通函內。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對此等物業估值之意見。該等意見乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章內之規定作出，此等準則允許吾等作出所述假設。惟任何人士(如閣下的法定代表)進行深入調查後，可能會證實該等假設屬不準確或不真實。如有任何例外情況將於下文及／或本報告內詳述。

吾等之估值乃吾等對市值之意見。所謂「市值」，乃「自願買家與自願賣家就有關權益經適當推銷後於估值日達成物業易手之公平交易之估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易」。

市值乃賣方於市場上合理地獲得最高售價及買方於市場上合理地取得之最優惠價格。此估算價值尤其不會考慮因如特殊融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素等特殊條款或情況而有所增減之估價。評估物業的市值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何有關稅項。

吾等估值乃基於當前市值水平作出，故包括於強迫出售時可能無法兌現之投機因素。

於評估持作投資之該物業時，吾等乃普遍參照市場上之銷售實例，並在適用時以給予吾等之附表中所列之收入淨額撥充資本為基準。吾等已就支銷及(在適當情況下)未來收入潛力作出考慮。

吾等已謹慎調查物業之業權(包括查核政府租約或其他業權文件)，並已審查該業權之債權負擔。吾等不會就吾等對該等資料之任何詮釋承擔任何責任，因為此屬閣下法律顧問之責任範圍。吾等亦未核實閣下或閣下之法律顧問或該物業之任何名義上之佔有人提供予吾等(無論以書面或口頭形式)，或業權註冊文件中包含之任何資料之準確性。

吾等在很大程度上依賴閣下所提供之資料，並接納吾等所獲提供規劃批文或法定通告、地役權、有關年期、租賃情況、佔用情況、樓面面積及所有其他有關事項之意見。估值報告所列尺寸、量度及面積乃依據吾等獲提供之文件所載資料為基準，故僅為約數。

吾等並未獲指示進行任何結構測量、設施測試或安排任何調查以確定該物業之興建過程中有否使用有害物料。因此吾等之估值乃基於該物業處於良好之維修狀況、並無包含任何有害物料及設施操作滿意狀態下進行。

吾等進行估值時，並無考慮物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概無涉及任何重大性質且可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

本報告中使用之折算系數為：1平方米 = 10.764平方呎及1米 = 3.2808呎。

隨函附有吾等之估值報告。

此致

香港  
金鐘道89號  
力寶中心第1座  
39樓3901A室  
金榜集團控股有限公司

列位董事 台照

代表  
萊坊測計師行有限公司  
執行董事  
吳紹林  
MRICS MHKIS RPS (GP)  
謹啟

二零零七年三月二十八日

附註： 吳紹林先生於一九九五年十一月起在萊坊測計師行有限公司任職執業估值師，擁有21年香港物業估值經驗，並於一九八八年起在中華人民共和國及亞太地區從事物業估值。

## 估值報告

於二零零七年  
二月二十六日  
現況下之市值

物業	概況及年期	估用詳情	
九龍旺角彌敦道745-747號金都商場地庫、地下、1樓、2樓及3樓之多間商舖及下部及上部之外牆	金都商場為一幢於一九八零年落成之綜合商業／住宅樓宇，包括5層高之商業平台（包括地庫）及在其上興建之一幢樓高10層之住宅大廈。	根據吾等獲提供之一份租約表，除用作詢問處用途之地庫B07號舖按免租基準估用，地下G04號舖改為殘疾人士升降梯，G1B號舖及外牆空置之外，該物業之其餘部份按多份租約租出，大部份租期一至三年，而最後租約屆滿期為二零零九年十二月三十一日，每月租金收入總額約為2,982,000港元（包括差餉及管理費用）。	525,000,000港元
九龍內地段第2087號A段、B段及餘段以及九龍內地段第2169號27,452份之23,471份	該物業包括金都商場商業平台之地庫至3樓之多個商舖，總建築面積約為4,043.77平方米（43,527平方呎）。該物業亦包括樓宇之外牆。該物業之詳情如下：		

層數	現有商		
	舖數目	總建築面積	
		(平方米)	(平方呎)
地庫	25	811.41	8,734
地下	34	891.68	9,598
1樓	40	851.08	9,161
2樓	37	751.77	8,092
3樓	33	737.83	7,942
總計	<u>169</u>	<u>4,043.77</u>	<u>43,527</u>

九龍內地段第2087號及第2169號乃按兩份政府租契持有，每份為期75年，分別由一九二七年五月二日及一九二九年一月二十八日開始，可續期75年。

九龍內地段第2087號A、B段及餘段以及九龍內地段第2169號之總政府地租為每年708,794港元

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為沛民有限公司（擁有樓宇商業平台之地庫至3樓之多個商舖），Apex Honour Limited（擁有下部之外牆）及妙輝投資有限公司（擁有上部之外牆）。

(2) 根據土地註冊處之記錄，該物業包括地庫全層（B1至B9號舖），地下之G1A, G1B, G1C, G2, G2A, G3, G3A, G4, G5, G6, G7, G8, G9, G10, G11, G12, G13, G14, G15, G15A, G16, G16A, G17, G17A, G17B, G18, G18A, G19, G19A, G20, G21, G22, G23, G23A, G24, G24A, G25, G25A, G26, G26A, G27, G27A及G28號舖，1樓之101, 102, 103, 104, 107, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 114A, 115, 116, 116A, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 136A, 136B, 137, 137A, 138, 139, 140, 141號舖；2樓之201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 210, 211, 212, 213, 214, 214A, 215, 216, 216A, 217, 220, 221, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 236, 236A, 236B, 237, 237A, 239, 240號舖及3樓之301, 302, 303, 305, 306, 307, 308, 309, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 319, 320, 322, 323, 324, 325, 328, 329, 330, 331, 333, 334, 335, 336, 336A, 337, 338及339號舖，以及樓宇上部及下部之外牆。

(3) 該物業（除123、124號舖及上部之外牆外）附有以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭及租金轉讓安排。

(4) 吾等估值之分佈如下：

商舖（123及124號商舖除外）	505,500,000港元
123及124號商舖	4,500,000港元
下部之外牆	15,000,000港元
上部之外牆	無商業價值
	<hr/>
總計：	<u>525,000,000港元</u>

(5) 根據日期為二零零六年五月九日之旺角分區計劃大綱圖第S/K3/24號，該物業已規劃為「商業」。



## 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)	29.77%
紀華士先生（「紀先生」）	公司	405,889,643 (附註2)	24.30%
丁仲強先生（「丁先生」）	個人	2,600,000	0.16%
Melvin Jitsumi Shiraki先生 （「Shiraki先生」）	個人	2,100,000	0.13%

附註：

- 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67,001,300股由Canasia Profits Corporation(由紀先生全資擁有)持有,而338,888,343股由Ace Solomon Investments Limited(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Canasia Profits Corporation及Ace Solomon Investments Limited之有關股權而被視為擁有全部該等股份之權益。

(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3)
黃先生	公司	411,764,705股 (附註1)	二零零四年 八月五日	0.170港元	二零零四年八月五日 至二零零七年八月三日	17.79%
紀先生	公司	232,558,140股 (附註2)	二零零四年 十二月三十一日	0.129港元	二零零四年十二月三十一日 至二零零七年八月三日	10.05%

附註：

1. 該等可換股票據由銳領投資有限公司擁有,該公司分別由Golden Cloud Holdings Group Limited及Gold Choice Management Limited擁有99.9996%及0.0004%,而Golden Cloud Holdings Group Limited及Gold Choice Management Limited各由黃先生之家族成員黃如虹先生及黃太分別直接擁有51%及49%權益。根據證券及期貨條例,黃先生被視為擁有相關股份之權益。
2. 該等可換股票據由Legend (Asia Pacific) Investment Limited全資擁有之金榜投資控股有限公司擁有,而Legend (Asia Pacific) Investment Limited由紀先生全資擁有之Grace Honour Limited及由黃先生全資擁有之Central Executive Limited分別擁有90%及10%。因此,根據證券及期貨條例,紀先生被視為擁有相關股份之權益。
3. 假設全數兌換上述可換股票據(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		認購價	行使期
		購股權數目	授出日期		
丁先生	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
		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
紀先生	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
藍寧先生	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
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
葉彥華先生	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
馬豪輝先生 太平紳士	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
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	金榜融資 股份有限公司 普通股數目		已發行 股本百分比
紀先生	公司	75,000,000		50%

上述所有權益均屬好倉。

## B. 本公司之主要股東

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	29.77%
黃太	497,232,000股 (附註2)	29.77%
紀葉如蓮太太（「紀太」）	405,889,643股 (附註3)	24.30%
Ace Solomon Investments Limited (附註4)	338,888,343股	20.29%

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。
- 根據證券及期貨條例，紀太因其配偶紀先生於Canasia Profits Corporation及Ace Solomon Investments Limited之股份權益而被視為於該等股份擁有權益。在該等股份中，338,888,343股股份由Ace Solomon Investments Limited擁有（附註4）。
- Ace Solomon Investments Limited由黃先生及紀先生分別擁有11%及89%權益，兩人均是董事。

## (ii) 可換股票據之相關股份權益

名稱/姓名	已發行 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3)
銳領投資有限公司	411,764,705 股 (附註1)	二零零四年 八月五日	0.170港元	二零零四年八月五日 至二零零七年八月三日	17.79%
Golden Cloud Holdings Group Limited	411,764,705股 (附註1)	二零零四年 八月五日	0.170港元	二零零四年八月五日 至二零零七年八月三日	17.79%
黃太	411,764,705股 (附註1)	二零零四年 八月五日	0.170港元	二零零四年八月五日 至二零零七年八月三日	17.79%
黃如虹先生	411,764,705股 (附註1)	二零零四年 八月五日	0.170港元	二零零四年八月五日 至二零零七年八月三日	17.79%
金榜投資控股有限公司	232,558,140股 (附註2)	二零零四年 十二月 三十一日	0.129港元	二零零四年十二月三十一日 至二零零七年八月三日	10.05%
Legend (Asia Pacific) Investment Limited	232,558,140股 (附註2)	二零零四年 十二月 三十一日	0.129港元	二零零四年十二月三十一日 至二零零七年八月三日	10.05%
Grace Honour Limited	232,558,140股 (附註2)	二零零四年 十二月 三十一日	0.129港元	二零零四年十二月三十一日 至二零零七年八月三日	10.05%
紀太	232,558,140股 (附註2)	二零零四年 十二月 三十一日	0.129港元	二零零四年十二月三十一日 至二零零七年八月三日	10.05%

## 附註：

- 該等可換股票據由銳領投資有限公司擁有，該公司分別由Golden Cloud Holdings Group Limited及Gold Choice Management Limited擁有99.9996%及0.0004%，而Golden Cloud Holdings Group Limited及Gold Choice Management Limited各由黃先生之家族成員黃如虹先生及黃太分別直接擁有51%及49%權益。根據證券及期貨條例，Golden Cloud Holdings Group Limited、黃太及黃如虹先生分別均被視為擁有相關股份之權益。
- 該等可換股票據由Legend (Asia Pacific) Investment Limited全資擁有之金榜投資控股有限公司持有，而Legend (Asia Pacific) Investment Limited由紀先生全資擁有之Grace Honour Limited及由黃先生全資擁有之Central Executive Limited分別擁有90%及10%。因此，根據證券及期貨條例，Legend (Asia Pacific) Investment Limited、Grace Honour Limited及紀太(紀先生之配偶)被視為擁有相關股份之權益。
- 假設全數兌換上述可換股票據(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 數目	授出日期	認購價	行使期
紀太	家族 (附註1)	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
黃太	家族 (附註2)	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

附註：

1. 該等購股權由紀太之配偶紀先生持有，因此，根據證券及期貨條例，紀太被視為擁有該等購股權權益。
2. 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
融眾集團有限公司	謝小青先生	實益擁有人	44%

- C. 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 Investments Limited	董事
	Grace Honour Limited	董事
	金榜投資控股有限公司	董事
	Legend (Asia Pacific) Investment Limited	董事
黃先生	Ace Solomon Investments Limited	董事
	Allied Luck Trading Limited	董事
	Grace Honour Limited	董事
	金榜投資控股有限公司	董事
	Golden Cloud Holdings Group Limited	董事
黃逸怡小姐	Legend (Asia Pacific) Investment Limited	董事
	銳領投資有限公司 Golden Cloud Holdings Group Limited	董事 董事

- D. 根據二零零五年四月十八日訂立之租約，本公司租用一項物業作為其辦公室，自二零零五年四月二十四日起兩年內的每月代價為68,000港元（不包括管理費、差餉、政府地租及營運開支）。該物業由黃太與黃先生一位近親實益擁有之公司所擁有，自二零零四年六月起由本公司使用。租約之進一步詳情載於本公司日期為二零零五年四月十九日之公佈。

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（本公司之一間全資附屬公司）擁有20%、金榜投資控股有限公司（由董事紀華士先生及黃如龍先生分別間接擁有90%及10%權益）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。

根據二零零六年四月二十八日訂立之租約，融眾集團有限公司租用一項物業作為其辦公室，自二零零六年五月一日起兩年內的每月代價為22,000港元（不包括管理費、差餉、政府地租及營運開支）。該物業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。

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，自二零零六年三月三十一日（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所收購或處置，或建議收購或處置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，本公司及其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，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或索償。

#### 6. 重大逆轉

除本通函所披露者外，於最後可行日期，就董事確認，自二零零六年三月三十一日（即本公司編製最近期刊發經審核綜合結算日期）以來，本集團財政或經營狀況並無任何重大逆轉。

#### 7. 重大合約

以下為於緊接本通函刊發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) 本公司、南京國際商城建設有限公司（英文名稱為Nanjing City Plaza Construction Co. Ltd.（僅供識別））及貸款銀行訂立日期為二零零五年五月十七日之協議，內容有關（其中包括）由本公司向該貸款銀行及／或南京國際集團股份有限公司提供若干承諾；
- (b) Perfect Honour Limited（本公司之一間全資附屬公司）（作為貸方）與融眾集團有限公司（作為借方）訂立日期為二零零五年五月十七日之協議，內容有關由Perfect Honour Limited向融眾集團有限公司墊付17,000,000港元貸款；
- (c) 金榜融資循環融資協議；
- (d) 買賣協議（包括所附之租金保證協議及許可協議）；



- (e) 本公司(作為賣方)與Bateson Investment Limited(作為買方)訂立日期為二零零七年三月十八日之協議，內容有關出售Sino Dynasty Investments Limited(本公司之一間全資附屬公司)全部已發行股本及貸款；及
- (f) Perfect Honour Limited(本公司之一間全資附屬公司)(作為認購人)與融眾集團有限公司(作為發行人)訂立日期為二零零七年三月二十日之協議，內容有關股份認購。

## 8. 專家

- (a) 以下為於本通函中提供報告、意見或建議之專家資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)	執業會計師
萊坊測計師行有限公司 (「萊坊測計師行」)	註冊專業測量師

- (b) 於最後可行日期，德勤或萊坊測計師行概無持有本集團任何成員公司的任何直接或間接股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法執行)。
- (c) 德勤及萊坊測計師行已各自表示同意以現時刊發之形式及涵義在本通函轉載其函件及引述其名稱，而迄今並無撤回同意書。
- (d) 德勤或萊坊測計師行均無於本集團自二零零六年三月三十一日(本公司編製最近期刊發經審核財務報表結算日期)以來已收購或處置或建議收購或處置之任何資產中，擁有直接或間接權益。
- (e) 德勤及萊坊測計師行各自之函件乃於本通函日期發出，為本通函一部份。

## 9. 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連鳳儀小姐，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39樓3901A室。

(d) 本通函中英文版本如有歧義，概以英文本為準。

## 10. 備查文件

下列文件由本通函日期起至二零零七年四月十七日(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39樓3901A室)查閱：

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及公司細則；
- (b) 截至二零零六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) 截至二零零六年九月三十日止六個月本公司及其附屬公司之未經審核綜合財務報表；
- (d) 萊坊測計師行編製之函件、估值證書及估值報告；
- (e) 本附錄「專家」一節所述之同意書；
- (f) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (g) 本通函附錄三所載德勤就餘下集團之未經備考財務資料發出之報告；及
- (h) 自最近期公佈經審核賬目日期以來根據第14及／或第14A章刊發之本通函。



**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」)謹訂於二零零七年四月十七日上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場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：**

- (1) (1)本公司間接全資附屬公司沛民有限公司(「沛民」)與(2) Bliss Investments Ltd.(「買方」)於二零零七年二月二十六日訂立之有條件協議(「商舖買賣協議」)，據此(其中包括)，沛民有條件同意以515,000,000港元之現金代價向買方出售以下位於香港九龍彌敦道745至747號名稱為「金都商場」之大廈之商舖(「金都商場」)：

位於金都商場地庫之B1、B2、B3、B4、B5、B6、B7、B8及B9號商舖；地下之G1A、G1B、G1C、G2、G2A、G3、G3A、G4、G5、G6、G7、G8、G9、G10、G11、G12、G13、G14、G15、G15A、G16、G16A、G17、G17A、G17B、G18、G18A、G19、G19A、G20、G21、G22、G23、G23A、G24、G24A、G25、G25A、G26、G26A、G27、G27A及G28號商舖；一樓之101、102、103、104、107、109、110、111、112、113、114、114A、115、116、116A、120、121、122、123、124、125、126、127、128、129、130、131、132、133、134、135、136、136A、136B、137、137A、138、139、140及141號商舖；二樓之201、202、203、204、205、206、207、210、211、212、213、214、214A、215、216、216A、217、220、221、224、225、226、227、228、229、230、231、232、233、234、236、236A、236B、237、237A、239及240號商舖；及三樓之301、302、303、305、306、307、308、309、311、312、313、314、315、316、317、319、320、322、323、324、325、328、329、330、331、333、334、335、336、336A、337、338及339號商舖(統稱為「商舖」)，

## 股東特別大會通告

其註有「A」字樣之副本已提交本屆股東特別大會並經大會主席簽署以資識別，該協議下出售商舖之交易須在股東特別大會上批准及確認，及謹此授權本公司董事：

- (a) 代表本公司：
- (i) 於根據商舖買賣協議完成出售商舖後，根據及依照商舖買賣協議之條款，簽署、簽立、完成、交付將由(1)沛民；(2)買方與(3)本公司訂立之租金保證及彌償（「租金保證及彌償」），據此（其中包括），沛民將就完成出售後之三個月期間內商舖之租金收入總額向買方作出保證，而本公司將就租金保證及彌償下沛民之責任及債務之履行作出保證，根據並受限於租金保證及彌償之最後定稿所載條款及條件（隨屬於商舖買賣協議並構成其部份）；及
  - (ii) 簽署、簽立、完成、交付彼等認為對或與執行或實現出售商舖有關之所有該等文件、契據、行為、事項及事宜，商舖買賣協議及租金保證及彌償或其中之一之全部或任何條文，以及該等協議附帶或預期之所有及任何交易；及
- (b) 代表本公司就彼等認為所需及符合本公司利益之商舖買賣協議及租金保證及彌償或其中之一之條款中屬非重大性質之變動作出同意；及
- (2) (1)本公司間接全資附屬公司妙輝投資有限公司（「妙輝」）與(2)Bliss Investments Ltd.（「買方」）於二零零七年二月二十六日訂立之有條件協議（「上部外牆買賣協議」），據此（其中包括），妙輝有條件同意以1港元之現金代價向買方出售本文件特別載列之金都商場之上部外牆（「上部外牆」）。其註有「B」字樣之副本已提交股東特別大會並經大會主席簽署以資識別，該協議下出售上部外牆之交易須在會上批准及確認，及謹此授權本公司董事：
- (a) 代表本公司簽署、簽立、完成、交付彼等認為對或與執行或實現出售上部外牆有關之所有該等文件、契據、行為、事項及事宜，上部

## 股東特別大會通告

外牆買賣協議之全部或任何條文，以及該等協議附帶或預期之所有及任何交易；及

- (b) 代表本公司就彼等認為所需及符合本公司利益之上部外牆買賣協議之條款中屬非重大性質之變動作出同意；及
- (3) (1)本公司間接全資附屬公司Apex Honour Limited(「Apex Honour」)與(2) Bliss Investments Ltd.(「買方」)於二零零七年二月二十六日訂立之有條件協議(「下部外牆買賣協議」)，據此(其中包括)，Apex Honour有條件同意以15,000,000港元之現金代價向買方出售本文件特別載列之金都商場之下部外牆(「下部外牆」)。其註有「C」字樣之副本已提交股東特別大會並經大會主席簽署以資識別，該協議下出售下部外牆之交易須在會上批准及確認，及謹此授權本公司董事：

(a) 代表本公司：

- (i) 於根據下部外牆買賣協議完成出售下部外牆後，根據及依照下部外牆買賣協議之條款，簽署、簽立、完成、交付將由(1)買方；(2)沛民與(3)本公司訂立之許可協議(「許可協議」)，據此(其中包括)，買方將授出及沛民將接受許可自該項出售完成後兩年期間內使用本文件特別載列之部分上部外牆及部分下部外牆，而本公司將就許可協議下沛民之責任及債務之履行作出保證，根據並受限於許可協議之最後定稿所載條款及條件(隨屬於下部外牆買賣協議並構成其部份)；及
- (ii) 簽署、簽立、完成、交付彼等認為對或與執行或實現出售商舖有關之所有該等文件、契據、行為、事項及事宜，商舖買賣協議及租金保證及彌償或其中之一之全部或任何條文，以及該等協議附帶或預期之所有及任何交易；及

---

## 股東特別大會通告

---

- (b) 代表本公司就彼等認為所需及符合本公司利益之下部外牆買賣協議及許可協議或其中之一之條款中屬非重大性質之變動作出同意。」

承董事會命  
金榜集團控股有限公司  
公司秘書  
利俞璉  
謹啟

香港，二零零七年三月二十八日

註冊辦事處：

香港

金鐘道89號

力寶中心第1座

3901A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，最遲須於上述大會或其任何續會指定舉行時間四十八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，或倘投票表決，則最遲須於指定進行投票表決前24小時前交回，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. 如屬股份之聯名持有人，則任何一名聯名持有人均可就有關股份親身或委派受委代表於會上投票，惟倘其中一名聯名持有人親身或委派受委代表出席大會，則僅限於股東名冊內上述聯名持有人排名首位者方有權親身或委派受委代表就有關股份投票，其他聯名持有人之投票概不受理。