

財務資料

以下討論與分析應與本招股章程其他部份所載本集團截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一一年五月三十一日止五個月的經審核財務資料及相關附註一併閱讀。本集團的財務資料及綜合財務報表根據香港財務報告準則編製，當中與若干其他國家的公認會計原則存有若干重大差異。有關其他詳情，可參閱本招股章程「附錄一 — 會計師報告」。有意投資者務請細閱本招股章程附錄一所載的會計師報告全文，並不應單純依賴本節提供的資料。

以下討論與分析所載的前瞻性陳述涉及風險及不明朗因素。我們的實際業績或與前瞻性陳述所預測者有重大差異。導致未來業績與前瞻性陳述所預測者有重大差異的因素包括但不限於下文及本招股章程其他部份所討論者，尤其是「風險因素」一節。

本招股章程任何圖表或其他部份與本文所載的總和及總金額之間的任何偏差均歸因於四捨五入所致。

概覽

本集團自二零零七年展開業務以來，一直從事放債業務。我們的主要營運附屬公司第一信用為香港放債人條例規管的持牌放債人。我們僅於香港經營放債業務，以私人貸款的形式向本地居民與外籍家傭提供有抵押及無抵押貸款以及公司貸款。有抵押貸款主要為以物業作抵押的按揭貸款。我們亦投資於聯交所上市公司的有價證券，作為旗下財資管理之一環。

於往績記錄期，我們的收益來自提供貸款賺取的利息，同時錄得來自放債業務有關收費的其他收入，當中包括逾期費、按揭設立費及提早還款服務費。其他收入亦包括銀行存款賺取的利息收入、出租香港中環德輔道中121號遠東發展大廈9樓905-908室物業的租金收入及可供出售投資所得的股息收入。

於往績記錄期，我們從下列所得款項撥付業務營運所需資金：(i)向股東發行股本；(ii)股東貸款；(iii)獨立第三方放債人的貸款；及(iv)經營業務所得現金流量。上述貸款均須計息。

我們預期上述業務模式將於上市後繼續。與我們的業務有關的若干風險載於「風險因素」一節。

編製基準

我們按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則及香港公認會計原則編製財務資料。該等財務報表使用歷史成本慣例編製，惟投資物業及可供出售投資除外，此兩者以公平值計量。

重大會計判斷及估計

於報告期結束時，具有導致下個財政年度資產及負債賬面值顯著調整的重大風險，關乎未來的重要假設及其他令估計無法確定的主要因素，載於本招股章程附錄一本公司會計師報告附註3「重大會計判斷及估計」。

關鍵會計政策

我們已指出若干對編製我們的財務資料具重要意義的會計政策。該等重大會計政策對理解我們的財務狀況及經營業績誠屬重要，已載於本招股章程附錄一本公司會計師報告附註2.4「主要會計政策概要」。以下段落探討編製本集團財務資料所採用的若干重大會計政策：

收益確認

收益於經濟利益有可能流向本集團且能可靠計量時按以下基準確認：

- (a) 貸款的利息收入及商業費用收入，按累計基準利用實際利率法計算（進一步詳情請參閱本節「收益」一段）；
- (b) 貸款的手續費列入遞延及確認為貸款的實際利率調整；
- (c) 租金收入，於租賃年期按時間比例確認；
- (d) 股息收入，在股東收取相應款項的權利確立時確認。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備項目乃按成本值減去累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購入價及將資產達致運作狀況及運送至作其擬定用途的位

財務資料

置的任何直接應佔成本。物業、廠房及設備項目開始運作後所產生的支出，如保養維修費用，一般於產生期間在損益賬中扣除。倘能顯示與項目相關的未來經濟利益將流入本集團及其成本能可靠計量，其後開支才會被資本化。

折舊乃就每項物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法撇銷其成本至其剩餘價值計算。就此所用主要年率如下：

融資租約項下租賃土地	在租賃期內
樓宇	10%
租賃物業裝修	50%
家具及裝置	50%
辦公室設備	50%
汽車	25%
電腦	50%

出售物業、廠房及設備的盈虧乃指出售所得款項淨額與有關資產的賬面值兩者的差額，並在損益中確認。

資產的剩餘價值、可使用年期及折舊方法於每個申報期末進行檢討，並在適合時作出調整。

租約

凡資產所有權(法定業權除外)之大部分回報與風險轉讓至本集團之租約均視作融資租約處理。在融資租約開始時，租賃資產成本均按最低租金之現值撥作資本，並連同債務(不計利息)入賬，以反映購入及融資情況。按資本化融資租約持有之資產按租期或資產估計可使用年期之較短者計算折舊。該等租約之融資費用自損益中扣除，以就租期訂出固定之定期利息開支。

由出租人保留資產所有權的大部分回報與風險的租約被視作經營租約。倘本集團為出租人，由本集團根據經營租約出租的資產計入為非流動資產，而經營租約項下應收租金則於租約年期按直線法計入損益。倘本集團為承租人，根據經營租約應付的租金(扣除任何自出租人所收獎勵)於租約年期按直線法自損益中扣除。

貸款及應收款項及其他金融資產

本集團金融資產分類為貸款及應收款項，及可供出售投資。本集團初始確認後決定其金融資產的分類，並在容許及適當情況下於各申報期末重新評估有關分類。金融

資產初始確認時以公平值計量，加直接應佔交易成本（在可供出售投資、貸款及應收款項情況下）。

所有正常購買及銷售的金融資產在交易日，即本集團承諾購買或出售資產的日期確認。正常購買或銷售資產是指按照市場規定或慣例在一定日期內交付資產之金融資產買賣。

本集團金融資產包括貸款及應收款項、按金及其他應收款項、應收一家關連公司款項、現金及現金等價物及上市股票投資。

金融資產的其後計量取決於其分類，載列如下：

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可確定付款金額及並無在活躍市場報價的非衍生金融資產。於初次計量後，此類資產其後使用實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備入賬。計算攤銷成本時考慮任何收購折讓或溢價，並計入組成實際利率一部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益中內的利息收入。減值虧損於損益賬中確認為其他營運開支。

可供出售金融投資

可供出售金融投資為於上市股本證券中之非衍生金融資產。分類為可供出售的股本投資乃擬永久持有及需要時可出售以提供流通性，或視乎市場情況變動而可作回應。

於初步確認後，可供出售金融投資其後按公平值計量，而有關未變現盈虧於可供出售投資重估儲備內確認為其他全面收益，直至投資不再確認（屆時累計收益或虧損將計入損益中之其他收入內），或直至投資被釐定為減值（屆時累計盈虧於損益中確認為其他經營開支並從可供出售投資估值儲備內剔除）。賺取之利息及股息分別計為利息收入及股息收入，並根據上述「收益確認」中所載之政策於損益中確認為其他收入。

金融資產減值

本集團於每個申報期末評估是否有客觀證據顯示某項或某個組別的金融資產已減值。倘且僅倘於初步確認一項或一組金融資產後發生一項或多項事件導致存在客觀減值跡象(一項已發生的「虧損事件」)，而該項虧損事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流量所造成影響能可靠地估計，則該項或該組金融資產會被視為已減值。減值跡象可包括一名借款人面臨重大財政困難、違約或拖欠利息或本金、該借款人有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察所得數據顯示估計未來現金流量出現重大減少。

按攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本分類為金融資產列賬的應收貸款及其他應收款項而言，本集團首先會按個別基準就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產，個別評估是否存在客觀減值跡象。倘本集團認定按個別基準經評估的金融資產(無論重大與否)並無客觀跡象顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有類似信貸風險特性的金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。此等金融資產根據本集團內部信貸風險系統，就資產類型、抵押品類型、經濟因素及其他相關因素等信貸風險特點進行分組。經個別評估減值而其減值虧損會予以確認或繼續確認入賬的資產，不會納入共同減值評估內。

倘有客觀證據顯示出現減值虧損，則減值金額按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括並未產生的未來信貸虧損)現值間的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的初始實際利率(即初次確認時計算的實際利率)折現。倘貸款利率為浮動利率，則計量任何減值虧損的折現率為當前實際利率。

該資產的賬面值會通過使用撥備金額而減少，而虧損金額於損益中確認。利息收入繼續按經減少的賬面值累計，並採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率累計。若日後收回欠款機會渺茫，則撇銷應收貸款連同任何相關撥備。

倘於其後期間估計減值虧損金額因確認減值之後發生的事項而增加或減少，則透過調整撥備金額增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回未來撤銷，該項收回將計入損益中的其他經營開支。

可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言，本集團於各個申報期末評估是否存在客觀跡象顯示一項或一組投資出現減值。

若可供出售資產出現減值，其成本值(扣除任何已償還的本金及攤銷額)與其現行公平值之差額，在扣減以往在損益中確認之任何減值虧損後於其他全面收益表及於損益中內確認。

倘權益投資分類為可供出售，客觀憑證將包括一項投資公平值顯著或持續下降至低於其成本。「顯著」或「持續」的定義需要判斷。「顯著」將基於該投資的原始成本進行評估，而「持續」乃基於公平值低於其原始成本的期間。倘出現減值跡象，累計虧損 — 按先前於損益賬中確認的收購成本與該項投資扣減任何減值虧損後的現有公平值的差額計量 — 自其他全面收益剔除，並於損益賬中確認。分類為可供出售權益工具的減值虧損並非透過損益賬撥回。減值後其公平值增加直接於其他全面收益確認。

終止確認金融資產

金融資產(或如適用，一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分)於下列情況下將終止確認：

- 自該項資產收取現金流量的權利已屆滿；
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或根據「轉手」安排承擔在沒有嚴重延誤的情況下悉數支付予第三方，並(a)已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報；或(b)並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

倘本集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利或訂立「轉手」安排，但並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該項資產的控制權，則確認該項資產，

財務資料

惟以本集團持續參與相關資產為限。於該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按能反映本集團所保留權利及責任的基準計量。

以所轉讓資產作擔保的形式存在的持續參與按該資產的初始賬面值與本集團可能須支付的最高代價兩者間的較低者計量。

金融工具公平值

於交投活躍的市場買賣活躍的金融工具的公平值乃根據所報市場價或交易價格(對於長倉採用現行出價，短倉採用現行要價，且該價格均不扣除交易成本)釐定。倘金融工具並無活躍市場，公平值則以合適的估值方法釐定。該等方法包括參照近期按公平原則進行的市場交易、參考其他大致相同工具的現時市值、貼現現金流量分析及期權定價模式或其他估值模型。

投資物業

投資物業乃指持有賺取租金收入及／或資本升值(並非作貨物生產或服務供應或行政用途)或於日常業務過程中出售之土地及樓宇權益(包括根據經營租賃持有之物業，此外符合投資物業定義之租賃權益)。該等物業初步乃按成本值(包括交易成本)計量。初步確認後，投資物業則按反映申報期末市場狀況之公平值列值。

投資物業公平值變動所產生之盈虧於其產生之期間計入損益中。

投資物業報廢或出售時產生之盈虧乃於報廢或出售期間於損益中確認。

影響經營業績的主要因素

我們的經營業績主要受以下因素影響：

(i) 我們的風險控制及管理策略

我們從轄下貸款組合的息差賺取利潤。因此，我們的盈利能力直接與我們續期的貸款金額相關。同時，我們貸款組合的規模受我們當時採取的風險控制方法影響。例如，在二零零八年底爆發信貸危機後，我們的管理層當時採取審慎的方針，刻意削減貸款組合，因為我們預計借款人的償還能力可能會受經濟下滑所影響。

若干管理策略的實施亦可能影響我們的盈利能力。例如，我們正努力分散客戶基礎，以減少對若干主要客戶的依賴。就此而言，待收取若干重大貸款的還款後，我們逐步將收回的等額款項提供予較多數目的客戶，而非向少量大客戶提供新造大額貸款。然而，落實上述政策需時。

(ii) 我們能否有效擴大貸款組合及客戶群

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日以及於二零一一年五月三十一日，我們的應收貸款淨額分別約為208,400,000港元、157,000,000港元、178,000,000港元及188,700,000港元。放債行業競爭異常激烈。我們能否擴大貸款組合將取決於(其中包括)貸款產品的利息收費是否具競爭力、我們能否鎖定及選擇信譽良好並符合利息收費的客戶、推廣品牌及貸款產品的營銷力度，以及員工的服務質量。

倘若我們的貸款產品沒有競爭力或我們未能有效推銷貸款產品及服務，客戶需求將減少。倘我們在未能有效評估客戶的信貸能力下擴大貸款組合，日後或須為此作出撥備或撤銷貸款。上述因素將對我們的盈利能力及財務表現構成不利影響。

於往績紀錄期，各年度五大客戶分別佔截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度以及截至二零一一年五月三十一日止五個月收益約64.2%、65.2%、31.8%及27.0%。儘管我們能擴大不同層面的客戶群，主要客戶的收益仍佔重大比重。與主要客戶的業務一旦終止，將對我們的盈利能力及財務表現構成不利影響。

(iii) 我們能否提高貸款組合淨息差

於往績記錄期，我們於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止各年度以及截至二零一一年五月三十一日止五個月分別錄得淨息差25.8%、23.6%、23.7%及23.0%。淨息差即淨利息收入(即利息收入減財務費用)與應收貸款總額平均結餘的比率。一般情況下，我們的無抵押貸款息率較有抵押貸款息率高。我們的淨息差連帶盈利能力及財務表現將取決於貸款組合的分佈。

(iv) 我們能否以合理成本獲得資金撥付業務

於往績記錄期，我們從下列所得款項撥付營運所需資金：(i)向股東發行股本；(ii)股東貸款；(iii)獨立第三方放債人的貸款；及(iv)經營業務所得現金流量。上述(ii)及(iii)項貸款均須計息。我們的盈利能力及財務表現將取決於能否以合理成本發行股本及以合理息率借取貸款。貸款息率亦受到我們無法控制的市場通行息率所影響。

(v) 香港放債行業的法例及法規變動

我們的業務受放債人條例條文規管。倘若管制我們業務的法例及法規有變，或會影響我們的盈利能力及財務表現。舉例，我們或會修訂可能設定的利率水平或可向客戶收取的費用。儘管現時並無法定規定放債人須維持最低流動資本，惟於日後實施有關規定時，我們或需因此取得更多資本及承擔費用。於香港從事放債業務的監管框架摘要載於「監管環境」一節。

財務資料

本集團的經營業績

下表載列摘錄自本招股章程附錄一本公司會計師報告有關我們於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一零年及二零一一年五月三十一日止五個月的全面收益表及其他財務資料。

綜合全面收益表選錄

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止	
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元
收益	52,090	53,031	40,446	15,482	18,186
其他收入	1,304	1,811	4,821	1,272	3,161
	53,394	54,842	45,267	16,754	21,347
行政開支	(11,171)	(12,121)	(13,995)	(5,398)	(6,247)
其他經營開支	(16,432)	(15,257)	(16,447)	(6,043)	(6,972)
財務費用	(5,665)	(4,611)	(1,113)	(444)	(773)
除所得稅前溢利	20,126	22,853	13,712	4,869	7,355
所得稅開支	(3,791)	(5,235)	(3,771)	(1,274)	(1,946)
年度／期間溢利	16,335	17,618	9,941	3,595	5,409
其他全面虧損，扣除稅項					
可供出售資產：公平值變動	—	(580)	(3,712)	(2,514)	270
年度／期間其他全面虧損，扣除稅項	—	(580)	(3,712)	(2,514)	270
年度／期間總全面收益	16,335	17,038	6,229	1,081	5,679
本公司擁有人應佔溢利	16,335	17,618	9,941	3,595	5,409
本公司擁有人應佔總全面收益	16,335	17,038	6,229	1,081	5,679
平均總貸款結餘	179,872	206,058	167,080	155,615	183,010
平均利率	29.0%	25.7%	24.2%	23.9%	23.9%
淨息差	25.8%	23.6%	23.7%	23.3%	23.0%

財務資料

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止各年度以及截至二零一一年五月三十一日止五個月，本集團的總收益及其他收入分別約為53,400,000港元、54,800,000港元、45,300,000港元及21,300,000港元，有關的明細分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元
收益：					
貸款利息收入	51,864	52,974	40,181	15,345	18,022
已減值貸款利息收入	227	57	265	137	164
	<u>52,090</u>	<u>53,031</u>	<u>40,446</u>	<u>15,482</u>	<u>18,186</u>
其他收入：					
逾期費用收入	542	152	—	—	—
按揭開戶費收入	324	21	—	—	—
提早償還服務費收入	235	16	—	—	—
其他費用收入	164	192	539	246	125
銀行利息收入	39	1	1	0	1
租金收入總額	—	157	378	93	219
股息收入	—	—	1,338	62	186
	<u>1,304</u>	<u>539</u>	<u>2,256</u>	<u>401</u>	<u>531</u>
收益：					
投資物業公平值收益	—	1,272	1,910	796	2,630
出售可供出售投資所得變現收益	—	—	655	—	—
出售物業、廠房及設備項目收益	—	—	—	74	—
	<u>—</u>	<u>1,272</u>	<u>2,565</u>	<u>870</u>	<u>2,630</u>
總收益及其他收入	<u>53,394</u>	<u>54,842</u>	<u>45,267</u>	<u>16,753</u>	<u>21,347</u>

收益

我們於往績記錄期的收益來自放債業務，藉提供貸款而收取的利息。貸款的利息收入按實際利率法(將貸款估計可使用期內的估計未來現金收入貼現至貸款賬面淨值的利率)累計。根據香港會計準則第39號金融工具：確認與計量，履約貸款及減值貸款均採用同一實際利率。由於在相關貸款被分類為減值後，本公司一般會在三至四個月內全數撇銷減值貸款，故貼現減值貸款所產生的利息收入的影響並不重大。

財務資料

董事及申報會計師確認，本集團採納的現行慣例符合相關會計準則的規定。

董事知悉儘管並非上述香港會計準則第39號所規定，若干香港銀行可能以就假設變動（如該等減值貸款的估計未來現金流量的變動）而經修訂的利率為基準確認減值貸款的利息收入。董事認為本集團的減值貸款自確認為減值起至其全數撇銷的年期通常較短，故實際利率的變動影響並不重大。

截至二零零八年十二月三十一日止年度及後至二零零九年四月的財政期間，我們的利息收入亦包括訂立貸款時徵收的首期利息（以「手續費」形式向客戶收取，作為市場推廣之用）。首期利息於支付時從貸款款項扣除，扣除後所得貸款款項用以計算貸款實際利率。重續貸款的情況下並無貸款款項支付，借款人須繳納及支付首期利息，該首期利息將包括於實際利率的計算。首期利息於提取貸款時在我們賬目中確認為遞延利息收入，於貸款期內入賬損益列為利息收入。

往績記錄期內，向客戶收取的實際年利率介乎4.00%至59.99%；截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止各年度以及截至二零一一年五月三十一日止五個月的平均實際年利率分別為29.0%、25.7%、24.2%及23.9%。以下載列客戶於往績記錄期提取的貸款條款概要。

財務資料

截至二零零八年十二月三十一日止年度

貸款類形	年內授出貸款額範圍	實際年利率範圍	還款期
無抵押貸款			
私人貸款	5,000港元至 40,000,000港元	12.48%-59.66%	3-84個月
商戶掛鈎貸款	1,844港元至54,900港元	0.00% (附註1)	12-24個月
公司貸款	150,000港元至 42,000,000港元	9.96%-40.00%	1-30個月
公司循環融資	30,000,000港元至 85,000,000港元	15.00%-28.00%	12個月
外籍家傭貸款	3,000港元至25,000港元	48.33%-59.99%	2-12個月
有抵押貸款			
物業第一按揭貸款	200,000港元至 4,000,000港元	4.00%-28.87%	最長360個月
非第一物業按揭貸款	60,000港元至 25,000,000港元	12.10%-47.00%	最長132個月
其他有抵押貸款	600,000港元至 14,700,000港元	30.00%-44.52%	最長12個月

截至二零零九年十二月三十一日止年度

貸款類形	年內授出貸款額範圍	實際年利率範圍	還款期
無抵押貸款			
私人貸款	3,000港元至 43,000,000港元	10.00%-59.82%	10日-72個月
商戶掛鈎貸款	3,700港元至50,200港元	0.00% (附註1)	6-24個月
公司貸款	120,000港元至 15,000,000港元	8.45%-40.00%	1-30個月
公司循環融資	2,000,000港元至 30,000,000港元	12.00%-28.00%	3-12個月
外籍家傭貸款	2,000港元至30,000港元	36.00%-59.97%	2-16個月
有抵押貸款			
物業第一按揭貸款	240,000港元至 3,000,000港元	14.00%-18.00%	最長240個月
非第一物業按揭貸款	60,000港元至 3,000,000港元	18.00%-44.00%	最長180個月
其他有抵押貸款	1,000,000港元至 4,000,000港元	35.00%-37.94%	最長9個月

財務資料

截至二零一零年十二月三十一日止年度

貸款類形	年內授出貸款額範圍	實際年利率範圍	還款期
無抵押貸款			
私人貸款	4,000港元至 22,000,000港元	4.00%-58.00%	1-96個月
商戶掛鈎貸款	5,800港元至18,000港元	0.00% (附註1)	12-24個月
公司貸款	150,000港元至 15,000,000港元	14.20%-44.00%	1-30個月
公司循環融資	不適用	不適用	不適用
外籍家傭貸款	2,000港元至31,600港元	42.00%-58.00%	2-21個月
有抵押貸款			
物業第一按揭貸款	185,000港元至 4,500,000港元	5.00%-27.00%	最長360個月
非第一物業按揭貸款	100,000港元至 2,000,000港元	15.00%-36.00%	最長144個月
其他有抵押貸款	不適用	不適用	不適用

截至二零一一年五月三十一日止五個月

貸款類別	年內授出貸款額範圍	實際年利率範圍	還款期
無抵押貸款			
私人貸款	3,500港元至 11,800,000港元	9.78%-58.00%	1-72個月
商戶掛鈎貸款	不適用	0.00% (附註1)	不適用
公司貸款	75,000港元至 10,000,000港元	15.00%-48.00%	1-60個月
公司循環融資	不適用	不適用	不適用
外籍家傭貸款	3,060港元至26,000港元	40.00%-58.00%	2-15個月
有抵押貸款			
物業第一按揭貸款	500,000港元至 18,000,000港元	6.00%-42.00% (附註2)	最長360個月
非第一物業按揭貸款	200,000港元至 3,000,000港元	17.00%-34.20%	最長108個月
其他有抵押貸款	不適用	不適用	不適用

附註1：商戶掛鈎貸款實際年利率為0%，因該等貸款給予客戶免息優惠。客戶每提取貸款的一個月內我們一般會從商戶的貸款收取一次性商戶費率4.75%至12.0%，該收費於財務報表確認為收益。截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止各年度以及截至二零一一年五月三十一日止五個月，我們收取的商戶費分別約500,000港元、300,000港元、51,000港元及10,600港元。

附註2：截至二零一一年五月三十一日止五個月，我們向客戶提供過渡性物業第一按揭貸款，按42%的利率計息。我們之所以能夠收取較高利率的利息乃由於客戶本身有緊急的付款需求。

財務資料

以下按貸款類別及客戶群載列往績記錄期的收益分析。

(i) 按貸款類別

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零零八年		二零零九年		二零一零年		二零一零年		二零一一年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
無抵押貸款										
私人貸款	23,169	44.5	31,883	60.1	17,497	43.3	7,277	47.0	7,629	41.9
商戶掛鈎貸款	542	1.0	313	0.6	51	0.1	49	0.3	11	0.1
公司貸款	13,787	26.4	10,725	20.2	3,497	8.7	1,432	9.3	1,054	5.8
公司循環融資	145	0.3	265	0.5	—	—	—	—	—	—
外籍家傭貸款	3,054	5.9	3,175	6.0	13,482	33.3	4,159	26.9	6,731	37.0
小計	40,697	78.1	46,361	87.4	34,527	85.4	12,917	83.5	15,425	84.8
有抵押貸款										
物業第一按揭貸款	3,038	5.8	3,778	7.1	3,583	8.8	1,431	9.2	1,478	8.1
非第一物業按揭貸款	4,316	8.3	2,218	4.2	2,336	5.8	1,134	7.3	1,283	7.1
其他有抵押貸款	4,039	7.8	674	1.3	—	—	—	—	—	—
小計	11,393	21.9	6,670	12.6	5,919	14.6	2,565	16.5	2,761	15.2
總計	<u>52,090</u>	<u>100.0</u>	<u>53,031</u>	<u>100.0</u>	<u>40,446</u>	<u>100.0</u>	<u>15,482</u>	<u>100.0</u>	<u>18,186</u>	<u>100.0</u>

(ii) 按客戶群

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零零八年		二零零九年		二零一零年		二零一零年		二零一一年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
無抵押貸款										
個人	23,711	45.5	32,196	60.7	17,548	43.4	7,326	47.3	7,640	42.0
外籍家傭	3,054	5.9	3,175	6.0	13,482	33.3	4,159	26.9	6,731	37.0
公司	13,932	26.7	10,990	20.7	3,497	8.7	1,432	9.3	1,054	5.8
小計	40,697	78.1	46,361	87.4	34,527	85.4	12,917	83.5	15,425	84.8
有抵押貸款										
個人	5,513	10.6	5,128	9.7	5,077	12.5	2,032	13.1	2,296	12.7
公司	5,880	11.3	1,542	2.9	842	2.1	533	3.4	465	2.5
小計	11,393	21.9	6,670	12.6	5,919	14.6	2,565	16.5	2,761	15.2
總計	<u>52,090</u>	<u>100.0</u>	<u>53,031</u>	<u>100.0</u>	<u>40,446</u>	<u>100.0</u>	<u>15,482</u>	<u>100.0</u>	<u>18,186</u>	<u>100.0</u>

財務資料

截至二零零九年十二月三十一日止年度與截至二零零八年十二月三十一日止年度比較

截至二零零九年十二月三十一日止年度收益為53,000,000港元，與前一年約52,100,000港元處於相同水平。我們在二零零九年十二月三十一日的總貸款應收款項為166,400,000港元，較二零零八年十二月三十一日應收貸款總額結餘少，原因是一名主要公司客戶償還22,800,000港元公司貸款。按相關年度平均每月貸款結餘計算，截至二零零八年十二月三十一日止年度平均貸款結餘約達179,900,000港元，而截至二零零九年十二月三十一日止年度則約206,100,000港元。我們在截至二零零八年十二月三十一日止年度向客戶徵收的平均年利率(利息總收入除年內平均貸款結餘)為29.0%，而截至二零零九年十二月三十一日止年度則為25.7%。

對於無抵押貸款產品，無抵押私人貸款利息收入由截至二零零八年十二月三十一日止年度的23,200,000港元增至截至二零零九年十二月三十一日止年度的31,900,000港元，分別佔總收益44.5%及60.1%。無抵押私人貸款利息收入增幅與貸款息差增長一致。同時，公司貸款利息收入由截至二零零八年十二月三十一日止年度的13,800,000港元減至截至二零零九年十二月三十一日止年度的10,700,000港元，主要原因為(i)上述於二零零九年九月及十一月無抵押公司貸款約22,800,000港元的還款，導致同期的公司應收貸款減少；及(ii)我們經檢討公司客戶的信貸能力及市場利率後，調低其利率，令同期公司貸款的息差減少。

對於有抵押貸款，物業第一按揭貸款的利息收入由截至二零零八年十二月三十一日止年度的3,000,000港元增至截至二零零九年十二月三十一日止年度的3,800,000港元，而非第一物業按揭貸款同期則由4,300,000港元減至2,200,000港元。由於整體低息環境，物業按揭貸款市場競爭白熱化，導致我們年內的物業第一按揭及非第一物業按揭貸款應收貸款減少。

截至二零一零年十二月三十一日止年度與截至二零零九年十二月三十一日止年度比較

截至二零一零年十二月三十一日止年度，我們收益較前一年同期減少約23.7%，由53,000,000港元減至40,400,000港元，原因主要為期內貸款業務規模減小。本集團在二零零九年九月及十一月收到一名公司客戶合共22,800,000港元的還款，亦收到二零零九年若干其他固定貸款及按揭貸款的還款，以及二零一零年初一名主要客戶償還合共53,000,000港元兩項無抵押私人貸款，其後本集團致力將該款項投放於更大數目的客戶群，務求減少依賴少數客戶，提供更穩定收入來源。我們的努力獲取可觀成果，活躍貸款賬戶由二零零九年十二月三十一日的2,864戶增至二零一零年十二月三十一日的5,992戶。然而該過程需時，因此平均

財務資料

貸款組合結餘下跌，導致截至二零一零年十二月三十一日止年度的利息收入減少。截至二零零九年十二月三十一日止年度平均貸款結餘約達206,100,000港元，而截至二零一零年十二月三十一日止年度則約為167,100,000港元。平均貸款結餘按有關年度平均每月貸款結餘計量。

儘管如此，因貸款組合多樣化的措施收到成效，應收貸款結餘於二零一零年後半年處於升勢。於二零一零年十二月三十一日，應收貸款總額結餘為185,700,000港元，較二零零九年十二月三十一日的166,400,000港元應收貸款總額結餘上升11.6%。平均年利率由截至二零零九年十二月三十一日止年度的25.7%減至截至二零一零年十二月三十一日止年度的24.2%。平均利率減少主要由於上述貸款的還款22,800,000港元及53,000,000港元，而兩筆貸款的實際年利率相對較高，分別為37%至40%以及35%。

對於無抵押貸款產品，無抵押私人貸款利息收入由截至二零零九年十二月三十一日止年度的31,900,000港元減至截至二零一零年十二月三十一日止年度的17,500,000港元。無抵押私人貸款利息收入減少基於上述一名主要客戶償還53,000,000港元私人貸款。儘管如此，我們致力分散客戶群的努力取得成果，無抵押私人貸款賬戶由二零零九年十二月三十一日的343戶增至二零一零年十二月三十一日的626戶。外籍家傭貸款的利息收入亦隨著外籍家傭貸款賬戶由二零零九年十二月三十一日的2,199戶增至二零一零年十二月三十一日的5,216戶，由截至二零零九年十二月三十一日止年度的3,200,000港元大幅增至截至二零一零年十二月三十一日止年度的13,500,000港元。外籍家傭貸款利率一般高於其他貸款產品，實際年利率於二零一零年介乎42%至58%。

與此同時，上述二零零九年九月及十一月約22,800,000港元公司貸款的償還，減少該期間公司應收貸款，導致無抵押公司貸款利息收入同期由10,700,000港元減至3,500,000港元，而無抵押公司貸款息差於二零一零年仍處於低水平。

對於有抵押貸款，物業第一按揭貸款利息收入由截至二零零九年十二月三十一日止年度的3,800,000港元減至截至二零一零年十二月三十一日止年度的3,500,000港元。同時，非第一物業按揭貸款利息收入由截至二零零九年十二月三十一日止年度的2,200,000港元輕微上升至二零一零年同期2,300,000港元。低息率環境及主要金融市場量化寬鬆政策導致信貸市場流通量充裕，二零一零年整年的物業按揭貸款市場競爭激烈。

財務資料

截至二零一一年五月三十一日止五個月與截至二零一零年五月三十一日止五個月比較

截至二零一一年五月三十一日止五個月，我們的收益增加約17.5%，由上一年度同期的15,500,000港元增至18,200,000港元。增加主要由於期內平均貸款結餘增至183,000,000港元，相比二零一零年同期則為155,600,000港元。同時，平均年利率23.9%與截至二零一零年五月三十一日止五個月的平均年利率23.9%持平。

對於無抵押貸款產品，無抵押貸款利息收入由截至二零一零年五月三十一日止五個月的12,900,000港元增至截至二零一一年五月三十一日止五個月的15,400,000港元。增加主要由於外籍家傭貸款組合的利息收入由4,200,000港元增至6,700,000港元，此類別的平均貸款結餘較截至二零一零年五月三十一日止五個月有大幅增長。同時，無抵押私人貸款利息收入則錄得輕微增長，惟截至二零一一年五月三十一日止五個月的淨息差較截至二零一零年五月三十一日止五個月的為低。截至二零一零年五月三十一日止五個月的平均貸款結餘較截至二零一一年五月三十一日止五個月的為低，主要由於上文所述一名主要客戶於二零一零年初償還私人貸款所致。

對於有抵押貸款，儘管物業第一按揭貸款結餘由二零一零年十二月三十一日的28,200,000港元大幅增至二零一一年五月三十一日的49,500,000港元，物業第一按揭貸款利息收入僅由截至二零一零年五月三十一日止五個月的1,400,000港元輕微增至截至二零一一年五月三十一日止五個月的1,500,000港元。期內物業第一按揭貸款結餘增加是關乎於一名公司客戶於二零一一年五月底提取金額18,000,000港元的物業第一按揭貸款，此貸款於截至二零一一年五月三十一日止五個月並無貢獻任何利息收入。截至二零一一年五月三十一日止五個月的非第一物業按揭貸款利息收入為1,300,000港元，相比二零一零年同期則為1,100,000港元。整體而言，二零一一年首五個月低息率環境持續，而物業按揭貸款市場的競爭依舊激烈。

財務資料

淨息差

下表載列我們各客戶類別的淨息差（即淨利息收入對應收貸款總額平均結餘比例）。淨利息收入即我們貸款產品利息收入減獨立第三方放債人提供貸款以及股東提供貸款的財務費用，有關各方面應付利率等詳情，載於「業務」一節「資金來源」及「關連交易」一節「已終止關連交易 — 來自關連人士財政資助」各段。

	截至十二月三十一日			截至五月三十一日	
	止年度			止五個月	
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年 (附註)	二零一一年 (附註)
無抵押貸款	30.3%	29.8%	30.4%	30.7%	29.8%
個人	27.5%	30.1%	25.5%	28.6%	25.2%
外籍家傭	45.4%	42.0%	47.3%	46.4%	47.1%
公司	33.7%	26.6%	21.8%	19.2%	14.8%
有抵押貸款	16.9%	9.6%	10.4%	10.6%	10.1%
個人	11.2%	7.9%	9.3%	8.9%	9.6%
公司	32.4%	37.5%	30.2%	40.1%	13.5%
所有貸款	<u>25.8%</u>	<u>23.6%</u>	<u>23.7%</u>	<u>23.3%</u>	<u>23.0%</u>

附註：截至二零一零年及二零一一年五月三十一日止五個月的淨息差經過年度化計算以便比較。

往績記錄期，無抵押貸款的淨息差相對穩定。無抵押貸款淨息差由截至二零零八年十二月三十一日止年度30.3%輕微減至截至二零零九年十二月三十一日止年度29.8%，主因為二零零九年一名主要客戶償還22,800,000港元無抵押公司貸款，該貸款的利率相對為高，此項還款降低公司客戶無抵押貸款的息差。私人貸款有較高息差，其增加抵銷二零零九年間無抵押貸款息差的減少。基於一名客戶於二零一零年初償還兩筆相對高利率的無抵押私人貸款合共53,000,000港元，二零一零年財政年度期間個人無抵押貸款的淨息差降至25.5%。截至二零一一年五月三十一日止五個月向個人提供無抵押貸款的淨息差為25.2%，較二零一零年為低。儘管如此，應收貸款結餘顯著增加，加上外籍家傭活躍貸款賬戶數目大幅攀升，而該類貸款一般有較高息差，二零一零年財政年度無抵押貸款的整體淨息差增至30.4%，並於截至二零一一年五月三十一日止五個月維持在29.8%。

財務資料

外籍家傭因其留駐及受僱狀況涉及的信貸風險較大，其貸款比本地個別人士的私人貸款一般徵收較高利率。截至二零一零年十二月三十一日止年度，無抵押外籍家傭貸款及無抵押私人貸款的淨息差分別為47.3%及25.5%，於二零一零年十二月三十一日，各自貸款類別個別評估的減值率為5.0%及0.2%。截至二零一一年五月三十一日止五個月，相應的淨息差分別為47.1%及25.2%，於二零一一年五月三十一日，個別評估的減值率分別為4.3%及0.2%。倘本集團能將外籍家傭貸款的減值率維持在現有水平，相比其他貸款產品，此類貸款盈利能力較高。

與此同時，有抵押貸款的淨息差由二零零八年的16.9%減至二零一零年的10.4%，截至二零一一年五月三十一日止五個月進一步降至10.1%。公司有抵押貸款的息差每年改變，因為往績記錄期公司客戶數目仍然不多，而每名公司客戶的利率視乎其信貸能力而定。截至二零一一年五月三十一日止五個月公司有抵押貸款的息差較截至二零一零年同期大幅下降，主要由於二零一一年五月底貸出有抵押公司貸款18,000,000港元，使期內平均有抵押公司貸款金額增加，而利息收入較少。同時，處於低息環境及物業按揭貸款市場競爭加劇，有抵押個人客戶貸款年利率由二零零八年的11.2%減至二零一零年的9.3%，而截至二零一一年五月三十一日止五個月則為9.6%。

其他收入

於往績記錄期，我們亦錄得放債業務有關收費的其他收入，當中包括：

- (a) 逾期罰款乃借款人逾期還息及／或償還本金時須付費用。該收費為適用利率外的額外固定金額200港元，以抵銷行政成本。
- (b) 按揭開戶費乃以房產物業作抵押品的有抵押按揭貸款費用，須一筆過繳付貸款額的0.25%至1.0%，為適用利率外的額外收費。
- (c) 提早還款服務費乃借款人事前未有提早還款書面通知而提早還款須付的費用。該罰款按提早還款的時間及未償還的貸款額釐定，為適用利率外的額外收費，倘借款人事前根據放債人條例第21條提供有關書面通知則可獲豁免。

財務資料

(d) 其他收費收入包括(i)延期費，借款人為配合其發薪日期要求將原定借款人還款日期的第一次貸款還款日期到期日(一般為提取貸款日期後的一個月)延後所徵收的利息。我們按個別個案批准延期要求，並就延長期(原定的到期日至同意的首次還款日期間)以貸款實際利率徵收貸款額的延期費。延期費並非向借款人收取額外收費，相反是貸款於額外期以所定實際利率計量的利息，因此並不增加借款人應付的實際利息總額。由於金額並不重大，概無作出調整以重新分類為利息收入；及(ii)按揭貸款不可退還的申請費，於貸款申請獲批而貸款申請人提取貸款前最終酌情取消按揭貸款。該等收費性質與上述的按揭設立費相似，收取的費用作為審批按揭貸款的實際行政成本。

董事確認，我們為簡化向借款人收取利息及費用的架構，自二零零九年四月起已取消以上的(a)至(c)費用，並於二零零九年十二月取消(d)(ii)的費用。

其他收入亦包括銀行存款賺取的利息收入、出租香港中環德輔道中121號遠東發展大廈9樓905-908室物業的租金收入及可供出售投資所得的股息收入。

截至二零零九年十二月三十一日止年度與截至二零零八年十二月三十一日止年度比較

截至二零零九年十二月三十一日止年度，其他收入(不包括投資物業的公平值收益)由去年的1,300,000港元下降至500,000港元，主要由於放債業務相關費用減少。減幅為出租於二零零九年七月購入的遠東發展大廈物業的租金收入所抵銷。

截至二零一零年十二月三十一日止年度與截至二零零九年十二月三十一日止年度比較

截至二零一零年十二月三十一日止年度，其他收入(扣除投資物業公平值收益及出售可供出售投資的變現收益)增至2,300,000港元，主要由於來自可供出售投資組合的1,300,000港元的股息收入。其他收費收入由截至二零零九年十二月三十一日止年度的200,000港元上升至截至二零一零年十二月三十一日止年度的500,000港元，主要由於個人及外籍家傭貸款數目上升帶動延期費收入增加。

財務資料

截至二零一一年五月三十一日止五個月與截至二零一零年五月三十一日止五個月比較

截至二零一一年五月三十一日止五個月，其他收入(不包括投資物業的公平值收益)為500,000港元，較二零一零年同期的400,000港元為高。增加主要由於期內總租金收入增加以及收取股息收入所致。

收益

其他收入亦包括投資物業公平值收益及出售可供出售投資的變現收益。由於我們在遠東發展大廈的投資物業(我們將此物業出租予第三方租戶)重估價值上升，我們的投資物業公平值收益於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度以及截至二零一一年五月三十一日止五個月分別約為1,300,000港元、1,900,000港元及2,600,000港元。截至二零一零年十二月三十一日止年度，我們確認出售旗下部分可供出售證券組合的變現收益700,000港元。截至二零一一年五月三十一日止五個月則沒有確認此類變現收益，因為期內沒有出售我們的證券。

行政開支

我們的行政開支主要包括僱員開支、辦公室及分行租用成本。員工開支包括董事酬金、薪金及花紅、強制及自願性公積金供款及僱員保費。租用成本包括租金及管理費、地租、差餉及水電費。行政開支亦包括維修保養費、一般保險費及折舊費。截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一零年及二零一一年五月三十一日止五個月的行政開支分析呈列如下：

	截至五月三十一日止				
	截至十二月三十一日止年度			五個月	
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
僱員開支	8,586	9,216	10,987	4,146	4,998
租用成本	1,340	1,460	1,596	709	654
折舊費	1,054	1,173	1,011	406	415
維修保養及其他費用	164	229	309	135	158
保費	27	43	92	2	22
總計	<u>11,171</u>	<u>12,121</u>	<u>13,995</u>	<u>5,398</u>	<u>6,247</u>

財務資料

	二零零八年	於十二月三十一日 二零零九年	二零一零年	於二零一零年 五月三十一日
於十二月三十一日的 分行數目	4	5	5	5
年內新增分行數目	1	1	0	0
分行地區	旺角、銅鑼灣、 荃灣、西貢	旺角、銅鑼灣、 荃灣、西貢、中環	旺角、銅鑼灣、 荃灣、西貢、中環	旺角、銅鑼灣、 荃灣、西貢、中環

截至二零零九年十二月三十一日止年度與截至二零零八年十二月三十一日止年度比較

截至二零零九年十二月三十一日止年度的行政開支較去年增加約1,000,000港元或8.5%，主要由於我們增聘人手擴大分行網絡，導致僱員開支增加約600,000港元或7.3%。我們於二零零八年十二月三十一日僱有35名僱員，二零零九年十二月三十一日則有45名僱員。由於截至二零零八年十二月三十一日止年度開設的西貢分行於整個截至二零零九年十二月三十一日止年度錄得租金開支，加上中環分行開始投入運作，截至二零零九年十二月三十一日止年度的租用成本略為上升。

截至二零一零年十二月三十一日止年度與截至二零零九年十二月三十一日止年度比較

截至二零一零年十二月三十一日止年度的僱員開支較上一年度相應期間的為高，主要是全面反映在二零零九年九月展開業務的中環分行對僱員開支的影響。租用成本亦由於同一原因而略為上升。截至二零一零年十二月三十一日止年度期間的折舊減少，因為我們並未開設任何新分行，令樓宇、租賃裝修及傢俱及固定裝置的折舊減少。

截至二零一一年五月三十一日止五個月與截至二零一零年五月三十一日止五個月比較

行政開支由截至二零一零年五月三十一日止五個月的5,400,000港元增至二零一一年同期的6,200,000港元，主要由於僱員數目增加以及員工薪金調整，使僱員開支增加所致。

財務資料

其他經營開支

其他經營開支主要包括應收貸款減值撥備、廣告及推廣開支、其他一般開支以及上市相關開支。

減值撥備包括就個別評估及綜合評估而提撥的撥備。其後撥回的任何撥備與撥備金額抵銷。其他一般開支包括專業、法律及審核費、差旅及汽車開支及一般辦公室開支。截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一零年及二零一一年五月三十一日止五個月的其他經營開支分析呈列如下：

	截至五月三十一日止				
	截至十二月三十一日止年度			五個月	
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
個別評估應收貸款減值撥備	10,150	4,695	3,391	844	3,656
綜合評估應收貸款減值撥備	1,416	848	(799)	250	14
廣告及推廣開支	2,182	2,066	3,237	1,356	1,191
其他一般開支	2,684	2,418	3,317	1,221	1,326
上市相關開支	—	5,230	7,301	2,372	785
總計	<u>16,432</u>	<u>15,257</u>	<u>16,447</u>	<u>6,043</u>	<u>6,972</u>

截至二零零九年十二月三十一日止年度與截至二零零八年十二月三十一日止年度比較

截至二零零九年十二月三十一日止年度的其他經營開支較截至二零零八年十二月三十一日止年度下降1,200,000港元。減幅主要由於應收貸款減值撥備減少6,000,000港元。然而，減幅為5,200,000港元的上市相關開支所抵銷。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，由於整體經濟環境轉差，我們於綜合評估後對貸款撥備1,400,000港元。根據個別評估基準，對若干貸款作出大額淨撥備（即年內撥備總額減撥回金額）10,200,000港元。特別是，對合共20,000,000港元及合共3,000,000港元的貸款分別撥備6,000,000港元及1,300,000港元。截至二零零九年十二月三十一日止年度內，鑒於本地經濟回暖，上述綜合評估後作出的撥備減少至800,000港元，同時按個別基準所作

財務資料

淨撥備降至4,700,000港元。然而，管理層注意到，有關撥備的上述20,000,000港元及3,000,000港元借款人已按照重組還款時間表作出還款，而本集團截至最後實際可行日期並無錄得任何虧損。因此，借款人每次還款後，未償還貸款金額會遞減，其撥備逐漸撥回。

截至二零一零年十二月三十一日止年度與截至二零零九年十二月三十一日止年度比較

截至二零一零年十二月三十一日止年度，其他經營開支略為上升。由於就個別評估所作撥備減少，加上本地經濟狀況持續回暖，綜合評估的撥備有所撥回，應收貸款的減值撥備由5,500,000港元大幅減至2,600,000港元。撥備金額下降，亦因為早前根據個別評估基準撥備的若干貸款收回2,400,000港元。然而，減值撥備減少的正面影響為廣告及推廣開支顯著增加所抵銷，原因是我們進行更多定期廣告宣傳活動及更多利用媒體渠道。於截至二零一零年十二月三十一日止年度期間，我們亦錄得較高的上市相關開支7,300,000港元，而上個相應期間之有關開支為5,200,000港元。

截至二零一一年五月三十一日止五個月與截至二零一零年五月三十一日止五個月比較

截至二零一一年五月三十一日止五個月，其他經營開支由二零一零年同期的6,000,000港元增至7,000,000港元，主要由於應收貸款的減值撥備由截至二零一零年五月三十一日止五個月的1,100,000港元增至二零一一年同期的3,700,000港元，主要由於外籍家傭貸款增加撥備。截至二零一一年五月三十一日止五個月，本集團確認了上市相關開支800,000港元，較二零一零年同期的2,400,000港元為低。

財務費用

我們的財務費用包括支付以下各項的利息：(i)獨立第三方放債人的貸款；(ii)股東貸款；及(iii)自置投資物業的按揭貸款。於往績記錄期，我們向獨立第三方放債人借貸。於往績記錄期，我們亦分別向冼先生、譚毓楨女士、余允抗先生及謝欣禮先生四名股東借貸。與該等股東(彼等被視為本集團關連人士)的交易詳情載於「關連交易」一節「已終止關連交易」一段。

財務資料

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一零年及二零一一年五月三十一日止五個月的財務費用分析呈列如下：

	截至五月三十一日止				
	截至十二月三十一日止年度			五個月	
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
獨立第三方放債人的貸款 (附註1)	2,678	553	582	211	660
股東貸款	2,987	3,940	262	145	—
按揭貸款 (附註2)	—	118	269	88	113
總計	<u>5,665</u>	<u>4,611</u>	<u>1,113</u>	<u>444</u>	<u>773</u>

附註：

- 來自獨立第三方放債人的貸款於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止各年度及截至二零一一年五月三十一日止五個月的實際年利率分別介乎8.4%至30.0%、9.0%至18.0%、8.0%至8.5%及8.0%至8.5%。
- 該兩項按揭貸款的實際利率分別為1個月香港銀行同業拆息加1.5% (相等於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日以及二零一一年五月三十一日年利率1.58%、1.73%及1.70%) 及最優惠貸款利率減2.5%計息 (相等於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日以及二零一一年五月三十一日年利率2.75%、2.75%及2.75%)。

截至二零零九年十二月三十一日止年度與截至二零零八年十二月三十一日止年度比較

由於我們向若干獨立第三方放債人再融資，而彼等從其他獨立第三方放債人以較低利率取得貸款，以至財務費用由二零零八年的5,700,000港元減少約18.6%至二零零九年的4,600,000港元。截至二零零九年十二月三十一日止年度，我們向兩名獨立第三方放債人各自借取兩筆年息9.00%為期六個月的10,000,000港元貸款，產生財務費用約500,000港元。期內，本集團亦自四名股東獲得不同年期及年息介乎9.00%至21.00%的貸款。此等貸款的有關財務費用為3,900,000港元。

為撥付二零零九年七月收購香港中環德輔道中121號遠東發展大廈的物業，我們已提取為期15年以1個月香港銀行同業拆息浮息加1.5厘計息的按揭貸款16,000,000港元。

財務資料

截至二零一零年十二月三十一日止年度與截至二零零九年十二月三十一日止年度比較

財務費用由截至二零零九年十二月三十一日止年度的4,600,000港元減少約75.9%至截至二零一零年十二月三十一日止年度的1,100,000港元，因為我們已對來自獨立第三方放債人及股東的貸款作出相當的還款。期內，我們已提取1,000,000港元的按揭貸款，用於收購一項儲存設施。

截至二零一一年五月三十一日止五個月與截至二零一零年五月三十一日止五個月比較

財務費用由截至二零一零年五月三十一日止五個月的400,000港元增至截至二零一一年五月三十一日止五個月的800,000港元，增幅與本集團借貸增幅相符，因為我們於期內向獨立第三方放債人提取額外貸款10,000,000港元。於二零一一年五月三十一日，本集團總借貸為45,300,000港元，較二零一零年十二月三十一日的結餘35,700,000港元為高。

所得稅

於往績記錄期，我們僅於香港錄得收入，故僅須繳納香港稅項。截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止各年度以及截至二零一一年五月三十一日止五個月，所得稅開支分別為3,800,000港元、5,200,000港元、3,800,000港元及1,900,000港元。

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度以及截至二零一一年五月三十一日止五個月，香港稅率一般為16.5%、16.5%、16.5%及16.5%，上述期內我們的相應實際稅率分別為18.8%、22.9%、27.5%及26.5%。截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止各年度以及截至二零一一年五月三十一日止五個月，我們分別有不可扣稅開支9,400,000港元、7,600,000港元及800,000港元，故實際稅率較一般稅率高。此等不可扣稅開支主要與上市相關開支、對貸款的綜合減值及本集團土地及樓宇的公平值收益有關。

董事確認(i)本集團已遵守香港有關稅務法律法規，備妥所有稅務存檔，並於最後實際可行日期已全數繳付到期未履行的稅務責任及(ii)本集團於最後實際可行日期並無與香港稅務機關有任何爭議或潛在爭議。

年度／期間溢利

與上一年度比較，除稅後溢利於截至二零零九年十二月三十一日止年度略為上升至17,600,000港元。年內，確認投資物業公平值收益1,300,000港元及減少減值撥備的正面影響，為上市相關開支5,200,000港元所抵銷。因此，基於收益輕微增加及投資物業的公平值收益，邊際純利由截至二零零八年十二月三十一日止年度的31.4%輕微增至截至二零零九年十二月三十一日止年度的33.2%。

截至二零一零年十二月三十一日止年度的除稅後溢利較前一年顯著減少，跌至9,900,000港元。基於收益減少及行政營運開支增加，相應的邊際純利由截至二零零九年十二月三十一日止年度的33.2%減至截至二零一零年十二月三十一日止年度的24.6%。截至二零一零年十二月三十一日止年度，收益減少是由於償還若干主要貸款，而採取的風險控制及管理策略亦影響貸款組合的增長。我們可供出售投資組合的股息收入與出售收益，加上投資物業的公平值收益，有助改善我們的盈利能力。然而，上述正面影響為錄得上市相關開支7,300,000港元所抵銷。

總結而言，我們的放債業務於往年錄得收益減少，原因為(i)儘管年末貸款結餘較前一年末上升約13%，因擴大貸款組合很大程度僅於二零一零年後半年才實現，故截至二零一零年十二月三十一日止年度的平均貸款結餘較前一年少；及(ii)截至二零一零年十二月三十一日止年度的平均年利率24.2%較截至二零零九年十二月三十一日止年度的25.7%為低。因此，不包括主要來自股息收入的其他收入，加上計入上市相關的開支，我們截至二零一零年十二月三十一日止年度的純利及相對的純利率顯著下滑。

截至二零一一年五月三十一日止五個月的除稅後溢利為5,400,000港元，較二零一零年同期除稅後溢利3,600,000港元上升50.5%。邊際純利為29.7%，故較二零一零年同期的23.2%以及截至二零一零年十二月三十一日止年度的24.6%為高。儘管截至二零一一年五月三十一日止五個月整體邊際純利與截至二零一零年五月三十一日止五個月以及截至二零一零年十二月三十一日止年度的相若，純利及相應的邊際純利增加主要由於(i)期內收益增幅與貸款組合的增幅相符，連同確認投資物業公平值收益；及(ii)期內確認上市相關開支減少，截至二零一一年五月三十一日止五個月約800,000港元，相比二零一零年同期為2,400,000港元。

上市相關開支及報酬股份在上市後對本集團損益的影響

上市後，約4,000,000港元支付予若干專業人士作為上市相關開支，並計入本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的損益內。此外，誠如「企業重組及集團架構」一節「冼先生服務合約配發的股份」一段所述，冼先生根據冼先生服務合約有權獲發160,000,000股報酬股份，以肯定其對本集團所作的貢獻。該等報酬股份附帶的歸屬期為五年，自上市日期開始。估計報酬股份的公平值為30,000,000港元，於歸屬期內以每月500,000港元按直線法予以攤銷。因此，若於二零一一年十二月十三日上市，本公司將要確認約250,000港元與報酬股份公平值相關的開支，而金額將分配及計入本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的損益內。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司將以相同基準確認該等開支6,000,000港元。

董事已確認除了(i)與上市相關的開支約4,000,000港元，及(ii)於歸屬期內以每月500,000港元攤銷報酬股份(誠如「企業重組及集團架構」一節「冼先生服務合約配發的股份」一段所述)將於上市時確認，本集團將毋須支付任何重大非經常性項目。

流動資金及資本來源

流動資產淨值／負債淨額

我們的放債業務主要以現金向客戶提供貸款。我們主要從下列所得款項撥付營運所需資金：(i)向股東發行股本；(ii)股東貸款；及(iii)獨立第三方放債人的貸款。上市後，我們將集合經營活動所得現金、短期或長期債務及配售所得款項撥付流動資金。

財務資料

下表載列我們於所示財政年度結束時的流動資產及負債詳情。

	於十二月三十一日			於	於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	五月三十一日 二零一一年	九月三十日 二零一一年
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)
流動資產					
應收貸款	156,381	118,795	123,074	130,194	138,137
預付款項、按金及 其他應收款項	394	851	4,197	4,296	4,664
應收一家關連公司款項	226	—	—	—	—
現金及現金等價物	6,772	8,388	1,848	5,362	6,170
應收稅款	—	—	932	1,316	293
流動資產總值	<u>163,773</u>	<u>128,034</u>	<u>130,051</u>	<u>141,168</u>	<u>149,264</u>
流動負債					
應付賬款	76	56	—	—	—
應計費用及其他應付款項	2,727	2,380	5,965	6,868	5,332
計息貸款	30,500	15,606	35,686	45,260	36,920
應付稅項	5,840	2,185	—	—	—
流動負債總額	<u>39,143</u>	<u>20,227</u>	<u>41,651</u>	<u>52,128</u>	<u>42,252</u>
流動資產淨值	<u>124,630</u>	<u>107,807</u>	<u>88,400</u>	<u>89,040</u>	<u>107,012</u>

與二零零八年十二月三十一日比較，二零零九年十二月三十一日的流動資產淨值維持於107,800,000港元的穩定水平。應收貸款金額由156,400,000港元減少約24%至118,800,000港元，主要由於一名客戶分別於二零零九年九月及十一月償還貸款合共22,800,000港元以及年內數項固定貸款及按揭貸款獲得償還。由於我們以短期借款撥付上述客戶的部份貸款，本集團於客戶還款後已大致償還該短期借款。鑒於我們的股本隨著盈利能力增加而上升，我們已逐步減少依賴借款作為經營資金。因此，獨立第三方放債人及股東提供的短期貸款由二零零八年十二月三十一日的30,500,000港元大幅減少至二零零九年十二月三十一日的零港元。同時，本集團因應購置辦公室自用及作為投資物業，於二零零九年獲得一筆按揭貸款，於二零零九年十二月三十一日約15,600,000港元。

流動資產淨值由二零零九年十二月三十一日的107,800,000港元減少約18.0%至二零一零年十二月三十一日的88,400,000港元，因為我們從獨立第三方放債人提取兩項貸款，為數合共20,000,000港元。預付款項、按金及其他應收款項由二零零九年十二月三十一日的900,000港元增至二零一零年十二月三十一日的4,200,000港元，主要由於年內上市開支的預

財務資料

付款項。應計費用及其他應付款項由二零零九年十二月三十一日的2,400,000港元增至二零一零年十二月三十一日的6,000,000港元，主要是受上市相關開支的應計費用影響。由於之前支付的預繳稅退款，應收稅款約為900,000港元，高於截至二零一零年十二月三十一日止年度的實際應付稅款。

由於(i)二零一零年後半年貸款組合擴大，應收貸款由二零零九年十二月三十一日的118,800,000港元增至二零一零年十二月三十一日的123,100,000港元；及(ii)於二零一零年十月支付首次公開發售前股息，年末現金結餘由二零零九年十二月三十一日約8,400,000港元減至二零一零年十二月三十一日的1,800,000港元。擴充貸款組合的融資亦產生上述20,000,000港元的額外借款。

於二零一一年五月三十一日流動資產淨值維持於約89,000,000港元的穩定水平。我們應收貸款結餘由二零一零年十二月三十一日123,100,000港元增至二零一一年五月三十一日的130,200,000港元。同時，計息貸款結餘由二零一零年十二月三十一日35,700,000港元增至二零一一年五月三十一日的45,300,000港元，因為我們期內從獨立第三方放債人取得額外借貸，為貸款組合拓展提供資金。我們的應計費用及其他應付款項由6,000,000港元增至6,900,000港元，主要由於經營開支的應計費用增加。於二零一一年五月三十一日，我們的現金及現金等價物增至5,400,000港元。

現金流量

下表載列所示財政年度的現金流量淨額概要。

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元
經營活動(所用)/產生的現金淨額	(61,401)	69,321	(15,100)	14,536	(5,453)
投資活動所用的現金淨額	(768)	(48,200)	(5,408)	(10,763)	166
融資活動產生/(所用)的現金淨額	<u>64,885</u>	<u>(19,505)</u>	<u>13,968</u>	<u>225</u>	<u>8,801</u>
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	2,716	1,616	(6,540)	3,998	3,514
於年/期初的現金及現金等價物	<u>4,056</u>	<u>6,772</u>	<u>8,388</u>	<u>8,388</u>	<u>1,848</u>
於年/期末的現金及現金等價物	<u><u>6,772</u></u>	<u><u>8,388</u></u>	<u><u>1,848</u></u>	<u><u>12,386</u></u>	<u><u>5,362</u></u>

經營活動(所用)／產生的現金淨額

截至二零零八年十二月三十一日止年度，我們確認經營活動所用的現金淨額61,400,000港元，主要由於我們持續致力擴大貸款組合。於二零零八年十二月三十一日，我們的應收貸款為208,400,000港元。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，我們的經營溢利持續增加，二零零九年十二月三十一日的貸款組合則縮減至157,000,000港元，主要由於一名客戶於二零零九年九月及十一月償還貸款22,800,000港元以及年內數項其他固定貸款及按揭貸款獲得償還。因此，我們於經營活動產生現金淨額69,300,000港元。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，我們於經營活動所用的現金淨額為15,100,000港元，主要由於我們期內的盈利能力較低以及逐步擴張貸款組合。於截至二零一零年十二月三十一日，我們的淨貸款組合達178,000,000港元，而二零零九年十二月三十一日則為157,000,000港元。

截至二零一一年五月三十一日止五個月，我們於經營活動所用的現金淨額為5,500,000港元，主要由於我們的貸款組合增長以及經營開支增加所致，部份被期內收取的貸款利息抵銷。

投資活動(所用)／產生的現金淨額

截至二零零八年十二月三十一日止年度，投資活動所用現金淨額主要與開設辦公室及分行的裝修開支有關。我們以代價與資本化費用27,800,000港元收購香港中環德輔道中121號遠東發展大廈的物業，導致截至二零零九年十二月三十一日止年度投資活動所用現金淨額大幅增至48,200,000港元。作為財務管理的一部份，我們已購買可供出售投資約19,000,000港元，主要包括聯交所上市公司有價證券。

截至二零一零年十二月三十一日止年度內，我們對旗下聯交所上市公司有價證券投資組合進一步投資11,400,000港元，然而，數額為出售6,800,000港元的若干證券以及從該投資組合收取1,300,000港元股息所抵銷。整體而言，我們於年內投資活動所用的現金淨額為5,400,000港元。

截至二零一一年五月三十一日止五個月，我們投資活動的現金流入淨額為200,000港元，主要由於期內股本證券投資收取的股息。

有關我們投資活動的進一步資料，請參閱「業務」一節「早前自二零零九年十一月起採納的庫務政策及投資指引」一段。

財務資料

融資活動(所用)／產生的現金淨額

截至二零零八年十二月三十一日止年度，我們發行股本47,600,000港元及進一步動用貸款淨額23,000,000港元，導致融資活動產生現金淨額64,900,000港元。截至二零零九年十二月三十一日止年度，我們逐步償還股東及獨立第三方放債人的借款，導致融資活動所用現金淨額19,500,000港元。截至二零零九年十二月三十一日止年度並無發行任何股本。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，我們的融資活動產生現金流入淨額有約14,000,000港元。期內，我們從獨立第三方放債人提取20,000,000港元的貸款淨額，但金額為支付年內首次公開發售前股息5,000,000港元所抵銷。

截至二零一一年五月三十一日止五個月，我們的融資活動產生現金流入淨額8,800,000港元。我們期內向獨立第三方放債人提取額外貸款10,000,000港元，部份被我們期內的借款利息付款800,000港元所抵銷。

債務報表

下表載列我們於所示日期的借款：

	於十二月三十一日			於二零一一年	於二零一一年
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	五月三十一日	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
獨立第三方放債人提供的貸款 (無抵押)					
按要求或一年內到期	<u>5,000</u>	<u>—</u>	<u>20,000</u>	<u>30,000</u>	<u>22,000</u>
	<u>5,000</u>	<u>—</u>	<u>20,000</u>	<u>30,000</u>	<u>22,000</u>
股東貸款(無抵押)					
按要求或一年內到期	<u>25,500</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>25,500</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
銀行貸款(有抵押)					
按要求或一年內到期	<u>—</u>	<u>15,606</u>	<u>15,687</u>	<u>15,260</u>	<u>14,920</u>
	<u>—</u>	<u>15,606</u>	<u>15,687</u>	<u>15,260</u>	<u>14,920</u>
總計	<u>30,500</u>	<u>15,606</u>	<u>35,687</u>	<u>45,260</u>	<u>36,920</u>

於往績記錄期，我們向獨立第三方放債人、股東及銀行借貸。所有貸款以港元計值。

財務資料

我們向獨立第三方放債人借取貸款。貸款屬短期固定性質或循環融資，原為期少於一年，年利率介乎8.00%至30.00%。於往績記錄期，我們亦分別向冼先生、譚毓楨女士、余允抗先生及謝欣禮先生四名股東借取貸款。該等貸款亦屬短期性質，並須於一年內償還。與該等主要股東及董事（彼等被視為本集團關連人士）的交易詳情載於「關連交易」一節「已終止關連交易」一段。

銀行借款主要包括(i)為期15年以香港中環德輔道中121號遠東發展大廈的物業作抵押的按揭貸款，初步為16,000,000港元，以1個月香港銀行同業拆息浮息加1.50厘息差計息，並已於二零零九年七月提取；(ii)為期15年以我們於觀塘偉業街172號堅德工業大廈擁有的物業作抵押的按揭貸款，初步為1,100,000港元，以最優惠貸款利率浮息減2.50厘計息，並已於二零一零年五月提取。上述抵押投資物業公平值總計約達13,500,000港元及15,400,000港元。該等樓宇列入物業、廠房及設備，賬面值於二零零九年及二零一零年十二月三十一日分別總計約達1,400,000港元及1,400,000港元。

本集團在二零零九年九月及十一月先後收到一名主要客戶的還款，於是在二零零九年後半年陸續償還股東及獨立第三方放債人的借款，令獨立第三方放債人提供的貸款由二零零八年十二月三十一日的5,000,000港元減至二零零九年十二月三十一日的零，而股東提供的貸款同期由25,500,000港元減至零。本集團有見應收貸款於年內逐步增長，向獨立第三方放債人獲取的貸款於二零一零年十二月三十一日增至20,000,000港元。於二零一一年五月三十一日，獨立第三方放債人的貸款增至30,000,000港元，原因是本集團期內向該等放債人獲取額外借貸，為我們的營運提供資金。上述貸款為無抵押，固定年利率介乎每年8.0%至8.5%。

我們獲取的銀行借貸均以自置的物業按揭及本公司提供的公司擔保作抵押。董事確認本集團於二零一一年九月三十日並無任何未使用的信貸融資。

或然負債

往績記錄期內，若干貸款協議的年利率高於48%而低於60%，法庭假定為敲詐，將可能無法執行。法庭將考慮個別借款人的相關資料，倘法庭經考慮所有情況後認為此利率並無不合理或不公平，則此假定將被推翻，或分別影響二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日以及二零一一年五月三十一日本集團私人貸款總結餘約3,800,000港元、2,000,000港元、3,300,000港元及3,300,000港元，以及外籍家傭貸款總結餘6,600,000港元、11,700,000港元、36,100,000港元及31,000,000港元。

免責聲明

除上文披露者及集團內公司間負債外，我們於二零一一年五月三十一日營業時間結束時並無任何未償還借款及債務、任何已發行及未償還或同意將發行的借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、抵押、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，自二零一一年九月三十日以來，本集團的債務及或然負債並無重大變更。

營運資金充裕

我們的董事確認，經過周詳審慎的查詢後，以及考慮到現時可取得的財務資源，包括內部產生資金以及配售估計所得款項淨額，本集團擁有充裕的營運資金，以應付現時及至少本招股章程刊發日期後未來12個月的需要。

財務資料

若干資產負債表項目

下表載列摘錄自綜合財務狀況表的特定資料。

	於十二月三十一日			於二零一一年
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	五月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產總值	53,422	87,418	108,768	114,846
流動資產總值	<u>163,773</u>	<u>128,034</u>	<u>130,051</u>	<u>141,168</u>
資產總值	217,195	215,452	238,819	256,014
流動負債總額	(39,143)	(20,227)	(41,651)	(52,127)
非流動負債總額	<u>—</u>	<u>(135)</u>	<u>(849)</u>	<u>(1,889)</u>
負債總額	(39,143)	(20,362)	(42,500)	(54,016)
流動資產淨值	124,630	107,807	88,400	89,041
已發行股本	—	240	240	240
儲備	<u>178,052</u>	<u>194,850</u>	<u>196,079</u>	<u>201,758</u>
權益總額	<u>178,052</u>	<u>195,090</u>	<u>196,319</u>	<u>201,998</u>

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括樓宇、租賃裝修、傢俱及固定裝置及辦公室設備、電腦及汽車。扣除折舊後，二零零八年十二月三十一日的物業、廠房及設備賬面值為1,000,000港元。

由於我們購入香港中環德輔道中121號遠東發展大廈9樓909-911室的自有物業，樓宇金額增加1,400,000港元，導致二零零九年十二月三十一日的物業、廠房及設備的賬面值增加至2,600,000港元。我們亦以500,000港元購入汽車，令金額上升。由於添置樓宇及租賃裝修的影響為期內銷售我們的汽車所抵銷，於二零一零年十二月三十一日，物業、廠房及設備的賬面值略為下跌至2,200,000港元。結餘於二零一一年五月三十一日降至1,800,000港元，主要由於期內為折舊撥備所致。

融資租約項下租賃土地

融資租約項下租賃土地與我們自用物業及貨倉所在土地有關。由於我們在年內收購倉庫，令是項金額由二零零九年十二月三十一日的14,100,000港元增至二零一零年十二月三十

財務資料

一日的15,700,000港元。二零一一年五月的金額為15,700,000港元。本集團截至二零一一年五月三十一日止五個月並無收購及出售租賃土地。

投資物業

投資物業與我們位於香港中環德輔道中121號遠東發展大廈9樓905-908室的物業有關，該物業出租予第三方租戶。賬面值於各財政年度結束時由獨立專業合資格估價師重新評估。於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年五月三十一日，投資物業總賬面值分別為13,500,000港元、15,400,000港元及18,000,000港元。

可供出售投資

作為庫務管理的一部份，我們自二零零九年末已購買可供出售投資，包括聯交所上市公司的有價證券。上市後，根據我們預期增長的貸款組合規模，本集團將停止作出任何新投資，並將逐漸減持我們的可供出售證券，視乎合理市價而定，以符合我們的現金流量規定。於二零零九年及二零一零年十二月三十一日及二零一一年五月三十一日，可供出售投資分別約達18,400,000港元、19,900,000港元及20,200,000港元，全部為聯交所主板上市的股票證券。下表載列最後實際可行日期可供出售投資的賬面值：

股份代號	名稱	於最後實際 可行日期的 賬面值 港元
00005	滙豐控股有限公司	6,840,000
01109	華潤置地有限公司	101,800
01988	中國民生銀行股份有限公司	5,508,000
02882	香港資源控股有限公司	<u>2,047,500</u>
		<u>14,497,300</u>

截至二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零一一年五月三十一日止五個月，我們收取可供出售投資的股息約為1,300,000港元及200,000港元。可供出售投資的公平值按市場報價而定。

財務資料

以下載列往績記錄期摘自本集團財務資料綜合報表的有關財務資料：

	於十二月三十一日			於二零一一年
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	五月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
可供出售證券	—	18,448	19,935	20,204
總資產	217,195	215,452	238,819	256,014
淨資產	178,052	195,090	196,319	201,998
可供出售證券佔總資產百分比	—	8.6%	8.3%	7.9%
可供出售證券佔淨資產百分比	—	9.5%	10.2%	10.0%

以下載列往績記錄期本集團投資記錄及業績的概要：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日	
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<i>摘自綜合全面收益表</i>					
出售可供出售投資已變現淨收益	—	—	655	—	—
公平值變動未變現淨(虧損)/收益	—	(580)	(3,712)	(2,514)	270
<i>摘自綜合現金流量表</i>					
購買可供出售投資	—	(19,027)	(11,384)	(9,127)	—
出售可供出售投資所得款項	—	—	6,840	—	—
就購買及出售可供出售投資的 現金流出淨額	—	(19,027)	(4,544)	(9,127)	—

我們於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度的全面收益分別確認可供出售證券未變現虧損600,000港元及3,700,000港元，主要由於股票投資的市值下跌。截至二零一一年五月三十一日止五個月，本集團並無買賣任何證券。期內，由於我們的股票投資市值上升，故此確認了未變現收益300,000港元。

財務資料

以下載列本集團每月買賣交易數量及各自交易金額：

	截至十二月三十一日止年度								截至五月三十一日止五個月			
	二零零九年				二零一零年				二零一一年			
	購買 (百萬港元)	交易數量	出售 (百萬港元)	交易數量	購買 (百萬港元)	交易數量	出售 (百萬港元)	交易數量	購買 (百萬港元)	交易數量	出售 (百萬港元)	交易數量
一月	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二月	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
三月	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
四月	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
五月	—	—	—	—	9.13	2	—	—	—	—	—	—
六月	—	—	—	—	1.20	1	1.56	1	—	—	—	—
七月	—	—	—	—	1.06 ^(附註)	1	1.54	1	—	—	—	—
八月	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
九月	—	—	—	—	—	—	3.74	1	—	—	—	—
十月	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
十一月	14.17	5	2.66	1	—	—	—	—	—	—	—	—
十二月	7.51	6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
總計	<u>21.68</u>	<u>11</u>	<u>2.66</u>	<u>1</u>	<u>11.39</u>	<u>4</u>	<u>6.84</u>	<u>3</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：此交易指我們其中一項投資的紅股發行，本集團並無支付任何現金。該等紅股於紅股發行時的現行市值為1,060,000港元。

如上表所示，本集團進行可供出售投資的交易並不頻密。該等交易的目的主要是為庫務管理，與本集團放債的主要業務並無關係。我們並無出售於二零一零年十二月三十一日持有的可供出售投資，於二零一一年至最後實際可行日期亦無新增投資。

財務資料

應收貸款

	於十二月三十一日			於二零一一年
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	五月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
客戶貸款及墊款	216,975	166,427	185,746	195,468
應計利息	2,087	2,283	2,384	2,242
應收貸款(包括應計利息)	219,062	168,710	188,130	197,710
減： 個別評估的減值撥備	(8,450)	(8,742)	(7,894)	(6,796)
綜合評估的減值撥備	(2,166)	(3,014)	(2,215)	(2,229)
應收貸款淨額	<u>208,446</u>	<u>156,954</u>	<u>178,021</u>	<u>188,685</u>

我們致力嚴控未償還應收貸款，以盡量減低信貸風險。管理層定期個別及集體檢討應收貸款。我們經個別評估及綜合評估的減值撥備政策詳情可參閱「業務」一節的「信貸政策與信貸監察」一段。

我們應收貸款淨額於二零零九年十二月三十一日為157,000,000港元，較二零零八年十二月三十一日的應收貸款淨額結餘為低，主要原因是一名大客戶償還22,800,000港元的無抵押公司貸款，而管理層自二零零八年後期信貸危機起採取較審慎策略。由於我們預期借款人的還款能力很可能受經濟衰退影響，故刻意減少貸款組合。儘管本集團事實上並無設定上限，規定單一客戶的最高貸款額，然而所有超過3,000,000港元的無抵押貸款及超過10,000,000港元的有抵押貸款，均須由信貸委員會按個別基準審核。除對借款人的信貸評估結果外，亦將視乎本集團貸款組合的成分及本集團現行的流動現金而定。

我們亦採納風險管理及分散客戶群類別的管理策略，降低對若干主要客戶的依重。為此目的，上述客戶於二零零九年底償還貸款22,800,000港元及另一名主要客戶於二零一零年初償還兩筆無抵押私人貸款合共53,000,000港元(其中提早償還10,000,000港元)後，因彼等當時財務狀況，於還款後停止向我們借款，我們於是致力將上述償還款項提供給更大數目的客戶。我們其後持續動用該款項，結果貸款淨結餘從二零零九年十二月三十一日的157,000,000港元增至二零一零年十二月三十一日的178,000,000港元。於二零一一年五月三

財務資料

十一日，應收貸款淨結餘進一步增至188,700,000港元。該策略的另一成果是活躍貸款賬戶數目由二零零九年十二月三十一日的2,864戶增至二零一零年十二月三十一日的5,992戶及二零一一年五月三十一日的5,572戶。

按貸款類別對應收貸款的分析

以下按貸款類別載列往績記錄期應收貸款總額的分析：

	二零零八年			於十二月三十一日 二零零九年			二零一零年			於二零一一年 五月三十一日		
	活躍貸款賬			活躍貸款賬			活躍貸款賬			活躍貸款賬		
	千港元	%	戶數目	千港元	%	戶數目	千港元	%	戶數目	千港元	%	戶數目
(i) 無抵押貸款												
私人貸款	94,353	43.5	252	90,370	54.3	343	80,373	43.3	626	61,858	31.6	618
商戶掛鈎貸款	3,302	1.5	442	1,630	1.0	273	330	0.2	79	81	0.1	28
公司貸款	38,178	17.6	14	10,186	6.1	10	15,214	8.2	12	23,908	12.2	14
公司循環融資(附註1)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
外籍家備貸款	6,648	3.1	1,516	11,745	7.1	2,199	36,095	19.4	5,216	31,009	15.9	4,850
小計	142,481	65.7	2,224	113,931	68.5	2,825	132,012	71.1	5,933	116,856	59.8	5,510
(ii) 有抵押貸款												
物業第一按揭貸款(附註2)	40,400	18.6	37	26,066	15.6	27	28,164	15.1	33	49,457	25.3	36
非第一物業按揭貸款(附註3)	30,001	13.8	25	26,430	15.9	12	25,570	13.8	26	29,155	14.9	26
其他有抵押貸款(附註4)	4,093	1.9	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—
小計	74,494	34.3	63	52,496	31.5	39	53,734	28.9	59	78,612	40.2	62
總計	216,975	100.0	2,287	166,427	100.0	2,864	185,746	100.0	5,992	195,468	100.0	5,572

附註：

1. 借款人於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度已全數償還所有公司循環融資。於截至二零一零年十二月三十一日止年度以及截至二零一一年五月三十一日止五個月，並無公司循環融資。
2. 根據參照外部市場資料對抵押物業進行的審查，物業第一按揭貸款的抵押物業總值於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日以及於二零一一年五月三十一日分別約達48,400,000港元、39,400,000港元、52,600,000港元及106,500,000港元。倘物業第一按揭貸款的抵押物業價值低於其未償還餘款，本集團不會尋求貸款的額外抵押。倘借款人依時還款，該等差額不會導致個別評核時未償還餘款出現減值。倘若借款人未能依時還款，我們會按照其減值政策評核貸款的減值可能性，其中會因抵押價值的差額而計入減少的可收回金額。

有關本集團減值政策的詳情，請參閱「業務」一節「貸款減值撥備」一段。

往績記錄期，我們因借款人拖欠付款以及抵押價值的差額而於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度分別撇銷物業第一按揭貸款約500,000港元及300,000港元。

財務資料

儘管本集團並無制定有關第一承按人強制執行按揭時其非第一物業按揭貸款的特定政策，但一般情況下，倘物業的第一承按人強制執行按揭並出售物業，償還物業第一按揭貸款後剩餘的所得款項會按貸款級別償還予非第一承按人以償還非第一貸款。倘若剩餘的所得款項不足以償還未償還非第一物業按揭貸款結餘，本集團將按個別情況與借款人磋商，作出其他的償還安排。

3. 根據參照外部市場資料對抵押物業進行的審查，非第一物業按揭貸款的抵押物業剩餘總值於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日以及於二零一一年五月三十一日分別約達19,300,000港元、13,800,000港元、42,600,000港元及58,500,000港元。按個別基準，就9項及2項非第一貸款而言，按揭貸款抵押物業的剩餘價值差額於二零零八年及二零零九年十二月三十一日分別合共16,800,000港元及86,622港元。截至二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零一一年五月三十一日止五個月並無此等差額。上述二零零八年剩餘價值的差額包括單獨一組本金總額約20,000,000港元的若干聯名借款人的非第一物業按揭貸款的抵押物業約15,300,000港元的差額。該等物業的第一承按人強制執行按揭並於二零零八年及二零零九年出售上述貸款的抵押物業，償還一按揭貸款後，剩餘金額償還予本集團。儘管我們就該等貸款未償還結餘於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度作出減值撥備分別6,000,000港元及7,000,000港元，但有關貸款隨後經過重組，轉為初步本金額20,000,000港元的分期貸款，貸款期為10年。由於上述經重組貸款之後能依時償還，故此本集團截至最後實際可行日期止並無錄得任何虧損。

一般情況下，倘若非第一物業按揭貸款的抵押物業餘值低於貸款未償還結餘，本集團不會尋求貸款的額外抵押。倘借款人依時還款，該等差額不會導致個別評核時未償還餘款因差額而出現減值。倘若借款人未能依時還款，我們會按照其減值政策評核貸款的減值可能性，其中會因抵押價值的差額而計入減少的可收回金額。有關本集團減值政策的詳情，請參閱「業務」一節「貸款減值撥備」一段。

往績記錄期，我們因借款人拖欠付款以及抵押價值的差額而於截至二零一零年十二月三十一日止年度撇銷非第一物業按揭貸款約300,000港元。

儘管本集團並無制定有關第一承按人強制執行按揭時其非第一物業按揭貸款的特定政策，但一般情況下，倘物業的第一承按人強制執行按揭並出售物業，償還物業第一按揭貸款後剩餘的所得款項會按貸款級別償還予非第一承按人以償還非第一貸款。倘若剩餘的所得款項不足以償還未償還非第一物業按揭貸款結餘，本集團將按個別情況與借款人磋商，作出其他的償還安排。

4. 根據對抵押資產市場價值的審查，其他有抵押貸款的抵押有價證券總值於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日以及於二零一一年五月三十一日分別約為3,500,000港元、零港元、零港元及零港元。所有其他有抵押貸款已於二零零九年全數清還，而本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零一一年五月三十一日止五個月並無授出任何其他有抵押貸款。

財務資料

按客戶群對應收貸款的分析

以下載列往績記錄期按客戶群對應收貸款總額的分析：

	二零零八年			於十二月三十一日 二零零九年			二零一零年			於二零一一年 五月三十一日		
	千港元	%	活躍貸款賬 戶數目	千港元	%	活躍貸款賬 戶數目	千港元	%	活躍貸款賬 戶數目	千港元	%	活躍貸款賬 戶數目
無抵押貸款												
個人	97,655	45.0	694	92,000	55.3	616	80,703	43.5	705	61,939	31.7	646
外籍家傭	6,648	3.1	1,516	11,745	7.1	2,199	36,095	19.4	5,216	31,009	15.9	4,850
公司	<u>38,178</u>	<u>17.6</u>	<u>14</u>	<u>10,186</u>	<u>6.1</u>	<u>10</u>	<u>15,214</u>	<u>8.2</u>	<u>12</u>	<u>23,908</u>	<u>12.2</u>	<u>14</u>
小計	142,481	65.7	2,224	113,931	68.5	2,825	132,012	71.1	5,933	116,856	59.8	5,510
有抵押貸款												
個人	67,992	31.3	60	49,201	29.5	37	50,143	27.0	57	56,030	28.7	59
公司	<u>6,502</u>	<u>3.0</u>	<u>3</u>	<u>3,295</u>	<u>2.0</u>	<u>2</u>	<u>3,591</u>	<u>1.9</u>	<u>2</u>	<u>22,582</u>	<u>11.5</u>	<u>3</u>
小計	74,494	34.3	63	52,496	31.5	39	53,734	28.9	59	78,612	40.2	62
總計	<u>216,975</u>	<u>100.0</u>	<u>2,287</u>	<u>166,427</u>	<u>100.0</u>	<u>2,864</u>	<u>185,746</u>	<u>100.0</u>	<u>5,992</u>	<u>195,468</u>	<u>100.0</u>	<u>5,572</u>

無抵押貸款的應收貸款總額由二零零八年十二月三十一日的142,500,000港元減至二零零九年十二月三十一日的113,900,000元，原因為一名主要客戶於二零零九年九月及十一月償還上述無抵押公司貸款22,800,000港元，同時自二零零八年信貸危機後，本集團採納更審慎策略，無抵押私人貸款結餘於年內減少。外籍家傭貸款結餘則隨著外籍家傭貸款賬戶上升而由6,600,000港元增至11,700,000港元，抵銷部分該等減少。同時我們有抵押貸款的應收貸款於年內減至52,500,000港元，原因為接近年末若干按揭貸款的還款。

儘管二零一零年初上述一名主要客戶償還無抵押私人貸款53,000,000港元，由於我們年內致力擴闊客戶群，無抵押貸款的應收貸款總額於二零一零年十二月三十一日增至132,000,000港元。雖然個人應收貸款總額於二零一零年十二月三十一日由92,000,000港元減至80,700,000港元，然而外籍家傭貸款由二零零九年十二月三十一日的11,700,000港元上升至二零一零年十二月三十一日的36,100,000港元，佔各自年末應收貸款總額的7.1%及19.4%，抵銷該項減少。年內，外籍家傭貸款賬戶數目由二零零九年十二月三十一日的2,199戶大幅增至二零一零年十二月三十一日的5,216戶，實際年利率介乎42%至58%，高於我們其他貸款賬戶的利率。就有抵押貸款而言，由於該分部的市場競爭激烈，一按及非第一物業按揭貸款的應收貸款合共由二零零九年十二月三十一日的52,500,000港元輕微上升至二零一零年十二月三十一日的53,700,000港元。

財務資料

我們無抵押貸款的應收貸款總額於二零一一年五月三十一日減至116,900,000港元，較二零一零年十二月三十一日的132,000,000港元下降11.5%。尤其是，屬個人部份的應收貸款總額減少18,800,000港元至61,900,000港元，主要由於兩筆貸款的還款合共20,800,000港元。無抵押私人貸款賬戶數目由705戶減至646戶，主要由於期內商戶掛鈎貸款賬戶由79戶降至28戶。經過二零零九年及二零一零年兩年大幅增長後，外籍家傭貸款金額及賬戶數目於截至二零一一年五月三十一日止五個月均有所減少。鑒於我們現有的分行網絡及員工效率，我們預期外籍家傭貸款金額及賬戶數目未來將維持於二零一零年十二月三十一日或二零一一年五月三十一日的相若水平。

期內，公司客戶無抵押貸款的應收貸款總額由15,200,000港元增至23,900,000港元，活躍的公司貸款賬戶數目由12戶增至14戶。於二零一一年五月三十一日，我們有抵押貸款的應收貸款總額由53,700,000港元增至78,600,000港元。期內，物業第一按揭貸款結餘由28,200,000港元增至49,500,000港元，主要由於二零一一年五月向一名公司客戶授出金額為18,000,000港元的物業第一按揭貸款。另外，我們的非第一物業按揭貸款結餘由25,600,000港元增至29,200,000港元，而活躍的貸款賬戶數目較二零一零年十二月三十一日的相若。

財務資料

減值撥備

以下載列截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止各年度以及截至二零一一年五月三十一日止五個月應收貸款減值撥備的變動。

集團	個人 千港元	綜合 千港元
於二零零八年一月一日	43	750
年內註銷	(1,743)	—
年內沖回	(192)	—
年內計提	<u>10,342</u>	<u>1,416</u>
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	<u>8,450</u>	<u>2,166</u>
年內註銷	(4,403)	—
年內沖回	(252)	—
年內計提	<u>4,947</u>	<u>848</u>
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	8,742	3,014
年內註銷	(4,238)	—
年內沖回	(2,440)	(799)
年內計提	<u>5,831</u>	<u>—</u>
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日	7,895	2,215
期內註銷	(4,755)	—
期內沖回	(715)	—
期內計提	<u>4,371</u>	<u>14</u>
於二零一一年五月三十一日	<u><u>6,796</u></u>	<u><u>2,229</u></u>

本集團對綜合評估進行減值審查，以有抵押及無抵押貸款整體未償還貸款額為基準。另外，對每名貸款賬戶的個別評估進行減值審查，以各自逾期未付時期為基準。下表分別按貸款類別及客戶群載列已減值應收貸款總額(不包括應計利息)及個別評估減值撥備。

財務資料

貸款類別

	個別評估減 值撥備 千港元	已減值貸款總 額(不包括應計 利息) 千港元	應收貸款 總額 千港元	減值撥備佔已 減值貸款總額 的百分比	已減值貸款總 額佔應收貸款 總額的百分比
截至二零零八年十二月三十一日止年度					
無抵押貸款					
私人貸款	444	617	94,353	72.0%	0.5%
商戶掛鈎貸款	11	11	3,302	100.0%	0.3%
公司貸款	1,376	2,883	38,178	47.7%	3.6%
公司循環融資	—	—	—	—	—
外籍家傭貸款	409	558	6,648	73.3%	6.2%
有抵押貸款					
物業第一按揭貸款	210	1,497	40,400	14.0%	3.7%
非第一物業按揭貸款	6,000	20,000	30,001	30.0%	66.7%
其他有抵押貸款	—	—	4,093	—	—
	<u>8,450</u>	<u>25,566</u>	<u>216,975</u>	33.1%	11.8%
截至二零零九年十二月三十一日止年度					
無抵押貸款					
私人貸款	214	407	90,370	52.6%	0.5%
商戶掛鈎貸款	1	1	1,630	100.0%	0.1%
公司貸款	989	2,553	10,186	38.7%	25.1%
公司循環融資	—	—	—	—	—
外籍家傭貸款	266	419	11,745	63.5%	3.6%
有抵押貸款					
物業第一按揭貸款	120	2,147	26,066	5.6%	8.2%
非第一物業按揭貸款	7,152	19,316	26,430	37.0%	73.1%
其他有抵押貸款	—	—	—	—	—
	<u>8,742</u>	<u>24,843</u>	<u>166,427</u>	35.2%	14.9%
截至二零一零年十二月三十一日止年度					
無抵押貸款					
私人貸款	122	194	80,373	62.9%	0.2%
商戶掛鈎貸款	2	3	330	66.7%	0.9%
公司貸款	490	1,863	15,214	26.3%	12.2%
公司循環融資	—	—	—	—	—
外籍家傭貸款	1,813	2,667	36,095	68.0%	7.4%
有抵押貸款					
物業第一按揭貸款	—	—	28,164	—	—
非第一物業按揭貸款	5,468	14,714	25,570	37.2%	57.5%
其他有抵押貸款	—	—	—	—	—
	<u>7,895</u>	<u>19,441</u>	<u>185,746</u>	40.6%	10.5%
截至二零一一年五月三十一日止五個月					
無抵押貸款					
私人貸款	114	215	61,858	53.0%	0.3%
商戶掛鈎貸款	6	11	81	54.5%	13.6%
公司貸款	348	1,463	23,908	23.8%	6.1%
公司循環融資	—	—	—	—	—
外籍家傭貸款	1,326	2,456	31,009	54.0%	7.9%
有抵押貸款					
物業第一按揭貸款	—	—	49,457	—	—
非第一物業按揭貸款	5,002	14,263	29,155	35.1%	48.9%
其他有抵押貸款	—	—	—	—	—
	<u>6,796</u>	<u>18,408</u>	<u>195,468</u>	36.9%	9.4%

財務資料

客戶群

	個別評估減 值撥備 千港元	已減值貸款總 額(不包括應計 利息) 千港元	應收貸款 總額 千港元	減值撥備佔已 減值貸款總額 的百分比	已減值貸款總 額佔應收貸款 總額的百分比
截至二零零八年十二月三十一日止年度					
無抵押貸款					
個人	455	628	97,655	72.5%	0.6%
外籍家傭	409	558	6,648	73.3%	8.4%
公司	1,376	2,883	38,178	47.7%	7.6%
有抵押貸款					
個人	6,210	21,497	67,992	28.9%	31.6%
公司	—	—	6,502	—	—
	<u>8,450</u>	<u>25,566</u>	<u>216,975</u>	33.1%	11.8%
截至二零零九年十二月三十一日止年度					
無抵押貸款					
個人	215	408	92,000	52.7%	0.4%
外籍家傭	266	419	11,745	63.8%	3.6%
公司	989	2,553	10,186	38.7%	25.1%
有抵押貸款					
個人	7,272	21,463	49,201	33.9%	43.6%
公司	—	—	3,295	—	—
	<u>8,742</u>	<u>24,843</u>	<u>166,427</u>	35.2%	14.9%
截至二零一零年十二月三十一日止年度					
無抵押貸款					
個人	123	197	80,703	62.4%	0.2%
外籍家傭	1,814	2,667	36,095	68.0%	7.4%
公司	490	1,863	15,214	26.3%	12.2%
有抵押貸款					
個人	5,468	14,714	50,143	37.2%	29.3%
公司	—	—	3,591	—	—
	<u>7,895</u>	<u>19,441</u>	<u>185,746</u>	40.6%	10.5%
截至二零一一年五月三十一日止五個月					
無抵押貸款					
個人	120	226	61,939	53.0%	0.4%
外籍家傭	1,326	2,456	31,009	54.0%	7.9%
公司	348	1,463	23,908	23.8%	6.1%
有抵押貸款					
個人	5,002	14,263	56,030	35.1%	25.5%
公司	—	—	22,582	—	—
	<u>6,796</u>	<u>18,408</u>	<u>195,468</u>	36.9%	9.4%

財務資料

減值率及壞賬撇銷

以下載列往績記錄期(i)個別及綜合評估減值撥備；(ii)就本招股章程而言，並按「專業詞彙」一節所定義，減值率指年／期末減值撥備結餘除以年／期末除減值撥備前的應收貸款總額(僅供參考，並無與任何行業慣例有關)；及(iii)按貸款類別撇銷的壞賬。

	應收貸款 總額 (千港元)	減值撥備 (千港元)	減值率	年內撇銷 壞賬 (千港元)
於二零零八年十二月三十一日／ 截至二零零八年十二月三十一日止年度				
個別評估				
私人貸款	94,353	444	0.5%	765
商戶掛鈎貸款	3,302	11	0.3%	92
公司貸款	38,178	1,376	3.6%	—
公司循環融資	—	—	—	—
外籍家傭貸款	<u>6,648</u>	<u>409</u>	6.1%	<u>936</u>
所有無抵押貸款	142,481	2,240	1.6%	1,793
物業第一按揭貸款	40,400	210	0.5%	—
非第一物業按揭貸款	30,001	6,000	20.0%	—
其他有抵押貸款	<u>4,093</u>	<u>—</u>	—	<u>—</u>
所有有抵押貸款(附註)	74,494	<u>6,210</u>	8.3%	<u>—</u>
小計		8,450		1,793
綜合評估		<u>2,166</u>		
撇銷金額撥回				<u>(50)</u>
總計	<u>216,975</u>	<u>10,616</u>	4.9%	<u>1,743</u>
於二零零九年十二月三十一日／ 截至二零零九年十二月三十一日止年度				
個別評估				
私人貸款	90,370	214	0.2%	1,643
商戶掛鈎貸款	1,630	1	0.1%	91
公司貸款	10,186	989	9.7%	384
公司循環融資	—	—	—	—
外籍家傭貸款	<u>11,745</u>	<u>266</u>	2.3%	<u>1,684</u>
所有無抵押貸款	113,931	1,470	1.3%	3,802
物業第一按揭貸款	26,066	120	0.5%	534
非第一物業按揭貸款	26,430	7,152	27.1%	150
其他有抵押貸款	<u>—</u>	<u>—</u>	—	<u>—</u>
所有有抵押貸款(附註)	52,496	<u>7,272</u>	13.9%	<u>684</u>
小計		8,742		4,486
綜合評估		<u>3,014</u>		
撇銷金額撥回				<u>(83)</u>
總計	<u>166,427</u>	<u>11,756</u>	7.1%	<u>4,403</u>

財務資料

	應收貸款 總額 (千港元)	減值撥備 (千港元)	減值率	年內撇銷 壞賬 (千港元)
於二零一零年十二月三十一日／ 截至二零一零年十二月三十一日止年度				
個別評估				
私人貸款	80,373	122	0.2%	1,086
商戶掛鈎貸款	330	2	0.5%	7
公司貸款	15,214	490	3.2%	—
公司循環融資	—	—	—	—
外籍家傭貸款	<u>36,095</u>	<u>1,813</u>	5.0%	<u>2,945</u>
<i>所有無抵押貸款</i>	<u>132,012</u>	<u>2,427</u>	1.8%	<u>4,038</u>
物業第一按揭貸款	28,164	—	—	332
非第一物業按揭貸款	25,570	5,468	21.4%	196
其他有抵押貸款	<u>—</u>	<u>—</u>	—	<u>—</u>
<i>所有有抵押貸款(附註)</i>	53,734	<u>5,468</u>	10.2%	<u>528</u>
小計		7,895		4,566
綜合評估		<u>2,215</u>		
撇銷金額撥回				<u>(328)</u>
總計	<u>185,746</u>	<u>10,110</u>	5.4%	<u>4,238</u>

於二零一一年五月三十一日／
截至二零一一年五月三十一日止五個月

個別評估				
私人貸款	61,858	114	0.2%	408
商戶掛鈎貸款	81	6	6.8%	3
公司貸款	23,908	348	1.5%	—
公司循環融資	—	—	—%	—
外籍家傭貸款	<u>31,009</u>	<u>1,326</u>	4.3%	<u>4,421</u>
<i>所有無抵押貸款</i>	<u>116,856</u>	<u>1,794</u>	1.5%	<u>4,832</u>
物業第一按揭貸款	49,457	—	—%	—
非第一物業按揭貸款	29,155	5,002	17.2%	—
其他有抵押貸款	<u>—</u>	<u>—</u>	—%	<u>—</u>
<i>所有有抵押貸款(附註)</i>	78,612	5,002	6.4%	—
小計		6,796		4,832
綜合評估		<u>2,229</u>		
撇銷金額撥回				<u>(77)</u>
總計	<u>195,468</u>	<u>9,025</u>	4.6%	<u>4,755</u>

附註： 僅供說明用途，倘計算時扣除向若干聯名借款人授出金額20,000,000港元的經重組有抵押貸款，於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日及二零一一年五月三十一日，有抵押貸款的減值率分別為0.4%、0.9%、0.0%及0.0%。

財務資料

壞賬撇銷之前已透過將減值撥備計入損益內，並從各年末／期末應收貸款總額及未動用減值撥備的結餘扣除，因此，該等壞賬撇銷不計入用作計算減值率的應收貸款總額及減值撥備結餘。

於往績記錄期，本集團將合共約23,400,000港元的減值撥備計入損益，包括「財務資料」一節「其他經營開支」一段所披露分別截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零一一年五月三十一日止五個月的11,600,000港元、5,500,000港元、2,600,000港元及3,700,000港元。

於二零零八年及二零零九年十二月三十一日，減值撥備總結餘分別佔未償還應收貸款總額的百分比為4.9%及7.1%。減值撥備大幅增加乃由於面對全球金融危機，香港的整體經濟形勢轉壞。減值撥備佔應收貸款總額的百分比亦增加，主要由於本集團在二零零九年九月及十一月收取一名主要公司貸款客戶還款，令應收貸款總額下降。應收貸款總額基數較小令無抵押公司貸款減值率顯著上升至9.7%。於二零零八年及二零零九年十二月三十一日，非第一物業按揭貸款的減值率分別為20.0%及27.1%。減值率較高主要由於個別評估的撥備關乎分別20,000,000港元及3,000,000港元的應收貸款總額。雖然已作出減值，但管理層注意到，該等貸款其後已經重組，而貸款的借款人已按照重組還款時間表作出還款。無抵押公司貸款及非第一物業按揭貸款應收貸款總額整體較小的基礎，加上較高的減值率，令二零零九年十二月三十一日的平均減值率較高。

二零一零年十二月三十一日減值撥備總結餘減至10,100,000港元，減值率為5.4%。減少原因主要為本地經濟狀況及上述重組貸款其後撥回撇銷金額令綜合評估的撥備撥回。

儘管有關應收貸款上升逾70%，但減值結餘下降，令外籍家傭貸款減值率由6.1%降低至2.3%，然而，由於我們於二零一零年後半年顯著擴大外籍家傭貸款，減值結餘以較高速增加，導致二零一零年十二月三十一日減值率為5.0%。

於二零一一年五月三十一日，減值撥備結餘減至9,000,000港元，減值率為4.6%。截至二零一一年五月三十一日止五個月，鑒於當地經濟狀況整體維持穩定，減值率下降主要由於我們應收貸款總額的增長，同時我們於業務過程中並無發現我們貸款組合的信貸質量有任

財務資料

何嚴重轉壞。就外籍家傭貸款方面，二零一一年五月三十一日的減值率微降至4.3%。總括而言，我們於截至二零一一年五月三十一日止五個月合共從其組合中撤銷外籍家傭貸款約4,400,000港元。董事認為，上述撤銷額屬合理範圍，而外籍家傭貸款附帶較高的利率與其信貸風險相符。

應收貸款的到期情況

下表載列我們的應收貸款淨額於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日以及二零一一年五月三十一日的到期狀況。

	於十二月三十一日			於二零一一年 五月三十一日 千港元
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	
扣除個別減值撥備的				
應收貸款總額，未屆滿期為：				
按要求或少於三個月	109,443	81,162	73,414	56,486
三至六個月	31,035	31,262	31,246	42,407
六至九個月	1,652	3,349	13,145	23,121
九至十二個月	<u>15,928</u>	<u>5,299</u>	<u>6,794</u>	<u>9,713</u>
	158,058	121,072	124,599	131,727
減：綜合評估減值撥備 (附註)	<u>(1,677)</u>	<u>(2,277)</u>	<u>(1,525)</u>	<u>(1,533)</u>
扣除減值撥備的流動應收貸款	<u>156,381</u>	<u>118,795</u>	<u>123,074</u>	<u>130,194</u>
一至五年 (扣除減值撥備)	11,869	12,426	23,325	23,294
五年以上 (扣除減值撥備)	<u>40,196</u>	<u>25,733</u>	<u>31,622</u>	<u>35,197</u>
扣除減值撥備的非流動 應收貸款	<u>52,065</u>	<u>38,159</u>	<u>54,947</u>	<u>58,491</u>
扣除減值撥備的應收貸款總額	<u><u>208,446</u></u>	<u><u>156,954</u></u>	<u><u>178,021</u></u>	<u><u>188,685</u></u>

附註：本集團對流動應收貸款綜合評估以合併為基準給予減值撥備，因此流動應收貸款綜合評估的減值未有屆滿期。

財務資料

到期日少於一年的貸款由二零零八年十二月三十一日的156,400,000港元減少約24%至二零零九年十二月三十一日的118,800,000港元，與我們的貸款組合整體下降約25%相符。由於房地產按揭市場競爭日趨激烈及部份客戶提早償還貸款，到期日超過5年的應收貸款減少逾35%。上述貸款波動情況亦受到市場買賣活動增加所影響，因為我們能夠把握香港近期物業市道暢旺情況的客戶在售出彼等的物業後，會償還相關按揭貸款。

到期日少於一年的貸款於二零一零年十二月三十一日增加3.6%至123,100,000港元，而非流動應收貸款由二零零九年十二月三十一日的38,200,000港元增加44.0%至54,900,000港元。按要求償還或到期日少於三個月的應收貸款由二零零九年十二月三十一日的81,200,000港元減至73,400,000港元，主要由於一名客戶二零一零年初償還兩筆無抵押私人貸款53,000,000港元。年內其他私人貸款及外籍家傭的貸款組合上升，抵銷該項減少。據此，到期日為六至九個月的應收貸款由3,300,000港元增至二零一零年13,100,000港元，而到期日為九至十二個月的應收貸款由5,300,000港元增至6,800,000港元。值得注意，外籍家傭貸款於二零一零年的貸款期介乎2至21個月，外籍家傭貸款的貸款組合增加，令上述屆滿期的應收貸款及該等一至五年到期的應收貸款上升。到期日逾五年的應收貸款隨著按揭貸款賬戶數目的增長，由二零零九年十二月三十一日的25,700,000港元增至二零一零年十二月三十一日的31,600,000港元。

到期日少於一年的貸款於二零一一年五月三十一日增加約5.8%至130,200,000港元，而非流動應收貸款增加6.5%至58,500,000港元。按要求償還或到期日少於三個月的應收貸款由二零一零年十二月三十一日的73,400,000港元減至二零一一年五月三十一日的56,500,000港元，主要由於期內應收本公司關連人士謝欣禮先生貸款減少。同期，到期日為三至六個月的應收貸款由31,200,000港元增至42,400,000港元，主要由於二零一一年五月授出短期有抵押公司貸款18,000,000港元。增幅部份被期內我們其中兩名主要客戶就貸款再融資而抵銷，而原到期日為三至六個月的貸款經再融資後於二零一一年五月三十一日的到期日為六至九個月。同時，於二零一一年五月三十一日到期日一至五年的應收貸款結餘與二零一零年十二月三十一日的相若，而到期日超過五年的應收貸款結餘由二零一零年十二月三十一日的31,600,000港元增至二零一一年五月三十一日的35,200,000港元，增幅與我們物業第一按揭貸款及非第一物業按揭貸款結餘增幅相符。

財務資料

以下為我們應收貸款總額的信貸質量分析(包括應計利息)：

	於十二月三十一日			於二零一一年
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	五月三十一日 千港元
無逾期或減值				
— 無抵押貸款	138,178	110,826	124,957	108,761
— 有抵押貸款	44,406	29,772	37,249	62,619
逾期但無減值 (附註1)				
— 逾期1個月以下	5,899	647	2,547	2,073
— 逾期1至3個月	4,786	2,520	3,671	5,685
	<u>193,269</u>	<u>143,765</u>	<u>168,424</u>	<u>179,138</u>
已減值				
少於三個月 (附註2)	211	1,604	22	—
逾期三至六個月	2,167	846	2,307	2,704
逾期六個月以上 (附註3)	532	826	800	141
重組貸款 (附註4)	22,883	21,668	16,577	15,727
	<u>25,793</u>	<u>24,944</u>	<u>19,706</u>	<u>18,572</u>
合計應收貸款總額 (包括應計利息)	<u>219,062</u>	<u>168,709</u>	<u>188,130</u>	<u>197,710</u>
於二零一一年十月三十一日 期後結算	<u>199,963</u>	<u>146,945</u>	<u>146,058</u>	<u>125,455</u>

附註：

- 根據本集團減值政策，逾期少於3個月的應收貸款總額並無減值。管理層審閱該等未償還貸款，認為無須即時減值。
- 指借款人信用能力已轉壞的應收貸款，例如針對借款人的破產呈請。
- 指逾期超過180天有抵押應收貸款估計可收回金額。該等未償還貸款並無悉數減值，原因為(i)就無抵押貸款而言，管理層已核准該等處理，按每個個案參考借款人的還款能力，估計未來現金流量的現值；(ii)就有抵押貸款而言，抵押資產的價值(或非第一物業按揭貸款的剩餘價值)高於各自未償還貸款金額。
- 該等重組貸款指兩筆於二零零八年重組的20,000,000港元及3,000,000港元貸款。該等重組貸款列為已減值，但在重組的時間表下，各自借款人均按時還款。對兩筆重組貸款所作的減值隨著借款人其後多次還款逐步撥回。

財務資料

二零零八年信貸危機後，我們採取更審慎方針，因此逾期應收貸款總額結餘由二零零八年十二月三十一日的36,500,000港元減至二零零九年十二月三十一日的28,100,000港元。然而，儘管逾期應收貸款總額結餘於二零一零年十二月三十一日進一步減至25,900,000港元，但由於本集團有意分散貸款組合，吸納更多客戶，故此私人貸款及外籍家傭貸款賬戶顯著增長，我們逾期少於六個月應收貸款結餘由二零零九年十二月三十一日的5,600,000港元增至二零一零年十二月三十一日的8,500,000港元。無抵押私人貸款及外籍家傭貸款賬戶分別由二零零九年十二月三十一日的343戶及2,199戶，增至二零一零年十二月三十一日的626戶及5,216戶。儘管本集團致力信貸監控，但由於貸款賬戶數目隨著每個賬戶的平均貸款結餘增加，故此逾期貸款賬戶數目仍然上升，導致過期少於六個月的應收貸款結餘增加。同時，於二零一零年十二月三十一日逾期超過6個月的減值應收貸款與前一年相若。重組貸款結餘由二零零九年十二月三十一日的21,700,000港元減至二零一零年十二月三十一日的16,600,000港元，因為年內借款人按時還款。

於二零一一年五月三十一日，逾期應收貸款結餘總額微升至26,300,000港元，至於逾期不足6個月的應收貸款結餘增至10,500,000港元。據悉，逾期1至3個月但未減值的貸款金額增加約2,000,000港元至5,700,000港元。增加主要由於為數3,000,000港元的貸款部份已經償還，並以一筆為數2,300,000港元的貸款重新融資。同時，經重組貸款結餘於二零一一年五月三十一日進一步減至15,700,000港元，而期內借款人均依時還款。

於二零一一年十月三十一日，於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日以及二零一一年五月三十一日的期後已清償未償還貸款結餘分別為200,000,000港元、146,900,000港元、146,100,000港元及125,500,000港元。就此等期後已清償未償還貸款結餘而言，我們並無發現還款時間表的重大延誤。值得注意，於二零一零年十二月三十一日未償還應收貸款總額(不包括應計利息)的185,700,000港元中，約123,500,000港元定於二零一一年十月三十一日或之前償還，以及115,100,000港元其後於二零一一年十月三十一日或之前償還。上述未償還應收貸款總額的185,700,000港元中，就未有設定時間表於上述日期或之前償還的貸款，約24,200,000港元為提前償還貸款，約20,000港元為貸款到期日之前預先收取借款人的貸款。就未償還貸款8,500,000港元而言，約6,800,000港元於期內按我們的信貸政策撇銷。餘額1,700,000港元為合共417個貸款賬戶已逾期的未償還貸款結餘，而我們已按本身的減值政策就有關貸款賬戶作減值撥備。

財務資料

由於應收貸款已就個別評估按本集團減值政策作妥善減值撥備，主要貸款的減值視乎每個個案而定，董事認為二零一一年五月三十一日已就應收貸款作出足夠的減值撥備。根據已進行的審核程序，申報會計師認為應收貸款減值撥備按照我們的會計政策，並根據往績記錄期各財政年度年結日最佳估算，整體上並無重大誤報。根據貸款組合的盡職審查結果，並計入現行本地經濟狀況，保薦人亦認為於二零一一年五月三十一日的減值撥備足夠。

選定財務比率討論

下表載列於所示財政年度結束時的若干財務比率：

	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一一年 五月三十一日 止五個月
流動比率 (附註1)	4.2倍	6.3倍	3.1倍	2.7倍
資產負債比率 (附註2)	0.15	0.06	0.17	0.19
債務權益比率 (附註3)	0.17	0.08	0.18	0.22
總資產回報率 (附註4)	7.5%	8.2%	4.2%	5.1%
權益回報率 (附註5)	9.2%	9.0%	5.1%	6.4%
利息覆蓋比率 (附註6)	4.6倍	6.0倍	13.3倍	10.5倍

附註：

1. 流動比率以各年／期末的流動資產除以流動負債計算。
2. 資產負債比率以各年／期末的債務淨額(獨立第三方放債人及股東計息貸款總額減現金及現金等價物)除以債務淨額與資本的總和計算。
3. 債務權益比率以各年／期末的債務總額(獨立第三方放債人及股東計息貸款總額)除以權益總額計算。
4. 總資產回報率以各年末的年內溢利除以資產總值計算。截至二零一一年五月三十一日止五個月的總資產回報率經年度化計算以供比較。

財務資料

5. 權益回報率以各年末的年內溢利除以權益總額計算。截至二零一一年五月三十一日止五個月的權益回報率經年度化計算以供比較。
6. 利息覆蓋比率以相應年度／期間的除利息及稅項前溢利除以財務費用計算。

流動比率

由於我們的資產(主要為應收貸款)屬流動性質,故於二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日的流動比率維持於介乎4.2倍至6.3倍的較高水平。同時,我們主要以股東股本及少量短期計息貸款撥付擴大貸款組合的資金。

與二零零九年比較,我們於二零零八年十二月三十一日的流動比率為4.2倍,相對偏低,主要是由於我們提取計息貸款以支持貸款組合的擴張,今年內計息貸款增加至30,500,000港元。二零零八年十二月三十一日的非流動應收貸款(到期日超過一年)比例增加(佔應收貸款總額的)至約25%。

由於我們償還大部份計息貸款,二零零九年十二月三十一日的流動負債由39,100,000港元大幅減少至20,200,000港元,流動比率顯著改善至6.3倍。非流動應收貸款比例仍佔應收貸款總額約24%。

於二零一零年十二月三十一日,流動比率已減至3.1倍,因為我們已向獨立第三方放債人提取合共20,000,000港元的短期貸款。於二零一一年五月三十一日,流動比率進一步降至2.7倍,因為我們為其業務營運向獨立第三方放債人額外提取短期貸款10,000,000港元,同時我們截至二零一一年五月三十一日止五個月應收貸款流動部份的增幅較細。

資產負債比率

資產負債比率以債務淨額除以資本加債務淨額計算。由於我們主要依賴股東股本撥付資產(主要為貸款組合)所需資金,故於二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日的資產負債比率分別維持於0.15及0.06的較低水平。

我們的資產負債比率於二零零八年十二月三十一日為0.15,主要由於如上文所述提取計息貸款,以支付擴大貸款組合的資金。由於上述貸款已於二零零九年十二月三十一日前償還,資產負債比率於二零零九年十二月三十一日下降至0.06。截至二零零九年十二月三十一日止年度,我們動用銀行貸款購買自置物業,此舉局部抵消上述償還貸款的影響。

財務資料

於二零一零年十二月三十一日及二零一一年五月三十一日，由於如上文所述提取20,000,000港元及10,000,000港元的貸款，資產負債比率分別提高至0.17及0.19。

債務權益比率

債務權益比率以總債務(獨立第三方放債人及股東計息貸款總額)除以權益總額計算。債務權益比率變動與資產負債比率變動一致，主要原因如上文所述。

總資產回報率

總資產回報率以期／年內溢利除以相應期／年末資產總值計算。

截至二零零九年終時數項大額貸款經已償還，減低了未償還貸款結餘，令我們的淨息差由二零零八年的25.8%減至二零零九年的23.6%，但總資產回報率由截至二零零八年十二月三十一日止年度的7.5%改善至截至二零零九年十二月三十一日止年度的8.2%。總資產回報率升幅部分為添置資產所購入的自置物業抵銷，因為有關物業資產的回報率較應收貸款資產為低。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，由於盈利能力較低，加上一次過的上市相關開支7,300,000港元，總資產回報率下跌至4.2%。總資產回報率於截至二零一一年五月三十一日止五個月增至5.1%。儘管我們放債業務的盈利能力與二零一零年的相若，但我們期內確認了投資物業公平值收益，上市相關開支亦較二零一零年的低，故此總資產回報率輕微改善。

權益回報率

權益回報率以年內溢利除以各年末權益總額計算。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，權益回報率由截至二零零八年十二月三十一日止年度的9.2%輕微下跌至9.0%，因為我們的淨息差由上年的25.8%減至23.6%。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，由於盈利能力較低，加上一次過的上市相關開支7,300,000港元，權益回報率減至5.1%。權益回報率於截至二零一一年五月三十一日止五個月增至6.4%，主要由於上述原因，再加上增加使用獨立第三方放債人提供的計息貸款，涉及的財務費用較我們期內向客戶提出的放債率為低。

利息覆蓋比率

利息覆蓋比率以相應年度的除利息及稅項前溢利除以財務費用計算。隨著我們增加使用借款以敷業務所需，利息覆蓋比率降至截至二零零八年十二月三十一日止年度的4.6倍。我們於年底前償還大部份計息貸款，導致截至二零零九年十二月三十一日止年度利息覆蓋比率提升至6.0倍。截至二零一零年十二月三十一日止年度期間，由於期內我們的財務費用較低，該比率提高至13.3倍。利息覆蓋比率於截至二零一一年五月三十一日止五個月降至10.5倍，主要由於增加使用計息貸款為業務提供資金，使期內的財務費用增加。

資本開支

往績記錄期，本集團購入位於中環的辦公室及觀塘的儲存設施，總成本分別約為15,600,000港元及1,800,000港元。除上述購置物業外，我們的資本開支主要與總部及分行翻新及裝修、購買傢俱、辦公室設備、電腦及汽車有關。截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度，我們的資本開支分別達800,000港元及1,300,000港元。截至二零零九年十二月三十一日止年度的資本開支較高，主要由於我們添置於中環的辦公室物業及對分行門市進行約1,400,000港元的翻新工程，加上以約500,000港元購入一輛汽車(經已售出)。截至二零一零年十二月三十一日止年度就年內加強改善租賃的資本開支為700,000港元。我們截至二零一一年五月三十一日止五個月的資本開支為20,311港元，此有關於我們分行辦公室添置辦公室設備、電腦及傢俱及固定裝置。本集團於二零一一年五月三十一日及最後實際可行日期概無任何資本承擔。

物業權益及物業估值

獨立物業估值行中和邦盟評估有限公司於二零一一年九月三十日對我們的香港土地或樓宇物業權益進行估值。租賃物業並無任何商業價值。我們的自置及租賃物業連同有關估值及估值證書詳情，請參閱本招股章程「業務」一節「物業」一段及附錄三所載的估值報告。

財務資料

以下報表所示為於二零一一年五月三十一日的經審核合併財務資料所列按成本列賬的融資租約項下租賃土地及投資物業合計總額與本招股章程附錄三所載該等業務於二零一一年九月三十日估值的對賬：

	千港元
於二零一一年五月三十一日的融資租約項下租賃土地	15,697
減：折舊(二零一一年六月至九月期間)	<u>(20)</u>
融資租約項下租賃土地於二零一一年九月三十日的賬面淨值	15,677
加：重估盈餘(附註)	<u>8,083</u>
融資租約項下租賃土地於二零一一年九月三十日的估值	23,760
於二零一一年五月三十一日的投資物業	18,040
加：公平值調整	<u>660</u>
投資物業於二零一一年九月三十日的估值	18,700
於二零一一年九月三十日的估值總額	42,460

附註：遵照本集團的會計政策，融資租約項下租賃土地按歷史成本列賬，因此該等物業權益的重估盈餘，不會列入本集團截至二零一一年五月三十一日止年度的財務資料。

財務風險

我們涉及各種財務風險，包括日常營業中產生的利率風險、信貸風險及流動資金風險。

利率風險

利率風險指金融工具的價值或投資組合的利息收入將隨市場利率變動而波動的風險。往績記錄期內，我們的主要計息資產為銀行存款及應收計息貸款。銀行存款的利息主要基於香港銀行提供的存款利率。應收計息貸款則按固定利率計息。

我們透過將資產與負債的利率特性配對來控制利率風險。藉著定期監察當時的市況與產品相應地提供的指標利率，我們的董事會負責確保政策恰當，能夠監控本集團承擔的利率風險。會計部監察本集團的資產與負債的利率特性。我們絕大部分的應收貸款按固定利率計

財務資料

息，而年期較短，介乎於三至六個月。我們因時制宜地為該等應收貸款定價，以反映市場的波動，並維持合理的息差。詳情請參閱本招股章程附錄一本公司會計師報告附註31(a)。

參考過去十二個月的利率波動，本集團預計未來十二個月的變動水平大致相若。下表說明利率合理可能變動的敏感性，而本集團付息金融工具產生的所有其他變量維持不變。付息應收貸款分析顯示本集團應收貸款於浮動息率中利率可能變動的敏感性。

	基點變動	對除稅前 溢利的影響 港元	對權益的 影響 港元
二零零八年十二月三十一日			
銀行存款	+/-100	+/-39,120	+/-39,120
應收計息貸款	+/-100	+/-344,962	+/-344,962
應付計息貸款	+/-100	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
二零零九年十二月三十一日			
銀行存款	+/-50	+/-2,389	+/-2,389
應收計息貸款	+/-50	+/-111,558	+/-93,151
應付計息貸款	+ 50	-32,356	-27,017
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	-50	+ 39,470	+ 32,957
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
二零一零年十二月三十一日			
銀行存款	+/-50	+/-1,749	+/-1,749
應收計息貸款	+/-50	+/-63,438	+/-52,971
應付計息貸款	+ 50	-120,390	-100,526
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	-50	+ 37,807	+ 31,569
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
二零一一年五月三十一日			
銀行存款	+/-50	+/-2,025	+/-2,025
應收計息貸款	+/-50	+/-80,740	+/-67,418
應付計息貸款	+ 50	-28,487	-23,787
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	-50	+ 36,335	+ 30,339
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

信貸風險

信貸風險是由於對手無力或抗拒履行合約責任，造成虧損的風險。我們承擔的信貸風險主要源自我們向客戶提供融資服務。

財務資料

本集團的信貸政策指定有關信貸批核、審閱及監控程序。本集團所有新客戶須進行開戶手續，包括進行財務背景檢閱，以核實信貸的目的。信貸限額申請以一套完整的信貸原則作為指引，而該等申請須經正常獨立審閱。我們的董事會負責確保信貸政策及操作手冊合乎市場的需要，而貸款部則確保手冊所訂明的信貸批核、審閱及監控程序已獲著手的員工妥當遵行。有關信貸風險管理的詳情，請參閱「業務」一節「信貸政策與信貸監察」一段。關於我們承擔信貸風險的詳情，亦請參閱本招股章程附錄一本公司會計師報告附註31(b)。

流動性風險

流動性風險是本集團未能履行我們屆滿付款責任的風險。我們藉維持充足現金，加上從股東融資，並保持足夠的金融機構已承諾信貸額度應付流動資金需求，以管理流動性風險。我們的董事會負責確保本集團維持足夠的資本融資及信貸額度以應付流動資金需要。此舉乃藉每星期預測現金流量而達致。會計部會監察資金需要及並向管理層匯報情況。每間分行經理須向會計部報告每日休市後現金結餘，本集團管理層會進行隨機實地檢查，判別任何違規情況。

本集團並無與金融工具相關的重大不可撤回承諾，故並不承擔重大流動性風險。關於我們的信貸風險管理的詳情，請參閱「業務」一節「內部控制與庫務管理」一段。關於我們承擔的流動性風險，亦請參閱本招股章程附錄一本公司會計師報告附註31(d)。

資產負債表外安排

我們並無任何發行在外的衍生工具、資產負債表外擔保或遠期外匯合約。我們並無從事涉及不可兌換貿易合約的買賣活動。

無重大不利變動

董事確認，自二零一一年五月三十一日（即本招股章程附錄一所載本公司最近編製經審核財務報表日期）以來，本公司的財務或經營狀況或前景並無重大不利變動。

股息政策

自展開業務以來，我們僅曾宣派下文所述首次公開售股前股息。我們並無宣派截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止各年度的任何股息。根據董事會於二零一零年十月二十日舉行大會通過的決議案，我們向現有股東宣派首次公開售股前股息約6,300,000港元。我們以內部資源支付首次公開售股前股息，並於二零一零年十月二十六日向現有股東派付。

首次公開售股前股息以本集團可供分派資本儲備宣派。因此，董事認為首次公開售股前股息代表現有股東於往績記錄期內對本集團注資的投資回報。

儘管我們於緊隨首次公開售股前股息派付後的營運資金略為減少，惟本公司董事確認不會對業務經營及財務狀況構成任何重大不利影響。配售完成後，我們將繼續推行「未來計劃及業務目標」一節所載的業務策略，並以內部資源及根據配售發行新股份所得款項淨額提供資金。

配售完成後，我們日後或會以現金或我們認為合適的其他方法派發股息。決定宣派及派發股息與否均由董事建議並須獲股東批准。根據細則，本公司董事有權派付中期股息，惟僅可於本公司錄得溢利的情況下方可派付。派息決定將按照我們的經營業績、財務條件及狀況以及其他視為相關的因素一併檢討。

於最後實際可行日期，本公司並無任何預定的派息比率。於任何指定年度未分派的可供分派溢利可予以保留，供往後年度作分派之用。倘溢利以股息分派，該溢利部份將不得再投資於我們的業務。我們不能保證日後可宣派或派付任何股息。我們日後宣派的股息未必可反映以往宣派的股息，並將由董事會全權酌情決定。

可供分派儲備

於二零一零年十二月三十一日及二零一一年五月三十一日，本公司可供分派資本儲備分別約為148,300,000港元及148,300,000港元。

未經審核備考財務資料

以下根據創業板上市規則第7.31條編製的經調整有形資產淨值之未經審核備考報表僅供說明用途，載於下文以說明於二零一一年五月三十一日配售對我們有形資產淨值的影響，猶如配售已於二零一一年五月三十一日進行。

財務資料

未經審核備考經調整有形資產淨值

經調整有形資產淨值的未經審核備考報表僅供說明用途而編製，因其假設性質，未必能真實反映我們於二零一一年五月三十一日或配售後任何未來日期的合併有形資產淨值。合併有形資產淨值乃根據附錄一會計師報告內合併財務報表所載於二零一一年五月三十一日的合併資產淨值而編製，並經作出下述調整。有形資產淨值的未經審核備考報表並不構成本招股章程附錄一所載會計師報告的一部份。

	本公司股權 持有人於 二零一一年 五月三十一日 應佔經審核 有形資產淨值 千港元	估計根據 配售發行 新股份 所得款項 淨額 千港元	未經審核 備考經調整 有形資產 淨值 千港元	每股 未經審核 備考經調整 有形資產 淨值 港元
根據每股股份配售價 0.30港元計算	201,998	51,048	253,046	0.25
根據每股股份配售價 0.38港元計算	201,998	66,568	268,566	0.27

附註：

- 於二零一一年五月三十一日本公司股權持有人應佔經審核合併有形資產淨值乃基於本招股章程附錄一所載二零一一年五月三十一日本集團的會計師報告而計算。
- 發售200,000,000股新股份估計所得款項淨額乃根據配售價每股股份0.30港元及0.38港元計算，並已扣除包銷費及本公司應付的其他相關開支，惟並無計及因行使發售量調整權可能須發行的股份。
- 未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值乃經附註(2)所述的調整後，並基於假設配售在二零一一年五月三十一日完成，已發行股份合共為1,000,000,000股(包括本招股章程刊發日期已發行股份以及根據配售將予發行的股份，但不包括因發售量調整權獲行使而發行的股份)而釐訂。

根據創業板上市規則須作出的披露

董事確認於最後實際可行日期，彼等並不知悉任何情況可導致須根據創業板上市規則第17.15條至第17.21條規定而作出披露。