

以下為獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)為載入本招股章程而編製的會計師報告全文。



香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
18樓

敬啟者：

下文載列我們就第一信用控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)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各年及截至二零一一年五月三十一日止五個月(「有關期間」)及截至二零一零年五月三十一日止五個月(「比較性財務資料」)的財務資料(「財務資料」)發表的報告，財務資料乃根據下文附註2.1所載呈列基準編製，以供載入 貴公司就其股份於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)創業板初上市所刊發日期為二零一一年十一月三十日的招股章程(「招股章程」)。

貴公司於二零零九年三月九日在開曼群島按當地公司法第二十二章(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。 貴公司主要業務為投資控股。 貴集團主要從事提供及安排信貸融資。根據本招股章程企業重組及集團架構「企業發展」一節詳細闡述之企業重組(「重組」)， 貴公司於二零零九年四月二十五日成為目前組成 貴集團各附屬公司的控股公司。貴公司及其附屬公司採納十二月三十一日為其財政年結日。

就本報告而言， 貴公司各董事(「董事」)已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒布的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製 貴集團有關期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)，並按以下附註2.1所載基準表述。

董事須負責編製及真實而公平地列報相關財務報表及財務資料，並須為載有本報告的本招股章程內容承擔責任。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及視乎情況作出合理的會計估計。於編製財務資料時，必須挑選及貫徹應用合適會計政策，並作出審慎合理之判斷及估計。我們則負責根據財務資料的審核作出獨立意見，並據此向閣下匯報意見。

就財務資料進行的程序

就本報告而言，我們已根據香港會計師公會頒布的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」就財務資料進程序。

就比較性財務資料進行的程序

我們亦已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」對中期比較性資料作出審閱。審閱工作包括向管理層作出查詢及對財務資料應用分析性程序，並根據結果評估會計政策及呈列方式是否貫徹應用（惟已另作披露則除外），但不包括監控測試及核證資產、負債及交易等審核程序。由於審閱範圍遠較審核為小，故所提供的保證程度較審核為低。因此，我們不會對比較中期比較性資料發表意見。

就有關期間財務資料作出的意見

我們認為，就本報告而言及按附註2.1「財務資料附註」一節所載呈列基準，財務資料真實公平反映貴集團及貴公司於二零零八年、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事務狀況，以及貴集團於各有關期間的合併業績及現金流量。

就比較性財務資料作出的審閱結論

根據我們的審閱（並不構成審計），就本報告而言，我們並無得悉任何事項致使我們相信中期比較性資料在各重大方面並無按照財務資料所採納的基準編製。

A. 財務資料

合併全面收益表

	附註	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 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零一零年 港元 (未經審核)	二零一一年 港元
收益	5	52,090,498	53,031,337	40,445,799	15,481,489	18,186,058
其他收入	5	<u>1,303,061</u>	<u>1,811,126</u>	<u>4,821,127</u>	<u>1,271,828</u>	<u>3,161,539</u>
		53,393,559	54,842,463	45,266,926	16,753,317	21,347,597
行政開支		(11,170,008)	(12,121,374)	(13,995,029)	(5,397,543)	(6,247,329)
其他經營開支		(16,431,799)	(15,257,243)	(16,446,945)	(6,043,264)	(6,972,007)
財務費用	7	<u>(5,665,319)</u>	<u>(4,610,846)</u>	<u>(1,112,501)</u>	<u>(443,865)</u>	<u>(772,913)</u>
除稅前溢利	6	20,126,433	22,853,000	13,712,451	4,868,645	7,355,348
所得稅開支	10	<u>(3,791,700)</u>	<u>(5,235,147)</u>	<u>(3,771,120)</u>	<u>(1,273,762)</u>	<u>(1,946,421)</u>
年／期內溢利		<u>16,334,733</u>	<u>17,617,853</u>	<u>9,941,331</u>	<u>3,594,883</u>	<u>5,408,927</u>
其他全面收入(扣除稅項)						
可供出售資產； 公平值變動	16	<u>—</u>	<u>(579,708)</u>	<u>(3,712,083)</u>	<u>(2,514,173)</u>	<u>269,740</u>
年／期內其他全面收益 (扣除稅項)		<u>—</u>	<u>(579,708)</u>	<u>(3,712,083)</u>	<u>(2,514,173)</u>	<u>269,740</u>
年／期內全面收入總額		<u>16,334,733</u>	<u>17,038,145</u>	<u>6,229,248</u>	<u>1,080,710</u>	<u>5,678,667</u>
貴公司擁有人應佔溢利		<u>16,334,733</u>	<u>17,617,853</u>	<u>9,941,331</u>	<u>3,594,883</u>	<u>5,408,927</u>
貴公司擁有人應佔全面 收益總額		<u>16,334,733</u>	<u>17,038,145</u>	<u>6,229,248</u>	<u>1,080,710</u>	<u>5,678,667</u>
貴公司擁有人應佔每股盈利 基本及攤薄	11	<u>85仙</u>	<u>78仙</u>	<u>41仙</u>	<u>15仙</u>	<u>23仙</u>

合併財務狀況表

	附註	於二零零八年 十二月三十一日 港元	於二零零九年 十二月三十一日 港元	於二零一零年 十二月三十一日 港元	於二零一一年 五月三十一日 港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	998,378	2,622,592	2,201,160	1,830,573
投資物業	14	—	13,500,000	15,410,000	18,040,000
融資租約項下租賃土地	15	—	14,147,998	15,722,051	15,697,440
可供出售投資	16	—	18,447,525	19,934,720	20,204,460
應收貸款	18	52,065,505	38,158,840	54,947,016	58,491,613
遞延稅項資產	22	358,453	541,005	553,015	582,333
非流動資產總值		<u>53,422,336</u>	<u>87,417,960</u>	<u>108,767,962</u>	<u>114,846,419</u>
流動資產					
應收貸款	18	156,380,882	118,794,676	123,073,666	130,193,598
預付款項、按金及其他					
應收款項		393,712	851,125	4,196,898	4,295,560
應收一家關連公司款項		226,264	—	—	—
現金及現金等價物	19	6,772,145	8,388,047	1,848,377	5,362,516
應收稅項		—	—	932,112	1,316,350
流動資產總值		<u>163,773,003</u>	<u>128,033,848</u>	<u>130,051,053</u>	<u>141,168,024</u>
流動負債					
應付賬款		75,491	55,897	—	—
應計費用及其他應付款項	20	2,727,426	2,379,500	5,964,634	6,867,387
計息貸款	21	30,500,000	15,606,181	35,686,542	45,260,154
應付稅項		5,840,425	2,185,332	—	—
流動負債總額		<u>39,143,342</u>	<u>20,226,910</u>	<u>41,651,176</u>	<u>52,127,541</u>
流動資產淨值		<u>124,629,661</u>	<u>107,806,938</u>	<u>88,399,877</u>	<u>89,040,483</u>
扣除流動負債的資產總值		<u>178,051,997</u>	<u>195,224,898</u>	<u>197,167,839</u>	<u>203,886,902</u>
非流動負債					
遞延稅項負債	22	—	134,756	848,449	1,888,845
非流動負債總額		<u>—</u>	<u>134,756</u>	<u>848,449</u>	<u>1,888,845</u>
資產淨值		<u>178,051,997</u>	<u>195,090,142</u>	<u>196,319,390</u>	<u>201,998,057</u>
權益					
已發行股本	23	—	240,385	240,385	240,385
儲備		178,051,997	194,849,757	196,079,005	201,757,672
權益總額		<u>178,051,997</u>	<u>195,090,142</u>	<u>196,319,390</u>	<u>201,998,057</u>

合併權益變動表

	附註	已發行股本 港元	資本儲備* 港元	可供出售投資 重估儲備* 港元	保留溢利* 港元	總額 港元
於二零零八年一月一日		—	106,000,000	—	8,167,264	114,167,264
附屬公司當時擁有人 所作出資		—	47,550,000	—	—	47,550,000
年度全面收入總額		—	—	—	16,334,733	16,334,733
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日		—	153,550,000	—	24,501,997	178,051,997
於二零零九年三月九日(註冊成立日期) 發行的股份	23	—	—	—	—	—
發行的股份	23	192,308	(192,308)	—	—	—
紅股計劃發行的股份	23, 33	48,077	(48,077)	—	—	—
年度全面收入總額		—	—	(579,708)	17,617,853	17,038,145
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日		240,385	153,309,615	(579,708)	42,119,850	195,090,142
年度全面收入總額		—	—	(3,712,083)	9,941,331	6,229,248
二零一零年中期股息	12	—	(6,250,000)	—	—	(6,250,000)
宣派紅股股息所作出資**	33	—	1,250,000	—	—	1,250,000
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日		240,385	148,309,615	(4,291,791)	52,061,181	196,319,390
期內全面收入總額		—	—	269,740	5,408,927	5,678,667
於二零一一年五月三十一日		<u>240,385</u>	<u>148,309,615</u>	<u>(4,022,051)</u>	<u>57,470,108</u>	<u>201,998,057</u>

* 此等儲備賬包括分別於二零零八年、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的綜合財務狀況表的綜合儲備178,051,997港元、194,849,757港元、196,079,005港元及201,757,672港元。

** 該等紅股附帶的所有權利、利益或權益於達成附註33詳列的歸屬條件前已獲豁免。

合併現金流量表

附註	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 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零一零年 港元 (未經審核)	二零一一年 港元
經營業務的現金流量					
除稅前溢利	20,126,433	22,853,000	13,712,451	4,868,645	7,355,348
經以下各項調整：					
折舊	13	1,054,125	1,157,176	966,465	390,898
銀行利息收入	5	(39,120)	(1,055)	(82)	(175)
利息開支	7	5,665,319	4,610,846	1,112,501	772,913
股息收入	5	—	—	(1,337,962)	(186,488)
租賃土地溢價攤銷	15	—	15,843	43,991	24,611
出售物業、廠房及設備項 目虧損／(收益)	6	—	(1)	38,562	(74,181)
出售可供出售投資收益		—	—	(655,301)	—
投資物業公平價值收益	5	—	(1,271,801)	(1,910,000)	(2,630,000)
營運資金變動前經營溢利		26,806,757	27,364,008	11,970,519	4,786,385
應收貸款(增加)／減少		(88,699,452)	51,492,871	(21,067,166)	11,264,922
預付款項、按金及其他應收 款項增加		(116,079)	(457,413)	(3,345,773)	(5,167,451)
應收一家關連公司款項(增 加)／減少		(226,264)	226,264	—	—
應付賬款增加／(減少)		1,975	(19,594)	(55,897)	(55,897)
應計費用及其他應付款項增 加／(減少)		793,142	(347,926)	3,585,134	4,810,941
營運(所用)／產生的現金		(61,439,921)	78,258,210	(8,913,183)	15,638,900
已收銀行利息		39,120	1,055	188	82
已付香港所得稅		—	(8,938,036)	(6,186,881)	(1,103,394)
經營業務(所用)／產生的現 金淨流量		(61,400,801)	69,321,229	(15,099,876)	14,535,588
					(5,452,737)

附註	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 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零一零年 港元 (未經審核)	二零一一年 港元
投資活動的現金流量					
可供出售投資已收股息	—	—	1,337,962	62,095	186,488
購置物業、廠房及設備項目	13 (767,753)	(2,781,639)	(918,595)	(432,695)	(20,311)
購置投資物業	14 —	(12,228,199)	—	—	—
購置可供出售投資	—	(19,027,233)	(11,384,178)	(9,127,218)	—
出售物業、廠房及設備項目 所得款項	—	250	335,000	335,000	—
出售可供出售投資所得款項	—	—	6,840,201	—	—
融資租約項下購置租賃土地	15 —	(14,163,841)	(1,618,044)	(1,600,244)	—
投資活動(所用)/產生現金 淨流量	<u>(767,753)</u>	<u>(48,200,662)</u>	<u>(5,407,654)</u>	<u>(10,763,062)</u>	<u>166,177</u>
融資活動的現金流量					
發行股份所得款項	47,550,000	—	—	—	—
新計息貸款	137,500,000	71,606,181	31,068,000	669,084	25,000,000
償還計息貸款	(114,500,000)	(86,500,000)	(10,987,639)	—	(15,426,388)
已付股息	—	—	(5,000,000)	—	—
已付利息	<u>(5,665,319)</u>	<u>(4,610,846)</u>	<u>(1,112,501)</u>	<u>(443,865)</u>	<u>(772,913)</u>
融資活動產生/(所用) 現金淨流量	<u>64,884,681</u>	<u>(19,504,665)</u>	<u>13,967,860</u>	<u>225,219</u>	<u>8,800,699</u>
現金及現金等價物淨 增加/(減少)					
年初/(期初)現金及現金 等價物	<u>4,056,018</u>	<u>6,772,145</u>	<u>8,388,047</u>	<u>8,388,047</u>	<u>1,848,377</u>
年末/(期末)現金及現金 等價物	<u>6,772,145</u>	<u>8,388,047</u>	<u>1,848,377</u>	<u>12,385,792</u>	<u>5,362,516</u>
現金及現金等價物結餘分析					
現金及銀行結餘	19 <u>6,772,145</u>	<u>8,388,047</u>	<u>1,848,377</u>	<u>12,385,792</u>	<u>5,362,516</u>

貴公司財務狀況表

	附註	於二零零九年 十二月三十一日 港元	於二零一零年 十二月三十一日 港元	於二零一一年 五月三十一日 港元
非流動資產				
於附屬公司的投資	17	<u>150,000,000</u>	<u>150,000,000</u>	<u>150,000,000</u>
非流動資產總值		<u>150,000,000</u>	<u>150,000,000</u>	<u>150,000,000</u>
流動資產				
預付款項、按金及其他應收款項		—	3,422,204	3,674,931
應收一家附屬公司款項	24	<u>—</u>	<u>6,250,000</u>	<u>6,250,000</u>
流動資產總值		<u>—</u>	<u>9,672,204</u>	<u>9,924,931</u>
流動負債				
應付一家附屬公司款項	24	5,229,518	17,164,403	18,147,521
應計費用及其他應付款項	20	<u>—</u>	<u>3,788,499</u>	<u>3,842,680</u>
流動負債總額		<u>5,229,518</u>	<u>20,952,902</u>	<u>21,990,201</u>
流動負債淨額		<u>(5,229,518)</u>	<u>(11,280,698)</u>	<u>(12,065,270)</u>
資產淨值		<u>144,770,482</u>	<u>138,719,302</u>	<u>137,934,730</u>
權益				
已發行股本	23	240,385	240,385	240,385
儲備	28(b)	<u>144,530,097</u>	<u>138,478,917</u>	<u>137,694,345</u>
權益總額		<u>144,770,482</u>	<u>138,719,302</u>	<u>137,934,730</u>

財務資料附註

1. 公司資料

第一信用控股有限公司（「貴公司」）在開曼群島註冊成立為一家有限公司。貴公司註冊辦事處位於 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司主要業務為投資控股。其主要及間接持有的附屬公司乃於香港放債人條例下註冊的放債人，主要業務乃向客戶提供及安排信貸融資。貴公司及其附屬公司統稱為「貴集團」。

於本報告日期，貴公司於以下附屬公司直接或間接擁有權益，該等附屬公司於香港全部均為私人有限公司，或倘於香港以外地方註冊成立，則在性質上大致與在香港註冊成立的私人公司相若，詳情載列如下：

名稱	註冊成立的 地點及日期	已發行普通股本 面值	貴公司應佔股 權百分比	主要業務
直接持有				
First Holdings Consortium Limited	英屬處女群島 二零零六年 十二月十八日	150,000,000港元	100	投資控股
間接持有				
第一信用有限公司	香港 二零零六年 十二月十八日	153,550,000港元	100	提供及安排 信貸融資
Honour Event Limited	英屬處女群島 二零零七年 十月十八日	1美元	100	投資控股
迪協投資有限公司	香港 二零零九年 五月十五日	1港元	100	投資控股

所有目前組成 貴集團的公司已採納十二月三十一日為財政年度結算日。

貴公司註冊成立起初始期及截至二零一零年十二月三十一日止年度的法定財務報表根據香港財務報告準則編製。於本報告日期，並未編製 貴公司於二零一零年十二月三十一日後法定經審核財務報表，然而已審核 貴集團於截至二零一一年五月三十一日止五個月的相關財務報表。

2.1 呈報基準

根據重組，貴公司於二零零九年四月二十五日成為目前組成貴集團各附屬公司的控股公司。重組僅涉及在現存集團之上新置一家公司，該新公司並未從事任何其他業務，有關期間貴集團擁有權的其他變動與重組並無關係。因此，重組並無導致經濟價值狀況的任何改變，貴公司被視為First Holdings Consortium Limited的延續，故貴集團有關期間的財務資料及比較性財務資料乃採用合併會計法原則編製。

貴集團於有關期間各申報期的合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表包括目前組成貴集團所有公司的業績及股權變動及現金流量，猶如現行集團架構於有關期間已經存在或自其各自註冊成立或註冊日期起一直存在(以較短者為準)。貴集團於二零零八年、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的合併財務狀況表乃為反映貴集團的事務狀況而編製，乃假設其現行架構於該等日期已經存在或自其各自註冊成立或註冊日期起一直存在(以較短者為準)。

合併實體之資產淨值以現有賬面值綜合入賬。合併時商譽或任何收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益超出成本之差額不予確認。

所有集團內公司間重大交易及結餘已於合併賬目時對銷。

2.2 編製基準

財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)與香港公認會計原則編製。貴集團已提早採納所有自二零零八年、二零零九年、二零一零年及二零一一年一月一日開始的會計期間生效而與貴集團的營運有關的香港財務報告準則，連同有關過渡性條文，以編製整段有關期間的財務資料。

財務資料除可供出售投資及投資物業(以公平值釐定價值)外，乃按歷史成本基準編製。財務資料以港元(「港元」)呈列。

2.3 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則的影響

貴集團並無於財務資料中應用下列已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則 第1號修訂本	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則 — 嚴重高通脹及 剔除首次採用者的固定日期的修訂 ²
香港財務報告準則 第7號修訂本	香港財務報告準則第7號金融工具：披露 — 轉讓金融資產的修訂 ²
香港財務報告準則第9號	財務工具 ¹
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第11號	聯合安排 ¹
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露 ¹
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
香港會計準則第1號修訂本	香港會計準則第1號財務報表之呈列之修訂 ⁴
香港會計準則第12號修訂本	香港會計準則第12號所得稅 — 遞延稅項：收回相關資產之修訂 ³
香港會計準則第19號修訂本	香港會計準則第19號僱員福利之修訂 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	個別財務報表 ¹
香港會計準則第28號(經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 ¹

¹ 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一一年七月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效

除上述者外，香港會計師公會已頒布對二零一零年香港財務報告準則的改進，載呈一系列香港財務報告準則的修訂，主要以此消除不一致性及闡明文義。香港財務報告準則第3號及香港會計準則第27號的修訂本於二零一零年七月一日或之後開始的年度期間生效，而香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第34號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號的修訂於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效，惟各準則均有個別過渡條文。

貴集團現正評估初次應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響，但仍未得出結論此等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況構成重大影響。

2.4 主要會計政策概要

合併基準

財務資料乃根據綜合基準，於作出我們認為適合的調整後按經審核財務報表或各公司管理賬目應用合併會計原則編製。

合併會計涉及列入合併實體的財務報表項目，乃假設現行集團架構於整個有關期間已存在，或自其各自註冊成立或註冊日期起已存在，以較短者為準。貴集團於二零零八年、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的合併財務狀況表為呈列貴集團於各個日期的資產及負債而編製，乃假設現行集團架構於該等日期已經存在。

合併實體之資產淨值以現有賬面值綜合入賬。合併時商譽或任何收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益超出成本之差額不予確認。

所有集團內公司間重大交易及結餘已於綜合賬日時撇銷。

收益確認

收益於經濟利益有可能流向 貴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，而實際利率法指將預期財務工具年期內的估計未來現金收入折現至金融資產賬面淨值的利率。當貸款因減值損失而撇減，利息收入按為計量減值損失而用以折現未來現金收入之利率記錄（即初始實際利率）；
- (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。

附屬公司

附屬公司指 貴公司可直接或間接控制其財務及經營政策，從而自其業務中獲益的實體。

附屬公司的業績按已收及應收股息計入 貴公司損益賬。

股息

董事擬派之末期股息，會於財務狀況表內分類列為從股權項下的保留溢利的一項獨立分配，直至於股東大會上獲股東批准。該等股息獲股東批准及宣派後則確認為負債。

中期股息乃同時予以擬派及宣派，此乃 貴公司章程大綱及細則授予董事宣派中期股息之權力。因此，中期股息於擬派及宣派時即確認為負債。

非金融資產的減值

倘資產存在減值跡象或須進行年度減值測試（金融資產除外），會估計該項資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值及其公平值扣除銷售成本兩者中的較高者計算，並就個別資產而釐定，除非該項資產產生的現金流入不能大致獨立於其他資產或資產組別所產生的現金流入，在此情況下，可收回金額以該項資產所屬的現金產生單位釐定。

減值虧損僅在資產賬面值超過其可收回金額時確認。於評估使用價值時，貴集團會使用可反映目前市場對貨幣時間價值的評估及該資產特定風險的稅前折現率，將估計未來現金流量折現至其現值。減值虧損乃於產生期間在損益內與減值資產相應的開支類別扣除。

於各申報期末均會評估是否有任何跡象顯示以往確認的減值虧損不再存在或已減少。如有任何此等跡象，則估計可收回金額。於先前確認的資產減值虧損(商譽除外)僅在用以釐定該項資產的可收回金額的估計有變時撥回，但撥回金額不得高於若以往年度並無就該資產確認減值虧損而應確定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回的減值虧損於其產生期間計入損益賬。

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。

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貴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 貴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 貴集團為出租人，由 貴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 貴集團為承租人，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

貴集團金融資產分類為貸款及應收款項，及可供出售投資。 貴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 貴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。

貴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

貴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，貴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。倘貴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。此等金融資產根據貴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。倘於其後收回未來撇銷，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，貴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；
- 貴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。

倘貴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，惟以貴集團持續參與相關資產為限。於該情況下，貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按能反映貴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貴集團可能須支付的最高代價兩者間的較低者計量。

按攤銷成本入賬的金融負債

財務負債包括應付賬款、應計費用及其他應付款項，及計息貸款及借款，初步按公平值減直接應佔交易成本列賬，其後以實際利率法按攤銷成本計量，如折現影響並不重大，則按成本列賬。

盈虧於負債終止確認及就實際利率法攤銷程序在損益中確認。

計算攤銷成本時會計及收購所產生的任何折讓或溢價，並以之作為實際利率一部份的費用或成本。實際利率攤銷計入損益中之融資成本。

終止確認財務負債

財務負債於負債項下責任已解除或註銷或屆滿時終止確認。

當同一貸款人按存有重大差別的條款以另一項負債取代現有財務負債時，或現有負債的條款有重大修改時，有關交換或修改則被視為終止確認原有負債，並確認為一項新負債，而兩者在賬面值間的差額乃於損益賬中確認。

金融工具的公平值

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。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及於購入後三個月內到期可隨時轉換為已知金額現金但價值改變風險不大的短期高流動性投資，減須應要求償還並構成 貴集團現金管理之組成部份之銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物項目包括用途不受限制的手頭現金及銀行存款（包括定期存款）。

撥備

如 貴集團目前因以往事件而須承擔責任（法定或推定），以致很可能引致資源流出以清算責任，而有關利益流出金額可以有可靠估計，即確認撥備。未來營業虧損則不予確認撥備。

如出現多項類似責任，會否導致資源流出以清算責任乃經考慮責任的整體類別後釐定。即使同類別責任中任何一項可能導致資源流出的機會不大，仍會確認撥備。

倘折現影響重大，就撥備而確認之金額為預期清償債務所需開支於申報期末之現值。因時間過去而引致之折現現值之增加會計入損益中之融資成本。

借貸成本

與收購、建造或生產合資格資產(即必需一段長時間方能作其擬定用途或出售的資產)直接相關的借貸成本均撥充資本，作為此等資產的部分成本。於此等資產大致上已可作其擬定用途或出售時則停止將該等借貸成本撥充資本。全部其他借貸成本於其產生期間列作開支。借貸成本包括利息及實體於籌措資金時產生的其他成本。

關連方

如有以下情況之一的個人或與其關係密切的家庭成員為 貴集團的關聯方：(i)控制或共同控制 貴集團；(ii)對 貴集團施加重大影響；或 (iii)為 貴集團或者 貴集團的母公司的關鍵管理成員。

如有以下情況之一的實體為 貴集團的關聯方：

- a. 該實體與 貴集團屬同一集團之成員公司；
- b. 一個實體為另一實體之聯營公司或合資企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合資企業)；
- c. 兩個實體均為同一第三方之合資企業；
- d. 實體為 貴集團或與 貴集團有關連之實體就僱員利益設立之退休福利計劃。倘 貴公司本身便是該計劃，提供資助之僱主亦與 貴公司有關連；
- e. 實體受 貴集團關聯方的個人或與其關係密切的家庭成員控制或受共同控制；
- f. 為 貴集團關聯方的個人或與其關係密切的家庭成員(i)對實體有重大影響力或(ii)屬該實體(或該實體母公司)關鍵管理層成員。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認的項目相關的所得稅於損益以外確認，即於其他全面收入或直接於權益確認。

本期及過往期間的即期稅項資產及負債，乃根據於申報期末已實施或大致實施的稅率(及稅法)，考慮到 貴集團業務所在國家現行詮釋及慣例，以預期可自稅務機關收回或向稅務機關支付的金額計量。

遞延稅項乃使用負債法，就於申報期末資產及負債的稅基與其作財務申報用途的賬面值間所有暫時差額作出撥備。

除下述者外，所有應課稅暫時差額均確認為遞延稅項負債：

- 於初步確認非業務合併的交易中的資產或負債而產生遞延稅項負債，而有關遞延稅項負債於進行交易時對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響；及

- 對涉及附屬公司投資的應課稅暫時差額而言，倘若撥回暫時差額的時間可以控制，以及暫時差額可能在可見將來不會撥回。

除下述者外，所有可扣稅暫時差額、承前未用稅項抵免及未用稅項虧損均確認為遞延稅項資產，惟以日後有可能出現應課稅溢利可利用該等可扣稅暫時差額、承前未用稅項抵免及未用稅項虧損予以抵銷為限：

- 於初步確認非業務合併的交易中的資產或負債而產生遞延稅項負債，而有關遞延稅項負債於進行交易時對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 有關從附屬公司、聯營公司及合營公司的投資中產生的可扣稅暫時差額，僅在暫時差額有可能在可見將來撥回時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值會於各申報期末檢討，倘不再可能有足夠應課稅溢利可用於抵免全部或部分遞延稅項資產，則會予以扣減。過往未確認的遞延稅項資產會於各申報期末重估及於可能有足夠應課稅溢利可收回全部或部分遞延稅項資產時確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於各申報期末前已實施或大致實施的稅率及稅法，按預期於資產獲變現或負債償還期間適用的稅率計算。

倘存在以即期稅項資產抵銷即期稅項負債的合法權利，而遞延稅項乃涉及同一課稅實體及同一稅務機關，則遞延稅項資產及遞延稅項負債可互相抵銷。

以股份為基礎的付款交易

貴集團設有一項紅股計劃，旨在為對貴集團業務成功作出貢獻的貴公司董事提供鼓勵與獎賞。董事以股份為基礎的付款交易方式獲取報酬，從而提供服務作為權益工具的代價（「以權益結算的交易」）。

於二零零二年十一月七日後與僱員之間以權益結算的交易的成本乃參考授出權益當日的公平值計算。該公平值乃由外部估值師採用二項式模型或適合的價格模型釐定。

以權益結算的交易的成本，連同在績效及／或服務條件得到履行的期間內相應增加的權益確認。於歸屬日期前的各報告期末，以權益結算的交易所確認的累計費用，反映了歸屬期屆滿的程度及貴集團對於最終將歸屬的權益工具數量的最佳估計。期內於損益的借記或貸記金額，指該期初及期終所確認的累計費用的變動。

除須視乎市場條件或非歸屬條件而歸屬的以權益結算的交易外，對於最終並無歸屬的報酬並不確認為開支，而對於須視乎市場條件或非歸屬條件而歸屬的以權益結算的交易，在所有其他績效及／或服務條件均獲履行的情況下，不論市場條件或非歸屬條件是否符合，均視作已歸屬。

倘若以權益結算的報酬條款有所變更，則在達致原定條款的情況下，所確認的開支最少須達到猶如條款並無任何變更的水平。此外，倘若按變更日期計算，任何變更導致以股份為基礎的付款交易的公平值總額有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

倘若以權益結算的報酬被註銷，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認的授予報酬的開支，均須即時確認。這包括在 貴集團或其僱員控制內的非歸屬條件並未達成的任何報酬。然而，若授予新報酬代替已註銷的報酬，並於授出日期指定為替代報酬，則已註銷之報酬及新報酬，誠如前段所述，均應被視為原報酬的變更。所有已註銷的以權益結算的交易報酬均獲平等處理。

尚餘股份的攤薄影響在計算每股盈利時顯示為額外股份攤薄。

其他僱員福利

僱員休假權利

僱員於年假和長期服務休假之權利在僱員應享有時確認。 貴集團為截至申報期末止僱員已提供之服務而產生之年假及長期服務休假之估計負債作出應計款項。

僱員之病假及產假於僱員正式休假時予以確認。

溢利分派和分紅計劃

貴集團並無與其表現掛勾的溢利分派計劃。 貴集團設有按 貴集團表現為基礎的酌情花紅計劃。酌情花紅計劃的負債付款於 貴集團因僱員提供服務而有即時或推定的責任及對責任可作出可靠的估計時予以確認。

退休金計劃

貴集團為其所有僱員經營一項界定供款的強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。供款數目是根據僱員基本薪酬百分比計算，並於根據強積金計劃條例之規定於支付時在損益中扣除。 貴集團已將由強積金計劃所得的資產分開為一個獨立行政的基金。 貴集團根據強積金計劃作出之僱主供款時一經作出即全數歸僱員所有。

3. 重大會計判斷及估計

估計的不確定因素

涉及未來有極大風險導致下一個財政年度的資產與負債賬面值須作出重大調整的主要假設及於各申報期末估計不確定因素的其他主要來源概論如下。

金融資產減值

貴集團於每個申報期末檢查是否有客觀跡象表明一個或一組金融資產出現減值。如果有客觀跡象表明應收貸款或應收賬款及其他應收款項已經出現減值虧損，資產的賬面值與估計未來現金流量(不包括未來出現信貸損失)以原始實際利率(即初次確認時計算的實際利率)折現的現值之間差額確認減值虧損。估算減值虧損金額時，需要對是否存在客觀證據已發生減值虧損作出重大判斷，並需要對估計未來現金流量的現值作出重大估計。就應收貸款於二零零八年十二月三十一日、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確認的減值虧損分別為10,615,456港元、11,755,466港元、10,109,364港元及9,025,019港元。應收貸款的賬面值於二零零八年十二月三十一日、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分別為208,446,387港元、156,953,516港元、178,020,682港元及188,685,211港元。

遞延稅項資產

對於所有可予扣除臨時性差額、結轉的未使用稅項信貸及未使用稅項損失於可能獲得應課稅溢利作為抵銷，以動用該等可扣除臨時性差額、結轉的未使用稅項信貸及未使用稅項損失的情況下，遞延稅項資產一律確認入賬。為釐定可予確認的遞延稅項資產額，管理層需要根據日後可能出現應課稅溢利的時間及數額作出重大判斷。於二零零八年十二月三十一日、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，有關可扣除臨時性差額的遞延稅項資產被確認的金額為358,453港元、541,005港元、553,015港元及582,333港元。進一步詳情載於附註22。

4. 經營分部資料

於有關期間，貴集團所有收益均來自在香港提供及安排的信貸融資。收益是指貴集團向客戶提供貸款所得的利息收入。因為貴集團的資源為已整合及並無分散的財務資料，為進行資源分配及評估表現報告予貴集團的主要營運決策者的資料集中於貴集團的整體經營業績，因此並無呈列分類分析或有關貴集團產品及服務的資料。

於有關期間，貴集團所有來自外界客戶及資產的收益均產生自香港並存置於香港。

客戶資料

以下載列 貴集團與外界客戶主要交易的收益，而其各自收益佔 貴集團收益10%或以上：

	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 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零一零年 港元	二零一一年 港元
客戶A	9,676,436	6,824,662	—	—	—
客戶B	12,819,006	19,062,010	—	—	—
客戶C	—	—	5,771,237	2,001,333	2,040,667
	<u>22,495,442</u>	<u>25,886,672</u>	<u>5,771,237</u>	<u>2,001,333</u>	<u>2,040,667</u>

5. 收益及其他收入

收益亦為 貴集團的營業額，指借貸業務已收／應收利息。

於有關期間 貴集團已確認的收益及其他收入載列如下：

	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 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零一零年 港元 (未經審核)	二零一一年 港元
收益：					
貸款利息收入	51,863,734	52,974,521	40,180,788	15,344,753	18,022,351
已減值貸款利息收入	226,764	56,816	265,011	136,736	163,707
	<u>52,090,498</u>	<u>53,031,337</u>	<u>40,445,799</u>	<u>15,481,489</u>	<u>18,186,058</u>
其他收入：					
逾期費用收入	541,600	151,953	—	—	—
按揭開戶費收入	323,300	21,000	—	—	—
提早償還服務費收入	234,899	16,238	—	—	—
其他費用收入	164,142	191,838	539,577	246,830	125,244
銀行利息收入	39,120	1,055	188	82	175
租金收入總額	—	157,240	378,099	92,806	219,632
股息收入	—	—	1,337,962	62,095	186,488
	<u>1,303,061</u>	<u>539,324</u>	<u>2,255,826</u>	<u>401,813</u>	<u>531,539</u>
收益：					
投資物業公平值收益	—	1,271,801	1,910,000	795,834	2,630,000
出售可供出售投資所得變現收益	—	—	655,301	—	—
出售物業、廠房及設備項目收益	—	1	—	74,181	—
	<u>—</u>	<u>1,271,802</u>	<u>2,565,301</u>	<u>870,015</u>	<u>2,630,000</u>
其他收入及收益	<u>1,303,061</u>	<u>1,811,126</u>	<u>4,821,127</u>	<u>1,271,828</u>	<u>3,161,539</u>
總收益及其他收入	<u>53,393,559</u>	<u>54,842,463</u>	<u>45,266,926</u>	<u>16,753,317</u>	<u>21,347,597</u>

逾期費用收入指每項逾期償還所收取之固定金額行政費用。貴集團已於二零零九年四月停止徵收貸款逾期費用收入。

按揭開戶費收入指按揭貸款設置所收取之一次性服務費(根據貸款協議釐定)。貴集團已於二零零九年四月停止徵收貸款按揭開戶費收入。

提早償還服務費收入指根據已訂立之貸款協議，向與原條款或償還時間表有所出入之提早償還貸款所收取之罰款。當客戶無預先通知而提早償還貸款，即可徵收該項收入。集團自二零零九年四月起已停止就貸款徵收提早償還服務費。

其他費用收入指向要求延長償還日期之客戶所收取的利息及已收和應收取消申請的客戶之不可退還的申請費用。

銀行利息收入指銀行存款所產生之利息收入。

租金收入總額指 貴集團投資物業已收及應收租金。

投資物業公平值收益指 貴集團投資物業增值。

出售可供出售投資所得變現收益指 貴集團可供出售投資已收及應收銷售所得款項超出其賬面值的盈餘。

出售物業、廠房及設備項目收益指出售 貴集團物業、廠房及設備已收及應收出售所得款項多出其賬面淨值之盈餘。

6. 稅前溢利

於有關期間，本集團稅前溢利經已扣除／(計入)下列各項：

	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 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零一零年 港元	二零一一年 港元
核數師酬金	380,000	950,000	1,200,000	479,333	292,000
物業、廠房及設備及租賃土地之折舊	1,054,125	1,173,019	1,010,456	406,067	415,509
法律及專業費用	87,825	218,375	228,693	102,555	213,917
僱員福利開支(不包括董事酬金 (附註8))：					
工資及薪金	4,475,801	5,410,814	6,467,304	2,711,700	2,914,399
退休金計劃供款	314,069	396,200	472,079	192,716	204,619
	<u>4,789,870</u>	<u>5,807,014</u>	<u>6,939,383</u>	<u>2,904,416</u>	<u>3,119,018</u>
出售物業、廠房及設備項目(收 益)／虧損	—	(1)	38,562	(74,181)	—
投資物業公平值收益	—	(1,271,801)	(1,910,000)	(795,834)	(2,630,000)
有關土地及樓宇支付最低租金 (根據經營租約)	1,145,695	1,181,567	1,205,032	548,052	511,593
應收貸款撥備	<u>11,565,769</u>	<u>5,543,113</u>	<u>2,591,819</u>	<u>1,094,627</u>	<u>3,670,884</u>

7. 融資成本

	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 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零一零年 港元	二零一一年 港元
貸款利息					
五年內全數付償：					
— 獨立貸款人(附註)	2,678,630	671,026	850,719	299,070	772,913
— 股東	<u>2,986,689</u>	<u>3,939,820</u>	<u>261,782</u>	<u>144,795</u>	<u>—</u>
	<u>5,665,319</u>	<u>4,610,846</u>	<u>1,112,501</u>	<u>443,865</u>	<u>772,913</u>

附註：香港詮釋第5號財務報表之呈列—借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類規定，借款人須於財務狀況表內將包含條款使放債方有權無條件隨時要求償還款項的定期貸款悉數列為即期，而無論是否曾出現違約情況，亦不論貸款協議內是否列有任何其他條款及到期日。該詮釋於二零一零年十一月二十九日生效，具有追溯力。因此，貴集團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的銀行貸款於合併財務狀況表內列為即期負債。

貴集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度整個期間並無任何銀行貸款。根據銀行貸款的到期條款，該等無須五年內悉數償付的貸款利息開支於截至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分別為118,263港元、268,965港元及112,611港元。

8. 董事薪酬

根據香港《公司條例》第161條，於有關期間披露之董事薪酬載列如下：

	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 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零一零年 港元	二零一一年 港元
袍金	—	—	—	—	—
其他酬金：					
薪金、津貼及實物福利	2,740,000	2,660,000	3,174,000	1,110,000	1,635,000
酌情花紅	525,000	222,000	333,000	—	—
退休金計劃供款	299,400	315,500	379,400	131,625	196,625
	<u>3,564,400</u>	<u>3,197,500</u>	<u>3,886,400</u>	<u>1,241,625</u>	<u>1,831,625</u>

	薪金、津貼 袍金及實物福利		退休金計劃 酌情花紅		總酬金
	港元	港元	港元	港元	
截至二零零八年十二月三十一日 止年度					
執行董事：					
冼國林	—	1,240,000	470,000	142,500	1,852,500
何筱敏	—	275,000	15,000	25,350	315,350
梁偉雄	—	410,000	20,000	37,800	467,800
曾仁光	—	815,000	20,000	93,750	928,750
	—	<u>2,740,000</u>	<u>525,000</u>	<u>299,400</u>	<u>3,564,400</u>
非執行董事：					
蔡思聰	—	—	—	—	—
梁芷柔	—	—	—	—	—
譚毓楨	—	—	—	—	—
曾啟健	—	—	—	—	—
黃海慈	—	—	—	—	—
任沛	—	—	—	—	—
	—	<u>2,740,000</u>	<u>525,000</u>	<u>299,400</u>	<u>3,564,400</u>

貴集團其時的最終控股公司First Holdings Consortium Limited於截至二零零八年十二月三十一日止年度整個期間並無任何獨立非執行董事。

	袍金 港元	薪金、津貼 及實物福利 港元	酌情花紅 港元	退休金計劃 供款 港元	總酬金 港元
截至二零零九年十二月三十一日					
止年度					
執行董事：					
洗國林	—	1,200,000	100,000	150,000	1,450,000
何筱敏	—	276,000	23,000	27,600	326,600
梁偉雄	—	404,000	34,000	40,400	478,400
曾仁光	—	780,000	65,000	97,500	942,500
	—	2,660,000	222,000	315,500	3,197,500
非執行董事：					
蔡思聰	—	—	—	—	—
譚毓楨	—	—	—	—	—
曾啟健	—	—	—	—	—
黃海慈	—	—	—	—	—
任沛	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
	—	2,660,000	222,000	315,500	3,197,500

貴公司於截至二零零九年十二月三十一日止年度整個期間並無任何獨立非執行董事。

	袍金 港元	薪金、津貼 及實物福利 港元	酌情花紅 港元	退休金 計劃供款 港元	總酬金 港元
截至二零一零年十二月三十一日止年度					
執行董事：					
冼國林	—	1,700,000	200,000	212,500	2,112,500
何筱敏	—	286,000	30,000	28,600	344,600
梁偉雄	—	408,000	36,000	40,800	484,800
曾仁光	—	780,000	67,000	97,500	944,500
	—	<u>3,174,000</u>	<u>333,000</u>	<u>379,400</u>	<u>3,886,400</u>
非執行董事：					
戴國良	—	—	—	—	—
譚毓楨	—	—	—	—	—
曾啟健	—	—	—	—	—
黃海慈	—	—	—	—	—
任沛	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：					
李傑之	—	—	—	—	—
楊保安	—	—	—	—	—
陳通德	—	—	—	—	—
陳海雲	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
	—	<u>3,174,000</u>	<u>333,000</u>	<u>379,400</u>	<u>3,886,400</u>
截至二零一零年五月三十一日止五個月					
執行董事：					
冼國林	—	500,000	—	62,500	562,500
何筱敏	—	115,000	—	11,500	126,500
梁偉雄	—	170,000	—	17,000	187,000
曾仁光	—	325,000	—	40,625	365,625
	—	<u>1,110,000</u>	—	<u>131,625</u>	<u>1,241,625</u>
非執行董事：					
譚毓楨	—	—	—	—	—
曾啟健	—	—	—	—	—
黃海慈	—	—	—	—	—
任沛	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：					
陳通德	—	—	—	—	—
陳海雲	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
	—	<u>1,110,000</u>	—	<u>131,625</u>	<u>1,241,625</u>

	袍金 港元	薪金、津貼 及實物福利 港元	酌情花紅 港元	退休金計劃 港元	總酬金 港元
截至二零一一年五月三十一日止五個月					
執行董事：					
冼國林	—	1,000,000	—	125,000	1,125,000
何筱敏	—	140,000	—	14,000	154,000
梁偉雄	—	170,000	—	17,000	187,000
曾仁光	—	325,000	—	40,625	365,625
	—	1,635,000	—	196,625	1,831,625
非執行董事：					
戴國良	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：					
李傑之	—	—	—	—	—
楊保安	—	—	—	—	—
陳通德	—	—	—	—	—
陳海雲	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
	—	1,635,000	—	196,625	1,831,625

於二零零八年八月二十五日，梁芷柔女士辭任First Holdings Consortium Limited董事。

於二零零九年八月二十五日，蔡思聰先生辭任First Holdings Consortium Limited董事。

於二零一零年四月九日，陳通德先生及陳海雲先生獲委任為第一信用控股有限公司董事。

於二零一零年九月二日，戴國良先生獲委任為第一信用控股有限公司董事。

於二零一零年十月二十九日，曾啟健先生、譚毓楨女士、黃海慈女士及任沛先生辭任First Holdings Consortium Limited董事。

於二零一零年十一月十八日，李傑之先生及楊保安先生獲委任為第一信用控股有限公司董事。

9. 五名最高薪僱員

於有關期間，五名最高薪僱員包括四名董事(其酬金詳情載於上文附註8)。於有關期間，餘下一名最高薪僱員(非董事)酬金詳情載列如下：

	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 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零一零年 港元 (未經審核)	二零一一年 港元
薪金、津貼及實物福利	682,548	702,200	704,600	271,000	142,200
與表現有關之花紅	18,000	—	4,000	—	6,000
退休金計劃供款	60,000	64,800	65,040	27,100	14,220
	<u>760,548</u>	<u>767,000</u>	<u>773,640</u>	<u>298,100</u>	<u>162,420</u>

酬金屬於下列組別之最高薪僱員(非董事)數目載列如下：

	僱員數量				
	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 (未經審核)	二零一一年
零至1,000,000港元	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>1</u>

於有關期間，貴集團概無向任何五名最高薪人士支付酬金，以作為其加盟貴集團或加盟貴集團後之獎勵或離職補償。

10. 所得稅

於有關期間，香港利得稅根據來自香港之估計應課稅溢利，於二零零八/二零零九課稅年度、二零零九/二零一零課稅年度、二零一零/二零一一課稅年度及二零一一/二零一二課稅年度均按稅率16.5%作出撥備。

全面收益報表支銷之稅項為：

	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 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零一零年 港元	二零一一年 港元
本年度/本期間撥備	4,171,143	5,300,512	3,026,628	1,152,575	947,970
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(20,990)	(17,569)	42,809	—	(12,627)
遞延稅項(附註22)	<u>(358,453)</u>	<u>(47,796)</u>	<u>701,683</u>	<u>121,187</u>	<u>1,011,078</u>
本年度/本期間稅項支出	<u>3,791,700</u>	<u>5,235,147</u>	<u>3,771,120</u>	<u>1,273,762</u>	<u>1,946,421</u>

於有關期間，適用於按法定稅率計算的除稅前溢利之稅項支出與按實際稅率計算之稅務狀況的對賬如下：

	於二零零八年 十二月三十一日		於二零零九年 十二月三十一日		於二零一零年 十二月三十一日		二零一零年 五月三十一日		二零一一年 五月三十一日	
	港元	%	港元	%	港元	%	港元	%	港元	%
除稅前溢利	<u>20,126,433</u>		<u>22,853,000</u>		<u>13,712,451</u>		<u>4,868,645</u>		<u>7,355,348</u>	
按適用稅率計算	3,320,861	16.5	3,770,745	16.5	2,262,554	16.5	803,326	16.5	1,213,632	16.5
過往期間即期稅項的調整	(20,990)	(0.1)	(17,569)	(0.1)	42,809	0.3	—	—	(12,627)	(0.2)
毋須課稅收入	(6,455)	—	(11,811)	(0.1)	(220,794)	(1.6)	(10,259)	(0.2)	(30,799)	(0.4)
不可扣稅開支	517,742	2.5	1,548,906	6.8	1,253,300	9.1	—	—	129,454	1.8
未確認之臨時差額	—	—	(70,335)	(0.3)	421,574	3.1	553,284	11.4	617,524	8.4
未確認稅項虧損	(19,458)	(0.1)	—	—	—	—	—	—	—	—
其他	—	—	15,211	0.1	11,677	0.1	(72,589)	(1.5)	29,237	0.4
以實際稅率計算之稅項支出	<u>3,791,700</u>	<u>18.8</u>	<u>5,235,147</u>	<u>22.9</u>	<u>3,771,120</u>	<u>27.5</u>	<u>1,273,762</u>	<u>26.2</u>	<u>1,946,421</u>	<u>26.5</u>

11. 股東應佔每股盈利

於有關期間，每股基本盈利乃基於股東應佔溢利及期內已發行普通股之加權平均數作計算(假設 貴公司於二零零九年三月九日(註冊成立之日)發行之股未繳股份，及其後 貴公司於二零零九年四月二十五日(貴集團重組之日)發行之19,230,766股股份已於有關期間發行)。

由於 貴集團於該等年度/期間已發行之普通股並無潛在攤薄影響，故未就有關期間之每股基本盈利金額作出調整。

	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 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零一零年 港元	二零一一年 港元
盈利					
計算每股基本盈利時所用之 股東應佔溢利	<u>16,334,733</u>	<u>17,617,853</u>	<u>9,941,331</u>	<u>3,594,883</u>	<u>5,408,927</u>

(未經審核)

	股份數目				
	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
股份					
計算每股基本盈利時所用年／期					
內已發行普通股加權平均數	<u>19,230,767</u>	<u>22,536,878</u>	<u>24,038,459</u>	<u>24,038,459</u>	<u>24,038,459</u>
每股盈利	<u>85仙</u>	<u>78仙</u>	<u>41仙</u>	<u>15仙</u>	<u>23仙</u>

12. 股息

	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
	港元	港元	港元	港元	港元
中期股息	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,250,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零一零年十月二十日，貴公司董事建議就截至二零一零年十二月三十一日止年度派付每股普通股0.26港元的中期股息，從貴公司的資本儲備支付。

13. 物業、廠房及設備

貴集團

	樓宇 港元	租賃 物業裝修 港元	傢俱及固定 裝置 港元	辦公室設備 港元	汽車 港元	電腦 港元	總計 港元
二零零八年十二月三十一日							
於二零零八年一月一日	—	707,720	139,178	124,330	—	313,522	1,284,750
添置	—	359,440	76,432	156,443	—	175,438	767,753
年內作出撥備的折舊	—	(535,348)	(123,816)	(138,161)	—	(256,800)	(1,054,125)
於二零零八年十二月三十一日， 扣除累計折舊	—	531,812	91,794	142,612	—	232,160	998,378
於二零零八年十二月三十一日：							
成本	—	1,233,360	266,627	309,415	—	552,943	2,362,345
累計折舊	—	(701,548)	(174,833)	(166,803)	—	(320,783)	(1,363,967)
賬面淨值	—	531,812	91,794	142,612	—	232,160	998,378
	樓宇 港元	租賃 物業裝修 港元	傢俬及裝置 港元	辦公室設備 港元	汽車 港元	電腦 港元	總計 港元
二零零九年十二月三十一日							
於二零零九年一月一日	—	531,812	91,794	142,612	—	232,160	998,378
添置	1,444,775	260,340	156,416	244,642	478,000	197,466	2,781,639
出售	—	—	—	(249)	—	—	(249)
年內作出撥備的折舊	(66,499)	(483,023)	(108,362)	(162,278)	(79,666)	(257,348)	(1,157,176)
於二零零九年十二月三十一日， 扣除累計折舊	1,378,276	309,129	139,848	224,727	398,334	172,278	2,622,592
於二零零九年十二月三十一日：							
成本	1,444,775	1,493,700	423,043	549,169	478,000	750,409	5,139,096
累計折舊	(66,499)	(1,184,571)	(283,195)	(324,442)	(79,666)	(578,131)	(2,516,504)
賬面淨值	1,378,276	309,129	139,848	224,727	398,334	172,278	2,622,592

貴集團

	樓宇 港元	租賃 物業裝修 港元	傢俱及固定 裝置 港元	辦公室設備 港元	汽車 港元	電腦 港元	總計 港元
二零一零年十二月三十一日							
於二零一零年一月一日	1,378,276	309,129	139,848	224,727	398,334	172,278	2,622,592
添置	187,561	502,290	89,111	80,830	—	58,803	918,595
出售	—	—	(4,267)	(836)	(368,459)	—	(373,562)
期內作出撥備的折舊	(156,605)	(384,533)	(110,092)	(150,492)	(29,875)	(134,868)	(966,465)
於二零一零年十二月三十一日， 扣除累計折舊	<u>1,409,232</u>	<u>426,886</u>	<u>114,600</u>	<u>154,229</u>	<u>—</u>	<u>96,213</u>	<u>2,201,160</u>
於二零一零年十二月三十一日：							
成本	1,632,336	1,732,860	449,119	622,089	—	806,917	5,243,321
累計折舊	(223,104)	(1,305,974)	(334,519)	(467,860)	—	(710,704)	(3,042,161)
賬面淨值	<u>1,409,232</u>	<u>426,886</u>	<u>114,600</u>	<u>154,229</u>	<u>—</u>	<u>96,213</u>	<u>2,201,160</u>
	樓宇 港元	租賃物業裝修 港元	傢俱及固定 裝置 港元	辦公室設備 港元	汽車 港元	電腦 港元	總計 港元
二零一一年五月三十一日							
於二零一一年一月一日	1,409,232	426,886	114,600	154,229	—	96,213	2,201,160
添置	—	—	2,394	10,317	—	7,600	20,311
出售	—	—	—	—	—	—	—
期內作出撥備的折舊	(67,958)	(158,881)	(49,108)	(68,273)	—	(46,678)	(390,898)
於二零一一年五月三十一日， 扣除累計折舊	<u>1,341,274</u>	<u>268,005</u>	<u>67,886</u>	<u>96,273</u>	<u>—</u>	<u>57,135</u>	<u>1,830,573</u>
於二零一一年五月三十一日：							
成本	1,632,336	1,732,860	451,513	632,406	—	814,517	5,263,632
累計折舊	(291,062)	(1,464,855)	(383,627)	(536,133)	—	(757,382)	(3,433,059)
賬面淨值	<u>1,341,274</u>	<u>268,005</u>	<u>67,886</u>	<u>96,273</u>	<u>—</u>	<u>57,135</u>	<u>1,830,573</u>

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，貴集團賬面淨值約為1,378,000港元、1,409,000港元及1,341,000港元之樓宇已作為授予貴集團兩項銀行貸款之抵押。該貸款分別於二零零九年七月十七日及二零一零年五月十日用作購買樓宇(附註21)。

14. 投資物業

貴集團

	於二零零八年 十二月三十一日 港元	於二零零九年 十二月三十一日 港元	於二零一零年 十二月三十一日 港元	於二零一一年 五月三十一日 港元
於年／期初之賬面值	—	—	13,500,000	15,410,000
添置(來自收購)	—	12,228,199	—	—
公平值調整淨溢利	—	1,271,801	1,910,000	2,630,000
於年／期末之賬面值	—	13,500,000	15,410,000	18,040,000

貴集團的投資物業位於香港，根據長期租約持有。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，投資物業獲專業獨立合資格估值師中和邦盟評估有限公司按現有用途基準重估其公開市值分別為13,500,000港元、15,410,000港元及18,040,000港元。該投資物業根據經營租約租賃予第三方，且作為授予貴公司一間附屬公司銀行貸款之抵押(附註21)。

15. 根據融資租約租賃土地

貴集團

	於二零零八年 十二月三十一日 港元	於二零零九年 十二月三十一日 港元	於二零一零年 十二月三十一日 港元	於二零一一年 五月三十一日 港元
於年／期初之賬面值	—	—	14,147,998	15,722,051
添置(來自收購)	—	14,163,841	1,618,044	—
於年／期內折舊	—	(15,843)	(43,991)	(24,611)
於年／期末之賬面值	—	14,147,998	15,722,051	15,697,440

該租賃土地位於香港，根據一份長期租約持有。

16. 可供出售投資

貴集團

	於二零零八年 十二月三十一日 港元	於二零零九年 十二月三十一日 港元	於二零一零年 十二月三十一日 港元	於二零一一年 五月三十一日 港元
於香港上市權益投資，按公平值	—	18,447,525	19,934,720	20,204,460

截至二零零九年及二零一零年十二月三十一止年度，貴集團於有關期間可供出售投資之虧損總額分別為579,708港元及3,712,083港元，已於其他全面收益中確認。截至二零一一年五月三十一日止五個月，貴集團可供出售投資的總收益269,740港元已於其他全面收益中確認。

上述投資包括股權證券投資，其已獲指定為可供出售金融資產，且並無固定到期日或票息。上市權益投資之公平值乃以掛牌市場價格為基準。

17. 在附屬公司之投資

貴公司

	於二零零九年 十二月三十一日 港元	於二零一零年 十二月三十一日 港元	於二零一一年 五月三十一日 港元
未上市股份，成本	150,000,000	150,000,000	150,000,000

集團內之所有重大交易及結餘已於合併賬目時對銷。

於本報告日期，貴公司直接或間接擁有附屬公司之權益，所有附屬公司之性質與香港註冊成立的私人公司大致相近，詳情載列於附註1。

18. 應收貸款

貴集團

	於二零零八年 十二月三十一日 港元	於二零零九年 十二月三十一日 港元	於二零一零年 十二月三十一日 港元	於二零一一年 五月三十一日 港元
客戶貸款及墊款	216,974,833	166,426,517	185,745,627	195,468,351
應計利息	<u>2,087,010</u>	<u>2,282,465</u>	<u>2,384,419</u>	<u>2,241,879</u>
	219,061,843	168,708,982	188,130,046	197,710,230
獨立評估之減值撥備	(8,449,885)	(8,741,610)	(7,894,636)	(6,795,912)
集體評估之減值撥備	<u>(2,165,571)</u>	<u>(3,013,856)</u>	<u>(2,214,728)</u>	<u>(2,229,107)</u>
	<u><u>208,446,387</u></u>	<u><u>156,953,516</u></u>	<u><u>178,020,682</u></u>	<u><u>188,685,211</u></u>

貴集團一直嚴格控制未收回應收貸款，務求將信貸風險減至最低。管理人員定期檢查逾期結餘。

於報告期末，應收貸款到期情況載列如下(基於到期日及已扣除撥備)：

貴集團

	於二零零八年 十二月三十一日 港元	於二零零九年 十二月三十一日 港元	於二零一零年 十二月三十一日 港元	於二零一一年 五月三十一日 港元
即期	156,380,882	118,794,676	123,073,666	130,193,598
1至5年	11,869,705	12,426,049	23,324,834	23,294,374
超過5年	<u>40,195,800</u>	<u>25,732,791</u>	<u>31,622,182</u>	<u>35,197,239</u>
	<u><u>208,446,387</u></u>	<u><u>156,953,516</u></u>	<u><u>178,020,682</u></u>	<u><u>188,685,211</u></u>

於二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日及二零一一年五月三十一日，在應收貸款撥備中分別包括8,449,885港元、8,741,610港元、7,894,636港元及6,795,912港元的個別減值應收貸款撥備，涉及的應收貸款總額分別為25,793,097港元、24,943,820港元、19,705,853港元及18,572,368港元。個別減值應收貸款為陷入財政困境之客戶，預期僅有一部份應收款項可收回。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，所有個別減值應收貸款中，貴集團持有抵押品之公平值分別為7,770,000港元、6,536,486港元、零港元及零港元。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，所有逾期但未減值貸款中，作為一按貸款之住宅單位抵押公平值(按現行市價)為9,200,000港元、1,750,000港元、1,700,000港元及1,900,000港元，而於二零零八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作為二按貸款之住宅單位抵押公平值(按現行市價)為1,650,000港元、3,500,000港元及2,600,000港元。於二零零九年十二月三十一日，貴集團概無持有任何應收二按貸款抵押品。

應收貸款的信貨質量分析載列如下：

貴集團

	於二零零八年 十二月三十一日 港元	於二零零九年 十二月三十一日 港元	於二零一零年 十二月三十一日 港元	於二零一一年 五月三十一日 港元
未逾期或減值				
— 無抵押貸款	138,177,410	110,825,575	124,956,901	108,760,820
— 有抵押貸款	44,405,938	29,772,384	37,248,798	62,619,515
逾期但無減值				
— 逾期不足一個月	5,899,104	647,095	2,547,601	2,072,678
— 逾期一至三個月	4,786,294	2,520,108	3,670,893	5,684,849
	<u>193,268,746</u>	<u>143,765,162</u>	<u>168,424,193</u>	<u>179,137,862</u>
減值(附註)	<u>25,793,097</u>	<u>24,943,820</u>	<u>19,705,853</u>	<u>18,572,368</u>
	<u>219,061,843</u>	<u>168,708,982</u>	<u>188,130,046</u>	<u>197,710,230</u>

附註：包括已就減值虧損作出部分或全數撥備的應收款項。

並無逾期亦無減值之應收款項為一批近期並無拖欠記錄的不同類型客戶之欠款。

已逾期但並無減值之應收款項均為多名於貴集團有良好記錄之個人客戶。根據經驗，由於信貸質量並無重大改變，且結餘仍視為可全數收回，所以貴公司董事認為毋須就個別貸款作出減值撥備。

19. 現金及現金等價物

貴集團

	於二零零八年 十二月三十一日 港元	於二零零九年 十二月三十一日 港元	於二零一零年 十二月三十一日 港元	於二零一一年 五月三十一日 港元
現金及銀行	<u>6,772,145</u>	<u>8,388,047</u>	<u>1,848,377</u>	<u>5,362,516</u>

於銀行之現金按照活期存款的浮動利率獲得利息。銀行結餘存於近年並無拖欠記錄的信譽良好的銀行。現金及現金等價物的賬面值接近其公平值。

20. 應計費用及其他應付款項

貴集團

	於二零零八年 十二月三十一日 港元	於二零零九年 十二月三十一日 港元	於二零一零年 十二月三十一日 港元	於二零一一年 五月三十一日 港元
遞延商戶收費收入	187,000	59,129	13,686	3,079
遞延手續費收入	322,401	229,118	113,943	—
其他應付款項	152,561	352,285	408,361	521,015
僱員支出撥備	842,264	284,558	235,744	393,346
多收利息撥備	720,000	63,468	—	—
經營開支應計費用	503,200	1,390,942	1,404,401	2,107,267
上市成本應計費用	—	—	3,788,499	3,842,680
	<u>2,727,426</u>	<u>2,379,500</u>	<u>5,964,634</u>	<u>6,867,387</u>

貴公司

	於二零零九年 十二月三十一日 港元	於二零一零年 十二月三十一日 港元	於二零一一年 五月三十一日 港元
上市成本應計費用	—	3,788,499	3,842,680
	<u>—</u>	<u>3,788,499</u>	<u>3,842,680</u>

21. 計息貸款

貴集團

	實際利率	到期日	賬面值 港元
二零零八年十二月三十一日			
來自獨立第三方之貸款	年利率18%	二零零九年	5,000,000
來自股東之貸款 (附註27)	年利率9%至21%	二零零九年	<u>25,500,000</u>
			<u>30,500,000</u>
二零零九年十二月三十一日			
來自銀行之貸款	按一個月香港銀行同業拆息 加1.50%計息	二零二四年	<u>15,606,181</u>
二零一零年十二月三十一日			
來自銀行之貸款	按一個月香港銀行同業拆息 加1.50%計息	二零二四年	14,652,288
來自銀行之貸款	最優惠借貸利率減2.5%計息	二零二五年	1,034,254
來自獨立第三方之貸款	年利率8%至8.5%	二零一一年	<u>20,000,000</u>
			<u>35,686,542</u>
	實際利率	到期日	賬面值 港元
二零一一年五月三十一日			
來自銀行之貸款	按一個月香港銀行同業拆息 加1.50%計息	二零二四年	14,250,407
來自銀行之貸款	最優惠借貸利率減2.5%計息	二零二五年	1,009,747
來自獨立第三方之貸款	年利率8%至8.5%	二零一二年	<u>30,000,000</u>
			<u>45,260,154</u>

貴集團

	於十二月三十一日			於二零一一年 五月三十一日 港元
	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	
一年內或按要求時	30,500,000	15,606,181	35,686,542	45,260,154
第二年	—	—	—	—
第三至第五年(包括首尾兩年)	—	—	—	—
五年後	—	—	—	—
	<u>30,500,000</u>	<u>15,606,181</u>	<u>35,686,542</u>	<u>45,260,154</u>

如上文附錄7所述，由於採納於二零一零年十一月二十九日生效之香港詮釋第5號，貴集團銀行貸款於二零零九年十二月三十一日合共的15,606,181港元、於二零一零年十二月三十一日合共的15,686,542港元及於二零一一年五月三十一日合共的15,260,154港元均包含一項按要求償還的條款，故列為流動負債。為上文分析而言，此等貸款被列入即期計息貸款，並被計入須於按要求時即時償還貸款。

根據 貴集團計息貸款的屆滿期，包括上述銀行貸款，應付的總額為：所有在二零零八年十二月三十一日未償還的計息貸款，30,500,000港元將於一年內到期或須於按要求時即時還款；在二零零九年十二月三十一日未償還的計息貸款，1,000,937港元將於一年內到期或須於按要求時即時還款、1,058,346港元於第二年到期、3,111,908港元於第三年至第五年內到期(包括首尾兩年)，餘款10,434,990港元則於五年後到期；在二零一零年十二月三十一日未償還的計息貸款，21,067,951港元將於一年內到期或須於按要求時即時還款、1,128,904港元於第二年到期、3,341,807港元於第三年至五年內到期(包括首尾兩年)，餘款10,147,880港元則於五年後到期；在二零一一年五月三十一日未償還的計息貸款，31,077,459港元將於一年內到期或須於按要求時即時還款、1,008,832港元於第二年到期、4,447,163港元於第三年至五年內到期(包括首尾兩年)，餘款8,726,700港元則於五年後到期。

於二零零八年十二月三十一日，所有尚未償還計息貸款為固定利率計算且無抵押。來自獨立第三方之貸款乃由香港註冊放債人在日常業務過程提供予 貴集團。

銀行貸款以 貴集團投資物業按揭(公平值於二零零九年、二零一零年十二月三十一日及二零一一年五月三十一日分別約為13,500,000港元、15,410,000港元及18,040,000港元)以及屬於物業、廠房及設備類別之樓宇(同日合計賬面值分別約為1,378,000港元、1,409,000港元及1,341,000港元)為抵押。銀行貸款採取浮動利率計息，為一個月香港銀行同業拆息加1.50%及最優惠借貸利率減2.5%。

在二零一零年十二月三十一日來自獨立第三方之尚未償還貸款包括應收兩家分別於香港註冊成立的私人公司的短期貸款5,000,000港元、8,000,000港元、2,000,000港元及5,000,000港元。該等放債人並非主要作為融資公司經營。所有該等貸款為固定利率且無抵押。

於二零一一年五月三十一日， 貴集團獲得的貸款來自獨立第三方，包括一名於香港註冊的放債人以及兩家於香港註冊成立的私人公司，貸款屬短期貸款，總額分別為8,000,000港元、12,000,000港元及10,000,000港元。該等私人公司並非主要作為融資公司經營。

22. 遞延稅項(資產)/負債

貴集團

於二零零八年十二月三十一日

遞延稅項資產

	超過相關折舊的 折舊撥備 港元	貸款及應收 款項減值撥備 港元	總計 港元
於二零零八年一月一日	—	—	—
年內在損益入賬的遞延稅項 (附註10)	<u>(1,134)</u>	<u>(357,319)</u>	<u>(358,453)</u>
於二零零八年十二月三十一日遞延稅項資產總額	<u><u>(1,134)</u></u>	<u><u>(357,319)</u></u>	<u><u>(358,453)</u></u>

遞延稅項負債

	加速稅項折舊 港元	投資物業重估 港元	總計 港元
於二零零八年一月一日	—	—	—
年內在損益扣除的遞延稅項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零零八年十二月三十一日遞延稅項負債總額	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>

於二零零九年十二月三十一日

遞延稅項資產

	可抵銷未來溢 利之稅項虧損 港元	超過相關折舊 的折舊撥備 港元	貸款及應收款 項減值撥備 港元	總計 港元
於二零零九年一月一日	—	(1,134)	(357,319)	(358,453)
年內在損益入賬的遞延稅項 (附註10)	<u>(28,154)</u>	<u>(14,431)</u>	<u>(139,967)</u>	<u>(182,552)</u>
於二零零九年十二月三十一日遞延稅項資產 總額	<u>(28,154)</u>	<u>(15,565)</u>	<u>(497,286)</u>	<u>(541,005)</u>

遞延稅項負債

	加速稅項折舊 港元	投資物業重估 港元	總計 港元
於二零零九年一月一日	—	—	—
年內在損益扣除的遞延稅項	<u>8,830</u>	<u>125,926</u>	<u>134,756</u>
於二零零九年十二月三十一日遞延稅項負債總額	<u>8,830</u>	<u>125,926</u>	<u>134,756</u>

於二零一零年十二月三十一日

遞延稅項資產

	可抵銷未來溢 利之稅項虧損 港元	超過相關折舊 的折舊撥備 港元	貸款及應收款 項減值撥備 港元	總計 港元
於二零一零年一月一日	(28,154)	(15,565)	(497,286)	(541,005)
年內在損益(入賬)／扣除的遞延稅項	<u>(47,326)</u>	<u>(96,540)</u>	<u>131,856</u>	<u>(12,010)</u>
於二零一零年十二月三十一日 遞延稅項資產總額	<u>(75,480)</u>	<u>(112,105)</u>	<u>(365,430)</u>	<u>(553,015)</u>

遞延稅項負債

	加速稅項折舊 港元	投資物業重估 港元	總計 港元
於二零一零年一月一日	8,830	125,926	134,756
年內在損益扣除的遞延稅項	<u>—</u>	<u>713,693</u>	<u>713,693</u>
於二零一零年十二月三十一日遞延稅項負債總額	<u>8,830</u>	<u>839,619</u>	<u>848,449</u>

於二零一一年五月三十一日

遞延稅項資產

	可抵銷 未來溢利之 稅項虧損 港元	超過相關 折舊的 折舊撥備 港元	貸款及 應收款項 減值撥備 港元	總計 港元
於二零一一年一月一日	(75,480)	(112,105)	(365,430)	(553,015)
期內在損益(入賬)/扣除的遞延稅項	<u>(5,757)</u>	<u>(21,188)</u>	<u>(2,373)</u>	<u>(29,318)</u>
於二零一一年五月三十一日遞延稅項資產總額	<u>(81,237)</u>	<u>(133,293)</u>	<u>(367,803)</u>	<u>(582,333)</u>

遞延稅項負債

	加速 稅項折舊 港元	投資 物業重估 港元	總計 港元
於二零一一年一月一日	8,830	839,619	848,449
期內在損益扣除的遞延稅項	<u>—</u>	<u>1,040,396</u>	<u>1,040,396</u>
於二零一一年五月三十一日遞延稅項負債總額	<u>8,830</u>	<u>1,880,015</u>	<u>1,888,845</u>

23. 股本

	於二零零八年 十二月三十一日 港元	於二零零九年 十二月三十一日 港元	於二零一零年 十二月三十一日 港元	於二零一一年 五月三十一日 港元
法定：				
普通股每股面值0.01港元	—	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000
已發行及全數繳足：				
普通股每股面值0.01港元	—	240,385	240,385	240,385

貴公司於二零零九年三月九日在開曼群島註冊成立。於 貴公司註冊成立之日，其法定股本為380,000港元(分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股)。於註冊成立之日，一股未付款的認購者股份獲配發及發行予 貴公司最初認購者Codan Trust Company (Cayman) Limited，其後於同日轉讓予好年企業有限公司。

根據於二零零九年四月二十五日 貴公司所有股東通過之書面決議案，藉額外增加499,962,000,000股每股面值0.01港元股份， 貴公司法定股本由380,000港元增加至5,000,000,000港元，新增股份於各方面與現有股份享有同等地位。於二零零九年四月二十五日，19,230,766股每股面值0.01港元股份根據 貴集團重組發行。同日發行額外4,807,692股每股面值0.01港元股份。

24. 應收／應付附屬公司款項

該款項為無抵押、免息及按要求償還。

25. 信用承諾

截至二零零八年十二月三十一日止年度， 貴集團授予一名客戶30,000,000港元可撤回循環信貸額度。該額度於二零零九年七月三十日到期，且自定立時概無要求客戶使用該筆信貸額度。

截至二零零九年十二月三十一日止年度， 貴集團授予另一客戶10,000,000港元可撤回循環信貸額度。該額度於二零零九年十二月三十日到期，而 貴集團於二零零九年十二月三十一日概無未完成信用承諾。

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止五個月， 貴集團並無授予客戶任何可撤回循環信貸額度。

26. 經營租約安排

根據經營租約安排，一間附屬公司為 貴集團出租辦公室，經協商後，租賃期為三年。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， 貴集團根據不可撤銷的經營租約於未來應付的最低租賃總額到期情況如下：

貴集團

	於二零零八年 十二月三十一日 港元	於二零零九年 十二月三十一日 港元	於二零一零年 十二月三十一日 港元	於二零一一年 五月三十一日 港元
一年內	1,291,140	1,061,983	666,777	962,666
第二至五年(包括首尾兩年)	<u>841,583</u>	<u>18,065</u>	<u>170,967</u>	<u>382,800</u>
	<u><u>2,132,723</u></u>	<u><u>1,080,048</u></u>	<u><u>837,744</u></u>	<u><u>1,345,466</u></u>

27. 關聯方交易

(a) 除財務資料中所述的交易之外， 貴集團於有關期間與關聯方有以下交易：

	附註	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 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零一零年 港元	二零一一年 港元
遞延商戶收費收入	(i)	10,619	—	—	—	—
利息收入	(ii)	—	200,000	2,593,827	937,337	887,469
支付予股東之財務費用	(iii)	2,986,689	3,939,820	261,782	144,795	—
支付股東的轉介費	(iv)	—	—	<u>180,000</u>	—	<u>151,203</u>

- (i) 截至二零零八年十二月三十一日止年度， 貴集團收自First Holdings Consortium Limited一名股東之遞延商戶收費收入10,619港元。商戶收費收入根據第一信用有限公司與First Holdings Consortium Limited一名股東訂立之協議收取。該名股東於二零零八年八月二十五日出售持有First Holdings Consortium Limited所有股份，不再為關聯方。
- (ii) 截至二零零九及二零一零年十二月三十一日止年度， 貴集團收自 貴公司一名股東謝欣禮之利息收入分別200,000港元及2,593,827港元，且分別於截至二零一零年及二零一一年五月三十一日止五個月收到利息收入937,337港元及887,469港元。
- (iii) 支付股東的財務費用包括來自股東貸款的利息開支、提取來自股東的信用額度的利息開支，以及有關 貴集團借款而產生的其他附帶成本。於截至二零零八年十二月三十一日止年度，支付予First Holdings Consortium Limited股東譚毓楨、冼國林及余允抗之利息開支分別為2,855,456港元、81,233港元及50,000港元。於截至二零零九年十二月三十一日止年度， 貴集團支付予 貴公司股東譚毓楨、冼國林、余允抗及謝欣禮之利息開支分別為2,661,223港元、330,920港元、310,000港元及637,677港元。截至二零一零年十二月三十一日止年度， 貴集團向 貴公司股東冼國林支付261,782港元，作為其提供信用額度的承諾費用，惟於二零一零年九月三十日該額度終止前 貴集團一直並無動用此等額度。

- (iv) 截至二零一零年十二月三十一日止年度，支付予 貴公司一名股東的轉介費為180,000港元，且分別於截至二零一零年及二零一一年五月三十一日止五個月支付151,203港元。

(b) 與關聯方之結餘

		於二零零八年 十二月三十一日	於二零零九年 十二月三十一日	於二零一零年 十二月三十一日	於二零一一年 五月三十一日
	附註	港元	港元	港元	港元
來自股東之					
貸款	(i)	25,500,000	—	—	—
貸款予股東	(ii)	—	—	20,201,037	4,430,605
來自關聯公 司之欠款	(iii)	<u>226,264</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

- (i) First Holdings Consortium Limited股東冼國林及譚毓楨分別於二零零八年十月十五日及二零零八年十二月二十日向 貴集團提供兩筆均為10,000,000港元的循環信用額度，實際年利率為12%至18%。於二零零八年十二月三十一日，已動用額度達到11,500,000港元。

貴集團於有關期間亦從 貴公司四名股東(包括冼國林先生、譚毓楨女士、謝欣禮先生及余允抗先生)獲得貸款。

截至二零零八年十二月三十一日， 貴集團來自First Holdings Consortium Limited股東譚毓楨女士及余允抗先生之貸款為14,000,000港元。截至二零零九年十二月三十一日止年度， 貴集團已償還該等貸款。該等貸款以實際利率(年利率9%至21%)計息，且有固定還款期。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度， 貴集團自譚毓楨女士、謝欣禮先生及余允抗先生獲得貸款56,000,000港元，且於二零零九年十二月三十一日前償還全部貸款。該等貸款之實際年利率為9%至21%。

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， 貴集團並未獲得來自 貴公司股東的任何貸款。

於二零零九年六月一日， 貴公司一名股東冼國林向 貴集團提供兩筆分別為10,000,000港元及30,000,000港元之循環信用額度，實際年利率均為9%，於二零一零年六月一日到期。該額度於二零一零年六月一日到期，且為 貴集團以相同條款延長至二零一一年六月一日到期。於二零零九年十二月三十一日，概無動用任何信用額度。此等額度提早於二零一零年九月三十日終止。

有關期間結束時 貴集團來自 貴公司股東之貸款及於有關期間支付予股東之利息開支詳情分別載於附註21及附註7。

- (ii) 截至二零零九年十二月三十一日止年度， 貴集團向股東謝欣禮先生提供10,000,000港元無抵押短期貸款，實際年利率為40%。該股東於該年底全數償還該筆貸款。於截至二零一零年十二月三十一日止年度， 貴集團亦向同一名股東提供合共82,603,111港元其他無抵押貸款，實際年利率均為14.2%。該股東於同年償還62,402,074港元；於截至二零一一年五月三十一日止五

個月期間，貴集團向同一名股東提供合共22,385,808港元其他無抵押貸款，實際年利率均為14.2%。該股東於同期償還17,955,203港元，餘額預計將於二零一一年八月底償還。

(iii) 根據香港公司條例第161B條，來自關聯公司之欠款詳情披露如下：

名稱		二零零八年 十二月三十一日 港元	年內最高 未償還金額 港元	二零零八年 一月一日 港元
Head Return Limited (前稱「FC Capital Limited」)	(a)	111,914	111,914	—
Expand Pacific Limited (前稱「FC Securities Limited」)	(b)	<u>114,350</u>	114,350	<u>—</u>
		<u>226,264</u>		<u>—</u>
名稱		二零零九年 十二月三十一日 港元	年內最高 未償還金額 港元	二零零九年 一月一日 港元
Head Return Limited (前稱「FC Capital Limited」)	(a)	—	111,914	111,914
Expand Pacific Limited (前稱「FC Securities Limited」)	(b)	<u>—</u>	114,350	<u>114,350</u>
		<u>—</u>		<u>226,264</u>

(a) Head Return Limited由 貴公司董事冼國林先生控股。

(b) Expand Pacific Limited由 貴公司董事曾仁光先生控股。

與關聯公司結餘為無抵押、免息及無固定還款期。該結餘為成立該等關聯公司預先墊付之資金，且於二零零九年三月全數償還。

貴集團已於有關期間支付薪酬予主要管理人士。

(c)

	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 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零一零年 港元 (未經審核)	二零一一年 港元
短期僱員福利(包括薪金、 花紅、有薪年假及病假)	3,265,000	2,882,000	3,507,000	1,110,000	1,635,000
僱員結束服務後之福利	<u>299,400</u>	<u>315,500</u>	<u>379,400</u>	<u>131,625</u>	<u>196,625</u>
合共支付予主要管理人士 之薪酬	<u><u>3,564,400</u></u>	<u><u>3,197,500</u></u>	<u><u>3,886,400</u></u>	<u><u>1,241,625</u></u>	<u><u>1,831,625</u></u>

董事酬金進一步詳情載於財務資料附註8。

董事會認為，上述關聯方交易在 貴集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立。

28. 儲備

(a) 貴集團

貴集團於有關期間之儲備及變動金額呈列於第I-5頁之綜合權益變動表。

(b) 貴公司

	附註	已發行股本 港元	資本儲備* 港元	累計虧損* 港元	總計 港元
於二零零九年三月九日 (註冊成立之日)	22	—	—	—	—
發行股份	22	192,308	—	—	192,308
根據紅股計劃發行股份	22, 32	48,077	—	—	48,077
貴集團重組					
透過發行及交換 貴公司新股 期間全面虧損總額			149,759,615	—	149,759,615
			—	(5,229,518)	(5,229,518)
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日		240,385	149,759,615	(5,229,518)	144,770,482
年內全面虧損總額		—	—	(1,051,180)	(1,051,180)
就紅股股息作出的資本出資**	33	—	1,250,000	—	1,250,000
二零一零年中期股息	12	—	(6,250,000)	—	(6,250,000)
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日		240,385	144,759,615	(6,280,698)	138,719,302
期內全面虧損總額		—	—	(784,572)	(784,572)
於二零一一年五月三十一日		<u>240,385</u>	<u>144,759,615</u>	<u>(7,065,270)</u>	<u>137,934,730</u>

* 該等儲備賬包括分別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 貴公司財務狀況表內之合併儲備144,530,097港元、138,478,917港元及137,694,345港元。

** 該等紅股附帶的所有權利、利益或權益於達成附註33詳列的歸屬條件前已獲豁免。

29. 金融工具分類

於報告期末，各類別之金融工具賬面值載列如下：

貴集團

於二零零八年十二月三十一日

金融資產

	貸款及應收款項 港元	可供出售金融資產 港元
應收貸款	208,446,387	—
預付款項、按金及其他應收款項	393,712	—
來自一間關聯公司之欠款	226,264	—
現金及現金等價物	6,772,145	—
	<u>215,838,508</u>	<u>—</u>

金融負債

	按攤銷成本列賬 之金融負債 港元
應付賬款	75,491
應計費用及其他應付款項	2,727,426
計息貸款	<u>30,500,000</u>
	<u>33,302,917</u>

貴集團

於二零零九年十二月三十一日

金融資產

	貸款及應收款項 港元	可供出售金融資產 港元
可供出售投資	—	18,447,525
應收貸款	156,953,516	—
預付款項、按金及其他應收款項	851,125	—
現金及現金等價物	8,388,047	—
	<u>166,192,688</u>	<u>18,447,525</u>

金融負債

	按攤銷成本列賬 之金融負債 港元
應付賬款	55,897
應計費用及其他應付款項	2,379,500
計息貸款	<u>15,606,181</u>
	<u>18,041,578</u>

貴集團

於二零一零年十二月三十一日

金融資產

	貸款及應收款項 港元	可供出售金融資產 港元
可供出售投資	—	19,934,720
應收貸款	178,020,682	—
預付款項、按金及其他應收款項	4,196,898	—
現金及現金等價物	<u>1,848,377</u>	<u>—</u>
	<u>184,065,957</u>	<u>19,934,720</u>

金融負債

	按攤銷成本列賬 之金融負債 港元
應計費用及其他應付款項	5,964,634
計息貸款	<u>35,686,542</u>
	<u>41,651,176</u>

於二零一一年五月三十一日

金融資產

	貸款及應收款項 港元	可供出售金融資產 港元
可供出售投資	—	20,204,460
應收貸款	188,685,211	—
預付款項、按金及其他應收款項	4,295,560	—
現金及現金等價物	5,362,516	—
	<u>198,343,287</u>	<u>20,204,460</u>

金融負債

	按攤銷成本列賬 之金融負債 港元
應計費用及其他應付款項	6,867,387
計息貸款	<u>45,260,154</u>
	<u>52,127,541</u>

貴公司

於二零零九年十二月三十一日

金融負債

	按攤銷成本列賬 之金融負債 港元
應付一間附屬公司之欠款	<u>5,229,518</u>
	<u>5,229,518</u>

於二零一零年十二月三十一日

金融資產

貸款及應收款項
港元

預付款項、按金及其他應收款項	3,422,204
應收一家附屬公司款項	<u>6,250,000</u>
	<u><u>9,672,204</u></u>

金融負債

按攤銷成本列賬
之金融負債
港元

應付一家附屬公司之欠款	17,164,403
應計費用及其他應付款項	<u>3,788,499</u>
	<u><u>20,952,902</u></u>

於二零一一年五月三十一日

金融資產

貸款及應收款項
港元

預付款項、按金及其他應收賬款	3,674,931
應收一家附屬公司款項	<u>6,250,000</u>
	<u><u>9,924,931</u></u>

金融負債

按攤銷成本列賬之
金融負債
港元

應付一家附屬公司之欠款	18,147,521
應計費用及其他應付款項	<u>3,842,680</u>
	<u><u>21,990,201</u></u>

30. 公平值等級

貴集團採用以下等級釐定及披露金融工具的公平值：

等級一： 根據相同資產或負債於活躍市場報價(未經調整)計量之公平值

等級二： 按估值技術計量之公平值，而對所錄得之公平值有重大影響之所有輸入資料均來自可直接或間接觀察之數據

等級三： 按估值技術計量之公平值，而對所錄得之公平值有重大影響的所有輸入資料均非來自可觀察市場的數據(非可觀察輸入資料)

於二零零八年十二月三十一日按公平值計量資產：

	等級一 港元	等級二 港元	等級三 港元	總計 港元
可供出售投資：				
上市權益投資	—	—	—	—

於二零零九年十二月三十一日按公平值計量資產：

	等級一 港元	等級二 港元	等級三 港元	總計 港元
可供出售投資：				
上市權益投資	18,447,525	—	—	18,447,525

於二零一零年十二月三十一日按公平值計量資產：

	等級一 港元	等級二 港元	等級三 港元	總計 港元
可供出售投資：				
上市權益投資	19,934,720	—	—	19,934,720

於二零一一年五月三十一日按公平值計量資產：

	等級一 港元	等級二 港元	等級三 港元	總計 港元
可供出售投資：				
上市權益投資	20,204,460	—	—	20,204,460

於有關期間，等級一與等級二之間概無公平值計量轉入，亦無等級三公平值計量之轉入或轉出。

31. 金融風險管理

貴集團金融工具產生的主要風險包括利率風險、信貸風險、股權價格風險及流動性風險。除下文披露者外，貴集團概無其他重大財務風險。董事會檢討及協定管理各項此等風險的政策，概述如下。

(a) 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。於報告期末，貴集團主要計息金融工具為銀行存款、應收及應付計息貸款。銀行存款的利息主要基於香港銀行提供的存款利率。應收計息貸款主要按固定利率計息。應付計息貸款包括股東及獨立貸款人固定利率的貸款，以及銀行浮息貸款。

貴集團透過將資產與負債的利率特性配對來控制利率風險。董事會負責定期監察當時的市況與產品相應地提供的指標利率，確保政策恰當，足以監控貴集團承擔的利率風險。會計部監察貴集團的資產與負債的利率特性。貴集團絕大部份的應收貸款按固定利率計息，而年期較短，介乎於三至六個月到期。貴集團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。

考慮到過去十二個月利率波動，貴集團預期未來十二個月內將會有類似變動。下表顯示在其他所有因素維持不變的情況下，貴集團計息金融工具利率合理可能變動之敏感度。計息金融工具分析即指於浮動利率下，貴集團應收及應付貸款利率可能變動之敏感度。

	基點變動	對除稅前溢利 之影響 港元	對權益之影響 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>+/-100</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>-50</u>	<u>+39,470</u>	<u>+32,957</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>-50</u>	<u>+37,807</u>	<u>+31,569</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>-50</u>	<u>+36,335</u>	<u>+30,339</u>

(b) 信貸風險

信貸風險是由於對手方無力或拒絕履行合約責任，造成虧損的風險。信貸風險主要源自向客戶提供融資服務。

貴集團的信貸政策指定有關信貸批核、審閱及監控程序。貴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。董事會負責確保信貸政策及操作手冊合乎市場需要，而貸款部應確保手冊所訂明的信貸批核、審閱及監控程序已獲營運員工妥當遵行。

貴集團同時採用「雙眼」程序，根據(其中包括)擬進行交易之規模及性質，要求由低級至高級或由下級至上級委員會作出信貸批准。

貴集團因對手方對其金融資產(包括現金及銀行結餘、應收貸款及利息、預付款項、按金及其他應收款項)違約所產生的信貸風險之最大風險等同於該等工具賬面值(未考慮貴集團持有的抵押品)。

根據 貴集團之信貸評級系統，應收貸款總額之信貸質量級別載列如下：

	於二零零八年 十二月三十一日 港元	於二零零九年 十二月三十一日 港元	於二零一零年 十二月三十一日 港元	於二零一一年 五月三十一日 港元
履約	191,408,500	141,583,286	166,304,785	177,059,691
呆賬	25,200,278	24,773,118	18,829,922	18,408,660
虧損	<u>366,055</u>	<u>70,113</u>	<u>610,921</u>	<u>—</u>
	<u>216,974,833</u>	<u>166,426,517</u>	<u>185,745,628</u>	<u>195,468,351</u>

若本金及／或利息還款逾期超過3個月，而抵押品公平值的現行市價未必足夠全數抵償本金、應計利息及／或未來利息， 貴集團視該應收貸款為呆賬。同樣，若本金及／或利息還款逾期超過6個月，且悉數收回本金及／或利息已不大可能， 貴集團視該應收貸款為虧損。經計算抵押品公平值的現行市價不足抵償應收貸款，則 貴集團將預期錄得本金及／或利息虧損。

應收貸款減值撥備變動載列如下：

集團	個人 港元	共同 港元
於二零零八年一月一日	42,978	750,000
年內註銷	(1,743,291)	—
年內沖回	(192,007)	—
年內計提	<u>10,342,205</u>	<u>1,415,571</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>8,449,885</u>	<u>2,165,571</u>
年內註銷	(4,403,103)	—
年內沖回	(251,873)	—
年內計提	<u>4,946,701</u>	<u>848,285</u>
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	8,741,610	3,013,856
年內註銷	(4,237,921)	—
年內沖回	(2,440,220)	(799,128)
年內計提	<u>5,831,167</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	<u>7,894,636</u>	<u>2,214,728</u>
期內註銷	(4,755,229)	—
期內沖回	(714,904)	—
期內計提	<u>4,371,409</u>	<u>14,379</u>
於二零一一年五月三十一日	<u>6,795,912</u>	<u>2,229,107</u>

總體而言，第一信用有限公司貸款部將每個季度向管理層建議作出撥備之金額。貴集團還通過合併所有類似信貸風險特性之應收款項，進行應收貸款集體評估。基於過往年度歷史利率，對所有該等應收貸款進行減值檢討。

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，貴集團分別有24%、32%、13%及12%的應收貸款來自貴集團最大客戶，以相同基準釐定，有56%、60%、38%及37%應收貸款來自五大客戶，故貴集團存有若干集中的信貸風險。

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，由按揭貸款及有抵押固定貸款獲得之抵押品分別佔應收貸款總額的34%、32%、31%及34%（包括就貸款結餘抵押之住宅單位及上市股本）。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及二零一一年五月三十一日，一按貸款（主要為住宅物業）按現行市價抵押公平值分別為47,200,000港元、37,700,000港元、52,600,000港元及65,000,000港元，而於二零零八年、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，折現信用保障未適用於第一承按人前二按貸款物業抵押公平值為108,500,000港元、90,600,000港元、87,100,000港元及154,800,000港元。有抵押貸款抵押交易股本的公平值於二零零八年十二月三十一日為3,500,000港元，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，並無交易股本作為有抵押貸款的抵押。

(c) 股權價格風險

股權價格風險是指因市場價格變動而引起的金融工具的公平值波動的風險。

貴集團的股權價格風險主要與第一信用有限公司上市權益投資的投資有關，分類列作可供出售投資。第一信用有限公司管理層藉維持不同風險投資組合，管理股權價格風險。

下表載列可供出售投資公平值每變動10%之敏感度：

貴集團	公平值變動	對除稅前溢利 之影響 港元	對權益之影響 港元
二零零九年十二月三十一日			
上市權益投資	<u>+/-10%</u>	<u>—</u>	<u>+/-1,844,753</u>
二零一零年十二月三十一日			
上市權益投資	<u>+/-10%</u>	<u>—</u>	<u>+/-1,993,472</u>
貴集團			
二零一一年五月三十一日			
上市權益投資	<u>+/-10%</u>	<u>—</u>	<u>+/-2,204,460</u>

(d) 流動性風險

流動性風險是 貴集團未能履行其屆滿付款責任的風險。 貴集團藉維持充足現金，加上從合併實體股東融資，並保持足夠的金融機構已承諾信貸額度應付流動資金需要，管理流動性風險。 貴公司董事會負責確保 貴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。此舉乃藉定期預測現金流量而達致。合併實體會計部監察資金需要以向管理層匯報。

貴集團並無與金融工具相連的重大不可撤回承諾，故並不承擔重大流動性風險。下表載列於二零零八年、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，貴集團非衍生金融負債按合約未折現款項呈列的到期情況概要。由於計息借款短期內到期，餘下金融負債具有不計息性質，則於二零零八年、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，按合約未折現款項約為彼等之公平值。

貴集團

	應要求 港元	少於三個月 港元	三至十二個月 港元	一年以上 港元	總計 港元
二零零八年十二月三十一日					
應付賬款	—	75,491	—	—	75,491
應計費用及其他應付款項	912,264	1,305,761	509,401	—	2,727,426
計息借款	<u>16,500,000</u>	<u>10,066,575</u>	<u>4,128,219</u>	<u>—</u>	<u>30,694,794</u>
	<u>17,412,264</u>	<u>11,447,827</u>	<u>4,637,620</u>	<u>—</u>	<u>33,497,711</u>
	應要求 港元	少於三個月 港元	三至十二個月 港元	一年以上 港元	總計 港元
二零零九年十二月三十一日					
應付賬款	—	—	55,897	—	55,897
應計費用及其他應付款項	63,468	2,002,903	313,129	—	2,379,500
計息借款 (附註)	<u>15,606,181</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>15,606,181</u>
	<u>15,669,649</u>	<u>2,002,903</u>	<u>369,026</u>	<u>—</u>	<u>18,041,578</u>
	應要求 港元	少於三個月 港元	三至十二個月 港元	一年以上 港元	總計 港元
二零一零年十二月三十一日					
應計費用及其他應付款項	—	3,391,910	2,491,244	81,480	5,964,634
計息借款 (附註)	<u>15,686,542</u>	<u>—</u>	<u>20,603,986</u>	<u>—</u>	<u>36,290,528</u>
	<u>15,686,542</u>	<u>3,391,910</u>	<u>23,095,230</u>	<u>81,480</u>	<u>42,255,162</u>
	應要求 港元	少於三個月 港元	三至十二個月 港元	一年以上 港元	總計 港元
二零一一年五月三十一日					
應計費用及其他應付款項	—	3,531,282	3,254,625	81,480	6,867,387
計息借款 (附註)	<u>17,132,847</u>	<u>—</u>	<u>32,553,862</u>	<u>—</u>	<u>49,686,709</u>
	<u>17,132,847</u>	<u>3,531,282</u>	<u>35,808,487</u>	<u>81,480</u>	<u>56,554,096</u>

附註：計息借款包括一家銀行的定期貸款分別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合共15,606,181港元、15,686,542港元及15,260,154港元。此等定期貸款的貸款協議全部包含按要求償還的條款，銀行可無條件於任何時間要求還款，因此對上述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到期組合而言，全部金額均列作「按要求還款」。

儘管附有以上條款，貴公司董事會認為銀行十二個月內不會要求悉數償還此等定期貸款，而將根據貸款協議所載各自還款時間表還款。該評估基於本會計師報告日期貴集團的財務狀況、定期貸款抵押品的抵押價值、並無拖欠事件，以及貴集團以往均依時償還款項。根據貸款條款，貴集團分別在合約於二零二四年及二零二五年到期前須加速償還定期貸款。

32. 資金管理

貴集團資金管理主要目標為確保維持足夠資金，以支持其業務及將股東價值最大化。為維持或調整其資本架構，貴集團可調整宣派予股東之股息或發行新股。貴集團之策略為維持穩定的資金基礎，以支持長期經營及業務發展。貴集團並無受限於任何外部要求的資本規定。貴公司董事會負責確保策略適當且足夠管理貴集團所需資金，同時調整合併實體的股息及股本政策，確保穩固的資金基礎。

貴集團透過以淨債務除以資本加淨負債所計算出的資本負債比率監控資本。淨負債包括計息貸款、應付賬款、應計費用及其他應付款項、應付稅項，減現金及現金等價物。資本包括已發行股本及儲備。貴公司董事會旨在維持資本負債比率於合理範圍。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，資本負債比率載列如下：

	於二零零八年 十二月三十一日 港元	於二零零九年 十二月三十一日 港元	於二零一零年 十二月三十一日 港元	於二零一一年 五月三十一日 港元
應付賬款	75,491	55,897	—	—
應計費用及其他應付款項	2,727,426	2,379,500	5,964,634	6,867,387
計息貸款	30,500,000	15,606,181	35,686,542	45,260,154
應付稅項	5,840,425	2,185,332	—	—
減：現金及現金等價物	<u>(6,772,145)</u>	<u>(8,388,047)</u>	<u>(1,848,377)</u>	<u>(5,362,516)</u>
淨負債	<u>32,371,197</u>	<u>11,838,863</u>	<u>39,802,799</u>	<u>46,765,025</u>
已發行股本	—	240,385	240,385	240,385
儲備	<u>178,051,997</u>	<u>194,849,757</u>	<u>196,079,005</u>	<u>201,757,672</u>
資本	<u>178,051,997</u>	<u>195,090,142</u>	<u>196,319,390</u>	<u>201,998,057</u>
資本及淨負債	<u>210,423,194</u>	<u>206,929,005</u>	<u>236,122,189</u>	<u>248,763,082</u>
資本負債比率	<u>15%</u>	<u>6%</u>	<u>17%</u>	<u>19%</u>

33. 紅股計劃

貴公司採取紅股計劃(「計劃」)，旨在提供獎勵予 貴公司一名董事，以挽留其繼續為 貴集團服務，為 貴集團增長作出貢獻。根據 貴公司與該名董事於二零零九年四月二十五日訂立的一份協議及於二零一零年七月七日及二零一一年十一月二十四日分別訂立的兩份補充契據(統稱「服務協議」)， 貴公司無償授予該名董事提名的公司4,807,692股每股面值0.01港元普通股(「紅股」)。該名董事則自 貴公司普通股於香港聯合交易所有限公司創業板買賣開始起計，於 貴集團連續三年擔任執行董事。最少服務期限可由 貴公司酌情再延長兩年。

在圓滿完成最少服務任期前，該名董事同意放棄紅股所有附帶權利、利益或權益，包括將紅股法定所有權出售或轉讓與任何其他方的權利。

倘該服務協議因該董事於最少服務期限屆滿或之前提出辭職而終止，該名董事須以現金補償 貴公司，金額相等於彼辭職當日釐定的紅股公平值。

倘該服務協議因任何其他原因終止，該名董事須以現金補償 貴公司，金額相等於部份(該名董事根據服務條款尚未履行服務之部份期間)紅股按照服務終止當日釐定之公平值。

就 貴公司與 貴公司董事間的服務協議而言，在圓滿完成董事服務任期前，不可享有根據計劃已發行紅股附帶的獲取股息權。因此，紅股所宣派的中期股息將歸入 貴公司作為 貴公司額外的股本儲備。

34. 或然負債

貴集團外部法律顧問認為 貴集團貸款協議涉及徵收年利率逾48%而少於60%，有可能涉嫌欺詐，並可能被法庭裁定不可強制執行。法庭將考慮個別借款人的有關事實，倘經審閱所有情況後認為該等利率並無不合理或不公平，則將推翻該項假設。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， 貴集團就有關法律風險承受的最大風險包括向借款人授出的應收貸款總額分別約為10,400,000港元、13,700,000港元、39,400,000港元及34,300,000港元。

B. 結算日後財務報表

貴集團、 貴公司或任何附屬公司並無就二零一一年五月三十一日後的任何期間編製經審核財務報表。

此 致

第一信用控股有限公司
浩德融資有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零一一年十一月三十日