

{ ● }

敬啟者：

本所（以下簡稱「我們」）謹此就香港信貸集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）的財務資料提呈報告，此等財務資料包括於2011年、2012年及2013年3月31日的匯總財務狀況表、貴公司於2013年3月31日的財務狀況表，以及截至2011年、2012年及2013年3月31日止各年度（「有關期間」）的匯總全面收入表、匯總權益變動表及匯總現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。此等財務資料由 貴公司董事編製以供收錄於 貴公司於2013年 { ● } 月 { ● } 日刊發的文件附錄一下文的第I至第III節內。

貴公司於2013年2月6日根據開曼群島公司法第22章（1961年第三項法例，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據於 { ● } 年 { ● } 月 { ● } 日完成的集團重組（詳情見下文第II節附註2「集團重組」）， 貴公司已成為現時組成 貴集團各附屬公司的控股公司（「重組」）。

於本報告日期， 貴公司於其附屬公司中所擁有的直接及間接權益載列於下文第II節附註2。該等公司均為私人公司，或如在香港以外地方註冊成立，擁有大致上與香港註冊成立的私人公司相同的特徵。

由於 貴公司新近註冊成立，且自註冊成立日以來，除重組外並無涉及任何重大業務交易，故並無編製經審核財務報表。於本報告日期，現時組成 貴集團的其他公司的經審計財務報表（有法定審計規定）已根據其註冊成立地的相關公認會計原則編製。此等公司的法定核數師詳情載於第II節附註2。

貴公司董事已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）發佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製現時組成 貴集團的 貴公司及其附屬公司於有關期間的匯總財務報表（「相關財務報表」）。 貴公司董事負責根據香港財務報告準則編製真實而公允的相關財務報表。按照我們與 貴公司另行訂立之業務約定書；我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則（「香港審計準則」），審計相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表編製且無作出任何調整，並按下文第II節附註3所載基準呈列。

### 董事就財務資料的責任

貴公司董事負責根據下文第II節附註3所載呈列基準及香港財務報告準則編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映，及落實其認為編製財務資料所必要的內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 申報會計師的責任

我們的責任是就財務資料發表意見並將意見報告給 閣下。我們已按照香港會計師公會頒佈的〔●〕執行我們的程序。

### 意見

吾等認為，就本報告而言及基於下文第II節附註3所載基準的財務資料已真實而公平地反映 貴公司於2013年3月31日的事務狀況以及 貴集團於2011年、2012年及2013年3月31日的匯總事務狀況，以及 貴集團於截至該等日期止的有關期間的匯總業績和現金流量。

(I) 貴集團的財務資料

以下為由 貴公司董事編製並按下文附註3所載基準呈列的 貴集團於2011年、2012年及2013年3月31日以及截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度各年的財務資料（「財務資料」）。

(A) 匯總財務狀況表

		於3月31日		
	附註	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	8	51,168	51,967	66,165
投資物業	9	76,704	78,183	70,770
應收貸款	11	<u>20,361</u>	<u>16,051</u>	<u>16,653</u>
<b>非流動資產總額</b>		<u>148,233</u>	<u>146,201</u>	<u>153,588</u>
<b>流動資產</b>				
應收貸款	11	201,912	270,421	300,135
應收利息	12	2,977	6,799	6,315
預付款、按金及 其他應收款項	13	734	346	781
應收同系附屬公司款項	30(b)(i)	70	–	–
應收關聯公司款項	30(b)(ii)	8,882	–	–
已抵押銀行存款	14	5,205	5,208	–
現金及現金等價物	15	<u>516</u>	<u>273</u>	<u>2,551</u>
<b>流動資產總額</b>		<u>220,296</u>	<u>283,047</u>	<u>309,782</u>
<b>資產總額</b>		<u><u>368,529</u></u>	<u><u>429,248</u></u>	<u><u>463,370</u></u>

附錄一

會計師報告

		於3月31日		
	附註	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
<b>權益</b>				
<b>貴公司權益持有人</b>				
<b>應佔資本及儲備</b>				
聯合資本	16	10,020	60,030	100,040
保留盈利		84,697	118,519	145,333
<b>權益總額</b>		<u>94,717</u>	<u>178,549</u>	<u>245,373</u>
<b>負債</b>				
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	18	1,217	2,105	12,053
應付同系附屬公司款項	30(b)(i)	75,679	70,037	15,699
應付關聯公司款項	30(b)(ii)	4,742	–	–
應付董事款項	30(b)(iii)	13,333	–	–
應付稅項		2,256	2,788	2,575
銀行及其他借款	19	172,689	171,854	183,838
<b>流動負債總額</b>		<u>269,916</u>	<u>246,784</u>	<u>214,165</u>
<b>非流動負債</b>				
遞延所得稅負債	20	3,896	3,915	3,832
<b>非流動負債總額</b>		<u>3,896</u>	<u>3,915</u>	<u>3,832</u>
<b>負債總額</b>		<u>273,812</u>	<u>250,699</u>	<u>217,997</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>368,529</u>	<u>429,248</u>	<u>463,370</u>
<b>流動(負債)/資產淨額</b>		<u>(49,620)</u>	<u>36,263</u>	<u>95,617</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>98,613</u>	<u>182,464</u>	<u>249,205</u>

(B) 貴公司的財務狀況表

	附註	於2013年 3月31日 千港元
<b>權益</b>		
貴公司權益持有人應佔權益		
股本	16	—
累計虧損		<u>(6)</u>
<b>權益總額</b>		<u>(6)</u>
<b>流動負債</b>		
應付附屬公司款項	17	<u>6</u>
<b>負債總額</b>		<u><u>6</u></u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><u>—</u></u>
<b>流動負債淨額</b>		<u><u>(6)</u></u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u><u>(6)</u></u>

(C) 匯總全面收入表

	附註	截至3月31日止年度		
		2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
收益	21	34,749	57,166	66,420
其他收入	21	2,608	2,386	2,032
投資物業重估的				
公平值盈利	9	11,508	6,629	7,950
行政開支	22	(8,315)	(15,349)	(24,567)
融資成本	24	<u>(5,618)</u>	<u>(11,041)</u>	<u>(9,469)</u>
除稅前溢利		34,932	39,791	42,366
所得稅開支	25	<u>(3,794)</u>	<u>(5,969)</u>	<u>(6,552)</u>
貴公司權益持有人 應佔的年度溢利及 全面收入總額		<u>31,138</u>	<u>33,822</u>	<u>35,814</u>
貴公司權益持有人 應佔每股盈利				
— 基本及攤薄	26	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
股息	27	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,000</u>

(D) 匯總權益變動表

	附註	聯合資本 千港元	保留盈利 千港元	合計 千港元
於2010年4月1日的結餘		10,020	53,559	63,579
全面收入				
年度溢利		<u>—</u>	<u>31,138</u>	<u>31,138</u>
於2011年3月31日的結餘		<u>10,020</u>	<u>84,697</u>	<u>94,717</u>
於2011年4月1日的結餘		10,020	84,697	94,717
全面收入				
年度溢利		—	33,822	33,822
與擁有人的交易				
擁有人出資	16	<u>50,010</u>	<u>—</u>	<u>50,010</u>
於2012年3月31日的結餘		<u>60,030</u>	<u>118,519</u>	<u>178,549</u>
於2012年4月1日的結餘		60,030	118,519	178,549
其他全面收入				
年度溢利		—	35,814	35,814
與擁有人的交易				
宣派股息	27	—	(9,000)	(9,000)
擁有人出資	16	<u>40,010</u>	<u>—</u>	<u>40,010</u>
於2013年3月31日的結餘		<u>100,040</u>	<u>145,333</u>	<u>245,373</u>

(E) 匯總現金流量表

	附註	截至3月31日止年度		
		2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
<b>經營業務產生的現金流量</b>				
經營(所用)／所產生現金	28	(21,087)	14,278	2,545
已付利息		(5,618)	(11,041)	(9,469)
已付香港利得稅		(3,819)	(5,418)	(6,848)
經營業務所用現金淨額		<u>(30,524)</u>	<u>(2,181)</u>	<u>(13,772)</u>
<b>投資業務產生的現金流量</b>				
購買物業、廠房及設備		(29,024)	(2,395)	(1,154)
出售物業、廠房及設備 所得款項		243	—	—
出售投資物業所得款項		28,000	5,150	—
已收利息		5	21	12
投資業務(所用)／所產生 現金淨額		<u>(776)</u>	<u>2,776</u>	<u>(1,142)</u>
<b>融資業務產生的現金流量</b>				
償還銀行及其他借款		(104,039)	(26,885)	(111,357)
新增銀行及其他借款 所得款項		135,545	26,050	123,341
已抵押銀行存款 (增加)／減少		(5)	(3)	5,208
融資業務所產生／(所用) 現金淨額		<u>31,501</u>	<u>(838)</u>	<u>17,192</u>
<b>現金及現金等價物</b>				
增加／(減少)淨額		201	(243)	2,278
年初的現金及現金等價物		315	516	273
年末的現金及現金等價物	15	<u>516</u>	<u>273</u>	<u>2,551</u>

## (II) 財務資料附註

### 1 一般資料

貴公司於2013年2月6日根據開曼群島公司法第22章（1961年第三項法例，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為一間投資控股公司。貴公司及現時組成貴集團的附屬公司（「貴集團」）主要於香港從事提供物業按揭貸款的放債業務（「〔●〕業務」）。

貴公司的最終控股公司為Tin Ching Holdings Limited（「Tin Ching」），Tin Ching於1996年7月10日在英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立。

### 2 集團重組

為籌備〔●〕，Tin Ching進行了集團重組（「重組」），據此，參與〔●〕業務的公司被轉讓予貴公司。以下為有關重組的事項：

- (a) 於2013年2月6日，HKF Overseas Limited（「HKF Overseas」）於英屬處女群島註冊成立為有限公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股無面值的股份。註冊成立之後，佔HKF Overseas全部已發行股份100%的10股股份，按每股1美元配發及發行予Tin Ching。
- (b) 貴公司於2013年2月6日在開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。1,000,000股新股份以零代價按面值發行予Tin Ching。
- (c) 於2013年9月4日，通過增設額外9,962,000,000股每股面值0.01港元的股份，貴公司的法定股本增加至100,000,000港元。
- (d) 於2013年9月9日，Tin Ching將其於溢藝有限公司、福亞投資有限公司及東方信貸財務有限公司的100%股權，以及分別於香港信貸財務有限公司及維卓投資有限公司的99.9%及99%的股權，以股份互換的方式轉讓予HKF Overseas（「首次轉讓」）。
- (e) 於2013年9月9日，Nitto International Development Limited應Tin Ching的要求，將其分別於香港信貸財務有限公司及維卓投資有限公司的0.1%及1%的股權，以股份互換的方式轉讓予HKF Overseas（「二次轉讓」）。首次轉讓及二次轉讓的代價為HKF Overseas配發及發行合共9,990股新股份及上文(a)項所述的10股已配發股份，並由Tin Ching入賬列為繳足。
- (f) 於2013年9月9日，貴公司按面值向Tin Ching配發1,000,000股每股面值0.01港元的繳足普通股，用於交換HKF Overseas（Tin Ching當時的全資附屬公司）的全部權益。
- (g) 於2013年9月9日，本公司與Tin Ching訂立換股協議，據此，本公司向Tin Ching收購HKF Overseas的全部已發行股本，代價以(i)將上文(b)段所述的1,000,000股股份以繳足股款方式按面值入賬；及(ii)於2013年9月9日以面值向Tin Ching配發及發行1,000,000股本公司入賬列為繳足的新股份的方式支付。

## 附錄一

## 會計師報告

在完成重組後及截至本報告日期，貴公司於下列附屬公司擁有直接或間接權益：

附屬公司 名稱	註冊成立 日期	註冊成立 地點	已發行 及繳足 資本／註冊 資本	貴公司 持有的 實際 權益	主要 業務	法定核 數師名稱 (附註)		
						2011年	2012年	2013年
直接持有：								
HKF Overseas Limited	2013年 2月6日	英屬 處女群島	10,000股每股 1美元的無 面值股份	100%	投資 控股	不適用	不適用	不適用
間接持有：								
福亞投資 有限公司	1999年 5月21日	香港	10,000股 每股1港元 的股份	100%	物業 投資 控股	(b)	(b)	(a)
維卓投資 有限公司	1996年 3月5日	香港	10,000股 每股1港元 的股份	100%	物業 投資 控股	(c)	(c)	(a)
香港信貸財務 有限公司	1996年 12月9日	香港	100,000,000股 每股1港元 的股份	100%	放債	(a)	(a)	(a)
溢藝有限公司	2011年 11月18日	香港	10,000股 每股1港元 的股份	100%	廣告 代理	不適用	不適用	(a)
東方信貸財務 有限公司	2012年 9月3日	香港	10,000股 每股1港元 的股份	100%	暫無 營業	不適用	不適用	不適用

現組成 貴集團的所有公司均已採納3月31日為財政年度的年結算日，除福亞投資有限公司於有關期間呈列截至2011年2月28日止年度、截至2012年3月31日止十三個月及截至2013年3月31日止年度的經審核財務報表外。

附註：

(a) 羅兵咸永道會計師事務所，香港執業會計師。

(b) 衛亞會計師事務所有限公司，香港執業會計師。

(c) 嘉信會計師事務所有限公司，香港執業會計師。

(不適用) 由於該等公司新近註冊成立，毋須遵守法定審核要求，或 貴公司的註冊成立地點並無法定審核要求，故該等公司並無刊發經審核財務報表。

### 3 呈列基準

緊接重組前及緊隨重組後，〔●〕業務由Tin Ching持有。〔●〕業務主要透過香港信貸財務有限公司進行。根據重組，〔●〕業務已轉讓予 貴公司並由 貴公司持有。 貴公司在重組前並無涉及任何其他業務，故不符合業務的定義。重組僅為〔●〕業務的重組，並未變動該業務的管理，且最終控股公司維持不變。因此，現時組成 貴集團的公司於所有呈列期間的匯總財務資料按最終控股公司上市業務的賬面值呈列。就本報告而言， 貴集團的財務資料已根據香港會計師公會頒佈的〔●〕的原則為基準編製。

## 4 重大會計政策概要

編製財務資料所採用的主要會計政策載於下文。除另有註明外，該等政策已貫徹應用於呈列的所有年度。

編製財務資料已應用主要會計政策。除另有註明外，該等政策已貫徹應用於有關期間。財務資料已根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）按歷史成本慣例編製，並經按公平值列賬的投資物業重估所修訂。

### 4.1 編製基準

按照香港財務報告準則編製財務資料需要使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用 貴集團會計政策的過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜性的範疇，或假設及估計對財務資料而言有重大影響的範疇於下文附註6披露。

截至本報告日期，香港會計師公會已頒佈若干新訂準則及現有準則的修訂，惟於2013年4月1日或之前開始的財政年度尚未生效且並無提早採用。與 貴集團相關的新訂準則及修訂如下：

- 香港會計準則第1號修訂本有關其他全面收入的「財務報表呈列」。該項修訂的主要變化結果為，要求實體根據列入「其他全面收入」（其他全面收入）的項目隨後會否可重新分類（重新分類調整）至損益而將其進行組別分類。該修訂並無強調哪些項目列入其他全面收入。預計該項修訂不會對 貴集團產生重大影響。
- 香港財務報告準則第13號「公平值計量」，旨在透過提供公平值的精確定義及公平值計量的單一來源以及適用於各香港財務報告準則的披露規定，使之較為一致及降低複雜程度。該要求並無擴大公平值會計的使用，但就當該準則已獲香港財務報告準則規定或准許使用時應如何應用提供了指引。預計該項新準則不會對 貴集團產生重大影響。
- 香港會計準則第19號「僱員福利」，於2011年6月修訂。修訂如下：即時確認所有過往服務成本；及以淨利息金額（按照貼現率計算界定福利負債（資產）淨額得出）取代計劃資產的利息成本和預期回報。預計該項修訂不會對 貴集團產生重大影響。
- 香港財務報告準則第9號「金融工具」，闡述金融資產及金融負債的分類、計量及確認。香港財務報告準則第9號於2009年11月及2010年10月頒佈。該準則取代了香港會計準則第39號中與金融工具分類及計量相關的部份。香港財務報告準則第9號規定金融資產分類為兩個計量類別：按公平值計量類別及按攤銷成本計量類別，並於初步確認時釐定。分類視乎實體管理其金融工具的業務模式及該工具的合約現金流量特徵而定。就金融負債而言，該準則保留了香港會計準則第39號的大部份規定。主要變動為，倘金融負債選擇以公平值列賬，除非造成會計錯配，否則由實體本身信貸風險而產生的公平值變動部份於其他全面收入而非收益表入賬。管理層目前正評估該等新訂準則及現有準則的修訂的影響，但尚未明確該等新訂準則及修訂是否會對 貴集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。
- 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」，以現有原則為基礎，確定將控制權的概念作為釐定實體是否須計入母公司綜合財務報表的因素。該準則提供額外指引，在難以評估的情況下協助釐定控制權。預計該項新準則不會對 貴集團產生重大影響。

## 4.2 綜合

### 4.2.1 附屬公司

附屬公司指 貴集團有權控制其財務及營運政策，且所持股權通常佔其過半數投票權的所有公司（包括特殊目的實體）。於評估 貴集團是否控制另一實體時，會考慮現時可行使或可轉換的潛在投票權的存在及影響。當 貴集團持有一間實體少於50%投票權，但被視為因實際控制權而可管控其財政及營運政策，其亦會認定擁有控制權。實際控制權可在加強少數股東權利或股東間合約條款等情況下產生。

於附屬公司控制權轉讓至 貴集團當日起，附屬公司會被全面綜合入賬，並在控制權終止時停止匯總入賬。

集團內公司間交易、結餘、收入與集團公司間交易的開支對銷。被確認為資產的集團內公司間交易所產生的盈虧亦會對銷。附屬公司的會計政策已作出必要變動，以確保與 貴集團採納的政策一致。

### 4.2.2 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃以成本減減值入賬。成本亦包括投資直接應佔費用。附屬公司的業績按已收及應收股息計入 貴公司賬內。

當收到該等投資的股息時，而股息超過附屬公司在宣派股息期間的全面收入總額，或獨立財務報表的投資賬面值超過被投資方淨資產（包括商譽）在匯總財務報表內的賬面值時，則必須對有關投資進行減值測試。

## 4.3 分部呈報

經營分部的呈報方式與向主要營運決策者所提供的內部呈報一致。主要營運決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，並已被識別為現時組成 貴集團的實體的執行董事，制定策略性決策。

## 4.4 外幣換算

### 功能及呈列貨幣

貴集團各實體的財務資料所包括的項目，乃按有關實體經營所在的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。財務資料以 貴公司的功能貨幣及 貴集團的呈報貨幣港元呈列。

## 4.5 物業、廠房及設備

土地及樓宇主要包括辦公室及董事的居住物業。被分類為融資租賃的租賃土地及所有其他物業、廠房及設備按過往成本減折舊列賬。過往成本包括收購該等項目直接產生的開支。

僅在有關項目的未來經濟利益將流向 貴集團，而該項目的成本能可靠計量時，其後成本方計入資產的賬面值或確認為個別資產（如適用）。替換部份的賬面值會被取消確認。所有其他維修及保養費用會於其產生的財務期間在匯總全面收入表中扣除。

物業、廠房及設備的折舊乃採用直線法於其估計可使用年限內按成本分配至剩餘價值，詳情如下：

— 土地及樓宇	40–50年
— 辦公設備	4年
— 傢俬及裝置	4年
— 租賃物業裝修	4年

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末進行檢討及調整（如適用）。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，資產的賬面值隨即會被撇減至其可收回金額（見附註4.7）。

出售所得的盈虧以比較所得款項及賬面值的方式釐定，並於匯總全面收入表中確認。

#### 4.6 投資物業

投資物業（主要包括租賃土地及樓宇）乃持作賺取長期租金或資本增值或兩者兼備，而非由本集團佔用。投資物業初步按其成本（包括相關交易成本及借貸成本（如適用））計量。於初步確認後，投資物業乃按公平值列賬，即於各報告日期由外聘估值師釐定的公開市場價值。公平值乃按活躍市價得出，並就特定資產的性質、地點或環境的任何差異作出調整（倘需要）。倘並無此項資料，貴集團會使用其他估值方法，如於較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測。公平值變動乃於匯總全面收入表入賬列作「投資物業重估的公平值盈利／（虧損）」。

#### 4.7 非金融資產減值

具有無限可使用年期的資產（如商譽或尚未使用的無形資產）無須攤銷，但須每年進行減值測試。當有事件發生或情況變動顯示賬面值可能無法收回，則須對應攤銷的資產應進行減值檢討。減值虧損乃按資產賬面值超出其可收回金額的差額予以確認。可收回金額為資產公平值減出售成本和使用價值兩者之中較高者。在減值評估時，資產按獨立可識別現金流（現金產生單位）中的最低水平作分類。對於出現減值的非金融資產（商譽除外），須於各報告日期就減值是否可以回撥進行檢討。

#### 4.8 金融資產

貴集團將其金融資產分類為貸款及應收款項。分類視乎金融資產被收購的目的而定。管理層於初步確認時釐定其金融資產的分類。

貸款及應收款項為沒有活躍市場報價並具固定或可釐定收款金額的非衍生金融資產。該等金融資產計入流動資產，但若到期日超過報告期末後12個月，則分類為非流動資產。貴集團的貸款及應收款項包括匯總財務狀況表內的應收貸款、應收同系附屬公司款項、應收關聯公司款項、應收利息、存款及其他應收款項以及現金及現金等價物（見附註4.11、4.12、4.13及4.14）。

常規購買及銷售金融資產於交易日（貴集團實施購買或銷售資產的當日）確認。當自投資收取現金流的權利屆滿或被轉讓及貴集團已轉讓擁有權的大部份風險及回報時，方會取消確認金融資產。貸款及應收款項隨後會以實際利率法按攤銷成本入賬。

#### 4.9 抵銷金融工具

倘有可合法執行權利抵銷已確認金額及有意以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債時，金融資產及負債將予抵銷，有關款項淨額則於匯總財務狀況表內呈報。

#### 4.10 按攤銷成本列賬的金融資產減值

對於按攤銷成本列賬的資產，貴集團於各報告期末評估是否有客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產經已減值。僅於有客觀證據證明於初步確認資產後發生的一宗或多宗事件導致減值出現（「虧損事件」），且一宗或多宗虧損事件對該項金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量的影響能被可靠估計時，方會產生該項金融資產或該組金融資產的減值及減值虧損。

貴集團用於釐定減值虧損的客觀證據的標準包括：

- (a) 借款人出現嚴重財務困難；
- (b) 違約，如逾期交付或拖欠利息或本金；
- (c) 貴集團就借款人因經濟或法律理由而出現財務困難給予借款人在一般情況下放款人不予考慮的優惠條件；
- (d) 借款人可能破產或進行其他財務重組；
- (e) 因財務困難而導致該項金融資產失去活躍市場；或
- (f) 可觀察的資料顯示，某一組合金融資產自初步確認入賬後，其估計未來現金流量出現重大跌幅，儘管未能確認有關跌幅是來自組別內的哪項個別金融資產，可觀察的資料包括：
  - (i) 組別內借款人的付款狀況出現不利變動；
  - (ii) 與組別內資產拖欠情況與有關的國家或當地經濟狀況。

貴集團首次評估是否存在減值的客觀證據。

就貸款及應收款項而言，虧損金額乃按資產賬面值與按金融資產原實際利率折現的估計未來現金流量（不包括並未產生的未來信貸虧損）的現值的差額計量。該資產的資產賬面值會被扣減，而虧損金額乃於損益表內確認。倘貸款按浮動利率計息，則計量任何減值虧損的貼現率為根據合約釐定的即期實際利率。倘有實際需要，貴公司可採用觀察所得市價按工具的公平值計量減值。

倘於其後期間，減值虧損金額減少，而減少乃客觀地與於確認減值後發生的事件有關（如債務人的信貸評級改善），撥回過往確認的減值虧損於匯總全面收入表內確認。

#### 4.11 應收貸款

應收貸款主要為在日常業務過程中給予客戶的物業按揭貸款。如果預計應收貸款於一年或更短時間內收回，則被分類為流動資產。否則，呈列為非流動資產。

應收貸款初始按公平值確認，隨後以實際利率法，按攤銷成本減減值撥備計量。

#### 4.12 應收利息

應收利息主要為在日常業務過程中給予客戶的物業按揭貸款所產生的利息。如果預計其他應收款項於一年或更短時間內收回，則被分類為流動資產。否則，呈列為非流動資產。

應收利息初始按公平值確認，隨後以實際利率法，按攤銷成本減減值撥備計量。

#### 4.13 預付款、按金及其他應收款項

預付款、按金及其他應收款項初始按公平值確認，隨後以實際利率法，以攤銷成本減減值撥備計量。

#### 4.14 現金及現金等價物

於匯總現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金、於銀行的活期存款，以及其他高流動性短期投資（在購入後三個月內到期）。若銀行透支構成 貴集團現金管理不可或缺之一部份，於編製匯總現金流量表時計入現金及現金等價物。在匯總財務狀況表內，銀行透支計入流動負債下的「銀行及其他借款」。

#### 4.15 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為日常業務過程中向供應商購買服務而應付的金額。若於一年或以內到期，則應付賬款分類為流動負債。否則，應付賬款呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初始按公平值確認，隨後以實際利率法按攤銷成本計量。

#### 4.16 借款

借款初始按公平值扣除所產生的交易成本確認，隨後按攤銷成本入賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值之間的任何差額以實際利率法在借款期間於匯總全面收入表中確認。

在貸款將很有可能部份或全部提取的情況下，設立貸款融資所支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款時發生。若並無跡象顯示該貸款將很有可能部份或全部提取，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

除非 貴集團具有無條件權利將負債的結算遞延至報告期完結後最少12個月，否則借款歸類為流動負債。

#### 4.17 借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產（指必須經一段長時間處理以作其擬定用途或銷售的資產）的一般及特定借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

所有其他借款成本在產生期內於損益中確認。

#### 4.18 即期及遞延所得稅

期內的稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項於匯總全面收入表中確認，惟倘稅項與其他全面收入中確認或直接於權益中確認的項目有關則除外。

##### (a) 即期所得稅

即期所得稅開支按報告期末 貴集團經營並產生應課稅收入所在的國家已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層定期檢討報稅表中對於有關須詮釋的適用稅務規例的立場。管理層亦根據預期須向稅務機關支付的數額建立適當的撥備。

(b) 遞延所得稅

**基準內差異**

遞延所得稅以負債法按資產及負債的稅基與匯總財務報表所呈列的賬面值的暫時差額確認。然而，倘遞延稅項負債源自商譽的首次確認，則不予以確認；若遞延所得稅源自一項交易（業務匯總除外）中資產或負債的首次確認，而交易時並不影響會計及應課稅損益，則遞延所得稅不會入賬。遞延所得稅採用按報告期末前已頒佈或實質頒佈的稅率（及法例）釐定，預期該等稅率（及法例）在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債獲清償時適用。

僅於未來有應課稅溢利可供抵銷暫時差額的情況下，方確認遞延所得稅資產。

**基準外差異**

於附屬公司及聯屬公司投資產生的暫時差額將會計提遞延所得稅撥備，惟倘貴集團可控制撥回暫時差額的時間，且該暫時差額可能不會在可見將來撥回則除外。

(c) 抵銷

當有法定可執行權力將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅，而實體有意以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

**4.19 僱員福利**

(a) 僱員假期權利

僱員享有的年假乃於向僱員提供年假時確認。已就截至報告日因僱員提供的服務產生的年假的估計負債計提撥備。僱員的病假及產假權利於請假時方予以確認。

(b) 退休金責任

貴集團為香港僱員設有定額供款計劃。貴集團按強制、合約或自願基準向受託人管理的退休金供款。本集團於支付供款後，再無其他付款責任。供款於到期時確認為僱傭成本。預付供款確認為資產，惟以退回現金或可扣減日後付款金額為限。

**4.20 撥備**

倘貴集團現時因過往事件而涉及法律或推定責任，而履行責任可能須耗用資源，且金額已被可靠估計，則確認撥備。不會就未來經營虧損確認撥備。

倘有多項同類責任，會整體考慮責任類別以釐定履行責任時可能耗用的資源。即使在同一責任類別所涉及任何一個項目相關的資源流出可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按預期履行責任所需開支以除稅前比率（反映當時市場對該責任特定的貨幣時間值及風險的評估）的現值計量。隨時間產生的撥備增加會被確認為利息開支。

#### 4.21 收益確認

收益由 貴集團於日常業務過程中就銷售服務而已收或應收代價的公平值組成。

貴集團於收益金額能可靠計量，且未來經濟利益可能流入實體並已符合下述 貴集團各業務活動的特定條件時確認收益。

##### (a) 利息收入

利息收入以實際利率法確認及列支。倘貸款及應收款項出現減值， 貴集團將其賬面值減至可收回金額，即估計的未來現金流量按工具的原實際利率貼現，並繼續將貼現計算為利息收入。已減值貸款及應收款項的利息收入按原實際利率確認。

##### (b) 租金收入

投資物業的租金收入在整個租賃期間按直線法於匯總全面收入表內確認。

#### 4.22 租賃

由出租人保留擁有權的大部份風險及回報的租賃會被分類為經營租賃。經營租賃付款（扣除出租人給予的任何優惠）在整個租賃期間按直線法於匯總全面收入表內扣除。

由 貴集團保留絕大部份擁有權風險及回報的物業、廠房及設備租賃被分類為融資租賃。融資租賃按租賃物業公平值與最低租賃付款現值的較低者於租賃開始時予以資本化。

每項租金均分攤為負債及融資費用。相應租賃責任在扣除融資費用後計入其他長期應付款內。融資成本的利息部份於租賃期內在收入表內扣除，使融資費用與每個期間的負債餘額之比為常數定期利率。購入持作融資租賃的物業、廠房及設備於相關資產的使用年期與租賃期限之較短者內予以折舊。

#### 4.23 聯合資本

普通股被分類為權益。發行新股直接應佔的新增成本於權益中呈列為所得款項的減少（扣除稅項）。

#### 4.24 股息分派

分派予 貴公司股東的股息於 貴公司股東批准股息的期間內的 貴集團財務資料內確認為負債。

#### 4.25 財務擔保合約

財務擔保合約是指發行人須就某指定債務人未能根據債務工具的條款支付到期債務時須向合約持有人支付指定款項以償付其損失的合約。該等財務擔保乃代表附屬公司或聯營公司授予銀行、金融機構及其他團體以擔保其貸款、透支及其他銀行信貸。

財務擔保初步按擔保提供之日的公平值於財務報表中確認。於簽訂擔保合約時，財務擔保的公平值為零，因所有擔保均經公平協商議定且溢價的價值按相當於擔保債務的價值而議定。有關未來溢價的應收款項不予確認。初步確認後， 貴公司於該項擔保下的負債按初始金額減根據香港會計準則第18號已確認

的費用攤銷與償付擔保債務所需金額的最佳估計的較高者計量。該等估計乃根據類似交易經驗及過往虧損歷史並輔以管理層的判斷而釐定。所賺取的費用收入按直線法於擔保期間內確認。擔保責任的任何增加於匯總全面收入表確認為其他營運開支。

## 5 財務風險管理

### 5.1 財務風險因素

貴集團的經營令其面臨多項財務風險：市場風險（包括現金流量及公平值利率風險）、信貸風險及流動資金風險。貴集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，並致力減低對貴集團財務表現的潛在不利影響。

#### (a) 市場風險 – 現金流量及公平值利率風險

貴集團的利率風險源自其銀行及其他借款（附註19）及應付同系附屬公司的款項（附註30(b)(i)）。按浮動利率發放的借款令貴集團面臨現金流量利率風險，而按浮動利率持有的現金部份抵銷該風險。按固定利率發放的借款則令貴集團面臨公平值利率風險。貴集團幾乎所有借款均按浮動利率發放，且貴集團並無使用任何利率掉期對沖其利率風險。貴集團主要透過調整授予客戶的貸款利率管理其現金流量及公平值利率風險。

於2011年、2012年及2013年3月31日，若市場利率升值／貶值1%，在其他變量保持不變的前提下，主要由於浮動利率借款的利息開支增加／減少，會導致貴集團於截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度的稅後溢利將分別減少／增加約1,442,000港元、1,393,000港元及1,535,000港元。

#### (b) 信貸風險

貴集團的信貸風險主要源自現金及現金等價物、已抵押銀行存款、應收貸款、應收利息、按金及其他應收款項、應收同系附屬公司款項、應收關聯公司款項及財務擔保合約。管理層已實施信貸政策，而該等信貸風險會被持續監察。相關結餘的賬面值代表貴集團就下述金融資產而面臨的最大信貸風險：

	3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
應收貸款 (附註11)	222,273	286,472	316,788
應收利息 (附註12)	2,977	6,799	6,315
存款及其他應收款項 (附註13)	167	346	444
應收同系附屬公司款項 (附註30(b)(i))	70	–	–
應收關聯公司款項 (附註30(b)(ii))	8,882	–	–
已抵押銀行存款 (附註14)	5,205	5,208	–
現金及現金等價物 (附註15)	516	273	2,551
	<u>240,090</u>	<u>299,098</u>	<u>326,098</u>
財務擔保合約 (附註31)	<u>28,592</u>	<u>27,653</u>	<u>26,713</u>

於2011年、2012年及2013年3月31日，貴集團的所有應收貸款均未逾期亦未減值。

於2011年、2012年及2013年3月31日，分別為1,478,000港元、4,212,000港元及3,095,000港元的應收利息已逾期但尚未減值。該等款項涉及多個並無違約記錄的第三方客戶。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大改變，且各項本金尚未逾期，及逾期利息仍獲其抵押品以各自現行市價計算的公平值全額抵押，故 貴公司董事認為毋須就個別貸款作出減值撥備。因此，結餘仍視為可全數收回。

於2011年、2012年及2013年3月31日， 貴集團大多數銀行現金及定期存款均存於香港境內的大型金融機構， 貴集團管理層相信該等機構具有高度的信貸質素。此外，管理層對應收關聯方款項及財務擔保合約的可收回性進行定期評估，預計不會因相關對手方不履行責任而遭受任何損失。

於提供標準的支付條款及條件之前， 貴集團會管理與分析其各個新客戶及現有客戶的信貸風險。若無獨立的評級，則風險管控評估客戶的信貸質素，同時考慮客戶的財務狀況、過往表現及其他因素。 貴集團以物業質押的形式就應收貸款持有抵押品。大多數抵押品為住宅物業、商用物業及工業物業，且全部抵押品均位於香港境內。基於客戶提供的抵押品價值或根據董事設定的限額而進行的內外部評級設定個別風險限額。信貸限額的使用受到常規監控。根據 貴集團信貸評級系統，應收貸款及其各自應收利息的信貸質素分類如下：

	3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
履約	225,250	293,271	323,103
呆賬	—	—	—
虧損	—	—	—
	<u>225,250</u>	<u>293,271</u>	<u>323,103</u>

若本金及／或利息還款逾期超過3個月，而抵押品按現行市價計算的公平值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。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， 貴集團視應收貸款為虧損。經計及抵押品按現行市價計算的公平值不足抵償應收貸款， 貴集團估計並確認應收貸款的減值虧損為「呆賬」或「虧損」。鑒於所有本金均未逾期，而抵押品按現行市價計算的公平值足夠全數抵償逾期超過3個月的利息，因此，於2011年、2012年及2013年3月31日，概無貸款及應收利息的呆賬或虧損。

貴集團亦通過綜合所有信貸風險特徵類似的應收款項，對應收貸款進行整體評估，以及基於過往的減值率對所有應收貸款進行減值檢討。有關期間的過往減值率為零，故董事認為於2011年、2012年及2013年3月31日的整體減值虧損為零。

總體而言，貸款部職員按月向 貴公司管理層提交計提的撥備金額。

於截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度，五大客戶的銷售額分別約佔 貴集團收益的26%、30%及31%，分別約佔2011年、2012年及2013年3月31日的應收抵押貸款結餘總額的16%、33%及25%。

對於所有物業抵押， 貴集團授予貸款的貸款對估值比率不超過估值報告呈報的物業價值的70%；倘為第二物業抵押，則借貸總額（ 貴集團貸款加上第一抵押貸款）不得超過相關物業價值的70%。董事定期召開會議，檢討貸款對估值比率。經參考物業的估計市值，董事認為，源自應收貸款的信貸風險乃由持作抵押品的物業大幅緩解。 貴集團維持各項貸款及應收利息的金額始終低於各自抵押品按現行市價計算的公平值總額。

(c) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理指維持充足的現金及獲得充足的承諾信貸融資。管理層進行現金流量預測。貴集團監控其對貴集團流動資金需求作出的滾動預測，確保有足夠的資金應付營運資金需求，同時於任何時間均維持足夠靈活性的未提取承諾借款融資，以確保貴集團不會違反其任何借款融資的借款限額或契諾（如適用）。該等預測乃計及貴集團的債務融資計劃、契諾合規情況、內部財務狀況利率目標遵守及（如適用）外部規管或法律要求。

貴集團的主要現金需求為銀行及其他借款還款以及營運開支付款。

下表對根據呈報期末至合約到期日的剩餘期間劃分貴集團的金融負債至有關到期組別作出分析。表中所披露金額為合約未貼現現金流量。

	3月31日		
	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元
一年內：			
貿易及其他應付款項	1,217	2,105	12,053
應付董事款項	13,333	–	–
應付同系附屬公司款項	77,949	74,239	16,248
應付關聯公司款項	4,742	–	–
銀行及其他借款	178,062	176,226	188,200
	<u>275,303</u>	<u>252,570</u>	<u>216,501</u>
財務擔保合約：			
一年內	10,939	10,940	10,950
一年至兩年	940	950	950
兩年至五年	2,820	2,851	2,851
五年以上	13,893	12,912	11,962
	<u>28,592</u>	<u>27,653</u>	<u>26,713</u>

5.2 資本風險管理

貴集團管理資本的目標為保障貴集團能持續經營，從而為股東提供回報並為其他利益相關方提供利益，以及維持最佳的資本架構以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，貴集團或會調整支付予股東的股息、向股東退還資本、發行新股或出售資產以減低債務。

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團以資產負債比率為基準監控資本。該比率按債務淨額除以資本總額予以計算。債務淨額為借款總額（包括匯總財務狀況表內的「銀行及其他借款」及「應付同系附屬公司款項」）減已抵押銀行存款與現金及現金等價物。資本總額為匯總財務狀況表所示的「權益」金額。貴集團的策略維持不變；貴集團於2011年、2012年及2013年3月31日的資產負債比率及現金狀況淨額如下：

	3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
銀行及其他借款 (附註19)	172,689	171,854	183,838
應付同系附屬公司款項	75,679	70,037	15,699
減：已抵押銀行存款 (附註14)	(5,205)	(5,208)	–
減：現金及現金等價物 (附註15)	(516)	(273)	(2,551)
負債淨額	<u>242,647</u>	<u>236,410</u>	<u>196,986</u>
權益總額	<u>94,717</u>	<u>178,549</u>	<u>245,373</u>
資產負債比率	<u>2.56</u>	<u>1.32</u>	<u>0.80</u>

### 5.3 公平值估計

按攤銷成本列賬的流動金融資產及負債的公平值與其賬面值相若。

## 6 主要會計估計及判斷

估計及判斷會作持續評估，並以過往經驗及其他因素為基礎，包括預期日後出現在有關情況下相信屬合理的情況。

### 6.1 主要會計估計及假設

貴集團就未來作出估計及假設。就定義而言，所產生的會計估計甚少與有關的實際結果相同。具有可引致下個財政年度的資產與負債賬面值作出大幅調整的重大風險的估計及假設討論如下。

#### (a) 貸款及其他應收款項

貴集團根據貸款及其他應收款項的可回收性估計有關應收款項的減值撥備。當有事件或情況變化顯示貸款及其他應收款項結餘不可能收回，則應用撥備。貸款及其他應收款項的減值確認需要運用估計。倘最終結果與最初估計金額有差異時，則有關差異將會影響有關估計出現變動期間內的應收款項及減值虧損撥備的賬面值。

#### (b) 所得稅

貴集團須繳納香港所得稅，於釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。貴集團根據估計是否須繳付額外稅項而確認預計稅務審核事宜的負債。倘有關事宜的最終評稅結果有異於最初記錄數額，則有關差額會影響釐定有關數額期間的所得稅撥備。

## 6.2 應用會計政策時的重大判斷

### (a) 投資物業

投資物業的公平值按目前使用基準通過公開市場的類似交易每年釐定。在作出判斷時，會考慮報告期末存在的市場狀況假設及租金收入的適當資本化率。

## 7 分部資料

於有關期間內，貴集團的全部收益來自〔●〕業務。收益即授予貴集團客戶的貸款所賺取的利息收入。就貴集團的資源分配及表現評估而言，呈報予貴集團主要營運決策人的資料主要關注已整合貴集團資源且不可獲得獨立財務資料的情況下的貴集團整體經營業績。因此，未呈列有關貴集團產品與服務的分部分析或資料。

於有關期間內，貴集團來自外部客戶的所有收益及資產均產生及位於香港境內。

附錄一

會計師報告

8 物業、廠房及設備

	土地及 樓宇 千港元	辦公 設備 千港元	傢俬及 裝置 千港元	租賃物業 裝修 千港元	合計 千港元
於2010年4月1日					
成本	23,738	218	890	1,297	26,143
累計折舊及減值	(1,148)	(140)	(651)	(1,057)	(2,996)
賬面淨值	<u>22,590</u>	<u>78</u>	<u>239</u>	<u>240</u>	<u>23,147</u>
<b>截至2011年3月31日止年度</b>					
年初賬面淨值	22,590	78	239	240	23,147
添置	28,935	78	11	–	29,024
折舊	(475)	(56)	(4)	(220)	(755)
處置	–	(10)	(238)	–	(248)
年末賬面淨值	<u>51,050</u>	<u>90</u>	<u>8</u>	<u>20</u>	<u>51,168</u>
於2011年3月31日					
成本	52,673	270	133	1,297	54,373
累計折舊及減值	(1,623)	(180)	(125)	(1,277)	(3,205)
賬面淨值	<u>51,050</u>	<u>90</u>	<u>8</u>	<u>20</u>	<u>51,168</u>
<b>截至2012年3月31日止年度</b>					
年初賬面淨值	51,050	90	8	20	51,168
添置	–	27	943	1,425	2,395
折舊	(1,163)	(38)	(149)	(238)	(1,588)
處置	–	–	(8)	–	(8)
年末賬面淨值	<u>49,887</u>	<u>79</u>	<u>794</u>	<u>1,207</u>	<u>51,967</u>
於2012年3月31日					
成本	52,673	286	1,065	2,722	56,746
累計折舊及減值	(2,786)	(207)	(271)	(1,515)	(4,779)
賬面淨值	<u>49,887</u>	<u>79</u>	<u>794</u>	<u>1,207</u>	<u>51,967</u>
<b>截至2013年3月31日止年度</b>					
年初賬面淨值	49,887	79	794	1,207	51,967
添置	–	61	310	783	1,154
自投資物業轉撥 (附註9)	15,363	–	–	–	15,363
折舊	(1,491)	(45)	(279)	(504)	(2,319)
期末賬面淨值	<u>63,759</u>	<u>95</u>	<u>825</u>	<u>1,486</u>	<u>66,165</u>
於2013年3月31日					
成本	68,036	347	1,375	3,505	73,263
累計折舊及減值	(4,277)	(252)	(550)	(2,019)	(7,098)
賬面淨值	<u>63,759</u>	<u>95</u>	<u>825</u>	<u>1,486</u>	<u>66,165</u>

## 附錄一

## 會計師報告

於2011年、2012年及2013年3月31日，貴集團賬面淨值分別約為51,050,000港元、49,887,000港元及63,759,000港元的樓宇，已就授予貴公司兩間附屬公司的銀行借款及按揭貸款而抵押予銀行（附註19）。

於2011年、2012年及2013年3月31日，貴集團分別為51,051,000港元、49,887,000港元及48,724,000港元的土地及樓宇，亦已就授予若干同系附屬公司及一間關聯公司的貸款而抵押予銀行作為擔保（附註31）。

### 9 投資物業

	於3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
年初	93,196	76,704	78,183
公平值盈利	11,508	6,629	7,950
處置 (附註(a))	(28,000)	(5,150)	–
轉入物業、廠房及設備 (附註8)	–	–	(15,363)
年末	<u>76,704</u>	<u>78,183</u>	<u>70,770</u>

於2011年、2012年及2013年3月31日，投資物業已由獨立專業合資格估值師中誠達資產評估顧問有限公司按公開市場目前使用的基準予以重估。貴集團的投資物業乃根據香港境內的一份介乎50至99年的租約持有。

於2011年、2012年及2013年3月31日，貴集團的投資物業已就授予貴公司的一間附屬公司的銀行借款而抵押予銀行（附註19）。

於2011年、2012年及2013年3月31日，貴集團分別為2,000,000港元、2,000,000港元及2,720,000港元的投資物業，亦已就授予若干同系附屬公司及一間關聯公司的貸款而抵押予銀行作為擔保（附註31）。

#### 附註(a)：

於2010年9月7日，貴集團的一間全資附屬公司與關聯公司高登投資有限公司（「高登」）（高登的一名董事同時也是一間附屬公司的董事）訂立一份買賣協議，以出售位於香港境內的一項賬面值為28,000,000港元的投資物業，代價為28,000,000港元（附註30(a)(iii)）。

於2011年12月14日，貴集團的一間全資附屬公司與一獨立第三方訂立一份買賣協議，以出售位於香港境內的一項賬面值為5,150,000港元的投資物業，代價為5,150,000港元。

### 10 按類別劃分的金融工具

#### 貴集團

	貸款及應收款項 於3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
資產			
應收貸款	222,273	286,472	316,788
應收利息	2,977	6,799	6,315
按金及其他應收款項	167	346	444
應收同系附屬公司款項	70	–	–
應收關聯附屬公司款項	8,882	–	–
已抵押銀行存款	5,205	5,208	–
現金及現金等價物	516	273	2,551
合計	<u>240,090</u>	<u>299,098</u>	<u>326,098</u>

附錄一

會計師報告

貴集團

	按攤銷成本列賬的其他金融負債		
	於3月31日		
	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元
負債			
應計費用及其他應付款項	1,217	1,537	11,405
應付同系附屬公司款項	75,679	70,037	15,699
應付關聯公司款項	4,742	–	–
應付董事款項	13,333	–	–
銀行及其他借款	172,689	171,854	183,838
合計	<u>267,660</u>	<u>243,428</u>	<u>210,942</u>

11 應收貸款

	於3月31日		
	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元
應收貸款－有抵押	221,229	286,472	316,788
應收貸款－無抵押	1,044	–	–
應收貸款總額	222,273	286,472	316,788
減：非流動部份	(20,361)	(16,051)	(16,653)
流動部份	<u>201,912</u>	<u>270,421</u>	<u>300,135</u>

貴集團的應收貸款來自〔●〕業務，於2011年、2012年及2013年3月31日以港元計值。

於2011年3月31日，應收貸款以客戶提供的抵押品作為抵押，計息並於與客戶議定的固定期限內償還，惟1,044,000港元的無抵押一次性應收貸款除外。於各報告日期所面臨的最大信貸風險為上文所述的應收款項的賬面值。

於2011年、2012年及2013年3月31日，所有應收貸款均未逾期亦未減值。

根據到期日，應收貸款於報告期末的到期情況如下：

	於3月31日		
	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元
即期	201,912	270,421	300,135
二至五年	13,399	9,228	13,290
五年以上	6,962	6,823	3,363
	<u>222,273</u>	<u>286,472</u>	<u>316,788</u>

未逾期亦未減值的應收貸款的信貸質素乃參考有關對手方違約率的過往資料進行評估。現有對手方過往並無違約記錄。

## 附錄一

## 會計師報告

### 12 應收利息

	於3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
應收利息	<u>2,977</u>	<u>6,799</u>	<u>6,315</u>

於2011年、2012年及2013年3月31日，貴集團的應收利息以港元計值。

應收利息來自〔●〕業務，以客戶提供的抵押品作為抵押，並於與客戶議定的固定期限內償還。於各報告日期所面臨的最大信貸風險為應收款項的賬面值。

於2011年、2012年及2013年3月31日，分別為1,478,000港元、4,212,000港元及3,095,000港元的應收利息，已逾期但尚未減值。該等款項涉及多名無近期違約記錄的第三方客戶。根據過往經驗，由於信貸質量並無重大改變，且有關已逾期本金及／或利息仍獲其抵押品以各自現行市價的公平值全額抵押，因此貴公司董事認為毋須就個別貸款計提減值撥備。因此，結餘仍視為可全數收回。根據過往逾期日期，應收利息的賬齡分析如下：

	於3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
0-30天	488	1,537	1,937
31-60天	524	1,730	262
超過60天	<u>466</u>	<u>945</u>	<u>896</u>
	<u>1,478</u>	<u>4,212</u>	<u>3,095</u>

### 13 預付款項、按金及其他應收款項

	於3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
按金	167	346	398
預付款項	567	—	337
其他	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>46</u>
	<u>734</u>	<u>346</u>	<u>781</u>

於2011年、2012年及2013年3月31日，貴集團的其他應收款項及按金以港元計值。

所有按金均未逾期亦無減值。

附錄一

會計師報告

14 已抵押銀行存款

	於3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
就銀行借款而抵押 的短期銀行存款 (附註19)	5,205	5,208	-

於2011年及2012年3月31日，已抵押銀行存款以港元計值。

15 現金及現金等價物

	於3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
銀行現金	516	273	2,551

於2011年、2012年及2013年3月31日，現金及現金等價物以港元計值。

16 聯合資本 – 貴集團及 貴公司

貴集團：

貴集團的聯合資本指於有關期間內組成 貴集團的所有相關公司的股本總和。

擁有人出資指 貴公司附屬公司的股本增加。

貴公司：

	於2013年3月31日		
	普通股 數目	普通股 名義價值	普通股 等值名義價值 港元
法定：			
每股0.01港元的普通股 (附註(a))	38,000,000	-	-
已發行：			
每股0.01港元的普通股 (附註(a))	1,000,000	-	-

附註：

- (a) 貴公司於2013年2月6日於開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。同日，一股未繳股款股份已配發及發行予首位認購人Codan Trust Company (Cayman) Limited，隨後於同日被轉讓予Tin Ching。於2013年3月12日，按面值向Tin Ching配發及發行999,999股未繳股款的新股份。

## 附錄一

## 會計師報告

### 17 應付附屬公司款項 — 貴公司

於2013年  
3月31日  
千港元

應付附屬公司款項	<u>6</u>
----------	----------

於2013年3月31日，應付附屬公司款項為無抵押、免息及按要求償還。應付附屬公司款項的賬面值與其公平值相若，並以港元計值。

### 18 貿易及其他應付款項

	於3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
預收利息	305	127	—
已收租金按金	439	345	390
應付股息 (附註27)	—	—	9,000
其他應付款項及應計開支	<u>473</u>	<u>1,633</u>	<u>2,663</u>
	<u>1,217</u>	<u>2,105</u>	<u>12,053</u>

於2011年、2012年及2013年3月31日，貿易及其他應付款項以港元計值。

### 19 銀行及其他借款

借款分析如下：

	3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
銀行貸款	133,381	136,116	147,559
銀行透支	39,308	30,738	36,279
其他借款	<u>—</u>	<u>5,000</u>	<u>—</u>
銀行及其他借款總額	<u>172,689</u>	<u>171,854</u>	<u>183,838</u>

截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度，銀行貸款及銀行透支的加權平均實際年利率分別為2.7%、3.3%及3.8%。所有銀行貸款及透支均按浮動利率計息。

於2011年、2012年及2013年3月31日，所有銀行及其他借款均以港元計值，且其賬面值與其公平值相若。

於2011年、2012年及2013年3月31日，貴集團已使用的銀行貸款及透支分別為172,689,000港元、166,854,000港元及183,838,000港元，分別以下列各項作抵押：

- (i) 貴集團持有的金額分別為76,704,000港元、78,183,000港元及70,770,000港元的投資物業（附註9）；
- (ii) 貴集團持有的賬面淨值分別約為51,050,000港元、49,887,000港元及63,759,000港元的土地及樓宇（附註8）；
- (iii) 貴集團同系附屬公司持有的物業；
- (iv) 貴公司一名董事持有的物業；
- (v) 貴公司一名董事親屬持有的物業；
- (vi) 金額分別為5,205,000港元、5,208,000港元及零港元的短期已抵押銀行存款（附註14）；
- (vii) 貴集團附屬公司董事的個人擔保（附註30(c)）；及
- (viii) 來自一間同系附屬公司的企業擔保（附註30(c)）。

於2012年3月31日，其他借款的年利率為7%，由貴集團附屬公司的董事擔保。

## 20 遞延所得稅負債

遞延稅項負債的分析如下：

	於3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
於12個月後收回	3,877	3,890	3,806
於12個月內收回	<u>19</u>	<u>25</u>	<u>26</u>
遞延稅項負債總額	<u><u>3,896</u></u>	<u><u>3,915</u></u>	<u><u>3,832</u></u>

遞延所得稅賬目的整體變動如下：

	於3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
年初	4,040	3,896	3,915
於匯總全面收入表內確認／(取消確認)	<u>(144)</u>	<u>19</u>	<u>(83)</u>
年末	<u><u>3,896</u></u>	<u><u>3,915</u></u>	<u><u>3,832</u></u>

附錄一

會計師報告

遞延所得稅資產及負債於年度內的變動（未考慮同一稅務司法權區內的結餘抵銷）如下：

	加速稅項折舊 千港元
於2010年4月1日	4,040
(計入) 匯總全面收入表內	<u>(144)</u>
於2011年3月31日	<u>3,896</u>
於2011年4月1日	3,896
於匯總全面收入表內扣除	<u>19</u>
於2012年3月31日	<u>3,915</u>
於2012年4月1日	3,915
(計入) 匯總全面收入表內	<u>(83)</u>
於2013年3月31日	<u>3,832</u>

並未就一間附屬公司的未動用稅項虧損確認遞延稅項資產，因為尚不確定是否擁有能夠動用已結轉稅項虧損的充足應課稅溢利。

於2011年、2012年及2013年3月31日，就金額分別為1,164,000港元、2,537,000港元及2,830,000港元的可無限期結轉以抵銷未來應課稅收入的稅項虧損而言，貴集團並未確認的遞延稅項溢利分別為192,000港元、419,000港元及467,000港元。

21 收益

收益即〔●〕業務所賺取的利息收入。於有關期間內確認的收益以及其他收入及盈利如下：

	截至3月31日止年度		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
收益			
利息收入－已抵押貸款	<u>34,749</u>	<u>57,166</u>	<u>66,420</u>
其他收入			
租金收入	2,254	2,147	2,017
利息收入－無抵押貸款	340	210	–
雜項收入	<u>14</u>	<u>29</u>	<u>15</u>
	<u>2,608</u>	<u>2,386</u>	<u>2,032</u>

22 按性質劃分的開支

	截至3月31日止年度		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
僱員福利開支 (附註23)	2,945	4,780	6,727
廣告及營銷開支	1,875	4,333	6,206
法律及專業費用	593	1,996	944
租金及稅費	52	92	114
核數師酬金	328	420	452
銀行收費	237	195	354
轉介費	376	126	571
估值及研究費	49	42	76
物業、廠房及設備折舊	755	1,588	2,319
〔●〕開支	–	–	5,500
其他開支	1,105	1,777	1,304
	<u>8,315</u>	<u>15,349</u>	<u>24,567</u>

23 僱員福利開支 (包括董事薪酬)

	截至3月31日止年度		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
薪金及花紅 (附註(ii))	2,836	4,079	6,468
其他福利	–	568	80
退休金成本 – 界定供款計劃 (附註(i))	109	133	179
	<u>2,945</u>	<u>4,780</u>	<u>6,727</u>

附註：

- (i) 貴集團根據香港強制性公積金條例參與強制性公積金計劃 (「強積金計劃」)。根據強積金計劃的規定，香港僱主及其僱員須按其盈利總額的5% (每月上限為1,250港元) 向強積金計劃供款。在強積金計劃內，貴集團的責任僅為向計劃作出所需供款。概無已沒收供款可用作減少未來年度應付之供款。
- (ii) 截至2011年3月31日止年度及截至2011年9月30日止六個月期間，分別為2,945,000港元及1,485,000港元的僱員福利開支乃由一間同系附屬公司按實際成本基準收取 (附註30(a)(i))。

(a) 董事薪酬

貴公司各董事於截至2011年3月31日止年度的薪酬載列如下（附註）：

	袍金 千港元	薪金及花紅 千港元	退休金成本 千港元	其他福利 千港元	合計 千港元
<b>執行董事</b>					
陳光南先生	—	315	12	—	327
陳光賢先生	—	315	12	—	327
謝培道先生(b)	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事</b>					
陳兆榮先生	—	—	—	—	—
朱逸鵬先生	—	—	—	—	—
張國昌先生	—	—	—	—	—
	—	630	24	—	654

附註：

截至2011年3月31日止年度，董事薪酬為654,000港元，乃由一間同系附屬公司按實際成本基準收取。

貴公司各董事於截至2012年3月31日止年度的薪酬載列如下（附註）：

	袍金 千港元	薪金及花紅 千港元	退休金成本 千港元	其他福利(a) 千港元	合計 千港元
<b>執行董事</b>					
陳光南先生	—	315	12	—	327
陳光賢先生	—	315	—	840	1,167
謝培道先生(b)	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事</b>					
陳兆榮先生	—	—	—	—	—
朱逸鵬先生	—	—	—	—	—
張國昌先生	—	—	—	—	—
	—	630	24	840	1,494

附註：

截至2012年3月31日止年度，董事薪酬為264,000港元，乃由一間同系附屬公司按實際成本基準收取。

貴公司各董事於2013年3月31日止年度的薪酬載列如下：

	袍金 千港元	薪金及花紅 千港元	退休金成本 千港元	其他福利(a) 千港元	合計 千港元
<b>執行董事</b>					
陳光南先生	—	750	15	—	765
陳光賢先生	—	750	14	840	1,604
謝培道先生(b)	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事</b>					
陳兆榮先生	—	—	—	—	—
朱逸鵬先生	—	—	—	—	—
張國昌先生	—	—	—	—	—
	—	1,500	29	840	2,369

附註：

- (a) 其他福利指實物利益，即由 貴集團擁有且由一名董事使用的居住物業的租金估計貨幣價值。
- (b) 謝培道先生（「謝先生」）於〔日期〕獲委任為 貴公司執行董事。於獲委任之前，謝先生於有關期間為 貴集團僱員。謝先生於有關期間收取 貴集團的薪酬並未計入董事薪酬，因為謝先生於有關期間提供予 貴集團的服務不屬於 貴公司及 貴集團附屬公司董事的職責。

於有關期間，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

**(b) 五名最高薪人士**

截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度， 貴集團內薪酬最高的五名人士分別包括2、2及2名董事，該等薪酬已呈列於上文分析內。於截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度，分別應付予餘下3、3及3名最高薪人士的薪酬如下：

	截至3月31日止年度		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
薪金及花紅	1,027	1,607	2,302
退休金成本 — 界定供款計劃	35	36	44
	1,062	1,643	2,346

附錄一

會計師報告

上述最高薪人士的薪酬範圍如下：

	截至3月31日止年度		
	2011年 人數	2012年 人數	2013年 人數
零港元 – 1,000,000港元	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

附註：

於有關期間內，概無董事及五名最高薪人士離開 貴集團或獲發離職補償。

24 融資成本

	截至3月31日止年度		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
於五年內全數償還的有抵押銀行借款	2,559	4,323	5,074
銀行透支利息	829	1,231	1,187
應付同系附屬公司款項利息	2,198	4,888	2,837
其他貸款利息	<u>32</u>	<u>599</u>	<u>371</u>
	<u>5,618</u>	<u>11,041</u>	<u>9,469</u>

25 所得稅開支

於有關期間內，香港利得稅撥備乃按照估計應課稅溢利的16.5%計算。

	截至3月31日止年度		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
香港利得稅			
— 本年	4,159	5,673	6,723
— 往年(超額撥備)/撥備不足	(221)	277	(88)
遞延所得稅	<u>(144)</u>	<u>19</u>	<u>(83)</u>
	<u>3,794</u>	<u>5,969</u>	<u>6,552</u>

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團除所得稅前溢利產生的稅項與理論金額的差額如下：

	截至3月31日止年度		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
除所得稅前溢利	34,932	39,791	42,366
按香港利得稅稅率16.5%計算 往年(超額撥備)/撥備不足	5,764 (221)	6,565 277	6,990 (88)
毋須課稅收入	(1,913)	(1,105)	(1,335)
不可扣稅開支	50	6	937
未確認稅項虧損	114	226	48
所得稅開支	3,794	5,969	6,552

### 26 每股盈利

就本報告而言，由於進行重組以及按上文附註3所披露的匯總基準呈列截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度各年的業績，載入每股盈利的資料被認為不具意義，故並無呈列每股盈利的資料。

### 27 股息

截至2011年及2012年3月31日止年度，貴公司或現時組成貴集團的公司並無支付或宣派股息。

截至2013年3月31日止年度，香港信貸財務有限公司向其權益持有人宣派中期股息每股0.09港元(合共9,000,000港元)。

### 28 經營所產生的現金

	截至3月31日止年度		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
除所得稅前溢利	34,932	39,791	42,366
就下列各項作出調整：			
折舊(附註8)	755	1,588	2,319
利息開支(附註24)	5,618	11,041	9,469
出售物業、廠房及設備虧損	5	8	-
投資物業公平值盈利(附註9)	(11,508)	(6,629)	(7,950)
銀行利息收入	(5)	(21)	(12)
營運資金變動：			
應收貸款	(65,051)	(64,199)	(30,316)
應收利息	(953)	(3,822)	484
預付款項、按金及其他應收款項	(319)	388	(435)
貿易及其他應付款項	(1,615)	888	948
應付同系附屬公司款項	25,516	44,438	(14,328)
與關聯方的結餘	(4,055)	4,140	-
應付董事款項	(4,407)	(13,333)	-
經營(所用)/所產生的現金	(21,087)	14,278	2,545

### 主要非現金交易

於2012年及2013年3月31日的應付同系附屬公司款項分別為50,010,000港元及40,010,000港元，已透過配發及發行香港信貸財務有限公司、溢藝有限公司及東方信貸財務有限公司股本中每股面值1港元的普通股清償。

## 29 承擔

### 經營租賃承擔 – 貴集團作為出租人

貴集團根據不可撤銷的經營租賃協議將其投資物業租賃予獨立第三方。租賃期限為1至3年，租賃協議可於租期結束時按市場租金續期。

根據不可撤銷經營租約就投資物業而應收的未來最低租金總額如下：

	3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
一年內	1,604	1,214	1,359
一至五年	233	—	—
	<u>1,837</u>	<u>1,214</u>	<u>1,359</u>

## 30 關聯方交易 – 已終止

關聯方指有能力控制另一方或可對另一方的財政及營運決策行使重大影響力的人士。受共同控制或共同重大影響的人士亦被視為有關聯。

下文概述 貴集團與其關聯方於有關期間在日常業務過程中進行的重大交易，以及於2011年、2012年及2013年3月31日的關聯方交易結餘。

### (a) 重大關聯方交易

除本報告其他部份所披露者外， 貴集團與其關聯方於有關期間進行的重大交易如下：

	截至3月31日止年度		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
付予同系附屬公司 – 天晶 實業有限公司款項			
— 僱員福利開支 (附註23) (附註i)	2,945	1,485	—
— 利息開支 (附註24) (附註ii)	2,198	4,888	2,837
	<u>5,143</u>	<u>6,373</u>	<u>2,837</u>
向關聯公司 – 高登出售投資物業 所得款項 (附註(iii)) (附註9)	28,000	—	—
	<u>28,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 有關一間同系附屬公司向 貴集團提供人力資源的僱員福利開支已參照人力資源工作產生的實際成本扣除。
- (ii) 截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度，有關預付予 貴集團的款項的利息開支乃分別按實際年利率3.2%、4.6%及4.9%收取。
- (iii) 向關聯公司高登（高登的一名董事亦為一間附屬公司的董事）出售投資物業乃參照相關物業市場交易進行。

**(b) 與關聯方的未清結餘**

**(i) 與一間同系附屬公司的結餘**

與一間同系附屬公司的結餘為無抵押，未清結餘於截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度分別按雙方議定的加權平均實際年利率3.2%、4.6%及4.9%計息，及按要求償還。應付同系附屬公司款項的賬面值以港元計值。應付同系附屬公司款項已經於2013年8月30日結清。

**(ii) 與關聯方的結餘**

於2011年3月31日， 貴公司共同董事與關聯公司的結餘為無抵押、免息及按要求償還。應收／（應付）關聯公司款項的賬面值與其公平值相若，並以港元計值。

**(iii) 應付董事款項**

於2011年3月31日，應付董事款項為無抵押、免息及按要求償還。應付董事款項的賬面值以港元計值。

**(c) (i) 關聯方提供的擔保**

於2011年、2012年及2013年3月31日，銀行貸款、銀行透支及其他借款分別為172,689,000港元、171,854,000港元及183,838,000港元，由 貴公司附屬公司的董事以及一間同系附屬公司提供的企業擔保擔保（附註19）。

**(ii) 向關聯方提供的擔保**

於2011年、2012年及2013年3月31日， 貴集團因授予若干同系附屬公司及一間關聯公司（ 貴公司一名董事的女兒為其董事）的貸款而提供的企業擔保及 貴集團投資物業與土地及樓宇抵押而承擔或然負債（附註31）。

**(d) 主要管理人員報酬**

主要管理人員包括董事，彼等的報酬計入董事薪酬，於上文附註23(a)披露。

### 31 或然事件

於有關期間，貴集團因授予若干同系附屬公司及一間關聯公司的貸款而提供的企業擔保及貴集團投資物業與土地及樓宇抵押而承擔或然負債（附註30(c)(ii)）。於2011年、2012年及2013年3月31日，已動用的貸款總額分別為28,592,000港元、27,653,000港元及26,713,000港元。

### 32 結算日後事項

〔●〕

### (III) 結算日後財務報表

貴公司或現時組成貴集團的任何公司概無就2013年3月31日至本報告刊發日期的任何期間編製任何經審核財務報表。除本報告披露者外，貴公司或現時組成貴集團的任何公司並無就2013年3月31日之後的任何期間宣派或作出股息或分派。

此致

香港信貸集團有限公司

〔●〕

列位董事 台照

〔●〕

謹啟

2013年〔●〕月〔●〕日