

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料之概覽。由於僅屬概要，故並無載列對閣下而言可能屬重要之所有資料。

業務概覽

我們為一間透過主要營運附屬公司香港信貸經營放貸服務的供應商。香港信貸為一間透過物業按揭向個人及企業客戶提供貸款的持牌放債人。該等物業按揭貸款主要為年期在一年內的短期貸款，於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內貢獻收益超過85%。根據Euromonitor International，2012年年度我們在香港持牌放貸行業中排名第十，按估計應收貸款總額計，市場份額為1.2%。

本集團由陳氏兄弟陳光南先生及陳光賢先生（均為執行董事）成立及控制。陳氏兄弟於放債行業均擁有逾15年經驗。

我們的主營業務

我們主要從事向客戶提供物業按揭貸款，包括第一物業按揭貸款及第二物業按揭貸款。所有貸款均以客戶提供的不動產作抵押。相關抵押物業種類多樣，包括住宅物業、商業物業及工業物業、車位、唐樓、村屋及商舖。我們向特定客戶提供的貸款金額主要根據相關物業抵押品的價值釐定，相關價值乃根據專業估值公司的估值釐定。根據我們的貸款政策，我們一般提供年期在一年內的短期貸款。對於第一物業按揭貸款，我們向客戶授出的貸款金額一般不超過相關物業抵押品評估價值的70%。對於第二物業按揭貸款，我們授出的貸款金額一般不超過相關物業抵押品評估價值的70%與該物業抵押品所附全部現有先前按揭貸款總額之間的差額。但我們亦會在滿意客戶的信貸評估後，應其要求提供更長期或更高比例的物業抵押品評估價值的貸款。

概 要

向客戶收取物業按揭貸款利息是我們的主要收入來源。我們根據融資成本及風險評估等多項因素釐定實際利率。風險評估一般包括客戶與本集團的過往信貸記錄、客戶所提供抵押品的價值及市況。於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，我們並未產生壞賬。

我們透過媒體、巴士廣告牌、直接郵寄及聘請代言人等廣告方式推銷我們的按揭貸款服務。我們已實施貸款審批程序，並由信貸員跟進。根據該等流程，客戶一般可在當日獲得貸款申請批准，並可及時提取貸款。我們亦會按定制條款提供滿足客戶特定需要的貸款。除信貸風險外，我們已制定程序管理營運風險、市場風險、流動性風險及監管風險。

我們的客戶

我們的服務對象包括個人及企業。於2011年、2012年及2013年3月31日，我們貸款組合中分別約65.7%、54.2%及50.6%為個人客戶，分別約34.3%、45.8%及49.4%為企業客戶。截至2011年、2012年及2013年3月31日止財政年度各年，按所產生的利息收入計，我們的五大客戶分別佔我們總收入約26.0%、30.3%及31.7%；同期，我們的單一最大客戶分別佔我們總收入約8.4%、8.8%及9.2%。於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內及截至最後實際可行日期，我們所有的客戶均為獨立第三方。

我們的競爭優勢

- 我們擁有一支經驗豐富的管理團隊
- 我們貸款產品的抵押要求靈活簡單
- 我們已建立一個多元化及龐大的客戶群
- 我們提供高效及便捷的放債服務以迎合不同客戶的需要
- 我們為每名客戶指定專責的貸款專員
- 我們的定價合理且不會向客戶收取任何額外的行政費用
- 我們的信貸風險相對較低，且專注於提供以物業按揭作為抵押的貸款

概 要

我們的業務策略

我們計劃加強我們在放債業務方面的實力及成就，力爭成為行業龍頭。我們已制定以下策略以達致我們的目標：

- 我們將透過擴大貸款組合及業務經營擴大客戶群；及
- 我們將加強營銷活動以推廣品牌名稱及按揭貸款服務

財務資料概要

下表載列截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度的經審核合併財務資料摘要，其應與經審核合併財務資料（包括本文件附錄一會計師報告所載的附註）一併閱讀。

合併全面收入表摘要

	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	34,749	57,166	66,420
其他收入	2,608	2,386	2,032
重估投資物業公平值收益	11,508	6,629	7,950
除所得稅前溢利	34,932	39,791	42,366
本年度溢利及全面收入總額	<u>31,138</u>	<u>33,822</u>	<u>35,814</u>

對賬：

	截至3月31日止年度		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
本年度溢利及全面收入總額	31,138	33,822	35,814
減：重估物業公平值收益	11,508	6,629	7,950
本年度經調整溢利及全面收入 總額（經審核）（附註）	19,630	27,193	27,864

附註：經調整溢利及全面收入總額並非香港財務報告準則項下的財務指標，其指扣除重估投資物業公平值收益後的經調整溢利及全面收入總額。經調整溢利及全面收入總額不應單獨考慮或視為溢利及全面收入總額的替代指標。

概 要

合併財務狀況表摘要

	於3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
流動資產	220,296	283,047	309,782
流動負債	269,916	246,784	214,165
流動(負債)／資產淨額	(49,620)	36,263	95,617
非流動資產	148,233	146,201	153,588
非流動負債	3,896	3,915	3,832
資產淨值	94,717	178,549	245,373

合併現金流量表摘要

	截至3月31日止年度		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
經營業務所用現金淨額	(30,524)	(2,181)	(13,772)
投資業務(所用)／所產生的現金淨額	(776)	2,776	(1,142)
融資業務所產生／(所用)的現金淨額	31,501	(838)	17,192
現金及現金等價物增加／(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	516	273	2,551

概 要

收益 — 物業按揭貸款的利息收入（按貸款類型及客戶組別劃分）

	截至3月31日止年度					
	2011年		2012年		2013年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
第一物業按揭貸款						
個人客戶	11,536	33.2	15,920	27.8	15,967	24.0
企業客戶	4,783	13.8	3,568	6.3	7,642	11.5
	<u>16,319</u>	<u>47.0</u>	<u>19,488</u>	<u>34.1</u>	<u>23,609</u>	<u>35.5</u>
第二物業按揭貸款						
個人客戶	8,230	23.7	15,692	27.5	17,334	26.1
企業客戶	10,200	29.3	21,986	38.4	25,477	38.4
	<u>18,430</u>	<u>53.0</u>	<u>37,678</u>	<u>65.9</u>	<u>42,811</u>	<u>64.5</u>
	<u><u>34,749</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>57,166</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>66,420</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

自物業按揭貸款賺取的利息收入為我們的主要收入來源。我們於截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度自物業按揭貸款賺取的利息收入分別為34,700,000港元、57,200,000港元及66,400,000港元。截至2011年及2012年3月31日止年度物業按揭貸款的利息收入增加主要是由於應收按揭貸款的平均月底結餘增加及物業按揭貸款的實際利率增加的綜合影響所致。截至2013年3月31日止年度，物業按揭貸款利息收入增加主要是由於應收按揭貸款的平均月底結餘增加，部分被截至2012年及2013年3月31日止年度的物業按揭貸款的平均實際利率輕微減少所抵銷。

資金來源及融資成本

於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，本集團主要透過保留盈利、控股股東的貸款或墊款及獨立第三方貸款人的貸款為其經營及資本需要提供資金。由於為我們的放債業務提供資金的銀行貸款及透支根據相關會計準則被入賬列為融資業務，而授出物業按揭貸款則被入賬列為經營業務，因此本集團於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度錄得經營現金流出。於最後實際可行日期，我們擁有的所有物業均已抵押予銀行以獲取融資。

概 要

截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度，我們的融資成本分別為5,600,000港元、11,000,000港元及9,500,000港元。

由控股股東提供且於2013年3月31日仍未償還的貸款或墊款15,700,000港元已於最後實際可行日期前悉數償還。根據我們的目前及預期經營狀況，除非出現不可預見的市況，否則我們將透過獨立第三方銀行或金融機構的貸款、〔●〕的所得款項淨額、保留盈利及股本為〔●〕後的日後經營及資本需要提供資金。

貸款產品的淨息差

	截至3月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
第一物業按揭貸款	12.5%	13.1%	14.3%
第二物業按揭貸款	22.1%	23.5%	24.2%
總計	16.5%	18.8%	19.6%

附註：

淨息差指利息收入比率扣除融資成本再除以月底應收相關物業按揭貸款的平均結餘。

物業權益

董事認為，作為本集團核心資產一部分的物業組合有兩大重要功能：(i)為銀行機構提供抵押，這為我們的放貸業務提供了可靠的資金來源；及(ii)令管理層可持續充分地緩衝物業市場變動（這為我們業務的主要潛在風險）。於最後實際可行日期，本集團合共擁有六個商業或住宅物業，為本集團的大部分資產。

於截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度，我們確認的投資物業重估公平值收益分別為11,500,000港元、6,600,000港元及8,000,000港元，反映了本集團持有的投資物業重估價值上升。

根據物業估值師中誠達資產評值顧問有限公司編製的估值報告，本集團所擁有物業於2013年6月30日的市值為162,300,000港元。

行政開支

截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度，我們產生的行政開支分別為8,300,000港元、15,300,000港元及24,600,000港元。我們的行政開支主要包括僱員福利

概 要

開支、廣告及營銷開支、法律及專業費用、物業、廠房及設備折舊、〔●〕開支及其他行政開支。行政開支增加主要是由於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內我們的放貸業務擴張，以及於截至2013年3月31日止年度確認的〔●〕開支。

估計〔●〕開支

〔●〕開支主要指我們就〔●〕向〔●〕支付的費用。〔●〕開支總額估計為〔●〕港元，其中〔●〕將於〔●〕完成後在〔●〕內列支。〔●〕開支的約5,500,000港元已於截至2013年3月31日止年度在合併全面收入表內確認為開支。剩餘〔●〕開支〔●〕將於截至2014年3月31日止年度在合併全面收入表內確認為開支。

主要財務比率

	於3月31日		
	2011年	2012年	2013年
流動比率 ⁽¹⁾	0.82	1.15	1.45
資產負債比率 ⁽²⁾	2.56	1.32	0.80

	截至3月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
總資產回報率 ⁽³⁾	[8.4%]	[7.9%]	[7.7%]
權益回報率 ⁽⁴⁾	[32.9%]	[18.9%]	[14.6%]
利息覆蓋率 ⁽⁵⁾	[5.2倍]	[4.0倍]	[4.6倍]
淨利率 ⁽⁶⁾	56.5%	47.6%	50.2%

附註：

1. 流動比率按相關年結日的流動資產除以流動負債計算。
2. 資產負債比率按相關年結日的淨負債（即總計息貸款（包括銀行及其他借款及應付同系附屬公司款項）減現金及現金等價物及有抵押銀行存款）除以總權益計算。
3. 總資產回報率按內年溢利除以相關年結日的總資產計算。
4. 權益回報率按年內溢利除以相關年度的總權益計算。
5. 利息覆蓋率按除利息及稅項前溢利（不包括投資物業重估公平值收益）除以相關年結日的融資成本計算。
6. 淨利率按本年度溢利（不包括投資物業重估公平值收益及〔●〕開支）除以相關年度的收入計算。

概 要

股息及股息政策

截至2011年及2012年3月31日止兩個年度各年，我們並無宣派任何股息。截至2013年3月31日止年度，香港信貸自可供分派溢利中宣派股息9,000,000港元，有關股息已於最後實際可行日期之前悉數派付。過往已宣派及派付的股息不應被視為本公司將於〔●〕後採納的股息政策的指標。

待〔●〕完成後，我們的股東將僅在董事會宣派時方有權收取股息。是否派發股息及股息金額多寡將由我們的董事決定，並將取決於當時的經營及盈利、資本需要及盈餘、整體財務狀況、合約限制及董事認為相關的其他因素。

在上述因素的規限下，我們目前擬派付中期股息及於本公司的股東週年大會上建議，在〔●〕後可供派發予股東的股息佔〔●〕後每年（為免生疑慮，指由截至2014年3月31日止年度開始）溢利淨額（不包括投資物業重估公平值收益或虧損）合共不少於30.0%。有關我們股息政策的詳情，請參閱本文件「財務資料－股息及可供分派儲備」一節。

我們於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度後的最新發展

我們繼續經營我們的放債業務，並致力擴大我們的市場份額及鞏固我們在香港放債行業的地位。截至2013年7月31日止四個月，我們錄得總營業額25,600,000港元或月均營業額6,400,000港元。上文披露的財務資料摘錄自截至2013年7月31日止四個月的未經審核財務報表，該未經審核財務報表已由本公司的申報會計師根據香港會計師公會頒佈的香港審閱聘任準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。相較而言，截至2013年3月31日止年度，我們的總營業額為66,400,000港元，月均營業額為5,500,000港元。月均營業額增加主要是由於我們於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度後持續擴大我們的貸款組合所致。

自2013年4月1日至2013年7月1日，我們已授出新物業按揭貸款109,000,000港元（2012年同期：111,400,000港元）。於2013年3月31日至最後實際可行日期，並無對應收按揭貸款或應收利息作出減值。於2013年7月1日，我們的貸款組合包括〔177〕個活躍貸款賬戶（截至期終仍有結餘），結餘為333,900,000港元。截至2013年7月1日止四個月，我們物業按揭貸款的平均年利率仍穩定維持在〔22.8〕%，而於截至2013年3月31日止年度的平均年利率則為〔22.7〕%。

概 要

鑑於美國及中國等若干主要國家的貨幣政策近期存在不確定性、資本市場波動及香港物業市場下滑，我們已對貸款政策及放貸業務採取更為審慎的策略，收緊若干新客戶的貸款與價值比率。

前景

根據Euromonitor International，2013年至2017年持牌放債行業的前景仍然樂觀。因此，預計持牌放債人的貸款及墊款結欠結餘繼續強勁增長，但相比過往期間，將按稍為較低的複合年增長率12.6%增長。持牌放債可望取得強勁表現及持續價值增長。

無重大不利變動

董事確認，自2013年3月31日（即本集團最近期經審核合併財務資料的編製日期）至本文件日期，本集團的財務或經營狀況或前景並無任何重大不利變動，且自2013年3月31日以來，並無發生可能會對本文件附錄一會計師報告所載的合併財務報表列示的資料產生重大影響的事件。

風險因素 – 摘要

董事認為，我們的業務及業務經營所在的放債行業存在相關風險及不確定因素。若干相關風險概述如下：

- 已抵押物業的價值或剩余價值可能不足以償還全部貸款
- 我們的第二物業按揭貸款受限於較高級按揭，因此較第一物業按揭貸款的信貸風險高
- 香港政府對物業市場實施買家印花稅及額外印花稅可能會影響我們的貸款與價值比率
- 倘由於利息成本及／或競爭加劇令淨息差下降，我們的財務表現可能會受到不利影響
- 本集團的經營依賴其他人士的借款，因此我們於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內錄得經營現金流出
- 倘銀行收緊物業貸款或本集團按揭物業市值下跌，我們未必能夠自法定機構獲取足夠資金來撥付我們放債業務所需

概 要

- 我們可能會在〔●〕後產生更高的新銀行貸款融資成本
- 放債行業（包括銀行）的競爭可能會影響我們的市場份額及業務表現
- 放債行業適用法律法規的變動可能會影響我們的業務經營及財務表現