

## 概 要

本概要旨在為閣下提供本招股章程所載資料的概要。由於此為概要，其並未載有可能對閣下而言屬重要的所有資料。閣下決定投資發售股份前應閱讀整份招股章程。任何投資均涉及風險。投資於發售股份的部分特定風險載列於本招股章程第23頁開始的「風險因素」一節。閣下於決定投資發售股份前應細閱該章節。

### 概覽

根據歐睿報告，就經批准註冊資本而言，我們是中國領先的短期抵押融資服務供應商。我們專門向我們的客戶提供以抵押物作抵押的短期貸款，亦稱為「典當貸款」。我們於蘇州市及蘇州市政府管治的四個縣級市（或蘇州大市）經營，蘇州大市為江蘇省經濟最發達的地區，江蘇省亦為中國經濟發展最蓬勃的省份之一。根據歐睿報告，於二零一三年六月三十日，中國經營實體的經批准註冊資本為人民幣500,000,000元，截至該日，位列於江蘇省第一及中國第二大，並於二零一二年十二月三十一日分別佔中國，江蘇省及蘇州大市所有典當貸款供應商的總經批准註冊資本的0.5%、5.8%及23.8%。根據《典當管理辦法》，典當貸款供應商的經批准註冊資本與其可授出貸款總額及不同種類個別貸款的最高金額有直接關係。在14年間，我們設立了11間分店的銷售網絡，為江蘇省最大的網絡。我們於江蘇省的領導地位使我們於經營規模及切合客戶個別需要的靈活性方面擁有競爭優勢。透過我們於收益、註冊資本及貸款組合的持續增長，我們相信我們能維持及加強我們作為中國首屈一指的短期抵押融資服務供應商的地位。

我們的主要業務為向我們的客戶授出以房地產、財產權利或動產抵押物作抵押的短期貸款，初始年期為六個月或以下。我們的核心客戶為蘇州大市的中小企業及個體經營戶。根據歐睿報告，該地區擁有特別活躍的私營企業。我們為客戶提供較傳統銀行貸款更快捷方便的另一融資渠道。我們設計了高效及具透明度的貸款批核及抵押物估值程序以解決客戶急切及短期的融資需要。

## 概 要

### 貸款組合

下表載列於所示日期我們按抵押物種類劃分的已授出但未償還貸款的詳情：

|  | 於十二月三十一日       |                |                | 於              |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
|  |                |                |                | 六月三十日          |
|  | 二零一零年          | 二零一一年          | 二零一二年          | 二零一三年          |
| <b>向客戶提供的貸款總額<sup>(1)</sup>(人民幣千元)</b> |                |                |                |                |
| 以房地產抵押物作抵押的貸款 . . .                    | 182,641        | 390,457        | 438,740        | 484,921        |
| 以財產權利抵押物作抵押的貸款 . .                     | 357,439        | 249,873        | 245,435        | 247,519        |
| 以動產抵押物作抵押的貸款 . . . .                   | 11,879         | 14,156         | 11,738         | 14,370         |
| <b>合計 . . . . .</b>                    | <b>551,959</b> | <b>654,486</b> | <b>695,913</b> | <b>746,810</b> |
| <b>經評估貸款與估值比率範圍</b>                    |                |                |                |                |
| 以房地產抵押物作抵押的貸款 . . .                    | 14%–70%        | 11%–70%        | 13%–70%        | 20%–70%        |
| 以財產權利抵押物作抵押的貸款 . .                     | 10%–50%        | 5%–50%         | 4%–50%         | 0.4%–50%       |
| <b>加權平均經評估貸款與估值比率<sup>(2)</sup></b>    |                |                |                |                |
| 以房地產抵押物作抵押的貸款 . . .                    | 58%            | 57%            | 52%            | 54%            |
| 以財產權利抵押物作抵押的貸款 . .                     | 41%            | 42%            | 29%            | 30%            |

附註：

- (1) 包括到期及應收的貸款利息及綜合行政費。
- (2) 有關加權平均經評估貸款與估值比率的計算方法詳情，請參閱本招股章程第151頁「業務一短期抵押融資業務一抵押物估值」。

此外，下表載列我們於所示期間授出以房地產及財產權利抵押物作抵押的貸款詳情：

|                                       | 截至十二月三十一日止年度 |       |       | 截至六月三十日止 |       |
|---------------------------------------|--------------|-------|-------|----------|-------|
|                                       |              |       |       | 六個月      |       |
|                                       | 二零一零年        | 二零一一年 | 二零一二年 | 二零一二年    | 二零一三年 |
| 授出新貸款總宗數 . . .                        | 287          | 254   | 158   | 70       | 56    |
| 授出新貸款總額<br>(人民幣百萬元) . . .             | 1,523        | 1,492 | 1,328 | 531      | 485   |
| 續當貸款總宗數 . . . .                       | 無            | 2     | 34    | 31       | 23    |
| 續當貸款總額<br>(人民幣百萬元) . . .              | 無            | 21    | 347   | 315      | 259   |
| 平均貸款<br>還款期(日) <sup>(1)</sup> . . . . | 118          | 102   | 113   | 104      | 127   |

附註：

- (1) 代表所有於所示期間授出及於最後實際可行日期已全數償還的貸款的平均還款期。貸款的還款期為授出貸款之日與全數償還貸款之日相距的日數。

有關更多詳情，請參閱本招股章程第139頁「業務一短期抵押融資業務」。

### 實際利率及利息收入

我們就貸款收取的實際利率包括貸款利率及綜合行政費率。根據《典當管理辦法》規定，每月貸款利率乃根據現行人民銀行六個月貸款的基準利率釐定。每月綜合行政費率

## 概 要

則是與客戶個別磋商的，並一般會作為貸款本金額的百分比計算。於往績期間，由於我們的貸款申請數目增加，使得我們的定價能力上升，從而讓我們可以收取更可觀的綜合行政費。更多詳情請參閱本招股章程第161頁「業務－短期抵押融資業務一定價及所收利息」。

下表載列於所示期間我們就以房地產及財產權利抵押物作抵押的貸款收取的年化貸款利率、綜合行政費率及實際利率的範圍及平均數：

|               | 截至十二月三十一日止年度 |       |                   |       |                      |                   |       |       |                   | 截至六月三十日止<br>六個月 |       |                      |
|---------------|--------------|-------|-------------------|-------|----------------------|-------------------|-------|-------|-------------------|-----------------|-------|----------------------|
|               | 二零一零年        |       |                   | 二零一一年 |                      |                   | 二零一二年 |       |                   | 二零一三年           |       |                      |
|               | 低            | 高     | 平均 <sup>(1)</sup> | 低     | 高                    | 平均 <sup>(1)</sup> | 低     | 高     | 平均 <sup>(1)</sup> | 低               | 高     | 平均 <sup>(1)(3)</sup> |
|               | 佔本金額的%       |       |                   |       |                      |                   |       |       |                   |                 |       |                      |
| <b>貸款利率</b>   |              |       |                   |       |                      |                   |       |       |                   |                 |       |                      |
| 房地產抵押物        | 4.86         | 5.35  | 不適用               | 5.35  | 6.00                 | 不適用               | 5.59  | 6.00  | 不適用               | 5.59            | 6.00  | 不適用                  |
| 財產權利抵押物       | 4.86         | 5.10  | 不適用               | 5.35  | 6.00                 | 不適用               | 5.59  | 6.00  | 不適用               | 5.59            | 6.00  | 不適用                  |
| <b>綜合行政費率</b> |              |       |                   |       |                      |                   |       |       |                   |                 |       |                      |
| 房地產抵押物        | 1.14         | 23.74 | 14.00             | 9.15  | 32.40                | 17.30             | 12.00 | 32.40 | 24.55             | 16.78           | 32.40 | 25.88                |
| 財產權利抵押物       | 9.14         | 28.74 | 11.50             | 9.11  | 30.00 <sup>(2)</sup> | 17.60             | 16.78 | 28.80 | 25.80             | 23.05           | 28.80 | 28.08                |
| <b>實際利率</b>   |              |       |                   |       |                      |                   |       |       |                   |                 |       |                      |
| 房地產抵押物        | 6.00         | 28.60 | 17.70             | 15.00 | 38.40                | 21.60             | 18.00 | 38.40 | 29.56             | 22.37           | 37.99 | 31.10                |
| 財產權利抵押物       | 14.00        | 33.60 | 15.20             | 14.46 | 36.00                | 22.50             | 22.37 | 34.80 | 31.13             | 28.64           | 34.80 | 33.66                |

附註：

- 平均利率相等於在所示期間來自客戶貸款的利息收入除以同期貸款總額期初及期末結餘的平均數，再乘以100%。
- 於二零一一年，我們授出一項以財產權利抵押物作為抵押的貸款，其每月綜合行政費率超出《典當管理辦法》允許的最高本金額2.4%的上限。有關詳情，請參閱本招股章程第177頁「業務－法律訴訟程序及合規－過往違規事宜」。
- 按年化基準計算。

下表載列我們於所示期間按抵押物種類劃分的客戶貸款利息收入：

|                | 截至十二月三十一日止年度  |                |                | 截至六月三十日止六個月    |                |
|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                | 二零一零年         | 二零一一年          | 二零一二年          | 二零一二年          | 二零一三年          |
|                | 人民幣千元         |                |                |                |                |
| <b>房地產抵押物</b>  |               |                |                |                |                |
| 綜合行政費          | 21,354        | 49,680         | 101,778        | 59,327         | 59,758         |
| 貸款利息           | 5,684         | 12,228         | 20,773         | 12,268         | 12,065         |
| 合計             | 27,038        | 61,908         | 122,551        | 71,595         | 71,823         |
| <b>財產權利抵押物</b> |               |                |                |                |                |
| 綜合行政費          | 26,148        | 53,334         | 63,826         | 36,807         | 34,611         |
| 貸款利息           | 8,542         | 15,050         | 13,267         | 7,770          | 6,869          |
| 合計             | 34,690        | 68,384         | 77,093         | 44,577         | 41,480         |
| <b>動產抵押物</b>   |               |                |                |                |                |
| 綜合行政費          | 4,326         | 4,767          | 6,474          | 3,360          | 4,082          |
| 貸款利息           | 453           | 584            | 708            | 420            | 389            |
| 合計             | 4,779         | 5,351          | 7,182          | 3,780          | 4,471          |
| 來自客戶貸款的總利息收入   | <b>66,507</b> | <b>135,643</b> | <b>206,826</b> | <b>119,952</b> | <b>117,774</b> |

### 經營指標

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，我們的平均股權回報率分別為13.9%、20.6%及20.1%及於截至二零一三年六月三十日止六個月按年化基準計算為20.2%。二零一零年至二零一一年有所上升主要由於我們的業務規模使我們的定價能力提升，並使得我們的經營效率得以改善。二零一一年至二零一二年有所下跌主要由於我們於取得增加中國經營實體的經批准註冊資本的批准後於二零一二年九月向其注資。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，我們的平均資產回報率分別為7.0%、10.2%及12.0%及於截至二零一三年六月三十日止六個月按年化基準計算為13.9%，上升主要由於我們的貸款回報有改善。有關利息收入及經營指標的更多詳情，請參閱本招股章程第218頁「財務資料—合併綜合收益表若干項目說明—利息收入」及第251頁「其他主要財務數據及經營指標」。

### 風險管理

我們致力審慎管理風險。我們已實施一套風險監控系統以降低我們營運所涉及的各種風險，如信用風險及流動資金風險。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，我們的減值貸款比率分別為0.3%、0.2%、0.6%及0.1%。就以財產權利抵押物作抵押的貸款而言（其抵押物的流動性較房地產抵押物為低），我們要求客戶取得第三方擔保以提供額外保障。更多詳情，請參閱本招股章程第166頁「業務—風險管理」。

### 客戶

我們的客戶主要為蘇州大市內的中小企業及個體經營戶。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月，我們按利息收入計算的五大客戶分別佔該期間來自客戶貸款總利息收入的34.4%、30.4%、28.3%及44.5%。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月，我們按利息收入計算的最大單一客戶佔我們該期間來自客戶貸款總利息收入的9.4%、7.3%、11.1%及15.3%。有關我們的客戶的進一步詳情，請參閱本招股章程第164頁「業務—短期抵押融資業務—客戶」。

### 我們的競爭優勢及策略

我們相信以下優勢使我們能維持中國領先的短期融資服務供應商的地位：(1)在江蘇省擁有最龐大經批准註冊資本的市場領導者；(2)審慎及集中化的風險管理，塑造了低減值貸款比率的強勁貸款組合；(3)在江蘇省悠久的市場營運歷史令我們對當地非常了解；(4)完善的店面及銷售網絡；及(5)經驗豐富的管理團隊。

我們的目標乃成為中國最大短期抵押融資服務供應商，並透過以下策略擴展至其他金融服務範疇：(1)於江蘇省及長江三角洲地區進行選擇性的擴張；(2)革新我們的短期抵押融資服務；及(3)進一步強化我們的風險管理系統。

## 概 要

### 短期融資服務資金來源

下表載列我們於所示日期的資金來源：

|                       | 於十二月三十一日 |         |         | 於       |
|-----------------------|----------|---------|---------|---------|
|                       | 二零一零年    | 二零一一年   | 二零一二年   | 六月三十日   |
|                       | 人民幣千元    |         |         | 二零一三年   |
| 向中國經營實體的注資 . . . . .  | 250,000  | 250,000 | 500,000 | 500,000 |
| 銀行借款 . . . . .        | 160,289  | 350,506 | 220,501 | 270,575 |
| 來自吳中嘉業的借款 . . . . .   | 111,184  | 零       | 零       | 零       |
| 中國經營實體的法定儲備 . . . . . | 3,747    | 10,748  | 16,426  | 16,426  |
| 中國經營實體的留存收益 . . . . . | 33,724   | 92,732  | 51,100  | 75,972  |
| 合計 . . . . .          | 558,944  | 703,986 | 788,027 | 862,973 |

於二零一一年十二月三十一日，來自吳中嘉業的借款已悉數償還，而董事並不預期日後將與吳中嘉業或其他關連方訂立任何貸款交易。

銀行借款預期將繼續作為本集團未來的主要資金來源。我們亦可能尋求其他資金來源，包括但不限於在我們認為適當的時候藉發行股本或債務證券以籌集資金。

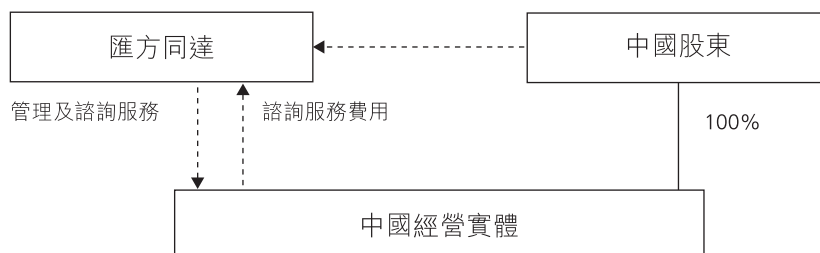
### 合約安排及控股股東

誠如本招股章程第120頁「歷史與重組—合約安排」中較詳細的解釋所述，由於我們作為外資公司直接於中國擁有典當貸款業務無法律根據，因此我們已成立一般稱為「可變權益實體架構」以經營我們於中國的業務，與中國多個其他適用於類似法律及監管限制的行業的做法一樣。於最後實際可行日期，中國法律顧問及我們均不知悉任何從事典當貸款業務的公司採納類似安排獲中國法庭強制執行法律程序的先例。我們並無直接或間接擁有中國經營實體的任何股本權益，而是間接透過中國經營實體於中國管理我們的業務，並透過合約安排控制中國經營實體。合約安排包括(i)一項獨家管理及諮詢服務協議以及一項補充協議，據此，中國經營實體將向我們支付顧問服務費，以換取我們提供的管理及顧問服務；(ii)一項獨家購買權協議，在適用中國法律及法規批准的情況下，該協議授予我們收購中國經營實體的全部股本權益及／或全部資產的權利；(iii)一項股東表決權委託協議，授權我們行使所有股東於中國經營實體的權利；(iv)一項股權質押協議（經修訂），就吳中嘉業及恒悅諮詢的全部股本權益授予我們第一優先擔保權益；(v)一項可變權益實體協議，據此，匯方中國將其於合約安排項下的全部權利及責任轉讓予匯方同達；以及(vi)一項中國股東借款協議，以向中國經營實體注入注資金額作為註冊資本。合約安排有效地將中國經營實體的經濟利益及與此相關的風險轉移予我們於中國的全資附屬公司匯方同達，而中國經營實體的財務狀況及經營業績將於本集團的財務報表

## 概 要

綜合入賬。誠如下文所反映，中國經營實體由一組自然人擁有，包括我們的控股股東及若干董事。緊隨資本發行及全球發售（惟不包括可能根據超額配股權獲行使而配發及發行或出售的任何股份）完成後，控股股東將合共於本公司於發售後的經擴大已發行股本約31.7%擁有權益。

以下的簡化圖表闡釋根據合約安排自中國經營實體至匯方同達的經濟利益流向：



「—」即股本權益的合法及實益擁有權，而「---▶」則為合約關係。

我們的中國法律顧問告知我們，根據相關中國法律及法規，合約安排項下的各項及全部合約均合法、有效及可強制執行（除該等協議中若干解決爭議條文或未能執行）。然而，我們的中國法律顧問亦告知我們，規管該等合約安排的有效性的中國法律及法規仍然不明確，且相關政府機關就詮釋該等法律及法規時擁有相當大的酌情權。有關合約安排相關風險因素（包括我們並無投購任何保險以保障有關強制執行合約安排的風險）的詳細討論載於自本招股章程第36頁開始的「風險因素—與合約安排有關的風險」內。

### 過往違規事宜

以往，我們向客戶作出的若干貸款並不符合《典當管理辦法》。下表載列我們於往績期間涉及個別貸款違反《典當管理辦法》並按違規種類劃分的違規事宜詳情：

| 違規事宜種類  | 違規貸款宗數 | 違規利息收入<br>(人民幣千元) |
|---|--------|-------------------|
| (i) 以房地產抵押物作抵押的個別貸款本金額超出中國經營實體當時經批准註冊資本的10% . . . . . | 5      | 2,888             |
| (ii) 借予個別客戶的總貸款金額超出中國經營實體當時經批准註冊資本的25% . . . . .      | 3      | 2,170             |
| (iii) 所收取的每月綜合行政費率超過以財產權利抵押物作抵押的貸款本金額的2.4% . . . . .  | 1      | 4                 |



## 概 要

此外，於往績期間，我們違反《典當管理辦法》有關允許典當貸款供應商僅可向商業銀行借取資金及我們能向客戶提供的總貸款餘額的限額的若干條文。下表反映我們來自非銀行實體的借款，並載列於所示日期從該實體借得的金額以及我們向客戶提供已超出相關上限的貸款餘額及其佔貸款餘額總額的百分比：

|  | 於十二月三十一日 |      |         |      |       |     |
|--|----------|------|---------|------|-------|-----|
|  | 二零一零年    |      | 二零一一年   |      | 二零一二年 |     |
|  | 人民幣千元    | %    | 人民幣千元   | %    | 人民幣千元 | %   |
| (iv) 自吳中嘉業(非商業銀行)借得的資金 <sup>(1)</sup> . . . . .    | 111,184  | 不適用  | 無       | 不適用  | 無     | 不適用 |
| (v) 以財產權利抵押物作抵押並超出中國經營實體當時註冊資本50%的貸款的總餘額 . . . . . | 232,439  | 42.1 | 124,873 | 19.1 | 無     | 不適用 |
| (vi) 以房地產抵押物作抵押並超出中國經營實體當時註冊資本的貸款的總餘額 . . . . .    | 無        | 不適用  | 140,457 | 21.5 | 無     | 不適用 |

附註：

(1) 該等貸款乃經公平磋商後向我們授出以及根據六個月銀行貸款市場利率釐定的浮動利率計息，因此與我們可從第三方借得的借款相比，該等貸款並無為我們節省任何利息淨額。

為解決過往的違規事宜，我們已於中國經營實體實行多項內部監控及風險管理措施，包括聘請中國經營實體的總經理、成立風險管理委員會、修訂風險控制政策以及開發及安裝典當貸款管理資訊科技系統。此外，中國股東已同意就中國經營實體可能因任何該等違規事宜而遭受的任何及所有罰款及其他損失作出彌償保證。於二零一二年六月三十日，所有違規事宜已獲糾正，且自此再無發生任何違規事宜。有關我們的違規事宜以及就糾正該等違規事宜及改善我們內部監控及風險管理所採取的措施的更詳細討論，請參閱本招股章程第177頁「業務一法律訴訟程序及合規一過往違規事宜」。

### 經營短期抵押融資業務所涉及的風險

我們面對與在中國經營典當貸款業務有關的多項風險。該等風險包括(1)與管理貸款的絕當風險有關的風險，(2)有關不準確的抵押物評估會限制我們於出售相關抵押物時悉數收回貸款額的風險，(3)我們持續增長及拓展業務的潛在限制，包括須就增加中國經營實體的經批准註冊資本取得政府批准，(4)涉及透過合約安排對中國經營實體行使控制權的風險及(5)與全球發售有關的風險。有關我們的業務及全球發售所涉及的該等及其他風險因素的詳細討論載於自本招股章程第23頁開始的「風險因素」內。

## 概 要

### 合併財務資料概要

以下為我們於往績期間的合併財務資料概要，乃摘錄自本招股章程附錄一所載列的會計師報告。我們載於下文的綜合財務數據概要應與我們的合併財務報表及相關附註以及本招股章程第206頁開始的「財務資料」一併閱讀。

下表載列我們於所示期間的合併綜合收益表：

|                                | 截至十二月三十一日止年度  |                |                | 截至六月三十日止<br>六個月 |                |
|--------------------------------|---------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
|                                | 二零一零年         | 二零一一年          | 二零一二年          | 二零一二年           | 二零一三年          |
|                                | (未經審計)        |                |                |                 |                |
|                                | 人民幣千元         |                |                |                 |                |
| 利息收入 . . . . .                 | 66,552        | 136,228        | 208,460        | 120,108         | 119,563        |
| 利息支出 . . . . .                 | (9,450)       | (16,160)       | (22,050)       | (13,586)        | (8,586)        |
| <b>淨利息收入 . . . . .</b>         | <b>57,102</b> | <b>120,068</b> | <b>186,410</b> | <b>106,522</b>  | <b>110,977</b> |
| 其他經營收益，淨值 . . .                | 1,050         | 1,462          | 796            | 90              | 115            |
| <b>淨收益 . . . . .</b>           | <b>58,152</b> | <b>121,530</b> | <b>187,206</b> | <b>106,612</b>  | <b>111,092</b> |
| 行政支出 . . . . .                 | (16,554)      | (32,599)       | (53,320)       | (32,785)        | (24,377)       |
| 客戶貸款減值準備<br>(淨提取)／轉回 . . . . . | (2,831)       | 548            | (2,183)        | (558)           | (1,066)        |
| 其他利得淨值 . . . . .               | 115           | 25             | 43             | (37)            | 374            |
| <b>除所得稅前利潤 . . . . .</b>       | <b>38,882</b> | <b>89,504</b>  | <b>131,746</b> | <b>73,232</b>   | <b>86,023</b>  |
| 所得稅支出 . . . . .                | (9,855)       | (23,495)       | (35,705)       | (20,363)        | (22,046)       |
| <b>權益持有人應佔利潤 . . .</b>         | <b>29,027</b> | <b>66,009</b>  | <b>96,041</b>  | <b>52,869</b>   | <b>63,977</b>  |

下表載列我們於所示日期的合併財務狀況表數據：

|                  | 於十二月三十一日 |         |         | 於       |
|------------------|----------|---------|---------|---------|
|                  |          |         |         | 六月三十日   |
|                  | 二零一零年    | 二零一一年   | 二零一二年   | 二零一三年   |
| <b>資產及負債</b>     | 人民幣千元    |         |         |         |
| 非流動資產 . . . . .  | 3,523    | 14,264  | 6,177   | 5,795   |
| 流動資產 . . . . .   | 565,209  | 716,610 | 860,806 | 973,543 |
| 總負債 . . . . .    | 281,261  | 377,331 | 264,143 | 312,521 |
| 流動資產淨值 . . . . . | 283,948  | 339,279 | 596,663 | 661,022 |
| 總權益 . . . . .    | 287,471  | 353,543 | 602,840 | 666,817 |

我們來自經營活動的淨現金流包括除稅前利潤(就利息支出、給予客戶貸款的減值扣減額，折舊，以及主要因客戶貸款的變動而產生的經營資產及負債變動而調整)。由於我們的客戶貸款隨著中國經營實體的經批准註冊資本增加而顯著增加，我們於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度錄得人民幣246,400,000元、人民幣133,900,000元及人民幣32,600,000元的負經營現金流。有關進一步詳情，請參閱本



## 概 要

招股章程第247頁「財務資料—流動資金及資本來源—來自經營活動的淨現金流量」及第27頁「風險因素—我們於往績期間錄得來自經營活動的淨現金流出，由於我們拓展業務，我們日後可能錄得來自經營活動的淨現金流出」。

### 近期發展

於二零一三年二月二十六日，中國國務院頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，以進一步遏抑房價及在各方面加強對房地產市場的規管。根據公開數據，儘管該通知的公佈導致蘇州市房地產市場於二零一三年第一季出現波動，惟平均房價已於二零一三年五月大約回復至年初時的價格。根據第三方專業估值公司發出有關我們就未償還貸款獲提供作抵押的房地產抵押物於二零一三年六月三十日的估值，我們不相信有關規則及法規對我們房地產抵押物於二零一三年六月三十日的市值造成任何重大影響。董事預期該通知及相關實際措施規則及法規將不會於不久將來對我們房地產抵押物的價值造成任何重大不利影響。

有關全球發售的上市開支主要包括包銷佣金及專業費用，估計為約人民幣66,800,000元。於往績期間，我們產生人民幣36,800,000元的上市開支，其中人民幣25,800,000元乃於我們於往績期間的合併綜合收益表內扣除，而餘下的人民幣11,000,000元乃入賬為遞延上市開支及將於其後於完成全球發售後於權益扣除。截至二零一三年十二月三十一日止六個月，我們估計我們將進一步產生約人民幣30,000,000元的包銷佣金及其他上市開支，並將於完成全球發售後於權益扣除。

董事確認，自二零一三年六月三十日至本招股章程日期，我們的財務及貿易狀況或前景概無重大不利變動，且概無重大事件會影響本招股章程附錄一所載列會計師報告所載的資料。

### 發售統計數字

我們已根據假定發售價編製以下發售統計數字，當中並未計及1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。我們亦已假設並未行使超額配股權。

|   | 根據發售價每股港幣<br>1.88元計算 | 根據發售價每股港幣<br>2.28元計算 |
|---|----------------------|----------------------|
| 全球發售完成後的公司市值 <sup>(1)</sup> . . . . .             | 港幣1,927,400,000元     | 港幣2,337,500,000元     |
| 未經審計備考經調整每股有形<br>資產淨值 <sup>(2)(3)</sup> . . . . . | 港幣1.46元              | 港幣1.61元              |

附註：

- (1) 市值乃根據發售價及預期將於緊隨資本化發行及全球發售完成後發行的1,025,236,000股股份計算。
- (2) 未經審計備考經調整每股有形資產淨值乃於作出本招股章程附錄二「未經審計備考財務資料」所述調整後及按有關發售價每股港幣1.88元及每股港幣2.28元發行的1,025,236,000股股份計算。
- (3) 人民幣乃按人民幣0.7893元兌港幣1.00元換算為港幣。概不表示人民幣金額已經、應可或可能按該匯率或任何其他匯率換算為港幣，反之亦然。

### 所得款項用途

扣除包銷費用及佣金及我們就全球發售應付的估計開支及假設超額配股權未獲行使，假設發售價為每股發售股份港幣2.08元（即本招股章程內所述的發售價中位數），我們估計將收取全球發售所得款項淨額港幣695,800,000元。

我們擬動用全球發售所得款項淨額作以下用途：

- 約90%，或港幣626,200,000元（「注資金額」）將用於向中國經營實體注入註冊資本以供短期抵押融資服務業務之用，且我們亦計劃將注資金額主要用作授出以房地產及財產權利抵押物作抵押的貸款，並優先處理房地產抵押貸款；及
- 餘下約10%的款項將用於為我們的營運資金及其他一般企業用途提供資金。特別是我們計劃於上市後動用全球發售所得款項淨額償還吳中美國代我們支付的若干專業服務費用。截至二零一三年六月三十日，該筆費用的未償還金額為人民幣15,500,000元。更多詳情請參閱本招股章程第244頁「財務資料—合併財務狀況表若干項目說明—總負債」。

倘發售價定於較估計發售價範圍的中位數高或低的水平或倘超額配股權獲行使，以上所得款項的分配將按比例作出調整。

有關我們以全球發售所得款項增加中國經營實體資本的計劃及該等所得款項的其他用途的更多詳情，請參閱本招股章程第259頁「未來計劃及所得款項用途」。就有關我們使用來自全球發售所得款項的計劃的若干風險的其他詳情，請參閱本招股章程第47頁「風險因素—與在中國進行營運有關的風險—我們按擬定方式使用全球發售所得款項淨額的能力須視乎相關中國法律及法規項下要求的批准及程序以及若干合約安排，此可能延遲、窒礙或妨礙我們運用若干或全部全球發售所得款項以拓展我們的業務，且合約安排將導致日後產生利息及其他開支」及第48頁「—中國政府施加的外幣兌換限制可能對我們有效使用若干或全部全球發售所得款項的能力、我們的流動資金、我們的拓展計劃及我們的經營業績造成負面影響」。

### 股息政策

根據公司法及我們的組織章程，我們的董事會擁有絕對酌情權以決定是否就任何年度宣派任何股息及（倘其決定宣派股息）將予宣派的股息金額。我們的董事已決定，我們於二零一三年十二月三十一日前的全部累計盈利將由中國經營實體及匯方同達保留。我們現正打算將我們自截至二零一四年十二月三十一日止年度開始各財政年度的可供分派利潤的約30%用作派付股息。展望未來，我們將根據我們的財務狀況及當時經濟環境重新評估我們的股息政策。派付股息的決定將基於我們的盈利、現金流量、財務狀況、資本規定、法定儲備金要求及我們董事視為相關的任何其他條件。派付股息亦可能受限於法律限制及我們可能於未來訂立的融資協議。有關派付股息的風險的更多詳情，請參閱本招股章程第59頁「風險因素—我們未必能向我們的股東分派股息」。