

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽，因屬概要，並無載列可能對閣下重要的所有資料。閣下決定投資[編纂]前，應閱讀整份文件。

任何投資均涉及風險。投資於[編纂]的部分特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下決定投資[編纂]前，應細閱該節。

### 概覽

我們是香港的一家持牌貸款人，主要向企業及個人提供以香港的物業資產作抵押的按揭貸款融資以及若干無抵押私人貸款。我們自二零零九年作為持牌貸款人經營業務，根據Ipsos資料顯示，按二零一三年的收入及未償還貸款價值計，本集團為香港十大持牌貸款人之一。

### 我們的業務模式

我們自向公司及個人客戶提供貸款所得利息產生收入。我們的主要放債產品為(i)物業一按貸款，以借款人的一按物業作抵押；及(ii)物業二按貸款，以借款人已作第一或較優先抵押的二按物業作抵押。我們僅提供以位於香港的物業資產作抵押的按揭貸款融資。我們接受住宅、商用及工業物業資產作為抵押品，包括私人住宅物業、唐樓、村屋、零售及辦公單位、車位、工業單位及土地。

除按揭貸款融資外，我們亦提供無抵押私人貸款，主要向擁有香港居者有其屋計劃項下物業資產的個人提供無抵押私人貸款。

貸款申請的審批以及貸款金額及相應利率由我們的信貸委員會根據多項因素決定，包括(其中包括)：

- 申請人的信貸記錄及概況；
- 建議將予抵押物業的物業類型、概況及估值；及
- 當時市況。

### 客戶

我們的客戶一般為在香港擁有可按揭資產的客戶。我們通常將我們的客戶分為兩大類別：(i)以個人身份借款的個人；及(ii)以法團實體借款的法團。於二零一一年、二零一二年

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

## 概 要

及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年[五月三十一]日，我們的整個貸款組合(包括物業按揭貸款及無抵押私人貸款)分別由170、304、444及457個活躍未償還貸款賬戶組成。於二零一四年五月三十一日，在457個活躍未償還貸款賬戶中，415個貸款賬戶由個人客戶持有而42個貸款賬戶由企業客戶持有。

按所收取的合計利息付款計的五大客戶的收入分別約10.1百萬港元、21.1百萬港元、32.6百萬港元及10.6百萬港元，佔貸款業務總收入約32.5%、36.7%、26.9%及25.5%。同期，單一最大客戶分別佔貸款業務總收入約21.9%、17.7%、12.7%及9.7%。於往績記錄期及最後實際可行日期，我們的五大客戶均為獨立第三方。

### 競爭格局

香港持牌放債行業競爭激烈，於二零一三年十二月，共有1,120名持牌貸款人。根據Ipsos資料顯示，於二零一三年，香港十大持牌貸款人的總收益佔持牌放債市場總收益(即約7,324百萬港元)約53.8%。

### 競爭優勢

董事相信，本集團的成功主要歸因於以下因素：

- 我們在香港持牌放債市場擁有強大的市場地位；
- 我們能夠向有不同需要的客戶提供形式靈活的貸款；
- 與銀行或其他金融機構相比，我們能夠快速提供貸款；
- 我們注視市況以提供具吸引力的定價；及
- 我們訂有一套完善的風險管理制度。

### 業務策略

本公司管理層擬實施以下主要策略拓展業務及為股東創造價值：

- 我們擬擴大貸款組合規模；及
- 透過提升在市場上的品牌知名度及市場地位以獲取市場份額。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

## 概 要

### 財務資料摘要

下表為本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一三年及二零一四年五月三十一日止五個月的匯總財務資料概要，應與本文件附錄一所載的會計師報告（根據香港財務報告準則編製）一併閱讀。

### 匯總全面收益表摘要

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益	31,189	57,548	121,240	49,934	41,348
其他收入／（虧損）	2,299	(199)	2,137	7	4
行政開支	(12,214)	(28,548)	(59,290)	(26,818)	(17,583)
財務成本－淨額	—	(713)	(10,156)	(597)	(9,041)
除所得稅前溢利	21,274	28,088	53,931	22,526	14,728
所得稅開支	(3,171)	(4,689)	(9,413)	(2,837)	(2,819)
本公司權益持有人 應佔的年度／期間溢利 及全面收入總額	<u>18,103</u>	<u>23,399</u>	<u>44,518</u>	<u>19,689</u>	<u>11,909</u>

### 匯總財務狀況表摘要

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
流動資產	342,067	856,049	681,387	490,753
流動負債	(360,912)	(959,747)	(749,988)	(628,982)
流動負債淨值	(18,845)	(103,698)	(68,601)	(138,229)
非流動資產	54,766	163,018	172,439	173,976
資產淨值	35,921	59,320	103,838	35,747
資產總值	396,833	1,019,067	853,826	664,729

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

## 概 要

### 匯總現金流量表摘要

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
經營活動(所用)／所產生現金淨額	(35,761)	(463,626)	(53,283)	(81,857)	180,329
投資活動所產生(所用)現金淨額	101	(63)	(2,866)	(38)	(114)
融資活動所產生(所用)現金淨額	209,680	313,602	70,722	74,835	(202,119)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	174,020	(150,087)	14,573	(7,060)	(21,904)
年/期初現金及現金等價物	18,385	192,405	42,318	42,318	56,891
年/期末現金及現金等價物	192,405	42,318	56,891	35,258	34,987

### 收益

#### 按貸款產品劃分的貸款業務利息收入

貸款產品	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一一年		二零一二年		二零一三年		二零一三年		二零一四年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
物業一按貸款	17,739	56.9	31,080	54.0	77,373	63.8	32,689	65.5	26,833	64.9
物業二按貸款	12,925	41.4	25,827	44.9	43,082	35.6	16,895	33.8	14,182	34.3
無抵押私人貸款	525	1.7	641	1.1	785	0.6	350	0.7	333	0.8
總計	31,189	100.0	57,548	100.0	121,240	100.0	49,934	100.0	41,348	100.0

來自物業按揭貸款的利息收入為我們收益的主要來源。於往績記錄期，利息收入分別約為31.2百萬港元、57.5百萬港元、121.2百萬港元及41.3百萬港元，其中來自物業按揭貸款的利息收入分別佔我們總利息收入約98.3%、98.9%、99.4%及99.2%。截至二零一一年至二零一三年十二月三十一日止年度來自物業按揭貸款的利息收入有所增加，主要是由於放債數量及貸款價值增加，令應收按揭貸款的平均月底結餘增加。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

## 概 要

### 貸款產品的淨利息收益率

	截至			
	五月三十一日			
	截至十二月三十一日止年度			止五個月
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
<b>貸款產品</b>				
第一按揭	18.0%	14.6%	11.3%	9.7%
第二按揭	19.5%	24.3%	21.5%	18.7%
無抵押私人貸款	33.4%	30.4%	24.4%	19.0%
整體	18.7%	18.0%	13.7%	11.9%

附註：淨利息收益率指月末扣除財務成本的利息收入與相應應收貸款平均結餘的比率

### 主要財務比率

下表載列本集團於往績記錄期內的主要財務比率：

	於			
	於十二月三十一日			五月三十一日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
流動比率 (附註1)	0.95	0.89	0.91	0.78
資產負債比率 (附註2)	不適用	68.5%	71.5%	87.9%
截至				
五月三十一日				
截至十二月三十一日止年度			止五個月	
二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	
資產回報率 (附註3)	4.6%	2.3%	5.2%	不適用
權益回報率 (附註4)	50.4%	39.4%	42.9%	不適用
利息覆蓋率 (附註5)	不適用	19.5	4.3	2.6

附註：

1. 流動比率按相關年度／期間的流動資產除以流動負債計算。
2. 資產負債比率按相關年度／期間的債務淨額除以總資本計算。債務淨額按借款總額(包括「銀行及其他借款」)減已抵押銀行存款以及現金及現金等價物計算。總資本按「權益」加債務淨額計算。
3. 總資產回報率按年內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結日的總權益計算。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

## 概 要

5. 利息覆蓋率按除利息及稅項前溢利除以相關年度／期間的財務成本淨額（即銀行及其他借款利息減已抵押銀行存款的利息收入）計算。

### 資金來源及財務成本

於往績記錄期內，本集團主要透過保留盈利、控股股東作出的墊款以及來自銀行、金融機構及持牌貸款人（均為獨立第三方）的貸款為其經營提供資金。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及二零一四年五月三十一日止五個月，我們的財務成本分別約為零、0.7百萬港元、10.2百萬港元及9.0百萬港元。

由控股股東提供的所有墊款將於[編纂]前透過資本化償還。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，否則我們將透過保留盈利、[編纂]所得款項淨額、來自獨立第三方持牌貸款人的貸款及我們的股本為[編纂]後的日後經營及資本需求提供資金。

### 行政開支

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度以及二零一四年五月三十一日止五個月，我們分別產生行政開支約12.2百萬港元、28.5百萬港元、59.3百萬港元及17.6百萬港元。我們的行政開支主要包括僱員福利開支、廣告及營銷開支、法律及專業費用、轉介費用、與土地及樓宇有關的經營租賃開支、上市開支及其他開支。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，我們的行政開支增加主要是因我們的貸款業務擴張及就截至二零一三年十二月三十一日止年度確認的上市開支所致。

### 估計上市開支

上市開支主要為就[編纂]支付予專業人士的費用。上市開支總額估計約為24.0百萬港元，其中8.7百萬港元將於[編纂]完成時從股份溢價賬扣除。約9.0百萬港元的上市開支於往績記錄期內的匯總全面收益表確認為開支，而其餘估計上市開支6.3百萬港元將於截至二零一四年十二月三十一日止年度的匯總全面收益表確認為開支。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

## 概 要

### 本集團於往績記錄期後的近期發展

[二零一四年七月，一名獨立第三方對環球信貸提出申索，聲稱本集團在二零一三年在與我們其中一名客戶訂立按揭融資安排時並無真誠行事。據稱本集團對我們的客戶(惟非環球信貸)意圖欺詐其債權人及／或欠缺真誠有實際或法律構定的知悉。董事確認其已就案件的成功機會尋求我們法律顧問李曉亮先生的意見，並進一步確認，基於我們法律顧問在截至本文件日期在法律程序的初步意見及暫時看法，本集團很大機會能成功就我們並無真誠行事的指控抗辯。因此，董事認為是項法律訴訟不會對我們自二零一四年五月三十一日至本文件日期的業務、經營業績或財務狀況有任何重大影響。有關此法律訴訟程序的詳情，請參閱本文件「業務－法律訴訟程序及合規」一節。

除上文披露者外，董事確認，自二零一四年五月三十一日至本文件日期，本集團的財務經營狀況、負債或經營前景並無重大不利變動。此外，據本公司所深知、盡悉及確信，香港的整體、規管及經濟環境以及市況或我們所處行業並無會重大不利影響我們業務的重大變化。此外，並無發生任何事件會重大影響本文件附錄一所載會計師報告中的匯總財務報表所示資料。]

### 控股股東

緊隨重組、資本化發行及[編纂]完成後，Blossom Spring將有權控制行使符合資格在本公司股東大會上投票的股份的75%的投票權(假設根據購股權計劃可能授出的購股權並無獲行使)。Blossom Spring的全部已發行股本由金女士持有，因此，Blossom Spring及金女士被視為我們的控股股東。

### 截至二零一四年十二月三十一日止年度的溢利預測

截至二零一四年十二月三十一日止年度

本公司權益擁有人應佔預測合併溢利 ..... 不少於[30.0]百萬港元

未經審核備考預測每股盈利 ..... 不少於[編纂]港元

預測市盈率<sup>(附註)</sup> ..... [編纂]倍

附註：備考預測市盈率按截至二零一四年十二月三十一日止財政年度按估計[編纂]範圍的中位數以備考基準計算的每股估計盈利計算。

有關基準及假設的進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－截至二零一四年十二月三十一日止年度的溢利預測」一節及附錄三。溢利預測可予變動並可進一步更新。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

## 概 要

### [編纂]的統計數據

	按[編纂]	
	每股[編纂]股份 [編纂]港元計	每股[編纂]股份 [編纂]港元計
市值 (附註1)	[編纂]港元	[編纂]港元
未經審核備考經調整每股有形資產淨值 (附註2)	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

1. 股份市值乃按指示性[編纂]範圍每股[編纂]股份[編纂]港元至[編纂]港元以及預期於緊隨重組、資本化發行及[編纂]完成後已發行的合共[編纂]股股份計算，惟並不計及因購股權計劃下可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份。
2. 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃於作出本文件附錄二所載調整後得出，並以緊隨重組、資本化發行及[編纂]完成後已發行的合共[編纂]股股份為基準，惟並不計及因購股權計劃下可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行，或根據本文件附錄四所述配發及發行或購股股份的一般授權可由本公司配發及發行或購回的任何股份。

### 所得款項用途

[編纂]的所得款項淨額（經扣除就[編纂]應付的包銷費用及估計開支，假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即指示性[編纂]範圍每股股份[編纂]港元至[編纂]港元的中位數））將合共約為[編纂]港元。董事擬將[編纂]的所得款項淨額用作以下用途：

- 約[編纂]百萬港元（佔所得款項淨額約[編纂]%），將用於藉向現有及／或新客戶提供更多及／或金額更高的貸款而擴展我們的按揭貸款組合；
- 約[編纂]港元（佔所得款項淨額約[編纂]%），將[用於營銷活動以提升我們在香港的品牌知名度及形象，包括在多個媒體平台投放廣告]；及
- 餘下約[編纂]港元（佔所得款項淨額約[編纂]%），將用作營運資金及一般企業用途。

### 股息及股息政策

本集團現時旗下公司並無就截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年五月三十一日止五個月宣派或派付任何股息。環球信貸於二零一四年三月二十一日建議及宣派以及於二零一四年五月二日向Spring Asset派付截至二零一三年十二月三十一日止年度的股息每股8,000港元（共計80.0百萬港元）。



本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

## 概 要

於[編纂]完成後，股東將僅於董事會宣派股息時方有權收取股息。董事會所宣派股息的支付及金額將視乎本集團的(a)整體經營業績；(b)財務狀況；(c)資本需求；(d)股東權益；(e)未來前景；及(f)董事會視為相關的其他因素而定。

在上述因素的規限下，我們目前計劃派付的股息總額將不少於[編纂]後兩年每年(為免生疑慮，指由截至二零一四年十二月三十一日止年度開始)純利的30%。然而，我們無法向股東保證，我們將能於每年或任何年度宣派或分派任何金額的股息。股息的宣派及派付以及金額須受本公司組織章程文件及公司法規限，包括(其中包括)股東批准。過往股息分派記錄不可用作釐定我們日後可能宣派或派付股息水平的參考或基準。有關股息政策的詳情，請參閱本文件「財務資料－股息及可分派儲備」一節。

### 風險因素－摘要

- 我們面對客戶可能拖欠貸款而產生的信貸風險。
- 我們未必能為放債人牌照續期。
- 我們的業務容易因經濟逆轉、經濟不明朗因素，尤其是香港房地產市場的表現而受到影響。
- 已抵押物業的價值或剩餘價值可能不足以抵償貸款承擔額度。
- 我們的物業二按貸款受限於較高級別按揭，因此信貸風險高於我們的物業一按貸款。
- 我們的業務受利率波動及我們的信貸狀況的影響。
- 我們未必能夠取得充足資金以為我們的貸款業務提供資金，尤其是當金融機構收緊貸款標準或本集團的按揭物業市值下跌的時候。
- 我們的經營歷史尚淺。

有關風險因素的進一步討論，請參閱本文件「風險因素」一節。