

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。

## 風 險 因 素

閣下應仔細考慮本文件所載全部資料，尤其應在投資於本公司之前考慮下列風險。我們的業務、財務狀況或經營業績可能受到任何該等風險的重大不利影響。[編纂]的成交價可能由於任何該等風險或其他因素而下跌，而閣下可能會損失全部或部分投資。

### 與本集團業務有關的風險

#### 我們面對客戶可能拖欠貸款而產生的信貸風險

我們的業務主要為向客戶提供融資的貸款業務，前提是有關貸款將連同應計利息一併償還。因此，如客戶無法履行合約責任及拖欠支付利息及／或本金，我們的業務須承受與此有關的風險。於二零一一年、二零一二年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，我們的應收客戶貸款分別約為197.7百萬港元、673.3百萬港元、778.0百萬港元及628.0百萬港元，其中已分別作出約0.3百萬港元、0.4百萬港元、9.8百萬港元及9.8百萬港元的個別減值評估和零港元、0.4百萬港元、3.0百萬港元及3.0百萬港元的整體減值評估。同日，我們的應收利息分別約為3.0百萬港元、8.5百萬港元、9.6百萬港元及9.7百萬港元，其中已作出的個別減值評估分別約為46,000港元、46,000港元、57,000港元及57,000港元。

倘客戶逾期付款，我們的銷售團隊將會聯絡有關客戶，以提醒其已逾期還款。倘有關客戶在多次提醒後仍未償還有關未償還金額，或倘我們無法聯絡到有關客戶，我們可能考慮展開法律訴訟程序，以便執行我們於有關資產的抵押權益。倘我們的客戶延期或拖欠付款，我們可能須為執行抵押及／或作出減值撥備或撤銷相關貸款及應收利息而產生額外法律費用及開支，從而可能對我們的財務狀況及盈利能力造成不利影響。

#### 我們未必能為放債人牌照續期

我們的貸款業務須符合放債人條例條文所載的發牌規定。倘完全符合發牌條件，牌照法庭將發出放債人牌照，以及放債人牌照可每年續期。倘持牌人違反任何發牌條件，牌照法庭可酌情決定暫時吊銷或撤銷牌照。有關放債人持有牌照的資格準則的詳情，請參閱本文件「法規」一節。我們的董事無法保證，本集團須符合或達到的續牌條件及規定將會一直維持不變。倘我們未能及時為放債人牌照續期，或倘放債人牌照的續期申請不獲牌照法庭或其他有關當局批准，我們未必能夠於取得新牌照前繼續營業，這可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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。

## 風險因素

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

物業需求量容易因全球及地區經濟逆轉及不明朗因素以及房地產投資及購買喜好的相應變化而受到影響。該等房地產投資及購買喜好的變化由多個因素帶動，其中包括認知或實際的整體經濟狀況、僱傭及就業市場狀況、消費者可支配收入及財富的實際或認知水平以及消費者對經濟的信心。該等因素及其他因素過去曾影響消費者對房地產的需求，而任何負面情緒或經濟逆轉均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響，同時亦影響我們的流動資金狀況。

我們按揭貸款的所有相關物業均位於香港。抵押予我們的已抵押物業的價值可能受到多項因素影響而波動及下跌，包括影響香港整體房地產市場狀況的因素。例如，香港經濟放緩或有關房地產市場的法例、規例及政策的任何變動，不但可能會導致房地產成交量下跌，我們的按揭貸款所涉及的相關物業的價值亦可能下跌至低於有關貸款的未償還本金水平。

倘我們在借款人拖欠貸款的情況下接管抵押予我們的物業，基於上述的價值波動，該物業的價值未必足以全數抵償我們的按揭貸款，從而可能對我們的財務表現造成不利影響。此外，倘房地產市場的流通量降低，當我們因任何貸款遭拖欠而對按揭物業行使執行權時，該物業未必可隨時於市場上出售。我們於行使執行權收回未償還貸款金額及應計利息時，出售已收回物業的時間如有任何延誤，可能對我們的流動資金造成不利影響。

### 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

我們已向客戶授出物業按揭貸款，含物業一按貸款及物業二按貸款，於二零一一年、二零一二年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的未償還結餘分別約為196.0百萬港元、670.0百萬港元、774.6百萬港元及623.5百萬港元。所有該等未償還結餘均由抵押予我們的物業所擔保。於往績記錄期內，以住宅物業作抵押的貸款，我們在大多數情況下提供按揭成數不超過70%的物業一按貸款。就物業二按貸款而言，我們在大多數情況下提供與所有過往按揭貸款合計後按揭成數不超過70%的按揭貸款。然而，倘按揭物業的價值或剩餘價值下跌且借款人無法悉數償還貸款，我們的貸款安全比率將下降，而我們收回對有關貸款的承擔額度的風險將增加。倘無法收回我們對任何貸款的承擔額度，將對我們的業務盈利能力造成不利影響。

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。

## 風 險 因 素

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

於二零一一年、二零一二年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，我們來自物業二按貸款的活躍未償還貸款餘額分別約為62.2百萬港元、146.7百萬港元、192.2百萬港元及142.0百萬港元，佔於該等日期我們[全部]活躍未償還貸款餘額約31.5%、21.8%、24.7%及22.6%。由於該等物業二按貸款附有後償於第一或優先按揭的權利，在取消抵押品贖回權的情況下，無法保證按揭物業的剩餘價值(即物業的價值減我們客戶初次提取貸款時物業一按貸款及其他更高級別的物業二按貸款的未償還餘額)於悉數清償物業一按貸款及其他較優先按揭貸款後足以償還物業二按貸款的未償還餘額。因此，我們的物業二按貸款可能使我們面對若干風險。倘(i)客戶增加第一或優先承按人的較早貸款額；或(ii)客戶以低於市價出售物業以向第一或優先承按人提前償還結欠的貸款；或(iii)第一或優先承按人行使其第一或較早承按權利(例如客戶未經其同意訂立二按按揭協議)以要求借款人還款及出售物業，作為第二承按人我們的抵押品或會受損，及/或不受我們控制的任何出售未必能夠產生足夠所得款項以在償還第一或優先承按人的未償還貸款後能償還我們的物業二按按揭貸款。

董事確認，有關按揭貸款的現行市場慣例是第一承按人一般將不會就物業二按貸款給予任何同意。即使發出同意，第一承按人一般將不會提供全面涵蓋上述商業風險的特定同意。

除借款人的信貸記錄及概況以及所提供已抵押物業的物業類型、狀況及估值等其他因素外，我們一般就物業二按貸款收取較高利率，以反映倘已抵押物業的價值下跌至低於物業一按貸款及其他較優先按揭貸款的未償還結餘總額，我們可能無法悉數收回應收貸款的較高風險。因此，我們的資產質素、財務狀況或經營業績或會受到重大不利影響。

我們的業務受利率波動及我們的信貸狀況影響

本集團的利率風險來自我們貸款業務的計息貸款及借款。尤其是，我們的盈利能力與淨息差(即向我們客戶收取的利率與我們融資成本的差額)息息相關。我們可向客戶收取的利率由(其中包括)市場對貸款的需求及行業的現行競爭釐定，並最終受放債人條例的相關條文的有關利率上限規定所規限。我們的借款成本乃參照本地整體放債市場狀況及我們的信貸狀況釐定。整體利率上升或我們的信貸狀況惡化將導致我們的融資成本增加。

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。

## 風 險 因 素

我們未必能夠取得充足資金來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已抵押物業市值下跌的時候

於往績記錄期內，本集團的貸款業務主要由以下各項提供資金：(i)我們的經營活動所得現金流量；(ii)控股股東提供的墊款；及(iii)銀行、金融機構及一名持牌貸款人(全部均為獨立第三方)提供的貸款及／或融資所得的資金。

我們可能需要額外資金以為貸款業務擴展及增長提供資金及增加貸款組合。無法保證我們將自經營活動產生足夠現金流量，以應付我們擬定的擴展計劃及資金需求。倘我們並無有關經營現金流量，我們或需另覓融資途徑，如來自銀行、金融機構或持牌貸款人的新批融資或貸款，而有關融資或貸款的利率可能較高。我們無法保證將能夠以可接受的條款取得足夠融資，或根本不能夠取得融資，尤其在銀行、金融機構或持牌貸款人收緊彼等的貸款標準的時候。我們或須縮減我們擬計劃擴展規模，這可能對我們實施計劃增長策略的能力造成不利影響。

於最後實際可行日期，我們與任何銀行或金融機構之間並無任何未償還貸款或貸款融資安排，而所有來自控股股東的墊款將於[編纂]前透過資本化結算。於最後實際可行日期，由一名獨立第三方持牌貸款人提供的貸款約為220.7港元。

來自獨立第三方持牌貸款人的借款，將[客戶為取得貸款而抵押或按揭予本公司的物業進行二次抵押／二次按揭作擔保]。倘有關已抵押物業的價值下跌，亦可能減少我們獲提供的融資金額，從而減少可供提供貸款的可動用資金。在此情況下，我們的財務成本或隨之上升，而我們的業務經營、財務業績、流動資金、盈利能力及前景或會受到重大不利影響。

### 我們的經營歷史尚淺

我們的營運附屬公司環球信貸於二零零八年九月二十五日註冊成立，我們於二零零九年一月十五日領取放債人牌照後，隨即自二零零九年二月起開始只經營貸款業務。我們於香港放債行業的經驗及經營歷史尚淺。因此，閣下可用於對我們的業務前景及未來財務表現進行評估的過往資料有限。我們無法保證日後能夠維持盈利能力及增長。我們於往績記錄期的業績不可作為日後業務前景及表現的指標。

此外，我們可能面對業務仍處於起步階段的公司常遇到的重大風險及困難，而於發展迅速的市場(如香港的放債市場)中，該等風險及困難或會加劇。我們日後的經營業績取決於多項因素，包括我們管理增長、挽留客戶、物色及吸引新客戶以及以具競爭力的利率提

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。

## 風險因素

供滿足客戶需求的貸款產品的能力。倘我們未能成功應付上述問題，我們未必能按原定方式經營業務，亦未必能在我們預定期限內自該等業務活動賺取預期收益。倘出現任何上述情況，將對我們的業務、前景、財務狀況、經營業績及現金流量產生重大不利影響。

### 我們依賴主要管理人員

我們的成功在頗大程度上取決於我們能否羅致、留聘及培訓主要管理層及人員(包括本文件「董事及高級管理層」一節所述的董事及高級管理層)。我們尤其依賴我們的主席兼行政總裁王女士的遠見、經驗、專業知識及管理技能。王女士負責我們的業務策略及整體發展，並於貸款業務方面擁有五年經驗。我們所有主要管理人員對我們能否成功極為重要。本集團日後的成功依賴有關主要管理人員的持續努力、表現及能力。任何主要管理人員離職均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，我們招聘及培訓具熟練技能的銷售及行政人員的能力，乃我們的業務活動取得成功的關鍵因素。倘我們未能成功招聘及培訓有關人員，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 無法保證我們的未來計劃將會成功實施

為取得增長機會、增加市場佔有率及拓展品牌，我們計劃擴充貸款組合，將主要涉及增加貸款的數量及／或價值及拓展業務。有關我們未來計劃的進一步詳情，請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」一節。我們無法保證該等未來計劃將可成功實施或產生預期的盈利能力或我們的收入日後將按其於往績記錄期的相同比率繼續增長，或甚至上述事項未能發生。亦無法保證增加市場推廣及廣告活動的開支將吸引新客戶及提高我們的市場份額。對於我們計劃的增長及擴展，我們可能需要額外資金以發展我們的業務以及為聘請、培訓及留聘與我們經營理念和文化相同的僱員而產生龐大成本。我們無法保證業務夥伴、包括轉介代理(如有)將繼續與我們合作或根據相關合作協議或安排協助提供業務。

### 內部監控系統無法或不足以發現程序錯誤、欺詐及不當行為，從而將會對我們的營運造成影響

我們可能承受因僱員、代表、代理人、客戶或其他第三方作出欺詐或其他不當行為而可能令我們蒙受財務損失及對我們的聲譽構成不利影響的風險。

我們的內部監控程序旨在監察我們的營運及確保整體合規。除本文件「業務—法律訴訟程序及合規」一節所述者外，於往績記錄期，並無因僱員犯下任何嚴重錯誤或我們的代表、代理人或客戶的其他不當行為而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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。

## 風險因素

然而，我們的內部監控程序也許未能及時，或根本無法發現全部違規事件或可疑交易。此外，未必能在所有情況下發現及防止程序錯誤、欺詐及其他不當行為，而我們用於防止及發現該等活動的防範措施亦不一定有效。我們無法保證日後不會發生欺詐或其他不當行為。倘發生該等欺詐或不當行為，可能因此而出現負面宣傳。我們未能發現及防止程序錯誤、欺詐及其他不當行為，可能會對我們的業務聲譽、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 與放債行業有關的風險

#### 放債行業競爭激烈

根據Ipsos報告，於二零一三年十二月，香港共有1,120名持牌貸款人。該等持牌貸款人的經營規模及狀況各異，部分不一定是我們的直接競爭對手。與我們相比，部分競爭對手可能擁有若干競爭優勢，包括較雄厚的財務資源、較悠久的聲譽、較強的品牌認受性、較廣泛的產品及服務、較低的融資成本及覆蓋地區較廣的分行網絡。因此，我們可能需要降低貸款所收取的利率進行競爭取得市場份額。未能於放債行業內維持或加強我們的競爭力或維持我們具有良好信用水平的客戶基礎，可能導致利潤下跌及失去市場佔有率。我們的財務表現及盈利能力可能因此而受到不利影響。

#### 我們的業務受香港經濟、政治及社會狀況的變動影響

由於我們的收益僅來自香港的業務與營運，因此香港的經濟、政治及社會狀況以及商業環境及其演變，將會對物業市場及我們的財務表現及經營業績產生直接影響。此外，香港的經濟與商業環境較易受到全球經濟狀況及發展的影響，以及受到與香港有關的其他地區（如中國）的經濟與商業環境影響。

此外，如香港經濟放緩或與物業市場相關的法律、規例及政府政策如有任何變動，均可能令物業市場的經濟活動減少及／或降低按揭物業的價值及其流通量。無法保證日後全球經濟或香港經濟、政府、社會與商業環境的變化將繼續為我們的業務及經營帶來積極影響。無法保證物業價格上漲的市場走勢日後將會持續，因此已抵押物業的價值可能未必足以抵償我們授予客戶的按揭貸款。

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。

## 風 險 因 素

### 我們的業務受適用規則及規例變動的影響

我們的業務經營受放債人條例規管，且完全遵守該條例及所有適用法例是我們進行業務的必要條件。儘管如此，有關監管當局會不時修訂現有法例及規例或頒佈適用於香港持牌貸款人的新法例及規例。如我們未能遵守有關香港放債行業的適用法例及法規的任何變動及／或新規定，我們的經營、財務表現及業務前景可能受到重大不利影響。

值得注意的是根據放債人條例的規定，我們授予客戶的按揭貸款的最高實際年利率不得超過60%。倘因放債人條例及／或相關法例及規例的任何變動而降低利率上限，進而限制及降低我們可向客戶提供的利率，我們的財務表現、經營業績及盈利能力可能受到重大不利影響。有關詳情請參閱本文件「法規－相關法規、其他相關法例及規例」一節。

### 天災、戰爭及其他災難可能對我們的業務造成影響

本集團的業務受整體經濟及社會狀況所影響。自然災害、疫症或流行病及非本集團所能控制的其他天災，均可能對香港的經濟(包括房地產市場)、消費能力及民生造成不利影響，從而影響市民的借款意欲或需求。倘發生自然災害，我們的業務、經營業績和財務狀況可能在重大方面受到不利影響。如香港再次爆發非典型肺炎、爆發豬流感或禽流感或出現任何疫症，均可能導致我們業務的重大中斷或香港經濟放緩，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 香港政府近期為壓抑物業市場投機活動推出的措施可能減少對物業按揭貸款的需求

香港政府近期推出措施以壓抑物業市場的投機活動。該等措施，尤其是引入額外印花稅及買家印花稅，增加了購買住宅物業的交易成本，可能窒礙潛在物業買家及投資者購買住宅物業。這會導致對融資購買住宅物業所需的按揭貸款需求減少。因此，按揭貸款行業的發展可能會受到重大不利影響。有關香港政府近期推出的措施的詳情，請參閱本文件「法規－政府近期針對香港物業市場推出的政策」一節。

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。

## 風 險 因 素

### 與[編纂]有關的風險

#### 本公司股份過往並無公開市場

在[編纂]前，股份並無公開市場。[編纂]未必可作為[編纂]完成後股份在聯交所買賣的價格指標。此外，無法保證股份將能夠發展交投活躍交易市場，或即使有相關市場，亦不能保證該市場將可於[編纂]完成後持續，或股份市價不會跌至低於[編纂]。

#### 本公司股份的成交量及市價或會波動

股份成交價亦可能因受到(其中包括)以下因素影響而大幅波動：

- 投資者對本集團及本集團未來業務計劃的看法；
- 本集團的經營業績變動；
- 本集團的高級管理層變動；
- 股份的市場深度及流通量；及
- 本集團主要市場的整體經濟及其他因素。

#### 本公司股價或會因發行額外股份及／或我們的控股股東出售股份而受到影響

於[編纂]後在公開市場上出售大量股份，或可能作出上述出售事項，可對股份市價造成不利影響。除本文件「[編纂]控股股東的承諾」一節另有說明外，並無對控股股東出售其股權施加限制。我們的控股股東大量出售所持股份／或會為股份市價帶來下跌壓力。此外，該等出售可能會使本集團日後更加難以按董事視作合適的時間及價格發行新股份，因而限制了本集團籌集資金的能力。

#### 本集團的過往股息政策對本公司的未來股息政策不具有指標性

本集團僅可以相關法例允許的可供分派溢利派付股息。因此，本公司派付股息的能力將取決於其產生足夠可供分派溢利的能力。

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



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。

## 風 險 因 素

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)。有關本公司的股息政策的進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—股息及可分派儲備—股息及股息政策」一節。無法保證本公司日後派付股息與過往派付股息的水平相若，或完全不會派付股息，而有意投資者亦需留意，不得將過往已派付的股息金額作為本集團將予釐定未來股息金額的參考或基準。日後派付的任何股息及其金額將取決於多項因素，包括(但不限於)經營業績、現金流量、財務狀況、本公司派付股息的法定及規管限制，以及未來前景。

此外，如以股息方式分派溢利，該部份溢利即不可用作再投資於本集團的業務，或會因此而限制了本集團進一步發展。因此，無法保證本公司日後會宣派股息。未來股息(如有)將由董事會酌情釐定，並將取決於本集團日後的經營業績、資金需求、整體財務狀況、法律及約定限制，以及董事會認為有關的其他因素。

### **股份買家將面臨股權即時攤薄並在我們日後發行額外股份時可能面臨股權進一步攤薄**

董事將不斷尋求機會追求業務的未來增長及發展。由於此時無法預測與此有關的增長及成本，[編纂]的所得款項未必足夠應付。因此，於[編纂]後，日後可能需要以再次發行證券方式取得所需資金，以把握有關的增長機會。

於[編纂]後向現有及／或新股東發行的新股份，其定價與在聯交所買賣的股份當時所報的市價相比或會出現折讓。在此情況下，現有股東的股本權益或會被攤薄。倘未能運用新股本令盈利產生相應增長，本公司的每股盈利將被攤薄，因而或會導致股價下跌。

除上文所述的股本融資外，本集團亦可能需要以債務融資方式籌集更多資金，然而，此舉或會增加利息支出及資本負債比率，以及包含有關股息、未來集資行動及其他財務及營運事宜的限制契諾。

倘發生上述任何情況，本集團的增長及其業務的盈利能力或會受到不利影響。

**本文件所載若干事實及其他統計數字來自不同政府官方刊物及第三方資料來源，故未必可靠**

本文件所載有關香港、香港物業市場及貸款業務的若干事實及其他統計數字乃來自不同政府官方刊物及第三方資料來源。我們相信本資料的來源為有關資料的適當來源，並已

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。

## 風 險 因 素

合理審慎地摘錄及轉載有關資料。我們並無理由相信，有關資料屬虛假或具誤導成份或所遺漏的任何事實會致使有關資料變成虛假或具誤導成份。資料並未經由我們、獨家保薦人、包銷商或參與[編纂]的任何其他方獨立核實，且對其準確性概不發表任何聲明。

### 依賴報章或其他媒體報道所載與本集團及[編纂]有關的任何資料

董事謹此向有意投資者強調，彼等概不會對任何報章或其他媒體報道所載而並非來自本集團及／或經本集團授權的資料的準確性或完整性承擔任何責任。本集團概不會對任何報章或其他媒體報道所載任何資料的適當性、準確性、完整性及可靠性發表任何聲明。倘任何該等資料與本文件或本公司刊發的任何公告內所載資料不一致或有衝突，本集團對任何報章或其他媒體報道所載的所有資料及當中附帶的一切責任概不負責。因此，有意投資者不應依賴任何報章或其他媒體報道的任何資料。

### 本文件所載的前瞻性陳述可能不會實現

本文件內載有多項前瞻性陳述，可透過使用下列前瞻性詞彙識別，如「旨在」、「相信」、「預期」、「將會」、「應」、「可能」、「尋求」、「預計」、「計劃」或「擬」或任何該等詞彙的反義詞或同類術語或策略或意向討論。該等前瞻性陳述涉及已知及未知的風險、不確定性及其他因素，或會引致本集團的實際業績、表現或成就或行業業績與該等前瞻性陳述所明示或暗示的任何未來業績、表現或成就有重大差異。該等前瞻性陳述乃基於有關本集團目前及預期日後的業務策略以及本集團日後的經營環境的各項假設而作出。可能引致本集團實際業績、表現或成就與前瞻性陳述有重大差異的重要因素包括(其中包括)本集團主要人員的流失以及有關香港與全球經濟及業務狀況的變化。