

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。

財務資料

閣下於閱讀以下有關我們的財務狀況及經營業績的討論及分析時，應一併閱讀本文件附錄一所載我們於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及截至該等日期止三個年度各年以及於二零一四年五月三十一日及截至該日止五個月的匯總財務資料及附註。我們的匯總財務資料乃根據香港財務報告準則編製。潛在投資者應閱讀本文件附錄一所載的整份會計師報告，而並非單一倚賴本節所載資料。以下討論及分析包含涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。有關該等風險及不明朗因素的其他資料，請參閱本文件「風險因素」一節。

概覽

我們主要從事貸款業務。我們主要向個人及企業客戶提供以物業一按貸款(以借款人的物業作抵押)及物業二按貸款(以借款人已作一按或已作較優先按揭的物業作抵押)作抵押的按揭貸款融資。此外，我們亦主要向在香港擁有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。

於往績記錄期內，我們提供以位於香港的住宅、商用及工業物業資產(包括私人住宅物業、唐樓、村屋、零售及辦公室單位、車位、工業單位及土地)作抵押的按揭貸款融資。我們的收入來自向為公司和個人客戶提供貸款所收的利息。

於往績記錄期內，對於以住宅物業作抵押的貸款，在大多數情況下我們提供物業一按貸款的按揭成數不超過七成。至於物業二按貸款，在大多數情況下我們所提供貸款的按揭成數(合計與所有其他按揭放債人之按揭貸款)不超過七成。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二零一四年五月三十一日止五個月，我們貸款業務的收益分別約為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。此外，我們的權益持有人應佔溢利及全面收入總額分別約為18.1百萬港元、23.4百萬港元、44.5百萬港元及11.9百萬港元。

我們財務資料的呈列基準

本集團的財務資料乃根據本文件附錄一會計師報告第II節附註3「呈列基準」所載的香港財務報告準則編製。

有關財務資料編製基準的進一步資料載於本文件附錄一會計師報告第II節附註4「重大會計政策概要」。

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。

財務資料

影響本集團經營業績及財務狀況的重大因素

本集團的經營業績及財務狀況一向並將持續受若干因素所影響，包括下文討論的因素。

資金來源

於往績記錄期內，本集團主要透過保留盈利、我們的控股股東作出的墊款以及來自一間銀行、金融機構及一名持牌貸款人的獨立第三方貸款為經營及資本需求提供資金。根據我們的目前及預期的經營狀況(除非出現任何不可預見的市場狀況)，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。我們貸款業務擴展及繼而我們的貸款組合的擴展主要在於本集團的資金來源是否充足。

淨息差

本集團的經營業績及盈利能力取決於淨息差，即獨立第三方貸款人向我們收取的貸款利率與我們向客戶收取的貸款利率兩者之差。因此，本集團的經營業績及財務狀況將主要取決於我們維持淨息差的能力。

已質押抵押品的估值

本集團根據客戶可質押予本集團作為抵押品的物業的價值，向客戶授予(其中包括)以物業一按／物業二按貸款作抵押的貸款。因此，我們的客戶抵押品的價值波動將影響我們授予的貸款額及我們在違約情況下收回全額貸款的風險，進而影響我們的利息收入及壞賬金額。

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。

財務資料

主要會計政策

本集團已識別若干對我們編製財務資料而言屬重大的會計政策。該等重大會計政策對理解我們的財務狀況及經營業績而言甚為重要，該等政策載於本文件附錄一會計師報告附註4「重大會計政策概要」內。下列各段展述於編製財務資料過程中採用的若干重大會計政策：

收益確認

收益包括本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。

我們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本集團各業務活動的特定條件時確認收益。

(i) 利息收入

利息收入以實際利率法確認及入賬。倘貸款及應收款項出現減值，本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值，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。

(ii) 轉介收入

本集團可能不時向其他貸款公司轉介客戶或申請人。就轉介服務而言，收益在會計期間內提供服務時確認。

應收貸款

應收貸款為在日常業務過程中授予客戶的物業按揭貸款及無抵押私人貸款。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，隨後使用實際利率法，以攤銷成本減減值撥備計量。

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。

財務資料

應收利息

應收利息為在日常業務過程中授予客戶的物業按揭貸款及無抵押私人貸款所產生的利息。

應收利息初始按公平值確認，隨後使用實際利率法，以攤銷成本減減值撥備計量。

撥備

倘本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。

經收回資產

經收回資產初步按其收回日期的公平值減銷售成本與有關未償還貸款的攤銷成本（以較低者為準）確認，而有關貸款及墊款連同有關減值準備於匯總財務狀況表中終止確認。其後，經收回資產按成本減減值計量。

已抵押銀行存款與現金及現金等價物

在匯總現金流量表內，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）。

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。

財務資料

重要會計估計及判斷

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，包括對被認為在有關情況下屬合理的未來事件的預期。

本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。有重大風險導致須對下個財政年度的資產與負債賬面值作出大幅調整的估計及假設討論如下：

貸款及其他應收款項

本集團根據我們的貸款及其他應收款項的可回收性估計評估該等應收款項的減值撥備。當有事件或情況變化顯示我們的貸款及其他應收款項結餘未必能收回時，則應用撥備。我們的貸款及其他應收款項的減值確認需要運用估計。倘預期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。

所得稅

本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。本集團根據估計是否須繳付額外稅項而確認預計稅務審計事宜的負債。倘有關事宜的最終評稅結果有異於最初記錄金額，則有關差額會影響釐定有關金額期間的所得稅撥備。

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。

財務資料

於往績記錄期內的經營業績

下表呈列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滙總全面收益表概要，乃摘錄自本文件附錄一所載會計師報告。

	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
				(未經審計)	
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)
	<u>21,274</u>	<u>28,088</u>	<u>53,931</u>	<u>22,526</u>	<u>14,728</u>
除所得稅前溢利					
所得稅開支	(3,171)	(4,689)	(9,413)	(2,837)	(2,819)
	<u>(3,171)</u>	<u>(4,689)</u>	<u>(9,413)</u>	<u>(2,837)</u>	<u>(2,819)</u>
本公司權益持有人 應佔的年內／期內 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>
每股盈利－基本及攤薄	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
股息	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>80,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

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。

財務資料

匯總全面收益表的主要組成部分分析

下列各段載列就於往績記錄期內的收益、其他收入／(虧損)、行政開支、財務成本及所得稅開支作出的簡要討論。

收益

我們的收益包括有關(i)授予我們的私人個人及公司客戶的物業一按及二按貸款；及(ii)授予在香港持有或擁有居者有其屋計劃項下物業資產的私人的無抵押私人貸款的貸款業務產生的利息收入。本集團主要基於客戶擁有物業並將物業抵押予我們作為擔保而向客戶授出提供按揭貸款。

來自物業按揭貸款的利息收入為我們收益的主要來源。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截至二零一四年五月三十一日止五個月，來自物業按揭貸款的利息收入分別約為30.7百萬港元、56.9百萬港元、120.5百萬港元及41.0百萬港元，分別佔我們收益的98.3%、98.9%、99.4%及99.2%。

下表載列於往績記錄期內我們的貸款產品利息收入的明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日			
	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	%
貸款產品										
物業一按貸款	17,739	56.9	31,081	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	640	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	41,348	100

其他收入／(虧損)

其他收入／(虧損)包括(i)銀行利息收入；(ii)匯兌收益／(虧損)；(iii)轉介收入；及(iv)雜項收入。匯兌收益／(虧損)為於各報告期間結束時外匯存款的未兌現收益及虧損。轉介收入產生於本集團向其他持牌貸款人轉介客戶或申請人而收取費用。轉介僅發生於客戶或申請人要求向我們借入的貸款的規模及利率或條款與我們的內部信貸政策不相符。雜項收入主要產生於提取日期起計六個月內贖回其按揭貸款的借款人向我們退還估值費用。

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。

財務資料

截至二零一一年及二零一三年十二月三十一日止年度各年及截至二零一四年五月三十一日止五個月，其他收入分別錄得約2.3百萬港元、2.1百萬港元及4,000港元，分別約佔有關年度／期間我們收益的7.4%、1.8%及0.0%。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得其他虧損約0.2百萬港元。

下表載列於往績記錄期內其他收入／(虧損)的明細：

	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
銀行利息收入	122	58	3	1	4
匯兌收益／(虧損)	2,117	(277)	449	—	—
轉介收入	—	—	1,680	—	—
雜項收入	60	20	5	6	—
	2,299	(199)	2,137	7	4
	2,299	(199)	2,137	7	4

行政開支

於往績記錄期內，本集團產生的行政開支主要包括僱員福利開支、廣告及市場推廣開支、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三個年度各年以及截至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。

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。

財務資料

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截至二零一三年及二零一四年五月三十一日止五個月的行政開支明細載列如下：

	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
				(未經審計)	
僱員福利開支	2,568	4,970	9,525	4,751	3,341
廣告及營銷開支	4,773	15,151	14,349	7,089	8,473
法律及專業費用	748	1,084	1,587	852	697
核數師酬金	285	515	524	225	225
銀行收費	70	543	1,097	586	20
轉介費	561	1,466	1,858	1,549	128
物業、廠房及設備折舊	311	319	977	129	701
上市開支	—	—	7,007	—	1,998
就應收貸款個別減值					
評估計提撥備	—	55	9,453	9,500	—
就應收貸款綜合減值					
評估計提撥備	—	390	2,597	587	—
就應收利息個別減值					
評估計提撥備	—	—	57	57	—
就經收回資產減值計提撥備	—	—	3,848	—	—
出售物業、廠房及設備					
虧損／(收益)	102	—	—	—	(48)
經營租賃開支					
— 租用汽車	360	360	—	—	—
— 土地及樓宇	1,704	1,609	3,466	1,035	1,387
其他開支	732	2,086	2,945	458	661
總行政開支	12,214	28,548	59,290	26,818	17,583

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。

財務資料

財務成本－淨額

於往績記錄期內，我們的財務成本包括來自一間銀行、金融機構及一名持牌貸款人(全部均為獨立第三方)的有抵押貸款所支付的利息開支，已被匯兌收益及已抵押銀行存款產生的利息收入所抵銷。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截至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港元、0.7百萬港元、10.2百萬港元及9.0百萬港元。

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財務成本明細載列如下：

	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
				(未經審計)	
有抵押銀行貸款的利息	—	4,761	22,856	9,813	—
有抵押其他借款的利息	—	—	7	—	9,041
因已抵押銀行存款 產生的匯兌收益	—	(802)	(6,353)	(5,777)	—
已抵押銀行存款的利息收入	—	(3,246)	(6,354)	(3,439)	—
	—	713	10,156	597	9,041

所得稅開支

由於我們在香港經營業務，因此本集團的主要稅項負債為香港利得稅。

本集團須按我們於截至二零一一年、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截至二零一四年五月三十一日止五個月的估計應課稅溢利的16.5%繳納利得稅。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截至二零一四年五月三十一日止五個月，我們的所得稅開支分別約為3.2百萬港元、4.7百萬港元、9.4百萬港元及2.8百萬港元。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截至二零一四年五月三十一日止五個月，實際稅率分別約為14.9%、16.7%、17.5%及19.1%。截至二零一一年十二月三十一日止年度稅率較低主要是由於匯兌收益2.1百萬港元毋須繳稅所致。截至二零一四年五月三十一日止五個月的稅率較高主要是由於2.0百萬港元的不可扣稅上市開支所致。

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。

財務資料

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們已履行所有稅務責任，與適用的稅務機關並無任何未解決的稅務糾紛。

淨息差

我們的淨息差指利息收入減去財務成本佔年／期內應收貸款的月度未償還結餘的比率。

以下載列我們的貸款於截至二零一一年、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截至二零一三年及二零一四年五月三十一日止五個月的淨息差：

貸款產品	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	二零一三年	二零一四年
物業一按貸款	18.0%	14.6%	11.3%	12.2%	9.7%
物業二按貸款	19.5%	24.3%	21.5%	23.3%	18.7%
無抵押私人貸款	33.4%	30.4%	24.4%	26.4%	19.0%
總計	18.7%	18.0%	13.7%	14.6%	11.9%

經營業績的逐期比較

截至二零一四年五月三十一日止五個月與截至二零一三年五月三十一日止五個月比較

收益

來自物業按揭貸款的利息收入由截至二零一三年五月三十一日止五個月約49.6百萬港元減少約8.6百萬港元或17.3%至截至二零一四年五月三十一日止五個月約41.0百萬港元。減少主要是由於我們應收物業按揭貸款總額的平均月底結餘減少所致。

來自無抵押私人貸款的利息收入由截至二零一三年五月三十一日止五個月約350,000港元減少約17,000港元或4.9%至截至二零一四年五月三十一日止五個月約333,000港元。減少主要是由於我們的無抵押私人貸款金額及實際利率降低所致。

我們應收按揭貸款總額的平均月底結餘由截至二零一三年五月三十一日止五個月的833.9百萬港元減少約211.3百萬港元或25.3%至截至二零一四年五月三十一日止五個月約622.6百萬港元。應收物業一按貸款的平均月底結餘由截至二零一三年五月三十一日止五個月約651.5百萬港元減少約178.3百萬港元或27.4%至截至二零一四年五月三十一日止五個月約473.2百萬港元。應收物業二按貸款的平均月底結餘亦由截至二零一三年五月三十一日止

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。

財務資料

五個月約179.2百萬港元減少約33.4百萬港元或18.6%至截至二零一四年五月三十一日止五個月約145.8百萬港元。該減少主要是由於香港物業市場衰退的影響所致。

截至二零一三年及二零一四年五月三十一日止五個月，第一按揭貸款的實際利率分別約為12.4%及13.1%。該增加主要是由於截至二零一四年五月三十一日止五個月利率較低客戶的價值及數目較截至二零一三年五月三十一日止五個月有所減少所致。截至二零一三年及二零一四年五月三十一日止五個月，第二按揭貸款的實際利率分別約為23.5%及21.7%。該減少主要是由於本集團為保持在香港持牌貸款業務的市場份額而向客戶提供較低的利率所致。截至二零一三年及二零一四年五月三十一日止五個月，無抵押私人貸款的實際利率約為26.6%及23.6%。為免存疑，實際利率以按揭貸款於財政年度所產生的利息收入總額／五個月期間的年度化利息收入除以相應期間按揭貸款的平均十二個月月底／五個月月底的結餘計算。

其他收入／(虧損)

其他收入由截至二零一三年五月三十一日止五個月約7,000港元減少約3,000港元或42.9%至截至二零一四年五月三十一日止五個月約4,000港元。減少主要由於雜項收入由6,000港元減少至零港元，並由銀行利息收入增加3,000港元所抵銷。

行政開支

我們於截至二零一四年五月三十一日止五個月產生行政開支約17.6百萬港元，較截至二零一三年五月三十一日止五個月產生的行政開支約26.8百萬港元減少約9.2百萬港元或34.4%。該減少主要是由於：

(i) 僱員福利開支

我們的僱員福利開支(主要包括員工薪金及花紅)由截至二零一三年五月三十一日止五個月約4.8百萬港元減少至截至二零一四年五月三十一日止五個月約3.3百萬港元，減少約1.4百萬港元或29.7%。

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。

財務資料

員工薪金及花紅減少主要是由於：(i) 付予銷售團隊的佣金減少約89.7%，因為貸款組合規模減少及佣金制度的年度審閱；扣除(ii) 因員工人數增加令本集團基本薪金增加約53.4%。

(ii) 轉介費用

我們的轉介費用由截至二零一三年五月三十一日止五個月約1.5百萬港元減至截至二零一四年五月三十一日止五個月約100,000港元，減少約1.4百萬港元或91.7%。該減少主要是由於授予由轉介代理成功向本集團轉介的客戶的貸款數目及價值減少所致。

(iii) 就應收貸款個別減值計提撥備

我們就應收貸款減值計提的撥備由截至二零一三年五月三十一日止五個月約9.5百萬港元減少至截至二零一四年五月三十一日止五個月的零港元。於二零一三年作出的撥備包括由訴訟引起的特殊撥備8.8百萬港元。有關訴訟的詳情，請參閱本文件「業務—法律訴訟及合規」一節及「附錄一—會計師報告」附註29—訴訟。

財務成本

財務成本由截至二零一三年五月三十一日止五個月約600,000港元增加約8.4百萬港元或14.1倍至截至二零一四年五月三十一日止五個月約9.0百萬港元。該增加主要是由於未發生(i) 已抵押銀行存款產生的匯兌收益約5.8百萬港元；及(ii) 來自已抵押銀行存款的利息收入約3.4百萬港元所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至二零一三年五月三十一日止五個月約2.8百萬港元減少約18,000港元或0.6%至截至二零一四年五月三十一日止五個月約2.8百萬港元。所得稅開支減少主要是由於已抵押銀行存款產生的匯兌收益由截至二零一三年五月三十一日止五個月約5.8百萬港元減少至截至二零一四年五月三十一日止五個月的零港元，而毋須繳稅收入減少約1.0百萬港元所致。

淨息差

我們貸款的淨息差由截至二零一三年五月三十一日止五個月約14.6%減少至截至二零一四年五月三十一日止五個月約11.9%。

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。

財務資料

第一按揭貸款的淨息差由截至二零一三年五月三十一日止五個月約12.2%減少至截至二零一四年五月三十一日止五個月約9.7%。該減少主要是由於財務成本的增幅按比例而言遠大於向客戶收取實際利率的增幅所致。

第二按揭貸款的淨息差由截至二零一三年五月三十一日止五個月約23.3%減少至截至二零一四年五月三十一日止五個月約18.7%。該減少主要是由於財務成本的增幅按比例而言遠大於向客戶收取實際利率的增幅所致。

我們無抵押私人貸款的淨息差由截至二零一三年五月三十一日止五個月約26.4%減少至截至二零一四年五月三十一日止五個月約19.0%。該減少主要是由於財務成本的增幅按貸款比例而言遠大於向客戶收取實際利率的增幅所致。

本集團借款利息於二零一四年有所增加，原因是我們自一間持牌貸款人取得新的貸款融資，而所收取的利率較高於銀行及金融機構所收取的利率所致。

溢利及全面收入總額以及利潤率

由於上文所述，我們於截至二零一四年五月三十一日止五個月錄得溢利及全面收入總額約11.9百萬港元，較截至二零一三年五月三十一日止五個月約19.7百萬港元減少約39.5%。我們的純利率由截至二零一三年五月三十一日止五個月約39.4%降至截至二零一四年五月三十一日止五個月約28.8%。

截至二零一三年十二月三十一日止年度與截至二零一二年十二月三十一日止年度比較

收益

來自物業按揭貸款的利息收入由截至二零一二年十二月三十一日止年度約56.9百萬港元增加約63.5百萬港元或111.7%至截至二零一三年十二月三十一日止年度的約120.5百萬港元。增加主要是由於截至二零一三年止財政年度的應收按揭貸款平均月底結餘較截至二零一二年止財政年度的增加及物業按揭貸款的實際利率的下降的綜合影響。

此外，來自無抵押私人貸款的利息收入由截至二零一二年十二月三十一日止年度約0.6百萬港元增加約0.1百萬港元或22.7%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約0.8百萬港元。增加主要是由於本集團向客戶提供較低利率，以致私人貸款的貸款金額均有所增加。

我們應收按揭貸款總額的平均月底結餘由截至二零一二年十二月三十一日止年度的約353.8百萬港元增加約461.8百萬港元或130.6%至截至二零一三年十二月三十一日止年度的約815.6百萬港元。應收物業按揭貸款的平均月底結餘由截至二零一二年十二月三十一日止年

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。

財務資料

度約241.2百萬港元大幅增加約381.6百萬港元或158.2%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約622.8百萬港元。應收物業二按貸款的平均月底結餘亦由截至二零一二年十二月三十一日止年度約112.6百萬港元大幅增加約80.2百萬港元或71.2%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約192.8百萬港元。增加的原因是由於本集團以較低利率提供貸款，以擴大我們的客戶基礎及增加在香港持牌貸款人行業的市場份額。

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年，物業一按貸款的實際利率分別約為14.9%及12.5%，而物業二按貸款的實際利率分別約為24.3%及22.8%。該減少是由於本集團以較低的利率提供貸款，以擴大我們的客戶基礎並提高在香港持牌放債行業的市場份額。

其他收入／(虧損)

我們於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得其他收入約2.1百萬港元，而於截至二零一二年十二月三十一日止年度則錄得虧損約0.2百萬港元，主要是由於轉介收入由截至二零一二年十二月三十一日止年度零港元增至截至二零一三年十二月三十一日止年度約1.7百萬港元。轉介收入增加是由於本集團於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度向另一名持牌貸款人作出四宗轉介所致。作出該等轉介是由於申請人要求貸款規模及利率以及條款與我們的內部信貸政策不相符所致。

行政開支

我們於截至二零一三年十二月三十一日止年度的行政開支約59.3百萬港元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度行政開支約28.5百萬港元增加約30.7百萬港元或107.7%。該增加主要是由於：

(i) 僱員福利開支

我們的僱員福利開支(主要包括員工薪金、佣金及花紅)由截至二零一二年十二月三十一日止年度約5.0百萬港元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度約9.5百萬港元，增加約4.6百萬港元或91.6%。

員工薪金及花紅增加主要是由於：(i)因籌備[編纂]而增加員工人數；(ii)銷售團隊的佣金增加約53.8%(與貸款組合的增長相符)；及(iii)因員工人數增加及獎勵員工的出色表現而令花紅增加約54.4%。

財務資料

(ii) 法律及專業費用

我們的法律及專業費用由截至二零一二年十二月三十一日止年度約1.1百萬港元增至截至二零一三年十二月三十一日止年度約1.6百萬港元，增加約0.5百萬港元或46.4%。該增加是由於給予法律顧問處理相關按揭借貸及登記文件的法律費用及開支以及本集團處理一宗資產收回產生的法律費用及開支增加。

(iii) 銀行收費

我們的銀行收費由截至二零一二年十二月三十一日止年度約500,000港元增至截至二零一三年十二月三十一日止年度約1.1百萬港元，增加約600,000港元或102.0%。該增加是由於本集團於年內向一間銀行及金融機構提取以支持我們貸款業務的貸款價值增加而令銀行的行政成本增加所致。

(iv) 轉介費用

我們的轉介費用由截至二零一二年十二月三十一日止年度約1.5百萬港元增至截至二零一三年十二月三十一日止年度約1.9百萬港元，增加約400,000港元或26.7%。該增加是由於授予由轉介代理成功向本集團轉介客戶的貸款數目及價值增加所致。有關轉介安排的詳情，請參閱本文件「業務－轉介代理」一節。

(v) 上市開支

我們的上市開支由截至二零一二年十二月三十一日止年度約零港元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度約7.0百萬港元。於二零一二年並無該等開支，原因為我們於二零一三年才開始我們的上市程序。

(vi) 應收貸款的個別減值評估撥備

應收貸款的個別減值評估撥備由截至二零一二年十二月三十一日止年度約55,000港元增至二零一三年十二月三十一日止年度約9.5百萬港元。增加主要由於下文所述的法律訴訟而產生的特殊撥備約8.8百萬港元。

於二零一四年七月，一名獨立第三方（「原告」）針對我們的客戶（「F先生」，作為第一被告）及環球信貸（作為第二被告）向香港高等法院原訟法庭提出申索，指稱本集團與F先生訂立按揭融資安排時並無真誠行事，因為本集團對F先生（而非環球信貸）存在詐騙原告的意圖實際上知悉或在法律上推定知悉及／或缺乏真誠。

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。

財務資料

該項法律訴訟與二零一三年四月一項交易有關，在該交易中，F先生以位於香港的一項物業及泊車位資產（「物業」）作第一按揭（「按揭」）擔保向本集團取得貸款15.0百萬港元。原告為F先生的現有債權人，並於二零一三年四月取得追討F先生債務的押記令。該押記令僅於簽署按揭協議日期後於土地註冊處登記。

原告尋求的損害賠償包括（其中包括）宣告按揭無效且不生效或頒令按揭作廢及撤銷按揭於土地註冊處的登記以及損害賠償。

於二零一三年十二月三十一日，對F先生的應收貸款及應收利息分別約為10.0百萬港元及零港元。董事參考基於訴訟及F先生信用程度的按揭有效性，重新評估應收貸款及利息的可收回程度，並認為如無按揭，F先生將無法償還未償還款項。因此，董事認為於截至二零一三年十二月三十一日止年度的合併全面收益表內確認對應收未償還貸款及利息款項8.8百萬港元作出的全數撥備屬審慎之舉。

有關訴訟的詳情，請參閱本文件「業務－法律訴訟及合規」一節及「附錄一－會計師報告」附註29－訴訟。

(vii) 應收貸款的綜合減值評估撥備

應收貸款的綜合減值評估撥備由二零一二年十二月三十一日止年度約400,000港元增至截至二零一三年十二月三十一日止年度約2.6百萬港元。增加主要由於上文所述的法律訴訟而產生的特殊撥備所致。

有關訴訟的詳情，請參閱本文件「業務－法律訴訟及合規」一節及「附錄一－會計師報告」附註29－訴訟。

(viii) 經收回資產的減值撥備

我們對經收回資產的減值撥備由截至二零一二年十二月三十一日止年度的零港元增至截至二零一三年十二月三十一日止年度約3.8百萬港元。該增加是由於收回一名違約借款人的物業減值所致。

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。

財務資料

本集團分類為持作出售的經收回資產分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元
經收回物業	—	21,161
減：減值撥備	—	(3,848)
	<u>—</u>	<u>(3,848)</u>
	<u>—</u>	<u>17,313</u>

由於一名物業二按貸款客戶自二零一二年三月二日起違約，我們已對該客戶採取法律行動以收回自二零一二年四月十一日起計的未償金額，並於二零一二年十一月十五日成功收回已按揭物業。於收回日期有關該客戶貸款的未償還的應收貸款及應收利息總額分別為約5.8百萬港元及1.5百萬港元。

於二零一三年二月二日，我們與一間銀行訂立一項協議，以接管該客戶的第一物業按揭，代價為13.9百萬港元。已付代價及未結清第二物業按揭貸款的總金額約為21.2百萬港元。

簽署該協議後，我們已於二零一三年三月六日就該物業的所有權向土地註冊處備案，並因此取得該物業的100%所有權。

於二零一四年一月七日，我們與一名獨立第三方訂立協議以出售此向該銀行收購的物業，扣除法律及其他開支後代價約為17.3百萬港元。因此，於二零一三年十二月三十一日確認約3.8百萬港元的減值撥備以反映該物業的可兌現淨值。出售於二零一四年二月十二日已完成。

(ix) 經營租賃開支－土地及樓宇

我們與土地及樓宇有關的經營租賃開支由截至二零一二年十二月三十一日止年度約1.6百萬港元增至截至二零一三年十二月三十一日止年度約3.5百萬港元，增加約1.9百萬港元或115.4%。該增加是由於於二零一三年七月搬遷至較大的辦公室物業所致。

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。

財務資料

財務成本

財務成本由截至二零一二年十二月三十一日止年度約0.7百萬港元增加約9.4百萬港元或1,324.4%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約10.2百萬港元。該增加的原因主要是一間銀行、金融機構及一名持牌貸款人(全部均為獨立第三方)的有抵押貸款的利息開支增加所致，部分增加被以人民幣計值的已抵押銀行存款的利息收入及匯兌收益所抵銷。

銀行及金融機構的有抵押貸款的利息開支由截至二零一二年十二月三十一日止年度約4.8百萬港元增至截至二零一三年十二月三十一日止年度約22.9百萬港元。該增加主要是由於平均借款由截至二零一二年十二月三十一日止年度約128.1百萬港元增至截至二零一三年十二月三十一日止年度約514.6百萬港元。此外，截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度的實際利率分別維持約3.7%及4.4%。

已抵押銀行存款產生的匯兌收益由截至二零一二年十二月三十一日止年度約0.8百萬港元增至截至二零一三年十二月三十一日止年度約6.4百萬港元。該增加主要是由於以人民幣計值的已抵押銀行存款於截至二零一三年十二月三十一日止年度的升值所致。

來自已抵押銀行存款的利息收入由截至二零一二年十二月三十一日止年度的約3.2百萬港元增至截至二零一三年十二月三十一日止年度約6.4百萬港元。該增加主要是由於平均每月已抵押銀行存款由截至二零一二年十二月三十一日止年度約126.1百萬港元增至截至二零一三年十二月三十一日止年度約216.3百萬港元。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至二零一二年十二月三十一日止年度約4.7百萬港元增加約4.7百萬港元或100.7%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約9.4百萬港元。截至二零一三年十二月三十一日止年度的所得稅開支增加，乃因(i)我們的應課稅溢利增加；(ii)已抵押銀行存款的匯兌收益的毋須課稅收入增加約5.6百萬港元所產生的稅務影響1.0百萬港元；及(ii)不可扣稅上市開支7.0百萬港元所產生的稅務影響約1.3百萬港元。

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。

財務資料

淨息差

我們貸款的淨息差由截至二零一二年十二月三十一日止年度約18.0%減少至截至二零一三年十二月三十一日止年度約13.7%。

物業一按貸款的淨息差由截至二零一二年十二月三十一日止年度約14.6%減少至截至二零一三年十二月三十一日止年度約11.3%，而物業二按貸款的淨息差由截至二零一二年十二月三十一日止年度約24.3%減少至截至二零一三年十二月三十一日止年度約21.5%。該減少是由於(i)本集團以較低的利率提供貸款，以擴大我們的客戶基礎並提高我們在香港持牌放債行業的市場份額；及(ii)我們的財務成本增加所致。

我們無抵押貸款的淨息差由截至二零一二年十二月三十一日止年度約30.4%減少至截至二零一三年十二月三十一日止年度約24.4%。該減少主要是由於向客戶提供較低利率。

溢利及全面收入總額以及利潤率

由於上文所述，我們於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得溢利及全面收入總額約44.5百萬港元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度約23.4百萬港元增加約90.3%。我們的純利率由截至二零一二年十二月三十一日止年度的約40.7%降至截至二零一三年十二月三十一日止年度的約36.7%。

截至二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一一年十二月三十一日止年度比較

收益

我們來自物業按揭貸款的利息收入由截至二零一一年十二月三十一日止年度約30.7百萬港元增加約26.2百萬港元或85.6%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約56.9百萬港元。增加主要是由於物業一按及二按貸款的價值增加所致。

此外，來自無抵押私人貸款的利息收入由截至二零一一年十二月三十一日止年度約0.5百萬港元增加約0.1百萬港元或21.9%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約0.6百萬港元。增加主要是由於向客戶提供較低利率，以致授出私人貸款的價值均有所增加。

由於市場對按揭貸款產品的需求不斷增加，我們應收按揭貸款總額的平均月底結餘由截至二零一一年十二月三十一日止年度約169.5百萬港元增加約184.3百萬港元或108.7%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約353.8百萬港元。應收物業一按貸款的平均月底結餘由截至二零一一年十二月三十一日止年度約102.0百萬港元增加約139.2百萬港元或136.5%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約241.2百萬港元。應收物業二按貸款的平均月底結

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。

財務資料

餘由截至二零一一年十二月三十一日止年度約67.5百萬港元增加約45.1百萬港元或66.8%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約112.6百萬港元。該增加是由於本集團(尤其於電視廣告方面)加大市場推廣力度，以擴大我們的客戶基礎並提高我們在香港持牌放債行業的市場份額。

截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，一按貸款的實際利率由18.0%降至14.9%。該減少是由於本集團以較低利率提供貸款，以擴大我們的客戶基礎並提高我們在香港持牌放債行業的市場份額，尤其是二零一二年我們提供的利率為10%或以下的貸款金額約為122.2百萬港元，而二零一一年約為42.4百萬港元。然而，第二按揭貸款的實際利率由截至二零一一年十二月三十一日止年度約19.5%增至截至二零一二年十二月三十一日止年度約24.3%。該增加是由於金管局於二零一一年六月實施多項措施加強銀行住房按揭放貸的風險管理，刺激了非銀行放貸的需求，進而讓本集團可按較高的利率提供貸款。

其他收入／(虧損)

我們於截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得其他虧損約0.2百萬港元，而於截至二零一一年十二月三十一日止年度則錄得其他收入約2.3百萬港元。虧損主要是由於二零一二年並無產生匯兌收益所致。於二零一一年錄得的匯兌收益約2.1百萬港元乃因換算以人民幣計值的非抵押銀行存款而產生。

行政開支

我們於截至二零一二年十二月三十一日止年度產生行政開支約28.5百萬港元，較截至二零一一年十二月三十一日止年度行政開支約12.2百萬港元增加約16.3百萬港元或133.7%。該增加主要是由於：

(i) 僱員福利開支

我們的僱員福利開支(主要包括員工薪金、佣金及花紅)由截至二零一一年十二月三十一日止年度約2.6百萬港元增加至截至二零一二年十二月三十一日止年度約5.0百萬港元，增加約2.4百萬港元或93.5%。

員工薪金及花紅增加主要是由於平均員工人數由截至二零一一年十二月三十一日止年度的9名增至截至二零一二年十二月三十一日止年度的12名，及我們銷售團隊的已付佣金由截至二零一一年十二月三十一日止年度約0.8百萬港元增至截至二零一二年十二月三十一日止年度約2.0百萬港元，與貸款組合的增長相符。

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。

財務資料

(ii) 廣告及市場推廣開支

我們的廣告及市場推廣開支由截至二零一一年十二月三十一日止年度約4.8百萬港元增至截至二零一二年十二月三十一日止年度約15.2百萬港元，增加約10.4百萬港元或217.4%。該增加是由於貸款行業的競爭加劇，導致我們增加在廣告及市場推廣（尤其是電視廣告等大眾媒體）的開支，以推廣我們的品牌、貸款產品及服務以及增加我們的市場份額。我們市場推廣活動的成效已在我們貸款業務的增長中反映。

(iii) 法律及專業費用

我們的法律及專業費用由截至二零一一年十二月三十一日止年度約0.7百萬港元增至截至二零一二年十二月三十一日止年度約1.1百萬港元，增加約0.3百萬港元或44.9%。該增加是由於給予法律顧問處理相關按揭借貸及登記文件的法律費用及開支增加所致。

(iv) 轉介費用

我們的轉介費用由截至二零一一年十二月三十一日止年度約0.6百萬港元增至截至二零一二年十二月三十一日止年度約1.5百萬港元，增加約0.9百萬港元或161.3%。該增加是由於轉介代理的平均轉介費率上升以及該等代理向我們轉介的貸款價值增加。

(v) 其他開支

我們的其他開支由截至二零一一年十二月三十一日止年度約0.7百萬港元增至截至二零一二年十二月三十一日止年度約2.1百萬港元，增加約1.4百萬港元或185.0%。該增加是由於一般辦公室經營開支增加，主要與(i)公用事業及辦公室開支；(ii)土地查冊及估值開支；(iii)招聘開支；及(iv)娛樂開支有關。

財務成本

財務成本由截至二零一一年十二月三十一日止年度零港元增至截至二零一二年十二月三十一日止年度約0.7百萬港元。該增加主要是由於有抵押借款的利息開支增加，部分被已抵押銀行存款的利息收入所抵銷。

有抵押借款的利息開支由截至二零一一年十二月三十一日止年度的零港元增至截至二零一二年十二月三十一日止年度約4.8百萬港元。該增加主要是由於我們向銀行及金融機構（均為獨立第三方）借貸，旨在增加我們的貸款組合規模以增長業務。

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。

財務資料

來自已抵押銀行存款的利息收入由截至二零一一年十二月三十一日止年度的零港元增至截至二零一二年十二月三十一日止年度約3.2百萬港元。該銀行存款乃於二零一二年三月我們向一家獨立第三方銀行取得首筆銀行融資起被抵押。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至二零一一年十二月三十一日止年度約3.2百萬港元增加約1.5百萬港元或47.9%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約4.7百萬港元。所得稅開支增加主要是由於i)除所得稅前溢利由截至二零一一年十二月三十一日止年度約21.3百萬港元增至截至二零一二年十二月三十一日止年度約28.1百萬港元，及截至二零一一年十二月三十一日止年度產生毋須課稅的匯兌收益2.1百萬港元。

淨息差

我們貸款的淨息差由截至二零一一年十二月三十一日止年度約18.7%微降至截至二零一二年十二月三十一日止年度約18.0%。

物業一按貸款的淨息差由截至二零一一年十二月三十一日止年度約18.0%降至截至二零一二年十二月三十一日止年度約14.6%。該減少主要是由於(i)本集團以較低的利率提供貸款，以擴大我們的客戶基礎並提高我們在香港持牌放債行業的市場份額；及(ii)我們的財務成本增加所致。物業二按貸款的淨息差由截至二零一一年十二月三十一日止年度約19.5%增至截至二零一二年十二月三十一日止年度約24.3%。該增加是由於金管局於二零一一年六月實施多項措施加強銀行對住宅按揭放貸的風險管理，刺激了非銀行放貸的需求，進而讓本集團可按較高的利率提供貸款。

我們無抵押貸款的淨息差由截至二零一一年十二月三十一日止年度約33.4%減少至截至二零一二年十二月三十一日止年度約30.4%。該減少主要是由於向客戶提供較低利率，以致授予私人貸款的價值均有所增加。

溢利及全面收入總額以及利潤率

由於上文所述，我們於截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得溢利及全面收入總額約23.4百萬港元，較截至二零一一年十二月三十一日止年度的約18.1百萬港元增加約29.3%。我們的淨利率由截至二零一一年十二月三十一日止年度的約58.0%降至截至二零一二年十二月三十一日止年度的約40.7%。

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。

財務資料

本集團的財務狀況

下表呈列本集團於二零一一年、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匯總財務狀況表概況，乃摘錄自本文件附錄一所載會計師報告。

	於十二月三十一日			於
	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
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	951	753	2,645	2,110
應收貸款	53,815	158,766	168,690	171,866
存款	—	3,499	1,104	—
非流動資產總值	54,766	163,018	172,439	173,976
流動資產				
應收貸款	143,493	513,784	596,538	443,294
應收利息	2,907	8,471	9,521	9,607
預付款項、按金及其他				
應收款項	3,262	5,809	1,124	2,865
經收回資產	—	—	17,313	—
已抵押銀行存款	—	285,667	—	—
現金及現金等價物	192,405	42,318	56,891	34,987
流動資產總值	342,067	856,049	681,387	490,753
資產總值	396,833	1,019,067	853,826	664,729
權益				
本公司權益持有人應佔				
資本及儲備				
合併資本	1,001	1,001	1,001	1,001
保留盈利				
— 建議股息	—	—	80,000	—
— 其他	34,920	58,319	22,837	34,746
總權益	35,921	59,320	103,838	35,747
負債				
流動負債				
應計費用及其他應付款項	632	3,577	10,742	9,036
應付稅項	1,525	1,393	5,768	8,587

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。

財務資料

	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
銀行及其他借款	—	456,940	317,466	293,761
應付控股股東款項	358,755	497,837	416,012	317,598
負債總額	360,912	959,747	749,988	628,982
權益及負債總額	396,833	1,019,067	853,826	664,729
流動負債淨額	(18,845)	(103,698)	(68,601)	(138,229)
資產總值減流動負債	35,921	59,320	103,838	35,747

匯總財務狀況表的主要組成部分分析

應收貸款

我們的應收貸款主要來自本集團的貸款業務，大部分以客戶提供的抵押品作抵押，且計息及須於與客戶協定的固定期限內償還。於往績記錄期內，我們的應收貸款由有抵押及無抵押應收貸款組成。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年五月三十一日，應收貸款分別約為197.3百萬港元、672.6百萬港元、765.2百萬港元及615.2百萬港元。我們應收貸款(扣除減值撥備)的明細如下：

	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	%
貸款產品								
物業一按	133,544	67.7	522,754	77.7	571,070	74.7	470,080	76.4
物業二按	62,190	31.5	146,460	21.8	190,719	24.9	140,579	22.9
無抵押私人貸款	1,574	0.8	3,336	0.5	3,439	0.4	4,501	0.7
總計	197,308	100.0	672,550	100.0	765,228	100.0	615,160	100.0

財務資料

物業按揭貸款的應收貸款由二零一一年十二月三十一日的約195.7百萬港元大幅增加約473.5百萬港元或241.9%至二零一二年十二月三十一日的約669.2百萬港元，乃因按揭貸款需求不斷增加所致。物業一按貸款的應收貸款由二零一一年十二月三十一日的約133.5百萬港元大幅增加約389.3百萬港元或291.4%至二零一二年十二月三十一日的約522.8百萬港元，而物業二按貸款的應收貸款則由二零一一年十二月三十一日的約62.2百萬港元增加約84.3百萬港元或135.5%至二零一二年十二月三十一日的約146.5百萬港元。增加主要因為本集團在電視廣告及郵寄宣傳單張等市場推廣活動中作了更多宣傳，以擴大我們的客戶基礎並提高我們在香港持牌放債行業的市場份額。無抵押私人貸款的應收貸款亦由二零一一年十二月三十一日的約1.7百萬港元增加約1.6百萬港元或111.9%至二零一二年十二月三十一日的約3.3百萬港元。該增加主要因為本集團以較低利率提供無抵押私人貸款，以擴大我們的客戶基礎並提高我們在香港持牌放債行業的市場份額。

於二零一三年十二月三十一日，物業按揭的應收貸款為約761.8百萬港元，較二零一二年十二月三十一日的結餘約669.2百萬港元增加約92.6百萬港元或13.8%。該增加主要是因持續擴展貸款業務導致按揭貸款的數目及價值增加所致。第一按揭貸款的應收貸款由二零一二年十二月三十一日的約522.8百萬港元小幅增加約48.3百萬港元或9.2%至二零一三年十二月三十一日的約571.1百萬港元，而第二按揭貸款的應收貸款則由二零一二年十二月三十一日的約146.5百萬港元增加約44.2百萬港元或30.2%至二零一三年十二月三十一日的約190.7百萬港元。增加乃因本集團向新客戶提供較低利率而進一步擴大我們的客戶基礎並提高在香港持牌放債行業的市場份額的策略所致。本集團亦擬增加產品組合，增加利潤率一般較高的第二按揭貸款。於最後實際可行日期，物業按揭貸款應收貸款的約117.0百萬港元其後已結清。

無抵押私人貸款的應收貸款由二零一二年十二月三十一日的約3.3百萬港元小幅增加約0.1百萬港元或3.1%至二零一三年十二月三十一日的約3.4百萬港元。該增加主要是因為我們以較低利率提供無抵押私人貸款以擴大我們的客戶基礎並提高我們在香港持牌放債行業的市場份額所致。

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。

財務資料

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應收貸款分析如下：

	於十二月三十一日		於五月三十一日	
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
既無逾期亦無減值	197,132	661,856	672,085	589,237
已逾期但尚未減值	176	10,694	93,143	25,923
應收減值貸款總額	345	790	12,820	12,820
	197,653	673,340	778,048	627,980
應收減值貸款：				
個別減值	(345)	(400)	(9,833)	(9,833)
綜合減值	—	(390)	(2,987)	(2,987)
	197,308	672,550	765,228	615,160

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，分別約197.1百萬港元、661.9百萬港元、672.1百萬港元及589.2百萬港元的應收貸款已悉數履行。

該等已逾期但尚未減值應收貸款的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		於五月三十一日	
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
0至30日	176	128	29,059	2,840
31至90日	—	9,837	65	6,022
超過90日	—	729	64,019	17,061
	176	10,694	93,143	25,923

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，分別約0.3百萬港元、0.4百萬港元、9.8百萬港元及9.8百萬港元的應收貸款已個別減值。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撥備金額分別約為0.3百萬港元、0.4百萬港元、11.0百萬港元及10.4百萬港元。該等金額與多名第三方客戶有關，而董事認為不大可能向其收回該等應收貸款。所有該等應收減值貸款的賬齡均超過90日。

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。

財務資料

本集團就應收貸款減值計提個別撥備的變動如下：

	於十二月三十一日		於五月三十一日	
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
於年／期初	345	345	400	9,833
應收貸款減值撥備	—	55	9,453	—
年內因無法收回而撤銷 的應收貸款	—	—	(20)	—
於年／期末	345	400	9,833	9,833

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，分別作出約零港元、0.4百萬港元、2.6百萬港元及零港元的應收貸款共同減值評估。本集團通過綜合所有具類似信貸風險特徵的應收貸款及應用過往減值率（採用最近三年內減值虧損佔截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止有關年度及截至二零一四年五月三十一日止五個月應收貸款總額比例的平均值計算），對應收貸款進行共同評估。

應收利息

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，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。

於報告期末的應收利息分析如下：

	於十二月三十一日		於五月三十一日	
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
既無逾期亦無減值	1,775	3,772	3,577	3,146
已逾期但尚未減值	1,132	4,699	5,944	6,461
應收減值利息總額	46	46	57	57
	2,953	8,517	9,578	9,664
個別減值	(46)	(46)	(57)	(57)
應收減值利息：				
綜合減值	—	—	—	—
	2,907	8,471	9,521	9,607

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。

財務資料

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，分別約1.8百萬港元、3.8百萬港元、3.6百萬港元及3.1百萬港元的應收利息悉數獲履行。

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，已逾期但尚未減值的應收利息分別約為1.1百萬港元、4.7百萬港元、5.9百萬港元及6.5百萬港元。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，由於信貸質素並無重大改變，董事認為毋須就該等結餘計提減值撥備。因此，該等結餘仍被視為可全數收回。

該等應收利息的賬齡分析如下：

	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
0至30日	304	2,219	1,277	1,392
31至90日	146	975	1,982	1,886
超過90日	682	1,505	2,685	3,183
	<u>1,132</u>	<u>4,699</u>	<u>5,944</u>	<u>6,461</u>

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，分別約46,000港元、46,000港元、57,000港元及57,000港元的應收利息已減值。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，減值撥備金額分別為46,000港元、46,000港元、57,000港元及57,000港元。該等金額與多名第三方客戶有關，而董事認為不大可能向其收回該等應收利息。所有該等應收減值利息的賬齡均超過90日。

於往績記錄期內，我們與若干客戶在其相應的到期和／或逾期利息償還後續訂貸款。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，10個、10個、20個及17個活躍貸款賬戶的未償還、經續期貸款本金總額金額分別約為51.6百萬港元、15.2百萬港元、124.7百萬港元及34.5百萬港元。

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。

財務資料

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，經續約及涉及逾期利息未償還的應收貸款包括4個、2個、4個及零個活躍貸款賬戶，金額分別約為4.4百萬港元、4.5百萬港元、55.6百萬港元及零港元。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，相應的應收逾期利息分別約為0.1百萬港元、0.4百萬港元、2.9百萬港元及零港元。客戶與本集團已協定結清往積記錄期的應收逾期貸款及應收逾期利息。

下表載列經續約並涉及逾期利息的貸款本金的賬齡分析：

	於十二月三十一日		於五月三十一日	
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
少於1年	—	4,000	4,400	—
1至2年	4,416	—	51,200	—
2至3年	—	542	—	—
3年以上	—	—	—	—
	4,416	4,542	55,600	—
	4,416	4,542	55,600	—

預付款、按金及其他應收款項

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，我們的預付款、按金及其他應收款項分別約為3.3百萬港元、9.3百萬港元、2.2百萬港元及2.9百萬港元。我們的預付款、按金及其他應收款項主要指固定資產按金及公共設施按金。預付款、按金及其他應收款項於二零一一年至二零一二年的增加主要是因由廣告開支預付款及已抵押存款應收利息增加所致。預付款、按金及其他應收款項於二零一二年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日的減少主要是由於(i)廣告開支預付款減少；(ii)本集團贖回辦公室物業的銀行擔保；及(iii)已抵押存款應收利息減少所致。

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。

財務資料

經收回資產

於二零一一年、二零一二年、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，我們的經收回資產分別約為零港元、零港元、17.3百萬港元及零港元。經收回資產於二零一三年是由於一名二按貸款客戶違約而針對該客戶提出法律訴訟追討款項並最終收回該按揭物業所致。經收回資產的其他詳情已於本文件「附錄一—會計師報告」中披露。

已抵押銀行存款

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，我們的已抵押銀行存款分別約為零港元、285.7百萬港元、零港元及零港元。我們的已抵押銀行存款主要為人民幣存款。我們的已抵押銀行存款於二零一二年三月開始並於二零一三年十月終止。

現金及現金等價物

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，我們的現金及現金等價物分別約為192.4百萬港元、42.3百萬港元、56.9百萬港元及35.0百萬港元。現金及現金等價物於二零一一年至二零一二年的減少主要是因經營業務所用現金淨額增加所致，部分被融資業務產生的現金淨額增加所抵銷。現金及現金等價物於二零一二年至二零一三年增加，主要是因經營業務所用現金淨額大幅減少。

銀行及其他借款

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們的銀行及其他借款分別約為零港元及456.9百萬港元。該增加乃因銀行借款於二零一二年六月開始所致。

我們的銀行及其他借款由二零一二年十二月三十一日約456.9百萬港元減少至二零一三年十二月三十一日約317.5百萬港元，主要由於償還截至二零一三年十二月三十一日止年度的銀行及其他借款約139.4百萬港元所致。

我們的銀行及其他借款由二零一三年十二月三十一日約317.5百萬港元減少至二零一四年五月三十一日約293.8百萬港元，主要由於償還截至二零一四年五月三十一日止五個月的銀行及其他借款約23.7百萬港元所致。

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。

財務資料

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
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／期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／期結日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。
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。

流動比率

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，本集團的流動比率分別約為0.95、0.89、0.91及0.78。

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。

財務資料

我們的流動比率由二零一一年十二月三十一日約0.95下降至二零一二年十二月三十一日約0.89，因由年內的流動負債增幅比例高於流動資產增幅所致。於二零一二年十二月三十一日的流動資產約856.0百萬港元較二零一一年十二月三十一日的流動資產約342.1百萬港元增加約150.3%，而於二零一二年十二月三十一日的流動負債約959.7百萬港元較二零一一年十二月三十一日的流動負債約360.9百萬港元增加約165.9%。流動資產增加主要是由於應收貸款及已抵押銀行存款增加所致，部分被現金及現金等價物減少所抵銷。流動負債增加主要是由於銀行及其他借款以及應付控股股東款項增加所致。

我們的流動比率由二零一二年十二月三十一日約0.89上升至二零一三年十二月三十一日約0.91，原因是流動資產由二零一二年十二月三十一日的約856.0百萬港元減少約20.4%至二零一三年十二月三十一日約681.4百萬港元，而流動負債則由二零一二年十二月三十一日的約959.7百萬港元減少約21.9%至二零一三年十二月三十一日約750.0百萬港元。流動資產減少主要是由於已抵押銀行存款減少所致，而流動負債減少主要是由於銀行及其他借款減少所致。

我們的流動比率由二零一三年十二月三十一日約0.91降至二零一四年五月三十一日約0.78，原因是流動資產由二零一三年十二月三十一日的約681.4百萬港元減少約28.0%至二零一四年五月三十一日約490.8百萬港元，而流動負債則由二零一三年十二月三十一日的約750.0百萬港元減少約16.1%至二零一四年五月三十一日約629.0百萬港元。流動資產減少主要是由於(i)應收貸款；(ii)經收回資產；及(iii)現金及現金等價物減少所致，而流動負債減少則主要是由於銀行及其他借款及應付控股股東款項減少所致。

資產負債比率

於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，本集團的資產負債比率分別約為68.5%、71.5%及87.9%。鑒於本集團於二零一一年十二月三十一日處於淨現金狀況，我們的資產負債比率由二零一一年十二月三十一日的淨現金狀況增加至二零一二年十二月三十一日的約68.5%，此乃由於銀行及其他借款增加所致。

本集團的資產負債比率由二零一二年十二月三十一日約68.5%升至二零一三年十二月三十一日約71.5%，主要是由於銀行存款減少。

本集團的資產負債比率由二零一三年十二月三十一日約71.5%升至二零一四年五月三十一日約87.9%，主要是由於向控股股東支付股息80.0百萬港元導致總權益減少所致。

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。

財務資料

資產回報率

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，本集團的資產回報率分別約為4.6%、2.3%及5.1%。

資產回報率由截至二零一一年十二月三十一日止年度約4.6%減至截至二零一二年十二月三十一日止年度約2.3%，主要是因總資產增加約156.8%而本公司權益擁有人應佔年內溢利及全面收入總額增加約29.3%所致。

資產回報率由截至二零一二年十二月三十一日止年度約2.3%增至截至二零一三年十二月三十一日止年度約5.2%，主要是因本公司權益持有人應佔年內溢利及全面收入總額增加約90.3%而總資產減少約16.2%所致。

權益回報率

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，本集團的權益回報率分別約為50.4%、39.4%及42.9%。

權益回報率由截至二零一一年十二月三十一日止年度約50.4%減至截至二零一二年十二月三十一日止年度約39.4%，主要是由於總權益增加約65.1%而本公司權益持有人應佔年內溢利及全面收入總額增加約29.3%所致。

權益回報率由截至二零一二年十二月三十一日止年度約39.4%增至截至二零一三年十二月三十一日止年度約42.9%，主要是由於總權益增加約75.0%而本公司權益持有人應佔年內溢利及全面收入總額大幅增加約90.3%所致。

利息覆蓋率

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年，本集團的利息覆蓋率分別約為19.5倍及4.3倍。鑒於截至二零一一年十二月三十一日止年度並無產生利息開支，故無法計算二零一一年的利息覆蓋率。利息覆蓋率由截至二零一二年十二月三十一日止年度約19.5降至截至二零一三年十二月三十一日止年度約4.3，主要是由於截至二零一三年十二月三十一日止年度的除稅及淨利息開支前溢利增加約137.9%，而同期的淨利息開支增加約9.9倍。

截至二零一三年及二零一四年五月三十一日止五個月，本集團的利息覆蓋率分別約為4.4倍及2.6倍。有關減少主要是由於本集團的除利息及稅前溢利由截至二零一三年五月三十一日止五個月約22.5百萬港元減少至截至二零一四年五月三十一日止五個月約14.7百萬港元所致。

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。

財務資料

流動資金及資本來源

於往績記錄期內，本集團主要透過保留盈利、我們的控股股東作出的墊款、來自一間銀行、金融機構及一名持牌貸款人(全部均為獨立第三方)的貸款為經營及資本需求提供資金。

根據我們目前及預期的經營狀況，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、來自獨立第三方發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。我們近期並無任何重大資本開支承擔。

本集團的現金流量

下表載列本集團於往績記錄期內的匯總現金流量表簡明概要。該匯總現金流量表概要乃摘錄自本文件附錄一所載會計師報告，須與其中所載整份財務資料(包括相關附註)一併閱讀。

	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
				(未經審核)	
經營業務(所用)／所產生					
現金淨額	(35,761)	(463,626)	(53,283)	(81,857)	180,329
投資業務所產生／(所用)					
現金淨額	101	(63)	(2,866)	(38)	(114)
融資業務所產生／(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

經營業務(所用)／所產生現金淨額

本集團主要自貸款收取的利息收入獲得經營現金流入。我們的經營所用現金流出主要用於擴大我們的貸款組合。

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。

財務資料

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，本集團錄得經營現金流出，此乃由於，根據相關會計準則入賬為我們貸款業務提供資金的銀行及其他借款及我們控股股東的墊款列為融資業務中的現金流入，而授予我們客戶的物業按揭貸款則入賬列為經營業務中的現金流出。截至二零一四年五月三十一日止五個月，由於我們的按揭貸款組合價值減少，故本集團錄得經營活動所得現金流量約180.3百萬港元。於[編纂]後，我們的未來營運將透過保留盈利、[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。因此，如本集團透過動用來自一間銀行、金融機構及一名持牌貸款人（均為獨立第三方）的貸款所得資金擴大我們的貸款業務價值，我們將會錄得經營活動所用現金淨額（假設其他變量維持不變）。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，我們的經營業務所用現金淨額約為35.8百萬港元，即用作我們營運的現金約62.3百萬港元，部分金額被已收取貸款利息29.9百萬港元抵銷。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，我們經營業務所用的現金淨額增加至約463.6百萬港元，主要是由於經營所用現金增加約8.1倍，並主要由我們的貸款業務及貸款組合擴大導致。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，我們經營業務所用的現金淨額減少至約53.3百萬港元，主要是由於經營所用現金減少約74.3%及已收取貸款利息增加約128.3%所致。

截至二零一四年五月三十一日止五個月，經營活動所得現金淨額約為180.3百萬港元，主要是由於經營所得現金約130.8百萬港元及出售經收回資產所得款項約17.3百萬港元所致。

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。

財務資料

投資業務所產生／(所用)現金淨額

於往績記錄期內，本集團主要自所收取的銀行利息獲得投資業務的現金流入。投資業務所用現金流出主要用於購買物業、廠房及設備。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，我們的投資業務所產生的現金淨額約為0.1百萬港元，乃主要源自所收取的銀行利息。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，我們的投資業務所用的現金淨額約為63,000港元，乃源自購買物業、廠房及設備約121,000港元，部分被所收取的銀行利息約58,000港元所抵銷。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，我們的投資活動所用現金淨額增至約2.9百萬港元，主要由於我們的業務及營運遷至更大的辦公室場物業而需要大量購買物業、廠房及設備。

截至二零一四年五月三十一日止五個月，我們於投資活動所用的現金淨額約114,000港元，主要由於購買物業、廠房及設備約172,000港元所用的現金，部分被出售物業、廠房及設備所得款項約54,000港元抵銷。

融資業務所產生／(所用)現金淨額

我們融資業務所用現金流出乃主要來自與償還銀行及其他借款以及已抵押予一間銀行存款增加有關現金，而我們融資業務所產生現金乃主要源自新增銀行及其他借款的所得的款項以及所收取的銀行利息。

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截至二零一四年五月三十一日止五個月，我們融資業務所產生的現金淨額分別約為209.7百萬港元、313.6百萬港元、70.7百萬港元及202.1百萬港元。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，我們融資業務所產生的現金淨額乃來自應付我們的控股股東款項增加。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，我們融資業務所用現金淨額乃主要來自(i)來自銀行及其他借款的所得款項約480.3百萬港元；(ii)因應付控股股東款項增加約139.1百萬港元而產生的現金流入；及(iii)因已抵押銀行存款增加約285.7百萬港元而產生的現金流出。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，我們融資業務所用現金淨額乃主要來自(i)償還銀行及其他借款約487.8百萬港元；(ii)來自銀行及其他借款的所得款項約348.3百萬港元；(iii)因應付控股股東款項減少約81.8百萬港元而產生的現金流出；及(iv)因已抵押銀行存款減少約285.7百萬港元而產生的現金流入。

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。

財務資料

截至二零一四年五月三十一日止五個月，我們的融資活動所用現金淨額約202.1百萬港元，主要來自(i)用作償還銀行及其他借款約342.5百萬港元的現金；(ii)應付控股股東款項約98.4百萬港元的減少；(iii)支付控股股東的股息80.0百萬港元；及(iv)銀行及其他借款所得款項約318.8百萬港元。

控股股東提供的所有墊款將於[編纂]前以撥充資本方式結付。

流動資產及負債淨額

下表載列本集團於二零一一年、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流動資產及負債。

	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				
應收貸款	143,493	513,784	596,538	443,294
應收利息	2,907	8,471	9,521	9,607
預付款、按金及其他應收款項	3,262	5,809	1,124	2,865
經收回資產	—	—	17,313	—
已抵押銀行存款	—	285,667	—	—
現金及現金等價物	192,405	42,318	56,891	34,987
流動資產總額	342,067	856,049	681,387	490,753
	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
流動負債				
應計費用及其他應付款項	632	3,577	10,742	9,036
應付稅項	1,525	1,393	5,768	8,587
銀行及其他借款	—	456,940	317,466	293,761
應付控股股東款項	358,755	497,837	416,012	317,598
流動負債總額	360,912	959,747	749,988	628,982
流動負債淨額	(18,845)	(103,698)	(68,601)	(138,229)

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。

財務資料

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，本集團分別錄得流動負債淨額約18.8百萬港元、103.7百萬港元、68.6百萬港元及138.2百萬港元。

我們的流動負債淨額由二零一一年十二月三十一日約18.8百萬港元增至二零一二年十二月三十一日約103.7百萬港元。流動負債淨額增加是因(i)銀行及其他借款；及(ii)應付控股股東款項增加；及(iii)現金及現金等價物減少(部分被應收貸款及已抵押銀行存款增加抵銷)所致。

我們的流動負債淨額由二零一二年十二月三十一日約103.7百萬港元減至二零一三年十二月三十一日約68.6百萬港元。流動負債淨額減少主要是因流動資產總額減少約174.7百萬港元而流動負債總額則減少約209.8百萬港元所致。流動資產總額減少主要因已抵押銀行存款減少所致。流動負債總額減少主要由於銀行及其他借款以及應付控股股東款項減少。

我們的流動負債淨額由二零一三年十二月三十一日的約68.6百萬港元增至二零一四年五月三十一日約138.2百萬港元。該增加主要是因為於二零一四年五月三十一日流動資產增加約190.6百萬港元及流動負債減少約121.0百萬港元。

債務

下表載列於往績記錄期銀行及其他借款以及應付控股股東款項的詳情：

	於三月三十一日			於
	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	五月三十一日
				千港元
銀行及其他借款				
銀行借款	—	456,940	278,767	—
其他借款	—	—	38,699	293,761
	—	456,940	317,466	293,761
應付控股股東款項	358,755	497,837	416,012	317,598
	358,755	954,777	733,478	611,359

於往績記錄期，我們的銀行及其他借款指我們來自一間銀行、金融機構及一名持牌貸款人的借款。

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。

財務資料

本集團動用的銀行及其他借款於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年五月三十一日分別約為零港元、456.9百萬港元、317.5百萬港元及293.8百萬港元。

於二零一二年及二零一三年三月三十一日，我們的銀行借款須按要求償還，並以下列項目作抵押：(i)於二零一二年及二零一三年十二月三十一日分別約為285.7百萬港元及零港元的短期已抵押銀行存款；(ii)環球信貸唯一董事持有的一項物業；(iii)經選定抵押予環球信貸作為向其客戶授出貸款的抵押物業，該等經選定物業的公平值於二零一二年及二零一三年十二月三十一日分別約為239.9百萬港元及143.8百萬港元；及(iv)環球信貸唯一董事的個人擔保。於截至二零一四年五月三十一日止期間，所有銀行借款已經償還。

於二零一三年十二月三十一日及二零一四年五月三十一日，我們的其他借款須按要求償還並以下列項目作抵押：(i)經選定抵押予環球信貸作為向其客戶授出貸款的抵押物業，該等經選定物業的公平值於二零一三年十二月三十一日及二零一四年五月三十一日分別約為109.7百萬港元及897.9百萬港元；及(ii)環球信貸唯一董事的個人擔保。該項個人擔保將於[編纂]前解除(詳情載於本節「提供予本集團的擔保」分段)。於往績記錄期，我們的銀行及其他借款並無被銀行、金融機構及持牌貸款人要求償還。

經考慮我們與持牌貸款人的關係、其過往的貸款做法，以及我們其他借款的現有條款後，董事認為，我們的其他借款被要求償還的風險微乎其微。

我們的借貸融資並無受到有關財務比率要求的任何契諾或限制本集團進行額外債務或股本融資的任何重大契諾所規限。於最後實際可行日期，我們未動用的可供提取銀行融資約為279.3百萬港元。

應付控股股東款項於二零一一年、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分別約為358.8百萬港元、497.8百萬港元、416.0百萬港元及317.6百萬港元。控股股東提供的所有墊款將於[編纂]前以資本化方式償付，有關詳情載於本文件「歷史、發展及公司架構」一節。

除以上所述或於本文件另作披露及集團內部公司之間的負債外，於二零一四年五月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及發行在外或同意將予發行的任何借貸資本、有期貸款、銀行透支、承兌負債或承兌信貸、貸款及其他類似債務、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或有負債。

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。

財務資料

上市規則披露規定

我們的董事確認，於最後實際可行日期，彼等並不知悉可能導致須根據上市規則第13.13至13.19條作出披露的任何情況。

關聯方交易

就本文件所載的關聯方交易而言，董事認為，該等交易按正常商業條款進行。關於關聯方交易的分析，除本文件其他部分詳列的交易外，請參閱本文件附錄一所載的會計師報告。

資產負債表外交易

本集團於往績記錄期並無訂立任何重大資產負債表外交易或安排。

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

本公司權益持有人應佔預測合併溢利 ^(附註1)	不少於30.0百萬港元
未經審核備考預測每股盈利 ^(附註2)	不少於[編纂]港元
預測市盈率 ^(附註3)	[編纂]倍

溢利預測可予變動並可進一步更新。

附註：

- (1) 編製溢利預測的基準及假設載於本文件附錄三。截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔預測匯總溢利乃基於本集團截至二零一四年五月三十一日止五個月的經審核合併業績、基於截至二零一四年九月三十日止四個月管理層賬目的本集團未經審核匯總業績及截至二零一四年十二月三十一日止餘下三個月的本集團匯總業績預測。編製預測所依據的會計政策，在所有重大方面與會計師報告(全文載於本文件附錄一)附註4所載本集團目前所採納者一致。

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。

財務資料

- (2) 截至二零一四年十二月三十一日止年度的未經審核備考預測每股盈利，乃按截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔預測合併溢利及於整個期間已發行[編纂]股股份為基準計算，並假設[編纂]已於二零一四年一月一日完成。該計算方法並無計及根據購股權計劃將授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份或本公司根據一般授權或購回授權可能配發及發行或購回的任何股份。
- (3) 備考預測市盈率乃按截至二零一四年十二月三十一日止財政年度備考估計每股盈利及估計[編纂]範圍的中位數計算。

股息及可分派儲備

股息及股息政策

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二零一四年五月三十一日止五個月，本集團並無宣派任何股息。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團自其可分派溢利中宣派股息80.0百萬港元，該股息已於最後實際可行日期前悉數派付。

於[編纂]完成後，股東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，我們目前擬派付的股息總額將不少於[編纂]後兩年(為免生疑慮，即由截至二零一三年十二月三十一日止年度開始)每年純利的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。過去的股息分派紀錄不可用作釐定日後我們可能宣派或派付股息水平的參考或基準。

可分派儲備

於二零一四年五月三十一日，我們並無任何可供分派予股東的可分派儲備。

估計上市開支

上市開支主要為我們的[編纂]向專業人士支付的費用。上市開支總額估計約為24.0百萬港元，其中約8.7百萬港元將於[編纂]完成後於股份溢價賬扣除。上市開支中約9.0百萬港元已於往績記錄期的匯總全面收益表中確認為開支。其餘的估計上市開支約6.3百萬港元將於二零一四年六月一日至二零一四年十二月三十一日期間的匯總全面收益表中確認為開支。

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。

財務資料

營運資金

經考慮：

- 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以及截至二零一四年五月三十一日止五個月，本集團錄得溢利及全面收入總額分別約18.1百萬港元、23.4百萬港元、44.5百萬港元及11.9百萬港元；
- 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於二零一四年五月三十一日，現金及現金等價物分別約為192.4百萬港元、42.3百萬港元、56.9百萬港元及35.0百萬港元；
- 於最後實際可行日期，來自獨立第三方持牌貸款人的未動用借款融資約為279.3百萬港元；及
- 本集團將從[編纂] (假設[編纂]價為每股股份[編纂]港元 (即建議[編纂]價範圍每股[編纂][編纂]港元至[編纂]港元的中位數)) 收取的估計所得款項淨額約為[編纂]港元，

董事認為且獨家保薦人同意，本集團擁有足夠的營運資金滿足自本文件日期起計至少未來十二個月的現有需求。

提供予本集團的擔保

於最後實際可行日期，我們有一項由獨立第三方持牌貸款於往績記錄期提供的未償還貸款融資，該貸款融資包括500百萬港元的循環有期貸款融資，並以客戶為獲取應收貸款而押記或按揭予本公司的物業的次級押記／次級按揭及王女士的個人擔保作抵押。

王女士提供的個人擔保將於[編纂]前獲持牌貸款人解除／免除，並將以本公司及／或其附屬公司 (如適用) 的公司擔保所取代。

未經審核備考經調整有形資產淨值

根據上市規則第4.29條編製的以下本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明之用，載於下文旨在說明[編纂]對二零一四年五月三十一日本公司權益持有人應佔本集團有形資產淨值的影響 (猶如[編纂]已於二零一三年十二月三十一日進行)。

編製此未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明之用，且鑒於其假設性質，未必能真實反映本集團於二零一四年五月三十一日或[編纂]後任何未來日期的合併有形資產淨

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。

財務資料

值。未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃根據會計師報告（其全文載於本文件附錄一）所載本集團於二零一四年五月三十一日的經審核合併有形資產淨值編製，並經作出下述調整。未經審核備考經調整有形資產淨值報表並不構成會計師報告的一部分。

	於二零一四年 五月三十一日 本公司 權益持有人 應佔本集團 經審核合併 有形資產淨值 <small>(附註1)</small> 千港元	[編纂] 估計所得 款項淨額 <small>(附註2)</small> 千港元	於[二零一四年 五月三十一日] 本公司 權益持有人 應佔未經 審核備考 經調整合併 有形資產淨值 <small>(附註3)</small> 千港元	未經審核 備考 經調整每股 有形資產淨值 <small>(附註3)</small> 港元
根據[編纂]每股股份[編纂]港元 計算	<u>35,747</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
根據[編纂]每股股份[編纂]港元 計算	<u>35,747</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

附註：

- (1) 於二零一四年五月三十一日本公司權益持有人應佔經審核合併有形資產淨值乃摘錄自本文件附錄一所載會計師報告，並根據於二零一四年五月三十一日本公司權益持有人應佔本集團經審核合併資產淨值35,747,000港元計算。
- (2) [編纂]的估計所得款項淨額乃基於指示性[編纂]範圍每股股份[編纂]港元至[編纂]港元計算，經扣除本公司應付的估計包銷費及其他相關開支（不包括於二零一四年五月三十一日前入賬的上市開支約9,005,000港元），並無計及因根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份或本公司分別根據一般授權及購回授權可能授出及發行或購回的任何股份。
- (3) 未經審核備考每股有形資產淨值乃經作出以上各段所述調整後，假設[編纂]已於二零一四年五月三十一日完成後已發行[編纂]股股份為基準計算，惟並無計及因根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份或根據本文件「股本」一節所述發行股份的一般授權或購回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。

財務風險管理

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

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。

財務資料

外匯風險

本集團承擔的外匯風險主要來自人民幣的貨幣風險。外匯風險來自已確認資產產生。本集團目前並無對沖其外匯風險。

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，倘人民幣兌港元升值／貶值1%而所有其他變量保持不變，於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年五月三十一日止五個月的除稅後溢利將分別增加／減少約900,000港元、2.4百萬港元、零港元及零百萬港元，主要是因換算以人民幣計值的銀行結餘及已抵押銀行存款產生的匯兌收益／虧損所致。

現金流量及公平值利率風險

本集團的利率風險源自其應收貸款、已抵押銀行存款、現金及現金等價物以及銀行及其他借款。除現金及現金等價物按浮動利率授出令本集團承受公平值利率風險外，應收貸款、已抵押銀行存款以及銀行及其他借款，乃按固定利率授出。

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，倘市場利率上升／下降1%而所有其他變量保持不變，於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年五月三十一日止五個月的除稅後溢利將分別增加／減少約1.6百萬港元、400,000港元、500,000港元及300,000港元。

信貸風險

本集團的信貸風險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。本集團已實施信貸政策，並持續監察該等信貸風險。有關詳情請參閱本文件附錄一所載會計師報告。

流動資金風險

審慎流動資金風險管理指透過充足的信貸融資額度，維持充足的現金及可提供資金。現金流量預測由管理層作出。本集團監察其對本集團流動資金需求持續作出的預測，以確保擁有充足現金應付營運需要，並於所有時間維持充裕的未提取借款融資，使本集團不會違反其任何借款融資的借款限額。該預測已考慮本集團的債務融資計劃、契諾遵守情況、內部財務狀況比率目標的符合程度，以及(如適用)外部監管或法律規定的遵守情況。有關詳情請參閱本文件附錄一所載會計師報告。

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。

財務資料

結算日後事件

除本文件附錄一所載會計師報告以外其他部分所披露者外，以下重大事件於二零一三年十二月三十一日之後發生：

- (i) 於[●]，本集團完成重組，詳情概述於本文件附錄一所載會計師報告。
- (ii) 於[●]，控股股東同意將控股股東提供的墊款390,000,000港元資本化為股本。
- (iii) 於[●]，王女士就取得銀行及其他借款提供的個人擔保已獲解除並由本公司的公司擔保所替代。
- (iv) 於[●]，待本公司股份溢價賬因根據建議[編纂]本公司股份而發行新股錄得進賬後，本公司將向本公司現有股東額外發行[262,000,000]股入賬列作繳足股份。

無重大不利變動

董事確認，自二零一四年五月三十一日(即本集團最近期經審核匯總財務資料的編製日期)至本文件日期，本集團的財務或營運狀況或前景概無任何重大不利變動。