

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「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資產作抵押的按揭貸款融資。我們亦提供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，佔行業總收入市場佔有率約1.7%及佔發放貸款總價值市場佔有率約2.5%。

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。我們的主要貸款產品為(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。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

概 要

客戶

我們的貸款業務主要目標客戶為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。

於往績記錄期，按所收取的合計利息付款計的五大客戶的收入分別約10,100,000港元、21,100,000港元、32,600,000港元及10,600,000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。

我們的貸款產品概覽

下表載列於二零一一年、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本集團按貸款產品劃分的活躍及未償還貸款組合明細：

	二零一一年		於十二月三十一日 二零一二年		二零一三年		於五月三十一日 二零一四年	
	活躍及未 償還貸款 賬戶數目	千港元	活躍及未 償還貸款 賬戶數目	千港元	活躍及未 償還貸款 賬戶數目	千港元	活躍及未 償還貸款 賬戶數目	千港元
貸款產品								
物業一按貸款	90	133,889	163	523,239	259	582,430	278	481,439
物業二按貸款	70	62,190	129	146,738	174	192,166	166	142,027
無抵押私人貸款	10	1,574	12	3,363	11	3,452	13	4,514
總計	170	197,653	304	673,340	444	778,048	457	627,980

附註：

1. 客戶可能在本集團開設不止一個賬戶，故於二零一一年、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的活躍及未償還貸款賬戶分別可能大於同日實際客戶數目。
2. 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的獨特企業／個人客戶數目(即貸款賬戶的最終實際擁有人)分別為152名、273名、339名及339名。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

概 要

下表載列本集團於往績記錄期向客戶提供的貸款產品及主要條款範圍的概要：

貸款產品	客戶類別	抵押品種類	貸款規模		貸款期		年利率		按揭成數 ^(附註1)	
			(千港元) 最低	(千港元) 最高	(月) 最低	(月) 最高	(%) 最低	(%) 最高	(%) 最低	(%) 最高
物業一按貸款	企業／個人	私人住宅物業、唐樓、村屋、零售及辦公室物業、工業單位、車位及土地	18	90,000	1	240	7.0	40.8	1	78
物業二按貸款	企業／個人		20	35,000	1	192	9.0	36.0	3	80 ^(附註2)
無抵押私人貸款	個人	無	10	765	9	120	20.0	51.2	不適用 ^(附註3)	不適用 ^(附註3)

附註：

1. 於向客戶批出貸款的日期。
2. 按本集團批出的按揭貸款金額及任何先前或已有按揭金額合計之總和佔物業抵押品估值的百分比計算。
3. 本集團主要向在香港擁有居者有其屋計劃項目下物業資產的個人提供無抵押私人貸款。儘管這些貸款並無以任何相關物業作抵押品，但我們的信貸委員會將會考慮申請人的職業、入息水平及信貸記錄等因素評估可能授出的貸款金額。

競爭形勢

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入佔持牌放債市場總收入（即約7,324,000,000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。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

概 要

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：

- 擴大我們的貸款組合規模；及
- 提升在市場上的品牌知名度及市場地位。

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			截至	
	十二月三十一日止年度			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)	
收入	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> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
除利得稅前溢利	21,274	28,088	53,931	22,526	14,728
利得稅開支	(3,171)	(4,689)	(9,413)	(2,837)	(2,819)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
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>

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

概 要

匯總財務狀況表摘要

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	五月三十一日
	千港元	千港元	千港元	二零一四年
				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

匯總現金流量表摘要

	截至			截至	
	十二月三十一日止年度			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)	
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	<u>192,405</u>	<u>42,318</u>	<u>56,891</u>	<u>35,258</u>	<u>34,987</u>

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

概 要

收入

按貸款產品劃分的貸款業務利息收入

	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	%
貸款產品										
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入的主要來源。於往績記錄期，利息收入分別約為31,200,000港元、57,500,000港元、121,200,000港元及41,300,000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。

貸款產品的淨利息收益率

	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	止五個月
				二零一四年
貸款產品				
物業一按貸款	18.0%	14.6%	11.3%	9.7%
物業二按貸款	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。

淨利息收益率的計算方式為將所得利息收入扣除財務成本後，再除以有關貸款於年度／期內的平均月末應收貸款總結餘。按各年度／期間末應收貸款的比例，財務成本(即主要為銀行及其他借款，但不包括來自我們控股股東的任何墊款的利息)已分攤至各產品。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

概 要

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及截至二零一四年五月三十一日止五個月，我們的淨利息收益率分別約為18.7%、18.0%、13.7%及11.9%。於往績記錄期的淨利息收益率下降乃主要由於(i)本集團以較低利率提供貸款，以擴闊客源及提高我們在香港持牌放債行業的市場佔有率；及(ii)我們的財務成本增加所致。

貸款拖欠率及未履行貸款撥備

	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
應收貸款的拖欠率	0.2%	0.1%	1.3%	1.6%
應收利息的拖欠率	1.6%	0.5%	0.6%	0.6%
未履行貸款撥備	0.2%	0.1%	1.6%	2.0%

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1 (附註2)	4.63	10.57	6.52	16.12
資產負債比率2 (附註3)	不適用	0.23	0.50	0.73

10

	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	二零一四年
資產回報率 (附註4)	4.6%	2.3%	5.2%	不適用
股本回報率 (附註5)	50.4%	39.4%	42.9%	不適用
利息覆蓋率 (附註6)	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1按相關年度／期間的債務淨額另加控股股東墊款除以總資本計算。債務淨額按借款總額(包括「銀行及其他借款」)減已抵押銀行存款及現金及現金等價物計算。
3. 資產負債比率2按債務淨額除以總資本另加控股股東墊款總額計算。
4. 資產回報率按年內溢利除以相關年結日的資產總值計算。
5. 股本回報率按年內溢利除以相關年結日的權益總額計算。
6. 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。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

概 要

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、700,000港元、10,200,000港元及9,000,000港元。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，銀行及財務機構分別按每年約3.7%及4.4%的加權平均利率提供貸款，而截至二零一四年五月三十一日止五個月，獨立第三方持牌貸款人收取的利率則為每年7%。

然而，銀行及財務機構提供的融資已終止並於二零一四年一月悉數清償，而控股股東提供的所有墊款將於上市前透過資本化方式清償。如本文件「風險因素」一節進一步載列，我們向銀行及財務機構取得融資方面遇到困難，因而導致我們的財務成本增加，以及對我們的部分財務狀況造成不利影響。由於我們預期於短期內無法取得銀行及財務機構提供的融資，因此我們須尋求較昂貴的融資替代品(包括其他持牌貸款人)，因而可能導致我們的財務成本增加，並對我們的財務狀況造成不利影響。此外，我們的擴充計劃將會因我們取得銀行或財務機構以外來源的外部融資的能力而受到局限，我們或須縮減計劃擴充規模，這可能對我們實施計劃增長策略的能力造成不利影響。

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及股本、[編纂]所得款項淨額以及來自獨立第三方持牌貸款人的貸款為上市後的日後經營及資本需求提供資金。

已抵押銀行存款

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，我們就若干銀行融資持有已抵押銀行存款作為抵押品。該等存款乃以人民幣計值，藉以博取人民幣匯率升值。我們於二零一二年三月開始持有該等已抵押銀行存款，並於二零一三年十月終止。於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，我們的已抵押銀行存款金額分別約為285,700,000港元及零港元。董事預計本集團於上市後不會持有任何類似性質的人民幣或其他外幣存款以博取該貨幣的升值。

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12,200,000港元、28,500,000港元、59,300,000港元及17,600,000港元。我們的行政開支主要包括僱員福利開支、廣告及市

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

概 要

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，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]支授予專業人士的費用。上市開支總額估計約為24,000,000港元，其中8,700,000港元將於上市完成時從股份溢價賬扣除。約7,000,000港元及2,000,000港元的上市開支分別於截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年五月三十一日止五個月的匯總全面收益表確認為開支，而其餘估計上市開支6,300,000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確認為開支。

本集團於往績記錄期後的近期發展

於往績記錄期後的法律訴訟

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(X先生)訂立按揭融資安排時並無真誠行事。據稱本集團對X先生(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的外部法律顧問李曉亮先生(大律師)的意見，並獲告知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，董事已確認，彼等擬積極抗辯該指控。然而，於最後實際可行日期，法律程序的聆訊日期尚未釐定。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。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的溢利較截至二零一三年十二月三十一日止年度的溢利有所減少

如本文件「財務資料－截至二零一四年十二月三十一日止年度的盈利預測」一節以及附錄三進一步所載列，董事相信本集團將於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得溢利不少於30,000,000港元。該預期較截至二零一三年十二月三十一日止年度的溢利約

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

概 要

44,500,000港元減少約14,500,000港元，乃主要由於(i)我們的貸款組合規模因我們按揭貸款產品需求下跌而有所減少；及(ii)截至二零一三年十二月三十一日止年度的溢利包括匯兌收益及來自我們已抵押銀行存款的利息收入合共約12,700,000港元。

此外，於二零一四年六月，一筆約62,000,000港元的12個月期貸款因提早還款而贖回。儘管貸款金額規模龐大，董事相信本集團有能力取得新業務及授出新貸款，而其所得利率符合我們一般的貸款利率，以減低該貸款的虧損。因此，董事並不認為該貸款贖回對我們的財務狀況有任何重大不利影響。

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。據董事所深知、盡悉及確信，自二零一四年五月三十一日至本文件日期，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盈利預測

[編纂]

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盈利預測」一節及本文件附錄三。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

概 要

[編纂]

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兩個年度以及截至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80,000,000港元)。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「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上市後兩年每年(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，尤其是香港樓市表現而受到影響。
- 已抵押物業的價值或剩餘價值可能不足以抵償貸款承擔的風險。
- 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。
- 我們或須自外界各方(包括其他持牌貸款人)取得融資，有關融資或會增加本集團的財務成本。
- 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，尤其是當銀行及財務機構已收緊貸款標準(並可能持續收緊)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。