

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。

財務資料

閣下於閱覽以下有關我們的財務狀況及經營業績的討論及分析時，應一併閱覽本文件附錄一所載我們截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及截至該等日期止三個年度各年以及截至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。潛在投資者應閱覽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。我們主要向企業及個人客戶提供按揭貸款融資，以借款人的物業資產一按貸款及以借款人已作一按或已作較優先按揭的質押物業作抵押。此外，我們亦主要向在香港持有或擁有居者有其屋計劃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。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18,100,000港元、23,400,000港元、44,500,000港元及11,900,000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。

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，包括下文論述的因素。

資金來源

於往績記錄期內，本集團主要透過我們的保留盈利、我們的控股股東作出的墊款以及來自一間銀行、財務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)，我們將透過我們的保留盈利及股本、[編纂]所得款項淨額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。我們貸款業務擴展及繼而我們的貸款組合擴展主要在於本集團資金來源是否充足。然而，我們預計於短期內，我們的業務不會透過銀行、財務機構或控股股東墊款提供資金，因此，我們的業務擴展將會因我們自其他來源取得融資的能力而受到局限。

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授予貸款收取的利率與我們向客戶授予貸款收取的利率兩者之差。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

本集團根據客戶可抵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拖欠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。

財務資料

關鍵會計政策

本集團已識別對我們編製財務資料而言屬重大的若干會計政策。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，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。下列各段論述於編製財務資料過程中採用的若干重大會計政策：

收入確認

收入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入。

(i) 利息收入

利息收入以實際利率法確認及累算。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，即按工具的原實際利率折現的估計未來現金流量，並繼續將折現計算為利息收入。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

我們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，收入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。倘預期應收貸款於一年或更短時間內收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

應收貸款初始按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。

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。

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。

按攤銷成本列賬的金融資產減值

對於按攤銷成本列賬的資產，本集團於各報告期末評估是否有客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產經已減值。僅於有客觀證據證明於首次確認資產後發生的一宗或多宗事件導致出現減值（「虧損事件」），且能夠可靠估計一宗或多宗虧損事件對該項金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量的影響時，方會產生該項金融資產或該組金融資產減值及減值虧損。

本集團用於釐定減值虧損的客觀證據準則包括：

- (a) 借款人出現嚴重財政困難；
- (b) 違約，如拖欠或逾期償還利息或本金；
- (c) 本集團就借款人因經濟或法律理由而出現財政困難給予借款人在一般情況下放債人不予考慮的優惠條件；
- (d) 借款人可能破產或進行其他財務重組；
- (e) 因財政困難而導致該項金融資產失去活躍市場；或
- (f) 可觀察的資料顯示，某一金融資產組合自首次確認入賬後，其估計未來現金流量出現重大跌幅，儘管該減少尚未能在該組合的個別金融資產內確定，包括：
 - (i) 組合內借款人的還款狀況出現不利變動；及
 - (ii) 與組合內資產拖欠情況有關的國家或當地經濟狀況。

本集團首先評估是否存在減值的客觀證據。

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。

財務資料

就貸款及應收款項而言，虧損金額乃按資產賬面值與按金融資產原實際利率折現的估計未來現金流量(不包括並未產生的未來信貸虧損)現值之間的差額計量。該資產賬面值會被扣減，而虧損金額乃於損益內確認。倘貸款按浮動利率計息，則計量任何減值虧損的折現率為根據合約釐定的即期實際利率。倘有實際需要，本集團可採用可觀察市價按工具公平值計量減值。

倘於其後期間，減值虧損金額減少，而減少乃客觀地與於確認減值後發生的事件有關(如債務人信貸評級上升)，則撥回過往確認的減值虧損於匯總全面收益表內確認。

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。概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須耗用的資源。即使在同一責任類別所涉及任何一個項目相關的流出可能性不大，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撥備於匯總財務狀況表中取消確認。其後，經收回資產按成本減減值計量。

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(原訂期限為三個月或以內)。

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。

財務資料

關鍵會計估計及判斷

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闡述如下：

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。倘預期與原估計數字有差異時，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。

利得稅

本集團須繳納香港利得稅，於釐定利得稅撥備時須作出重大判斷。本集團根據是否須繳付額外稅項的估計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，則有關差額將會影響釐定有關金額期間的利得稅撥備。

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。

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匯總全面收益表概要，乃摘錄自本文件附錄一所載會計師報告。

	截至			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)
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)
本公司權益持有人					
應佔的年／期內					
溢利及全面收入總額	18,103	23,399	44,518	19,689	11,909
每股盈利－基本及攤薄	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
股息	—	—	80,000	—	—

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。

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入、其他收入／(虧損)、行政開支、財務成本及利得稅開支作出的簡要討論。

收入

我們的收入包括有關(i)授予我們的公司及個人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抵押品而向客戶提供按揭貸款。

來自物業按揭貸款的利息收入為我們收入的主要來源。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30,700,000港元、56,900,000港元、120,500,000港元及41,000,000港元，分別佔我們收入約98.3%、98.9%、99.4%及99.2%。

下表載列我們於往績記錄期內從貸款產品收取利息收入的明細：

	截至						截至								
	二零一一年			十二月三十一日止年度 二零一二年			二零一三年			五月三十一日止五個月 二零一三年			二零一四年		
	活躍及 不活躍 貸款賬 戶數目	千港元	%	活躍及 不活躍 貸款賬 戶數目	千港元	%	活躍及 不活躍 貸款賬 戶數目	千港元	%	活躍及 不活躍 貸款賬 戶數目	千港元	%	活躍及 不活躍 貸款賬 戶數目	千港元	%
貸款產品															
物業一按貸款	225	17,739	56.9	310	31,080	54.0	520	77,373	63.8	325	32,689	65.5	344	26,833	64.9
物業二按貸款	204	12,925	41.4	272	25,827	44.9	404	43,082	35.6	225	16,895	33.8	254	14,182	34.3
無抵押私人貸款	19	525	1.7	19	641	1.1	24	785	0.6	15	350	0.7	16	333	0.8
總計	448	31,189	100.0	601	57,548	100.0	948	121,240	100.0	565	49,934	100	614	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變現收益及虧損。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尋求向我們借入的貸款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。

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以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2,300,000港元、2,100,000港元及4,000港元，分別約佔我們於有關年度／期間收入的7.4%、1.8%及0.0%。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200,000港元。

下表載列於往績記錄期內其他收入／(虧損)的明細：

	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)				
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12,200,000港元、28,500,000港元、59,300,000港元及17,600,000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。

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 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
				(未經審計)	
僱員福利開支	2,568	4,970	9,525	4,751	3,341
廣告及市場推廣開支	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
應收貸款個別減值 評估撥備	—	55	9,453	9,500	—
應收貸款綜合減值 評估撥備	—	390	2,597	587	—
應收利息個別減值 評估撥備	—	—	57	57	—
經收回資產減值撥備	—	—	3,848	—	—
處置物業、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
行政開支總額	<u>12,214</u>	<u>28,548</u>	<u>59,290</u>	<u>26,818</u>	<u>17,583</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。

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對銷。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、700,000港元、10,200,000港元及9,000,000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			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
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
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

利得稅開支

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按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，我們的利得稅開支分別約為3,200,000港元、4,700,000港元、9,400,000港元及2,800,000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的稅率較低主要是由於匯兌收益2,100,000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2,000,000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。

財務資料

於往績記錄期內及最後實際可行日期，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／期內應收貸款的每月未償還結餘的百分比比率。

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 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
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%

經營業績的按期比較

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

收入

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49,600,000港元減少約8,600,000港元或17.3%至截至二零一四年五月三十一日止五個月約41,000,000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約830,700,000港元減少約211,700,000港元或25.5%至截至二零一四年五月三十一日止五個月約619,000,000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651,500,000港元減少約178,300,000港元或27.4%至截至二零一四年五月三十一日止五個月約473,200,000港元。應收物業二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179,200,000港元減少約33,400,000港元或18.6%至截至二零一四年五月三十一日止五個月約145,800,000港元。該減少主要是由於香港物業市場下滑所致。

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。

財務資料

截至二零一三年及二零一四年五月三十一日止五個月，物業一按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，物業二按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佔有率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港元所對銷。

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17,600,000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26,800,000港元減少約9,200,000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4,800,000港元減少約1,400,000港元或29.7%至截至二零一四年五月三十一日止五個月約3,300,000港元。

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1,500,000港元減少約1,400,000港元或91.7%至截至二零一四年五月三十一日止五個月約100,000港元。該減少主要是由於由轉介代理成功向本集團介紹的客戶貸款數目及價值減少所致。

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。

財務資料

(iii) 應收貸款個別減值撥備

我們就應收貸款減值的撥備由截至二零一三年五月三十一日止五個月約9,500,000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8,800,000港元。有關訴訟詳情，請參閱本文件「業務－法律訴訟程序及合規」一節及「附錄一－會計師報告」附註29－訴訟。

財務成本－淨額

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8,400,000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9,000,000港元。該增加主要是由於本集團因銀行及財務機構終止提供融資並將融資轉至按高於銀行及財務機構的利率收取融資利息的獨立第三方持牌貸款人而須支付較高的融資利息，以及未發生(i)已抵押銀行存款產生的匯兌收益約5,800,000港元；及(ii)來自己抵押銀行存款的利息收入約3,400,000港元所致。

利得稅開支

本集團的利得稅開支由截至二零一三年五月三十一日止五個月約2,800,000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2,800,000港元。利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5,800,000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1,000,000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%。

物業一按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增幅按比例而言遠高於向客戶收取實際利率增幅所致。

物業二按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增幅按比例而言遠高於向客戶收取實際利率增幅所致。

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。

財務資料

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增幅按比例而言遠高於向客戶收取實際利率增幅所致。

本集團借款利息於二零一四年有所增加，原因是我們自一間獨立第三方持牌貸款人取得新的貸款融資，而所收取的利率較銀行及財務機構所收取的利率為高所致。

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11,900,000港元，較截至二零一三年五月三十一日止五個月約19,700,000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%下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

收入

來自物業按揭貸款的整體利息收入由截至二零一二年十二月三十一日止年度約56,900,000港元增加約63,500,000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120,500,000港元。特別是，物業一按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31,100,000港元增加約46,300,000港元或148.9%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約77,400,000港元，而物業二按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25,800,000港元增加約17,300,000港元或66.8%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約43,100,000港元。整體而言，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有所增加及物業按揭貸款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600,000港元增加約200,000港元或22.7%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約800,000港元。增加主要是由於向客戶提供較低利率，以致所提供私人貸款的價值有所增加。

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約353,800,000港元增加約461,800,000港元或130.6%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約815,600,000港元。應收物業一按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度約241,200,000港元大幅增加約381,600,000港元或158.2%至截至二零一三年十二月三

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。

財務資料

十一日止年度約622,800,000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112,600,000港元大幅增加約80,200,000港元或71.2%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約192,800,000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佔有率。

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佔有率。

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2,100,000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200,000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加至截至二零一三年十二月三十一日止年度約1,700,000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產生的行政開支約59,300,000港元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度產生的行政開支約28,500,000港元增加約30,700,000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5,000,000港元增加約4,600,000港元或91.6%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約9,500,000港元。

員工薪金及花紅增加主要是由於：(i)因籌備上市而增加員工人數；(ii)銷售團隊佣金增加約53.8%(與貸款組合增長相符)；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%。

(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1,100,000港元增加約500,000港元或46.4%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約1,600,000港元。該增加

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。

財務資料

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成本及開支以及本集團處理一宗資產收回產生的法律成本及開支增加。

(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港元增加約600,000港元或102.0%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約1,100,000港元。該增加是由於本集團於年內向一間銀行及財務機構提取以支持我們貸款業務的貸款價值增加而令銀行行政成本增加所致。

(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1,500,000港元增加約400,000港元或26.7%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約1,900,000港元。該增加是由於由轉介代理成功向本集團介紹的客戶貸款數目及價值增加所致。有關轉介安排詳情，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7,000,000港元。於二零一二年並無產生該等開支，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港元增加至二零一三年十二月三十一日止年度約9,500,000港元。該增加主要是由於下文所載法律訴訟產生的特殊撥備約8,800,000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（「X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X先生訂立按揭融資安排時並無真誠行事，因為本集團對X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。

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，X先生以位於香港的一項物業及泊車位資產（「物業」）作一按（「按揭」）擔保向本集團取得貸款15,000,000港元。原告為

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。

財務資料

X先生的現有債權人，並於二零一三年四月取得追討X先生債務的押記令。該押記令僅於簽立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X先生的應收貸款及應收利息分別約為10,000,000港元及零港元。董事參考基於訴訟及X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，X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匯總全面收益表內確認對應收未償還貸款8,800,000港元作出的全數撥備屬審慎之舉。

有關訴訟詳情，請參閱本文件「業務—法律訴訟程序及合規」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截至二零一二年十二月三十一日止年度約400,000港元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度約3,000,000港元。該增加主要是由於上文所載法律訴訟產生的特殊撥備所致。

有關訴訟詳情，請參閱本文件「業務—法律訴訟程序及合規」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加至截至二零一三年十二月三十一日止年度約3,800,000港元。該增加是由於收回一名拖欠還款借款人的物業減值所致。

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。

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 千港元	二零一三年 千港元
經收回物業	—	21,161
減：減值撥備	—	(3,848)
	<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拖欠還款，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還金額，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應收貸款及應收利息總額分別約為5,800,000港元及1,500,000港元。

於二零一三年二月五日，我們與一間銀行訂立一項協議，以接管該客戶的一按貸款，代價為13,900,000港元。已付代價及未償還二按貸款總額約為21,200,000港元。

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物業，扣除法律及其他開支後代價淨額約為17,300,000港元。因此，於二零一三年十二月三十一日確認約3,800,000港元的減值撥備以反映該物業的可變現淨值。出售已於二零一四年二月二十日完成。

(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1,600,000港元增加約1,900,000港元或115.4%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約3,500,000港元。該增加是由於在二零一三年七月搬遷至較大的辦公室物業所致。

財務成本—淨額

財務成本由截至二零一二年十二月三十一日止年度約700,000港元增加約9,400,000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10,200,000港元。該增加主要是由於一間銀行、財務機構及一名持牌貸款人(全部均為獨立第三方)的有抵押貸款利息開支增加所致，部分已為人民幣計值的已抵押銀行存款的利息收入及匯兌收益所對銷。

財務資料

銀行及財務機構的有抵押貸款利息開支由截至二零一二年十二月三十一日止年度約4,800,000港元增至截至二零一三年十二月三十一日止年度約22,900,000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128,100,000港元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度約514,600,000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800,000港元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度約6,400,000港元。該增加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升值所致。

來自己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約3,200,000港元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度約6,400,000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126,100,000港元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度約216,300,000港元。

利得稅開支

本集團的利得稅開支由截至二零一二年十二月三十一日止年度約4,700,000港元增加約4,700,000港元或100.7%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約9,400,000港元。截至二零一三年十二月三十一日止年度的利得稅開支增加，乃因(i)我們的應課稅溢利增加；(ii)已抵押銀行存款匯兌收益的毋須課稅收入增加約5,600,000港元產生的稅務影響900,000港元；及(ii)不可扣稅上市開支7,000,000港元產生的稅務影響約1,200,000港元。

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則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佔有率；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。

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。

財務資料

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44,500,000港元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度約23,400,000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約40.7%下降至截至二零一三年十二月三十一日止年度約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

收入

我們來自物業按揭貸款的整體利息收入由截至二零一一年十二月三十一日止年度約30,700,000港元增加約26,200,000港元或85.6%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約56,900,000港元。特別是，物業一按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17,700,000港元增加約13,300,000港元或75.2%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約31,100,000港元，而物業二按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12,900,000港元增加約12,900,000港元或99.8%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約25,800,000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500,000港元增加約100,000港元或21.9%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約600,000港元。增加主要是由於向客戶提供較低利率，以致所授出私人貸款價值有所增加。

由於市場對按揭貸款產品的需求不斷增加，故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169,500,000港元增加約184,300,000港元或108.7%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約353,800,000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102,000,000港元增加約139,200,000港元或136.5%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約241,200,000港元。應收物業二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67,500,000港元增加約45,100,000港元或66.8%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約112,600,000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佔有率。

截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，物業一按貸款的實際利率由約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佔有率，尤其是我們於二零一二年提供利率為10%或以下的貸款金額約為122,200,000港元，而二零一一年則約為42,400,000港元。然而，物業二按貸

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。

財務資料

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%增加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宅按揭放貸的風險管理，刺激了非銀行放貸的需求，因而讓本集團可提供利率較高的貸款。

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200,000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2,300,000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2,100,000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28,500,000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12,200,000港元增加約16,300,000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2,600,000港元增加約2,400,000港元或93.5%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約5,000,000港元。

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名增加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800,000港元增加至截至二零一二年十二月三十一日止年度約2,000,000港元，與貸款組合增長相符。

(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4,800,000港元增加約10,400,000港元或217.4%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約15,200,000港元。該增加是由於貸款行業競爭加劇，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佔有率。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。

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。

財務資料

(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700,000港元增加約300,000港元或44.9%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約1,100,000港元。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600,000港元增加約900,000港元或161.3%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約1,500,000港元。該增加是由於轉介代理應付的平均轉介費率上升以及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700,000港元增加約1,400,000港元或185.0%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約2,100,000港元。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)酬酢開支有關。

財務成本－淨額

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加至截至二零一二年十二月三十一日止年度約700,000港元。該增加主要是由於有抵押借款的利息開支增加，部分為已抵押銀行存款利息收入所對銷。

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加至截至二零一二年十二月三十一日止年度約4,800,000港元。該增加主要是由於我們向銀行及財務機構(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。

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加至截至二零一二年十二月三十一日止年度約3,200,000港元。該銀行存款乃我們於二零一二年三月向一家獨立第三方銀行取得首筆銀行融資起作抵押。

利得稅開支

我們的利得稅開支由截至二零一一年十二月三十一日止年度約3,200,000港元增加約1,500,000港元或47.9%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約4,700,000港元。利得稅

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。

財務資料

開支增加主要是由於(i)除利得稅前溢利由截至二零一一年十二月三十一日止年度約21,300,000港元增加至截至二零一二年十二月三十一日止年度約28,100,000港元；及(ii)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2,100,000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%下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佔有率及(ii)我們的財務成本增加所致。物業二按貸款淨息差由截至二零一一年十二月三十一日止年度約19.5%增加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，進而讓本集團可提供利率較高的貸款。

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23,400,000港元，較截至二零一一年十二月三十一日止年度約18,100,000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約58.0%下降至截至二零一二年十二月三十一日止年度約40.7%。

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。

財務資料

本集團財務狀況

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				
— 擬派股息	—	—	80,000	—
— 其他	34,920	58,319	22,837	34,746
權益總額	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。

財務資料

	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
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，為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以及二零一四年五月三十一日，應收貸款分別約為197,300,000港元、672,600,000港元、765,200,000港元及615,200,000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								
物業一按貸款	133,544	67.7	522,754	77.7	571,070	74.7	470,080	76.4
物業二按貸款	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約195,700,000港元大幅增加約473,500,000港元或241.9%至二零一二年十二月三十一日約669,200,000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約133,500,000港元大幅增加約389,300,000港元或291.4%至二零一二年十二月三十一日約522,800,000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約62,200,000港元增加約84,300,000港元或135.5%至二零一二年十二月三十一日約146,500,000港元。該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市場推廣，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佔有率。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約1,700,000港元增加約1,600,000港元或111.9%至二零一二年十二月三十一日約3,300,000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。

於二零一三年十二月三十一日，物業按揭的應收貸款約為761,800,000港元，較二零一二年十二月三十一日的結餘約669,200,000港元增加約92,600,000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約522,800,000港元增加約48,300,000港元或9.2%至二零一三年十二月三十一日約571,100,000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約146,500,000港元增加約44,200,000港元或30.2%至二零一三年十二月三十一日約190,700,000港元。該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市場佔有率的策略所致。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。

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約3,300,000港元輕微增加約100,000港元或3.1%至二零一三年十二月三十一日約3,400,000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所致。

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。

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
尚未逾期但已共同減值	—	384	2,623	2,861
已逾期但尚未減值	176	10,694	93,143	25,923
已逾期並已共同減值	—	6	364	126
已個別減值應收貸款	345	400	9,833	9,833
	<u>197,653</u>	<u>673,340</u>	<u>778,048</u>	<u>627,980</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197,100,000港元、661,900,000港元、672,100,000港元及589,200,000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
	<u>176</u>	<u>10,694</u>	<u>93,143</u>	<u>25,923</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，約零港元、700,000港元、64,000,000港元及17,100,000港元的應收貸款均為逾期超過90日但尚未減值。應收貸款由截至二零一三年十二月三十一日止年度約64,000,000港元大幅減少至截至二零一四年五月三十一日止五個月的17,100,000港元，主要是由於總貸款規模為50,000,000港元的一名企業客戶延遲貸款續期所致。儘管貸款已於二零一三年八月到期，且客戶已表示有意將貸款續期，惟根據我們的貸款續期政策，由於並無償付最後一期利息，故不得續期。由於客戶於尋求續期前逾期付款，故所有貸款金額於截至二零一三年十二月三十一日止年度確認為已逾期超過90日但尚未減值。客戶的未償還逾期付款已於二零一四年一月全數清償，且該筆貸款已於隨後續期，導致本集團於二零一四年五月三十一日的已逾期但尚未減值應收貸款大幅減少。

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。

財務資料

我們的信貸管理團隊定期監管該等貸款，以確保可收回該等應收貸款及相關應收利息。倘應收貸款逾期情況嚴重，則我們可能向該等客戶提出法律訴訟，並最終透過出售已抵押物業的方式強制執行貸款。因此，董事相信，只要已抵押物業價值仍超過該等應收貸款以及相關應收利息的價值，則毋須就該等貸款作出撥備。

於最後實際可行日期，本集團僅向五名客戶中的一名提出法律訴訟，而其佔於二零一四年五月三十一日超過90日的應收貸款約17,100,000港元。於最後實際可行日期，該等貸款的狀況概述如下：

個案	客戶類別	於二零一四年 五月三十一日 逾期90日以上 的應收貸款 (千港元)	於最後實際 可行日期的 抵押物業市值 (千港元)	於最後實際 可行日期的狀況
1	個人	14,000	21,500	法律行動－預期貸款將於二零一四年十二月十二日或前後全數收回 ^(附註)
2	個人	1,800	不適用	由於持續支付利息，故並無採取法律行動－已於二零一四年十月全數贖回貸款
3	個人	600	18,000	由於持續支付利息，故並無採取法律行動－於二零一四年八月將貸款續期及補足，並於二零一四年十月再次補足
4	個人	500	3,000	由於持續償還利息，故並無採取法律行動－於二零一四年六月將貸款續期
5	個人	161	不適用	並無採取法律行動－已於二零一四年六月全數贖回貸款
		17,061		

附註：於最後實際可行日期，預期貸款（及有關的應計利息）將於二零一四年十二月十二日或前後以售價21,000,000港元出售按揭物業完成時根據日期為二零一四年十月二十八日的買賣協議全數收回。該協議乃由本集團(i)於高等法院原訟法庭於二零一三年十一月二十五日發出指令向本集團授予按揭物業空置權後，及(ii)以承按人身份根據日期為二零一二年十二月十四日的按揭行使出售權而訂立。

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。

財務資料

由於我們未能就已逾期超過90日的無抵押個人貸款行使任何抵押品，故將就該等貸款作出撥備。僅於抵押品公平值或現行市價不足以抵償應收貸款及相關利息的情況下，方會就應收按揭貸款作出撥備。

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300,000港元、400,000港元、9,800,000港元及9,800,000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300,000港元、400,000港元、11,000,000港元及10,400,000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貸款。所有該等應收減值貸款的賬齡均超過90日。

本集團應收貸款個別減值的變動如下：

	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
應收貸款個別減值撥備	—	55	9,453	—
年內因無法收回而撇銷 的應收貸款	—	—	(20)	—
	345	400	9,833	9,833
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、400,000港元、2,600,000港元及零港元的應收貸款共同減值評估。本集團透過綜合所有具有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以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。

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。

財務資料

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2,900,000港元、8,500,000港元、9,500,000港元及9,600,000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
應收減值利息：				
個別減值	(46)	(46)	(57)	(57)
綜合減值	—	—	—	—
	2,907	8,471	9,521	9,607

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1,800,000港元、3,800,000港元、3,600,000港元及3,100,000港元的應收利息獲悉數履行。

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1,100,000港元、4,700,000港元、5,900,000港元及6,500,000港元。該等款項涉及多名無近期拖欠記錄的第三方客戶。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大改變，故董事認為毋須就該等結餘就個別貸款作減值撥備。各項已逾期本金及／或利息仍然以分別按現行市價計算的抵押品公平值悉數抵押。因此，該等結餘仍被視為可全數收回。

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。

財務資料

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 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	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，客戶償還其貸款的所有到期及／或逾期利息及貸款到期時後，我們已續訂多宗客戶貸款。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、已續期貸款本金總額金額分別約為51,600,000港元、15,200,000港元、124,700,000港元及34,500,000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，經利息逾期的未償還已續期應收貸款包括4個、2個、4個及零個活躍貸款賬戶，金額分別約為4,400,000港元、4,500,000港元、55,600,000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100,000港元、400,000港元、2,900,000港元及零港元。客戶與本集團已協定清償往績記錄期內的應收逾期貸款及應收逾期利息。

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。

財務資料

下表載列過往利息逾期的已續期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	—	—	—	—
	<u>4,416</u>	<u>4,542</u>	<u>55,600</u>	<u>—</u>

預付款項、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，我們的預付款項、按金及其他應收款項分別約為3,300,000港元、9,300,000港元、2,200,000港元及2,900,000港元。我們的預付款項、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。預付款項、按金及其他應收款項於二零一一年至二零一二年增加主要是由於廣告開支預付款項及已抵押存款應收利息增加所致。預付款項、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減少主要是由於(i)廣告開支預付款項；(ii)本集團支付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。

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、17,300,000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拖欠還款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。經收回資產的進一步詳情已於本文件「附錄一—會計師報告」附註15中披露。

財務資料

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、285,700,000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。該等已抵押銀行存款乃就若干銀行融資而抵押作為抵押品，並以人民幣持有，藉以博取人民幣匯率升值。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。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192,400,000港元、42,300,000港元、56,900,000港元及35,000,000港元。現金及現金等價物於二零一一年至二零一二年減少主要由於經營業務所用現金淨額增加所致，部分為融資業務產生的現金淨額增加所對銷。現金及現金等價物於二零一二年至二零一三年增加，主要是由於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456,900,000港元。該增加乃因於二零一二年六月開始銀行借款所致。

我們的銀行及其他借款由二零一二年十二月三十一日約456,900,000港元減少至二零一三年十二月三十一日約317,500,000港元，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139,400,000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317,500,000港元減少至二零一四年五月三十一日約293,800,000港元，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23,700,000港元所致。

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。

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	
	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／期結日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／期結日的債務淨額另加控股股東墊款除以權益總額計算。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。
3. 資產負債比率2按債務淨額除以權益總額另加將予資本化的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／期結日的財務成本淨額(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。

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，原因是年內的流動負債增幅比例較流動資產增幅為高所致。於二零一二年十二月三十一日的流動資產約856,000,000港元較二零一一年十二月三十一日的流動資產約342,100,000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959,700,000港元較二零一一年十二月三十一日的流動負債約360,900,000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，部分為現金及現金等價物減少所對銷。流動負債增加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約856,000,000港元減少約20.4%至二零一三年十二月三十一日約681,400,000港元，而流動負債則由二零一二年十二月三十一日約959,700,000港元減少約21.9%至二零一三年十二月三十一日約750,000,000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下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約681,400,000港元減少約28.0%至二零一四年五月三十一日約490,800,000港元，而流動負債則由二零一三年十二月三十一日約750,000,000港元減少約16.1%至二零一四年五月三十一日約629,000,000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以及應付控股股東款項減少所致。

資產負債比率

自本集團業務開展以來，本集團已獲取控股股東墊款，為我們的業務增長及發展提供資金。此外，自二零一二年六月起，為進一步擴充本集團業務，我們從一家銀行、財務機構及一家持牌貸款人獲得額外外部融資。該等外部融資令我們於往績記錄期內的債務淨額大幅增加，因而導致我們的資產負債比率出現波動。

資產負債比率¹

本集團的資產負債比率¹乃按債務淨額另加控股股東墊款除以權益總額計算，於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日分別約為4.63、10.57及6.52。資產負債比率¹由二零一一年十二月三十一日約4.63增加至二零一二年十二月三十一日約10.57，主要是由於在二零一二年六月開始進行外部融資及控股股東墊款導致債務淨額增加所致。資產負

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。

財務資料

債比率1由二零一二年十二月三十一日約10.57下降至二零一三年十二月三十一日約6.52乃主要由於截至二零一三年十二月三十一日止年度本集團的保留盈利增加44,500,000港元導致我們的權益總額增加所致。

本集團的資產負債比率1由二零一三年十二月三十一日約6.52增加至二零一四年五月三十一日約16.12乃主要由於我們於截至二零一三年十二月三十一日止年度向控股股東支付股息80,000,000港元導致我們的權益總額減少所致。

資產負債比率2

本集團的資產負債比率2按債務淨額除以權益總額另加來自我們控股股東墊款計算，於二零一一年十二月三十一日屬現金淨額狀況，以及於二零一二年及二零一三年十二月三十一日分別約為0.23及0.50。資產負債比率2由二零一一年十二月三十一日的現金淨額狀況增加至二零一三年十二月三十一日約0.50乃主要由於二零一二年六月開始進行外部融資導致現金淨額轉變至債務淨額狀況，並為本集團截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的保留盈利增加對銷所致。

本集團的資產負債比率2由二零一三年十二月三十一日約0.50增加至二零一四年五月三十一日約0.73乃主要由於我們於截至二零一三年十二月三十一日止年度向控股股東支付股息80,000,000港元導致權益總額減少所致。

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5.2%。

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%下跌至截至二零一二年十二月三十一日止年度約2.3%，主要是因資產總值增加約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%上升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%而資產總值減少約16.2%所致。

股本回報率

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，本集團的股本回報率分別約為50.4%、39.4%及42.9%。

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。

財務資料

股本回報率由截至二零一一年十二月三十一日止年度約50.4%下跌至截至二零一二年十二月三十一日止年度約39.4%，主要是由於權益總額增加約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。

股本回報率由截至二零一二年十二月三十一日止年度約39.4%上升至截至二零一三年十二月三十一日止年度約42.9%，主要是由於權益總額增加約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下跌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。有關下跌主要是由於本集團的除利息及稅項前溢利由截至二零一三年五月三十一日止五個月約22,500,000港元減少至截至二零一四年五月三十一日止五個月約14,700,000港元所致。

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、財務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。

根據我們目前及預計的經營狀況，除非出現不可預見的市況，否則我們將透過我們的保留盈利及股本、[編纂]所得款項淨額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。然而，我們預計於短期內，我們的業務不會透過銀行、財務機構或控股股東墊款提供資金。我們近期並無任何重大資本開支承擔。

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。

財務資料

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）一併閱覽。

	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 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元 (未經審計)
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)
	<u> </u>				
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
	<u> </u>				
年／期末現金及現金等價物	192,405	42,318	56,891	35,258	34,987
	<u> </u>				

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及客戶償還貸款獲得經營現金流入。我們的經營所用現金流出主要用於擴大我們的貸款組合。

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以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總額減少，故本集團錄得經營活動所得現金流量約180,300,000港元。於上市後，我們的未來營運將透過我們的保留盈利及股本、[編纂]所得款項淨額、來自獨立第三方持牌貸款人的貸款提供資金。因此，如本集團透過動用來自一間銀行、財務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（假設其他變數維持不變）。然而，我們預計於短期內，我們的業務不會透過銀行、財務機構或控股股東墊款提供資金。

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。

財務資料

我們的經營業務所用現金淨額由截至二零一一年十二月三十一日止年度約35,800,000港元增加至截至二零一二年十二月三十一日止年度約463,600,000港元，此乃主要由於擴充我們的貸款業務以及我們的貸款組合導致經營業務所用現金增加所致。

我們經營所用現金淨額由截至二零一二年十二月三十一日止年度約463,600,000港元減少至截至二零一三年十二月三十一日止年度約53,300,000港元，此乃主要由於經營所用現金減少所致。經營所用現金減少乃主要由於我們的總應收貸款增長率由約240.7%下跌至15.5%。我們於截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得較高年度增長乃由於我們增加市場推廣活動以提升本集團形像。

我們於截至二零一三年五月三十一日止五個月錄得經營業務所用現金淨額約81,900,000港元，而我們於截至二零一四年五月三十一日止五個月則錄得經營業務所得現金淨額約180,300,000港元。該變動乃主要由於(i)由截至二零一三年五月三十一日止五個月的經營業務所用現金約107,100,000港元變為截至二零一四年五月三十一日止五個月的經營業務所得現金約130,800,000港元，此乃主要由於大量貸款於二零一四年獲贖回導致我們的按揭貸款組合總值減少；及(ii)出售經收回資產的所得款項約17,300,000港元所致。有關進一步詳情，請參閱文件本節「於二零一四年的發展」一段。

投資業務所產生／(所用)現金淨額

於往績記錄期內，本集團主要自己收銀行利息獲得投資業務現金流入。投資業務所用現金流出主要用於購買物業、廠房及設備。

我們於截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得投資業務所產生現金淨額約100,000港元，而我們於截至二零一二年十二月三十一日止年度則錄得投資業務所用現金淨額約63,000港元。來自投資業務的現金流量減少乃主要由於增加購買物業、廠房及設備所致，而其部分為已收銀行利息所對銷。購買物業、廠房及設備增加乃主要由於我們擴充貸款業務導致購買辦公室設備所致。

我們的投資業務所用現金淨額由截至二零一二年十二月三十一日止年度約63,000港元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度約2,900,000港元，此乃主要由於我們的業務及營運搬遷至面積較大的辦公室物業而須就裝修以及購買傢具及裝置、電腦及辦公室設備作出龐大投資，導致購買物業、廠房及設備增加。

我們投資業務所用現金淨額由截至二零一三年五月三十一日止五個月約38,000港元增加至截至二零一四年五月三十一日止五個月約100,000港元，增加乃主要由於增加購買辦公室設備所致。

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。

財務資料

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銀行的存款增加相關，而我們融資業務所產生現金乃主要來自新增銀行及其他借款的所得款項以及已收銀行利息。

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，我們融資業務所產生的現金淨額分別約為209,700,000港元、313,600,000港元及70,700,000港元。截至二零一四年五月三十一日止五個月，我們融資業務所用現金淨額約為202,100,000港元。

我們融資業務所產生現金淨額由截至二零一一年十二月三十一日止年度約209,700,000港元增加至截至二零一二年十二月三十一日止年度約313,600,000港元，此乃主要由於來自銀行及其他借款的所得款項增加所致，而其部分為已抵押銀行存款增加所對銷。銀行及其他借款的所得款項增加乃主要由於我們的貸款業務及貸款組合擴充所致。

我們融資業務所產生現金淨額由截至二零一二年十二月三十一日止年度約313,600,000港元減少至截至二零一三年十二月三十一日止年度約70,700,000港元，此乃主要由於(i)銀行及其他借款還款增加；(ii)銀行及其他借款所得款項減少；(iii)已抵押銀行存款減少；及(iv)應付控股股東款項減少所致。來自銀行及其他借款的所得款項減少以及銀行及其他借款還款增加乃主要由於我們的貸款組合增長率放慢所致。

我們於截至二零一三年五月三十一日止五個月錄得融資業務所產生現金淨額約74,800,000港元，而我們於截至二零一四年五月三十一日止五個月則錄得融資業務所用現金淨額約202,100,000港元。該等變動乃主要由於(i)銀行及其他借款的還款增加；及(ii)向控股股東支付的股息增加，而兩者均已部分為來自銀行及其他借款所得款項增加所對銷。銀行及其他借款還款增加乃主要由於融資終止後向銀行償還銀行及其他借款。

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。

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。

財務資料

我們的流動負債淨額由二零一一年十二月三十一日約18,800,000港元增加至二零一二年十二月三十一日約103,700,000港元。流動負債淨額增加是因(i)銀行及其他借款增加；(ii)應付控股股東款項增加；及(iii)現金及現金等價物減少(部分為應收貸款及已抵押銀行存款增加所對銷)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103,700,000港元減少至二零一三年十二月三十一日約68,600,000港元。流動負債淨額減少主要是因流動資產總值減少約174,700,000港元而流動負債總額則減少約209,800,000港元所致。流動資產總值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68,600,000港元增加至二零一四年五月三十一日約138,200,000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減少約190,600,000港元及流動負債減少約121,000,000港元。

債務

下表載列於往績記錄期內及於二零一四年九月三十日的銀行及其他借款以及應付控股股東款項的詳情：

	於十二月三十一日			於	於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
					(未經審計)
銀行及其他借款					
銀行借款	—	456,940	278,767	—	—
其他借款	—	—	38,699	293,761	297,399
	—	456,940	317,466	293,761	297,399
應付控股股東款項	358,755	497,837	416,012	317,598	445,557
	358,755	954,777	733,478	611,359	445,557

於往績記錄期內，我們的銀行及其他借款指我們來自一間銀行、財務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。

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以及二零一四年五月三十一日及二零一四年九月三十日分別約為零港元、456,900,000港元、317,500,000港元、293,800,000港元及297,400,000港元。

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285,700,000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239,900,000港元及143,800,000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。

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109,700,000港元及897,900,000港元；及(ii)環球信貸唯一董事的個人擔保。該項個人擔保將於上市前解除，有關詳情載於本節「提供予本集團的擔保」分段內。於往績記錄期內，概無獲要求我們償還銀行及其他借款。

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借款融資約為178,000,000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、二零一四年五月三十一日及二零一四年九月三十日分別約為358,800,000港元、497,800,000港元、416,000,000港元、317,600,000港元及445,600,000港元。控股股東提供的所有墊款將於上市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以及集團內公司間負債外，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。

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。

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。

財務資料

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。有關關聯方交易的分析，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內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盈利預測

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匯總溢利^(附註1) 不少於[編纂]港元

未經審計備考預測每股盈利^(附註2) 不少於[編纂]港元

預測市盈率^(附註3) [編纂]倍

附註：

- (1) 編製盈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計匯總業績、基於截至二零一四年九月三十日止四個月管理賬目的本集團未經審計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。
- (2) 截至二零一四年十二月三十一日止年度的未經審計備考預測每股盈利，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匯總溢利及於整個期間400,000,000股已發行股份為基準計算，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。

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。

財務資料

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80,000,000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上市後兩年(為免生疑慮，即由截至二零一四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

上市開支主要為就我們的[編纂]向專業人士支付的費用。上市開支總額估計約為[編纂]港元，其中約[編纂]港元將於上市完成後於股份溢價賬扣除。上市開支中約[編纂]港元已於往績記錄期內的匯總全面收益表中確認為開支。其餘的估計上市開支約[編纂]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。

財務資料

營運資金

經作出審慎周詳查詢並經考慮本集團的以下後：

- 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，本集團溢利及全面收入總額分別約18,100,000港元、23,400,000港元、44,500,000港元及11,900,000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192,400,000港元、42,300,000港元、56,900,000港元及35,000,000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178,000,000港元；及
- 本集團將從[編纂]（假設股份[編纂]為每股股份[編纂]港元（即建議股份[編纂]範圍每股股份[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贊同，本集團擁有足夠的營運資金應付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人於往績記錄期提供的未償還貸款融資，該貸款融資包括500,000,000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押記／轉按及王女士的個人擔保作抵押。

王女士提供的個人擔保將於上市前獲獨立第三方持牌貸款人解除／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。

未經審計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計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]對截至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。

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。

財務資料

編製本未經審計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]後任何未來日期的匯總有形資產淨值。未經審計備考經調整有形資產淨值報表乃根據會計師報告(其文本載於本文件附錄一)所載本集團於二零一四年五月三十一日的經審計匯總有形資產淨值編製，並經作出下述調整。未經審計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	資本化 應付控股 股東款項 的影響	[編纂] 估計所得 款項淨額	於二零一四年 五月三十一日 本公司	權益持有人 應佔未經 審計備考 經調整匯總 有形資產淨值	未經審計 備考 經調整每股 有形資產淨值
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	有 形 資 產 淨 值	有 形 資 產 淨 值	(附註4)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	港元
根據[編纂]每股股份 [編纂]港元計算	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</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>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</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計匯總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計匯總資產淨值[編纂]港元計算。
- (2) 作為重組一部分及如本上市文件「歷史、發展及公司架構」一節所述，應付控股股東款項總額約390,000,000港元已於二零一四年十一月二十四日資本化。
- (3) [編纂]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用及其他相關開支(不包括於二零一四年五月三十一日前入賬的上市開支約[編纂]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。
- (4) 未經審計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[編纂]股已發行股份為基準計算，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。

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。

財務資料

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，並致力盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

外匯風險

本集團承擔的外匯風險主要來自有關人民幣的貨幣風險。外匯風險來自已確認資產。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%而所有其他變數保持不變，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三個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、2,400,000港元、零港元及零港元，主要由於換算以人民幣計值的銀行結餘及已抵押銀行存款產生的外匯收益／虧損所致。

現金流量及公平值利率風險

本集團的利率風險來自其應收貸款、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以及銀行及其他借款可按浮動利率計息及為本集團帶來現金流量利率風險外，應收貸款及已抵押銀行存款均按固定利率計息。

於二零一一年十二月三十一日，倘市場利率上升／下降1%而所有其他變數保持不變，於截至二零一一年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將增加／減少約1,600,000港元。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，倘市場利率上升／下降1%而所有其他變數保持不變，於截至二零一二年及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除稅後溢利將分別減少／增加約3,800,000港元、2,200,000港元及2,200,000港元。

信貸風險

本集團信貸風險來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。本集團已制訂信貸政策，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。

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。

財務資料

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用資金。現金流量預測由管理層作出。本集團監察其對我們流動資金需求持續作出的預測，以確保我們擁有充足現金應付營運需要，並於所有時間維持充裕且騰出的未提取借款融資，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。

貸款減值

倘(i)本金及／或應計利息逾期還款超過三個月；及(ii)本金、應計利息及／或未來利息未能按抵押品的現行市價由其公平值全數抵押，則我們會將應收貸款及利息視作呆賬。

倘本金及／或應計利息已逾期還款超過六個月且不可能悉數收回本金及／或利息，則我們會將應收貸款及利息視作虧損。

倘抵押品的公平值按現行市價計不足以抵償應收貸款時，我們會對視作「呆賬」及「虧損」的應收貸款及利息進行估計及確認個別減值虧損。

我們以集結所有具備類似信貸風險特色應收款項的方式，對應收貸款及利息進行共同評估。我們將按過往減值率就所有該等應收貸款及利息進行減值審核。過往減值率乃於計及減值虧損對應收貸款及利息總額於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止各別年度及截至二零一四年五月三十一日止五個月的平均百分比後達致。

該等基準乃根據編製財務資料所用主要會計政策作出，而財務資料乃根據香港財務報告準則編製。根據董事對在聯交所上市且在香港從事持牌貸款業務的可資比較公司的貸款撥備政策及貸款分類系統的理解，董事相信本集團的現有貸款撥備政策及貸款分類系統於任何重大方面並無遍離行業慣例。

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，以下重大事件於二零一四年五月三十一日之後發生：

- (i) 於二零一四年十一月二十四日，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) 於二零一四年十一月二十四日，應付控股股東款項390,000,000港元已資本化，方式為(i)環球信貸向GIC (Overseas)配發及發行100股額外股份；(ii) GIC (Overseas)向本公司配發及發行100股GIC (Overseas)列賬為繳足股份；及(iii)本公司向Blossom Spring配發及發行37,979,999股列賬為繳足股份。
- (iii) 透過日期為二零一四年十一月二十二日的股東決議案及待本公司股份溢價賬因根據建議發售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。
- (iv) 上市後，王女士就取得銀行及其他借款提供的個人擔保將獲解除並將由本公司的公司擔保所取代。

於二零一四年的發展

收入及溢利減少

於二零一一年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日，本集團權益擁有人應佔收入及溢利以及全面收入總額分別按複合年增長率增加約97.2%及56.8%。收入及溢利錄得強勁增長乃主要由於我們的貸款組合規模增加所致，有助我們增加貸款數目及規模以及我們的市場佔有率。

然而，截至二零一四年五月三十一日止五個月，本集團權益擁有人應佔收入及溢利及全面收入總額分別較截至二零一三年五月三十一日止五個月減少約17.2%及39.5%。儘管期內收入減少乃主要由於我們的貸款產品需求減少，而其導致我們的貸款組合及利息收入減少，亦務請注意，期內溢利減少乃部分由我們的財務成本增加所致。截至二零一三年五月三十一日止五個月，財務成本僅約600,000港元。財務成本低乃由於經對銷匯兌收益及來自我們已抵押銀行存款的利息收入總額約12,700,000港元後達致。然而，與截至二零一三年五月三十一日止期間比較，我們於二零一四年並無任何匯兌收益及來自己抵押銀行存款的利息收入，故我們的財務成本顯著增加至9,000,000港元。因此，本集團權益擁有人於二零一四年五月三十一日應佔的期間溢利及全面收入總額明顯大幅低於二零一三年同期。

財務資料

貸款贖回

於二零一四年一月，一筆90,000,000港元的貸款已透過到期而贖回。於往績記錄期後，於二零一四年六月，一筆貸款62,000,000港元已透過提早償還而贖回。儘管貸款金額規模龐大並部分導致我們的收入、溢利及貸款組合於二零一四年五月三十一日及於往績記錄期完結後有所減少，我們的董事並不認為該等貸款贖回對我們的財務狀況造成任何重大不利影響，原因為(i)90,000,000港元的貸款利率僅為9%，較我們一般就按揭貸款收取的利率為低；及(ii)董事相信我們有能力取得新業務及授出收益利率符合我們一般貸款利率的新貸款，以減低該等貸款的虧損。

物業市場

就我們的收入而言，我們的董事相信我們貸款產品的需求放緩乃主要由於政府採取措施冷卻過熱樓市導致物業市場整體放緩所致，有關進一步詳情載於本文件「規例－香港物業市場近期頒佈的政府政策」一節。儘管我們確認該等措施對我們的業務造成影響，惟我們的董事相信該等政策亦讓持牌貸款人(如本集團)較認可機構受惠。我們的董事相信該等措施屬臨時性質，一經解除，本集團預視物業市場活動將增加，繼而增加業務量及貸款活動。

鑑於物業市場現時面對的困境，我們於二零一四年不大可能達致二零一三年的特殊收入及盈利率。然而，我們的董事對本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度將可錄得溢利不少於30,000,000港元充滿信心。有關盈利預測的進一步詳情，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。

財務資料

客戶F

如文件「業務－我們的客戶－五大客戶」一節進一步載列，就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以及截至二零一四年五月三十一日止五個月授出的貸款所產生利息收入總額計，客戶F一直為我們單一最大客戶。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，我們向客戶F提供的貸款分別合共約122,000,000港元、62,000,000港元及62,000,000港元，於同期分別產生利息收入總額約10,200,000港元、15,400,000港元及4,000,000港元。於往績記錄期內，我們與客戶F的業務關係概述如下：

貸款	於年／ 期末的 貸款價值 百萬港元	貸款類別	已抵押物業	於 二零一四年 五月三十一日 的抵押品價值	利率 (%)	貸款年期 (月)	於最後 實際可行 日期的 貸款狀況	到期日
二零一二年								
1	44	物業一按	兩個辦公室單位	不適用	11.0	6	已贖回	不適用
2	56	物業一按	三個辦公室單位	不適用	11.0	6	已贖回	不適用
3	18	物業二按	兩個住宅物業	不適用	34.0	6	已贖回	不適用
4	4	物業二按	五個辦公室單位	不適用	34.0	6	已贖回	不適用
二零一三年								
1	50	物業一按	三個辦公室單位	85.5	11.0	18	有效	二零一五年三月
2	12	物業二按	三個辦公室單位 及兩個住宅物業	85.5 400.0	25.9	12	拖欠	二零一四年十月
二零一四年								
1	50	物業一按	三個辦公室單位	85.5	11.0	18	有效	二零一五年三月
2	12	物業二按	三個辦公室單位 及兩個住宅物業	85.5 400.0	25.9	12	拖欠	二零一四年十月

於二零一四年五月三十一日，客戶F貸款結餘總額約為62,000,000港元，由已抵押物業的一按及二按作抵押，市值總值約為485,500,000港元。未償還貸款總額62,000,000港元中，50,000,000港元由三個辦公室單位的物業一按作抵押，而12,000,000港元則由三個前述辦公室單位及兩個住宅物業二按作抵押。三個辦公室單位及兩個住宅物業於二零一四年五月三十一日的價值分別約為85,500,000港元及400,000,000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。

財務資料

於二零一四年九月，客戶F出售其中一個辦公室單位並償還其未償還本金約25,600,000港元。該部分贖回將其未償還貸款結餘總額由二零一四年五月三十一日的62,000,000港元減低至於最後實際可行日期約36,400,000港元（即物業一按約29,300,000港元及物業二按約7,100,000港元）。我們已就物業一按及物業二按貸款的未償還利息及本金針對客戶F展開法律行動。於最後實際可行日期，本公司已獲法院定於二零一五年初進行聆訊，以尋求取得收回該兩個辦公室單位的指令。

於二零一四年九月出售辦公室單位後，客戶F的抵押品（即已訂立過往按揭的兩個辦公室單位及兩項住宅物業）的合共市值總額按最後實際可行日期取得的估計估值計算約為413,500,000港元（即兩個辦公室單位約58,500,000港元及兩個住宅物業約355,000,000港元）。由於未償還貸款由市值總額約58,500,000港元的兩個辦公室單位作抵押，我們的董事認為，在不計及兩個住宅物業的抵押之下，該等已抵押物業的價值足以抵償未償還結餘約36,400,000港元。在任何情況下，本集團將密切監察針對客戶F的法律訴訟程序進展以及相關已抵押物業的市值。

董事相信客戶F拖欠將不會對本集團造成重大不利影響，原因為(i)已抵押物業的市值足夠抵償貸款的未償還結餘；(ii)50,000,000港元貸款的利率（其中約29,300,000港元仍然尚未償還）僅為11%，低於我們一般就按揭貸款收取的利率；及(iii)我們的董事相信，本集團有能力取得新業務及授出收益利率符合我們一般貸款利率的新貸款，以減低該等貸款的虧損。

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計匯總財務資料的編製日期）及直至本文件日期，本集團的財務或經營狀況或前景概無任何重大不利變動。