

閣下應將本節與本招股章程附錄一會計師報告（「會計師報告」）所載我們的經審核合併財務資料（包括有關附註）（統稱「財務資料」）一併閱讀。我們的經審核合併財務資料乃根據香港財務報告準則編製。閣下應細閱整份會計師報告，而不應僅依賴本節所載資料。

以下討論及分析載有若干反映我們當前對未來事項及財務表現看法的前瞻性陳述。該等陳述乃基於我們對歷史趨勢、現時狀況及預期未來發展的經驗及理解以及我們認為在有關情況下屬適當的任何其他因素所作的假設及分析。然而，實際結果及發展能否達致我們所預期及預測的水平，則受多項我們無法控制的風險及不明朗因素所影響。有關其他資料，請參閱本招股章程「風險因素」一節。

### 概覽

本集團主要從事向我們的企業及個人客戶提供物業按揭貸款的放債業務。我們的主要營運附屬公司香港信貸以受放債人條例規管的持牌放債人身份在香港經營業務。

於往績記錄期內，本集團主要從事提供物業按揭貸款以賺取利息收入。我們僅接受位於香港的物業作為我們貸款的抵押品。該等抵押物業形式多樣，包括住宅物業、商業物業、工業物業、車位、唐樓、村屋、商舖。我們會向客戶提供物業按揭貸款，包括第一物業按揭貸款及第二物業按揭貸款。第一物業按揭貸款以之前並無抵押予任何貸款人的抵押品作抵押，而第二物業按揭貸款則以之前抵押予銀行或放債人等其他貸款人的抵押品作抵押。我們不接受位於香港境外的物業作為我們貸款的抵押品。

我們已採納一項政策，即每年向客戶提供年期為一年以下的有抵押短期貸款，並會及時向客戶授出貸款額度，以滿足其流動資金需求。我們在評估相關風險後，亦會應客戶的要求授出金額低於客戶物業抵押品已評估價值70%的長期貸款，包括考慮相關要求的理由及客戶長期償還貸款的持續能力。

---

## 財務資料

---

就第一物業按揭貸款而言，我們授予客戶的貸款額通常不得超過相關物業抵押品估值的70%。就第二物業按揭貸款而言，我們借出的貸款額不得超過物業抵押品估值的70%與該物業抵押品所附全部現有先前按揭貸款總額兩者間的差額。

然而，倘我們信納對相關風險的評估，我們亦會應客戶的要求向客戶提供超過相關物業抵押品估值的70%的貸款。

截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度，本集團的收益分別為34,700,000港元、57,200,000港元及66,400,000港元，而我們的溢利及全面收入總額則分別為31,100,000港元、33,800,000港元及35,800,000港元。

### 財務資料的呈列基準

我們的財務資料已根據香港財務報告準則編製。財務資料按過往成本慣例編製，並經按公平值計值的投資物業重估所修訂。

有關財務資料呈列基準的其他資料載於本招股章程附錄一所載會計師報告附註4「重大會計政策概要」。

### 影響本集團經營業績及財務狀況的重大因素

本集團經營業績及財務狀況已經並將持續受若干因素（包括下文討論的有關因素）所影響。

### 資金來源

於往績記錄期內，本集團主要透過保留盈利、我們的控股股東主要透過本集團同系附屬公司天晶實業作出的貸款或墊款及獨立第三方貸款人的貸款為其經營及資本需求提供資金。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，否則我們將透過銀行或獨立第三方金融機構的貸款、股份發售的所得款項淨額、保留盈利及我們的股本為上市後的日後經營及資本需求提供資金。我們放債業務的擴大及我們的貸款組合在很大程度上取決於資金來源是否充足。

### 淨息差

我們的經營業績及盈利能力取決於淨息差，主要指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。我們的盈利能力通常隨著淨息差的擴闊及收窄而相應增加及減少。因此，我們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

我們根據客戶質押予我們作為抵押品的物業的價值，向客戶授出抵押貸款（包括第一物業按揭貸款及第二物業按揭貸款）。因此，客戶抵押品的價值出現波動將影響我們授出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。

### 投資物業估值

本集團擁有多項投資物業，該等物業已出租予獨立第三方以賺取租金收入。投資物業乃按公平值（即於各報告日期由獨立專業合資格估值師釐定的公開市場價值）列賬。投資物業的公平值變動直接於合併全面收入表內確認為收益或虧損，因此會對我們的溢利淨額產生影響。

### 主要會計判斷及估計

於報告期末有重大可能使下個財政年度的資產及負債的賬面值須作出重大調整而與未來有關的主要假設及不明朗因素估計的其他主要來源載於本招股章程附錄一會計師報告附註6「主要會計估計及判斷」內。

### 主要會計政策

我們已識別若干對我們財務資料的呈列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，該等政策載於本招股章程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我們的財務資料過程中採用的若干重大會計政策。

#### 收益確認

收益按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計量。

我們於收益金額能可靠計量，且未來經濟利益可能流入本集團並已符合下述本集團各業務活動的特定條件時確認收益。

**(a) 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。

**(b) 租金收入**

投資物業的租金收入在整個租賃期間按直線法於合併全面收入表內確認。

**物業、廠房及設備**

被分類為融資租賃的租賃物業土地及所有其他物業、廠房及設備按過往成本減折舊列賬。過往成本包括收購該等項目直接產生的開支。

僅在有關項目的未來經濟利益將流向本集團，而該項目的成本能可靠計量時，其後成本方計入資產的賬面值或確認為個別資產（如適用）。替換部分的賬面值會被取消確認。所有其他維修及保養費用會於其產生的財務期間在合併全面收入表中扣除。

物業、廠房及設備的折舊乃採用直線法於其估計可使用年限內按成本分配至剩餘價值，年率如下：

— 土地及樓宇	40-50年
— 辦公設備	4年
— 傢俱及裝置	4年
— 租賃物業裝修	4年

資產的剩餘價值及可使用年期於每個報告期末審查及調整（如適用）。

若資產的賬面值高於其估計可收回金額，資產的賬面值隨即會被撇減至其可收回金額。

出售所得的回報或虧損以比較所得款項及賬面值的方式釐定，並於合併全面收入報表中確認。

### 投資物業

投資物業（主要包括租賃土地及樓宇）乃持作賺取長期租金或資本增值或兩者兼備，而非由本集團佔用。投資物業初步按其成本（包括相關交易成本及借貸成本（如適用））計量。於初步確認後，投資物業乃按公平值列賬，即於各報告日期由外聘估值師釐定的公開市場價值。公平值乃按活躍市價得出，並就特定資產的性質、地點或環境的任何差異作出調整（倘需要）。倘並無此項資料，本集團會使用其他估值方式，如於較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測。

公平值變動將於產生年度在合併全面收入表內入賬。

### 應收貸款

應收貸款主要為在日常業務過程中給予客戶的物業按揭貸款。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，就被列為非流動資產。

應收貸款初始按公平值確認，隨後以實際利率法，以攤銷成本減減值撥備計量。

### 應收利息

應收利息主要為在日常業務過程中給予客戶的物業按揭貸款所產生的利息。如果預計其他應收款項於一年或更短時間內收回，則被分類為流動資產，否則則呈列為非流動資產。

應收利息初始按公平值確認，隨後以實際利率法，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。

若本金及／或利息還款逾期超過3個月，而抵押品按現行市價計算的公平值未必足夠全數抵償本金、應計利息及／或未來利息，本集團視該應收貸款及相應應收利息為呆賬。若本金及／或利息還款逾期超過6個月，且悉數收回本金及／或利息已不大可能，本集團視該應收貸款及相應應收利息為虧損。本集團估計並確認應收貸款及相應應收利息的減值虧損為「呆賬」或「虧損」。一旦應收貸款及相應應收利息被視為「呆賬」或「虧損」，將對應收貸款及其相應應收利息的呆賬部分或虧損部分作出全額撥備，即(i)應收貸款及相應應收利息的總和與(ii)按現行市價計算的抵押品公平值的差額。

本集團亦通過綜合所有信貸風險特徵類似的應收款項，對應收貸款進行集體評估，以及基於過往的減值率對所有應收貸款進行減值檢討。董事認為使用過往減值率為根據集體評估對違約可能性作出的最佳估計。

總體而言，貸款部職員按月向本集團管理層提交計提的撥備金額。

## 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2011年、2012年及2013年3月31日止年度的合併全面收入表概要，乃摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告。

	截至3月31日止年度		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
收益	34,749	57,166	66,420
其他收入	2,608	2,386	2,032
重估投資物業公平值收益	11,508	6,629	7,950
行政開支	(8,315)	(15,349)	(24,567)
融資成本	(5,618)	(11,041)	(9,469)
除所得稅前溢利	34,932	39,791	42,366
所得稅開支	(3,794)	(5,969)	(6,552)
本公司權益持有人 應佔的年度溢利及 全面收入總額	<u>31,138</u>	<u>33,822</u>	<u>35,814</u>

### 合併全面收入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、重估投資物業公平值收益、行政開支、融資成本及所得稅開支作出的簡要討論。

#### 收益

我們的收益包括我們透過向我們的個人及企業客戶提供第一及第二物業按揭貸款，自我們的放債業務賺取的利息收入。我們主要根據客戶質押予我們作為抵押品的物業價值，向客戶授出貸款。

## 財務資料

自物業按揭貸款賺取的利息收入為我們的主要收益來源。我們於截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度自物業按揭貸款賺取的利息收入分別為34,700,000港元、57,200,000港元及66,400,000港元，佔我們經營收入的93.0%、96.0%及97.0%。

下表載列我們於往績記錄期內自物業按揭貸款賺取的利息收入明細，乃按貸款類型及客戶組別劃分：

	截至3月31日止年度					
	2011年		2012年		2013年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
<b>第一物業按揭貸款</b>						
個人客戶	11,536	33.2	15,920	27.8	15,967	24.0
企業客戶	4,783	13.8	3,568	6.3	7,642	11.5
	<u>16,319</u>	<u>47.0</u>	<u>19,488</u>	<u>34.1</u>	<u>23,609</u>	<u>35.5</u>
<b>第二物業按揭貸款</b>						
個人客戶	8,230	23.7	15,692	27.5	17,334	26.1
企業客戶	10,200	29.3	21,986	38.4	25,477	38.4
	<u>18,430</u>	<u>53.0</u>	<u>37,678</u>	<u>65.9</u>	<u>42,811</u>	<u>64.5</u>
	<u><u>34,749</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>57,166</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>66,420</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

### 其他收入

其他收入包括向獨立第三方出租我們的投資物業賺取的租金收入、無抵押貸款的利息收入及雜項收入。

無抵押貸款的利息收入指自在若干情況下向獨立第三方單獨授出的貸款賺取的利息收入，該等獨立第三方為本集團所熟知的人士，與本集團擁有良好的業務關係及擁有良好的信貸記錄，且本集團認為該等人士有能力在短期內償還該等貸款。所有與無抵押貸款有關的應收貸款已於截至2012年3月31日止年度結清，本集團其後並無授出其他無抵押貸款。於最後實際可行日期，本集團目前無意於上市後授出任何無抵押貸款。



## 財務資料

截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度的其他收入分別為2,600,000港元、2,400,000港元及2,000,000港元，佔我們於相關年度經營收入的7.0%、4.0%及3.0%。

下文載列於往績記錄期內的其他收入明細：

	截至3月31日止年度		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
租金收入	2,254	2,147	2,017
無抵押貸款的利息收入	340	210	–
雜項收入	14	29	15
	<u>2,608</u>	<u>2,386</u>	<u>2,032</u>

### 重估投資物業公平值收益

重估投資物業公平值收益指自本集團於往績記錄期內持有的投資物業確認的重估收益。於截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度確認的重估投資物業公平值收益分別為11,500,000港元、6,600,000港元及8,000,000港元。

### 行政開支

於往績記錄期內，我們的行政開支主要包括僱員福利開支、廣告及營銷開支、法律及專業費用、物業、廠房及設備折舊、上市開支及其他行政開支。我們於截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度產生的行政開支分別為8,300,000港元、15,300,000港元及24,600,000港元。

### 僱員福利開支

我們的僱員福利開支包括(i)自2011年10月1日至2013年3月31日期間與本集團訂立僱傭合同的僱員的薪金及花紅；(ii)自2010年4月1日至2011年9月30日期間根據管理安排向天晶實業償付的薪金（詳情載於本招股章程「與控股股東的關係」一節）；(iii)包括長期服務金撥備及年假在內的其他福利；及(iv)退休金成本。我們於截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度的僱員福利開支分別為2,900,000港元、4,800,000港元及6,700,000港元，佔我們於相關年度行政開支的34.9%、31.4%及27.2%。

### 廣告及營銷開支

廣告及營銷開支主要指我們為提升客戶對我們品牌、產品及服務的認知度而產生的營銷及推廣開支。除透過在電視、報章、雜誌、廣播、節目、網絡平台及公共交通平台投放廣告以營銷及推廣我們的產品及服務外，我們於往績記錄期內亦聘用一名電視藝人及為香港一檔電視節目提供贊助。截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度，我們的廣告及營銷開支分別為1,900,000港元、4,300,000港元及6,200,000港元，佔我們於相關年度行政開支的22.9%、28.1%及25.2%。

### 上市開支

上市開支主要指就我們的股份發售向專業人士支付的費用。總上市開支估計為18,000,000港元，其中7,300,000港元將於上市完成後在股份溢價賬內列支。上市開支的約5,500,000港元已於截至2013年3月31日止年度在合併全面收入表內確認為開支。剩餘估計上市開支5,200,000港元將於截至2014年3月31日止年度在合併全面收入表內確認為開支。

### 融資成本

於往績記錄期內，我們的融資成本主要包括就有抵押銀行貸款及透支支付的利息開支、我們的控股股東透過同系附屬公司天晶實業提供的貸款及一名持牌放債人提供的無抵押貸款。截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度，我們的融資成本分別為5,600,000港元、11,000,000港元及9,500,000港元。

## 財務資料

下文載列我們於往績記錄期內按性質劃分的融資成本明細：

	截至3月31日止年度		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
於五年內全數償還的			
有抵押銀行借款利息	2,559	4,323	5,074
銀行透支利息	829	1,231	1,187
應付同系附屬公司款項利息	2,198	4,888	2,837
其他貸款利息	32	599	371
	<u>5,618</u>	<u>11,041</u>	<u>9,469</u>

### 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責任為香港利得稅。本集團須按我們於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度各年的估計應課稅溢利的16.5%繳納利得稅。本集團於截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度的所得稅開支分別為3,800,000港元、6,000,000港元及6,600,000港元。我們於截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度的實際稅率分別為10.9%、15.1%及15.6%，於往績記錄期內的實際稅率出現重大波動乃由於我們的重估投資物業公平值收益不用徵稅及上市開支根據稅務條例是非可扣稅開支所致。未確認的香港利得稅撥備過度／不足亦令往績記錄期內的實際稅率產生波動。

倘不考慮我們的重估投資物業公平值收益及上市開支，我們於截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度的實際稅率將分別為16.2%、18.1%及16.5%。截至2012年3月31日止年度的實際稅率增加是由於截至2011年3月31日止年度香港信貸的香港利得稅撥備不足，及截至2011年3月31日止年度維卓的若干有關未動用稅項虧損的遞延稅項資產未被確認，因為不確定日後維卓是否有足夠的應課稅溢利可供抵銷稅項虧損。

## 淨息差

我們的淨息差按利息收入減去融資成本再除以月底應收相關物業按揭貸款的平均結餘計算所得。

下文載列我們的物業按揭貸款於截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度各年的淨息差：

	截至3月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
第一物業按揭貸款	12.5%	13.1%	14.3%
第二物業按揭貸款	22.1%	23.5%	24.2%
<b>總計</b>	<b>16.5%</b>	<b>18.8%</b>	<b>19.6%</b>

倘市場利率上升／下降3%，而所有其他變量維持不變，本集團於截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度的溢利淨額將分別減少／增加4,300,000港元、4,200,000港元及4,600,000港元。

## 經營業績的逐年比較

### 截至2013年3月31日止年度與截至2012年3月31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2012年3月31日止年度的57,200,000港元增加9,200,000港元或16.1%至截至2013年3月31日止年度的66,400,000港元。增加主要是由於應收按揭貸款的平均月底結餘增加，部分被物業按揭貸款的平均實際利率輕微減少所抵銷。

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2012年3月31日止年度的247,800,000港元增加44,500,000港元或18.0%至截至2013年3月31日止年度的292,300,000港元。應收第一及第二物業按揭貸款的平均月底結餘由截至2012年3月31日止年度的112,200,000港元及135,600,000港元分別大幅增加23,500,000港元或20.9%及21,000,000港元或15.5%至截至2013年3月31日止年度的135,700,000港元及156,600,000港元。

截至2012年及2013年3月31日止年度，第一物業按揭貸款的實際利率維持在17.4%不變。然而，第二物業按揭貸款的實際利率則由截至2012年3月31日止年度的27.8%輕微下降至截至2013年3月31日止年度的27.3%。

### 其他收入

截至2013年3月31日止年度的其他收入為2,000,000港元，較截至2012年3月31日止年度的2,400,000港元輕微減少400,000港元或16.7%。減少主要是由於受到租金收入由截至2012年3月31日止年度的2,100,000港元輕微減少100,000港元至截至2013年3月31日止年度的2,000,000港元及無抵押貸款利息收入由截至2012年3月31日止年度的200,000港元減少至截至2013年3月31日止年度的零港元（乃由於我們於截至2013年3月31日止年度並無授出任何無抵押貸款）的綜合影響所致。

### 重估投資物業公平值收益

截至2013年3月31日止年度的重估投資物業公平值收益為8,000,000港元，較截至2012年3月31日止年度的公平值收益6,600,000港元增加1,400,000港元或21.2%。重估投資物業公平值收益反映本集團持有的住宅及商業物業的重估價值升高。

### 行政開支

我們於截至2013年3月31日止年度產生的行政開支為24,600,000港元，較截至2012年3月31日止年度的行政開支15,300,000港元增加9,300,000港元或60.8%。

### 僱員福利開支

截至2012年及2013年3月31日止年度，我們的僱員福利開支分別為4,800,000港元及6,700,000港元，較截至2012年3月31日止年度增加1,900,000港元或39.6%。

我們的僱員福利開支增加主要是由於(i)我們員工（董事除外）的薪金增加5.5%；(ii)我們兩名執行董事的薪金自2012年4月1日起有所增加；(iii)本集團僱用財務總監；及(iv)我們於截至2013年3月31日止年度產生額外花紅500,000港元，用以獎勵表現出色的員工。

### 廣告及營銷開支

我們的廣告及營銷開支由截至2012年3月31日止年度的4,300,000港元增加1,900,000港元或44.2%至截至2013年3月31日止年度的6,200,000港元。增加主要是由於我們於截至2013年3月31日止年度因贊助電視節目及聘用藝人而產生額外成本。

### 上市開支

我們於截至2013年3月31日止年度確認上市開支5,500,000港元。我們於截至2012年3月31日止年度並無產生任何上市開支。

### 融資成本

融資成本由截至2012年3月31日止年度的11,000,000港元減少1,500,000港元或13.6%至截至2013年3月31日止年度的9,500,000港元。減少主要是由於應付同系附屬公司天晶實業的款項產生的利息開支減少，部分被有抵押銀行貸款及透支產生的利息開支增加所抵銷。

應付同系附屬公司款項產生的利息開支減少主要是由於應付同系附屬公司的款項減少，此乃由於餘額50,000,000港元被轉讓予我們的控股股東，並於2012年3月透過向我們的控股股東發行香港信貸股份的方式獲結清，儘管應付本集團同系附屬公司款項的加權平均實際利率由截至2012年3月31日止年度的4.6%增加至截至2013年3月31日止年度的4.9%，乃由雙方協定並經參考我們的銀行借款利率釐定，但由於應付同系附屬公司款項的減少，導致應付同系附屬公司款項的平均月底結餘由2012年3月31日的105,600,000港元減少至2013年3月31日的58,300,000港元。

有抵押銀行貸款及透支產生的利息開支由截至2012年3月31日止年度的5,600,000港元增加700,000港元或12.5%至截至2013年3月31日止年度的6,300,000港元。增加主要是由於本集團年內動用的有抵押銀行貸款及透支由2012年3月31日的166,900,000港元增加至2013年3月31日的183,800,000港元。獲動用的該等額外金額乃由一名獨立第三方放款人年內授予本集團，並須支付較高利息，因此導致有抵押銀行貸款及透支的加權平均實際利率由截至2012年3月31日止年度的3.3%增加至截至2013年3月31日止年度的3.8%。

### 所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2012年3月31日止年度的6,000,000港元增加600,000港元或10.0%至截至2013年3月31日止年度的6,600,000港元。截至2013年3月31日止年度的所得稅開支增幅與我們的應課稅溢利增幅保持一致。

### 淨息差

我們物業按揭貸款的淨息差由截至2012年3月31日止年度的18.8%增加至截至2013年3月31日止年度的19.6%。我們的融資成本減少導致淨息差相應增加。

我們第一物業按揭貸款的淨息差由截至2012年3月31日止年度的13.1%增加至截至2013年3月31日止年度的14.3%，而我們第二物業按揭貸款的淨息差則由截至2012年3月31日止年度的23.5%增加至截至2013年3月31日止年度的24.2%。

### 溢利及全面收入總額

鑒於上文所述，我們於截至2013年3月31日止年度的溢利及全面收入總額為35,800,000港元，較截至2012年3月31日止年度的33,800,000港元增長5.9%。我們的淨利率（不包括重估投資物業公平值收益及上市開支）由截至2012年3月31日止年度的47.6%增加至截至2013年3月31日止年度的50.2%。

### 截至2012年3月31日止年度與截至2011年3月31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2011年3月31日止年度的34,700,000港元增加22,500,000港元或64.8%至截至2012年3月31日止年度的57,200,000港元。增加主要是由於受到應收按揭貸款的平均月底結餘增加及物業按揭貸款的實際利率增加的綜合影響所致。

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2011年3月31日止年度的177,100,000港元增加70,700,000港元或39.9%至截至2012年3月31日止年度的247,800,000港元。儘管第一物業按揭貸款應收貸款的平均每月結餘僅由截至2011年3月31日止年度的104,000,000港元輕微增加8,200,000港元或7.9%至截至2012年3月31日止年度的112,200,000港元，惟第二物業按揭貸款應收貸款的平均月底結餘則由截至2011年3月31日止年度的73,100,000港元大幅增加62,600,000港元或85.6%至截至2012年3月31日止年度的135,700,000港元。

截至2011年及2012年3月31日止年度，第一物業按揭貸款的實際利率分別為15.7%及17.4%，而第二物業按揭貸款的實際利率則分別為25.2%及27.8%。第一及第二按揭的實際利率上升主要是由於市場上按揭貸款產品的需求日益增加，以致我們可向客戶收取更高的利率。

#### 其他收入

截至2012年3月31日止年度的其他收入為2,400,000港元，較截至2011年3月31日止年度的2,600,000港元輕微減少200,000港元或7.7%。減少乃由於受到租金收入由截至2011年3月31日止年度的2,200,000港元輕微減少100,000港元或4.5%至截至2012年3月31日止年度的2,100,000港元及無抵押貸款的利息收入由截至2011年3月31日止年度的300,000港元減少100,000港元或33.3%至截至2012年3月31日止年度的200,000港元的綜合影響所致。

### 重估投資物業公平值收益

截至2012年3月31日止年度的重估投資物業公平值收益為6,600,000港元，較截至2011年3月31日止年度的公平值收益11,500,000港元減少4,900,000港元或42.6%。重估投資物業公平值收益反映本集團持有的住宅及商業物業的重估價值升高，惟一住宅物業已於2012年2月出售予一名獨立第三方。

### 行政開支

我們於截至2012年3月31日止年度產生的行政開支為15,300,000港元，較截至2011年3月31日止年度的行政開支8,300,000港元增加7,000,000港元或84.3%。

### 僱員福利開支

截至2011年及2012年3月31日止年度，我們的僱員福利開支分別為2,900,000港元及4,800,000港元，較截至2011年3月31日止年度增加1,900,000港元或65.5%。

我們的員工成本增加主要是由於(i)我們員工（董事除外）的整體薪金增加12.3%；(ii)我們的平均員工人數（包括根據管理安排僱用的有關員工）由截至2011年3月31日止年度的11名增加至截至2012年3月31日止年度的14名；及(iii)我們於截至2012年3月31日止年度產生額外花紅200,000港元，用以獎勵表現出色的員工。

### 廣告及營銷開支

我們的廣告開支由截至2011年3月31日止年度的1,900,000港元增加2,400,000港元或126.3%至截至2012年3月31日止年度的4,300,000港元。由於放債市場競爭激烈，我們已投入更多精力及財務資源進行廣告宣傳及營銷（尤其是電視廣告等大眾媒體），以向公眾有效推廣我們的品牌、貸款產品及服務以及增加我們的市場份額。我們營銷活動的成效可從我們放債業務的增長得到體現。

### 融資成本

融資成本由截至2011年3月31日止年度的5,600,000港元增加5,400,000港元或96.4%至截至2012年3月31日止年度的11,000,000港元。增加主要是由於有抵押銀行貸款及透支的利息開支增加及應付同系附屬公司天晶實業的款項產生的利息開支增加。



有抵押銀行貸款及透支產生的利息開支由截至2011年3月31日止年度的3,400,000港元增加2,200,000港元或64.7%至截至2012年3月31日止年度的5,600,000港元。增加主要是由於受到有抵押銀行貸款及透支的加權平均實際利率由截至2011年3月31日止年度的2.7%增加至截至2012年3月31日止年度的3.3%及本集團於該年度動用的有抵押銀行貸款及透支的平均月底結餘由截至2011年3月31日止年度的121,300,000港元增加至截至2012年3月31日止年度的156,700,000港元的綜合影響所致。

應付同系附屬公司款項產生的利息開支由截至2011年3月31日止年度的2,200,000港元增加至截至2012年3月31日止年度的4,900,000港元。增加主要是由於應付同系附屬公司款項的平均月底結餘由截至2011年3月31日止年度的68,300,000港元增加至截至2012年3月31日止年度的105,600,000港元，此乃由於我們的控股股東於該年度透過天晶實業為本集團墊付更多現金所致。此外，加權平均實際利率亦由截至2011年3月31日止年度的3.2%增加至截至2012年3月31日止年度的4.6%，乃由雙方協定並經參考我們的銀行借款利率釐定。

#### **所得稅開支**

本集團的所得稅開支由截至2011年3月31日止年度的3,800,000港元增加2,200,000港元或57.9%至截至2012年3月31日止年度的6,000,000港元。截至2012年3月31日止年度的所得稅開支增幅與我們的應課稅溢利增幅保持一致。

#### **淨息差**

我們物業按揭貸款的淨息差由截至2011年3月31日止年度的16.5%增加至截至2012年3月31日止年度的18.8%。增加主要是由於我們物業按揭貸款產品於該年度的實際利率增幅與我們銀行借款及應付同系附屬公司款項的實際利率增幅相比超過一定比例。此外，息差較高的第二物業按揭貸款的增長亦推動我們於截至2012年3月31日止年度的淨息差增加。

我們第一物業按揭貸款的淨息差由截至2011年3月31日止年度的12.5%輕微增加至截至2012年3月31日止年度的13.1%，而我們第二物業按揭貸款的淨息差則由截至2011年3月31日止年度的22.1%增加至截至2012年3月31日止年度的23.5%。

#### **溢利及全面收入總額**

鑒於上文所述，我們於截至2012年3月31日止年度的溢利及全面收入總額為33,800,000港元，較截至2011年3月31日止年度的31,100,000港元增長8.7%。我們的淨利率（不包括重估投資物業公平值收益）由截至2011年3月31日止年度的56.5%減少至截至2012年3月31日止年度的47.6%。

---

## 財務資料

---

### 本集團的財務狀況

下表呈列本集團於2011年、2012年及2013年3月31日的合併財務狀況表概況，乃摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告。

	於3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	51,168	51,967	66,165
投資物業	76,704	78,183	70,770
應收貸款	20,361	16,051	16,653
<b>非流動資產總額</b>	<u>148,233</u>	<u>146,201</u>	<u>153,588</u>
<b>流動資產</b>			
應收貸款	201,912	270,421	300,135
應收利息	2,977	6,799	6,315
預付款、按金及 其他應收款項	734	346	781
應收同系附屬公司款項	70	—	—
應收關連公司款項	8,882	—	—
有抵押銀行存款	5,205	5,208	—
現金及現金等價物	516	273	2,551
<b>流動資產總額</b>	<u>220,296</u>	<u>283,047</u>	<u>309,782</u>
<b>資產總額</b>	<u><u>368,529</u></u>	<u><u>429,248</u></u>	<u><u>463,370</u></u>

## 財務資料

	於3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔			
<b>資本及儲備</b>			
合併資本	10,020	60,030	100,040
保留盈利	84,697	118,519	145,333
	<u>94,717</u>	<u>178,549</u>	<u>245,373</u>
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	1,217	2,105	12,053
應付同系附屬公司款項	75,679	70,037	15,699
應付關連公司款項	4,742	–	–
應付董事款項	13,333	–	–
應付稅項	2,256	2,788	2,575
銀行及其他借款	172,689	171,854	183,838
	<u>269,916</u>	<u>246,784</u>	<u>214,165</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債	3,896	3,915	3,832
	<u>3,896</u>	<u>3,915</u>	<u>3,832</u>
<b>負債總額</b>	<u><u>273,812</u></u>	<u><u>250,699</u></u>	<u><u>217,997</u></u>

## 合併財務狀況表的主要組成部分分析

### 物業、廠房及設備

於往績記錄期內，我們的物業、廠房及設備主要指我們的自用物業。於2011年、2012年及2013年3月31日，我們的物業、廠房及設備分別為51,200,000港元、52,000,000港元及66,200,000港元。

物業、廠房及設備的價值於2011年及2012年3月31日期間並無重大變動。物業、廠房及設備由2012年3月31日的52,000,000港元增加14,200,000港元或27.3%至2013年3月31日的66,200,000港元，主要是由於我們辦公物業的狀態由出租變為自用，導致其入賬方式由投資物業重新分類為為數15,400,000港元的物業、廠房及設備所致。

### 投資物業

我們的投資物業指我們出租予獨立第三方以賺取租金收入的投資物業。我們投資物業的賬面值由獨立專業合資格估值師於各個報告日期進行重估。於2011年、2012年及2013年3月31日，我們投資物業的公平值分別為76,700,000港元、78,200,000港元及70,800,000港元。

截至2012年3月31日止年度，本集團按投資物業的賬面值5,100,000港元出售位於香港的一項投資物業。本集團於該年度自投資物業獲得的公平值收益為6,600,000港元。因此，我們投資物業的公平值由2011年3月31日的76,700,000港元輕微增加至2012年3月31日的78,200,000港元。

如上文所述，截至2013年3月31日止年度，由於一項價值15,400,000港元的辦公物業的狀態由出租變為自用，因此該物業不再分類為投資物業。我們投資物業的公平值部分被年內投資物業的公平值收益8,000,000港元的影響所抵銷，導致我們投資物業的公平值由2012年3月31日的78,200,000港元減少至2013年3月31日的70,800,000港元。

於最後實際可行日期，我們無計劃改變投資物業的現有用途，我們計劃繼續向獨立第三方出租投資物業賺取租金收入，以及在上市後將投資物業用作資產抵押品以獲取銀行借貸為經營撥付資金。

## 財務資料

### 應收貸款

我們的應收貸款主要來自本集團的放債業務，並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2011年3月31日，我們的應收貸款為222,300,000港元，分別包括有抵押（物業按揭貸款）及無抵押應收貸款221,200,000港元及1,100,000港元。於2012年及2013年3月31日，我們的應收貸款分別為286,500,000港元及316,800,000港元，該等貸款均為物業按揭貸款。我們應收貸款的明細如下：

	2011年		於3月31日		2013年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
<b>物業按揭貸款</b>						
<b>－ 第一物業按揭貸款</b>						
個人客戶	102,615	46.2%	81,374	28.4%	81,114	25.6%
企業客戶	18,174	8.1%	33,308	11.6%	38,358	12.1%
	<u>120,789</u>	<u>54.3%</u>	<u>114,682</u>	<u>40.0%</u>	<u>119,472</u>	<u>37.7%</u>
<b>物業按揭貸款</b>						
<b>－ 第二物業按揭貸款</b>						
個人客戶	42,840	19.3%	73,890	25.8%	79,233	25.0%
企業客戶	57,600	25.9%	97,900	34.2%	118,083	37.3%
	<u>100,440</u>	<u>45.2%</u>	<u>171,790</u>	<u>60.0%</u>	<u>197,316</u>	<u>62.3%</u>
小計	<u>221,229</u>	<u>99.5%</u>	<u>286,472</u>	<u>100.0%</u>	<u>316,788</u>	<u>100.0%</u>
無抵押貸款	<u>1,044</u>	<u>0.5%</u>	<u>–</u>	<u>0.0%</u>	<u>–</u>	<u>0.0%</u>
	<u><u>222,273</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	<u><u>286,472</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	<u><u>316,788</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>

## 財務資料

由於市場對按揭貸款產品的需求量不斷增加，導致我們來自自有抵押物業按揭貸款的應收貸款由2011年3月31日的221,200,000港元大幅增加65,300,000港元或29.5%至2012年3月31日的286,500,000港元。儘管我們來自第一物業按揭貸款的應收物業按揭貸款由2011年3月31日的120,800,000港元輕微減少6,100,000港元或5.0%至2012年3月31日的114,700,000港元，我們來自第二物業按揭貸款的應收物業按揭貸款則由2011年3月31日的100,400,000港元大幅增加71,400,000港元或71.1%至2012年3月31日的171,800,000港元。

我們來自無抵押貸款的應收貸款由2011年3月31日的1,100,000港元減少至2012年3月31日的零港元。來自無抵押貸款的所有應收貸款已於截至2012年3月31日止年度結清，我們其後於往績記錄期內並無授出其他無抵押貸款。

於2013年3月31日，我們的應收物業按揭貸款為316,800,000港元，較2012年3月31日的結餘286,500,000港元增加30,300,000港元或10.6%。增加主要是由於我們的放債業務持續擴大及我們來自第二物業按揭貸款的應收貸款增加所致。我們來自第一物業按揭貸款的應收物業按揭貸款由2012年3月31日的114,700,000港元輕微增加4,800,000港元或4.2%至2013年3月31日的119,500,000港元，而我們來自第二物業按揭貸款的應收物業按揭貸款則由2012年3月31日的171,800,000港元大幅增加25,500,000港元或14.8%至2013年3月31日的197,300,000港元。於最後實際可行日期，應收物業按揭貸款93,900,000港元已於隨後結清。

應收貸款於報告期末的到期情況按到期日期分析如下：

	於3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
即期	201,912	270,421	300,135
2至5年	13,399	9,228	13,290
5年以上	6,962	6,823	3,363
	<u>222,273</u>	<u>286,472</u>	<u>316,788</u>

於2011年、2012年及2013年3月31日，所有應收貸款既無過期亦無減值。我們已參考有關對手方違約率的歷史資料評估既無過期亦無減值的應收貸款的信貸質素。現有客戶於最後實際可行日期並無近期違約記錄。

應收利息

於2011年、2012年及2013年3月31日，我們的應收利息分別為3,000,000港元、6,800,000港元及6,300,000港元，本集團的應收利息為自客戶貸款賺取的利息。

我們的應收利息由2011年3月31日的3,000,000港元大幅增加3,800,000港元或126.7%至2012年3月31日的6,800,000港元。增加主要是由於我們的放債業務於該年度有所擴大，導致我們於2012年3月31日的未償還貸款結餘增加及我們於截至2012年3月31日止年度自物業按揭貸款賺取的利息收入增加。隨後，我們的應收利息輕微減少500,000港元或7.4%至2013年3月31日的6,300,000港元。於最後實際可行日期，應收利息6,200,000港元其後已結清。

於2011年、2012年及2013年3月31日，已逾期但未減值的應收利息分別為1,500,000港元、4,200,000港元及3,100,000港元。該等款項與無相關違約記錄的若干獨立客戶有關。由於信貸質素並無出現重大變動，因此我們並無就該等結餘計提減值撥備。由於該等結餘按抵押品各自的市價以抵押品的公平值作充分抵押，因此，該等結餘被視為可全數收回。於2011年、2012年及2013年3月31日，利息逾期的貸款本金總額分別為27,100,000港元、69,600,000港元及81,200,000港元。該等應收貸款於相關年結日均未逾期，惟根據本招股章程「業務－貸款審批程序－融資函件的一般條款」一節所載的融資函件條款，全部款項須於到期時悉數償還。利息逾期的貸款本金增加主要是由於按揭貸款組合擴大及於2012年及2013年3月31日應收貸款金額較大的若干客戶拖欠利息。於往績記錄期內，我們並無對利息逾期的應收貸款收取任何額外違約利息。下表載列我們於2011年、2012年及2013年3月31日按逾期日劃分的應收利息的賬齡分析：

	於3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
應收利息			
0-30天	488	1,537	1,937
31-60天	524	1,730	262
60天以上	466	945	896
	<u>1,478</u>	<u>4,212</u>	<u>3,095</u>

## 財務資料

於往績記錄期內，在客戶償還所有到期及／或逾期利息後，我們根據本招股章程「業務－貸款審批程序」一節所載的審批政策續期部分客戶的到期貸款。於2011年、2012年及2013年3月31日，尚未償還的經續期貸款本金分別包括20個、44個及39個活躍貸款賬戶（有年終結餘），金額分別為17,400,000港元、104,800,000港元及80,600,000港元。

於2011年、2012年及2013年3月31日，利息逾期的尚未償還經續期貸款本金分別包括9個、19個及28個活躍貸款賬戶（有年終結餘），金額分別為6,800,000港元、40,900,000港元及41,800,000港元，分別佔應收貸款總額的3.1%、14.3%及13.2%。於2011年、2012年及2013年3月31日，相應的應收逾期利息分別為600,000港元、2,900,000港元及2,000,000港元。於2013年3月31日之後及截至最後實際可行日期，於2013年3月31日已逾期的10,200,000港元貸款本金及1,900,000港元的應收利息已結清。客戶及本公司已同意剩餘逾期應收利息100,000港元及相應本金900,000港元的償還方案。董事已評估其可收回性，並認為無需作出減值。

下表載列該等擁有過往逾期利息的經續期貸款本金的賬齡分析：

	於3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
自貸款第一次授出日期起的 賬齡分析			
1至2年	5,571	31,897	31,962
2至3年	—	8,961	4,250
3年以上	1,254	—	5,613
	<u>6,825</u>	<u>40,858</u>	<u>41,825</u>

### 預付款、按金及其他應收款項

我們於2011年、2012年及2013年3月31日的預付款、按金及其他應收款項分別為700,000港元、300,000港元及800,000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增加至2013年3月31日的800,000港元主要是由於行政開支的預付款項增加。



## 財務資料

### 貿易及其他應付款項

我們於2011年、2012年及2013年3月31日的貿易及其他應付款項分別為1,200,000港元、2,100,000港元及12,100,000港元。我們的貿易及其他應付款項主要包括預收利息、已收租金按金、應付股息以及其他應付款項及應計開支。

我們的貿易及其他應付款項於往績記錄期內的詳情載於下表：

	於3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
預收利息	305	127	—
已收租金按金	439	345	390
應付股息	—	—	9,000
其他應付款項及應計開支	473	1,633	2,663
	<u>1,217</u>	<u>2,105</u>	<u>12,053</u>

我們的貿易及其他應付款項由2011年3月31日的1,200,000港元增加900,000港元或75.0%至2012年3月31日的2,100,000港元。增加主要是由於其他應付款項及應計開支產生變動所致。我們的其他應付款項及應計開支主要包括應計薪金、應計核數費、長期服務金撥備及年假。我們的其他應付款項及應計開支由2011年3月31日的500,000港元增加1,100,000港元或220.0%至2012年3月31日的1,600,000港元，乃由於在2012年3月31日就僱員福利開支計提撥備及支出所致。

我們的貿易及其他應付款項由2012年3月31日的2,100,000港元大幅增加至2013年3月31日的12,100,000港元。大幅增加主要是由於香港信貸於截至2013年3月31日止年度向我們的控股股東宣派中期股息9,000,000港元及產生上市開支所致。於2013年3月31日的應付股息9,000,000港元已於最後實際可行日期前悉數結清。

### 應付同系附屬公司款項

於2011年、2012年及2013年3月31日，應付我們同系附屬公司天晶實業的款項分別為75,700,000港元、70,000,000港元及15,700,000港元。該等結餘為無抵押、按雙方就未償還金額共同協定利率計息及須按要求償還，截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度的加權平均年利率分別為3.2%、4.6%及4.9%。於2012年及2013年3月，應付

## 財務資料

我們同系附屬公司款項的50,000,000港元及40,000,000港元被轉讓予我們的控股股東，並以發行香港信貸股份的方式獲即時結清。於2013年3月31日應付同系附屬公司款項的餘款15,700,000港元已於最後實際可行日期前以現金悉數結清。於最後實際可行日期，本集團擁有現金及現金等價物3,000,000港元。

### 應付董事款項

於2011年3月31日的應付董事款項為13,300,000港元，該筆款項已於2012年3月31日前結清。應付董事款項為無抵押、免息及須按要求償還。於2011年3月31日的餘款已以現金方式結清。於2012年及2013年3月31日，我們並無任何應付董事款項。

### 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3月31日		
	2011年	2012年	2013年
流動比率 <sup>(1)</sup>	0.82	1.15	1.45
資產負債比率 <sup>(2)</sup>	2.56	1.32	0.80

  

	截至3月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
總資產回報率 <sup>(3)</sup>	8.4%	7.9%	7.7%
權益回報率 <sup>(4)</sup>	32.9%	18.9%	14.6%
利息覆蓋率 <sup>(5)</sup>	5.2倍	4.0倍	4.6倍

附註：

1. 流動比率按相關年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結日的淨負債（即總計息貸款（包括銀行及其他借款及應付同系附屬公司款項）減現金及現金等價物及有抵押銀行存款）除以總權益計算。
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（不包括重估投資物業公平值收益）除以相關年度的融資成本計算。

### 流動比率

本集團於2011年、2012年及2013年3月31日的流動比率分別為0.82、1.15及1.45。我們的流動比率由2011年3月31日的0.82增加至2012年3月31日的1.15，並進一步增加至2013年3月31日的1.45主要是由於(i)應收貸款及應收利息大幅增加；及(ii)應付同系附屬公司款項減少。

### 資產負債比率

本集團於2011年、2012年及2013年3月31日的資產負債比率分別為2.56、1.32及0.80。我們的資產負債比率由2011年3月31日的2.56減少至2012年3月31日的1.32，並進一步減少至2013年3月31日的0.80主要是由於(i)我們的控股股東注資導致我們的總權益增加及保留盈利增加；及(ii)應付同系附屬公司款項減少導致我們的淨負債減少。

### 總資產回報率

本集團於2011年、2012年及2013年3月31日的總資產回報率分別為8.4%、7.9%及7.7%。總資產回報率由2011財政年度的8.4%減少至2012財政年度的7.9%主要是由於我們於該年度的溢利增幅與總資產增幅相比低於一定比例。我們的總資產回報率由2012財政年度的7.9%進一步輕微減少至截至2013年3月31日止年度的7.7%主要是由於我們於該年度的溢利增幅與總資產增幅相比低於一定比例。

### 權益回報率

本集團於截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度的權益回報率分別為32.9%、18.9%及14.6%。我們的權益回報率減少主要是由於我們於往績記錄期內的溢利增幅與總權益的明顯增幅相比低於一定比例。

### 利息覆蓋率

本集團於截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度的利息覆蓋率分別為5.2倍、4.0倍及4.6倍。我們的利息覆蓋率由截至2011年3月31日止年度的5.2倍減少至截至2012年3月31日止年度的4.0倍是由於我們的融資成本大幅增加。我們的利息覆蓋率增加至截至2013年3月31日止年度的4.6倍主要是由於我們的融資成本減少。

## 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、我們的控股股東主要透過本集團同系附屬公司天晶實業作出的貸款或墊款及獨立第三方貸款人的貸款為其經營及資本需求提供資金。

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，否則我們將透過銀行或獨立第三方金融機構的貸款、股份發售的所得款項淨額、保留盈利及我們的股本為上市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合併現金流量表的簡明概要。合併現金流量表的有關概要乃摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告，並須與其中所載整份財務資料（包括相關附註）一併閱讀，以瞭解更多詳情。

	截至3月31日止年度		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
經營業務所用現金淨額	(30,524)	(2,181)	(13,772)
投資業務(所用)／ 所產生現金淨額	(776)	2,776	(1,142)
融資業務所產生／ (所用)現金淨額	31,501	(838)	17,192
現金及現金等價物增加／ (減少)淨額	201	(243)	2,278
年初的現金及現金等價物	315	516	273
年末的現金及現金等價物	<u>516</u>	<u>273</u>	<u>2,551</u>

### 經營業務所用現金淨額

本集團主要自物業按揭貸款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第一及第二物業按揭貸款的貸款組合。

截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度，本集團錄得經營現金流出，此乃由於為我們的放債業務提供資金的銀行貸款及透支根據相關會計準則被入賬列為融資業務中的現金流入，而授出物業按揭貸款給我們客戶則被入賬列為經營業務中的現金流出。因此，無論本集團何時動用銀行貸款及透支（融資現金流入）所得資金擴大我們的放債業務（經營現金流出），我們均會錄得經營現金流出淨額（假設其他變量維持不變）。

截至2011年3月31日止年度，我們的經營業務所用現金淨額為30,500,000港元。儘管我們錄得除所得稅前溢利34,900,000港元，但由於我們放債業務的擴大，我們於2011年3月31日的貸款組合較截至2010年3月31日止年度增加65,100,000港元。

截至2012年3月31日止年度，我們的經營業務所用現金淨額為2,200,000港元。經營業務所用現金淨額主要是由於我們的除所得稅前溢利39,800,000港元就以下各項作出下調所致：(i)屬非現金性質且並非經營業務的投資物業錄得公平值收益6,600,000港元；(ii)應收貸款因我們放債業務的進一步擴大及我們貸款組合的相應擴大增加64,200,000港元；(iii)應付董事款項減少13,300,000港元；及(iv)應付同系附屬公司款項增加44,400,000港元。

截至2013年3月31日止年度，我們的經營業務所用現金淨額為13,800,000港元。經營業務所用現金淨額主要是由於我們的除所得稅前溢利42,400,000港元就以下各項作出下調所致：(i)屬非現金性質且並非經營業務的投資物業錄得公平值收益8,000,000港元；(ii)應收貸款因我們放債業務的進一步擴大及我們貸款組合的相應擴大增加30,300,000港元；及(iii)應付同系附屬公司款項減少14,300,000港元。

### 投資業務（所用）／所產生現金淨額

本集團主要自出售投資物業及物業、廠房及設備獲取的所得款項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2011年3月31日止年度，我們的投資業務所用現金淨額為800,000港元。投資業務所用現金淨額主要是由於購買一項住宅物業耗資29,000,000港元，部分被出售一項投資物業獲取的銷售所得款項28,000,000港元所抵銷。

---

## 財務資料

---

截至2012年3月31日止年度，我們的投資業務所產生現金淨額為2,800,000港元，主要是由於自出售一項投資物業獲取銷售所得款項5,200,000港元，部分被添置物業、廠房及設備的影響所抵銷，此乃由於購買傢俱及裝置及租賃物業裝修分別耗資900,000港元及1,400,000港元。

截至2013年3月31日止年度，我們的投資業務所用現金淨額為1,100,000港元。投資業務所用／所產生現金淨額主要是由於添置物業、廠房及設備所致，此乃由於購買傢俱及裝置及租賃物業裝修分別耗資300,000港元及800,000港元。

### 融資業務（所用）／所產生現金淨額

融資業務所用現金流出主要是由於償還貸款及將有抵押銀行存款交予獨立第三方貸款人所致，而我們的融資業務所產生現金流入則主要是由於獲取貸款或自獨立第三方貸款人解除有抵押銀行存款所致。

截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度，我們的融資業務所產生／（所用）現金淨額分別為31,500,000港元、(800,000)港元及17,200,000港元。

截至2011年及2013年3月31日止年度，我們的融資業務所產生現金淨額主要是由於獲得獨立第三方貸款人的貸款淨額所致。

截至2012年3月31日止年度，我們的融資業務所用現金淨額主要是由於向獨立第三方貸款人償還貸款淨額及解除有抵押銀行存款所致。

## 財務資料

### 流動資產及負債淨額

下表載列本集團於2011年、2012年及2013年3月31日及2013年7月31日的流動資產及負債：

	於2011年 3月31日 千港元	於2012年 3月31日 千港元	於2013年 3月31日 千港元	於2013年 7月31日 千港元 (未經審核)
<b>流動資產</b>				
應收貸款	201,912	270,421	300,135	299,618
應收利息	2,977	6,799	6,315	6,039
預付款、按金及其他應收款項	734	346	781	712
應收同系附屬公司款項	70	-	-	-
應收關連公司款項	8,882	-	-	-
有抵押銀行存款	5,205	5,208	-	-
現金及現金等價物	516	273	2,551	2,952
	<u>220,296</u>	<u>283,047</u>	<u>309,782</u>	<u>309,321</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	1,217	2,105	12,053	13,985
應付同系附屬公司款項	75,679	70,037	15,699	-
應付關連公司款項	4,742	-	-	-
應付董事款項	13,333	-	-	-
應付稅項	2,256	2,788	2,575	3,299
銀行及其他借款	172,689	171,854	183,838	205,111
	<u>269,916</u>	<u>246,784</u>	<u>214,165</u>	<u>222,395</u>
流動(負債)/資產淨額	<u>(49,620)</u>	<u>36,263</u>	<u>95,617</u>	<u>86,925</u>

我們由2011年3月31日的流動負債淨額49,600,000港元轉為2012年3月31日的流動資產淨額36,300,000港元，主要是由於應收貸款增加及應付董事款項減少所致。由於市場對按揭貸款產品的需求量不斷增加，我們的放債業務及我們的貸款組合最終亦有所擴大。我們於2011年及2012年3月31日的現金及現金等價物仍保持穩定，分別為500,000港元及300,000港元。

## 財務資料

我們的流動資產淨額由2012年3月31日的36,300,000港元增加至2013年3月31日的95,600,000港元，主要是由於應收貸款增加及應付同系附屬公司款項減少所致。我們的放債業務及我們的貸款組合已進一步擴大。應付同系附屬公司款項減少是由於餘款40,000,000港元被轉讓予我們的控股股東，並於2013年3月以向我們的控股股東發行香港信貸股份的方式獲結清。我們的現金及現金等價物由2012年3月31日的300,000港元增加至2013年3月31日的2,500,000港元，主要是由於我們於該年度解除有抵押銀行存款所致。

### 債務

於2013年7月31日營業時間結束時（即就本債務聲明而言的最後實際可行日期），所有以本集團的投資物業、土地及樓宇及／或個人擔保及企業擔保作抵押，以及由我們控股股東及彼等各自的聯繫人提供抵押品並按要求償還的銀行貸款及銀行透支將於上市前全部解除。應付同系附屬公司款項為無抵押，並已於最後實際可行日期前以現金方式結清。

下表載列上述計息貸款於往績記錄期內及於2013年7月31日的詳情：

	於3月31日			於2013年
	2011年	2012年	2013年	7月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>銀行及其他借款</b>				
銀行貸款	133,381	136,116	147,559	146,558
銀行透支	39,308	30,738	36,279	58,553
其他借款	—	5,000	—	—
	<u>172,689</u>	<u>171,854</u>	<u>183,838</u>	<u>205,111</u>
<b>應付同系附屬公司款項</b>	<u>75,679</u>	<u>70,037</u>	<u>15,699</u>	<u>—</u>
	<u>248,368</u>	<u>241,891</u>	<u>199,537</u>	<u>205,111</u>

於往績記錄期內，我們的銀行及其他借款指我們向兩間香港持牌銀行及一名持牌放債人的借款。



本集團於2011年、2012年及2013年3月31日及2013年7月31日動用的銀行貸款及透支分別為172,700,000港元、166,900,000港元、183,800,000港元及205,100,000港元。於往績記錄期及於2013年7月31日，我們的銀行貸款及透支乃按要求償還，並以(i)本集團於2011年、2012年及2013年3月31日及2013年7月31日持有的價值分別為76,700,000港元、78,200,000港元、70,800,000港元及70,800,000港元的投資物業；(ii)本集團於2011年、2012年及2013年3月31日及2013年7月31日持有的賬面淨值分別約為51,100,000港元、49,900,000港元、63,800,000港元及63,300,000港元的土地及樓宇；(iii)於2011年、2012年及2013年3月31日及2013年7月31日分別為數5,200,000港元、5,200,000港元、零港元及零港元的短期有抵押銀行存款；及(iv)同系附屬公司提供的企業擔保、本集團附屬公司董事及本集團同系附屬公司、董事及其親屬所持物業提供的個人擔保作抵押。所有該等企業擔保、個人擔保及我們的控股股東及彼等的聯繫人提供的抵押品將於上市前解除，詳情載於本招股章程「與控股股東的關係」一節。於往績記錄期內，我們的銀行貸款並無被銀行要求償還。考慮到與銀行的關係、過往貸款慣例及我們銀行貸款的現有條款，董事認為我們的銀行貸款須按要求償還的風險甚微。

我們的銀行融資概無涉及與財務比率規定有關的任何契約或限制本集團進行額外債務或股本融資的任何重大契約。於最後實際可行日期，我們可供提取的未動用銀行融資為16,900,000港元。

我們於2011年、2012年及2013年3月31日及2013年7月31日的應付同系附屬公司款項分別為75,700,000港元、70,000,000港元、15,700,000港元及零港元。應付同系附屬公司款項的結餘已於最後實際可行日期前以現金方式悉數結清。

除上文所述或本招股章程另有披露者及集團間負債外，於2013年7月31日營業時間結束時，本集團並無擁有任何已發行且尚未償還或同意將予發行的貸款資本、定期貸款、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、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 上市規則披露規定

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

## 物業權益

本集團的總部（作為其主要營業地點）位於香港金鐘金鐘道89號力寶中心二座34樓3410室。中誠達資產評值顧問有限公司（一間獨立物業估值公司）對我們位於香港的土地或樓宇的物業權益於2013年6月30日的估值為162,300,000港元。本集團並無租賃任何物業。與我們所擁有的物業有關的詳情，連同相關估值及估值證書載於本招股章程附錄三物業估值報告內。

根據上市規則第5.07條，我們於2013年3月31日的合併財務狀況報表內我們的物業權益估值及該等物業權益的對賬披露列載如下：

	千港元
於2013年3月31日的賬面淨值	
物業、廠房及設備以及土地及樓宇 (附註)	63,759
投資物業	70,770
	134,529
於2013年4月1日至2013年6月30日期間的變動 (未經審核)	
添置	—
出售	—
折舊	(373)
	134,156
物業、廠房及設備的累計估值盈餘	28,114
於2013年4月1日至2013年6月30日重估投資物業公平值收益	—
	162,270

*附註：*

根據上市規則第5章，本招股章程會計師報告所載的物業、廠房及設備以及土地及樓宇指本集團的物業權益。

## 外匯風險

本集團經營所用功能貨幣歷來包括港元。本集團過往並無因外匯波動而對流動資金產生任何重大經營趨勢或影響。

## 關連方交易

就本招股章程所載關連方交易而言，董事認為，該等交易乃按一般商業條款進行。有關關連方交易的分析，除參閱本招股章程其他部分詳述的交易外，亦請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告。

## 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。

## 股息及可供分派儲備

### 股息及股息政策

截至2011年及2012年3月31日止兩個年度各年，我們並無宣派任何股息。截至2013年3月31日止年度，香港信貸自可供分派溢利中宣派股息9,000,000港元，有關股息已於最後實際可行日期前悉數派付。過往已宣派及派付的股息不應被視為本公司將於上市後採納的股息政策的指標。

待股份發售完成後，我們的股東將僅在董事會宣派時方有權收取股息。是否派發股息及股息金額多寡將由我們的董事決定，並將取決於當時的經營及盈利、資本需求及盈餘、一般財務狀況、合約限制及我們的董事認為相關的其他因素。

在上述因素的規限下，我們目前擬派付中期股息及於本公司的股東週年大會上建議，在股份發售後可供派發予股東的股息合共佔上市後每年（為免生疑慮，指由截至2014年3月31日止年度開始）溢利淨額（不包括重估投資物業公平值收益或虧損）的不少於30.0%。

就股份宣派的現金股息（如有）將以港元派付。其他分派（如有）將以我們的董事認為合法、公平及切實可行的方法向我們的股東派付。投資者務請留意，過往股息分派並不代表我們日後的股息分派政策。

### 可供分派儲備

於2013年3月31日，本公司並無任何可供分派予其股東的可供分派儲備。

### 營運資金的充足性

經考慮本集團可供動用的財務資源(包括保留盈利、預期重續的銀行融資168,000,000港元及股份發售的估計所得款項淨額)，董事認為，本集團擁有足夠的營運資金滿足其現有需求，即可滿足本招股章程日期起計未來至少十二個月的需求。

### 為本集團提供的擔保

陳光南先生、陳光賢先生及我們的同系附屬公司天晶實業已為本集團獲得的銀行貸款及透支額度提供個人及企業擔保。於2011年、2012年及2013年3月31日的銀行貸款總額172,700,000港元、166,900,000港元及183,800,000港元被用於本集團營運資金。

我們於2012年3月31日的其他借款5,000,000港元乃以陳光南先生及陳光賢先生共同提供的個人擔保作抵押。

所有上述擔保將於上市後解除。

### 未經審核備考經調整有形資產淨值

根據上市規則第4.29條編製的本集團以下未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途，載於下文旨在說明股份發售對於2013年3月31日本公司權益持有人應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如股份發售已於2013年3月31日進行(假設發售量調整權未獲行使)。

## 財務資料

編製此未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途，且鑒於其假設性質，未必能真實反映本集團於2013年3月31日或股份發售後任何未來日期的合併有形資產淨值。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（其全文載於本招股章程附錄一）所載本集團於2013年3月31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2013年3月31日		本公司權益	
	本公司權益持有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值	股份發售的估計所得款項淨額	持有人應佔本集團未經審核備考經調整有形資產淨值	未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)
	千港元	千港元	千港元	港元
按發售價每股股份0.85港元計算	245,373	72,767	318,140	0.80
按發售價每股股份1.03港元計算	245,373	90,137	335,510	0.84

附註：

- (1) 於2013年3月31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招股章程附錄一所載會計師報告，基於2013年3月31日本公司股權持有人應佔本集團經審核合併資產淨值245,373,000港元計算。
- (2) 股份發售的估計所得款項淨額按指示性發售價每股股份0.85港元及1.03港元計算，並經扣除本公司應付的包銷費用及其他相關開支，且不計及因行使發售量調整權而可能發行的任何股份。
- (3) 於2013年6月30日，本集團的物業權益乃由獨立物業估值師中誠達資產評估顧問有限公司作出評估，而有關於該等物業權益的函件、估值概要及估值證書收錄於本招股章程附錄三。於2013年6月30日的估值盈餘（即該等物業權益市值超過其賬面價值的金額）約為28,114,000港元。該等估值盈餘並無計入本集團於2013年3月31日的合併財務資料。上述調整並無計及上述估值盈餘。倘該等物業權益按該估值入賬，則須在合併全面收入表內扣除每年額外折舊476,000港元。
- (4) 未經審核備考每股股份有形資產淨值乃經作出上文附註2所述調整後，基於已發行400,000,000股股份（假設股份發售已於2013年3月31日完成）計算，惟不計及因行使發售量調整權或根據購股權計劃授出的購股權而可能發行的任何股份或本公司根據本招股章程「股本」一節所述發行授權或購回授權而配發及發行或購回的任何股份。
- (5) 並無作出任何調整以反映本集團於2013年3月31日後的所有任何交易業績或訂立的其他交易。

## 財務風險管理

本集團面臨各種財務風險，包括市場風險（包括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集中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。

### 市場風險

本集團的利率風險來自其銀行及其他借款以及應付同系附屬公司款項。按浮動利率發放的借款令本集團面臨現金流量利率風險，該風險部分被按浮動利率持有的現金所抵銷。按固定利率發放的借款令本集團面臨公平值利率風險。實質上本集團的所有借款均按浮動利率籌集，且本集團尚未使用任何利率掉期對沖其面臨的利率風險。本集團主要透過調整客戶貸款的利率管理現金流量及公平值利率風險。

### 信貸風險

本集團的信貸風險來自現金及現金等價物、有抵押銀行存款、應收貸款、按金及其他應收款項、應收同系附屬公司款項、應收關連公司款項及財務擔保合約。本集團設有信貸政策，並會持續監管該等信貸風險。有關詳情請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告。

### 流動資金風險

本集團的主要現金用於支付銀行及其他借款以及支付經營開支。我們持有足夠的現金，並有能力透過充足的承諾信貸額度進行融資。我們會進行現金流量預測，並會對本集團的流動資金需求作出滾動預測，以確保有足夠的現金滿足業務需要，同時，我們會隨時確保未提取承諾借款融資擁有足夠靈活性，以確保本集團不會違反任何借款融資的借款限額或契諾（如適用）。有關詳情請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告。

## 我們於往績記錄期後的最新發展

我們繼續經營我們的放債業務，並致力擴大我們的市場份額及鞏固我們在香港放債行業的地位。截至2013年7月31日止四個月，我們錄得總營業額25,600,000港元或月均營業額6,400,000港元。上文披露的財務資料源自截至2013年7月31日止四個月的未經審核財務報表，該未經審核財務報表已由本公司的申報會計師根據香港會計師公會頒佈的香港審閱聘任準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。相較而言，截至2013年3月31日止年度，我們的總營業額為66,400,000港元，相當於月均營業額為5,500,000港元。月均營業額增加主要是由於我們於往績記錄期後持續擴大我們的貸款組合所致。

於2013年7月31日，我們的貸款組合包括177個活躍貸款賬戶（截至期終仍有結餘），結餘約為333,900,000港元。截至2013年7月31日止四個月，我們物業按揭貸款的平均年利率仍維持在22.8%不變，而於截至2013年3月31日止年度的平均年利率則為22.7%。

## 無重大不利變動

董事確認，自2013年3月31日（即本集團最近期經審核合併財務資料的編製日期）至本招股章程日期，本集團的財務或貿易狀況或前景並無任何重大不利變動。