

概覽

本集團是以「靄華」品牌名稱在香港經營之融資服務供應商，主要提供短期有抵押融資，包括典當貸款及按揭抵押貸款。本集團提供須以個人財產為抵押品用作擔保的典當貸款以及第一及次級按揭抵押貸款。

根據Ipsos報告，按發放貸款金額及典當店數目計算，本集團是二零一一年香港最大之典當貸款服務供應商。於二零一一年，本集團發放之典當貸款總額佔香港所有典當貸款服務營運商發放之貸款及墊款總值約9.4%。本集團之首家典當店於一九七五年在香港成立，而本集團於最後實際可行日期擴展至12家典當店，分店遍佈香港多個地點，包括商業區及住宅密集之地區。本集團亦已在位於中環之德華大押設立客戶服務中心，向客戶提供私人及個人化典當貸款服務及客戶服務支援。

本集團為香港少數擁有當押商牌照及放債人牌照之融資服務供應商之一，該等牌照讓本集團靈活地以不同利率、貸款金額及期限發放典當貸款，迎合本集團客戶之不同需要，以及讓本集團能夠發放按揭抵押貸款。本集團已自二零零九年發展及擴大其按揭抵押貸款業務。本集團於灣仔之按揭中心向其客戶提供私人及個人化之專人按揭抵押貸款服務。

部分融資服務供應商可能需要冗長而複雜之審批過程，及未必接受以價值較低之抵押品借取短期融資，但本集團之宗旨為及時向其客戶提供貸款，從而滿足彼等之即時流動資金需要。本集團之典當貸款審批過程通常在數分鐘內完成，而按揭抵押貸款之審批過程則在數日內完成。本集團亦接受不同種類之個人財產作為本集團典當貸款之抵押品。隨著短期融資之預期需求不斷增加，本集團計劃擴大其貸款組合，以應付本集團之香港客戶不斷增加之需要。

本集團由陳氏家族成立及受其控制。陳啟豪先生為本集團主席、執行董事兼行政總裁。陳策文先生為本集團創辦人兼執行董事。陳美芳女士及陳英瑜女士均為執行董事。陳啟球先生亦為陳氏家族之家庭成員，為非執行董事。陳氏家族其他成員，即陳雅瑜女士、陳潔瑜女士及梅女士，概無於本集團擔任任何管理職位。

本集團於截至二零一一年二月二十八日止兩個年度、截至二零一二年二月二十九日止年度各年及截至二零一二年十一月三十日止九個月之總營業額分別約46,700,000港元、54,700,000港元、66,400,000港元及52,600,000港元，而本公司擁有人應佔本集團同期溢利則分別約20,200,000港元、23,600,000港元、33,400,000港元及19,300,000港元。

本集團之競爭優勢

本集團擁有穩固之市場地位

根據Ipsos報告，按發放貸款金額及典當店數目計算，本集團是二零一一年香港最大之典當貸款服務供應商。本集團之首家典當店於一九七五年成立，並於最後實際可行日期擴展至12家典當店，遍佈香港不同地區以服務本集團客戶。本集團為香港少數以集團形式經營之典當貸款服務供應商之一。本集團以「靄華」品牌名稱經營業務，而本集團認為以集團形式經營本集團業務時，本集團之品牌名稱及統一方案提升本集團在典當貸款行業之知名度。對於希望保持私隱之客戶而言，本集團於其位於商業大廈並設有私人會議室之客戶服務中心提供私人及個人化服務。儘管所提供的典當貸款服務相同，本集團之客戶服務中心可向本集團客戶提供比其他當押店更高的私隱度。本集團透過於中環之德華大押設立之客戶服務中心，以便能夠透過向於一般情況下不會踏足典當店之客戶提供服務以擴大本集團之客戶基礎，並向該等客戶提供本集團之融資服務以掌握更多商機。

本集團之業務模式讓本集團能夠專門為有不同需要之不同類型客戶提供迅速及便利之多元化融資服務

本集團為香港少數擁有當押商牌照及放債人牌照之融資服務供應商之一，該等牌照讓本集團靈活地以不同利率、貸款金額及期限發放典當貸款，迎合本集團客戶之不同需要，以及使本集團能夠向其客戶發放按揭抵押貸款。憑藉來自本集團典當貸款服務之穩定收入來源，本集團自二零零九年六月起多元化發展其融資服務，包括向本集團客戶提供按揭抵押貸款服務。本集團董事深信，該等業務模式使本集團處於有利位置，有助日後進一步發展及擴大其按揭抵押貸款服務及／或其他周邊融資業務，以滿足本集團客戶之不同需要。

本集團融資服務之客戶大多為個人客戶。不同類型之客戶有不同之融資需要及擁有不同類型之財產。本集團接受不同種類之個人財產，例如黃金及珠寶、鑽石、手錶及消費電子產品以及按揭抵押房地產，分別用作擔保典當貸款及按揭抵押貸款之抵押品。本集團向其客戶提供第一按揭抵押貸款及次級按揭抵押貸款以迎合彼等之需要。

部分融資服務供應商可能需要冗長而複雜之審批過程，及未必接受以價值較低之抵押品借取短期融資以及具有相對嚴格之信貸審批政策，但本集團之宗旨為及時向其客戶提供貸款，從而滿足彼等之即時流動資金需要。本集團之典當貸款審批過程通常在數分鐘內完成，而按揭抵押貸款之審批過程則在數日內完成。

本集團許多客戶是長期客戶，而本集團深信其客戶因本集團之知名度及誠信，以及更重要是，本集團提供迅速及便利之服務以及本集團接納大量不同種類之財產及房地產，因而再度惠顧本集團。本集團能夠在現有客戶基礎上發展及逐步擴張，透過向該等客戶提供不同之融資服務以迎合彼等之需要。

本集團採用標準化及電腦化之營運及風險管理系統

由於本集團以遠較香港許多典當貸款服務供應商為大之規模經營，本集團已開發及採用一項系統化方案，以更具效益之方式經營其業務，包括以風險管理為目的而採用之嚴格內部監控程序及經營指引。本集團之風險管理程序是本集團多年來取得持續成功之關鍵。本集團採用電腦化系統經營業務運作。本集團於其電腦化系統設有黑名單客戶之數據庫(包括經由本集團及業內人士所識別以偽冒抵押品典當之客戶)，以及經由香港警方所提供之非法商品資料，該數據庫於處理本集團之典當貸款交易時將自動查核客戶黑名單及非法商品名單。有關其他詳情請參閱本招股章程「業務 — 內部監控」一節。本集團深信，於本集團所有典當店及按揭中心採用標準化及電腦化經營程序，已盡量減低本集團接受非法或偽冒抵押品之風險，並讓本集團能夠以更具效益及更有效率的方式管理其業務及風險，並藉此維持本集團之服務交付質素及加強本集團之知名度。

本集團與二手產品交易商網絡已建立穩固之關係

本集團之首家典當店於一九七五年成立。經過本集團之多年經營，本集團已與眾多二手產品交易商建立聯繫，並已就其抵押品建立龐大之二手產品交易商網絡，該等抵押品一般分類為黃金及珠寶、鑽石、手錶及消費電子產品。龐大之二手產品交易商網絡讓本集團能夠比較二手轉售價格，並因此更能確保抵押品能夠順利出售。

此外，與二手產品交易商所建立之關係亦能夠讓本集團及時取得二手市場上不同個人財產轉售價值之最新資料。本集團董事深信，該等最新資料讓本集團能夠對抵押品估值作出知情決定，從而加強本集團於向其客戶發放貸款金額之競爭力，以及提升於轉售抵押品方面之管理負面風險能力。

本集團擁有經驗豐富之高級管理團隊

本集團之執行董事已加入本集團平均約17年。尤其是，本集團主席、執行董事兼行政總裁陳啟豪先生於經營典當貸款業務已擁有逾12年之經驗，現為港九押業商會之主席及澳門當押業總商會之榮譽主席。此外，陳啟豪先生亦透過先前於管理彼之家族物業發展業務及物業投資所得之工作經驗，於物業市場累積深厚之行業知識及經驗，有關知識及經驗為發展本

集團之按揭抵押貸款業務提供獨特見解及有利用途。本集團執行董事兼營運總監陳美芳女士為英國寶石學協會院士，並於為具有價值之抵押品(例如手錶、珠寶及寶石)提供估值方面擁有多年經驗。本集團深信，本集團擁有經驗豐富之管理團隊將透過有效地管理及擴展本集團業務，繼續有利於本集團之長遠發展。

本集團之業務策略

本集團之主要業務目標是加強本集團在典當貸款行業之市場地位及進一步發展其香港按揭抵押貸款業務。本集團有意透過落實以下策略實現其目標：

透過加強本集團之按揭抵押貸款業務擴大其業務運作

本集團計劃擴大其按揭抵押貸款業務。本集團之按揭抵押貸款業務規模與本集團之可用資金規模有直接關係。隨著可用資金增加，本集團將處於更有利位置，以擴大本集團之按揭抵押貸款組合，並透過每項交易所產生之較高利息收入(與典當貸款業務相比)產生更多收益。

本集團有意動用股份發售所得之款項淨額約60%，透過向客戶發放更多為彼等不同需要及還款能力而訂制之按揭抵押貸款，從而擴大本集團之按揭抵押貸款組合及擴張其客戶基礎。預期於截至二零一四年二月二十八日止財政年度年底前動用該金額^(附註)。

本集團計劃實施下列各項以擴大其按揭抵押貸款業務：

- (a) 透過增加本集團廣告之頻率及渠道(包括透過各種平台如網上廣告)，推廣本集團之按揭抵押貸款業務
- (b) 重整本公司網站，列入有關本集團按揭抵押服務之更多資料，並提升網站功能，例如提供初步估值服務
- (c) 與轉介代理合作，擴大本集團之客戶基礎
- (d) 與房地產代理合作，推廣本集團之按揭抵押貸款服務
- (e) 向本集團客戶引入轉介獎勵計劃
- (f) 聘請更多於按揭抵押貸款業務具備經驗之人才，特別是該等於按揭抵押貸款行業中處理按揭抵押貸款交易及營銷活動具備經驗之人才

業 務

附註：倘本集團的放債人牌照未能於二零一三年五月重續，本集團計劃應用約56,800,000港元(佔股份發售所得款項淨額約88%)擴大本集團之典當貸款組合及設立一個新客戶服務中心。

香港政府近期已推出措施抑制房地產市場之投機活動，及香港金融管理局亦已就認可機構提供按揭抵押貸款施加緊縮措施。有關措施之詳情於本招股章程「行業概覽 — 政府有關抑制房地產市場投機活動之近期措施」一節披露。

該等措施不僅可能降低房地產市場之流動性，由於須滿足額外規定，其亦為有意自認可機構(如銀行)取得融資之借款人造成困難。該等借款人將尋找其他取得融資的方法，例如向本集團此類放債人借貸。

本集團董事認為，有關緊縮措施最終將為本集團之按揭抵押貸款業務帶來正面影響。有關該等緊縮措施可能對本集團按揭抵押業務造成之影響，請參閱本招股章程「業務 — 本集團之主要業務活動 — 按揭抵押貸款服務 — 政府有關抑制房地產市場投機活動之近期措施可能對本集團按揭抵押業務造成之影響」一節。

本集團董事認為，本集團之目標客戶主要為該等未能達到銀行根據香港金融管理局近期之緊縮措施所施加的相對更為嚴謹規定的人士。隨著本集團之營銷活動增加，本集團旨在把握此類按揭抵押貸款服務客戶，並同時推廣「靄華」之品牌名稱。

本集團董事預期，擴大本集團之按揭抵押貸款業務將為本集團帶來更高風險。本集團將密切留意其風險管理措施，並實施新措施(如適時調整本集團新發放按揭抵押貸款之貸款對估值比率及利率)。有關本集團風險管理措施之詳情，請參閱本招股章程「業務 — 風險管理」一節。

擴大本集團之典當貸款組合及提升本集團向其典當貸款服務客戶提供之服務

本集團計劃擴大其典當貸款組合，透過向其客戶提供更多設施，包括增設客戶服務中心，以及運用本集團之放債人牌照為需要數額較大之典當貸款之客戶提供服務，從而擴大本集團之客戶基礎及滿足客戶(尤其是希望保持私隱之客戶及不願踏足本集團典當店之客戶)之不同需要。本集團董事深信，本集團與客戶之關係將會更加緊密，而透過設立更多客戶服

務中心將吸引更多客戶，因而大幅度增加商機。本集團亦可能考慮引入忠誠獎勵計劃或轉介計劃，從而吸引客戶再度惠顧，並將繼續透過其他營銷活動（例如於大量媒體刊登廣告），推廣本集團之典當貸款服務。

於最後實際可行日期，本集團仍為新客戶服務中心於各區（例如銅鑼灣、觀塘及深水埗）尋找合適位置，且並無產生資本開支。本集團有意於二零一三年第三季前設立新客戶服務中心。

增加及提升本集團之營銷活動

本集團有意透過提升客戶對其品牌的認知以加強其市場地位。本集團將落實多項營銷策略以提升「靄華」在香港之形像，並將繼續透過在各媒體及不同平台（例如報章、雜誌、電視、電台廣播節目及網上）刊登廣告以推廣本集團、按揭中心及客戶服務中心。該等廣告亦會針對特定類型客戶的外籍家務助理使用本集團之典當貸款服務。本集團所有宣傳單張及小冊子將設有中英文本，甚至設有其他外語文本，以迎合本集團典當貸款業務之外籍家務助理客戶。

本集團董事深信，上述營銷策略將提升「靄華」之品牌名稱以及按揭中心及客戶服務中心之知名度，繼而將會增加本集團在典當貸款業務及按揭抵押貸款業務之市場份額。

本集團之主要業務活動

本集團是一間香港融資服務供應商，主要提供短期有抵押融資，包括典當貸款及按揭抵押貸款。本集團提供須以個人財產為抵押品用作擔保的典當貸款以及第一及次級按揭抵押貸款。

於截至二零一一年二月二十八日止兩個年度、截至二零一二年二月二十九日止年度各年及截至二零一二年十一月三十日止九個月，典當貸款之利息收入所貢獻之營業額分別約40,400,000港元、45,300,000港元、52,400,000港元及42,900,000港元，分別佔本集團總營業額約86.5%、82.8%、78.9%及81.5%，而本集團按揭抵押貸款業務之利息收入所貢獻之營業額則分別約200,000港元、800,000港元、3,200,000港元及4,800,000港元，分別佔本集團總營業額約0.3%、1.5%、4.8%及9.1%。

典當貸款服務

典當貸款為以個人財產(例如黃金、珠寶及鑽石、手錶及消費電子產品)為抵押品用作擔保的貸款。往績記錄期間內及於最後實際可行日期,本集團之12家典當店設於香港多個地點,向公眾提供典當貸款服務。於最後實際可行日期,本集團合共有40名員工在其12家典當店工作。

本集團擁有當押商牌照及放債人牌照。當押商條例規定,不超過100,000港元金額之每個農曆月之利率不應超過3.5%,而當自墊付典當貸款日期起計四個農曆月屆滿時,倘抵押品仍未獲贖回或並無重續貸款,抵押品將成為當押商之財產。因此,根據本集團之當押商牌照發放之典當貸款,本集團一般向其客戶發放為期四個農曆月之典當貸款,每個農曆月之利率為3.5%。

本集團之放債人牌照讓其靈活地以不同利率、貸款金額及期限發放典當貸款,例如向其客戶提供超過100,000港元之貸款。本集團之放債人牌照由靄華香港持有,而本集團已獲准於其各典當店以放債人身份進行業務。

以靄華香港名義根據本集團之放債人牌照發放之典當貸款亦由個人財產擔保。發放該等典當貸款之程序與根據本集團之當押商牌照發放之典當貸款之程序相若。根據本集團之放債人牌照發放之典當貸款,本集團向其客戶發放為期一至四個農曆月之典當貸款,利率由雙方議定但不超過每個農曆月3.5%。根據放債人條例,本集團禁止向其客戶以超過60%之實際年利率發放典當貸款。

當押商條例規定當押商發放貸款金額之最高限額為100,000港元,而放債人條例則並無對貸款金額施以限制。因此,就超過100,000港元之任何典當貸款而言,本集團須遵守放債人條例,並根據本集團之放債人牌照發放該等典當貸款。本集團根據當押商條例及放債人條例均可發放不超過100,000港元之典當貸款。本集團一般根據其當押商牌照發放該等典當貸款,然而,為符合本集團客戶之不同融資需要(例如四個農曆月以外之貸款期限),本集團亦將按個別情況考慮根據其放債人牌照發放該等典當貸款。

誠如本公司之香港法律顧問Pang & Co.所告知,根據當押商條例,提供超過限額(即超過100,000港元)之任何典當貸款,將不適用於當押商條例,而有關貸款則將由放債人條例規管,故本集團於根據其放債人牌照發放超過按當押商條例規定100,000港元之限額的典當貸款時,並無違反當押商條例之條文。

業 務

下表載列分別根據本集團之當押商牌照及放債人牌照而發放典當貸款之主要條款：

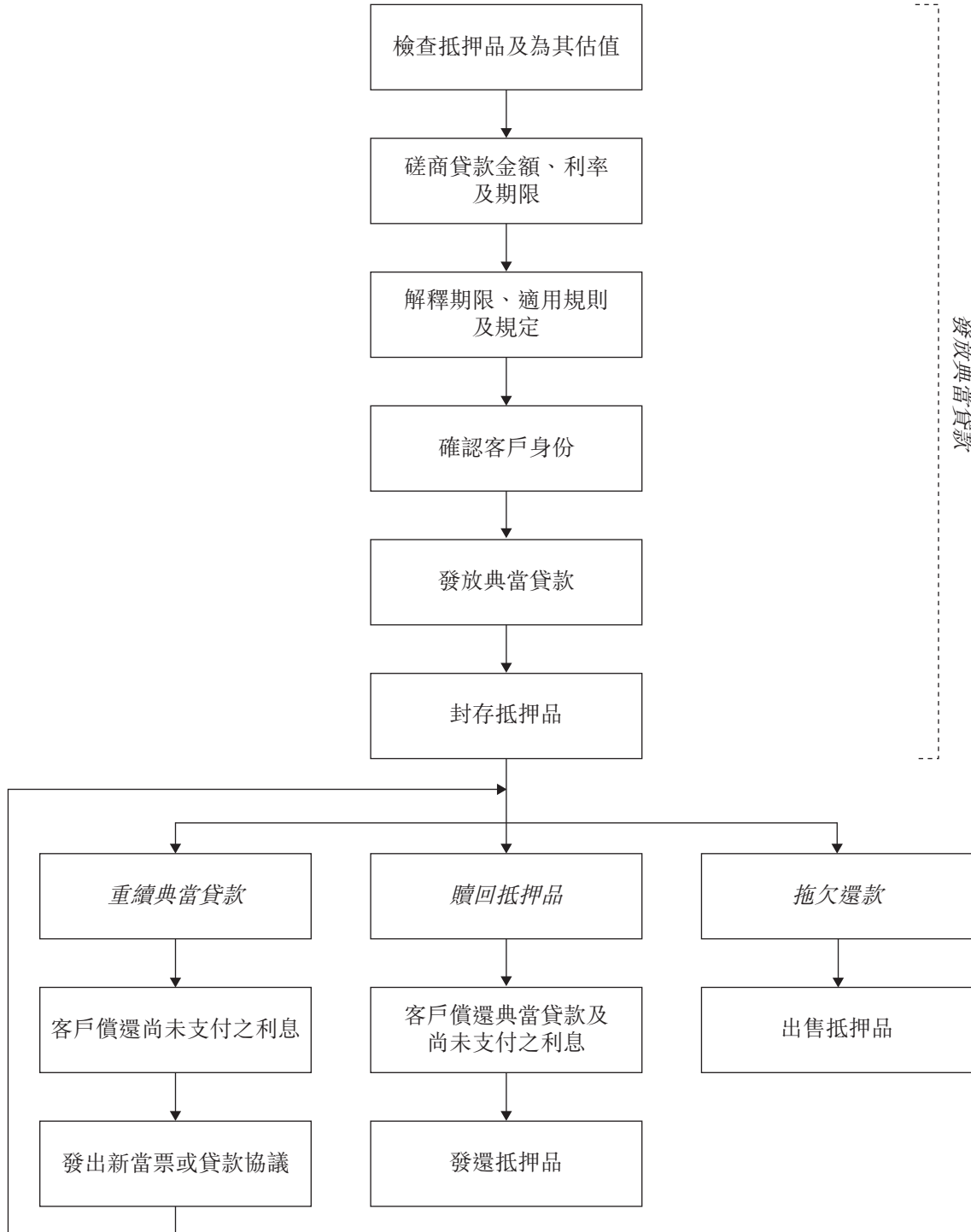
	根據以下牌照發放之典當貸款	
	當押商牌照	放債人牌照
貸款金額	不超過100,000港元	並無限制
利率	每個農曆月不超過3.5%	每個農曆月不超過3.5%
期限	四個農曆月	雙方議定之一至四個農曆月 期限
文件	當票	貸款協議

於典當貸款期限內，客戶可透過償還貸款金額及尚未支付之利息，隨時贖回彼等之抵押品。客戶亦可於繳清上一個期限尚未支付之利息後重續彼等之典當貸款期限。於典當貸款期限屆滿時，本集團或會出售尚未贖回之抵押品。於截至二零一一年二月二十八日止兩個年度、截至二零一二年二月二十九日止年度各年及截至二零一二年十一月三十日止九個月，出售經收回資產之收益為本集團帶來之營業額分別約6,100,000港元、8,600,000港元、10,800,000港元及4,900,000港元，分別佔本集團總營業額約13.2%、15.7%、16.3%及9.4%。有關出售本集團抵押品之其他詳情，請參閱本招股章程「業務 — 本集團之主要業務活動 — 典當貸款服務 — 拖欠還款」一節。

業 務

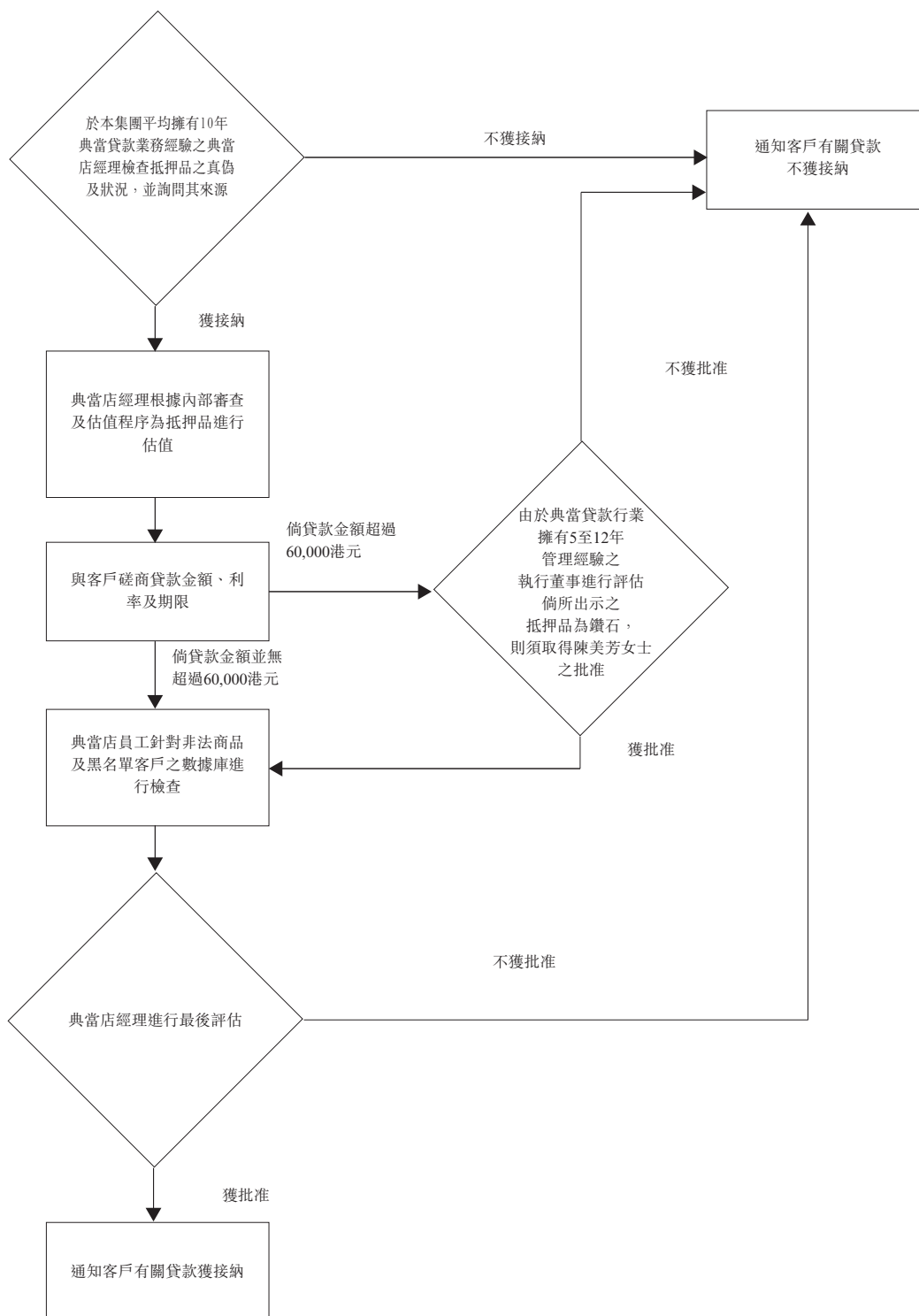
於二零一二年十一月三十日，尚未清還之典當貸款金額(包括根據本集團之當押商牌照及本集團之放債人牌照發放之典當貸款)約為123,100,000港元。

下圖載列本集團典當貸款服務所涉及之步驟：



發放典當貸款

以下流程圖顯示有關本集團典當貸款服務之抵押品之一般估值程序及貸款審批程序：



i. 檢查抵押品及為其估值

當客戶於本集團典當店提呈抵押品時，本集團將按照本集團之內部程序評估該抵押品。本集團將檢查抵押品是否屬真品，以及抵押品是否有任何損壞或瑕疵。本集團亦將查詢抵押品之來源，倘有任何疑問，本集團將尋求其高級管理層之進一步批准。本集團將通知客戶有關檢查之結果。在滿足上述條件後，本集團隨後將按照本集團之內部程序為抵押品估值。

本集團典當店之經理負責為抵押品估值。本集團董事深信，彼等擁有足夠經驗及資格為抵押品進行估值，皆因彼等已加入本集團平均約10年，並於典當貸款行業擁有8至30年豐富經驗。此外，倘就任何類型抵押品而向客戶發放之貸款金額超過60,000港元，則必須取得本集團執行董事之事先批准；特別是，就以鑽石為抵押品而貸款金額超過60,000港元，須取得陳美芳女士之事先批准。本集團主席及行政總裁兼執行董事陳啟豪先生於典當貸款業務已擁有逾12年之經驗，而本集團營運總監兼執行董事陳美芳女士在為抵押品估值方面已擁有逾5年之經驗，並為英國寶石學協會院士，取得英國寶石學協會及寶石檢測實驗室之寶石學文憑及鑽石文憑。有關本集團執行董事背景之其他詳情，請參閱本招股章程「董事、高級管理層及僱員 — 董事 — 執行董事」一節。

本集團之典當店經理為抵押品進行估值時須嚴格遵守本集團之內部手冊，其載列與各類抵押品貸款對估值比率有關之政策，以及用作檢查抵押品真偽之程序及設備。此外，本集團員工與高級管理層會於典當店舉行定期討論，讓本集團員工獲悉抵押品之現行市場價格之最新消息，而本集團員工亦可出席二手產品交易商與本集團高級管理層於典當店就抵押品之出售價格進行之磋商會議。於往績紀錄期間內及直至最後實際可行日期，本集團董事並不知悉任何有關本集團員工未能識別任何偽冒抵押品之情況。

以下載列本集團接受之主要抵押品類型之評估及估值程序：

(a) 黃金及珠寶

本集團將量度黃金或珠寶之重量，倘抵押品為珠寶，則會觀察其顏色及設計。本集團亦將使用放大鏡檢查黃金純度及品牌標記之記號。倘有任何疑問，本集團將採用酸性測試，以驗證黃金之純度及真偽。

根據金銀業貿易場(於香港之註冊協會，為金銀及貴金屬交易提供交易平台、設施及相關服務)所報之黃金價格，本集團將按黃金價格之即時報價約80%提供貸款金額。

(b) 鑽石

本集團將檢查鑽石之克拉，並將使用放大鏡觀察其切割及內外特徵。鑑定設備亦用作測試鑽石之真偽。

本集團將根據鑽石之淨度、切割、色澤、重量及熒光測試為鑽石評級。本集團乃根據鑽石之等級及本集團自Rapaport集團(於鑽石及珠寶市場之官方服務供應商)訂閱之Rapaport鑽石報價表提供貸款金額，有關報價表為不同等級之鑽石提供價目表並會每星期更新。根據鑽石之狀況，本集團向其客戶發放之貸款金額通常為最新Rapaport鑽石報價表所提供鑽石價值之約50%。

倘客戶可提供美國寶石學協會報告(GIA報告)、國際寶石學協會報告(IGI報告)或本集團能夠驗證鑽石之真偽及等級之其他認可協會報告，本集團則可能提供較高之貸款金額。

(c) 手錶

當本集團收取客戶之手錶時，本集團將觀察手錶之零件，例如其錶面、時分針及錶帶。本集團亦將使用放大鏡觀察手錶之表面及日曆。倘有任何疑問，本集團將檢查手錶之內部結構。

本集團各典當店具備兩份更新價目表，一份為由官方經銷商編製以供參考之零售價目表，而另一份則由平行進口商為各知名品牌手錶型號編製之平行進口批發價格。本集團自平行進口商取得兩份價目表，而本集團將與彼等保持緊密聯繫，從而確保本集團之價目表為最新資料。根據手錶之狀況及客戶是否擁有手錶之任何證書或購買收據，本集團發放之貸款金額通常不超過平行進口批發價格之70%。倘手錶並非來自知名品牌，本集團將在向客戶發放貸款金額前諮詢二手手錶交易商。

(d) 消費電子產品

本集團接受作為抵押品之消費電子產品主要包括流動電話、相機、攝錄機及筆記本電腦。本集團將觀察電子產品之狀況及是否有任何瑕疵或損壞。

本集團已不時自電子產品二手產品交易商取得一系列二手消費電子產品之更新價目表。根據電子產品之狀況，本集團發放之貸款金額將通常不超過價目表所示二手價格之80%。

ii. 磋商貸款金額、利率及期限

於檢查抵押品及為其估值後，本集團將向其客戶發放貸款金額。客戶可與本集團磋商所發放之貸款金額，而本集團可參考客戶之信貸記錄及是次貸款金額而調整所實際發放之貸款金額。根據客戶之要求，本集團亦將降低貸款金額以迎合彼等之需要。根據當舖商規例，本集團就每項交易所發放之最高貸款金額為100,000港元，而在放債人條例項下則並無貸款金額之限制。本集團向其客戶發放之貸款金額一向低於本集團為抵押品作出之估值。一般來說，本集團發放為期一至四個農曆月之典當貸款，每個農曆月之利率為3.5%。根據客戶之要求及取決於彼等之信貸記錄，在當舖商條例及放債人條例許可之情況下，本集團亦可按雙方議定之利率及期限發放典當貸款，以迎合彼等之需要。

業 務

本集團之典當貸款服務於往績紀錄期間內之主要經營數據概述如下：

	截至二零一零年 二月二十八日止年度	截至二零一一年 二月二十八日止年度	截至二零一二年 二月二十九日止年度	截至二零一二年 十一月三十日止九個月
交易數量				
根據本集團當舖商 牌照	138,000	140,000	140,000	106,000
根據本集團 放債人牌照 ⁽¹⁾⁽²⁾	8,000	7,000	8,000	1,000
	146,000	147,000	148,000	107,000
總貸款金額				
根據本集團當舖商 牌照	340,600,000港元	378,800,000港元	431,500,000港元	366,400,000港元
根據本集團 放債人牌照 ⁽²⁾	20,800,000港元	35,000,000港元	81,600,000港元	47,700,000港元
	361,400,000港元	413,800,000港元	513,100,000港元	414,100,000港元
貸款規模範圍	40港元– 620,000港元	50港元– 1,200,000港元	40港元– 2,000,000港元	50港元– 2,000,000港元
平均貸款金額	2,500港元	2,800港元	3,500港元	3,900港元
利率範圍 ⁽³⁾	每個農曆月 1.0%–3.5%	每個農曆月 1.5%–3.5%	每個農曆月 1.0%–3.5%	每個農曆月 2.0%–3.5%
平均利率 ⁽⁴⁾	每個農曆月3.43% 或每年41.16%	每個農曆月3.43% 或每年41.16%	每個農曆月3.45% 或每年41.40%	每個農曆月3.46% 或每年41.52%
貸款期限範圍 ⁽³⁾	一至四個農曆月	一至四個農曆月	一至四個農曆月	一至四個農曆月
平均貸款償還期 ⁽⁵⁾	78天	85天	83天	83天
重續貸款數目	60,000	63,000	64,000	47,000
貸款重續比率 ⁽⁶⁾	41.1%	42.9%	43.2%	43.8%
貸款減值比率 ⁽⁷⁾	0.2%	0.1%	0.1%	0.1%
貸款拖欠率 ⁽⁸⁾⁽⁹⁾	11.8%	10.0%	8.4%	9.1%

附註：

- (1) 鑒於根據本集團之放債人牌照所發放典當貸款之條款可由客戶與本集團商議確定，於往績紀錄期間內，本集團已根據其放債人牌照向選擇條款更為靈活之典當貸款的客戶發放大量100,000港元以下之典當貸款。
- (2) 包括並無完全符合放債人條例之典當貸款。於截至二零一一年二月二十八日止兩個年度、截至二零一二年二月二十九日止年度各年及截至二零一二年十一月三十日止九個月，分別有54、104、153及4宗根據放債人牌照就超過100,000港元之典當貸款而錯誤向客戶發出當票之事件，涉及貸款總額分別約為8,900,000港元、16,000,000港元、23,100,000港元及600,000港元。本集團之法律顧問認為，相關當票遺漏借款人之簽名已構成違反放債人條例第18條之行為。有關更多詳情請參閱本招股章程「業務 — 監管合規」一節。
- (3) 根據當舖商條例，典當貸款之利率乃根據「農曆月」計算，因此按每「農曆月」基準披露。
- (4) 平均利率指年／期內本集團各典當貸款利率之算術平均數。平均年利率僅供說明用途，並以每年12個農曆月為基準計算。
- (5) 平均貸款償還期指本集團客戶償還貸款之平均天數。
- (6) 貸款重續比率乃按年／期內重續貸款數目除以貸款交易總數計算。
- (7) 貸款減值比率乃按於相關年／期末之貸款減值撥備除以於同年年末／同期期末之尚未支付之典當貸款應收款項結餘計算。
- (8) 貸款拖欠率乃按相關年度／期間內拖欠貸款總額除以已發放貸款總額計算。
- (9) 倘本集團之典當貸款還款遭拖欠，則本集團將出售經收回資產。於往績紀錄期間，本集團錄得出售經收回資產之收益為相關抵押品之出售價值與相關貸款金額加相關應計利息之差額所產生的收益。

業 務

本集團典當貸款之利息收入按地區及抵押品類型之明細概述如下：

	截至二零一零年二月二十八日 止年度				截至二零一一年二月二十八日 止年度				截至二零一二年二月二十九日 止年度				截至二零一二年十一月三十日 止九個月				
	黃金、珠寶及鑽石		手錶	其他(附註)	黃金、珠寶及鑽石		手錶	其他(附註)	黃金、珠寶及鑽石		手錶	其他(附註)	黃金、珠寶及鑽石		手錶	其他(附註)	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
香港島	13,244	1,551	253	15,048	15,837	2,033	339	18,209	17,979	2,699	474	21,152	14,030	2,556	337	16,923	
九龍	3,482	3,850	238	7,570	3,704	3,919	234	7,857	4,179	4,045	306	8,530	3,440	3,260	328	7,028	
新界	10,502	6,754	482	17,738	12,098	6,563	544	19,205	13,952	7,892	825	22,669	11,611	6,411	880	18,902	
	27,228	12,155	973	40,356	31,639	12,515	1,117	45,271	36,110	14,636	1,605	52,351	29,081	12,227	1,545	42,853	

本集團之典當貸款總額按地區及抵押品類型之明細概述如下：

	截至二零一零年二月二十八日 止年度				截至二零一一年二月二十八日 止年度				截至二零一二年二月二十九日 止年度				截至二零一二年十一月三十日 止九個月				
	黃金、珠寶及鑽石		手錶	其他(附註)	黃金、珠寶及鑽石		手錶	其他(附註)	黃金、珠寶及鑽石		手錶	其他(附註)	黃金、珠寶及鑽石		手錶	其他(附註)	總計
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
香港島	94.0	16.2	3.2	113.4	119.8	16.7	4.0	140.5	144.2	22.0	5.6	171.8	110.1	26.5	4.0	140.6	
九龍	33.0	42.2	4.0	79.2	38.0	45.9	4.1	88.0	42.8	53.9	5.8	102.5	34.2	50.5	5.7	90.4	
新界	94.0	63.9	10.9	168.8	106.8	66.4	12.1	185.3	130.4	89.6	18.8	238.8	99.9	66.2	17.0	183.1	
	221.0	122.3	18.1	361.4	264.6	129.0	20.2	413.8	317.4	165.5	30.2	513.1	244.2	143.2	26.7	414.1	

附註： 其他主要包括消費電子設備及其他個人財產。

iii. 解釋條款、適用規則及規定

本集團員工將向客戶解釋典當貸款之條款、與典當貸款有關之香港適用規則及規定，包括(但不限於)典當貸款之期限、利息之計算方法、重續方法及拖欠還款之後果。

iv. 確認客戶身份

倘客戶同意本集團提供之貸款金額及條款，本集團員工將首先查核數據庫以查看上述抵押品是否非法商品及客戶是否被列入黑名單。有關本集團典當貸款服務之內部監控措施，請參閱本招股章程「業務 — 內部監控」一節。

客戶須在本集團發放典當貸款前向本集團員工提交彼之確認身份文件。客戶姓名、確認身份文件之數量、住址、抵押品詳情(包括任何損壞或瑕疵、所發放之典當貸款金額、發放日期、屆滿日期及當票或貸款協議編號)之資料將輸入至本集團之電腦系統。

v. 發放典當貸款

在將當票或貸款協議及典當貸款之現金交予客戶前，本集團典當店之其中兩名員工將查核當票或貸款協議等資料及金額之準確性。根據本集團之當押商牌照，本集團將就其發放之典當貸款向客戶發出當票，而根據放債人牌照，本集團將就其發放之典當貸款發出貸款協議。於往績紀錄期間內，誠如本集團之法律顧問所告知，本集團根據放債人牌照就其發放之典當貸款而向其客戶發出當票之事件，構成違反放債人條例第18條。有關其他詳情，請參閱本招股章程「業務 — 監管合規」一節。當票或貸款協議呈列客戶姓名、確認身份編號及住址、所發放之貸款金額、抵押品及屆滿日期之資料。當押商條例及放債人條例之相關條文載列於當票或貸款協議(倘適用)背面。客戶及典當貸款資料將輸入至本集團之數據庫，而本集團將保留當票或貸款協議之副本。

vi. 封存抵押品

客戶須在將用作保存其抵押品之塑膠袋之封條簽署。封條為一次性且在撕下後將不能復原。除非抵押品由客戶贖回，或於拖欠償還典當貸款後將由本集團出售，否則塑膠袋在封存後將不會被打開。本集團董事深信，該安排將加強客戶對本集團之信心，皆因彼等之抵押品於相關典當貸款期限內獲保證不會被挪用。載有抵押品之已封存塑膠袋將與相關當票或貸款協議一併存置，並存放於相關典當店之保險箱。

重續典當貸款

於典當貸款期限結束前，客戶可前往本集團典當店申請重續典當貸款。客戶須提交當票或貸款協議，並支付按每個農曆月基準計算之尚未支付之利息。本集團將向客戶發出具有新屆滿日期及附帶與上一期典當貸款相同條款之新當票或貸款協議。於往績紀錄期間內，本集團發放之重續典當貸款總數分別約60,000項、63,000項、64,000項及47,000項，而貸款總額分別約154,500,000港元、170,100,000港元、225,100,000港元及186,100,000港元。

贖回抵押品

於典當貸款之屆滿日期當日或之前，客戶可透過提交當票或貸款協議，以及償還典當貸款金額連同按每個農曆月基準計算之尚未支付之利息，自本集團贖回其抵押品。本集團隨

後將向客戶發還抵押品。於往績紀錄期間內，本集團典當貸款之平均貸款還款期分別約78天、85天、83天及83天。

拖欠還款

於典當貸款期限結束前，倘客戶並無贖回抵押品或重續典當貸款，該客戶則被視為已拖欠償還典當貸款。本集團可全權酌情決定於貸款期結束後向客戶提供長達六個星期之寬限期，於有關期間內，本集團可容許彼等重續典當貸款及／或贖回抵押品。於貸款期限或提供之寬限期結束前，倘客戶並無贖回抵押品或重續典當貸款，本集團將進行出售抵押品。

就本集團根據其放債人牌照發放之典當貸款而言，儘管放債人條例之條文並無要求本集團向客戶發還出售抵押品之盈餘(即抵押品之銷售所得款項扣除貸款本金及累計利息後之剩餘金額)，誠如法律顧問所告知，客戶可對本集團採取法律行動，以索取該等盈餘。此外，誠如本公司之香港法律顧問Pang & Co.所告知，根據當押商條例第17條，倘於四個農曆月屆滿前抵押品仍未獲贖回或並無重續貸款，抵押品將成為當押商之財產。因此，就本集團根據其當押商牌照發放之典當貸款而言，自出售抵押品所產生之全部銷售所得款項，將屬於本集團。有見及此，本集團僅面對其根據放債人牌照發放典當貸款之上述盈餘之潛在申索。誠如本公司之香港法律顧問Pang & Co.進一步所告知，根據香港法例第347章時效條例第20(2)條，自申索行動日期(即出售抵押品之日期起)起計六年屆滿後，本集團客戶可能被禁止索取有關盈餘。於最後實際可行日期，在上述法定時效期限內，根據本集團之放債人牌照有關其發放之典當貸款而出售抵押品之總盈餘金額約為1,000,000港元。除於二零一二年十月本集團曾有一次向一名客戶退還盈餘86,000港元外，直至最後實際可行日期，並無其他客戶向本集團收取或索取有關盈餘。

本集團已通知及將通知根據本集團之放債人牌照於二零一二年七月後獲發典當貸款之客戶，前往本集團典當店收取該等盈餘，以盡量減低對本集團採取法律行動之機會。

控股股東已以本集團為受益人簽立彌償契據，據此彼等將共同及各別向本集團各成員公司作出彌償，(其中包括)就有關本集團任何成員公司因保留上市前根據本集團之放債人牌照發放之典當貸款而出售抵押品之收益，對本集團採取之任何法律行動而可能直接或間

接產生、承受或應計之所有開支、付款、款項、支銷、費用、要求、索償、賠償、損失、成本(包括但不限於法律及其他專業費用)、收費、負債、罰金、處罰及稅項。有關其他彌償契據詳情，請參閱本招股章程附錄四「E.其他資料 — 1.遺產稅、稅項及其他彌償保證」一節。

本集團已與眾多二手產品交易商建立聯繫，以出售本集團之抵押品。本集團將聯絡不同交易商以取得抵押品之初步報價。一般來說，該等交易商將每月前往本集團典當店以購買抵押品，並於本集團典當店與本集團高級管理層進一步磋商該等抵押品之價格。一般來說，抵押品之價格由本集團執行董事及二手產品交易商議定，而每批抵押品以現金或支票結算。對於日後之抵押品價格，二手產品交易商將參考現行之二手市場價格作出。

於截至二零一一年二月二十八日止兩個年度、截至二零一二年二月二十九日止年度各年及截至二零一二年十一月三十日止九個月，本集團分別有17名、20名、20名及32名二手產品交易商自本集團購買抵押品。該等二手產品交易商均為獨立第三方，而本集團並無與該等二手產品交易商訂立任何長期銷售協議。

按揭抵押貸款服務

為多元化發展本集團之貸款組合及滿足本集團不同客戶之需要，本集團於往績紀錄期間內透過向客戶提供按揭抵押貸款擴大集團業務。本集團於二零零九年六月起發放一項按揭抵押貸款，並於二零一零年七月開始全面開展按揭抵押貸款業務。本集團根據放債人牌照經營按揭抵押貸款業務。本集團於灣仔之按揭中心向其客戶提供按揭抵押貸款服務，並提供第一按揭抵押貸款(透過首次抵押房地產作擔保)及次級按揭抵押貸款(透過已作第一或較高級別抵押之已質押房地產次級抵押作擔保)。本集團接受之按揭抵押房地產包括住宅物業，例如公寓、村屋及商業房地產(例如停車場及辦公室)，而本集團之按揭抵押貸款乃提供予個人客戶及企業客戶。

於最後實際可行日期，本集團為其按揭抵押貸款業務聘用了五名於按揭抵押貸款行業平均約有3年經驗的員工，於往績紀錄期間內，本集團已發放99項新按揭抵押貸款。於截至二零一一年二月二十八日止兩個年度、截至二零一二年二月二十九日止年度各年及截至二零一二年十一月三十日止九個月，本集團按揭抵押貸款服務之利息收入所貢獻之營業額分別約200,000港元、800,000港元、3,200,000港元及4,800,000港元，分別佔本集團之總營業額約0.3%、1.5%、4.8%及9.1%。本集團董事認為，本集團按揭抵押貸款服務之業績一直理想，而本集團致力擴大其按揭抵押貸款業務。

業 務

下表載列於截至二零一一年二月二十八日止兩個年度、截至二零一二年二月二十九日止年度各年及截至二零一二年十一月三十日止九個月，按按揭抵押房地產類型分類之利息收入所貢獻之營業額。

	截至 二零一零年 二月二十八日 止年度 港元	截至 二零一一年 二月二十八日 止年度 港元	截至 二零一二年 二月二十九日 止年度 港元	截至 二零一二年 十一月三十日 止九個月 港元
住宅按揭抵押貸款	156,956	800,749	2,662,431	4,371,947
商業按揭抵押貸款	—	22,604	529,880	430,718
	<u>156,956</u>	<u>823,353</u>	<u>3,192,311</u>	<u>4,802,665</u>

下表載列於截至二零一一年二月二十八日止兩個年度、截至二零一二年二月二十九日止年度各年及截至二零一二年十一月三十日止九個月，按按揭抵押貸款類型分類之利息收入所貢獻之營業額。

	截至 二零一零年 二月二十八日 止年度 港元	截至 二零一一年 二月二十八日 止年度 港元	截至 二零一二年 二月二十九日 止年度 港元	截至 二零一二年 十一月三十日 止九個月 港元
第一按揭抵押貸款	156,956	823,353	2,209,390	2,982,893
次級按揭抵押貸款	—	—	982,921	1,819,772
	<u>156,956</u>	<u>823,353</u>	<u>3,192,311</u>	<u>4,802,665</u>

於二零一二年十一月三十日，本集團之尚未支付按揭抵押貸款約為71,400,000港元。

業 務

本集團之按揭抵押貸款服務於往績紀錄期間內之主要經營數據如下：

	截至二零一零年 二月二十八日 止年度	截至二零一一年 二月二十八日 止年度	截至二零一二年 二月二十九日 止年度	截至二零一二年 十一月三十日 止九個月
<i>新按揭抵押貸款案例⁽¹⁾</i>				
貸款案例數量 ⁽²⁾	2	12	31	54
貸款總額	3,900,000港元	23,200,000港元	38,300,000港元	67,000,000港元
貸款金額範圍	1,600,000港元– 2,300,000港元	500,000港元– 6,600,000港元	100,000港元– 5,000,000港元	100,000港元– 6,200,000港元
平均貸款金額	2,000,000港元	1,900,000港元	1,200,000港元	1,200,000港元
每年實際利率範圍	10.0%–12.3%	7.8%–24.0%	8.0%–30.0%	9.6%–25.2%
貸款期限範圍	3–24個月	6–120個月	6–240個月	6–240個月
平均貸款期限	14個月	24個月	61個月	61個月
平均貸款對估值比率 ⁽³⁾	46.6%	41.3%	34.2%	32.1%
<i>重續按揭抵押貸款個案</i>				
重續貸款數目	2	1	3	5
重續貸款比率	50%	7.7%	8.8%	8.5%
平均年利率 ⁽⁴⁾	10.6%	11.1%	16.3%	14.9%
	於二零一零年 二月二十八日	於二零一一年 二月二十八日	於二零一二年 二月二十九日	於二零一二年 十一月三十日
<i>尚未償還貸款數目</i>				
第一按揭抵押貸款	2	9	13	33
次級按揭抵押貸款	零	零	9	24
	2	9	22	57
<i>尚未償還貸款總金額</i>				
第一按揭抵押貸款	2,900,000港元	22,200,000港元	20,700,000港元	46,400,000港元
次級按揭抵押貸款	零	零	11,900,000港元	25,000,000港元
	2,900,000港元	22,200,000港元	32,600,000港元	71,400,000港元

附註：

- (1) 指年／期內所發放之新按揭抵押貸款個案。
- (2) 本集團所有按揭抵押貸款均根據本集團之放債人牌照發放。

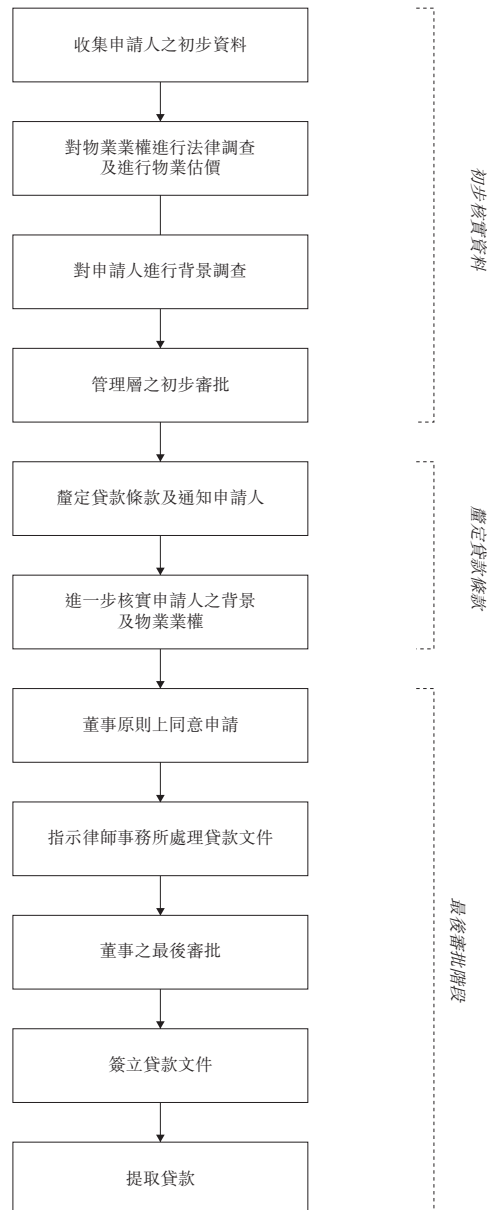
業 務

(3) 平均貸款對估值比率指年／期內按揭抵押貸款之貸款對估值比率之算術平均數。

(4) 平均利率指年／期內按揭抵押貸款利率之算術平均數。

發放按揭抵押貸款

本集團自收集客戶初步資料至貸款提取，一般可在數日內完成向客戶發放按揭抵押貸款。下圖載列本集團按揭抵押貸款服務所涉及之步驟：



i. 初步核實資料

於收取申請人有關將予按揭抵押房地產之資料及要求之貸款金額後，本集團將索取彼等之身份證明、背景及聯絡資料。本集團亦將對申請人進行背景調查、信貸調查、以及破產及清盤調查。就次級按揭抵押貸款之申請而言，本集團亦將向申請人索取根據第一按揭抵押有關還款進度及尚未支付貸款金額之資料，以及銀行對賬單及銀行存摺副本。倘本集團認為須就按揭抵押貸款作出個人擔保，本集團將索取有關擔保人財務背景之資料，並將對擔保人進行信貸調查以及破產及清盤調查。如有需要，本集團可就將予按揭抵押房地產之初步估值諮詢獨立測量師。該等資料隨後將提交予本集團管理層作初步審批。本集團並不接納位於香港以外之房地產作為抵押。

ii. 釐定貸款條款

本集團執行董事將按個別基準釐定按揭抵押貸款之要約條款，例如貸款金額及利率以及還款期，並考慮申請人之背景及下列其他因素：

- 貸款期限；
- 按揭抵押房地產之任何產權負擔；
- 按揭抵押房地產之流動性及可銷性；
- 在申請次級按揭抵押貸款之情況下，第一按揭抵押貸款之尚未支付貸款；
- 在申請次級按揭抵押貸款之情況下，第一按揭抵押貸款之還款狀況；
- 按揭抵押房地產之估值。

本集團於釐定貸款條款時極度重視按揭抵押房地產之估值。本集團亦將參考在香港擁有類似規模之競爭對手所提供之現行市場條款，藉以保留競爭力。本集團自二零一一年初起按最優惠利率加固定差額為基準，就本集團之按揭抵押貸款向客戶收費，而於二零一一年之前，本集團則按固定利率向客戶收費。客戶將須提供進一步資料，例如住址證明及銀行賬單以助申請。本集團對核實結果表示滿意後方向申請人發出要約函件。

iii. 最後審批階段

於收取客戶就回應本集團之確認函件所發出之接納要約函件後，本集團執行董事將負責進一步處理申請人之信貸評估，並根據本集團所進行背景審查及法律調查之結果，在彼等認為合適之情況下批准有關申請。

本集團可能需要一份由本集團委聘之獨立測量師就將予按揭抵押房地產發出之詳盡估值報告。本集團並無與任何測量師行訂立任何長期僱用協議。倘涉及知名度較低之房地產（按交易量計算），且倘未能隨時自公開途徑（包括香港土地註冊處）獲得有關房地產之市場價格及流動性之市場資料，則本集團將在適當時候及按個別基準委聘測量師，以編製估值報告。本集團先前就編製擬作按揭抵押房地產之估值報告而委聘之獨立測量師測建行（香港）有限公司之主要負責員工，乃香港測量師學會之會員。本集團員工亦可在適當時候對房地產進行實地考察，以評估其狀況。本集團隨後將委聘律師事務所處理有關按揭抵押貸款之法律文件，並於本集團獲悉房地產擁有良好業權後通知客戶有關貸款之審批。提取貸款將於簽署由律師事務所編製之按揭抵押貸款協議及任何其他相關文件後方可作實。為確保本集團企業客戶及高齡客戶之還款能力，本集團亦可要求有關公司之董事及最終股東提供個人擔保，而高齡客戶則由第三方提供個人擔保。本集團一般按不多於房地產市值75%之貸款對估值比率發放第一按揭抵押貸款。就發放本集團之次級按揭抵押貸款而言，有關尚未支付首次按揭抵押貸款金額及次級按揭抵押貸款金額之貸款對估值比率一般合共將不會超過房地產市場價格之75%，亦將取決於本集團對借款人還款能力之評估。本集團以放債人身份發放按揭抵押貸款，誠如本集團香港法律顧問Pang & Co.所告知，本集團不受香港金融管理局就發放按揭抵押貸款所頒佈的任何貸款對估值比率限制所規管。上述有關本集團次級按揭抵押貸款之貸款對估值比率最高上限75%，乃經由本集團董事於評估當前房地產市場狀況及所涉及風險以及本集團為減低其信貸風險所採取的措施後釐定。本集團董事將於必要時及彼等認為合適的時機調整有關本集團次級按揭抵押貸款之貸款對估值比率最高上限。

本集團典型按揭抵押貸款協議之主要特點

i. 償還貸款

一般來說，借款人須以支票方式每月分期償還尚未償還之貸款。本集團將於每月指定日期存入相關支票。倘有關支票於指定日期不獲兌現，本集團將聯絡借款人，而本集團一般能夠於翌日存入有關支票。

ii. 提早還款

本集團容許於本集團按揭抵押貸款之還款期內提早還款或部分還款。然而，本集團可能向客戶收取介乎貸款金額1%至12%之手續費，而本集團亦可能要求客戶承擔法律及估值費用。當本集團確認本集團已收取相關費用及尚未償還之還款總額時，本集團將安排贖回相關房地產之業權。於往績紀錄期間內，本集團收取之手續費合計以及本集團客戶承擔之法律及估值費用分別約為零、零、52,000港元及208,000港元。

iii. 逾期付款

對於客戶未能支付任何到期之貸款、利息或費用時，本集團保留權利要求即時償還貸款及利息，以及執行其作為承押人之權利以出售相關房地產。倘客戶於到期日後三天內無法支付每月分期按揭抵押貸款還款，而本集團員工已用盡不同方式跟進有關逾期還款後，該客戶則被視為已拖欠償還貸款。客戶一般須支付總額最高達1,000港元作為行政費用。於往績紀錄期間內及直至最後實際可行日期，本集團並無就向其客戶墊付之按揭抵押貸款面對任何拖欠案例。於往績紀錄期間內，本集團收取逾期付款之行政費分別為零、零、500港元及260港元。

iv. 加按抵押

本集團之貸款協議並無限制其客戶與本集團加按彼等之抵押。客戶與本集團將訂立一份新貸款文件，而有關文件之條款未必一定與原先貸款文件的條款相同。

v. 行政、法律及估值費用

本集團客戶須於下列情況承擔法律及估值費用，倘(i)貸款金額少於500,000港元；或(ii)貸款期限少於六個月。於截至二零一一年二月二十八日止兩個年度、截至二零一二年二月二十九日止年度各年及截至二零一二年十一月三十日止九個月，由本集團客戶承擔之上述法律及估值費用分別約為零、零、18,000港元及15,000港元。倘該等貸款於簽立貸款協議後並無於45天內提取，本集團亦可向其客戶收取行政費用，而有關行政費用一般相等於所發放貸款之每月利息。於往績紀錄期間內，本集團就並無於45天內提取之貸款收取行政費用分別約為零、零、25,000港元及28,000港元。

誠如本集團之法律顧問所告知，除上述(v)之法律及估值費用外，上述所有其他費用並不屬於放債人條例項下「利息」之定義。因此，該等費用將不會列入指定實際利率60%之計算方法。本集團董事確認，本集團就所發放全部按揭抵押貸款而向客戶收取之實際利率並無超過放債人條例所指之60%法定上限。

vi. 其他主要條款

下文載列本集團按揭抵押貸款(本集團於二零零九年開展此項服務直至往績紀錄期間結束時)之其他主要條款概要。

貸款類型	新貸款案例		貸款金額範圍	平均貸款金額	年利率範圍	平均貸款 期限	平均貸款 對估值比率	貸款對估值 比率範圍
	數目	商業用途						
第一按揭抵押貸款	64	14	100,000港元- 6,600,000港元	1,500,000港元	7.8%- 24.0%	66個月	43.3%	6.1%-71.4%
次級按揭抵押貸款	35	3	100,000港元- 4,000,000港元	1,100,000港元	13.3%-30.0%	35個月	17.4%	2.4%-64.5%
	<u>99</u>	<u>17</u>						

貸款追討程序

本集團過往並無就向客戶追討逾期按揭抵押貸款而委聘任何追討代理。倘出現拖欠償還按揭抵押貸款，本集團將首先致電相關客戶給予口頭提示。倘於口頭提示後仍未繳清逾期款項，本集團將向相關客戶發出書面提示及通知。倘有關金額已逾期而本集團未能聯絡相關客戶，或有關金額於本集團發出通知後7天內仍未繳清，本集團將就逾期貸款考慮對相關客

戶採取法律行動，並透過取得法院命令強制收回按揭抵押房地產之所有權。倘本集團獲判勝訴，就任何第一按揭抵押貸款而言，本集團應有權以公開拍賣或私人合約之方式出售按揭抵押房地產；就次級按揭抵押貸款而言，本集團應就房地產入稟法院，而擁有人應有責任自日後出售房地產之所得款項償還逾期貸款。在適當時候及按個別基準，本集團日後可能於尋求本集團法律顧問之法律意見後考慮委聘貸款追討代理。

政府有關抑制房地產市場投機活動之近期措施可能對本集團按揭抵押業務造成之影響

香港政府近期已推出措施抑制房地產市場之投機活動，及香港金融管理局亦已就認可機構提供按揭抵押貸款施加緊縮措施。有關措施之詳情於本招股章程「行業概覽 — 政府有關抑制房地產市場投機活動之近期措施」一節披露。政府引入上述措施可降低房地產市場之流動性，特別是，由於交易成本上漲，引入特別印花稅及買家印花稅可能抑制潛在物業買家購入住宅物業。因此，有關購置房地產之整體按揭抵押貸款需求可能下降及倘本集團因其任何貸款被拖欠而行使其於按揭抵押物業之執行權時，本集團之按揭抵押住宅物業未必可輕易地於市場上售出。倘本集團執行其擔保權以收回尚未償還貸款金額及應計利息，出售按揭抵押物業時間之任何延遲均可能為本集團之流動資金帶來不利影響。

除上文所述情況外，本集團董事認為所有該等措施最終將為我們的按揭抵押貸款業務帶來正面影響，原因為特別印花稅及買家印花稅均可能降低房地產市場之流動性，有意透過出售房地產滿足融資需求的房地產業主可能面臨困境，房地產市場之低流動性可能導致房地產價格下跌，及意欲出售其房地產之業主可能無法按其可接受之條款出售其房地產因而轉向本集團尋求其他融資方式。

另一方面，有意自認可機構(如銀行)取得融資的借款人將會遇上難題，原因為彼等將需要符合額外規定。因此，該等因房地產市場之流動性較低而難以出售其房地產或未能符合銀行所施加的額外規定的借款人將需要尋求其他方式以取得融資。

誠如本公司香港法律顧問Pang & Co所告知，有別於認可機構，作為持牌放債人，本集團不受香港金融管理局所頒佈的規例及限制所規限。尤其是，本集團可靈活調整其所發放按揭抵押貸款的貸款對估值比率。本集團相信，該靈活性將吸引到難以向認可機構取得融資的借款人。

此外，本集團董事認為，儘管海外政府近期推出量化寬鬆措施將增加全球銀行系統之流動資金及延長香港的低息環境，導致銀行業可能向借款人推出較低利率，因而可能令本集

團與銀行之短期有抵押融資服務競爭更為緊張，然而本集團之目標客戶主要為該等未能達到銀行所施加的更為嚴謹規定的人士。隨著本集團之營銷活動增加，本集團旨在把握此類按揭抵押貸款服務客戶，並同時推廣「靄華」之品牌名稱。

內部監控

本集團嚴格遵守有關典當貸款服務及按揭抵押貸款服務之內部監控系統。

本集團執行董事陳啟豪先生及陳美芳女士負責制定及監督本集團內部監控措施之實施情況。自彼等加入本集團起，彼等一直於制定及實施本集團之內部監控措施方面累積豐富經驗。本集團亦已委聘內部監控顧問以就本集團之內部監控措施執行議定程序，並於上市前就改進本集團之內部監控措施提供建議。

就本集團之典當貸款業務而言，本集團已採用內部監控程序，例如識別及評估借款人之信貸記錄，以及更重要是，為個人財產提供準確而接近之二手市場估值。對於風險管理方面，根據抵押品之類型，本集團按現行市場價格折讓之貸款對估值比率發放典當貸款，而有關價值乃參考抵押品之現行二手市場價格。本集團亦於典當店指定兩名分別於二零一二年二月及二零一二年四月加入本集團之普通全職員工，彼等先前均擁有會計經驗，負責監察典當店其他員工執行內部監控程序之情況。彼等將每日到訪本集團典當店，並反複查核典當店向總辦事處提交之數據以及抵押品之實際當票、貸款協議及數量，並檢查員工遵守內部監控措施之情況。

就本集團之按揭抵押貸款業務而言，本集團亦已採用內部監控程序，以識別及評估借款人之信貸記錄以及房地產之法律擁有權及準確估值。對於風險管理方面，本集團一般按不多於房地產市值75%之貸款對估值比率發放第一按揭抵押貸款。就發放本集團之次級按揭抵押貸款而言，有關第一按揭抵押貸款金額及次級按揭抵押貸款金額之總和將不會超過該房產市值75%之貸款對估值比率，亦將取決於借款人之還款能力。

本集團將於上市後委聘法律顧問，不時為本集團提供有關適用法例及法規變動之最新資料，以確定是否需要就本集團之營運及內部監控程序作出任何改動。於上市時，本集團亦將委聘內部監控顧問以定期檢討本集團之內部監控系統，及委聘合規顧問，為有關上市規則事宜向本集團提供意見。

典當貸款服務

本集團擁有就規管發放典當貸款及為抵押品估值之詳盡內部手冊。本集團員工須嚴格遵守本集團之內部手冊。本集團執行董事將定期到訪典當店以監察營運情況。下文載列有關本集團典當貸款服務之部分重大內部監控措施。

估值

為確保估值之準確性，抵押品乃根據本集團之估值內部指引於本集團典當店由其典當店經理作出估值。本集團之典當店經理將進行各項測試，以檢查抵押品之真偽。倘有任何疑問，彼等將向本集團執行董事尋求指示及確認。倘就任何類型抵押品而向客戶發放之貸款金額超過60,000港元，本集團之典當店經理必須取得本集團執行董事就發放有關貸款之批准，以及編製詳盡之估值報告。尤其是，倘以鑽石為抵押品而貸款金額超過60,000港元，本集團之典當店經理必須取得本集團其中一位執行董事陳美芳女士（彼為英國寶石學協會院士）之批准。倘向客戶發放之任何貸款金額超過10,000港元且以鑽石作為抵押品時，亦須保留詳盡之估值記錄。儘管本集團並無就各典當店每日可發放之典當貸款金額施以任何限制，倘本集團其中一家典當店於一天內發放之貸款總額超過250,000港元，相關典當店之員工須向本集團執行董事匯報所有抵押品之詳情，包括估值記錄。該等措施（包括就指定金額的貸款取得本集團執行董事的批准，尤其是有關接受鑽石作為抵押品且金額超過60,000港元的貸款須取得陳美芳女士的批准）已載入本集團的內部指引，並已於本集團所有典當店員工之間傳閱。本集團所有典當店員工於熟讀內部手冊之後須於其上簽署，以確認彼等清楚及將會遵守內部手冊。

指定員工過往及將會獲提供有關為抵押品估值之培訓課程。本集團之總辦事處亦將定期向其典當店之員工傳閱常見類型之抵押品（例如黃金、鑽石、手錶及部分電子消費產品）之更新價目表。抵押品之估值金額不應高於相關價目表之所述金額。本集團負責內部監控之兩名員工將每日到訪本集團典當店，以抽樣檢查典當貸款交易，從而確保其員工已遵守所提供之內部指引及價目表。本集團董事確認，於往績紀錄期間內，本集團並無因出售抵押品而面對任何重大虧損。

有關本集團向其客戶發放貸款金額之基準，請參閱本招股章程「業務 — 本集團之主要業務活動 — 典當貸款服務 — 檢查抵押品及為其估值」一節。

客戶

本集團於其數據庫存置黑名單客戶之資料，有關數據庫乃根據業內人士所提供之資料及內部資料來源而編寫。黑名單客戶包括該等具有典當偽冒或非法商品歷史之客戶。當本集團於其系統輸入客戶資料時，其系統將自動進行查核工作，以確保該客戶並無列入黑名單。本集團亦將在有需要時向警方提供各項交易之資料，包括客戶身份及抵押品。

當票及貸款協議

根據本集團之政策，本集團各典當店備有兩名員工檢查當票或貸款協議資料之準確性，從而確保該等資料與本集團數據庫記錄之詳細資料一致。典當店經理亦將複核有關資料。本集團之當票或貸款協議副本將與抵押品一併保存。本集團亦已制定政策，規定本集團員工須確保向每一位客戶清楚解釋典當貸款之條款以及香港的適用規則及法規。

倘客戶遺失原先之當票或貸款協議，而抵押品仍未獲贖回或出售，本集團將發出替換之典當貸款當票或協議。倘當票或貸款協議經已遺失，且客戶並不希望獲發替換之當票或協議，該客戶將須向本集團匯報有關遺失當票或貸款協議，而本集團將於其數據庫記錄該等資料。當客戶贖回抵押品時，根據本集團之政策，本集團各典當店備有兩名員工確保由客戶提呈之當票或貸款協議與本集團保存之副本一致，以及於發還抵押品前確保客戶之身份證明文件符合本集團之記錄。

現金

根據典當店之交易量，本集團典當店須存放不超過介乎400,000港元至800,000港元之現金。一旦超出有關限額，過剩之現金須存入相關典當店之銀行賬戶。存放於本集團典當店之現金不得帶離相關典當店，惟存入銀行者除外。

於向客戶提供現金前，根據本集團之政策，本集團各典當店備有兩名員工檢查典當貸款金額。本集團典當店之員工亦將於每日營業時間結束前就本集團各典當店編寫一份日常現金狀況報告，說明該特定典當店於該特定日使用現金及可用剩餘現金之情況。於每日營業時間結束前會於本集團各典當店由其中一名員工以人手點算現金，並由典當店經理複查。於

確認將以人手點算之現金金額與有關記錄進行核對後，以人手點算之現金將存放於典當店之保險箱。本集團各典當店之日常現金狀況報告將每日提交至本集團總辦事處以作記錄。本集團負責內部監控之兩名員工將每日到訪本集團典當店，以查核提交至總辦事處之數據以及於相關典當店存放之現金金額。

本集團董事確認，於往績紀錄期間內，本集團並無面對任何重大之現金虧損。

抵押品

各抵押品須於一次性塑膠袋內連同相關當票或貸款協議封存，而本集團要求客戶於塑膠袋之封條簽署。於特定日子收集之抵押品於該日子營業時間結束前於典當店由其中一名員工點算，並由典當店經理複查。倘抵押品之數量及資料與相關當票或貸款協議互相符合，則抵押品連同當票或貸款協議將按當票或貸款協議之日期及編號次序，存放於典當店之保險箱。典當店之員工須每日向總辦事處提交抵押品名單以作記錄。本集團負責內部監控之兩名員工將每日到訪本集團典當店，以查核抵押品名單及於相關典當店存放之抵押品實際數量。倘本集團員工須將抵押品帶離典當店（例如將抵押品帶至另一家典當店以向二手產品交易商出售有關抵押品），員工必須取得相關典當店經理之批准，並以書面方式記錄有關抵押品。

就出售抵押品而言，本集團各典當店之員工將編製抵押品名單作進一步分類。根據抵押品之類型及重量（倘適用），將進一步編寫於各典當店出售各類型抵押品之資產名單。就出售黃金而言，本集團執行董事將所出售黃金在銷售收據上所註明之重量與原先黃金重量表進行核對，以確保所有黃金經已出售且不會被挪用。就其他類型之抵押品而言，本集團將自其典當店收集所有相關抵押品，並就出售事項聯絡不同二手產品交易商。各典當店將予收集之銷售所得款項總額於銷售資產之個別名單點算及記錄。

為進一步防止抵押品遭挪用，本集團之政策為於日常營運中每間典當店由不同員工負責管理抵押品及管理現金，而負責員工於每日營業時間結束前以人手點算現金及抵押品須於本集團典當店經理之監督下進行並由其複查。

本集團董事確認，於往績紀錄期間內，本集團並無面對任何重大之抵押品虧損。

非法商品

當本集團客戶提呈抵押品時，本集團將詢問抵押品之來源。此外，警方將每天(公眾假期除外)向本集團典當店寄發警方通知，其中詳列非法商品之最新資料。緊隨收到警方通知後，本集團將非法商品之最新資料輸入至其數據庫。已提供之非法商品資料包括但不限於非法商品之類型、資料及序號。當本集團於貸款審批過程內將抵押品之資料輸入至其電腦系統時，其系統亦將自動進行查核工作，以確保提交之抵押品並無在非法商品之名單上。

本集團根據所提供之最新警方通知更新其非法商品之數據庫。然而，所提供之警方通知未必詳盡無遺，客戶可能有機會將非法商品帶入本集團，而該非法商品並無載於送交予本集團典當店之最新警方通知。倘警方懷疑本集團之任何抵押品為非法商品時，警方將扣押該等抵押品以作調查。倘警方於調查後未能立案，將會向本集團發還被扣押之抵押品。相反，倘警方能夠立案，且能夠識別抵押品之法律上擁有人，本集團將與抵押品之法律上擁有人磋商以達致雙方議定之解決方法。倘未能達成解決方法，有關個案將提交法院，而法院隨後將就本集團已提供之所有或任何部分典當貸款，釐定應付本集團之賠償金額。本集團已投購保險以保障本集團據此所承受虧損之80%。於相關保險單期限內，本集團各典當店之保險所保障之最高索償金額合共為200,000港元。

於往績紀錄期間，本集團曾遇到80、82、75及82宗事件涉及典當予本集團之抵押品被警方扣押以作調查，涉及之貸款總額分別約300,000港元、300,000港元、1,700,000港元及300,000港元。於同期間，因警方扣押本集團被典當抵押品產生之虧損金額(扣除保險賠償)分別約21,000港元、18,000港元、44,000港元及50,000港元。於最後實際可行日期，本集團仍有被典當抵押品被警方扣押以待其調查，涉及62宗典當貸款交易，貸款總額約600,000港元。

本集團董事認為，於往績紀錄期間內，警方通知之資料不全及延遲是導致本集團錯誤接收非法商品之唯一原因，所有非法商品或並無列載於當日之警方通知內，或列載於典當相關非法商品日期以後寄發予我們的警方通知上。不論非法商品是否列入警方通知，倘警方有

業 務

理由相信有關商品乃未經其擁有人授權而當押，則警方有權根據當押商條例扣押本集團的商品。本集團董事認為，鑒於本集團於往績紀錄期間內發放之典當貸款數目及本集團錄得之總營業額，於同一期間內有關本集團抵押品被警方扣押以作調查之事件數目及相應虧損(扣除承保額)並不重大。因此，本集團董事認為，承保額足以保障自扣押非法商品所產生之虧損。本集團董事並不知悉有關該等承保額之任何行業慣例，並深信任何典當店之承保額應由營運商或擁有人參考對彼等各自典當店之風險評估而釐定。

安全性

安全性對本集團典當貸款營運尤其重要。本集團各典當店設有24小時監控攝像機，並於典當店牆上裝有紅外線運動探測器。本集團具備直接接駁至獨立安全監控中心之警鐘系統，有關中心對本集團之安全系統提供定期保養。本集團典當店由兩扇門雙重封鎖。於非營業時間無法開啟本集團典當店之保險箱，而保險箱僅於各典當店所指定之不同員工同時輸入兩組不同密碼方會開啟。於往績紀錄期間內，本集團之典當店概無遭受失竊或搶劫情況。

於本集團各典當店在每日營業結束前，現金及抵押品之點算及存放乃由典當店之經理在所有員工面前進行。於點算及存放現金及抵押品後，保險箱將於典當店之所有員工面前關閉，而員工不得於非營業時間返回典當店。

員工

本集團精心挑選其典當店之員工。於最後實際可行日期，本集團合共有40名員工在其12家典當店工作。本集團典當店70%以上之員工已加入本集團超過5年。為確保本集團員工擁有有關典當貸款行業之所需知識及經驗，本集團以其他業內人士轉介之方式聘請其員工。本集團向經驗較淺之員工提供培訓。

伺服器及電腦

本集團各典當店就其典當貸款業務最少設有兩組具有獨立設計系統之電腦。本集團已委聘獨立伺服器供應商，為本集團提供伺服器及其保養。倘伺服器或電腦發生故障，本集團員工將手動記錄客戶資料及典當貸款，直至伺服器或電腦獲修復為止。本集團之系統每晚全面備份典當貸款數據。於往績紀錄期間內，本集團並無因伺服器系統故障而對業務造成任何干擾。

按揭抵押貸款服務

有關本集團按揭抵押貸款協議之詳情記載於本集團之電腦化按揭抵押貸款管理系統，有關系統記錄各項發放貸款之還款時間表。本集團已制定信貸查核程序，以驗證每名客戶之身份及信貸記錄，從而避免發生洗黑錢活動。該等程序及本集團按揭抵押貸款業務之其他政策(例如於發放貸款前獲得本集團執行董事批准之規定)，已列入員工手冊及指引，有關手冊及指引會向所有相關員工傳閱。在進行本集團之信貸評估程序時，本集團將對客戶之房地產、是否涉及破產及清盤進行法律調查。

本集團亦認為，根據現行市場慣例，第一承押人一般不會就次級按揭抵押貸款提供同意書，且即使給予有關同意書，第一承押人一般亦不會提供可悉數抵銷次級承押人可能承受風險之承諾，有關風險包括增加第一按揭抵押貸款金額並累及次級承押人之保障，或第一承押人要求借款人提早償還貸款，以及致使借款人於次級承押人之還款時間表提前出售按揭抵押房地產。

鑒於上述市場慣例，本集團已加強其上述之信貸評估程序，尤其是處理次級按揭抵押貸款申請。本集團董事認為，與本集團第一按揭抵押貸款所收取之利率相比，本集團次級按揭抵押貸款所收取之較高利率已反映本集團所承擔之風險。於往績紀錄期間內，本集團並無撇銷其任何第一及次級按揭抵押貸款。

本集團內部監控系統是否具備足夠力度及成效

為協助評估本集團內部監控系統是否具備足夠力度及成效，本集團已委聘內部監控顧問以就本集團之內部監控系統執行議定程序。完成議定程序後，內部監控顧問向本集團提供有關所確認內部監控改善機會的多項建議。

本集團已根據內部監控顧問之建議採取行動。內部監控顧問亦已進行跟進程序，包括就該等建議之實施情況詢問本公司相關管理人員。

針對所確認的內部監控改善機會，本集團已實行措施改善內部監控事宜，並擬繼續監控、測試及提高本集團之內部監控系統。本集團亦計劃繼續投入資源改善本集團內部監控及所實施程序的效能，並密切監察確認可進行內部監控改善的方面。尤其是，本集團將委任合規顧問就有關上市規則的事宜向本集團提供意見，並將於上市後委聘內部監控顧問定期檢討本集團之內部監控系統。本集團亦將於二零一三年第一季度之前成立內部審計部門。本集團董事認為，本集團之內部監控系統已妥善實施，而已採用或將予採用之內部監控措施已屬

足夠及有效。根據其進行之調查工作，包括檢討本集團之內部監控程序，以及由內部監控顧問執行議定程序之結果，獨家保薦人認為，除了就根據本集團之放債人牌照而發放超過100,000港元的典當貸款向客戶發出當票外(於本招股章程「業務 — 監管合規」一節詳述，就此本集團已採取措施以避免日後可能發生之違規事件)，其並不知悉本集團之內部監控系統出現任何重大缺陷，且同意本集團董事之意見，已採用或將予採用之內部監控措施已屬足夠及有效。

本集團擬於二零一三年第一季度盡快設立內部審計部門，作為一個分開獨立的職能部門，並由富有內部監控經驗之部分主管領導，以檢討及評估本集團之內部監控措施是否足夠及有效。本公司之審核委員會將負責監管內部監控程序，及就委任負責管理該內部審計部門之人士向董事會作出建議。內部審計部門將負責監控及監察內部監控事宜之日常運作，並不時檢討本集團所採納之內部監控政策及程序之成效。內部審計部門將於有需要時尋求法律意見，並將定期向本公司審核委員會報告，以確保本集團之業務經營符合適用法律、規則及規例。內部審計部門亦將負責實施本公司審核委員會所建議之補救計劃。

風險管理

在進行本集團典當貸款及按揭抵押貸款業務之過程中，本集團面對各類型之風險，包括信貸風險、營運風險、市場風險、流動資金風險及監管風險，有關風險於下文進一步闡述。

除上文所述之建立及執行內部監控程序外，本集團執行董事負責監察及檢討本集團內部監控之執行情況及風險管理措施。

信貸風險管理

本集團之典當貸款及按揭抵押貸款業務受信貸風險所限，即因借款人拖欠還款而產生虧損之風險。為減輕該等信貸風險，本集團向其客戶發放之典當貸款及按揭抵押貸款均由估值高於發放貸款之抵押品作擔保，而本集團已開發及採用一系列典當貸款及按揭抵押貸款之審批程序，並會不時作出檢討以確保其效率。

本集團並無定期檢討其典當貸款發放之貸款表現，原因是典當貸款之性質使有關貸款之貸款對估值比率未能於其後作出調整，及本集團董事確認，就彼等所知悉，行業慣例並無就典當貸款表現進行定期檢討。然而，本集團將透過密切監察抵押品之轉售價值波動，並調整(倘有需要)本集團將向客戶發放新典當貸款之貸款對估值比率，從而管理信貸風險。

本集團之高級管理層將參考市場數據(例如金銀業貿易場所報之黃金價格、Rapaport鑽石報價表載列不同等級之鑽石之價目表、自二手產品交易商取得二手消費電子產品之更新價目表，以及手錶之零售價目表及平行進口批發價格)，每星期檢討各類抵押品之價格趨勢。倘本集團之典當貸款出現拖欠還款之情況，本集團之高級管理層亦將檢討本集團向二手產品交易商出售抵押品之每月交易記錄，以監察抵押品之實際轉售價值。根據抵押品轉售價值之更新資料，本集團之高級管理層可能考慮調整該等將向客戶發放新典當貸款之貸款對價值比率，從而反映抵押品之價格趨勢波動，藉以確保本集團之競爭力及管理本集團之信貸風險。由於本集團已透過未有固定貸款對估值比率之限額以便作出調整而保持靈活性，而本集團董事確認此乃行業慣例，本集團之高級管理層將密切監察市場趨勢，並將在適當時候考慮調整相關貸款對估值比率。倘指定類型之抵押品之貸款對估值比率根據本集團之高級管理層作出之決定而將予調整，有關通知將在切實可行之情況下分派予本集團之典當店，亦將同時更新本集團之內部手冊及指引。

此外，就本集團之按揭抵押貸款而言，本集團將監察其客戶之還款方式。倘根據還款時間表出現任何拖欠還款，則本集團將啟動貸款追討程序。就本集團有關按揭抵押貸款之貸款追討程序詳情而言，請參閱本招股章程「業務 — 本集團之主要業務活動 — 貸款追討程序」一節。本集團將為按揭抵押予本集團之房地產進行估值，並每六個月檢討各項貸款對估值比率，以監察與本集團按揭抵押貸款有關之整體信貸風險。而本集團之高級管理層可考慮在適當時候調整該等將向客戶發放之新按揭抵押貸款之貸款對估值比率及按揭抵押貸款利率，以保持本集團按揭抵押貸款建議條款之競爭力以及將本集團所面臨的風險減至最低。本集團董事陳啟豪先生將全面負責釐定按揭抵押貸款之建議條款。倘借款人希望增加按揭抵押貸款之金額或重續按揭抵押貸款之期限，本集團亦將為按揭抵押房地產進行估值。

營運風險管理

本集團之典當店經理負責維持各自典當店之運作及評估其營運風險。彼等亦負責執行本集團之風險管理政策及程序。本集團執行董事會不時到訪本集團典當店，而本集團之典當店經理將舉報有關典當店運作之任何違規事項。倘出現任何不確定因素，例如抵押品之真偽及現金相關事宜，本集團之典當店經理將即時通知本集團執行董事以尋求指示。對於本集團之按揭抵押貸款業務，本集團已執行標準化程序以發放按揭抵押貸款。該等程序連同貸款檔案乃由本集團執行董事定期審閱，以確保妥善處理及存檔。

此外，為減低因資訊科技系統故障所引起之營運風險，本集團為其典當貸款及按揭抵押貸款業務系統設有獨立之備用伺服器。

市場風險管理

本集團面對一般之市場風險，與宏觀經濟環境變化及市場可變因素之變動有關，例如香港之本地生產總值、利率及物業價格，以及其他市場變化。本集團董事會負責監察市場活動以識別及評估潛在風險，並不時制訂政策以減輕該等市場風險。

流動資金風險管理

有別於可能受各項銀行規例之嚴格規定所限之銀行及其他金融機構，本集團無須遵守有關流動資金之任何特定規則及規定或營運規定，例如流動資金比率或任何銀行間拆借比率。儘管如此，本集團之流動資金管理目標為按時履行一切付款義務，並為授出貸款提供資金。本集團執行董事負責進行日常監察及管理本集團之流動資金。本集團管理層將定期監察本集團之現金流入及流出，以確保收取及調配現金之準確性，且不會出現可能對本集團業務造成干擾之現金短缺情況，並備有最少兩個月所需之足夠現金儲備以滿足本集團之流動資金需要。於往績紀錄期間內，本集團在滿足其流動資金需要時，並無出現任何現金短缺情況。

有關本集團遵守放債人條例之監管風險

於往績紀錄期間內，本集團於多個情況根據本集團之放債人牌照就超過100,000港元之典當貸款向客戶發出當票，而本集團之當票並非完全遵守放債人條例之規定。於發現該等未遵守情況後，本集團已落實多項措施以糾正有關情況，並改善本集團之內部程序以確保本集團完全遵守放債人條例。有關該等情況之詳情，請參閱本招股章程「業務 — 監管合規」一節。

有關反洗黑錢活動之監管風險

本集團在進行其短期融資業務之過程中經常需要處理現金。因此，本集團面對涉及反洗黑錢活動之風險。

香港擁有關於洗黑錢活動之若干法例，規定進行蓄意隱藏或改變犯罪所得款項之本質或偽裝資金來源之交易或一連串交易，即屬違法。不同政府或官方團體（例如香港金融管理局及證監會）亦已頒佈有關反洗黑錢活動之若干指引。

儘管本集團身為香港經營業務之法律實體，須遵守禁止洗黑錢活動之法例，但本公司之香港法律顧問Pang & Co.已告知本集團，由於本集團並非受香港金融管理局監管之認可機構，或根據證券及期貨條例之持牌法團，因此為防止洗黑錢活動而分別由香港金融管理局所頒佈之《打擊清洗黑錢及恐怖分子融資活動實用指南》及證監會所頒佈之《打擊清洗黑錢及恐怖分子融資活動實用指南》（統稱「**指南**」）（即反洗黑錢措施）並不適用於本集團。然而，本集團自當押商條例於一九八四年實施以來一直遵守當押商條例之規定，執行及實施程序及措施，如識別客戶身份及保持客戶記錄。特別是，本集團必須就其典當貸款服務每天向警方提交當日的客戶名單及抵押品詳情。

以下為本集團執行董事陳啟豪先生及陳美芳女士基於指南（特別是指南第4.2、8.3及9.2段）所建議之程序及措施而制定，有關防止洗黑錢活動之最新措施：

核實身份

就本集團業務經營之反洗黑錢工作而言，本集團已採納指南所載列的「認識你的客戶」原則，本集團實行客戶資料核實程序，據此客戶須提供身份證明文件及聯絡資料。

存置記錄

本集團於其系統內保存客戶檔案，記錄本集團現有及過往客戶之全部必要資料，包括身份、貸款金額及聯絡資料。

員工培訓

本集團亦向其員工提供有關反洗黑錢之培訓。本集團向其員工提供有關反洗黑錢之指引，以確保彼等對洗黑錢活動及彼等就此的個人法律責任保持警覺。本集團將不時尋求法律意見，並知會其員工有關反洗黑錢活動之相關法例及法規之任何最新資料，以及本集團有關反洗黑錢之政策及常規之任何變動。

報告可疑交易

本集團亦就可疑交易的辨識訂有監察程序。倘本集團員工察覺到任何可疑交易，彼等將向本集團管理層匯報。經本集團管理層作出評估，可疑交易以及據悉或懷疑為犯罪所得或恐怖份子財產的任何資金或財產可能會向聯合財富情報組（由香港警務處及香港海關聯合運作的小組，負責監察及調查清洗黑錢的可疑活動）舉報。本集團有關辨別可疑活動的程序包括(i)確認可疑財務活動的跡象；(ii)詢問本集團客戶；(iii)審閱已得客戶資料以確定有關客戶是否可能進行可疑活動；及(iv)就客戶的財務活動實際是否可疑作出合理主觀判斷。於往績紀錄期間內，本集團並無確認任何須予舉報的可疑個案。

本集團董事確認，自本集團開始營運起，本集團並無或目前並無受到有關洗黑錢活動之任何調查。

考慮到本集團自開始營運起並無受到有關洗黑錢活動之任何調查，本集團有關防止洗黑錢活動的措施證實為行之有效，本集團董事認為本集團所實行的反洗黑錢措施乃行之為效及經已足夠。

經考慮上文所述情況及檢討本集團有關防止洗黑錢活動之反洗黑錢措施、本集團所委聘內部監控顧問就本集團內部監控執行議定程序之結果及本公司有意於上市後委聘一名內部監控顧問以就本集團之內部監控措施提供意見，獨家保薦人同意本集團董事之意見，認為本集團現行之反洗黑錢措施對本集團的典當貸款及按揭抵押貸款業務而言已屬足夠。

定價及利息費用

典當貸款服務

根據本集團之當押商牌照，本集團一般發放為期四個農曆月之典當貸款，每個農曆月收取之固定利率為3.5%（即根據當押商規例獲准之最高利率）。根據本集團之放債人牌照，本集團一般向其客戶發放為期一至四個農曆月之典當貸款，而雙方議定之每個農曆月之利率為不超過3.5%。本集團並無自其典當貸款客戶收取行政費用。

按揭抵押貸款服務

根據借款人同意之按揭抵押貸款之條款，本集團就第一按揭抵押貸款自其客戶收取介乎約7.8%至24.0%之年利率，而就次級按揭抵押貸款則收取介乎約13.3%至30.0%之年利率。

本集團向客戶提供之利率乃參考市場利率及客戶之信貸記錄而釐定，且根據本集團之當押商牌照所發放典當貸款，不應超過當押商條例所規定每個農曆月之規定利率3.5%，而根據本集團之放債人牌照所發放之典當貸款以及按揭抵押貸款，則不應超過最高實際年利率60%，猶如放債人條例所述。

本集團董事確認，於最後實際可行日期，彼等並無知悉相關法例、規則及規例快將產生任何變動而可對本集團造成影響，尤其是可能調低上文所述法律許可的最高利率。

客戶

典當貸款服務

本集團典當貸款服務之客戶包括直接上門人士，例如本地家庭、外籍家務助理，中國旅客及中小企商人。於截至二零一一年二月二十八日止兩個年度、截至二零一二年二月二十九日止年度各年及截至二零一二年十一月三十日止九個月，本集團之典當貸款服務分別約有45,000名、43,000名、41,000名及39,000名客戶，其中分別約27,000名、27,000名、26,000名及24,000名個人客戶為再度惠顧之客戶。

有別於在街上向二手產品交易商出售個人財產直接獲取若干金額之客戶，本集團客戶為需要短期融資且無意出售個人財產之個別人士。於往績紀錄期間內，本集團所發放超過88%典當貸款中之抵押品已於相關典當貸款期限內由本集團客戶贖回。

本集團亦有二手產品交易商作為本集團之客戶來出售抵押品，該等抵押品主要包括黃金及珠寶、鑽石、手錶及消費電子產品。於截至二零一一年二月二十八日止兩個年度、截至二零一二年二月二十九日止年度各年及截至二零一二年十一月三十日止九個月，本集團分別有17名、20名、20名及32名二手產品交易商自本集團購買抵押品。於最後實際可行日期，該等二手產品交易商均為獨立第三方，而本集團並無與該等二手產品交易商訂立任何長期供應協議。

按揭抵押貸款服務

與本集團按揭抵押貸款服務有關之客戶，主要包括由第三方轉介之個人借款人或直接上門之客戶，包括中小企業業主、業務主管、乃至公務員。於往績紀錄期間內，本集團之按揭抵押貸款服務合共有80名客戶，其中36名客戶為再度惠顧之客戶。於往績紀錄期間內，除本集團已向第三方受薦人(包括五間顧問公司、物業代理之員工及兩間顧問公司之員工)所支付轉介費用合共約42,000港元之八項按揭抵押貸款案例外，本集團並無向其他第三方受薦人支付任何轉介費用。於往績紀錄期間內，該八項按揭抵押貸款案例之利息收入所貢獻之營業額佔本集團按揭抵押貸款服務之利息收入所貢獻之總營業額分別約為零、零、10.0%及6.8%。

於截至二零一一年二月二十八日止兩個年度、截至二零一二年二月二十九日止年度各年及截至二零一二年十一月三十日止九個月，本集團之五大客戶(即本集團之二手產品交易商或典當貸款或按揭抵押貸款業務之客戶)均為獨立第三方，分別佔本集團之總營業額約8.3%、13.0%、14.8%及12.1%，而最大客戶為二手產品交易商，分別佔本集團同期之總營業額約4.1%、7.1%、7.8%及6.5%。

業 務

下表載列於截至二零一一年二月二十八日止兩個年度、截至二零一二年二月二十九日止年度各年及截至二零一二年十一月三十日止九個月，按客戶類型劃分本集團典當貸款及按揭抵押貸款服務之利息收入所貢獻之總營業額。

	截至二零一零年 二月二十八日止年度		截至二零一一年 二月二十八日止年度		截至二零一二年 二月二十九日止年度		截至二零一二年 十一月三十日止九個月	
	千港元	百分比	千港元	百分比	千港元	百分比	千港元	百分比
典當貸款 (附註1)								
• 香港身份證持有人 (不包括外籍 家務助理)	27,358	67.8	29,936	66.1	34,878	66.7	28,653	66.9
• 外籍家務助理	12,533	31.0	14,514	32.1	16,253	31.0	12,721	29.7
• 其他 (附註2)	465	1.2	821	1.8	1,220	2.3	1,479	3.4
	<u>40,356</u>	<u>100.0</u>	<u>45,271</u>	<u>100.0</u>	<u>52,351</u>	<u>100.0</u>	<u>42,853</u>	<u>100.0</u>
按揭抵押貸款								
• 個人	157	100.0	823	100.0	2,914	91.3	4,418	92.0
• 企業	—	—	—	—	278	8.7	385	8.0
	<u>157</u>	<u>100.0</u>	<u>823</u>	<u>100.0</u>	<u>3,192</u>	<u>100.0</u>	<u>4,803</u>	<u>100.0</u>
	<u>40,513</u>		<u>46,094</u>		<u>55,543</u>		<u>47,656</u>	

附註：

1. 本集團所有典當貸款客戶均為個人客戶。
2. 其他包括非香港身份證持有人，如中國居民及外籍人士。

於往績紀錄期間內，本集團之客戶組合保持穩定。於往績紀錄期間內，本集團之典當貸款客戶全部均為個別人士，主要包括香港身份證持有人(不包括外籍家務助理)。於截至二零一一年二月二十八日止兩個年度、截至二零一二年二月二十九日止年度各年及截至二零一二年十一月三十日止九個月，本集團向香港身份證持有人(不包括外籍家務助理)授出之典當貸款之利息收入所貢獻之營業額分別佔本集團典當貸款利息收入所貢獻營業額約67.8%、66.1%、66.7%及66.9%。於往績紀錄期間內，本集團按揭抵押貸款之客戶主要由個人客戶組成。

於往績紀錄期間內，本集團董事、彼等各自之聯繫人或擁有本公司已發行股本超過5%(緊隨完成股份發售)之股東並無於本集團五大客戶任何一方擁有任何權益。

資金來源

於往績紀錄期間內，本集團一直主要透過結合本集團內部所產生之資金、本集團股東之資金、銀行貸款及透支，為本集團營運提供資金。於截至二零一一年二月二十八日止兩個年度、截至二零一二年二月二十九日止年度各年及截至二零一二年十一月三十日止九個月，本集團已與香港本地銀行分別訂立11項、11項、13項及14項融資協議，融資總額分別為7,500,000港元、7,500,000港元、13,000,000港元及46,900,000港元，作為本集團典當貸款及按揭抵押貸款業務之或然資本。於最後實際可行日期，本集團之可提取未動用銀行融資約為21,700,000港元。於二零一零年、二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日及二零一二年十一月三十日，股東貸款分別約40,500,000港元、43,700,000港元、42,000,000港元及45,000,000港元。所有股東貸款已於截至最後實際可行日期悉數撥充資本。本集團於上市後之營運資金來源將結合內部所產生之資金、銀行貸款及透支，以及股份發售之所得款項淨額。

本集團各典當店擁有獨立銀行賬戶。除位於荃灣之典當店外，本集團各典當店於其擁有銀行賬戶之本地銀行獲得信貸透支額度。倘本集團並無足夠現金向其客戶提供典當貸款，則信貸透支額度為各典當店提供資金。本集團典當店於短時間內向其各自之銀行賬戶補足透支金額，以長期激活信貸透支額度。於截至二零一一年二月二十八日止兩個年度、截至二零一二年二月二十九日止年度各年及截至二零一二年十一月三十日止九個月，本集團典當店並無發生任何不償還透支金額之情況。

市場推廣

於往績紀錄期間內，本集團透過報章、互聯網以及香港電台廣播及電視等媒體並寄發宣傳單張，推廣本集團「靄華」之品牌及服務。

於截至二零一一年二月二十八日止兩個年度、截至二零一二年二月二十九日止年度各年及截至二零一二年十一月三十日止九個月，推廣本集團服務之開支總額分別約600,000港元、2,600,000港元、2,100,000港元及2,000,000港元。作為本集團業務發展計劃之一部分，本集團董事預期，本集團將繼續透過不同媒體之廣告形式進行市場推廣。

業 務

牌照

下表載列本集團就進行其業務及營運所擁有之牌照概要：

牌照	牌照持有人	由下列 人士發出	發行日期	屆滿日期
1. 本集團偉華押之當舖商牌照	陳英瑜女士 (代表偉華香港)	警務處處長	二零一二年 四月十二日	二零一三年 四月十二日
2. 本集團興華大押之當舖商牌照	陳英瑜女士 (代表興華香港)	警務處處長	二零一二年 九月二十九日	二零一三年 九月二十九日
3. 本集團豪華大押之當舖商牌照	陳啟豪先生 (代表靄華香港)	警務處處長	二零一二年 五月二日	二零一三年 五月二日
4. 本集團崇華大押之當舖商牌照	陳啟豪先生 (代表靄華香港)	警務處處長	二零一二年 五月十日	二零一三年 五月十日
5. 本集團振華大押之當舖商牌照	陳英瑜女士 (代表靄華香港)	警務處處長	二零一二年 六月十二日	二零一三年 六月十二日
6. 本集團寶華大押之當舖商牌照	陳英瑜女士 (代表靄華香港)	警務處處長	二零一二年 六月十二日	二零一三年 六月十二日
7. 本集團德華大押之當舖商牌照	陳英瑜女士 (代表靄華香港)	警務處處長	二零一二年 三月一日	二零一三年 三月一日
8. 本集團光華大押之當舖商牌照	陳啟豪先生 (代表靄華香港)	警務處處長	二零一二年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
9. 本集團恆華大押之當舖商牌照	陳英瑜女士 (代表靄華香港)	警務處處長	二零一二年 三月四日	二零一三年 三月四日
10. 本集團祥華大押之當舖商牌照	陳啟豪先生 (代表靄華香港)	警務處處長	二零一二年 四月二十四日	二零一三年 四月二十四日
11. 本集團基華大押之當舖商牌照	陳英瑜女士 (代表靄華香港)	警務處處長	二零一二年 十二月六日	二零一三年 十二月六日
12. 本集團鴻華大押之當舖商牌照	陳啟豪先生 (代表靄華香港)	警務處處長	二零一二年 四月十二日	二零一三年 四月十二日
13. 靄華香港之放債人牌照	靄華香港	牌照法庭	二零一二年 五月十七日	二零一三年 五月十八日

誠如本公司之香港法律顧問Pang & Co.所告知，根據當舖商條例，倘實體企業希望取得當舖商牌照，就此獲授權之人士須申請作為實體企業之代表，而發出之當舖商牌照應視為授予代表該實體企業之人士。因此，在未有人士作為本集團代表之情況下，本集團並不獲准持有當舖商牌照，故本集團之所有當舖商牌照現時分別由本集團執行董事陳啟豪先生及陳英瑜女士作為本集團之授權代表持有。本集團執行董事陳啟豪先生及陳英瑜女士於終止與本公司訂立之服務合約前，將須發出三個月之通知期。由於轉讓當舖商牌照一般需要一個月完成，本集團因而有足夠時間將當舖商牌照轉讓予另一代表，而有關代表須透過發出退任通知終止與本集團之聯繫。根據當舖商條例第6(2)條，有關轉讓可透過向警務處處長提交書面申請完成。有關新代表將須符合當舖商條例項下之相同發牌規定。有關當舖商發牌規定詳情，請參閱本招股章程「監管概覽 — 香港當舖業務之規例及監督 — 資格準則」一節。由於並無任何違反發牌規定的情況，故當舖商牌照之轉讓應不存在任何障礙。此外，由於本集團亦擁有放債人牌照（以靄華香港之名義持有且包含所有本集團典當店地址），如有需要，本集團可繼續於其典當物業以放債人牌照向客戶提供典當貸款服務。因此，本集團董事認為，本集團面對之潛在財務及營運影響將極為輕微。

本集團將於其牌照各自之屆滿日期前重續牌照。於往績紀錄期間內，本集團並無遭受任何拒絕重續其營運所需牌照之情況。

保險

本集團為各典當店投購保險，其中涵蓋（其中包括）火災及其他實際損失造成之損失及損壞或財產於典當店內之損壞、因轉移抵押品及現金引起之損失及損壞、因竊案或盜竊造成之損失及損壞、以及因非法典當商品引起之損失及損壞。於截至二零一一年二月二十八日止兩個年度、截至二零一二年二月二十九日止年度各年及截至二零一二年十一月三十日止九個月，本集團就上述項目所支付之保險費總額分別約300,000港元、300,000港元、300,000港元及300,000港元。

本集團亦已為僱員補償及本集團員工之團體人壽保險投購保險。於截至二零一一年二月二十八日止兩個年度、截至二零一二年二月二十九日止年度各年及截至二零一二年十一

業 務

月三十日止九個月，本集團就僱員補償所支付之保險溢價總額分別約22,000港元、22,000港元、23,000港元及19,000港元，而本集團就團體人壽保險所支付之保險溢價總額分別約14,000港元、17,000港元、16,000港元及12,000港元。

於最後實際可行日期，本集團並無作出或受限於任何重大保險索償。

物業權益

本集團典當店

本集團於香港擁有12項用作典當店之租賃物業，有關概覽載列如下：

編號	交易名稱	地址	實用面積 (平方呎)	持續關連交易	租金 (港元)	期限
1.	偉華押	九龍砵蘭街 207、209及213號、 山東街36C至36F號 華美大廈B座 地下6號舖	265	有	每月40,000港元(不包括地 租、差餉及管理費)	由二零一二年六月八日至 二零一四年六月七日
2.	興華大押	九龍旺角彌敦道 603、603A至B、 605、605A、607A至 B、609、609A號、 豉油街17A至B及19 號、砵蘭街174、176 及178號新興大廈地 下G-24A及G-25號 舖部份	275	有	每月40,000港元(不包括地 租、差餉及管理費)	由二零一二年六月八日至 二零一四年六月七日
3.	豪華大押	香港新界荃灣沙咀道 337至339號德仁樓 7期地下B座部份	420	無	每月41,926.5港元(不包括 差餉及管理費) 於二零一三年四月一日至 二零一四年三月三十一 日期間為每個月53,000.00港 元及於二零一四年四月一 日至二零一六年三月三十 一日期間為每個月 56,000.00港元(不包括差餉 及管理費)	由二零一一年四月一日至 二零一三年三月三十一日 由二零一三年四月一日至 二零一六年三月三十一日

業 務

編號	交易名稱	地址	實用面積 (平方呎)	持續關連交易	租金 (港元)	期限
4.	崇華大押	香港新界屯門德政圍 3/7、11/17、21/23及 27/29號松苑地下8A 號舖	570	無	每月43,923港元(不包括差 餉及管理費)	由二零一二年一月四日至 二零一四年一月三日
5.	振華大押	香港新界上水石湖墟 龍琛路76至86號地下 C號舖(連閣樓)	商舖: 775 閣樓: 525	無	每月47,000港元(不包括地 租、差餉及管理費) 備註: 整個閣樓分租予一 名獨立第三方, 分租租金 為每月9,350港元(包括地 租及差餉), 分租期限由二 零一二年十二月九日至二 零一三年十二月八日	由二零零九年十二月一日至 二零一四年十一月三十日
6.	寶華大押	香港新界上水新康街 75號地下3號舖部份	345	無	每月52,800港元(不包括地 租、差餉及管理費)	由二零一二年六月二十二日至 二零一三年六月二十一日

業 務

編號	交易名稱	地址	實用面積 (平方呎)	持續關連交易	租金 (港元)	期限
7.	德華大押	香港中環干諾道中23號及德忌利士街3號香林大廈地下B號舖	160	無	於二零一一年十二月十六日至二零一三年十二月十五日期間為每月45,980港元及於二零一三年十二月十六日至二零一五年十二月十五日期間為每月50,578港元(不包括差餉及管理費)	由二零一一年十二月十六日至二零一五年十二月十五日
		香港干諾道中23號及德忌利士街3號香林大廈2樓(本集團客戶服務中心之位置)	990	無	每月26,000港元(不包括差餉及管理費)	由二零一一年二月一日至二零一四年一月三十一日
8.	光華大押	香港新界元朗元朗康樂路27至31號嘉好大廈地下C號舖	商舖：710 閣樓：645	無	於二零一一年十二月十五日至二零一二年十二月十四日期間為每月50,935港元及於二零一二年十二月十五日至二零一三年十二月十四日期間為每月53,480港元(不包括地租、差餉及管理費)	由二零一一年十二月十五日至二零一三年十二月十四日

備註：地下商舖部份及整個閣樓分租予一名獨立第三方，分租租金為每月26,000港元(包括地租及差餉)，分租期限由二零一一年十二月十五日至二零一三年十二月十四日

業 務

編號	交易名稱	地址	實用面積 (平方呎)	持續關連交易	租金 (港元)	期限
9.	恆華大押	香港新界上水新樂街 2至4號地下B號舖 (連閣樓)	商舖：510 閣樓：340	無	第一及第二年為每月 52,500港元、第三及第四年 為每月59,000港元及第五 年為每月67,800港元(不包 括地租、差餉及管理費)	由二零零九年二月一日至 二零一四年一月三十一日
					備註：地下商舖部份及整 個閣樓授權予一名獨立第 三方，授權費用為每月 25,500港元(包括差餉及管 理費)，授權期限由二零一 二年三月一日至二零一三 年二月二十八日	
10.	祥華大押	香港新界沙田橫壆街 1至15號好運中心 1樓3B號舖	390	無	於二零一零年四月一日至 二零一一年三月三十一日 期間為每月53,235港元、於 二零一一年四月一日至二 零一二年三月三十一日期 間為每月59,623港元及於 二零一二年四月一日至二 零一三年三月三十一日期 間為每月60,800港元(不包 括地租、差餉及管理費)	由二零一零年四月一日至 二零一三年三月三十一日
					於二零一三年四月一日至 二零一四年三月三十一日 期間為每月81,000.00港 元，及於二零一四年四月 一日至二零一五年三月三 十一日期間為每月 85,000.00港元，及於二零 一五年四月一日至二零一 六年三月三十一日期間為 每月88,000.00港元(不包 括地租、差餉及管理費)	由二零一三年四月一日至 二零一六年三月三十一日

業 務

編號	交易名稱	地址	實用面積 (平方呎)	持續關連交易	租金 (港元)	期限
11.	基華大押	香港中環德輔道中71號永安集團大廈地下YIII號舖	160	無	每月58,000港元(包括地租、差餉及管理費)	由二零一三年一月一日至二零一五年十二月三十一日
12.	鴻華大押	香港新界大埔安慈路4號昌運中心地下80號舖	236	無	每月32,000港元(不包括管理費,但包括地租及差餉)	由二零一一年十二月十五日至二零一三年十二月十四日

除偉華押及興華大押之物業外，所有上述租賃已與獨立第三方之出租人訂約。於截至二零一一年二月二十八日止兩個年度、截至二零一二年二月二十九日止年度各年及截至二零一二年十一月三十日止九個月，本集團就其典當店所支付之租金總額分別約5,500,000港元、6,100,000港元、6,700,000港元及5,300,000港元。

偉華押之加建或改建部份

根據仲量聯行進行之調查，偉華押設有由內部樓梯連接之閣樓。現時並無資料顯示已就該等加建或改建部份獲得相關政府部門之正式批准。根據偉華押之租賃協議，倘使物業不宜使用及佔用或被宣稱為不宜使用及佔用或成為封閉令之目標，則須暫停支付租金、管理費及差餉，直至使上述物業適宜佔用及使用或再次可供進出或直至封閉令已撤銷為止。倘相關政府部門對偉華押所在物業施加法令，則業主可能需要拆除新建或改建部份。本公司之香港法律顧問Pang & Co.已告知本集團，即使存在加建或改建，但偉華押之租賃協議仍然有效及存續以及對本集團而言具備十足效力及作用，而本集團有權根據相關租賃協議之條款全面管有物業以供本集團於不受干擾之情況下享用。

本集團董事確認，偉華押之加建或改建部份並非由業主或本集團建造。該等加建或改建部份位於偉華押之物業內部，而由業主拆除任何有關部份可能對偉華押之營運造成影響。

本集團董事估計，拆除加建或改建部份可能需要暫時停止營運約七天，而因暫時停止營運造成之潛在虧損將約為99,000港元。

倘偉華押之營運須暫時停止，本集團將分配員工至偉華押之入口，以指示本集團客戶前往本集團附近之典當店。客戶將能夠於本集團附近之典當店重續彼等之典當貸款及贖回彼等之抵押品。本集團亦將於附近之典當店增派員工，以確保營運順利運作。

控股股東已以本集團為受益人簽立彌償契據，據此彼等將共同及各別向本集團各成員公司作出彌償，包括就有關於偉華押物業未獲授權之加建或改建部份，以致本集團可能直接或間接承受或產生之所有任何性質之申索、行動、要求、程序、判決、損失、責任、損壞、成本、收費、費用、開支及罰款。

拆除位於豪華大押物業天井之構築物之通知

根據對豪華大押之物業進行之土地查冊，建築事務監督於二零零六年六月曾發出通知，據此得悉位於物業天井之構築物須予拆卸。有關通知並非建築命令，因此並無就整治工程訂立任何完成期限。根據業主與本集團訂立之相關租賃協議，於天井之構築物並不列入本集團使用之物業部份。本公司之香港法律顧問Pang & Co.已告知本集團，即使存在上述通知，但豪華大押之租賃協議仍然有效及存續以及對本集團而言具備十足效力及作用，而本集團有權根據相關租賃協議之條款全面管有物業以供本集團於不受干擾之情況下享用。

本集團董事確認，上述構築物並非由本集團建造。由於其位於豪華大押之物業天井背面(本集團租用範圍以外地方)，而由業主拆除任何有關部份將不會對豪華大押之日常營運造成任何直接影響或引致任何干擾。本集團董事深信，因拆除相關構築物造成之潛在虧損將極為輕微。

控股股東已以本集團為受益人簽立彌償契據，據此彼等將共同及各別向本集團各成員公司作出彌償，包括就有關暫時停止豪華大押之業務或營運(倘業主需要拆除非非法構築物，而拆除有關構築物對豪華大押之日常營運造成影響)，以致本集團可能直接或間接承受或產生之所有任何性質之申索、行動、要求、程序、判決、損失、責任、損壞、成本、收費、費用、開支及罰款。

業 務

於最後實際可行日期，本集團已通知偉華押及豪華大押各自之業主，要求拆除加建、改建部份或非法構築物。有關拆除工作之費用應由偉華押及豪華大押各自之業主承擔。

分租本集團之典當店

本集團已分租其三家典當店之部份物業予上述第三方。根據振華大押及光華大押之租賃協議，有關條文授權本集團分租部份有關物業，惟須受本集團於各租賃協議期限內一直遵守之若干規定所限。

猶如上文所述，恆華大押之租賃協議並無載有授權本集團進行分租之任何條文。雖然業主知悉本集團之分租情況，但業主已拒絕向本集團發出有關分租之同意書。有見及此，本集團之分租情況構成違反合約，而業主將有權終止租賃協議及行使重收有關物業之權利。本集團於分租期限屆滿時將不會重續有關期限。倘本集團於終止租賃協議時被業主要求遷離，本集團將須搬遷其營運地點及補償分租客戶。本集團董事估計，搬遷及補償費用總額約為335,000港元。

控股股東已以本集團為受益人簽立彌償契據，據此彼等將共同及各別向本集團各成員公司作出彌償，包括就有關分租恆華大押之部份物業（倘業主根據上述原因終止租賃協議，而本集團需要將恆華大押搬遷至另一物業），以致本集團可能直接或間接承受或產生之所有任何性質之申索、行動、要求、程序、判決、損失、責任、損壞、成本、收費、費用、開支及罰款。

本集團之總辦事處

本集團自羣策置業（作為出租人兼關連方）租用一項辦公室物業，用作本集團之總辦事處及按揭中心，詳情如下：

地址	持續		租金 (港元)	期限
	實用面積 (平方呎)	關連交易		
香港灣仔杜老誌道6號 羣策大廈2302-3室	1,251	有	每月39,000港元 (包括地租、差餉及 管理費)	由二零一二年五月三十一日 至二零一四年五月三十日

業 務

於截至二零一一年二月二十八日止兩個年度、截至二零一二年二月二十九日止年度各年及截至二零一二年十一月三十日止九個月，本集團就其總辦事處及按揭中心所支付之租金總額分別約500,000港元、500,000港元、500,000港元及400,000港元。

於最後實際可行日期，除所披露者外，本集團董事(i)並不知悉任何調查、通知、待決訴訟、違法或業權限制；(ii)並無對本集團之租賃物業進行施工、翻新、裝修、開發或更改用途之計劃。

知識產權

於最後實際可行日期，本集團於香港持有一項註冊商標。

有關其他詳情，請參閱本招股章程附錄四「B.有關本集團業務之其他資料 — 2.本集團之知識產權」一節。

於最後實際可行日期，本集團並不知悉任何重大之知識產權侵權情況，且本集團董事深信，本集團已採取一切合理措施，以防止發生任何侵犯本集團本身知識產權之情況。於最後實際可行日期，本集團亦不知悉本集團或其任何附屬公司就有關侵犯第三方之任何知識產權所涉及之待決或面臨威脅之索償。

競爭

典當貸款行業

根據Ipsos報告，於二零一一年，香港約有150家典當貸款服務營辦商經營202家典當店。在150家典當貸款服務營辦商之中，僅有五家同時從事按揭抵押貸款服務。按發放貸款金額及典當店數目計算，本集團是二零一一年在香港最大之典當貸款服務營辦商。

本集團之業務營運視乎是否有足夠資金支持其典當貸款業務。憑藉本集團之悠久歷史、市場知名度以及本集團與香港多間本地銀行及二手產品交易商之穩固關係，本集團董事深信，本集團之業務營運將能夠保持競爭力。

本集團自二手產品交易商取得有關價格趨勢之更新資料，因此本集團所更新之定價可反映轉售價格。抵押品乃於相關典當店在所有員工面前向二手產品交易商出售，因此本集團員工能夠獲悉市場之最新價格趨勢。

此外，本集團已掌握資訊科技之迅速發展，並已就有效業務營運獨立設計其本身之電腦系統。本集團亦已設立網站，向客戶提供本集團業務營運之最新消息。

再者，本集團董事深信，由於本集團之典當貸款業務需要龐大資金，且須受當舖商條例及放債人條例所限，故進入本行業之障礙相對較高。

按揭抵押貸款行業

根據Ipsos報告，於二零一二年，香港約有959家放債人，包括從事按揭抵押貸款服務之典當貸款服務供應商。香港按揭抵押貸款行業之競爭非常劇烈。由於本集團僅於二零零九年六月開展其按揭抵押貸款服務，本集團董事深信，本集團仍被視為按揭抵押貸款市場之新入行者，並須與可能擁有較佳市場地位（例如較穩固之知名度、較長遠之營運歷史、較大範圍之貸款服務及更多之可用資金）之競爭者進行競爭。香港之按揭抵押貸款供應商採用類似銷售及營銷策略，例如透過媒體刊登廣告及以香港同類客戶為目標，以及可能提供不同種類之服務，本集團致力擴展其按揭抵押貸款服務，並與其他市場之業內人士在速度、服務質素及定價方面進行競爭。

本集團市場知名度不斷提升，乃建基於本集團之有效客戶服務。本集團之貸款審批過程所需時間通常在向其客戶收取所有必要文件後於數日內完成。本集團董事亦定期審閱本集團之定價，以確保本集團能夠及時應付不斷變化之市場需求。

訴訟

於最後實際可行日期，本集團或其任何董事並無涉及待決或面臨威脅之訴訟或仲裁程序，以致對本集團之財務狀況或營運業績造成重大不利影響。

監管合規

根據本集團之放債人牌照所發放之典當貸款

根據本集團之放債人牌照所發放之典當貸款乃由放債人條例規管。

誠如法律顧問所告知，「當舖商」指經營貸出款項的業務以賺取利息，或為獲得或期望獲得利潤、收益或報酬而貸出款項的人士，並以當舖取得的物品作為抵押。倘任何典當貸款之金額超過100,000港元將導致當舖商條例不適用於有關貸款或因此當舖作為抵押之物品，或與任何有關貸款或所典當物品有關之當舖商或借款人，惟此並不表示當舖商並無以其當舖商身份進行交易或貸款變成非典當貸款性質。此外，本集團亦持有放債人牌照，有關牌照允許我們於本集團任何典當店的處所授出金額超過100,000港元的典當貸款。因此，法律顧問已告知，根據放債人牌照於本集團的典當店提供典當貸款將不會構成任何違反當舖商條例的情況。

違規事項

於往績紀錄期間內及直至最後實際可行日期，由於本集團之電腦系統升級前，當時之電腦系統可就超過100,000港元之典當貸款發出當票，本集團曾因無意的行政疏忽而就超過100,000港元之典當貸款錯誤向客戶發出當票。

本集團共發生315次有關事件，首次發生於二零零九年三月及最近一次發生於二零一二年六月，涉及已發放貸款總額約48,600,000港元。該等貸款介乎102,000港元至500,000港元，及已分類為根據本集團之放債人牌照發出之貸款。根據放債人條例第18條，本集團(作為放債人)與其任何典當貸款客戶之間之貸款協議形式需要(其中包括)借款人簽署。有關315次事件佔本集團典當貸款交易總數約0.06%，其總貸款金額佔本集團於往績紀錄期間內所發放典當貸款總額約2.9%。於往績紀錄期間內及截至最後實際可行日期，來自該等典當貸款的利息收入約4,100,000港元。本集團董事確認，相比本集團之其他典當貸款交易，彼等並無知悉任何有關所建議之利率及於上述違規事項中被質押之抵押品有任何不合規定之處。

違反放債人條例第18條

經細閱本集團根據其放債人牌照就超過100,000港元之若干典當貸款發出之當票(作為本集團與其典當貸款客戶之間之貸款協議)後，本集團之法律顧問認為，由於本集團並無要求其客戶於當票上簽字，借款人遺漏簽字會構成違反放債人條例第18條。

可能面臨的責任及處分以及根據裁判官條例失去時效

誠如本公司之香港法律顧問Pang & Co.所告知，根據放債人條例第32條，有關違法行為之最高刑罰為罰款100,000港元及監禁兩年，及任何人士倘違反放債人條例可能被取消持有放債人牌照之資格，為期不超過自裁判官判決日期起計五年。鑒於上文所述，靄華香港之董事(包括本集團三名執行董事，即陳策文先生、陳啟豪先生及陳英瑜女士)可能面臨監禁兩年，及靄華香港可能被罰款100,000港元(就每次違反放債人條例第18條可能判處的最高罰款)。本集團已於二零一二年十一月三十日向警務處牌照課申報有關違規事項。本集團董事確認，截至最後實際可行日期，警務處牌照課並無對本集團採取任何行動。

誠如本集團之法律顧問所告知，由於有關違規情況並不嚴重，屬違反放債人條例第18條但性質輕微，而相關借貸交易真實，且雖然借款人並無簽署任何文件，但無疑彼等非常清

楚有關協議之條款。本集團之法律顧問認為該等違規事宜將獲法院赦免，根據裁判官條例第26條，有關起訴已失時效，在該情況下，不可能成功提出檢控。

於一般情況下，倘有關檢控並未根據裁判官條例第26條失去時效，警方一旦接獲投訴，將就事件展開調查，繼而決定是否提出檢控。倘檢控被視為恰當之舉，則將就違規事項提出檢控，並由裁判官進行聆訊。

本集團董事認為相關借貸交易真實，且概無借款人被誤導，原因如下：

- (a) (i)就所有典當貸款而言，貸款之主要條款(如貸款金額、期限及利率)均由本集團與客戶根據本集團之一般運作程序進行磋商；(ii)當票乃基於本集團與相關客戶議定之條款編製；(iii)於發放貸款之前，本集團員工已根據本集團所採納之內部監控政策進一步向相關客戶解釋貸款之條款；及(iv)於解釋貸款之條款後，於提取貸款前，本公司將向相關客戶發出當票，其上載有與相關客戶議定之主要條款，以供其留存。
- (b) 雙方已以其行動履行於當票項下之責任(即償還貸款、支付利息及於貸款期屆滿前贖回抵押品)；及
- (c) 本集團董事確認，本集團並無接獲任何客戶所提出有關其被誤導的任何投訴。雙方並無就有關當票發生任何法律糾紛；

誠如法律顧問所告知，裁判官條例第26條規定，除可公訴罪行外，就違規情況而言，除非任何其他法例另行有所規定，否則就違法行為向相關政府部門作出申訴須於違法行為發生後6個月內作出。本集團法律顧問認為，違反放債人條例第18條之行為屬循簡易程序定罪而非可公訴罪行(於法院審訊中可將嫌疑人判處監禁之違法行為)，而本集團客戶向警方作出正式舉報或投訴，及警方就違反放債人條例第18條提出任何刑事檢控的時限應為相關交易發生日期後6個月。而最後一次根據本集團之放債人牌照就超過100,000港元之典當貸款向客戶發出當票之事件於二零一二年六月初發生。於最後實際可行日期，有關典當貸款之6個月限制期已失去時效。因此，誠如本集團法律顧問所告知，由於本集團於二零一二年十一月

三十日向警方發出之函件並非提出檢控之正式舉報或投訴及自相關交易發生日期起計6個月內警方並無接獲任何正式舉報或投訴，因此，即使警方現時接獲正式舉報或投訴，根據裁判官條例第26條，針對本集團或董事之所有檢控亦已經失去時效而法庭並無司法管轄權可延長有關時限，本集團或本集團董事並無面臨任何潛在責任或處分。基於i)本公司並非蓄意違反放債人條例之規定及有關違規屬輕微性質；ii)概無任何客戶向警方提出任何投訴；及iii)並無其他違反放債人條例之情況，本集團之法律顧問亦認為重續本集團之放債人牌照應不會受到影響。

相關當票之可執行性

誠如本集團法律顧問所告知，於一般情況下，當票及貸款協議分別受當舖條例及放債人條例規管並分別根據有關條例執行。於最後實際可行日期，所有相關典當貸款均已結清，屬於過往交易。誠如本集團法律顧問所告知，就該等相關典當貸款而言，倘有關貸款獲客戶贖回或償付，則不存在可執行性問題，由於借款人選擇償還款項，因此本集團可有效地釋除其義務及責任。因此，於該等情況下，客戶並無理據可針對本集團採取任何法律行動。而就部分相關典當貸款而言，倘所典當之商品並無獲客戶贖回，且於其後由本集團出售，及倘有關客戶起訴本集團要求歸還所典當之商品，及法庭拒絕行使於放債人條例第18(3)條項下之酌情權^(附註)，則本集團將負有法律責任歸還商品，及倘若有關商品已予處理，則本集團須承擔轉換費用。

然而，本集團法律顧問已告知，本集團可幾乎肯定可成功獲法庭行使對本集團有利之酌情權，原因如下(i)本集團並非蓄意違反放債人條例之規定；(ii)第18條規定客戶簽署之目的為確定及確認交易條款，同時放債人條例第18條設立之目的為確保客戶可取得其能夠理解之文件從而了解其責任，而並非於放債人未能遵守所有相關規定之情況下(考慮到有關違規情況輕微或屬無意)，制約有關放債交易之真實性或令放債人損失其借出的所有金錢或其所有的抵押；(iii)由於交易乃於典當店進行，及所支出之貸款取決於客戶所提供之抵押，

附註：放債人條例第18(3)條規定，倘任何協議之可執行性存在疑問，而其後法庭信納，任何不符合第18條之有關協議於所有情況下被視作不可強制執行將有失公正，則法庭可下令有關協議於作出修訂後或除例外情況外，在法庭認為公正的範圍內，將可強制執行。

而客戶亦獲提供當票，當中載列所有條款，加上交易乃完全依據當票條款進行，因此交易之真實性不容置疑，及有關違規屬無意及輕微性質；及(iv)法庭將審視所有情況，尤其是，倘客戶並無被誤導，法庭很可能支持合約內容。鑒於上文所述，本集團法律顧問表示，法庭將認為不強制執行有關交易有失公正。因此，本集團根據其放債人牌照發出之相關典當貸款當票(作為本集團與其典當貸款客戶之間之貸款協議)在適用法例及法規項下具法律約束力及可予強制執行。基於上文所述，並無就該等違規情況作出撥備。

即時補救措施

於本集團董事發現違規事項之前，本集團並無就向客戶發出當票或貸款協議訂立書面內部指引。當員工加入本集團或擢升至本集團典當店前線工作時，本集團董事告知員工，本集團擁有兩項牌照，為當押商牌照及放債人牌照。就不超過100,000港元之典當貸款，須根據本集團之當押商牌照就該等典當貸款發出當票。就超過100,000港元之典當貸款或倘典當貸款之期限並無固定為4個農曆月，則必須根據本集團之放債人牌照就該等典當貸款發出貸款協議。本集團董事於檢討本集團之內部監控程序後方始發現有關違規事項。

在發現上述事項後，本集團已就其根據放債人牌照所發放之典當貸款採用多項措施，以確保完全遵守放債人條例。本集團已於二零一二年八月具體就擬備及簽立有關超過100,000港元之典當貸款之貸款協議發出內部指引。本集團典當店各員工須閱讀及承認內部指引之內容。此外，本集團已將典當貸款審批程序電腦化，考慮到於本集團電腦系統升級前，即使於電腦系統輸入超過100,000港元之典當貸款金額，本集團員工仍能取得貸款審批及發出當票，本集團已於二零一二年八月升級其電腦系統，以偵測及限制本集團員工濫用根據本集團之放債人牌照就超過100,000港元之典當貸款所發出之當票。本集團已升級電腦系統以加入上限功能，當本集團員工於電腦系統輸入任何金額超過100,000港元之典當貸款時，系統將會限制本集團典當店員工發出當票。本集團員工其後將發出一份需要客戶簽署之貸款協議，從而將避免日後發生任何可能違規情況。本集團亦會提醒其員工遵守有關就典當貸款發出貸款協議之內部指引，尤其是，本集團員工必須於向客戶提供該等典當貸款前確保客戶簽署有關貸款協議。本集團已就升級後的電腦系統之運作向本集團員工提供培訓。新加入本集團之員工亦將就此獲得培訓。本集團之按揭抵押貸款協議已採用類似措施，以確保完全遵守放債人條例。於最後實際可行日，所有相關典當貸款均已償還。

重續當押商牌照及放債人牌照

除上文所披露者外，本集團之法律顧問已確認，於最後實際可行日期，本集團已就其於香港營運之所有重大方面遵守所有相關法例及法規，包括取得所有必要許可證及牌照。誠如本公司之香港法律顧問Pang & Co.所告知，在並無出現任何違反當押商條例之情況下，本

集團重續當押商牌照不應出現任何法律障礙。此外，基於上文所述，本集團之法律顧問認為，儘管過去曾發生違規事件，然而基於i)本公司並非蓄意違反放債人條例之規定及有關違規屬輕微性質；ii)概無任何客戶向警方提出任何投訴；及iii)並無其他違反放債人條例之情況，重續本集團之放債人牌照不存在任何法律障礙。

本集團控股股東之彌償保證

控股股東已以本集團為受益人簽立彌償契據，據此彼等將共同及各別向本集團各成員公司作出彌償，(其中包括)就有關本集團任何成員公司因於上市時或之前未有遵守或違反任何司法權區之任何適用法例、規則或法規，以致本集團任何成員公司可能直接或間接產生、承受或應計之所有開支、付款、款項、支銷、費用、要求、索償、賠償、損失、成本(其中包括但不限於法律及其他專業費用)、收費、負債、罰金、處罰及稅項。有關其他彌償契據詳情，請參閱本招股章程附錄四「E.其他資料 — 1.遺產稅、稅項及其他彌償保證」一節。

本集團內部監控顧問之發現及建議

為協助評估本集團之內部監控系統是否足夠及有效，本集團已於二零一二年三月委聘內部監控顧問，以就本集團在企業管治、合規、抵押品放債、抵押品管理、現金管理以及會計及財務申報方面之內部監控指定範疇執行議定程序。有關程序乃由本集團董事決定，並由內部監控顧問於本集團之選定範圍執行。所執行之議定程序包括與本集團董事及本集團高級管理層之相關成員討論；如上文所討論，獲取對本集團內部監控選定範圍之相關程序及政策之了解；取得內部監控選定範圍之相關程序及政策文件(如手冊)、典當店營運指南、典當店員工職責指引、貸款交易之相關協議或當票以及抵押品記錄等之範例。由內部監控顧問就本集團並無遵守相關規則及規例而識別之主要發現、內部監控顧問提供之推薦建議及本集團之落實進度如下：

主要發現	推薦建議	落實進度
根據本集團之放債人牌照，向客戶發放超過100,000港元之典當貸款乃發出當票而並非貸款協議。當票上缺少借款人之簽名構成放債人條例第18條之違規事項。	本集團管理層應定期檢討及檢測本集團電腦系統之功能及效能，禁止就金額超過100,000港元之任何典當貸款發出當票。	本集團已於二零一二年八月將電腦系統升級，因此如今不會就金額超過100,000港元之典當貸款發出當票。本集團執行董事將定期檢討及檢測本集團電腦系統之功能，以確保其有效運作。

本集團電腦系統性能之定期檢討及測試將包括(i)隨機於電腦系統輸入超過100,000港元之貸款金額，測試有關發出當票之限制；(ii)檢查貸款金額超過100,000港元之貸款協議記錄；及(iii)於必要時升級本集團之電腦系統，以進一步提升其效能。除上文所述者外，本集團亦將檢討本集團之內部監控程序，例如審閱及更新本集團之當票及貸款協議，以確保符合相關法規及規則，及審閱本集團之內部指引以確保其切合目前情況。本集團將不時提醒其員工，以確保彼等遵守內部指引。

本集團內部審計部門將每六個月檢討本集團之內部監控政策，並將向本集團之審核委員會及董事會報告其發現。本集團將於上市後委任外聘內部監控顧問，其亦將每六個月檢討

本集團之內部監控系統。檢討本集團內部監控系統所得之發現及結果將於上市後於本集團之中期及年度報告中披露。

本集團董事及獨家保薦人之觀點

考慮到自實施上述內部監控措施及直至最後實際可行日期，(i)本集團並無就根據其放債人牌照發放超過100,000港元之典當貸款發出任何當票；及(ii)本集團員工就本集團根據其放債人牌照發放典當貸款所發出之貸款協議而遵守其內部指引之情況，以確保符合放債人條例第18條，本集團董事認為，本集團採用之各項內部監控措施在上市規則第3A.15(5)條項下已屬及應屬足夠。於考慮上文所述及檢討本集團之內部監控措施以及由本集團委聘之內部監控顧問就本集團內部監控執行議定程序之結果後，獨家保薦人同意本集團董事之意見，本集團採用之各項內部監控措施在上市規則第3A.15(5)條項下已屬及應屬足夠及有效。

董事會認為，就根據本集團放債人牌照發放超過100,000港元之典當貸款而言，由於本集團向其典當貸款客戶發出之當票無須簽字，故上述違規事項為無意的行政疏忽，且將不會對上市規則第3.08條、3.09條及8.15條項下本集團執行董事之合適性及上市規則第8.04條本公司上市之合適性造成影響。尤其是，(i)執行董事投身於經營本集團之業務，於典當貸款及按揭抵押行業擁有多多年經驗；(ii)本集團之法律顧問認為違反放債人條例第18條之違規情況屬輕微性質；且鑑於違反屬輕微性質，故重續本集團之放債人牌照應不會受到影響；(iii)違規情況屬無意，概無涉及本集團執行董事之任何欺詐行為，且並無就執行董事之操守產生任何疑問；(iv)本集團已採取補救行動，包括實施內部監控措施及於發現違規後立即升級本集團之電腦系統；(v)本集團已委聘內部監控顧問以就本集團之內部監控系統執行議定程序，從而協助評估本集團之內部監控系統是否備足夠力度及成效；(vi)自實施上述內部監控措施起及直至最後實際可行日期，本集團並無就根據其放債人牌照發放超過100,000港元之典當貸款發出任何當票；(vii)本集團已採納其他內部監控措施以確保本集團嚴格遵守適用法律、法規及規例，且本集團擬於二零一三年首季設立內部審計部門；(viii)本集團已委聘合規顧問於上市後向本集團提供意見；及(ix)本集團將於上市後委聘內部監控顧問以定期檢討本集團之內部監控措施。於考慮上述各項後，獨家保薦人同意董事會之意見，本集團執行董事擁有與上市規則第3.08條及3.09條項下之上市發行人董事職務相稱之能力水準且上述違規事項將不會對上市規則第3.08條、3.09條及8.15條項下本集團董事之合適性及上市規則第8.04條本公司上市之合適性造成影響。