

風險因素

與我們業務相關的風險

已抵押物業的價值或剩餘價值可能不足以償還全部貸款

我們向客戶授出物業按揭貸款，包括第一物業按揭貸款及第二物業按揭貸款，於2011年、2012年及2013年3月31日的結欠結餘分別約為221,200,000港元、286,500,000港元及316,800,000港元。所有該等未償還結餘均以質押予我們的物業作抵押。倘按揭物業的價值或剩餘價值下降，我們貸款的安全系數將會下降，並增加收回貸款全數金額的風險。有關香港物業價格的最新趨勢，請參閱「行業概覽－香港的物業市場」一節。

我們的第二物業按揭貸款受限於較高級按揭，因此較第一物業按揭貸款的信貸風險高

第二物業按揭貸款受限於較高級別的按揭。於2011年、2012年及2013年3月31日，我們未償還貸款結餘的分別約45.4%、60.0%及62.3%（金額分別為100,400,000港元、171,800,000港元及197,300,000港元）來自第二物業按揭貸款。倘(i)客戶增加第一承按人的第一貸款額；(ii)客戶以低於市價向第一承按人出售物業以提早償還結欠貸款；或(iii)第一承按人執行其第一承按權利，在發現客戶在未經其同意下訂立第二按揭時要求借款人償還並出售物業，則未必產生足夠收益，於悉數償還第一承按人結欠貸款後再償還第二物業按揭貸款。有關我們降低第二物業按揭貸款相關風險的措施詳情，請參閱「業務－貸款審批程序－貸款審批」一節。

香港政府對物業市場實施買家印花稅及額外印花稅可能會影響我們的貸款與價值比率

香港政府推出額外印花稅及買家印花稅等措施，以抑制房地產市場的投機。有關香港政府近期推出的措施詳情，請參閱本文件「監管概覽－有關香港房地產市場的近期政府政策」一節。

於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，我們貸款組合超過73%由住宅物業作抵押。不保證香港政府會否進一步推出打擊投機活動的措施，影響物業的貸款與價值比率。物業市場的流動性可能會受到香港政府新頒佈措施的影響，按揭物業的價值或剩餘價值可能亦會下降。因此我們貸款的安全邊際將會降低，透過出售相關物業收回全額貸款的風險將會增加。

風險因素

倘由於利息成本及／或競爭增加令淨息差下降，我們的財務表現可能受到不利影響

於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度，我們以商業可行的利率自獨立第三方（主要為香港的法定機構）及自控股股東貸款及墊款取得資金以從事放債業務。於2011年、2012年及2013年3月31日，我們自獨立第三方獲得的銀行及其他借款分別為172,700,000港元、171,900,000港元及183,800,000港元，我們自控股股東獲得的計息貸款及墊款分別為75,700,000港元、70,000,000港元及15,700,000港元。我們的經營業績及盈利能力取決於淨息差，主要指我們貸款產品的平均實際利率與計息借款實際利率兩者之差。截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度，淨息差分別為16.5%、18.8%及19.6%。

〔●〕後，我們的經營資金將來自銀行或第三方金融機構貸款、〔●〕〔●〕、保留盈利及股本。不保證我們將可繼續以商業可行利率自獨立第三方（尤其是法定機構）獲得資金來維持相同的息差。倘我們向客戶提供的貸款產品的淨息差因行業競爭加劇而縮小，我們的財務表現及盈利能力可能會受到重大不利影響。

本集團的經營依賴其他人士的借款，因此我們於截至2013年3月31日止三個年度錄得淨經營現金流出

由於我們放債業務的性質使然，除保留盈利及控股股東貸款及墊款外，我們須向其他人士獲得資金以發展我們的貸款組合。這通常會導致經營現金流出，因為根據相關會計準則，銀行貸款及透支入賬列為融資活動。於截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度，本集團經營活動分別產生約30,500,000港元、2,200,000港元及13,800,000港元的現金流出。

倘我們未能獲得足夠借款撥付我們的放債業務，我們可能須放緩授出貸款的步伐以維持流動性，而我們的經營、財務業績及業務前景可能會受到重大不利影響。

風險因素

倘銀行在未事先通知的情況下要求償還貸款，我們的按揭貸款業務可用的營運資金或會大幅減少

於往績記錄期內，就我們的銀行融資所訂立的大部分貸款協議規定有按要求償還條款，據此各銀行有權無條件隨時要求收回貸款。因此，倘銀行行使其權利在未事先通知的情況下要求我們償還貸款，則我們可能無法及時從其他替代銀行獲取新的銀行融資。故此，我們的按揭貸款業務可用的營運資金或會大幅減少，且我們的業務營運可能受到重大不利影響。

倘銀行收緊物業貸款或本集團按揭物業市值下降，我們未必能夠自法定機構獲取足夠資金來撥付我們放債業務所需

除控股股東貸款及使用保留盈利外，我們於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度主要從兩家銀行獲得資金來撥付我們放債業務所需。當銀行根據信貸政策收緊物業貸款標準，我們可能無法獲得足夠融資。由於來自該兩家銀行的借款以本集團所擁有物業作抵押，該等物業價值任何下降可減少該兩家銀行向我們授出的融資額，繼而減少可用作授出貸款的資金額度。在該情況下，我們的流動資金、經營業績及盈利能力將受到重大不利影響。

我們可能會在〔●〕後產生更高的新銀行貸款融資成本

我們已在原則上獲得獨立第三方借款人同意，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將會於〔●〕之前解除。然而，由於本集團擁有的所有物業均已抵押以獲取現有融資，當我們在〔●〕後向銀行申請新融資時，銀行可能會就額外融資收取較高利率。我們的融資成本可能會因此增加，我們的業務經營及財務業績可能會受到重大不利影響。

授予客戶的若干貸款為更新前利息已逾期的經更新貸款

於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，我們根據本文件「業務－貸款審批程序」一節所載的審批政策更新若干客戶到期貸款。部分該等經更新貸款在更新前，其利息已逾期。儘管我們僅更新客戶已償還所有逾期利息的利息逾期貸款，但客戶的經更新貸款可能仍會繼續產生逾期利息。倘我們未能自客戶收回所有經更新貸款及相關利息，我們的財務表現及盈利能力可能會受到不利影響。

風險因素

我們的業務營運取決於我們主要管理人員的專業知識及持續服務

我們的業務營運依賴執行董事（包括陳光南先生、陳光賢先生及謝先生）及高級管理人員的經驗及專業知識以及他們對本集團的持續服務。我們亦需挽留及激勵主要管理人員及營運人員，確保本集團的表現有效及穩定。並不保證本集團能夠挽留執行董事及高級管理人員持續服務。倘本集團未能挽留他們服務或未能及時以商業可行方式覓得替代，則可能對本集團的業務有重大不利影響。有關執行董事及高級管理人員的履歷詳情，請參閱本文件「董事、高級管理層及僱員」一節。

我們未必能達致未來計劃

我們於本文件「業務－我們的業務策略」一節載列我們的業務策略及未來計劃。我們未來的增長可能取決於我們是否能夠成功實施該等策略及計劃，而實施有關業務策略及計劃涉及困難、風險、成本及開支，可能影響其實施。並不保證我們將成功實施我們的策略及計劃，繼而達致業務增長。

面對全球經濟及世界市場的轉變，香港經濟狀況及營商環境動盪，並不保證我們的未來計劃將會實現或能夠於指定時間框架內進行。倘我們的未來計劃未能實現，則我們日後的財務狀況、經營業績及盈利能力可能受到嚴重影響。]

我們未必能續領放債人牌照

根據放債人條例，我們必須取得牌照法庭授予的放債人牌照方可從事放債業務，且我們須達成放債人條例所載的所有牌照條件每年續領有關牌照。請參閱本文件「監管概覽」一節[「申領及續領放債人牌照」]一段。

並不保證放債人牌照可及時得到續領。因此，我們的業務可能受嚴重影響。如未能遵從放債人條例，我們或會被徵收罰款，而違規可能構成刑事罪行，或會導致本集團的放債人牌照被吊銷或撤銷，導致我們的放債業務被終止。]

風險因素

與我們行業有關的風險

香港政府有關抑制物業市場投機的近期措施可能減少對我們物業按揭貸款的需求

香港政府近期推出措施以抑制房地產市場的投機活動。該等措施，尤其是引入特別印花稅與買家印花稅，增加了購買居住物業的交易成本，會阻止潛在物業買家及投資者購買居住物業。這會導致對購買居住物業按揭貸款的需求減少。因此，物業按揭貸款行業的增長可能會受到嚴重不利影響。有關香港政府近期推出的措施詳情，請參閱本文件「監管概覽－有關香港房地產市場的近期政府政策」一節。

香港政治經濟環境、商業環境及物業市場的變化或會影響我們的業務與營運

我們的業務與營運以香港為基地，我們的收入亦源自香港，因此香港的政治經濟環境、商業環境及其發展會對物業市場以及我們的財務表現及營運業績產生直接影響。此外，香港的經濟與商業環境較易受到環球經濟條件及發展，以及與香港有關的其他地區（如中國）經濟與商業環境的影響。再者，香港經濟放緩，物業市場相關法律、法規及政府政策的任何變動均會降低已質押物業的價值及其流動性。我們無法保證，未來環球經濟及香港經濟與商業環境變化及其發展依然會為我們的業務及營運帶來積極影響。不保證物業價格的市場趨勢未來將會繼續上升，因此物業抵押品的價值可能不足以補足貸款。

放債行業的競爭（包括銀行）可能會影響我們的市場份額及業務表現

於2012年，香港共有持牌放債人984家。由於在相對較小的區域內存在大量參與者，因此放債市場高度分散。香港放債業務的進入門檻相對較低，故我們面臨不同競爭者的競爭，包括以不同方式放債（如貸款產品多樣化、低息及貸款審批程序更快）的持牌放債人及認可機構。因此，我們可能需要精簡企業結構，提高我們的營運效率並採納更具競爭力的利率，以維持現有業務及收購新業務。如若不然，我們的業務、財務表現及營運業績或會受到嚴重不利影響。

風險因素

放債行業適用的法律法規變化可能會影響我們的業務經營及財務表現

我們的業務營運受《放債人條例》規管，且完全遵守該條例及所有適用法律是我們開展業務的必要條件。儘管如此，相關監管機構會不時修訂現有或頒佈新的適用於香港放債人的法律及條例。倘我們未能遵守香港放債行業的相關及適用法律及條例的任何變化及／或要求，則我們的營運、財務表現及業務前景可能受到嚴重不利影響。

值得注意的是，我們給予客戶的按揭貸款的年實際利率不得超過《放債人條例》規定利率的60%。倘該利率上限因《放債人條例》及相關法律及條例的任何變化而被降低，因而限制且降低了我們提供給客戶的利率，那麼我們的財務表現、經營業績盈利能力可能受到嚴重不利影響。有關更多詳情，請參閱本文件「監管概覽－相關法規、其他相關法律及條例」一節。

自然災害及我們無法控制的其他事件會影響我們的業務

鑒於香港的整體經濟及商業環境會影響我們的業務，則影響香港經濟及商業環境以及居民生活的諸多因素，如自然災害、傳染病、流行病、恐怖主義行為、地區衝突與國際爭端、以及其他天災等，可能會擾亂我們、諸多客戶及向我們提供信貸融資的其他認可機構的業務及營運。因此，我們的資金成本、收益、財務表現、營運業績及業務前景可能因此受到嚴重不利影響。