

業 務

概覽

我們主要從事向企業及個人客戶提供物業按揭貸款的放債業務，並以我們的主要營運附屬公司香港信貸作為受放債人條例規管的持牌放債人在香港經營業務。

陳光南先生及陳光賢先生於1996年成立本集團。陳光南先生及陳光賢先生為兄弟，二人均透過經營香港信貸累積了豐富的放債業務經驗。多年來，陳氏兄弟一直採取政策以確保物業按揭貸款的抵押品具備充分的價值，從而推動放債業務不斷發展及壯大。

我們的業務主要專注於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、村屋及商舖。我們根據專業估值公司的估值評估該等物業的價值。在考慮將予授出的貸款額時，我們亦會參考(i)在香港土地註冊處存置的相關物業買賣價格的查冊記錄；(ii)從地產經紀獲取的相關物業的交易價；及(iii)香港商業銀行網站刊登的物業估值工具。我們會根據有關物業的價值評估結果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，即在一般情況下向客戶提供一年以內到期的有抵押短期貸款。於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，該等短期貸款貢獻超過85%的收益。我們會及時向客戶發放資金，以滿足其流動資金需求。我們的政策規定，在評估相關風險後，我們亦可應客戶要求向其授出長期貸款。

就第一物業按揭貸款而言，我們授予客戶的貸款額一般不得超過相關物業抵押品已評估價值的[70]%。就第二物業按揭貸款而言，我們借出的貸款額一般不得超過物業抵押品已評估價值的[70]%與該物業抵押品附帶的所有現有先前按揭貸款總額兩者間的差額。該政策規定我們的貸款須擁有不低於物業抵押品價值30%的安全邊際，即物業抵押品價值及貸款本金（包括所有過往按揭貸款）的差額。同樣地，我們的政策規定，在評估相關風險後，我們可不時應客戶的要求向客戶提供金額超過相關物業抵押品已評估價值70%的貸款。

業 務

作為我們授出貸款的抵押品的所有按揭均會在香港土地註冊處登記，以確立我們作為該等物業按揭的承按人相對於同一物業其後承造的按揭的其他貸款人或承按人享有較優先的地位。

隨著我們業務的擴大及資產負債表的增長，我們於2011年、2012年及2013年3月31日向客戶授出的物業按揭貸款的未償還金額分別為221,200,000港元、286,500,000港元及316,800,000港元。

就第二物業按揭貸款（佔我們於2013年3月31日貸款組合的約62.3%）而言，貸款人要求借款人尋求第一承按人的同意已成為市場慣例，然而第一承按人通常不理會有關要求。第二或較後承按人須藉在香港土地註冊處登記以保障其抵押權益。因此，儘管我們要求客戶尋求第一承按人的同意，我們於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內並無收到任何相關同意。作為一項防範措施，我們會在與客戶訂立的合同中列明條款，規定借款人須就我們因第一承按人作出的任何行動產生的任何損失及開支，向我們作出全面的彌償保證。此外，我們通常就第二物業按揭貸款收取較高的利率作為對所涉風險的補償。於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，我們尚未採取任何承按人行動以收回我們的第二物業按揭貸款。

我們的競爭優勢

我們相信，我們的競爭優勢將令我們得以在香港放債行業進行有效地競爭。

本集團擁有一支經驗豐富的管理團隊

我們的執行董事在經營放債業務、管理信貸及投資香港房地產方面擁有豐富的經驗及淵博的知識。陳光南先生及陳光賢先生於15年前創立本集團，負責我們的業務增長及發展。謝先生約於11年前加入本集團時擁有13年銀行業經驗，此後一直協助陳氏兄弟積極有效地管理放債業務。該等經驗及知識對成功經營物業按揭業務而言至關重要，一方面可妥善制定及執行業務策略，另一方面可監管及控制業務信貸及經營風險。此外，我們擁有一支經驗豐富的高級管理團隊。團隊成員已效力本集團近14年。我們相信，我們經驗豐富的管理團隊將可為我們的客戶提供可靠及高效的服務。執行董事及高級管理團隊的履歷詳情載於本文件「董事、高級管理層及僱員」一節。

業 務

本集團可按簡便的抵押規定及便捷的審批程序向客戶提供物業按揭貸款以滿足其資金需求

我們按較銀行更為靈活的方法向一般難以從銀行獲得貸款的客戶提供物業按揭貸款。我們主要要求客戶提供物業抵押品，而無其他抵押規定。在簽批貸款申請及批准向客戶發放貸款方面，我們所採納的程序快捷，並可於客戶申請貸款當日批准向客戶發放貸款。此外，雖然我們收取的利率高於銀行，但我們可向客戶提供短期貸款，甚至可按客戶的要求向其提供可滿足其財務需求期限的貸款。因此，擁有迫切的財務需求及／或未能自銀行獲得貸款的潛在客戶將會向本集團（而非銀行）申請貸款。

本集團已建立多樣化及龐大的客戶基礎

自我們開展業務以來，我們已穩步建立起一個由個人客戶及從事不同行業及業務的企業實體組成的多樣化及龐大的客戶組合。此組合令我們可提升服務及發展業務。在挽留客戶方面，我們的貸款專員會追蹤客戶的借款記錄，並會於彼等有需要時向其推銷我們的物業按揭貸款。

我們提供高效及便捷的放債服務以迎合不同客戶的需求

我們的客戶包括持有不同物業及有著不同融資需求的企業及個人。我們將與客戶討論並瞭解其特定需求。然後，我們將因應客戶的需求及用途向其提供第一物業按揭貸款或第二物業按揭貸款。儘管我們必須嚴格遵守我們的貸款審批程序以符合所有法律規定，我們一般會在即日完成我們的貸款審批程序以便及時為客戶提供貸款。由於若干客戶一般會再次尋求我們的服務，我們相信，我們高效、靈活及以客為本的服務、所建立的誠信聲譽、即時處理並滿足客戶特定需求的能力是客戶持續選用我們服務的原因。我們的董事相信，我們已建立的穩固客戶基礎、高效的系統及有效的執行將使我們透過為不同客戶提供貸款以滿足其多樣化需求而鞏固及進一步擴大我們的業務。

我們為每名客戶安排指定的貸款專員

每項貸款均由一名指定的貸款專員負責跟進，以更好地瞭解客戶的需求。貸款專員負責處理及初步審批貸款申請，其主要職責是監察其負責的每名客戶的信貸質素及進行後續跟進。因此，每名獲授獨有個案編號的客戶將由同一名貸款專員提供服務。我們的董事相信，以客為本的服務將使我們能夠及時瞭解客戶的需求及為客戶再次使用我們的服務創造機會。

業 務

我們定價合理且不會向客戶收取任何額外行政費用

我們不會就向客戶授出貸款而向其收取任何其他行政費用。因此，我們的董事認為客戶會認為我們的貸款服務定價合理。董事相信，這有助於我們挽留計劃於有需要時再次向我們獲取貸款的客戶。該等客戶亦可能向我們介紹新的客戶。這將有助於我們按揭貸款業務的發展。

我們僅提供以物業按揭作為抵押品的貸款，故此本集團的信貸風險相對較低

我們的業務集中於向個人及企業客戶授出有抵押貸款，即提供以物業按揭作為抵押品的貸款。因此，我們能夠有效地控制信貸風險，並將我們的信貸風險減至最低。於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，我們並無錄得壞賬。

我們的業務策略

我們擬強化我們的優勢及成功經營放債業務，致力成為行業領導者。我們的業務目標包括擴闊我們的收入來源及獲得更穩定的收入來源。我們的董事已制定以下策略以達致我們的業務目標：

1. 透過拓展貸款組合及業務營運擴大我們的客戶群

- (a) 我們將動用〔●〕所得款項中的約〔●〕%，用於向新客戶授出及延展貸款以及向現有客戶提供更多貸款，以擴大我們的按揭貸款組合。
- (b) 我們將與貸款經紀及轉介代理保持更密切地合作，以獲得更多新客戶。
- (c) 我們將與地產代理加強聯絡，以推銷我們的按揭貸款服務，藉此吸納更多客戶。
- (d) 我們將招聘更多熟悉處理按揭貸款交易及推廣按揭貸款服務的有經驗人員。
- (e) 我們將進一步改善我們的貸款審批程序，以確保我們的經營系統能夠支撐日益增加的業務量。

業 務

2. 加強市場推廣活動以推廣我們的品牌名稱及推銷按揭貸款服務

- (a) 我們將透過增加市場推廣活動以提高本公司公眾知名度及聲譽。
- (b) 我們將持續地在電視、電台、報紙、雜誌、網絡平台及公共交通工具投放廣告。
- (c) 我們將贊助商業、娛樂、運動及慈善項目和活動及電視節目。
- (d) 我們將優化我們的網站，以展示我們的營銷成果及更新公司概況。
- (e) 我們將改善我們的宣傳小冊子及單張，並以不同語言版本刊發，以吸引來自不同種族群體的客戶。
- (f) 我們將增加媒體曝光度，致力提高我們的知名度及建立更多的營銷渠道以吸引客戶。

我們的收入

我們的收入來源

於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，我們的主要收入來源為就我們提供予客戶的貸款收取利息。我們並無向我們的客戶收取任何行政費用。

我們物業按揭貸款的收入分析

下表載列於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內我們物業按揭貸款的利息收入明細：

	截至3月31日止年度					
	2011年		2012年		2013年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
第一物業按揭貸款	16,319	47.0	19,488	34.1	23,609	35.5
第二物業按揭貸款	<u>18,430</u>	<u>53.0</u>	<u>37,678</u>	<u>65.9</u>	<u>42,811</u>	<u>64.5</u>
總計	<u>34,749</u>	<u>100.0</u>	<u>57,166</u>	<u>100.0</u>	<u>66,420</u>	<u>100.0</u>

業 務

我們物業按揭貸款的應收款項明細

下表載列我們於2011年、2012年及2013年3月31日有關各種物業抵押品的物業按揭貸款組合明細：

	於3月31日								
	2011年			2012年			2013年		
	千港元	%	賬戶數目	千港元	%	賬戶數目	千港元	%	賬戶數目
第一物業按揭貸款									
住宅物業	95,053	43.0	68	75,395	26.3	65	81,820	25.8	63
商業物業	4,207	1.9	3	4,907	1.7	3	1,100	0.3	1
工業物業	9,239	4.2	13	10,553	3.7	10	11,248	3.6	6
其他物業	<u>12,290</u>	<u>5.5</u>	<u>15</u>	<u>23,827</u>	<u>8.3</u>	<u>20</u>	<u>25,304</u>	<u>8.0</u>	<u>20</u>
	<u>120,789</u>	<u>54.6</u>	<u>99</u>	<u>114,682</u>	<u>40.0</u>	<u>98</u>	<u>119,472</u>	<u>37.7</u>	<u>90</u>
第二物業按揭貸款									
住宅物業	92,710	41.9	69	144,790	50.5	68	153,061	48.3	76
商業物業	2,550	1.2	3	14,600	5.1	3	10,000	3.2	4
工業物業	3,100	1.4	3	1,500	0.5	3	3,100	1.0	3
其他物業	<u>2,080</u>	<u>0.9</u>	<u>4</u>	<u>10,900</u>	<u>3.8</u>	<u>5</u>	<u>31,155</u>	<u>9.8</u>	<u>7</u>
	<u>100,440</u>	<u>45.4</u>	<u>79</u>	<u>171,790</u>	<u>60.0</u>	<u>79</u>	<u>197,316</u>	<u>62.3</u>	<u>90</u>
總計	<u><u>221,229</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>178</u></u>	<u><u>286,472</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>177</u></u>	<u><u>316,788</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>180</u></u>

附註：

- 於2011年、2012年及2013年3月31日，我們物業按揭貸款的所有應收貸款概無逾期或減值。於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內並無就應收貸款作出減值撥備。
- 本集團訂有政策，在出售已抵押物業以償還第一按揭貸款後剩餘的所得款項不足以全數償還未償還的第二物業按揭貸款餘額時，與客戶就償還貸款進行磋商。
- 其他物業包括車位、唐樓、村屋及商舖。

業 務

我們的客戶

我們的客戶包括香港的個人及企業，該等客戶均為獨立第三方。於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，我們並無向本集團的關連人士或高級管理層授出任何貸款。我們根據客戶就我們的貸款向我們按揭作為抵押的物業，向彼等授出貸款。

於向客戶授出貸款時，我們會考慮本節下文「貸款審批程序」分節所載的資格標準及審批標準。根據政策，我們一般不會向關連人士授出貸款，我們的執行董事陳光賢先生負責監管授予關連人士的貸款。我們將根據關連人士項下的相關規定向關連人士授出貸款。

於2011年、2012年及2013年3月31日，我們貸款組合分別包括未償還貸款組合下的178個、177個及180個活躍貸款賬戶（截至年底仍有結餘），其中企業客戶不足四分之一。截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度的經常性活躍貸款賬戶數目分別為44個、56個及68個。於2011年3月31日，有78.7%為活躍貸款賬戶及21.3%為企業客戶；於2012年3月31日，有約75.1%為個人客戶及24.9%為企業客戶；於2013年3月31日，有約76.7%為個人客戶及23.3%為企業客戶。

下表載列按個人及企業客戶劃分的物業按揭貸款組合的財政年度及未償還貸款額明細：

	2011年			於3月31日 2012年			2013年		
	千港元	%	賬戶數目	千港元	%	賬戶數目	千港元	%	賬戶數目
個人	145,455	65.7	140	155,264	54.2	133	160,347	50.6	138
企業	75,774	34.3	38	131,208	45.8	44	156,441	49.4	42
總計	<u>221,229</u>	<u>100.0</u>	<u>178</u>	<u>286,472</u>	<u>100.0</u>	<u>177</u>	<u>316,788</u>	<u>100.0</u>	<u>180</u>

有關按第一及第二物業按揭貸款的個人及企業客戶劃分的應收貸款明細，請參閱本文件「財務資料－合併財務狀況表的主要組成部分分析－應收貸款」一節。

業 務

下表載列於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內按個人及企業客戶劃分的物業按揭貸款組合的利息收入明細：

	截至3月31日止年度					
	2011年		2012年		2013年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
個人	19,765	56.9	31,613	55.3	33,302	50.1
企業	14,984	43.1	25,553	44.7	33,118	49.9
總計	<u>34,749</u>	<u>100.0</u>	<u>57,166</u>	<u>100.0</u>	<u>66,420</u>	<u>100.0</u>

五大客戶（按已授出貸款的利息收入計）

於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，我們的五大客戶（按所產生的利息收入計）包括香港的企業及個人客戶。於2011年、2012年及2013年3月31日，來自我們五大客戶的未償還貸款額分別約為36,000,000港元、94,100,000港元及80,000,000港元，分別相當於我們物業按揭貸款組合的約16.3%、32.8%及25.2%。於2011年、2012年及2013年3月31日，來自我們單一最大客戶的未償還貸款額分別約為15,500,000港元、19,500,000港元及16,800,000港元，分別相當於我們物業按揭貸款組合的約7.0%、6.8%及5.3%。

截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度，我們的五大客戶分別佔我們總收入的約26.0%、30.3%及31.7%。截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度，我們的單一最大客戶分別佔我們總收入的約8.4%、8.8%及9.2%。

業 務

下表載列於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內我們五大客戶（按已授出貸款的利息收入計）的詳情：

截至2011年3月31日止年度

客戶	客戶組別	主要業務	貸款類別	與本集團 建立關係 的年份
A	個人／企業 (附註1)	經商／物業投資	第二按揭	2009年
B	企業	物業投資	第二按揭	2008年
C	企業	物業投資	第一按揭	2010年
D	企業	物業投資	第二按揭	2010年
E	個人	經商	第二按揭	2010年

截至2012年3月31日止年度

客戶	客戶組別	主要業務	貸款類別	與本集團 建立關係 的年份
A	個人／企業 (附註1)	經商／物業投資	第一／ 第二按揭	2009年
F	個人／企業 (附註2)	經商／物業投資	第二按揭	2011年
G	企業	物業投資	第二按揭	2011年
B	企業	物業投資	第二按揭	2008年
H	個人／企業 (附註3)	經商／物業投資	第一／ 第二按揭	2010年

業 務

截至2013年3月31日止年度

客戶	客戶組別	主要業務	貸款類別	與本集團 建立關係 的年份
I	企業	物業投資	第一／ 第二按揭	2011年
F	個人／企業 (附註2)	經商／物業投資	第二按揭	2011年
J	個人	經商	第二按揭	2012年
B	企業	物業投資	第二按揭	2008年
H	個人／企業 (附註3)	經商／物業投資	第一／ 第二按揭	2010年

附註：

1. 截至2011年及2012年3月31日止年度，客戶A指一名身為商人的個人借款人，連同由其全資擁有及從事物業投資的兩間公司。
2. 截至2012年及2013年3月31日止年度，客戶F指兩名身為商人的個人聯名借款人，連同由彼等全資擁有及從事物業投資的兩間公司。
3. 截至2012年及2013年3月31日止年度，客戶H指一名身為商人的個人借款人，連同由其全資擁有及從事物業投資的公司（2012年：四間，2013年：五間）。

截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度各年及直至最後實際可行日期，五大客戶均為獨立第三方。據我們所知、所悉及所信，於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內及直至最後實際可行日期，本集團、董事、高級管理層成員及彼等各自的聯繫人，以及擁有本公司已發行股本5%以上的股東，概無於本集團五大客戶中擁有任何權益或與之維持任何財務或業務關係。由於包括五大客戶在內的所有客戶均根據彼等本身的財務需求及喜好申請我們的貸款，而且於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內的五大客戶不盡相同，我們認為，我們並無對任何主要或單一客戶過於依賴。

業 務

我們的大部分貸款為須於一年內償還的短期貸款。於2011年、2012年及2013年3月31日，未償還貸款結餘中僅分別有9.2%、5.6%及5.3%為須於一年後償還的長期貸款。於2011年、2012年及2013年3月31日及最後實際可行日期，我們的所有應收貸款均無逾期亦無減值。所有於2013年3月31日到期的貸款應收利息均已於最後實際可行日期前獲全數償付。於2013年3月31日後到期的貸款結餘已根據其償還條款全數償還及收取。於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內及直至最後實際可行日期，概無客戶貸款須作出減值或撇銷。

利率

於往績記錄期內，我們於截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度向客戶收取的實際年利率分別為19.6%、23.1%及22.7%。我們於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內就第一及第二物業按揭貸款向客戶收取的年利率範圍分別介乎10.8%至36.0%及12.0%至42.0%。我們在釐定每名客戶的利率時會酌情考慮下列因素：

- (i) 我們向銀行所借資金的成本；
- (ii) 信貸及抵押風險，包括客戶的過往信貸記錄及貸款抵押品的價值及質素；
- (iii) 預期收益率；
- (iv) 整體經濟及營商環境以及金融市場的狀況；
- (v) 放債市場的現行利率；及
- (vi) 我們的競爭對手就物業按揭貸款收取的利率。

業 務

下表載列於2011年、2012年及2013年3月31日按不同物業抵押品類型劃分的第一及第二物業按揭貸款的利率範圍：

	利率範圍（每年）		
	於3月31日		
	2011年 (%)	2012年 (%)	2013年 (%)
第一物業按揭貸款			
住宅物業	12.0-30.0	12.0-30.0	12.0-30.0
商業物業	12.0-36.0	19.2-36.0	18.0-18.0
工業物業	13.2-24.0	14.4-24.0	12.0-24.0
其他物業	12.0-19.2	12.0-24.0	14.4-30.0
第一物業按揭貸款總計	12.0-36.0	12.0-36.0	12.0-30.0
第二物業按揭貸款			
住宅物業	18.0-36.0	18.0-36.0	18.0-36.0
商業物業	24.0-30.0	27.0-30.0	16.8-30.0
工業物業	30.0-30.0	30.0-30.0	25.2-30.0
其他物業	24.0-30.0	24.0-30.0	24.0-36.0
第二物業按揭貸款總計	18.0-36.0	18.0-36.0	16.8-36.0
於3月31日總計	12.0-36.0	12.0-36.0	12.0-36.0

附註：其他物業包括車位、唐樓、村屋及商舖。

淨息差

我們的盈利能力與我們貸款產品的淨息差直接相關。淨息差指利息收入減去融資成本再除以相關物業按揭貸款應收款項的平均月底結餘的比率。下表載列於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內我們物業按揭貸款的淨息差。

	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%
總計	16.5%	18.8%	19.6%

業 務

貸款專員

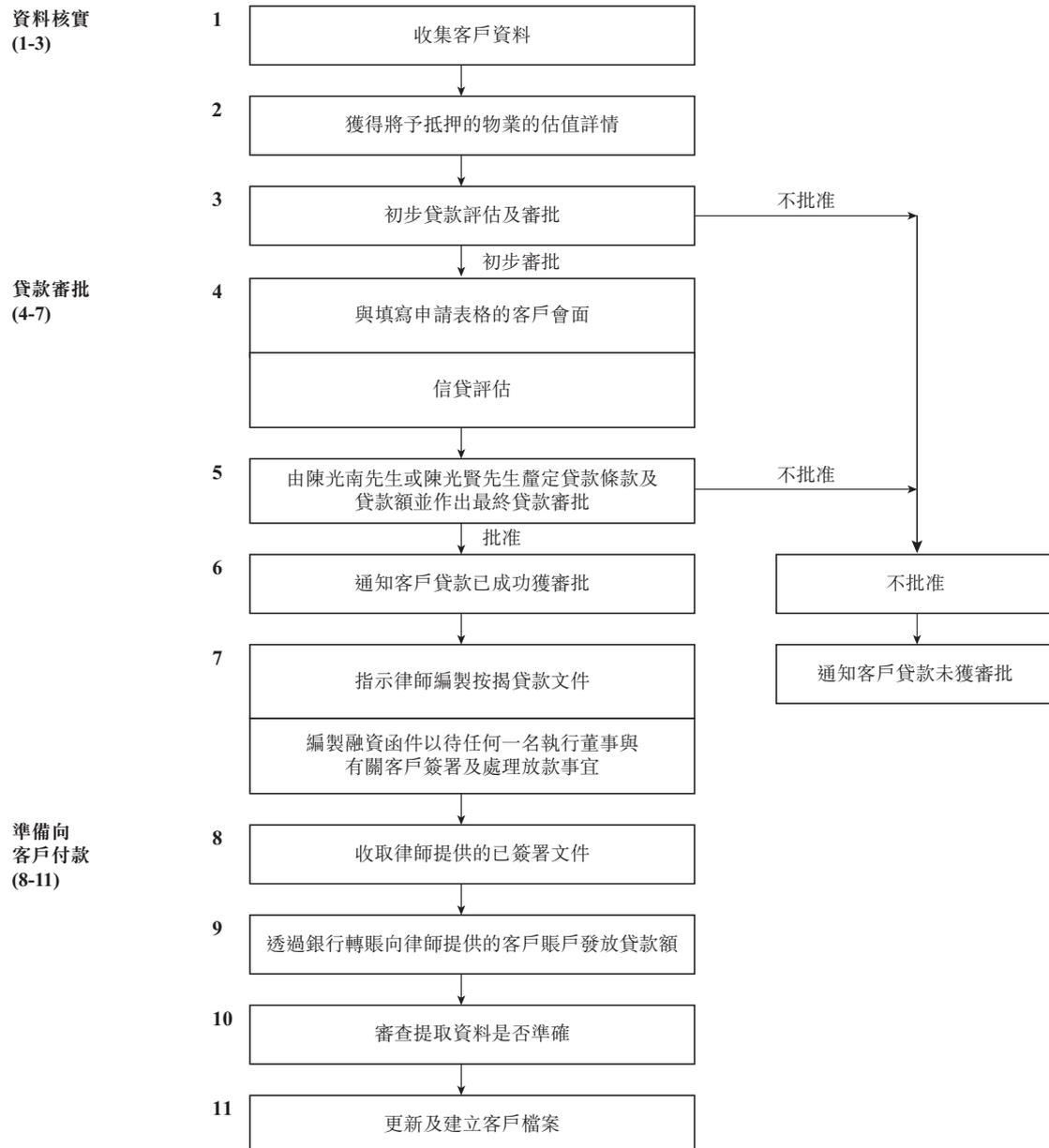
於最後實際可行日期，我們有六名貸款專員負責接收客戶提出的貸款申請。我們的貸款專員會與客戶會面，並核實貸款申請的內容及客戶就其貸款申請而提供的證明文件。我們的貸款專員隨後將會評估該等申請是否符合下文「物業按揭貸款資格標準及審批標準概要」一段所載的貸款標準，並在符合標準的情況下作出初步審批。於最後實際可行日期，我們合共有六名貸款專員，其中三名為資深貸款專員，在放債業務方面平均累積十年經驗。我們會為我們的貸款專員提供培訓，讓彼等熟悉我們向客戶授出貸款的政策及標準，預期所有貸款專員將會遵守我們的營運手冊。

業 務

貸款審批程序

本集團設有物業按揭貸款政策（「**審批政策**」），涵蓋審批限額、貸款審批程序及收回貸款指引等方面。

下圖列示我們的貸款審批程序：



業 務

資料核實

收集資料

我們的潛在客戶（包括貸款經紀或轉介代理轉介的客戶）一般致電與我們聯絡。在接到潛在客戶的致電時，我們的貸款專員將向潛在客戶諮詢若干問題以對申請作出初步評估。該等問題旨在(i)評估潛在客戶的身份；(ii)詢問客戶需要借貸的金額；及(iii)瞭解相關物業的實益擁有權。待潛在客戶就上述資料作出回覆後，我們會致力盡快（通常於五分鐘內）向潛在客戶說明是否可進一步進行貸款申請。

倘若可進一步進行申請，我們的貸款專員將繼續通過電話獲得其他詳情，包括(i)客戶的個人及聯絡詳情；(ii)用作抵押的物業的估值詳情；(iii)潛在客戶的需求及貸款用途。在獲得上述資料後，我們將向客戶簡單解釋貸款條款、貸款申請程序及計息方式。我們會盡量在15分鐘內回覆潛在客戶是否可正式受理其貸款申請。

初步審批

所獲得的物業資料將用於進行初步貸款評估，一般於半日內完成。我們隨後將透過查詢鄰近物業的最近期購買價或專業估值師或測量師評估的價值，對將予抵押的物業的價值進行初步評估。

在相關初步貸款評估完成後，我們的貸款專員將根據我們的貸款審批指引就貸款作出初步審批，貸款審批指引規定（其中包括以下規定及考慮事項），第一物業按揭貸款及第二物業按揭貸款的貸款額不得超過相關物業抵押品已評估價值的70%，亦不得超過相關物業抵押品已評估價值與所有現有先前按揭貸款總額兩者間的差額。倘所申請的物業按揭貸款額超出上述限額，則僅可由我們的任何一名執行董事作出初步審批。然而，不論初步審批的結果如何，除非及直至貸款最終經陳光南先生或陳光賢先生（均為執行董事）根據下文「貸款審批－最終審批」一段所載程序作出批准，否則概不可提取貸款。

貸款審批

與客戶會面

貸款獲初步審批的客戶將被邀請到我們的辦事處面談及提出正式的申請。我們要求潛在客戶遞交物業抵押品的業權文件及各種文件以進行物業業權查核及信貸評估。倘為個人客戶，我們將要求該等客戶遞交香港身份證及有效的地址證明。倘為企業客

業 務

戶，我們將要求該等客戶遞交註冊成立證書、商業登記證、最近期的年度報稅表以及所有股東及董事的香港身份證及有效的地址證明以確定客戶的註冊成立有效期限。公司客戶可選擇提供財務報表作為額外資料（如有），以顯示其償還所申請物業按揭貸款的能力。

倘貸款申請涉及從另一銀行或財務機構轉讓按揭或申請第二物業按揭貸款，則客戶（不論個人或企業）須提供現有貸款的資料，包括（其中包括）至少最近三個月的還款記錄及銀行對賬單以及現有貸款的融資函件。個人第二物業按揭貸款申請人可選擇提供收入證明（如有），以顯示其償還過往按揭貸款及所申請第二物業按揭貸款的財務實力。

倘貸款申請屬於貸款與價值比率超過70%或年期超過一年，則我們亦將特別要求客戶向我們提供其收入證明（就個人客戶而言）及財務報表（就公司客戶而言），以此作為我們信貸評估的額外因素。

在辦公室與客戶面談期間，我們將向客戶核實於資料收集過程中獲得的資料，並收集有關客戶及貸款申請的其他資料。我們將對客戶提供的文件進行審查，以確保客戶符合下文所載我們物業按揭貸款的資格標準及審批標準。

信貸評估

針對所有申請

與客戶會面後，我們將會對客戶進行物業抵押品估值及法律盡職調查等信貸評估，以評估客戶的償還能力。

我們將根據我們委聘的專業估值公司作出的物業估值對物業抵押品的價值進行評估。由於所有按揭貸款均以物業作抵押，可防範大部分違約風險，我們認為物業抵押品的價值一直是我們信貸評估的最重要因素。為使我們在核算所授貸款額時考慮更全面，我們亦會參考(i)在香港土地註冊處存置的物業買賣價格的查冊記錄；(ii)從地產經紀獲取的物業交易價；及(iii)在香港商業銀行的網站刊登的物業估值工具。據此，我們亦會對香港地產經紀網站刊登的相同類型或質量或相鄰地區物業的相關物業抵押品進行比較。

業 務

我們亦將對客戶進行法律盡職審查（包括審核彼等的信貸記錄及涉及的過往訴訟）。我們的貸款專員將會透過香港信用調查機構提供的客戶網上信用報告作出信貸記錄查核（包括客戶的借款及還款記錄）。根據私隱條例及相關操作守則，放債人條例項下的持牌放債人可透過信用調查機構出具的信用報告評估客戶信用資料及在考慮批授抵押貸款的任何申請中的個人抵押額度。因此，我們可以在遵守私隱條例的情況下從信用調查機構合法取得客戶的網上信用報告。我們亦會指示我們的律師對潛在客戶進行訴訟及破產／倒閉調查。

倘上述信用報告顯示客戶的信用評級較低，例如之前曾出現違約，我們將會評估相關違約的嚴重程度及其對當前申請的影響。我們一般會認為該等客戶的償還能力低於信用評級更高的客戶，因此會收取更高的利率。倘客戶曾或仍涉及任何訴訟，我們將會專門核查(i)客戶物業抵押品的擁有權及業權是否清晰；及／或(ii)客戶目前是否破產。在上述任何一種情況下，我們均會嚴重懷疑客戶的償還能力，因此不會批准貸款申請。

作為上述物業估值及法律盡職調查的補充，就所有申請而言，我們在評估客戶的貸款申請時會額外考慮可反映客戶財務狀況的客戶收入證明或財務報表（如獲提供）。因此，倘我們在會面時獲提供收入證明（就個人客戶而言），我們將會評估客戶是否有足夠的收入償還我們的物業按揭貸款。倘我們在會面時獲提供財務報表（就企業客戶而言），我們將會審閱是否存在可能會影響其所提供的物業抵押品擁有權或業權及／或其償還貸款能力的未償還或或然負債。

就我們的現有客戶提出的貸款續期申請而言，儘管彼等的申請可以省去上述資料核實及客戶貸款審批面談程序（屬於抵押貸款第一次批授的程序），我們仍然從與新貸款申請相同的信貸評估開始，進行貸款審批程序。

針對第二物業按揭貸款申請人

就第二物業按揭貸款申請而言，我們將會查閱文件以確定客戶需支付的過往未償還物業按揭貸款總額。我們在進行自身的信貸評估時亦會考慮相關物業抵押品第一承按人的身份。

業 務

針對貸款與價值比率超過70%或期限超過一年的貸款申請人

根據涉及的額外風險，除上文所述外，我們在信貸評估時亦會額外考慮(a)客戶的背景，包括其職業或工作性質（如為個人客戶）；(b)客戶的信貸記錄，如過往在償還貸款方面的違約記錄以及有關年期、持續時間及金額；(c)客戶的物業抵押品在(i)市值；及(ii)地點（有關便捷性、周圍環境及附近地方、高層或底層及視野、景觀或全景）等屬性的適銷性方面的質素；(d)客戶或第三方擔保人是否可提供額外擔保；及／或(e)客戶要求的貸款年期，包括貸款期限及利息。

最終審批

針對所有申請

有關申請連同相關信貸評估結果及貸款專員的推薦意見隨後將呈交予我們的執行董事陳光南先生或陳光賢先生作最終審批。

我們將會全面考慮貸款年期及信貸評估結果，以評估客戶的償還能力。對於第一物業按揭，我們一般接受不超過70%的貸款與價值比率，而對於第二物業按揭，放貸總額（貸款加過往按揭貸款）一般不會超過相關物業抵押品價值的70%，且貸款年期一般不超過一年。

倘我們認為客戶的償還能力良好，我們將會批准向客戶授出貸款。倘我們認為客戶的償還能力一般但仍可接受，我們可能仍會批准貸款申請，但會施加更高的利息以彌補額外風險。倘我們認為相關風險超出我們的可接受範圍，我們會拒絕相關貸款申請。

針對第二物業按揭貸款申請人

對於第二物業按揭貸款，我們只會在相關物業抵押品的過往放債人為銀行時放會批准貸款。此外，我們會收取更高利息以彌補涉及的風險，並在貸款協議加入條款規定客戶（作為借款人）須就我們因第一承按人作出或提出的任何訴訟、程序、索賠或索償而產生或導致的損害、損失、成本、費用及開支，向我們作出全面的彌償保證。

業 務

針對貸款與價值比率超過70%或年期超過一年的貸款申請人

對於部分按揭貸款申請，倘我們可接受上文「信貸評估－針對貸款與價值比率超過70%或年期超過一年的貸款申請人」一段所載的相關風險，我們會以較高利率向客戶提供貸款與價值比率超過70%或年期超過一年的貸款，以規避額外風險。

我們只會在(i)相關客戶並無拖欠本金及逾期利息記錄；及(ii)貸款年期少於一年時方會批准授出超過相關物業抵押品已評估價值70%的貸款（包括將續期的貸款）。我們只會在信納客戶在較長期間內有持續償還貸款的能力，貸款金額低於客戶相關物業抵押品已評估價值的70%，以及施加額外條款規定客戶按月分期償還貸款本金及利息時方會批准年期超過一年的貸款。

物業按揭貸款的資格標準及審批標準概要

為有效地控制審批過程中出現的信貸風險，我們在授出物業按揭貸款時，已採納下列主要資格標準及審批標準：

資格標準	
個人	企業
– 年滿18歲或以上	– 有效註冊成立
– 擁有所抵押物業的有效及良好業權	– 擁有所抵押物業的有效及良好業權
會面時須提供的文件	
<i>必要文件</i>	
– 身份證明	
– 地址證明	
– 現有貸款的資料（適用於轉讓現有按揭及申請第二物業按揭貸款）	
<i>選擇性文件</i>	
– 收入證明（適用於個人第二物業按揭貸款申請人）	
– 財務報表（適用於企業）	
審批標準	
– 會面時提供所需的上述文件	
– 通過信貸評估，包括物業抵押品的價值及對申請人作出法律盡職調查	

業 務

通知客戶

倘批准貸款，我們將編製貸款函件及透過律師編製供我們及客戶簽署的所有其他必要文件。倘我們不滿意客戶償還貸款的能力，我們將會通知客戶其申請被拒絕。

融資函件的一般條款

我們與客戶（企業及個人）訂立的融資函件包括（其中包括）下列條款及條件：

1. 支付利息

我們的客戶須按月支付利息。

2. 償還貸款

我們的客戶須於到期日悉數償還貸款本金。我們亦有權不時要求客戶即時償還所有未償還貸款本金及利息。

3. 提早償還貸款

我們的客戶可發出一個月的事先通知或就未償還貸款本金支付一個月利息代替發出有關事先通知，提早償還全部或部分貸款。

4. 客戶提供物業抵押品

我們的客戶須就物業抵押品簽訂以我們為受益人的法定押記，並向我們聲明及承諾（其中包括），我們擁有絕對權利要求立即償還全部未償還貸款額連同所有應計利息。

5. 客戶拖欠款項

倘我們的客戶未能支付未償還貸款本金及／或利息，我們有權就未償還貸款本金及逾期利息收取違約利息。倘我們採取任何行動或啟動任何程序收回未償還貸款本金及應計利息，我們的客戶亦將負責支付與該等行動或程序有關的所有相關法律費用及成本、支出及開支。

6. 客戶就物業抵押品投保

我們的客戶須向我們提名的保險公司投購火險，投保額不得低於物業抵押品的貸款本金。我們須被認可為承按人，有權擁有客戶簽署的第一或第二法定押記項下的實益權益。

業 務

準備向客戶付款

從律師收取已簽署的文件後，我們將為客戶開立賬戶並以銀行轉賬的形式準備好該筆資金以供客戶提取。當客戶通知我們提取貸款時，我們將審查提取文件的資料是否準確，倘有關資料為準確，便會透過律師提供的客戶賬戶向客戶發放該筆貸款。

跟進已授出的貸款

每項貸款組合均由一名指定的貸款專員負責跟進。每名客戶將獲編配一個獨有的個案編號，並將由處理貸款申請及由最初開始跟進該名客戶的貸款組合的同一名貸款專員提供服務。負責處理貸款申請並作出初步審批的貸款專員主要負責監察其負責的所有客戶的信貸質素及履行跟進工作。

有關在貸款審批後監管信貸風險的內部控制措施詳情，載於下文「風險管理及內部控制－信貸風險管理」一段。

貸款專員負責監督貸款收回狀況及定期審查貸款檔案，以確保按時支付利息及償還貸款。貸款專員亦負責於可能出現拖欠支付利息或償還貸款時就應採取的措施向執行董事提供建議。有關貸款收回程序的進一步詳情已於下文「貸款收回」各段內討論。

於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，管理層並無發現我們的僱員擁有任何與上述貸款審批程序有關的不當行為、欺詐或違規情況。

貸款收回

處理拖欠償還貸款的程序

倘客戶拖欠償還貸款或支付利息，我們的貸款專員首先將會致電聯絡客戶查詢拖欠還款的原因。根據客戶提供的原因，貸款專員在與執行董事磋商後或會授出一般不超過三個月的寬限期。然而，我們會更謹慎處理貸款與價值比率超過70%的貸款及續期前有拖欠利息記錄的續期貸款，因此該等貸款的寬限期一般較短。倘客戶提供的原因未獲接納或客戶未能於寬限期內償還貸款，我們將向客戶寄發書面還款通知。通常情況下，客戶會與我們的貸款專員就解決方案展開磋商，並交由陳光南先生或陳光賢先生批准。倘無法達成解決方案，或倘客戶未能根據解決方案履行承諾，或倘我們未

業 務

能與客戶建立聯繫，我們將對客戶提起法律訴訟，尋求透過取消物業贖回權以進行公開拍賣來收回貸款及未償還利息。在釐定寬限期及解決方案時，我們將會參考（其中包括）所拖欠貸款（包括利息）的貸款與價值比率。

對於上述第一及第二物業按揭貸款，我們採用相同的貸款收回程序（包括上述寬限期及相關考慮因素）。然而，倘第二物業按揭貸款的第一承按人已開始提出訴訟收回過往未償還貸款金額，我們會向第一承按人的律師報告應付予我們的未償還貸款金額並監察相關訴訟進展。根據香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第54條，第一承按人須按特定順序使用出售物業抵押品所得款項，包括但不限於在第一承按人支付租金、稅項、差餉及其他到期及影響物業抵押品的開支等費用以及在出售物業抵押品時合理產生的所有法律費用及開支後，向次級承按人支付按揭貸款。

於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內出現的拖欠償還貸款及支付利息的情況

於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，我們的所有應收貸款概無逾期，且本集團並無就逾期貸款向法院提起任何訴訟。於2011年、2012年及2013年3月31日，已逾期的應收利息分別為1,500,000港元、4,200,000港元及3,100,000港元。在以上所有個案中，我們已成功收回結欠我們的所有款項。於最後實際可行日期，並無尚未償還的拖欠賬款。於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，我們並無委聘任何追債代理為我們向客戶收回任何逾期或未償物業按揭貸款，如有需要，我們或會於日後徵詢我們的〔●〕及法律顧問後考慮委聘有關代理。有關應收貸款及應收利息的其他詳情，請參閱本文件「財務資料－合併財務狀況表的主要組成部分分析－應收貸款」及「財務資料－合併財務狀況表的主要組成部分分析－應收利息」兩節。

業 務

市場推廣

我們的高級管理層負責制定整體企業業務發展計劃及更新我們的市場推廣措施。該等措施由我們的市場推廣及客戶服務部執行。截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度各年，我們的廣告及推廣開支分別約為1,900,000港元、4,300,000港元及6,200,000港元。如本節「我們的業務策略」分節所述，我們將透過各種渠道加大市場推廣力度。我們的推廣渠道載列如下：

媒體

於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，為提高客戶對我們品牌的認知度，我們在多家本地中文報章、互聯網、電台及電視為我們的產品及服務刊登廣告。我們亦有贊助香港的電視節目及電影。

我們於2012年與香港三間本地電視節目服務供應商訂立三項單獨的廣告協議。該等協議將讓我們可於2013年1月1日至12月31日期間在這三家本地電視節目服務供應商的電視節目播放期間播放我們的廣告。

直郵及廣告牌

於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，我們設計了24份宣傳小冊子，透過直郵方式向現有或潛在客戶分發。本集團將嚴格遵守香港法例第486章私隱條例就使用客戶及潛在客戶的個人資料作營銷用途作出的任何修訂。此外，我們亦有設計巴士廣告牌。

聘用代言人

為推廣本集團的業務，我們邀請香港的電視藝人於2012年4月10日至2014年4月9日期間擔任代言人以及參與廣告及推廣活動以提高本集團的知名度。

貸款經紀及轉介代理

我們亦與貸款經紀及轉介代理合作尋找新客源。該等貸款經紀及轉介代理均為獨立第三方，除擔任本集團的轉介代理外，該等貸款經紀及轉介代理過去或目前與本公司、其附屬公司、彼等的股東或董事或彼等各自的任何聯繫人概無任何關係。該等貸

業 務

款經紀及轉介代理包括可接觸潛在借款人的個人（主要包括前地產代理及前銀行），以及涉及業務或貸款轉介活動的公司（主要包括諮詢及財務顧問公司）。我們與該等貸款經紀及轉介代理之間概無任何長期合約關係。我們尚未與任何貸款經紀及轉介代理訂立任何書面協議，但彼等一直按照合作慣例心領神會地為我們提供轉介服務。因此，我們一直透過香港信貸的網站及其他廣告材料向我們的客戶披露我們與貸款經紀及轉介代理的合作。這亦包括以現金回扣的方式，就任何成功轉介的客戶向貸款經紀及轉介代理支付不超過貸款金額1%的轉介費的資料。我們可全權酌情決定是否批准向該等貸款經紀轉介予我們的任何個別客戶授出貸款。

所有該等轉介亦須通過上文「貸款審批程序」分節所載的一般貸款申請程序進行。本公司會對貸款經紀及轉介代理轉介的客戶進行一般的法律盡職審查，包括上文「法律及監管風險－客戶盡職審查」一段所載。向該等貸款經紀及轉介代理支付的轉介費乃根據向所轉介的客戶借出的貸款金額計算。轉介費一般於相關客戶提取貸款時支付予貸款經紀及轉介代理。

下表載列於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內貸款經紀及轉介代理向我們成功轉介的貸款數量、所轉介貸款的本金額範圍及所收取利率的範圍、所賺取的利息收入及已付的相關轉介費：

	截至3月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
成功轉介的貸款數量	32	13	29
貸款本金額（千港元）	350至 35,000	200至 10,000	160至 25,000
所賺取的利息收入（千港元）	5,107	5,630	8,436
所收取的利率（每年）	12%至42%	18%至36%	12%至36%
已付轉介費（千港元）	376	126	571

截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度，從貸款經紀及轉介代理所轉介的客戶賺取的利息收入金額，分別佔我們物業按揭貸款利息收入總額的14.7%、9.8%及12.7%；於2011年、2012年及2013年3月31日，該等未償還貸款本金分別佔未償還應收貸款總額的18.1%、1.5%及17.6%。由此可見，我們並無過份依賴貸款經紀及轉介代理為本集團提供業務。

業 務

資金來源

認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）除可動用其本身的資金及保留盈利外，亦可透過接受公眾存款及自銀行同業市場獲取資金，而本集團則透過以下兩個渠道獲取資金：(i)保留盈利及股東貸款和墊款；及(ii)獨立第三方貸款人（為持牌銀行及放債人）。

控股股東不時為本集團提供貸款及墊款，該等款項作為準資金，在本集團可能不時需要的情況下為本集團提供所需的流動資金。有關控股股東提供的財務援助的詳情，載於本文件「與控股股東的關係」一節。於2013年3月31日應付控股股東款項結餘15,700,000港元已於最後實際可行日期前全數結清。

於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，我們已向兩間香港持牌銀行及一名持牌放債人獲取融資。儘管該兩間銀行（即星展銀行（香港）有限公司及東亞銀行有限公司）提供的銀行融資於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內已經延展並將持續生效，我們自持牌放債人京卓有限公司獲得的貸款已於2012年8月悉數償還。於2011年、2012年及2013年3月31日，來自該等獨立第三方貸款人的借款金額分別為172,700,000港元、171,900,000港元及183,800,000港元。於最後實際可行日期，我們可供提取的未動用銀行融資為22,700,000港元。除東亞銀行有限公司提供的企業稅務貸款及京卓有限公司延展的貸款由陳光南先生及陳光賢先生共同及個別地作出擔保外，所有其他借款均以本集團持有的物業作抵押。所有該等借款並無附帶限制本集團借款能力的任何特定財務契諾或財務規定。

業 務

下表載列本集團於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內從持牌銀行、持牌放債人及我們的控股股東獲得的借款。

貸款人	實體類型	日期	貸款額 (港元)	性質	利息
<i>於最後實際可行日期之前重續或到期的過往借貸</i>					
星展銀行(香港)有限公司	持牌銀行	2010年2月1日	(1) 40,000,000	(1) 透支	(1) 最優惠利率
			(2) 60,000,000	(2)、(3) 循環定期貸款	(2) 香港銀行同業拆息 + 2.25%
			(3) 60,000,000		(3) 香港銀行同業拆息 + 2.5%
		2011年2月21日	(1a) 12,000,000	(1a) 透支	(1a) 最優惠利率 - 1.25%
			(1b) 21,000,000	(1b) 透支	(1b) 最優惠利率
			(2) 60,000,000	(2)、(3) 循環定期貸款	(2) 香港銀行同業拆息 + 1.75%
		2011年8月18日	(3) 60,000,000		(3) 香港銀行同業拆息 + 2.25%
			(1a) 12,000,000	(1a) 透支	(1a) 最優惠利率 - 1.25%
			(1b) 26,000,000	(1b) 透支	(1b) 最優惠利率
	(2) 60,000,000	(2)、(3) 循環定期貸款	(2) 資金成本加最優惠利率或 年利率3% (以較高者為準)		
	(3) 60,000,000		(3) 資金成本加最優惠利率或 年利率3% (以較高者為準)		
東亞銀行有限公司	持牌銀行	2011年9月14日	(1) 7,000,000	(1) 定期貸款	(1) 香港銀行同業拆息+2.25%
			(2) 3,000,000	(2) 透支	(2) 最優惠利率或香港銀行同業拆 息+2% (以較高者為準)
京卓有限公司	持牌放債人	2011年8月8日	5,000,000	貸款融資，於2012年 8月8日到期	7%
天晶實業	-	2010年4月1日	100,050,000	循環定期貸款	3%
		2011年10月1日	130,524,000	循環定期貸款	6%

業 務

貸款人	實體類型	日期	貸款額 (港元)	性質	利息
<i>於最後實際可行日期的現有借款</i>					
星展銀行(香港)有限公司	持牌放債人	2011年2月21日	(1) 14,750,000	(1) 分期貸款， 於2026年2月24日到期	(1) 最優惠利率 - 2.5%
		2012年9月26日	(1a) 12,000,000	(1a) 透支	(1a) 最優惠利率 - 1.25%
			(1b) 26,000,000	(1b) 透支	(1b) 最優惠利率 - 0.25%
			(2) 60,000,000	(2)、(3) 循環定期貸款	(2) 香港銀行同業拆息 + 2.25%
(3) 60,000,000		(3) 香港銀行同業拆息 + 2.25%			
		2013年8月8日	35,000,000	透支	最優惠利率 + 1%
東亞銀行有限公司	持牌銀行	2012年1月4日	5,150,000	企業稅務貸款，於2014年 1月4日到期	最優惠利率或香港銀行同業 拆息 + 3.5% (以較高者為準)
		2012年11月6日	(1) 3,000,000	(1) 透支	(1) 最優惠利率或香港銀行同業 拆息 + 2% (以較高者為準)
			(2) 7,000,000	(2) 循環貸款	(2) 香港銀行同業拆息 + 3%
		2013年1月9日	7,200,000	企業稅務貸款，於2015年 1月9日到期	最優惠利率 - 1%或香港銀行 同業拆息 + 3% (以較高者為準)
天晶實業	-	2012年10月1日	56,548,000	循環定期貸款	3.5%

業 務

就上表所示本集團獲得的借款而言，

- (a) 所有貨幣金額均以港元列示。
- (b) 除非上文另有指明，所有利率按年利率列示。
- (c) 「最優惠利率」指各銀行不時所報的最優惠利率。自截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度開始以來，各銀行所報的最優惠利率為每年5.25%。
- (d) 「香港銀行同業拆息」指各銀行不時所報的香港銀行同業拆息。截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度，一個月香港銀行同業拆息的範圍分別介乎0.08%至0.52%、0.19%至0.36%及0.21%至0.30%。截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度，一個月平均香港銀行同業拆息分別為0.21%、0.24%及0.28%。
- (e) 除顯示有到期日的定期貸款外，所有貸款均為無任何到期日的循環透支或定期貸款（可終止）。
- (f) 京卓有限公司為華脈無線通信有限公司（股份代號：499）的附屬公司，其股份於聯交所主板上市。
- (g) 天晶實業提供的貸款額指自有關日期起提取的最大貸款額。

星展銀行（香港）有限公司及東亞銀行有限公司於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內的貸款利息出現波動乃由於銀行放債市況出現變動所致，而天晶實業所收利率的波動情況與銀行利率一致。

於〔●〕後，董事預期我們的放債業務將主要透過銀行或財務機構（為獨立第三方）的貸款、〔●〕、保留盈利及股本撥付資金。本集團尚未接獲銀行或財務機構發出的任何指示，表示其可能不再向我們提供該等融資。

風險管理及內部控制

董事確認，於我們的放債業務的日常業務過程中，我們主要承受(i)與我們的貸款組合有關的信貸風險；(ii)與我們的內部程序、我們的僱員及系統或外部事件有關的營運風險；(iii)與我們的金融及物業資產及負債有關的市場風險；(iv)與我們的營運資金有關的流動資金風險；及(v)法律及監管風險。有關於我們日常業務過程中產生的風險詳情，請參閱本文件「風險因素」一節。

業 務

作為我們管理該等風險所採取的措施的一部分，我們已制定內部控制程序，藉以(i)確保我們的業務、借貸實務、管理、資訊系統及整體營運符合放債行業的最佳實務(如香港持牌放債人公會有限公司頒佈的非法定放債實務守則)；(ii)提高我們僱員的誠信度及提升我們放債業務的聲譽；及(iii)遵守所有相關法律及法規。董事確認，於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，我們並無發現我們的僱員存在任何欺詐或不當行為。下文載列我們放債業務的主要風險及為減低該等風險所採取的內部控制程序。

信貸風險管理

管理授出按揭貸款的風險

向客戶授出的按揭貸款乃以抵押品作抵押以減低信貸風險。我們已採納一套貸款審批程序(見本節「貸款審批程序」分節所載的審批政策)，以有效地管理該等風險。貸款審批程序包括，我們一般接受貸款與價值比率不超過70%及年期少於一年的所有物業按揭貸款(我們的貸款加第二物業按揭貸款的過往按揭貸款)，除非我們已根據信貸評估對相關風險作出評估且滿意客戶的償還能力。有關我們貸款審批程序的詳情，請參閱本節「貸款審批程序」分節。

此外，我們充分意識到第二物業按揭貸款的信貸風險較第一物業按揭貸款要高，有關詳情載於本文件「風險因素－與我們業務相關的風險」一節。因此，作為對所涉風險的補償及防範措施，我們通常就第二物業按揭貸款收取較高的利率，並會在合同內列明條款，規定借款人須就我們因第一承按人作出或提出的任何行動、程序、索賠或索償而可能產生或引致的任何損害、損失、成本、費用及開支，向我們作出全面的彌償保證。

業 務

貸款與價值比率範圍及於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內就不同類型物業抵押品授出的第一及第二物業按揭貸款的數量載列如下：

	截至3月31日止年度								
	2011年			2012年			2013年		
	貸款與 價值比率		貸款與 價值 範圍 (不包括 先前按揭)	貸款與 價值比率		貸款與 價值 範圍 (不包括 先前按揭)	貸款與 價值比率		貸款與 價值 範圍 (不包括 先前按揭)
	件數	比率範圍 (%)		件數	比率範圍 (%)		件數	比率範圍 (%)	
第一物業按揭貸款									
住宅物業	173	9.8-75.6	不適用	189	2.0-75.0	不適用	199	3.0-75.0	不適用
商業物業	11	16.0-75.0	不適用	6	18.7-75.0	不適用	5	23.0-69.0	不適用
工業物業	25	18.0-70.0	不適用	23	14.0-75.0	不適用	11	10.0-66.7	不適用
其他物業 (附註2)	35	2.0-75.0	不適用	25	9.3-75.0	不適用	28	9.3-73.0	不適用
	<u>244</u>	<u>2.0-75.6</u>	<u>不適用</u>	<u>243</u>	<u>2.0-75.0</u>	<u>不適用</u>	<u>243</u>	<u>3.0-75.0</u>	<u>不適用</u>
第二物業按揭貸款									
住宅物業	190	33.5-75.0	1.1-50.0	174	26.5-75.0	1.1-50.0	213	10.0-75.0	1.0-61.4
商業物業	3	52.0-69.0	11.5-23.1	5	37.0-71.4	4.0-14.3	8	37.0-74.0	2.4-30.8
工業物業	11	47.0-70.0	1.8-28.6	12	35.0-72.0	3.4-21.3	10	26.5-72.0	2.6-35.6
其他物業 (附註2)	12	31.0-75.0	4.0-30.0	31	41.0-75.0	2.8-50.0	27	10.0-75.0	2.6-51.6
	<u>216</u>	<u>31.0-75.0</u>	<u>1.1-50.0</u>	<u>222</u>	<u>26.5-75.0</u>	<u>1.1-50.0</u>	<u>258</u>	<u>10.0-75.0</u>	<u>1.0-61.4</u>
合計	<u>460</u>	<u>2.0-75.6</u>	<u>1.1-50.0</u>	<u>465</u>	<u>2.0-75.0</u>	<u>1.1-50.0</u>	<u>501</u>	<u>10.0-75.0</u>	<u>1.0-61.4</u>

附註：

- 貸款與價值比率（不包括先前按揭）指本集團授予的物業按揭貸款金額佔物業抵押品已評估價值總額減先前按揭的百分比。
- 其他物業包括車位、唐樓、村屋及商舖。

業 務

下表載列於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，貸款與價值比率處於不同範圍的已授出第一及第二物業按揭貸款的件數（包括先前按揭）：

	截至3月31日止年度		
	2011年 件數	2012年 件數	2013年 件數
第一物業按揭貸款			
10.0%或10.0%以下	2	8	9
10.0%以上至30.0%	36	37	45
30.0%以上至50.0%	62	66	69
50.0%以上至70.0%	102	109	103
70.0%以上	42	23	17
	<u>244</u>	<u>243</u>	<u>243</u>
第二物業按揭貸款			
10.0%或10.0%以下	–	–	2
10.0%以上至30.0%	–	2	9
30.0%以上至50.0%	32	33	47
50.0%以上至70.0%	145	156	165
70.0%以上	39	31	35
	<u>216</u>	<u>222</u>	<u>258</u>
	<u><u>460</u></u>	<u><u>465</u></u>	<u><u>501</u></u>

我們於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內授出的貸款與價值比率高於70.0%的物業按揭貸款（如上所述）包括第一及第二物業按揭貸款，該等物業按揭貸款大部分以客戶提供的住宅物業作抵押。於2011年、2012年及2013年3月31日，該等物業按揭貸款未償還結餘分別為35,900,000港元、64,500,000港元及54,800,000港元。

業 務

管理授出貸款後的風險

我們授出的第一及第二按揭貸款一般為貸款與價值比率不超過70%及年期不超過一年的貸款，我們的董事相信該政策即使在物業價值於一年內大幅下跌30%的情況下，亦可令貸款價值得到物業抵押品的充份擔保。

然而自截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度開始以來，我們的執行董事會與貸款專員分享有關已授予客戶貸款的最新條款及貸款條件的資料，並會在日常營運中交換對物業市場趨勢的意見。此外，我們的執行董事每月會召開會議討論物業價格走勢及影響貸款組合的信貸風險對客戶物業抵押品價值的影響以及貸款專員對物業價格整體走勢作出的每月分析。尤其是，倘若我們知悉香港物業價格下跌時，我們將會評估客戶物業抵押品價值的相關跌幅及信貸風險的相應增幅。

根據上文所述，執行董事會對現有客戶貸款組合的安全邊際（即物業抵押品價值與貸款本金（包括所有過往按揭貸款）的差額）作出審閱，並會採取下文「管理安全邊際的下降」一段所載的行動（如適用）。我們亦會調整新物業按揭貸款的貸款與價值比率及金額，以控制未來本集團貸款組合的整體信貸風險狀況。

於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度後，鑑於美國及中國等若干主要國家的貨幣政策近期存在不確定性、資本市場波動及香港物業市場下挫，我們已對貸款政策及放貸業務採取更為審慎的策略，收緊若干新客戶的貸款與價值比率。

於2011年、2012年及2013年3月31日，按不同類型的物業抵押品劃分的第一及第二物業按揭貸款的貸款抵押品的活躍貸款賬戶(有年終結餘)數目、市值及貸款與價值比率範圍載列如下：

	於3月31日								
	2011年			2012年			2013年		
	活躍貸款 賬戶數目	貸款 抵押品 的市值 (千港元)	貸款與 價值比率 範圍 (%)	活躍貸款 賬戶數目	貸款 抵押品 的市值 (千港元)	貸款與 價值比率 範圍 (%)	活躍貸款 賬戶數目	貸款 抵押品 的市值 (千港元)	貸款與 價值比率 範圍 (%)
第一物業按揭貸款									
住宅物業	68	248,410	38.3	65	216,960	34.8	63	240,470	33.8
商業物業	3	8,800	47.8	3	7,330	66.9	1	1,800	61.1
工業物業	13	30,400	30.4	10	32,000	33.0	6	22,700	49.6
其他物業	15	61,640	19.9	20	70,250	33.9	20	48,680	52.0
	99	349,250	34.6	98	326,540	35.1	90	313,650	37.9
第二物業按揭貸款									
住宅物業	69	713,200	13.0	68	1,166,250	12.4	76	835,600	18.3
商業物業	3	9,050	28.2	3	85,650	17.0	4	196,600	5.1
工業物業	3	28,100	11.0	3	18,000	8.3	3	10,450	29.7
其他物業	4	14,750	14.1	5	183,900	5.9	7	177,250	17.6
	79	765,100	13.1	79	1,453,800	11.8	90	1,219,900	16.2
	178	1,114,350	19.9	177	1,780,340	16.1	180	1,533,550	20.6

附註：

1. 貸款抵押品的市值乃根據我們委任的專業估值師或測量師作出的估值進行評估。
2. 貸款與價值比率僅考慮本集團授出的物業按揭貸款的金額，不包括過往按揭(如有)授出的物業按揭貸款金額。
3. 其他物業包括車位、唐樓、村屋及商舖。

業 務

業 務

管理安全邊際的下降

儘管採用上文「管理授出貸款後的風險」一段所述措施，倘我們獲悉貸款的安全邊際大幅下降，例如任何客戶的物業抵押品價值減少，或我們第二物業按揭貸款的抵押品所附的其他貸款人的過往按揭貸款增加，貸款專員將會參考相關客戶的貸款償還能力後逐個評估相關貸款金額是否可悉數收回，包括(i)個人客戶的過往違約率；(ii)客戶的背景（如為個人客戶），包括其職業或工作性質以及其工作及受僱記錄；及(iii)公司客戶的財務報表（如為公司客戶）。

我們將會密切監察貸款的安全邊際，不時評估相關風險。此外，我們在向客戶授出貸款時會採取以下措施：

- (i) 我們會要求客戶提供額外物業抵押品以增加按揭或減少貸款本金；
- (ii) 倘客戶未能提供額外物業抵押品或不願意減少貸款本金，我們會要求客戶安排其他擔保人提供額外物業抵押品；
- (iii) 倘上述無法滿足，我們將不會在到期日重續其現有貸款，但倘根據審批政策客戶符合資格，我們可能仍會在調整貸款條款（如減少貸款本金及／或增加物業抵押品）後授予客戶貸款。

倘貸款的安全邊際跌至零以下（即物業抵押品價值低於貸款本金（包括所有過往按揭貸款）及客戶逾期償還本金或利息超過三個月，我們可（雖然於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內並無作出）根據融資函件行使權利要求客戶即時償還所有未償還貸款本金及利息。此外，我們將於出現減值的相關年度在合併全面收入表內確認及反映減值。於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，我們的應收按揭貸款或應收利息並無出現減值。

倘我們的客戶有意出售按揭物業，就第一及第二物業按揭貸款而言，我們將會立即審閱該客戶的貸款組合，要求其償還所有現有貸款本金及利息。儘管客戶在出售其物業之前毋須通知本公司，但我們的客戶在物業買賣完成之前須獲得我們解除其物業的押記。在任何情況下，我們在欠付我們的所有貸款本金及利息結清及執行董事審閱上述各項作出授權後，方會解除貸款所附的相關物業抵押。

業 務

管理第二物業按揭貸款的風險

在金管局的各项限制下，倘同一物業附有任何第二物業按揭貸款，銀行不會增加對客戶的現有貸款屬市場慣例。由於第二物業按揭貸款抵押品所附的第一承按人均為銀行，我們相信我們可以降低客戶於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內可能需增加第一承按人的首筆貸款金額的風險。

然而，由於在其他放債人過往按揭貸款增加的情況下，我們的第二物業按揭貸款的安全邊際亦將會下降，因此我們會密切監察有關情況，並根據上文「管理安全邊際的下降」一段所載的措施採取行動。此外根據《物業轉易及財產條例》(香港法例第219章)及相關案例法，一旦第一承按人對客戶採取任何承按人行動，第一承按人須通知所有次級承按人。因此，我們將會立即通知第一承按人的律師，詳情見上文「貸款收回－處理拖欠償還貸款的程序」一段。

營運風險管理

我們的執行董事負責釐定整體營運風險控制框架、制定及更新政策及程序以確保可控制營運風險。執行董事每月召開會議檢討營運事宜，並會對適當的抵押文件的貸款檔案進行抽樣檢查。高級管理層負責監察日常遵守營運控制程序的情況及保存抵押文件。

我們已制定內部報告程序以方便僱員報告任何可疑情況(包括但不限於僱員的不當或欺詐行為)，據此我們的僱員可在必要情況下繞過其直屬上司直接向執行董事報告。我們向僱員提供關於我們的政策及程序的培訓，並會向僱員傳達最新的法例及實務。我們已制定信貸監察政策及營運程序(將持續予以更新)，以確保僱員遵守我們的內部程序及規定。此外，為減低因資訊技術系統故障造成的營運風險，我們存有後備數據，並由我們的一名執行董事負責保管。

市場風險管理

我們的執行董事負責釐定整體市場風險控制框架、監控及評估市場狀況以及根據香港經濟狀況、業務環境及物業市場的變化制定精準的政策。高級管理層負責確保已制定的該等政策得到妥善執行。

業 務

流動資金風險管理

與須遵守各項銀行業規例下的嚴格規定的銀行及其他金融機構不同，我們毋須遵守與流動資金有關的任何特定規則及規例或營運規定，例如流動資金比率或貸款與價值比率或任何銀行同業借貸及借款比率。儘管如此，我們在流動資金管理方面的宗旨為即使在不利市況下，仍能履行我們的所有付款責任，並能及時為我們的投資及借貸機會提供資金。我們的執行董事負責日常監察及管理我們的流動資金。具體而言，於從事放債業務的過程中，我們的管理層將每週監察本集團的現金流入及流出情況，以確保及時收回現金及作出資金部署，保證不會因現金短缺而可能對本集團的業務造成干擾，並確保備有至少兩個月所需的足夠備用現金，以應付我們的放債業務於未來數月的營運資金需求及流動資金需要。於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內及直至最後實際可行日期，我們的利息收入及貸款本金（融資函件一般規定於一年內到期）為我們提供穩定的現金流，而我們的銀行融資包括可隨時提取及償還的透支及循環融資。因此，鑒於我們可全權決定是否向客戶授出新貸款，我們認為我們將擁有足夠現金在任何時間點向銀行作出還款，且本公司的銀行借款與提供予客戶的貸款的還款計劃不會產生衝突。於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，本集團在滿足我們的流動資金需要方面並無出現任何現金短缺。

法律及監管風險

遵守放債人條例

本節「貸款審批程序」一段所載的審批政策亦確保我們的業務根據放債人條例運營。

審批政策列明放債人條例項下物業按揭貸款的許可利率以及物業按揭貸款的申請及審批流程。此外，根據放債人條例第18條，我們所有貸款融資函件均根據當中所載規定編製，在簽訂貸款融資函件時，我們會向借款人提供放債人條例「放債人交易」第III部的摘要，告知借款人有關放債人的責任。

打擊洗錢及反恐怖分子集資

本集團作為一間於香港經營業務的法律實體，須遵守香港金融制裁制度及禁止洗錢活動的法例。有關政策乃根據香港法例第537章聯合國制裁條例及香港法例第575章聯合國（反恐怖主義措施）條例（詳情載於「監管概覽－相關法令、其他相關法律及法

業 務

規」一節) 執行。我們在香港法律方面的法律顧問指出，由金管局頒佈的打擊洗錢及反恐怖分子集資指引(認可機構適用)(「**金管局指引**」)旨在為認可機構提供指引，以供財務機構及其高級職員及員工使用，而由證監會頒佈的打擊洗錢及反恐怖分子集資指引連同防止洗錢及恐怖分子集資指引(「**證監會指引**」)旨在為持牌法團提供指引，以供財務機構以及其高級職員及員工使用。由於本集團既非受金管局規管的認可機構或證券及期貨條例下的持牌法團，亦非香港法例第615章打擊洗錢及反恐怖分子集資(金融機構)條例下的金融機構，因此我們毋須於金管局指引及證監會指引所載的相關營運領域內採取政策、程序及控制措施。

然而，為防止及查明洗錢及恐怖分子集資活動，我們已根據金管局指引制定「打擊洗錢及反恐怖分子集資指引」，當中載有與客戶盡職審查、報告可疑交易、備存記錄及員工培訓有關的程序。

客戶盡職審查

在接受客戶(包括貸款經紀或轉介代理轉介的客戶)的貸款申請前，我們會使用可靠及獨立的原始文件(例如香港身份證及居住地址證明(適用於個人客戶)以及公司註冊證書及／或商業登記證書(適用於企業客戶))核實客戶的身份來執行「認識客戶」程序。我們會進行土地登記查冊以核實物業的擁有權及確定有關物業是否作出任何抵押。我們不允許設立匿名客戶賬戶，客戶須使用其本身的銀行賬戶以支票形式向我們或我們的律師償還所有貸款。

本集團使用自可靠及獨立渠道(如政府、公共機構或其他監管部門)獲取的文件、數據及資料來識別及核實我們客戶的身份。倘客戶為法團，我們將查詢該法團的擁有權架構。倘任何人士以客戶的授權代表身份行事，我們將核實代表該名客戶行事的獲授權人士的身份，並會核查獲授權人士是否有權代表該名客戶行事。

作為我們既有實務的一部分，相關盡職審查程序須於我們與客戶訂立任何業務關係前完成。

業 務

報告可疑交易

根據「打擊洗錢及反恐怖分子集資指引」，當員工獲知或懷疑相關物業為犯罪所得或恐怖分子物業，須盡快向我們的高級管理層匯報。之後，本集團將會使用標準形式或電子渠道「可疑交易報告及管理系統」盡快向聯合財富情報組報告可疑交易。聯合財富情報組由香港警務處及香港海關共同管理。在識別可疑客戶或交易時，我們的重點是核實客戶的身份，方法是查驗其個人身份證明文件（就個人客戶而言）及註冊文件（就企業客戶而言），以及彼等對彼等提供的物業抵押品的所有權及業權。當我們審查法律盡職調查結果時，我們將盡力查看調查結果是否載有令客戶可疑的任何資料。我們亦非常注重資金流量，且不允許我們貸款的按金或付款用於客戶以外的其他人士（無論個人或企業）。

備存記錄

我們備存客戶的所有必要資料，包括身份、貸款額及具體聯絡方式。

我們不會為客戶開立或留存任何匿名或虛假賬戶。

員工培訓

我們會為僱員提供政策及流程培訓，以及讓彼等了解當前的法例及慣例。

我們的董事認為，於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內及直至最後實際可行日期，本集團與打擊洗錢有關的現有程序及措施持續有效且已妥善執行。據本集團及我們的董事確認，就彼等所知，於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內並無出現任何實際或涉嫌洗錢事件，本集團亦不知悉我們的貸款人或客戶於上述期間內進行任何實際或涉嫌洗錢活動。我們已密切關注監管機制，並已遵守及將會繼續遵守相關法規及指引。

業 務

個人資料 (私隱) 條例

在我們的日常經營過程中，我們會獲得各種類型的客戶個人資料，該等資料受私隱條例保護。因此，我們已成立內部控制程序以確保我們遵守私隱條例，內容包括(i)規定僱員不得保留或向任何第三方披露有關我們業務活動的任何機密資料或其他敏感機密資料；(ii)客戶知悉彼等於私隱條例項下的權利及於填寫及簽署按揭貸款申請表格時收集其個人資料的目的；及(iii)機密個人資料不可透過電話交談獲得，且客戶文件須鎖在文件櫃內。

董事確認，就彼等所知，本集團於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內一直遵守私隱條例及私隱條例的修訂條文。

遵守本集團的內部控制

本集團已制定內部控制流程及政策，以確保其在業務營運中遵守上述規則及法規。於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，我們的員工（包括董事）已遵守該等內部控制流程及政策。

內部控制顧問（定義見下文）已審閱我們的內部控制流程及政策，並無發現重大缺陷。經考慮上文所述，董事認為本集團的內部控制足以有效確保遵守所有相關規則及法規。

檢討內部控制系統

為確保我們內部控制系統的充足性及持續地改善我們的內部控制系統，我們已委聘獨立第三方〔●〕擔任我們的內部控制顧問（「**內部控制顧問**」），以檢討本集團的管理及會計程序以及內部控制環境。內部控制顧問已提出若干改善建議。主要改善方面於下表概述。

業 務

內部控制顧問

報告內強調的 主要改善領域

內部控制顧問的 推薦建議

補救行動

根據上文「貸款審批程序－融資函件的主要條款」一段所載的融資函件條款，我們的客戶並無投購火災保險。

以我們為受益人就按揭物業購買金額不低於按揭本金的火災保險。

我們已購買按揭物業保險，險種為全額承保香港承保物業合共300,000,000港元的實物損失及／或損傷，每份承保金額不超過10,000,000港元。

支付程序缺少責任劃分。持有支票簿的任何董事可單獨簽發任何金額的支票。

支票簿須由授權支票簽署人以外的人士保存。支票須經一名以上人士簽署。

支票簽署目前須獲得三名執行董事中的任何兩個簽名並須加蓋公司印章方可同意兌現支票。此外，支票簿現由一名高級員工而非授權簽署人保存。

內部控制顧問已對上述主要改善領域作出後續審查，並確認本公司已充分落實推薦建議。經考慮上述因素及與內部控制顧問討論後，〔●〕認為本公司於最後實際可行日期已採取充分有效的內部控制，可確保本公司在所有重大方面遵守所有相關規則及法規。

物業

自有物業

董事相信，本集團的物業組合（為本集團核心資產的主要組成部分）共有兩個重要用途：即(i)向銀行機構提供抵押以為我們的貸款業務提供可靠的資金來源；及(ii)讓管理層可持續充分地緩衝物業市場的變動（為我們業務的主要潛在風險）。於最後實際可行日期，本集團合共擁有六項商業或住宅物業，該等物業為本集團資產的主要組成部分。

業 務

於最後實際可行日期，本集團擁有以下商業或住宅物業：

地址	向以下公司按揭	狀態	租約到期日
九龍 茶果嶺道610號 生利工業中心 7樓2室	東亞銀行有限公司	已出租	2013年11月30日
香港 金鐘道89號 力寶中心二座 34樓5號辦公室	星展銀行(香港) 有限公司	已出租	2013年9月16日
香港 金鐘道89號 力寶中心二座 34樓10-12號辦公室	星展銀行(香港) 有限公司	自用	不適用
新界 沙田 沙田正街2-8號 新城市廣場(第三期) 3座(蕙蘭閣)10樓E室	東亞銀行有限公司	已出租	2015年6月14日
新界 沙田 樂景街28號 御龍山9座30樓A室	星展銀行(香港) 有限公司	自用	不適用
香港 金鐘道89號 力寶中心 二座 25樓6A號辦公室	星展銀行(香港) 有限公司	已出租	2013年12月31日

業 務

於往績記錄期內，本集團曾擁有以下物業，而該等物業已分別於2010年9月及2012年2月按當時市價出售，詳情如下：

地址	售予	代價	出售日期
新界 沙田 駿景路1號 駿景園 5座16樓B室	(1) Lee Kin Fai (2) Wong Yan On Georgiana (附註1)	5,100,000港元	2012年2月
金鐘道89號 力寶中心 一座19樓7號 辦公室	高登投資有限公司 〔高登〕 (附註2)	28,000,000港元	2010年9月

附註：

1. Lee Kin Fai先生及Wong Yan On Georgiana女士為獨立第三方，除本集團向彼等出售相關物業外，彼等過去或目前與本公司、其現有股東或董事或彼等各自的聯繫人概無任何關係。
2. 於出售時，陳光賢先生及其前妻Tin Yuen Sin Carol女士為高登的董事。陳光賢先生於2010年10月31日不再擔任高登的董事。Tin女士於2011年4月18日不再擔任我們其中一間附屬公司的董事。

租賃物業

於最後實際可行日期，我們並無租賃任何物業。

有關我們所擁有物業的詳情，請參閱本文件附錄三所載由中誠達資產評值顧問有限公司編製的物業估值報告。

知識產權

域名

本集團為以下兩個域名的擁有人：

域名	登記日期	到期日
「hkfinance.com.hk」	2005年1月12日	2014年1月13日
「hkfinance.hk」	2010年3月3日	2015年3月3日

該等域名須予續期。登記可防止他人於登記有效期內使用相同的域名。

業 務

商標

於最後實際可行日期，本集團於香港擁有兩項註冊商標，詳情如下：

商標	註冊				
	地點	商標編號	類別	註冊日期	到期日
	香港	302317176	36	2012年 7月17日	2022年 7月16日
	香港	302317185	36	2012年 7月17日	2022年 7月16日

本集團亦有兩項商標申請正等待相關香港部門審批，有關詳情如下：

商標	申請人	申請編號	類別	申請日期
	香港信貸	302562732	36	2013年3月28日
	香港信貸	302686906	36	2013年7月29日

董事相信，即使我們未能註冊上述商標，亦將不會對我們的盈利能力產生重大影響。本集團獲我們的知識產權顧問告知，註冊程序將需時約9個月。

截至最後實際可行日期，董事並不知悉有任何第三方對本集團在經營其放債業務過程中使用「香港信貸財務有限公司」的名稱，提出任何異議。

業 務

有關我們知識產權的詳情，載於本文件附錄五「有關本公司業務的其他資料」一節「本集團的知識產權概要」一段。除上文披露者外，我們的業務或盈利能力並不依賴任何專利或任何其他知識產權。於最後實際可行日期，我們並無涉入亦不知悉有涉入因違反任何人士的知識產權或任何重大違反而產生的任何訴訟或法律程序。

保險

本集團已為所有執行董事投購死亡及永久傷殘保險，投保期由2010年3月8日起至2011年3月7日止。上述保險於到期後將不再續期，因為香港信貸董事會認為沒有必要繼續投購上述保險。

自2009年7月起，本集團及天晶實業亦根據香港法例第282章僱員補償條例第41條，共同為於香港金鐘道89號力寶中心二座3410-11室工作的所有僱員，向獨立第三方安盛保險有限公司（「安盛」）投購僱員補償保險（「僱員補償保險」）。現有的僱員補償保險將於2013年7月17日到期。

根據僱員補償保險，儘管有關僱員於2011年10月由天晶實業調遣至香港信貸任職，但在上述辦公地點工作的香港信貸或天晶實業的所有僱員仍享有同等的保險保障。有關上述調遣的詳情，載於「與控股股東的關係－本集團與控股股東所擁有公司之間的事先安排」一節。因此，我們相信，本集團已為僱員投購足夠的保險。於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，並無發生任何僱員受傷事件。

由於重組，本集團已為在香港金鐘道89號力寶中心二座3410-12室工作的所有僱員，向安盛投購一份新的僱員補償保險。

本集團已購買按揭物業保險，險種為全額承保香港承保物業合共300,000,000港元的實物損失及／或損傷，每份承保金額上限為10,000,000港元。

業 務

競爭

根據香港持牌放債人公會的記錄，於2012年，香港共有984名持牌放債人。鑑於經營放債業務的門檻相對較低，因此香港的放債行業競爭較為激烈。香港的放債人採取相若的銷售及市場推廣策略（例如於大眾媒體投放廣告），且在本地市場擁有相同的客戶群體，我們致力在市場聲譽、經驗、速度、靈活性及服務質素，以及提供具競爭力的物業按揭貸款利率方面，凸顯競爭優勢。

我們相信，(a)我們高效、靈活及以客為本的服務；(b)我們具競爭力的貸款定價；(c)我們經驗豐富的管理團隊；及(d)我們在物業按揭市場長達15年的悠久歷史及良好聲譽，將讓我們較其他市場經營者更具競爭優勢。我們的貸款審批程序所需的時間通常視乎客戶提供足夠資料及完整文件的能力而定。為確保我們的競爭力，我們致力於從客戶收到所有必要文件起計24小時內完成貸款審批程序。我們的管理層亦會定期檢討我們的物業按揭貸款及其利率，並會進行正式的市場研究，以確保我們可及時回應不斷變化的市場需求。

法律合規

董事確認，自本集團成立起至最後實際可行日期，本集團已在所有重大方面遵守香港相關及適用法律及法規（包括放債人條例、聯合國制裁條例（香港法例第537章）及聯合國（反恐怖主義措施）條例（香港法例第575章）），並在香港就香港信貸及東方信貸取得放債人條例規定的放債人牌照。