

業 務

概覽

根據歐睿報告，按經批准註冊資本計算，我們是中國領先的短期融資服務供應商。我們專門為中小企業以及個人提供短期抵押貸款。於最後實際可行日期，我們的中國經營實體擁有的經批准註冊資本為人民幣500,000,000元。我們在江蘇省營運，江蘇省的名義地區生產總值於中國省份中排名第二，並佔二零一二年全國國內生產總值的10.4%，為中國經濟最發達的省份之一。根據《典當管理辦法》，由於經批准註冊資本與典當貸款供應商可用作授出貸款的總資本及最高個別貸款金額有直接關係，因此我們於經批准註冊資本的領導地位使我們就經營規模及切合客戶個別需要的靈活性方面擁有競爭優勢。

根據歐睿報告，按二零一二年我們經營的分店數量計算，我們亦為於蘇州大市專門提供典當貸款服務的最大短期抵押融資供應商。我們於一九九九年成立，是蘇州市第一批典當貸款服務供應商之一；我們也是蘇州市第一批根據於二零零五年四月生效的《典當管理辦法》以房地產或財產權利作抵押物提供短期抵押貸款的融資服務供應商之一。我們經過14年的經營後獲得顯著增長，及在江蘇省建立和保持著強大的業務影響力。自二零零五年以來，我們曾自商務部及相關地方機關取得批文以將中國經營實體的註冊資本增加五倍，並獲批開設10間新分店。我們於當地的悠久經營歷史及市場領導地位有助我們加強當地客戶對我們品牌的認可。

我們的主要業務活動涉及通過我們的分店辦事處向客戶授出以房地產、財產權利及動產等作抵押物抵押的短期貸款。於往績期間，我們絕大部分的客戶為蘇州大市的中小企業及個體經營戶。中國的經濟增長及中小企業數目的增加導致中小企業對傳統銀行貸款以外的其他融資渠道需求增加。由於我們的貸款審批和抵押物評估過程的設計較為高效和透明，可應付客戶急切的流動資金需要，許多擁有並無產權負擔之資產的中小企業及個人轉向我們申請短期抵押貸款。根據我們的內部政策，一般而言，當申請人遞交所有必要資料後，我們的貸款審批過程僅需時兩天。江蘇省的中小企業分部十分活躍且發展蓬勃，根據歐睿報告，於二零一二年，蘇州大市的新登記私營企業數目在江蘇省中排名第一。憑借我們的市場領導地位以解決愈發殷切的市場需求，我們相信我們能夠透過優先處理擁有高質素抵押物、穩健財務能力及良好信貸紀錄的貸款申請人，不斷改善我們的貸款組合。

我們實施了我們認為嚴格及能有效降低我們各種營運風險（如信用風險及流動資金風險）的風險管理系統。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，我們的減值貸款比率分別為0.3%、0.2%、0.6%及0.1%。於往績期間，我們的多重貸款審批程序和抵押物評估程序乃為確保我們貸款組合的減值貸款比率處於低水平，且加權平均經評估貸款與估值比率低至足夠彌補絕當產生的潛在損失而設。我們絕大部分的利息收入來自我們授予客戶的短期抵押貸款。以房地產及財產權利抵押物作抵押的貸款所產生的利息收入分別佔我們截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月的總利息收入的92.8%、95.6%、95.8%、96.7%及94.8%。於二零一零年、二零一一年

業 務

及二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，我們以房地產抵押物作抵押的貸款的加權平均經評估貸款與估值比率分別為58%、57%、52%及54%。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，我們以財產權利抵押物作抵押的貸款的加權平均經評估貸款與估值比率分別為41%、42%、29%及30%。

我們通過就授出貸款收取貸款利息和綜合行政費產生我們絕大部分的利息收入。我們就貸款收取的每月利息乃根據中國人民銀行六個月貸款的基準利率釐定。我們就貸款收取的綜合行政月費與客戶個別磋商釐定，一般按貸款本金額的若干百分比計算。近年來，對短期貸款的需求上升和中國經營實體的經批准註冊資本增加提高了我們的定價能力。於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月，我們的淨利息收入分別為人民幣57,100,000元、人民幣120,100,000元、人民幣186,400,000元、人民幣106,500,000元及人民幣111,000,000元。於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月，我們的純利分別為人民幣29,000,000元、人民幣66,000,000元、人民幣96,000,000元、人民幣52,900,000元及人民幣64,000,000元。於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月，我們的平均權益回報率分別為13.9%、20.6%、20.1%及20.2%。於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月，我們的平均資產回報率分別為7.0%、10.2%、12.0%及13.9%。

我們的競爭優勢

在江蘇省擁有最龐大經批准註冊資本的市場領導者

根據歐睿報告，按截至二零一三年六月三十日的經批准註冊資本計算，我們是江蘇省領先的短期抵押融資服務供應商。經批准註冊資本額與典當貸款供應商可用作授出貸款的總資本有直接關係，而商務部對此實行嚴密監管。我們就經批准註冊資本而言於江蘇省的領導地位讓我們於經營規模及切合客戶個別需要的靈活性方面擁有競爭優勢。

此外，根據《典當管理辦法》，典當貸款供應商可向單一借款人提供的貸款餘額不可超過該典當貸款供應商的經批准註冊資本的25%，而倘經批准註冊資本超逾人民幣10,000,000元，則任何以房地產抵押物作抵押的單一貸款的最高本金額不得超過該典當貸款供應商的經批准註冊資本的10%。因此，由於蘇州大市的第二大典當貸款供應商擁有的經批准註冊資本為人民幣140,000,000元，故此我們是蘇州大市唯一能向單一借款人提供總本金額超過人民幣35,000,000元的短期抵押貸款或提供總本金額超過人民幣14,000,000元並以房地產作抵押的貸款之典當貸款服務供應商，令我們為需要相對大額短期資本的中小企業提供服務時佔據有利位置。

此外，商務部通過審批典當貸款供應商的註冊資本，以維持控制其可授出的總貸款額。自《典當管理辦法》頒佈以來，我們已從商務部和其地方機關取得五項批准，以將中國

業 務

經營實體的註冊資本由人民幣5,000,000元增加至人民幣500,000,000元。從該等過往表現判斷，我們相信，我們卓越的往績紀錄將使我們於可見的將來在江蘇省保持我們的領先地位。

審慎及集中化的風險管理，塑造了低減值貸款比率的穩健貸款組合

我們通過致力推行審慎及集中化的風險管理建立低減值貸款比率的貸款組合。

由於中國經濟持續增長以及江蘇省的中小企業數量及規模增加，因此對其他融資渠道的需求亦持續增長。憑借我們在蘇州大市的市場領導地位及強勁的品牌知名度，我們相信，我們透過優先處理擁有高質素抵押物、強大經濟實力及良好信貸紀錄的貸款申請人，得以不斷改善我們的貸款組合。我們實施我們認為嚴格及能有效降低各種營運風險（如信用風險及流動資金風險）的風險控制系統，這從我們於往績期間的減值貸款比率處於低水平可茲證明。我們的多重貸款審批程序及抵押物評估程序乃為確保我們貸款組合的減值貸款比率處於低水平，且加權平均經評估貸款與估值比率低至足夠彌補絕當產生的潛在損失而設。再者，我們於二零一二年設立了典當貸款管理資訊科技系統，其透過提供個人貸款的詳細資料，以及不同貸款類別的總餘額，協助我們的管理層監察我們營運的各個方面。風險控制部每日皆使用此資訊科技系統進行合規狀況檢查。於貸款審批過程中，審批委員會各成員以及財務部的其他高級管理層亦可使用該資訊科技系統。於二零一二年六月，我們推出該資訊科技系統的其他功能，包括自動預警，以預防個別及總貸款額及我們收取的費用超過《典當管理辦法》項下的相關限額。此資訊科技系統提升了我們的內部監控及加強我們的合規能力。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，我們的減值貸款比率分別為0.3%、0.2%、0.6%及0.1%。由於我們繼續實行更為成熟完備的風險管理政策並提升我們的內部風險控制運作，董事預期我們的減值貸款比率於可見將來將維持於低水平。此外，我們的集中化貸款管理使我們可有效地利用我們可動用的股本。

深耕江蘇省市場使我們掌握豐富的當地知識

短期抵押融資業務十分依賴豐富的當地知識。我們於一九九九年成立，並為首批在蘇州市開店的短期抵押融資服務供應商之一。經過在蘇州大市14年的營運，我們已累積相當深入的當地知識，有助我們提供切合我們當地客戶需要的服務。我們的分店經理及員工在其分店所在地與主要中小企業客戶及其擁有人建立了長久密切的合作關係，並與現有及潛在客戶保持頻密的聯繫，以了解其融資需要並為彼等提供融資意見。此等有關客戶需要的第一手知識亦為我們致力設計創新服務及融資產品提供起步點，以於迅速增長及瞬息萬變的私營業務分部中為我們的客戶提供更好的服務。我們對當地的了解亦有助我們對抵押物估值作出迅速及知情的決定。分店經理及員工具備其分店地區的房地產市

業 務

場的最新知識，以便能夠對房地產抵押物的價值進行估值及監察，並一直跟進當地主要中小企業的財務狀況。此外，我們於當地的高市場佔有率及豐富知識亦有助我們招聘及挽留優秀人才並建立一支經驗豐富的管理及營運團隊。

我們曾贏得多個全國性獎項，包括：

- 二零一零年中國融資業十大信譽商標；
- 二零一一年中國誠信商業示範企業(AAA等級)；及
- 二零一零年中國誠信商業示範企業。

我們是唯一贏得該等獎項的典當貸款供應商。頒發獎項的政府機關及行業組織對我們的誠信經營及審慎的內部控制予以認可，故此等獎項使我們的品牌於行內更顯卓越，並使客戶愈加信賴我們的服務質素。

完善的店面及銷售網路

根據歐睿報告，我們已在江蘇省建立最龐大的銷售網路，於二零一三年六月三十日擁有11間分店，遍佈蘇州大市。根據《典當管理辦法》，典當貸款供應商開設每間分店辦事處必須經商務部及其省級機關批准，並向商務部存檔。有關典當貸款供應商必須符合若干標準，如向該等新分店調配的最少營運資金並於過去兩年未有任何違規經營紀錄，以取得開設分店辦事處的批准。我們相信此等標準及審批程序對新競爭對手而言屬額外的入行門檻。

我們為多個國家及省級工會及組織的成員，如全國典當業專業協會、江蘇典當業協會及蘇州典當及拍賣業務協會。此等會員身份乃重要的資訊及客戶開發渠道，有助我們加強我們於地方的佔有率及取得當地及全國市場的最新知識。

我們已與兩家主要地方商業銀行，即江蘇銀行及蘇州銀行⁽¹⁾建立互利關係。根據我們與該兩家銀行於二零一一年十二月訂立的三年戰略協議，該兩家銀行可選擇以優惠利率向中國經營實體授出貸款，惟該等利率須遵照相關中國人民銀行法規及該兩家銀行的內部政策；相反地，中國經營實體同意選擇該兩家銀行為存款、賬戶管理、融資諮詢及其他

附註：

(1) 吳中集團擁有蘇州銀行4.5%股本權益，並為其第四大股東。

業 務

服務的主要銀行。此外，根據該等戰略協議，該兩家銀行及我們同意按非獨家基準並免繳任何轉介費用或其他收費的形式向對方轉介客戶，即該兩家銀行可向我們轉介彼等有急切短期融資需要的客戶，而我們可透過我們的融資諮詢服務轉介我們較適合銀行貸款的客戶予該兩家銀行。該等戰略關係及聯盟為我們額外的客戶開發渠道，而且一概沒有協議載有任何終止或重續條文。

經驗豐富的管理團隊

我們的業務於過往及未來一直維持成功取決於我們的高級管理層及主要人員提供的寶貴服務。我們的高級管理層成員於彼等任職期間以其寶貴經驗及專業知識為我們的營運作出巨大貢獻。尤其是本公司的行政總裁兼中國經營實體總經理吳敏先生，彼於加入本公司前於中國工商銀行（中國主要國有商業銀行之一）的地方分行擁有26年之工作經驗，並曾出任多個職位，如該地方分行的經理、副行長及行長。於二零零六年，吳先生獲得國家勞動節獎，此乃中華全國總工會頒發的最重要獎項之一，以表彰擁有傑出工作操守及貢獻的人士。吳先生擁有融資以及財務機構的管理及行政方面的專業知識，此對我們的業務經營至關重要。我們的財務總監毛竹春十年以來一直為吳中集團的成員，擔任吳中集團資產審核部門的經理及吳中集團的財務總監，彼負責包括吳中集團及其當時附屬公司的整體財務之管理及監控以及會計系統等。我們的其他管理層成員於典當貸款、銀行及風險管理等範疇亦擁有豐富的經驗。

我們依賴我們的管理層於商業貸款方面深入的當地知識及豐富經驗，以辨識與貸款申請人有關的潛在信用風險及於貸款批核及抵押物估值過程中與抵押物有關的潛在問題。我們的分店經理在融資相關行業平均擁有20年的經驗，而我們若干分店經理在加入我們之前均曾擔任主要地方商業銀行的分行主管。此外，我們的分店經理已與多個當地中小企業及其擁有人建立長遠及持續的合作關係，彼等根據過往經驗信賴我們分店經理的專業表現。因此，我們的分店經理於吸引及挽留客戶方面亦擔當關鍵的角色。

業 務

我們的策略

我們的目標乃成為中國最大的短期抵押融資服務供應商，並拓展至其他金融服務分部。為達成我們的目標，我們擬利用現有優勢並採取下列策略：

於江蘇省及長江三角洲地區進行選擇性擴張

我們持續評估可發揮我們的行業專業知識及擴展地域發展的機會。我們目前授出的貸款絕大部分限於蘇州大市。我們計劃通過拓展我們於蘇州大市地區的業務，鞏固我們於此地區的市場領導者地位。我們計劃於未來在蘇州大市選擇性開設分店。

作為長遠目標，我們計劃通過審慎及策略性的擴展建立我們的業務以成為全國性的短期抵押融資服務公司。我們正分析自二零一四年下半年起拓展至長江三角洲主要城市的機會。我們計劃利用我們的行業專門知識及經驗豐富的高級管理層以將我們的營運拓展至長江三角洲地區，當地為中國經濟最發達及中小企業最活躍的地區之一。

改革我們的短期抵押融資服務

我們正探索改革我們的短期抵押融資服務的可能性，使其更靈活及更切合客戶個別需要。舉例而言，我們計劃就我們的短期抵押融資服務提供諮詢服務，就此而言，我們將就如融資渠道、抵押物估值及風險管理等多種融資相關問題向客戶提供建議。由於《典當管理辦法》並無對客戶如何使用彼等獲授的典當貸款施加任何限制，我們亦正研究各種方法以拓展我們客戶的種類及為當地中小企業以外的客戶（如需要貸款進修或旅遊的人士）提供度身訂造的融資服務。我們將接納該等人士提供與我們現有客戶相同的同類抵押物（即房地產、財產權利或動產），而該等人士的貸款申請須通過相同的貸款審批及抵押物估值程序，我們相信此將確保有關貸款符合相關法律及法規，且與我們現有的貸款組合比較而言將不會使我們面對任何額外的信用風險。自二零一三年起，為應對市況，我們亦開始增加我們抵押物組合的多元性，並將繼續將我們接納為抵押物的動產類型審慎擴大至包括較大型及價值較高的動產類型，如原材料及製成品。我們最近修訂了我們的內部及估值政策，以就該等類型的抵押物提供相關營運及估值程序。此等措施將使我們得以發掘現時尚未開發的新市場潛力。

進一步強化我們的風險管理系統

我們致力不斷完善我們的內部風險管理系統。我們計劃通過將貸款批核和抵押物估值程序進一步規範化以加強我們的風險管理。於二零一二年，我們實施了一套新的資訊管理系統，我們將通過該系統進行所有大額貸款批核和抵押物估值。我們計劃通過推出各貸款申請文件的虛擬數據室功能以進一步提升資訊管理系統，以加快管理層審閱及核實貸款申請的速度。有關功能將能更有效地保存記錄，並有助識別潛在風險控制的缺點或漏

業 務

洞。此外，我們正著手聘用更多具風險管理經驗的員工加入我們的風險管理部門，而我們相信該等額外經驗將進一步加強我們的風險管理控制。除此以外，我們擬就我們推出的任何新服務實施風險管理政策。

短期抵押融資業務

我們授出以房地產、財產權利或動產抵押物作抵押的短期貸款，並收取貸款利息和綜合行政費。我們就授出的貸款每月收取的貸款利息乃根據中國人民銀行現行六個月貸款的基準利率釐定。綜合行政費乃經單獨磋商並一般按貸款本金額的若干百分比計算。

典當貸款通常會被界定或理解為以質押或押記動產（如珠寶及其他動產）而獲提供的貸款。在全球不少司法權區，典當業因而被列為提供小額借款，以換取借款人作為抵押物而提供的動產的業務。然而，中國典當業並不限於以動產為抵押物提供小額貸款的業務。《典當管理辦法》及其他相關中國法律及法規規定，典當貸款業務可接納以房地產或財產權利作為抵押物進行抵押，以向借款人提供貸款。由於房地產及財產權利抵押物的價值一般較動產抵押物為高，中國典當貸款供應商可在法律訂明的限制下，向以房地產或財產權利抵押物作抵押的借款人，借出以較傳統的動產抵押物作抵押的典當貸款為多的金額。我們從事的短期抵押融資服務有別於傳統所理解的典當貸款業務，我們的短期貸款一般以房地產及企業的財產權利等抵押物作抵押，而傳統典當貸款一般以動產作抵押，且本金額亦更少。此外，在許多司法權區，典當貸款一般為絕對無追索權的貸款，借款人不須為此負上個人責任，但於中國，貸款人可直接向借款人提出個人申索。根據《典當管理辦法》，如抵押物的估值超過人民幣30,000元，則抵押物可根據《中華人民共和國擔保法》處置或根據各訂約方訂立的協議透過由典當行委託的拍賣行拍賣，如拍賣抵押物之所得款項低於應向我們支付款額，則我們可就不足款額向該借款人直接提出索償。相反，倘所有應付我們的未償還款額已獲清還後，任何法律程序仍持續進行，我們應將餘下的程序轉交回借款人。我們大部分的貸款均以房地產或財產權利抵押物作抵押。

本網上預覽資料集為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽本網上預覽資料集時，須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

業 務

下表載列我們於所示日期授出但未獲償還的貸款詳情：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
尚未償還的貸款宗數				
以房地產抵押物作抵押的貸款	53	66	47	51
以財產權利抵押物作抵押的貸款	45	39	28	26
以動產抵押物作抵押的貸款	1,759	1,751	1,319	1,282
合計	1,857	1,856	1,394	1,359
向客戶提供的貸款總額				
(人民幣千元)				
以房地產抵押物作抵押的貸款	182,641	390,457	438,740	484,921
以財產權利抵押物作抵押的貸款	357,439	249,873	245,435	247,519
以動產抵押物作抵押的貸款	11,879	14,156	11,738	14,370
合計	551,959	654,486	695,913	746,810
平均貸款金額(人民幣千元)				
以房地產抵押物作抵押的貸款	3,446	5,916	9,335	9,508
以財產權利抵押物作抵押的貸款	7,943	6,407	8,766	9,520
以動產抵押物作抵押的貸款	6.8	8.1	8.9	11

此外，下表載列我們於所示期間授出以房地產及財產權利抵押物作抵押的新貸款詳情：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
總授出新貸款宗數	287	254	158	70	56
總授出新貸款金額 (人民幣百萬元)	1,523	1,492	1,328	531	485
總續當貸款宗數	無	2	34	31	23
總續當貸款金額 (人民幣百萬元)	無	21	347	315	259
平均貸款還款期(日) ⁽¹⁾	118	102	113	104	127

(1) 指所有於所指期間授出及於往績期間悉數償還之貸款之平均還款期。貸款還款期乃授出貸款日期與悉數償還貸款日期之間之日數。

由於我們改變貸款策略，在挑選我們授出貸款的客戶時更為嚴格，因此我們授予客戶貸款的周轉率於往績期間有所下降。我們愈加傾向優先處理具有良好信貸紀錄或能抵押便於確定價值的抵押物的客戶。於二零一零年，我們授出多項貸款，其期限不超過數天。然而，於二零一一年及二零一二年，我們增加向經挑選的客戶授出貸款期相對較長的貸款以與該等客戶建立長期的關係，而此導致我們於二零一零年至二零一二年授出的貸款數目減少。

業 務

我們於二零一零年授出的若干貸款並無於到期後重續並已逾期。大部分該等逾期貸款於二零一一年下半年我們提高收款力度後方全數償還，以致於二零一零年授出的貸款的平均貸款還款期較長。

我們自二零一一年下半年起加大收款力度，以減低逾期貸款的宗數及金額，就此我們密切監察未償還貸款的還款情況以及抵押物，並要求借款人就即將到期的貸款償還未償還金額或提交重續申請以避免使有關貸款於到期後變為逾期貸款。由於作出相關的努力，經我們審批的經續當貸款的宗數及金額於二零一二年大幅增加。相反，逾期金額佔總貸款餘額的百分比由二零一零年十二月三十一日的33.6%分別下跌至二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日的4.3%、6.2%及5.0%。我們按應用於申請新貸款的相同標準審批續當該等貸款的申請，以確保有關重續符合我們的貸款申請規定，而我們亦無發現任何借款人出現財政狀況轉差的情況。因此，我們的董事相信二零一二年及截至二零一三年六月三十日止六個月的經續當貸款數量增加並無對我們截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日的貸款組合及抵押物的整體質素造成重大不利影響。

於往績期間，我們絕大部分的收入來自以房地產及財產權利抵押物作抵押的客戶貸款。下表載列於所示期間帶來的利息收入(除營業稅金及附加前)：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一零年		二零一一年		二零一二年		二零一二年		二零一三年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
	(未經審計)									
來自以下各項的										
利息收入：										
以房地產抵押物作抵押的貸款	27,038	40.6	61,908	45.4	122,551	58.8	71,595	59.6	71,823	60.1
以財產權利抵押物作抵押的貸款	34,690	52.1	68,384	50.2	77,093	37.0	44,577	37.1	41,480	34.7
以動產抵押物作抵押的貸款	4,779	7.2	5,351	3.9	7,182	3.4	3,780	3.2	4,471	3.7
一名關連方 ⁽¹⁾	12	<0.1	494	0.4	—	—	—	—	—	—
銀行存款	33	<0.1	91	<0.1	1,634	0.8	156	0.1	1,789	1.5
總計	66,552	100	136,228	100	208,460	100	120,108	100	119,563	100

(1) 來自一名關連方的利息收入乃產生自我們向吳中嘉業墊付的資金。過往，吳中集團的內部政策乃吳中集團內各實體的所有未動用資金應存入指定賬戶，以便吳中集團進行整體資金管理。吳中嘉業按照七天活期存款市場利率向我們支付浮動利息。我們獲我們的中國法律顧問所告知，向吳中嘉業墊付有關資金並不違反任何適用法律或法規。根據我們現行的內部監控政策，所有向吳中嘉業墊付的資金已於最後實際可行日期歸還，而董事預期日後將不會向吳中嘉業或其他關連方墊付資金。

業 務

有關利息收入的更多詳情，請參閱本文件「財務資料—合併綜合收益表若干項目說明—利息收入」一節。

貸款程序

貸款申請

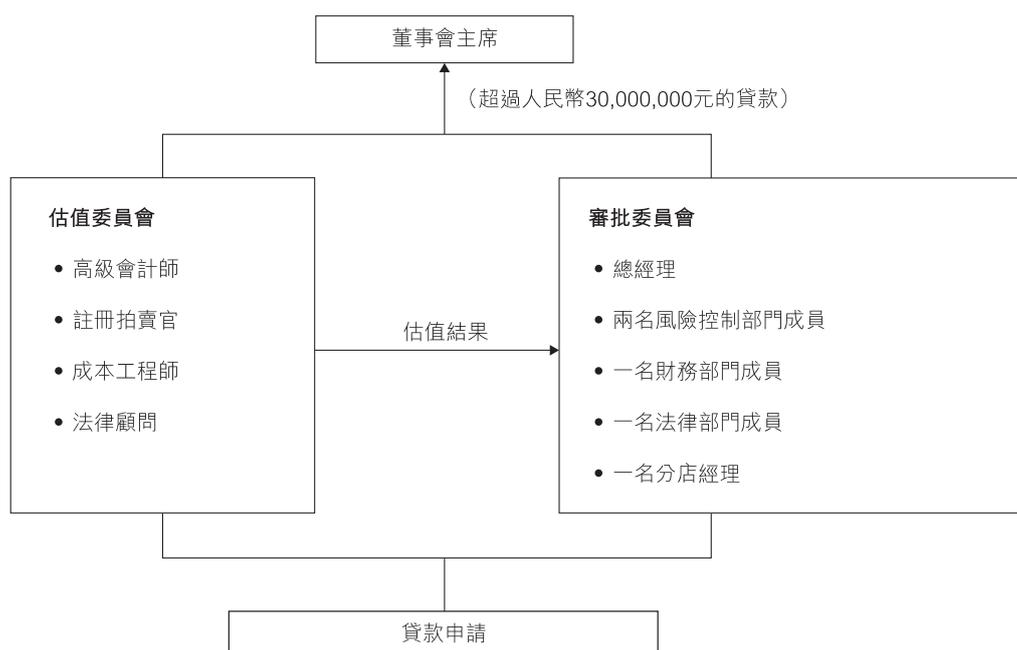
任何人士如欲申請貸款，必須前往中國經營實體的任何一間分店遞交申請表格。

每項貸款的申請程序均於我們其中一間分店開始辦理。申請人須填寫及提交一份標準表格，並提供(其中包括)申請貸款金額及年期、抵押的抵押物資料及貸款的計劃用途。就大額貸款申請而言，我們要求額外的資料及文件，包括但不限於申請人和擔保人(如適用)的信貸紀錄、財務報表及營運數據。更多詳情請參閱本文件「一風險管理」。

貸款批核

於二零一二年四月之前，我們的風險控制政策規定，任何本金額不少於人民幣500,000元的貸款的貸款申請表格必須遞交總部作審批。於二零一二年四月，我們修訂我們的風險控制政策，規定所有大額貸款的貸款申請表格必須提交總部審批。分店經理擁有向客戶批出本金額少於人民幣300,000元並以動產抵押物作抵押的貸款之酌情權。審批委員會於二零零七年成立，並為負責貸款批核及抵押物估值的實體，直至二零一一年十月為止。於二零一一年十月，我們成立估值委員會，自此，審批委員會專注於貸款批核程序，而估值委員會則負責抵押物估值程序，以運用其專門知識提供將由審批委員會加以審閱的抵押物估值結果。

下圖說明二零一二年四月後的大額貸款審批程序：



本網上預覽資料集為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽本網上預覽資料集時，須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

業 務

審批委員會由六位成員組成，各成員於各自的領域均擁有豐富經驗，我們相信其可就貸款絕當或收回風險提供額外保護措施。下表闡述審批委員會成員各自的職位及彼等的相關經驗：

姓名	職位	過往經驗
吳敏	本公司總裁兼中國經營實體總經理	於中國工商銀行地方分行擁有逾26年的工作經驗
賀炘	本公司風險總監兼中國經營實體風險控制部經理	於國內及國際銀行擁有逾8年的工作經驗
張春華	本公司總裁助理	於中國經營實體財務經營方面擁有逾8年的工作經驗
方俊	中國經營實體法律部門的副經理	註冊中國律師，於中國經營實體、吳中集團及其他公司的法律部門擁有逾8年的工作經驗
何建平	中國經營實體風險控制部門的副經理	於國內銀行擁有接近20年的工作經驗
分店經理	分店經理	大部分分店經理擁有過往於商業銀行工作的經驗，負責擁有審閱貸款申請、分析抵押物種類級別(包括貴金屬、汽車及當地房地產物業)以及評估與財產權利有關的財務報表

各審批委員會成員獨立審閱所有自分店收集的貸款申請文件及資料，並可於必要時要求額外資料。審閱申請材料後，每位成員將以書面形式就貸款申請投票，附以其簡短的評估描述。每名成員須以書面提供其表決及意見；否則，該名成員的投票將自動被視為拒絕該貸款申請。倘兩名或以上的成員並未就授出該貸款提供書面批准，則該申請已被駁回。至於大額貸款申請，當申請人遞交所有必要的資料及文件後，審批委員會一般於兩個營業日內向遞交該申請的分店經理告知其決定。分店經理須就本金額超過人民幣10,000,000元的貸款申請向審批委員會發出事先通知。

業 務

分店經理審閱。分店經理與貸款申請人直接接觸，並於初步審批程序負有兩項主要責任：向貸款申請人收集所需的估值資料及文件，並根據彼之當地知識就貸款申請進行初步評估。

我們就不同種類的抵押物應用不同的估值政策，而分店經理負責根據各項政策就有關的特定抵押物收集所有必要的資料及文件。作為減低絕當風險的措施。就所有大額貸款申請而言，我們將考慮貸款申請人的財務能力及信貸紀錄以及所抵押抵押物的價值。我們評估該中小企業貸款申請人的財務能力時考慮多項因素，包括經營規模、設備狀況、存貨、供應合約、員工數目以及貸款所得款項的計劃用途。根據我們的風險控制政策，審批委員會要求遞交下列有關申請人及擔保人(如有)的資料，以作審閱：

- 貸款申請表格中所要求的貸款申請及資料，包括企業申請人或擔保人的組織文件；
- 資本核實報告及最近期季度財務報表，以及其他相關財務資料；
- 經營數據及信用報告；
- 其他財務資料，如房地產、汽車及其他財產的擁有權；及
- 審批委員會可能認為相關的任何其他資料。

分店經理負責收集此等文件及資料，並按規定造訪大額貸款(以房地產或財產權利抵押物作抵押)的申請人或彼等的物業以核實彼等文件及資料的真實性。分店文員亦須親自核實作大額貸款抵押的動產抵押物。

審閱貸款申請表格後，分店經理可視乎貸款金額及抵押物種類酌情要求貸款申請人提供額外資料或文件。倘分店經理於其初步審閱後認為該大額貸款申請符合批核資格，彼會將該貸款申請表格連同相關資料及文件遞交至總部，以供審批委員會其他成員作進一步審閱。就非大額貸款而言，分店經理按其就貸款申請以及證明文件及資料作出的個人審閱拒絕或批准貸款申請。

法律部門審閱。法律部門負責(其中包括)核實抵押物的資格、準備貸款協議、檢查是否符合相關法律及法規(包括《典當管理辦法》)，以及於貸款獲批後但於貸款金額發放予借款人之前監督抵押物登記程序的完成，以確保概無任何貸款於未完成有效抵押物登記的情況下獲發放。

業 務

具體而言，法律部門於貸款批核過程的責任包括：

- 核實申請人有權或獲授權質押及出售提呈的抵押物；
- 調查該抵押物是否或是否可能附有任何現有按揭、留置權或其他法律責任或權利；
- 審閱企業申請人的(其中包括)商業牌照、法定代理人身份證、稅務登記、組織文件、董事會及股東決議案以及有關申請人所訂立的任何現有貸款協議；
- 審閱個人申請人的資料，包括個人身份證、結婚證書、土地使用權證和房屋所有權證；及
- 根據標準格式協議草擬貸款協議，並於必要時作出客戶指定的調整或修訂。

法律部門亦與財務部門及風險控制部門就批核過程合作，以確保符合《典當管理辦法》及其他相關規則與法規。此外，一旦授出以房地產或財產權利抵押物作抵押的貸款，法律部門於當地房地產註冊辦公室或國家工商行政管理總局(或工商總局)於當地的支部監察註冊登記，以令該質押生效，並確保於申索該抵押物時擁有優先權。

財務部門審閱。 財務部門負責審閱貸款申請人的財務狀況、分配所申請的貸款額以及根據《典當管理辦法》及我們的風險控制政策核實各項適用門檻。

具體而言，財務部門於貸款批核過程的責任包括：

- 根據獲提供的所有財務資料對貸款申請人的利潤率、現金流量及償還其短期和長期債務的能力做出預估；
- 就分店經理於實地訪查時取得的資料分析獲提供的財務資料，以評估該等財務資料的可信程度；
- 與風險控制部門合作，以確保符合《典當管理辦法》規定的各項門檻，如貸款利息及綜合行政費的最高金額、以特定抵押物類型抵押的個人貸款的最高金額及授予單一客戶總貸款額的最高金額；
- 確保貸款的經評估貸款與估值比率低於我們風險控制政策所訂明的限額；及
- 倘貸款獲批核，確保我們有充裕的資金授出該貸款金額。

業 務

倘財務部門相信個別貸款並不符合規定的經評估貸款、超出《典當管理辦法》所規定的適用門檻或導致違反《典當管理辦法》，財務部門強調該等問題以讓法律部門、風險控制部門及總經理辦公室注意。

此外，儘管非大額貸款乃由分店辦公室授出及其後由其監察，惟透過我們於二零一二年一月實施的綜合資訊科技系統，分店經理會於每個營業日結束後向財務部門報告其所屬分店的總貸款餘額。因此，財務部門每日皆控制總貸款餘額。

風險控制部門審閱。 在我們的風險總監管理下，風險控制部門審閱貸款申請過程，以確保過程恰當遵守有關中國法律及法規以及我們的風險控制政策，包括(其中包括)已抵押的抵押物符合相關中國法律及法規的規定，而申請人在我們的不同分店並無積壓貸款或多項貸款。自推出第二階段的典當貸款管理資訊科技系統後，風險控制部門會核實數據庫內有關大額貸款申請的相關資料。更多詳情請參閱本文件「一風險管理」。

總經理審閱。 中國經營實體的總經理根據審批委員會其他成員的審閱及估值委員會提交的估值結果作進一級的審閱，並就所有大額貸款申請作最後決定。中國經營實體的總經理有權全權酌情否決貸款申請。

董事會主席審閱。 我們的風險控制政策規定，本金額超過人民幣30,000,000元的任何貸款申請亦須經中國經營實體董事會主席陳雁南先生批核。

監察貸款

我們的分店經理透過直接聯絡借款人及公開可得資料，定時取得有關借款人一般財政狀況的最新資料，以監察尚未償還的貸款。我們的分店經理每星期與有未償還大額貸款(以房地產及財產權利抵押物作抵押)的借款人聯絡。對於以財產權利抵押物作抵押的大額貸款，我們要求借款人提供為取得貸款而質押其財產權利的企業的季度財務報告。我們其中一名分店僱員亦會每月到訪該企業最少一次。倘分店經理發現任何有關大額款項的重大不利變動，彼須於發現後立刻向審批委員會匯報該變動。審批委員會審閱相關資料，並於必要時邀請估值委員會對抵押物重新估值。倘估值委員會決定抵押物的價值顯著下跌，審批委員會可要求借款人償還部分貸款餘額或提供額外抵押物以將經評估貸款與估值比率維持於我們的評估政策就有關抵押物所規定的限額水平之下。由於我們貸

業 務

款的年期較短，抵押物價值於貸款年期內出現顯著下跌的情況較長期抵押貸款為少。此外，審批委員會成員須每半年最少一次到訪按於之前半年期間的最後一天的貸款餘額計算的十大客戶。當借款人申請續當貸款時，於貸款期限內收集的資料亦會作評估之用。

續當貸款

倘借款人根據貸款協議償還所有本金及利息，抵押物將予發還，而該交易亦被視為完成。根據《典當管理辦法》，借款人須於到期後五天內償還或續當貸款，否則貸款將於五天期限後成為逾期貸款。逾期貸款不能重續，而有關逾期貸款的抵押物會被視為已沒收。根據擔保法，我們有權（但非必須）選擇與該借款人訂立協議以就拍賣或出售已沒收抵押物作出安排，以收回逾期貸款的貸款餘額。倘未能達成有關協議，我們則有權提起法律訴訟以收回及出售抵押物，以收回未償還款項。有關收回及出售抵押物的相關法規的更多詳情，請參閱本文件「監管概覽—典當貸款業—出售已沒收的典當資產的法規及規則」。

根據我們的標準貸款協議及內部政策，借款人可於到期時透過與申請新貸款相同的程序續當貸款。借款人須於貸款到期後五天內提交重續申請以供我們審閱。此外，根據《典當管理辦法》，我們僅在逾期貸款的全部未償還利息已全數償還後方會重續有關貸款。於審閱重續申請時，我們會辦理與新貸款相同的貸款批核及抵押物估值程序，因此，所有與授出新貸款相關的內部控制程序同樣適用於重續程序。我們會審閱新貸款申請所需的同類型文件以評估借款人的財務狀況等，並會就已質押的抵押物進行新的估值工作。作為重續申請一項額外風險控制措施，審批委員會將會審閱貸款的原先申請，並會在決定是否批准重續時計及有關因素。有關額外措施有助審批委員會確保僅在借款人有持續短期流動資金需要的情況下方批准重續。倘審批委員會確定借款人的財務狀況或抵押物價值與上一次申請所提供的資料相比明顯惡化，即使重續申請符合批准新貸款的所有準則，其將會拒絕受理重續申請，並要求即時償還所有未償還款項。因此，我們相信我們的貸款組合內的經續當貸款的信用風險及抵押物質素與新貸款相若。按截至二零一二年十二月三十一日止年度利息收入計的其中一名五大客戶及按截至二零一三年六月三十日止六個月利息收入計的最大客戶均於二零一三年六月三十日擁有未向我們償還但已重續的貸款。

《典當管理辦法》或其他相關法規並無就貸款的可重續次數施加任何限制。儘管辦法並無絕對規定，惟根據我們的風險控制政策，我們一般僅容許每項貸款重續一次，最長為期六個月。作為最佳措施，我們限制重複的重續申請數目，並按個別情況僅有限度批准重複的重續申請。我們持續執行此項政策，於往績期間，我們僅有四項總額為人民幣57,000,000元的貸款獲我們批准重續多於一次。借款人乃因持續有短期流動資金需要而於貸款到期時就有關貸款提交重續申請。我們於完成上述的申請審閱及抵押物估值程序後批准重續，原因是未償還金額由足額抵押物抵押且我們熟悉借款人及其業務營運。截

本網上預覽資料集為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽本網上預覽資料集時，須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

業 務

至最後實際可行日期，全部四項貸款已獲全數償還。於往績期間，此等續當貸款的借款人均並非為我們的五大客戶。下表載列有關該四項我們批准重續多於一次的貸款的詳情：

本金額 (人民幣千元)	抵押物類別	重續次數	最初貸款 授出日期	最後到期日	全數 還款日期 ⁽¹⁾
10,000	房地產	3	二零一一年四月	二零一二年八月	二零一三年二月
25,000	房地產	2	二零一一年八月	二零一二年十月	二零一二年十一月
20,000	房地產	2	二零一一年十二月	二零一二年六月	二零一二年五月
2,000	財產權利	2	二零一二年一月	二零一二年九月	二零一二年十二月

(1) 若干貸款於其各自最後到期日後根據借款人與我們訂立的還款時間表全數償還。

於往績期間，若干借款人未能於彼等的貸款到期時提交重續申請，導致有關貸款成為逾期貸款。我們一般就逾期期間按相關貸款協議所訂明的相同息率就逾期金額持續收取貸款利息及行政費。如我們的中國法律顧問所告知，有關逾期貸款收費並無違反《典當管理辦法》，原因是：(i)根據《典當管理辦法》，典當貸款供應商有權但無責任出售逾期貸款的抵押物，且《典當管理辦法》並無指明禁止典當貸款供應商於出售抵押物前就逾期貸款繼續收取貸款利息及綜合行政費，或當典當貸款供應商選擇不出售有關抵押物時施加任何罰款；及(ii)根據《中國合同法》，貸款人有權就逾期貸款收取利息及／或懲罰性利息。我們於結算日個別評估各項貸款，倘抵押物質素或借款人的信貸質素出現重大變動，顯示未償還金額或未能全數收回，則我們會確認個別減值準備。更多詳情請參閱本文件「財務資料—重大會計政策概要」、「財務資料—合併財務狀況表若干項目說明—客戶貸款一個別經評估減值準備—已逾期但無個別減值」及「一個別已減值貸款」。

收回貸款及還款

自二零一一年下半年起，我們已增加減低逾期貸款宗數及金額以及於貸款逾期時收回貸款的未償還金額的力度，並實施一個三步收回逾期貸款程序。首先，分店經理須每日監察未償還貸款，並須於緊隨到期日後的日子以電話聯絡借款人以要求償還貸款的任何逾期金額，包括利息付款或本金額還款。第二，倘並無於其後數日內還款，分店經理親自到訪借款人，以作進一步調查。於訪查期間，分店經理首先查詢延遲還款的原因。倘分店經理認為我們存在將因借款人的財務狀況嚴重惡化、抵押物價值大幅貶值或任何其他原因而無法收回未償還款項的重大風險，分店經理會要求即時還款及向總部報告以獲批

業 務

准啟動抵押物收回及出售程序。相反，倘分店經理確定延遲付款是由於借款人有持續短期流動資金需要所致，則分店經理會向借款人建議申請重續或與借款人就到期金額訂立還款時間表，當中就全數未償還金額訂明還款時間及金額（一般為於其後數個月以分期方式還款）。重續申請或還款時間表須待總部批准方可作實。由於此等由我們分店經理執行的預先審查程序，我們於往績期間批准了上述所有於審查程序後向我們遞交的重續申請。我們要求借款人嚴格遵照還款時間表。最後，倘貸款於分店經理親自到訪後仍未按要求償還或借款人未能遵照還款時間表，則我們會將貸款定為絕當貸款以及我們法律部門的執業律師會寄出一封函件，通知借款人倘於某一限期前仍未償還貸款，我們擬採取法律補救行動。於該限期屆滿後，我們會就透過拍賣出售抵押物的安排與借款人進行磋商或就收回及出售抵押物展開法律程序，以收回未償還金額。更多詳情請參閱本文件「短期抵押融資業務—出售抵押物」一節。我們並無聘用外部收款代理執行收款程序。我們目前未曾在收回逾期貸款方面遭遇客戶的重大抵抗，因此相信並無必要聘請任何第三方收款代理。倘情況需要實施該措施，我們日後可能考慮聘用有關代理。

透過轉讓收款

我們在兩個情況下透過轉讓債權人的權力予獨立第三方受讓人以換取全數未償還本金額及應計利息付款的方式，收回貸款逾期的金額。最初受讓人與我們接洽，並建議該兩個情況的可能轉讓事宜。我們相信類似的債務轉讓交易於金融行業並不罕見。根據有關債務轉讓，受讓人有權向借款人收取貸款的所有未償還本金額及應計利息，並因此有權收取相當於轉讓日期與由借款人或通過出售相關抵押物而悉數償還全部未償還本金額及利息金額日期之間之應計貸款利息之利潤。中國經營實體可通過向轉讓人收取相等於本金額及直到轉讓日期為止應計的利息的款額透過有關轉讓即時兌現流動資金。在此等轉讓中，受讓人授權我們代表受讓人向相關借款人展開法律訴訟，以收回任何未償還金額。

業 務

於轉讓債權人的權利後，由於相關權力及責任已轉讓至第三方轉讓人，且並無向我們追索的權利，故我們不再面對任何風險。我們以轉讓方式收回貸款的詳情載列如下：

- (1) 於二零一一年八月二十八日的第一個個案中，借款人訂立五項典當貸款協議，據此，中國經營實體向借款人提供一筆總本金額為人民幣35,000,000元的貸款。該貸款以房地產抵押物作抵押，貸款與估值比率約為57%。借款人未能於到期時償還貸款。

中國經營實體與一名受讓人(對我們及借款人而言為獨立第三方)訂立(i)日期為二零一二年六月二十八日的轉讓協議，據此，受讓人同意根據相關貸款協議以人民幣38,115,000元(即本金及借款人應付逾期及未償還的利息)的款額獲轉讓債權人所有的權利；及(ii)日期為二零一二年七月三日的授權書，據此，受讓人委託中國經營實體代表受讓人向借款人就追索權展開法律訴訟，所有法律訴訟的成本和支出將由受讓人承擔，同時所有取回的資金將由受讓人保留，及不會向中國經營實體追索。我們相信，受讓人知悉借款人的財務狀況以及相關抵押物的價值，乃由於借款人乃受讓人長期的材料供應商。於最後實際可行日期，受讓人已向中國經營實體全數支付於轉讓協議中協定之金額。於二零一二年七月，中國經營實體於蘇州市吳中區人民法院根據授權書代表受讓人對借款人展開訴訟。於二零一二年十一月及十二月，蘇州市吳中區人民法院發佈其裁決及下令借款人償還本金及應付利息。就我們所深知，受讓人於最後實際可行日期仍正執行法院之裁決，以及尚未收回該貸款的本金額及應計利息。

- (2) 第二個個案中，中國經營實體於二零一一年十二月三十日向一名借款人授出一項以財產權利質押作抵押的貸款，本金額為人民幣6,000,000元，貸款與估值比率約為50%。借款人未能於到期時償還貸款。中國經營實體於二零一二年十二月二十日以前以人民幣7,844,800元向一名受讓人(對我們及借款人而言為獨立第三方)轉讓其於有關貸款的所有債權人權利，有關金額相當於借款人的逾期及未付本金及應計利息。受讓人為一家專業投資公司，而我們相信受讓人知悉借款人的財務狀況及相關抵押物的價值。受讓人亦委託中國經營實體代表受讓人就追索權向借款人展開法律訴訟，所有法律訴訟的成本及支出將由受讓人承擔，同時所有取回的資金將由受讓人保留，及不會向中國經營實體追索。於二零一三年五月，蘇州市吳中區人民法院發佈其裁決及下令借款人償還本金及應計利息。就我們所深知，受讓人於最後實際可行日期仍正執行法院之裁決，以及尚未收回該貸款的本金額及應計利息。

業 務

我們獲我們的中國法律顧問所告知：(i)轉讓安排及相關授權書並無違反適用中國法律及法規(包括《典當管理辦法》)，及(ii)根據中國合同法，債權人有權於事先取得借款人的同意前轉讓其權利予一名第三方，惟債權人須通知借款人。中國經營實體已履行就上述轉讓安排通知相關借款人的責任。

抵押物估值

根據我們的內部政策，我們向貸款申請人授出的貸款本金額乃於與申請人作個別磋商後釐定，但以財產權利抵押物及房地產抵押物作抵押的貸款的經評估貸款與估值比率分別為50%及70%為限。下表載列於所示日期按抵押物種類劃分的(i)總貸款額；(ii)抵押物於批出貸款時的估值；及(iii)截至未償還貸款授出日期的加權平均經評估貸款與估值比率明細：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
總貸款額(人民幣百萬元)				
房地產抵押物	182.6	390.5	438.7	484.9
財產權利抵押物	357.4	249.9	245.4	247.5
貸款批核時的抵押物估價				
(人民幣百萬元)				
房地產抵押物 ⁽¹⁾	509.8	789.4	927.3	950.0
財產權利抵押物 ⁽²⁾	961.7	680.5	1,241.3	1,242.6
經評估貸款與估值比率範圍				
以房地產抵押物作抵押的貸款	14%–70%	11%–70%	13%–70%	20%–70%
以財產權利抵押物作抵押的貸款	10%–50%	5%–50%	4%–50%	0.4%–50%
加權平均經評估貸款與估值比率⁽³⁾				
以房地產抵押物作抵押的貸款	58%	57%	52%	54%
以財產權利抵押物作抵押的貸款	41%	42%	29%	30%

(1) 房地產抵押物的估值乃根據房地產或同類房地產的公開市場價格資料計算得出。自二零一一年十二月起，我們已聘請第三方估值公司每半年就與所有未償還貸款有關的房地產抵押物價值進行估值，以確保抵押物的價值並無顯著下跌。房地產的估值受到市場波動、監管政策轉變及火災以及其他可能影響一項特定物業價值的災難影響。更多詳情請參閱本文件「一短期抵押融資業務一抵押物估值一房地產抵押物」及「一抵押物估值」，以及「風險因素一與我們的業務有關的風險一我們的抵押物估值及監察乃基於我們可獲得的有限資料，因此可能不準確、不可靠或過時。」

(2) 財產權利抵押物的估值主要根據企業於其最新財務報表所申報的資產淨值計算得出，並考慮到如收益和現金流等其他財務數據。因此存在與財產權利抵押物估值有關的固有不确定因素。更多詳情請參閱本文件「一短期抵押融資業務一抵押物估值一財產權利抵押物一抵押物估值」、「風險因素一與我們的業

業 務

務有關的風險—我們的抵押物估值乃基於我們可獲得的有限資料及可能不準確或過時]及「風險因素—與我們的業務有關的風險—我們只有客戶的有限資料，且我們未必能夠於貸款申請中或貸款年期內從我們客戶所提供的資料中發現存在欺詐問題」。

- (3) 貸款的經評估貸款與估值比率乃將截至計算日期尚未償還的貸款本金額除以貸款申請審批過程中所釐定的相關抵押物的估值得出。貸款與估值比率並未包括貸款的累計利息或抵押物估值在貸款期內的任何變動。因此，經評估貸款與估值比率可能不能反映抵押物估值於貸款期內或經延長的貸款期內的其後變動。我們將經評估貸款與估值比率視為重要資料，因為該比率反映未償還貸款於計算日期的平均抵押程度，亦讓我們就實施風險控制管理有一個整體的指標。我們的貸款初步年期最多為六個月，並自二零一一年下半年起，我們開始採取措施以減少逾期貸款絕對金額及佔我們總貸款金額的百分比。由於中國房地產或財產權利抵押物價值於短期抵押貸款的年期內大幅下跌的機會較長期抵押貸款為低，經評估平均貸款與估值比率亦就我們的未償還貸款的超額抵押對長期抵押貸款的超額抵押水平為我們提供更有意義的概約指標。於計算日期的加權平均經評估貸款與估值比率乃按計算日期抵押物種類相同的貸款餘額的所有經評估貸款與估值比率的平均值計算得出。根據我們對中國市場及同業公司的了解，我們相信利用該等利率作為經營量度標準以估計抵押物貸款的抵押水平乃與市場慣例一致。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，我們分別有總額為人民幣22,000,000元、人民幣94,000,000元、人民幣89,000,000元及人民幣85,000,000元並以房地產抵押物作抵押的貸款以抵押物的第二抵押作抵押，分別佔同日未償還總額的4.0%、14.4%、12.8%及11.4%。我們所有其他貸款均以抵押物的第一抵押作抵押。我們為以第二抵押作抵押的貸款應用與以第一抵押作抵押的貸款相同的貸款審批及抵押物評估準則，但作為風險控制措施，就計算經評估貸款與估值比率而言，用以抵押我們授予客戶的貸款金額的抵押物價值並不計及以第一抵押作抵押的貸款金額。我們使用抵押物的估值減以第一次抵押作抵押的貸款金額以作為我們批出的貸款的抵押物價值。倘借款人絕當貸款，我們可提起法律訴訟以在毋須取得抵押物第一抵押的持有人的事先同意的情況下出售相關抵押物。然而，出售抵押物的所得款項將首先用於償還以第一抵押作抵押的未償還金額，而餘額將用於償還第二抵押項下結欠我們的未償還金額。

於二零一零年，我們在未有進行相關抵押物登記程序的情況下授出兩項貸款，而我們其後已將全數未償還金額確認為該等貸款的經個別評估減值扣減額。更多詳情請參閱本文件「財務資料—合併綜合收益表若干項目說明—客戶貸款的減值扣減額—經個別評估減值提取／(轉回)」。於往績期間，所有其他抵押物已向主管地方機關登記。

與傳統銀行比較，我們可為客戶提供可迅速取得的資金，並與一般傳統銀行的貸款估值過程不同，我們於首次授出貸款前不會要求獨立第三方的抵押抵押物估值報告。我們的抵押物估值政策規定將強制收集及評估資料及文件並就估值過程的詳情作出規定，其中包括抵押物核實及評估。就大額貸款而言，除抵押物價值外，我們亦會考慮貸款申請人的信貸紀錄及經濟能力。我們的分店經理及僱員負責進行初步抵押物估值，並須填寫估

業 務

值報告以將彼等之估值詳情記錄在案。我們所有分店經理對彼等各自經營的分行地區擁有深入認識。分店經理一般熟悉當地中小企業的貸款申請人及彼等的擁有人，此有助彼等就所抵押的抵押物價值作出知情的初步估值。分店經理隨之將大額貸款申請的初步估值結果及所有相關資料呈交予估值委員會作進一步審閱。

估值委員會的成員為註冊專業人士及吳中集團或其附屬公司的僱員或關連方，因彼等擁有相關範疇專業知識而獲選，就抵押物價值及充足度為我們提供獨立判斷及分析。儘管於當地市場亦可即時聘請到資歷相若的專家，但我們決定聘用吳中集團及其附屬公司的僱員或關連方以組成估值委員會，原因為該等受僱於吳中集團及其附屬公司或關連方的專業人士過往曾提供專業及稱職的卓越服務。此外，中國經營實體於重組前為吳中集團的附屬公司，與吳中集團及其附屬公司或關連方的管理層及僱員擁有悠久的合作關係。聘用吳中集團及其附屬公司的僱員作為估值委員會成員可讓我們受惠於可與該等成員迅速及公開溝通。我們按類似服務的市場價格就估值委員會成員的服務向彼等支付年度諮詢費。我們於二零一二年支付諮詢費合共人民幣200,000元。下表闡述估值委員會成員各自的相關證書及責任：

姓名	職銜	於估值委員會的職責	經驗
李萬龍	註冊成本工程師	評估房地產抵押物的建造成本	於吳中集團旗下兩間附屬公司積逾9年造價工程的經驗
郭悅	註冊拍賣師	評估抵押物的可銷性及估計拍賣成本	於吳中集團的關連方蘇州市吳中拍賣行有限公司積累約8年經驗
金曉萍	高級會計師	評估抵押物價值，尤其按申請人提供的財務資料評估財產權利抵押物的價值	於吳中集團及其附屬公司的財務部門積逾20年經驗
殷輝	註冊中國律師	評估潛在法律補償及成本，合規事宜	於二零一一年四月加入吳中集團法律部門之前在江蘇省人民法院積逾3年經驗

業 務

估值委員會將就各項大額貸款申請提交書面估值結果，供審批委員會作進一步審閱。

房地產抵押物

根據我們就房地產抵押物訂立的估值政策，以房地產抵押物作抵押貸款的經評估貸款與估值比率於進行抵押物估值時不得超過70.0%。

核實抵押物。 貸款申請人須提供可靠憑證(如土地使用權證及房屋所有權證)，以證明該申請人有權或獲授權質押和出售所抵押的房地產。倘申請人並非該房地產的唯一擁有人，則須提供共同擁有人的相關資料和其就質押發出的同意。此外，屬自然人的申請人及共同擁有人須遞交個人身份證明及(倘適用)結婚證明。企業申請人則須提供其法律代表的個人身份證明及授權抵押該房地產的適用董事會及股東決議案。我們的分店僱員將前往當地房地產註冊辦事處以核實抵押物的土地使用權證或房屋所有權證及調查該抵押物是否或是否可能附有任何現有按揭、留置權或其他法律責任或權利。倘有關房地產的經評估殘值足以涵蓋有關申請金額，並符合所需的經評估貸款與估值比率，則儘管實際上我們會盡量減少授出有關貸款，並審慎處理，我們仍會接納附有現有按揭或特權的房地產抵押物。我們的分店僱員亦須對抵押的房地產進行實地考察，以核實該房地產的狀況及識別潛在問題。

抵押物估值。 各分店負責就向該分店遞交的貸款申請對所抵押的房地產抵押物進行初步評估。我們的分店僱員透過定期自不同來源(如房地產經紀、房地產貿易中心及廣告)收集相關市場資料，以掌握當地市場的全面及最新知識。除當前市價外，分店僱員於評估所抵押的房地產抵押物時，亦會考慮其他情況，如類似或鄰近物業的成交量。如該申請為大額貸款申請，則該申請將遞交予我們的總部，而估值委員會將審閱該申請及初步估值並在其估值結果中作出必要的確認或調整。二零一一年十月前，審批委員會進行抵押物估值，此為貸款批核過程的一部分。所有審批委員會成員均擁有深入的當地知識及有關彼等各自範疇的專業知識。彼等與當地房地產市場及當地中小企業及相關的經營者相熟。其中，大部分分店經理及中國經營實體的總經理均擁有當地商業銀行商業貸款的相關工作經驗。二零一一年十二月起，我們委聘持有江蘇省財政廳發出的資產評估資格及執照的專業估值公司，並為與我們無關的獨立第三方蘇州萬隆資產評估有限公司，以每半年就與所有貸款餘額相關的房地產抵押物進行估值，以確保抵押物估值並無大幅下跌。該獨立第三方估值報告亦是對我們估值程序的充足性及我們估值結果的準確

業 務

性的評估。下表載列蘇州萬隆資產評估有限公司及我們在抵押物估值程序中就於所示日期的未償還貸款評估得出的房地產抵押物總值：

	於			
	二零一一年	二零一二	二零一二年	二零一三
	十二月三十一日	年六月三十日	十二月三十一日	年六月三十日
	(人民幣百萬元)			
經以下各方評估的總值				
蘇州萬隆	795.5	483.2	946.3	1,061.3
本公司	789.4	483.7	927.3	950.0

我們依賴估值委員會及我們本身的風險控制程序作初步評估，因為貸款批核及抵押物估值過程乃設計成快捷及有效率，以切合個別客戶的緊急及短期融資需要，且審批委員會及估值委員會的成員均就彼等各自的範疇擁有深入的地方知識。我們聘請第三方估值公司作後續評估，此乃由於在後續評估時，我們相信由獨立方在較寬鬆的時限就個別房地產抵押物價值及我們房地產抵押物組合的整體質量提供獨立分析為明智的做法。由於我們所授出貸款的初步最長年期為六個月，故我們相信半年度審閱屬足夠，並相信中國房地產抵押物價值於不足六個月期間內大幅減值的機會相對較微。

由於房地產抵押物的價值一般較容易估計且此類抵押物可隨時出售，我們不會要求以房地產抵押物作抵押的貸款擁有第三方擔保。

財產權利抵押物

根據我們就財產權利抵押物所制定的估值政策，以財產權利抵押物作抵押貸款的經評估貸款與估值比率於進行抵押物估值時不得超過50%。

核實抵押物。 貸款申請人須提供可靠憑證，證明該申請人有權或獲授權質押和出售所抵押的財產權利。彼等須提供的資料及文件包括企業的營業執照、企業的財務資料及營運數據、存於工商總局當地部門的檔案股東名單以及授權抵押財產權利的相關董事會及股東決議案。

貸款擔保。 質押予我們的財產權利抵押物大部分為私營企業的財產權利，並無可隨時得知的公平值。有關進一步詳情，請參閱本文件「風險因素—與我們的業務有關的風險—我們的抵押物估值及監察乃基於我們可獲得的有限資料，因此可能不準確、不可靠或過時」。為管理與該等財產權利抵押物相關的信用風險，我們要求以財產權利抵押物作抵押的貸款須有獨立第三方擔保。根據我們的標準貸款協議，倘我們出售絕當貸款的相關財產權利抵押物後仍未能收回全部本金額，擔保人有責任向我們補償差額。我們要

業 務

求擔保人提供與借款人相同類型的資料及文件，以核實擔保人的財務能力。倘擔保人缺少財務方法提供所需保證，我們將不會批核貸款。

抵押物估值。 各分店負責對財產權利抵押物作初步估值。分店經理或僱員主要根據企業向工商總局存檔的最新財務報表所報告的資產淨值，並考慮其他財務資料(例如收益及現金流量)以就用作抵押的財產權益得出初步估值。分店經理亦評估個別借款人或中小企業借款人所有人的個人資料。必要時，我們可能亦會聯絡當地銀行及企業的客戶及供應商，以核實關於企業的資料，並就核實有關抵押物的詳情提供更多依據。該申請其後將遞交予我們的總部，而估值委員會將審閱申請資料及分店經理提交的初步估值，在其估值結果中對估值價格做出所需的確認或調整。

於往績期間及截至最後實際可行日期止期間，我們並無授出任何以任何上市公司股本權益作抵押的貸款。我們願意向以上市公司股本權益作抵押的公司提供貸款，並且或會於日後如此行事。就以上市公司股本權益作抵押的貸款而言，我們將以可公開取得的資料，如該等股份於相關交易所於貸款授出日期的最後成交價、成交量、過往成交價及可資比較公司的交易記錄，藉以對財產權利抵押物作估值。我們及後將每日監察股票的成交價及成交量。

動產抵押物

動產一般指除房地產以外的所有實產及有形資產。於二零一二年，我們接納作為抵押物的動產僅包括汽車、黃金及白金，一般作為金額相對較小的貸款的抵押品。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，向客戶授出以動產抵押物作抵押的尚未償還貸款金額分別約佔向客戶授出的尚未償還貸款總額的2.1%、2.2%、1.7%及1.9%。自二零一三年起，我們開始接納作抵押的動產類型有所增加，包括較大型及價值較高的動產(如原材料及製成品)。我們將有關動產抵押物稱為存貨抵押物。截至二零一三年六月三十日止六個月，我們向客戶授出合共三筆以存貨抵押物(包括以塑膠或銅製成的產品部件及製成品)作抵押的貸款，本金總額為人民幣27,000,000元，平均經評估貸款與估值比率約為50%。截至二零一三年六月三十日，該三筆貸款均已悉數償還。

汽車、黃金及白金。 此等抵押物的估值一般於分店內進行。根據我們的估值政策，以汽車及貴金屬抵押物作抵押貸款的經評估貸款與估值比率於進行抵押物估值時不得高於80%。凡授出以汽車、黃金及白金作抵押的貸款時，我們會接管該抵押物。每間分店均設有保險箱以存放小型抵押物。我們設有車房以停泊汽車抵押物。我們會要求貸款申請人出示所有權證明(如適用)，例如黃金及白金動產的包銷收據及汽車擁有權證，以免我們接收贓物或失車。我們會要求以由黃金或白金作抵押構成的抵押物的貸款申請人提供其身份證以免接收贓物。此外，如涉及黃金或白金抵押物時，我們會攝錄整個典當過

業 務

程，並按相關公安機關的要求將影像存盤兩個月以備可能作內部或公安調查之用。因此就我們所知，自我們於一九九九年開業以來，不曾出現將賊贓質押予我們作為抵押物的情況。分店職員已接受相關的動產估值專業培訓。就含有黃金或白金的抵押物，我們的分店員工會參照現行市場價格，亦評估該抵押物的真偽、質量、克拉重量及可銷售性。

就汽車抵押物而言，員工會參照可公開取得的資料及當地商店及機制以評估抵押物。汽車的估值因當地市場而各異，並受多項條件影響，如里數、品牌及可銷售性。我們會於當地汽車部門檢查汽車相關的註冊，以核實貸款申請人有合法權力質押該汽車。

存貨抵押物。就較大型及價值較高的動產(如原材料及製成品)而言，貸款申請人須提供所質押動產所有權的具體證明，如包銷發票。就公司申請人而言，我們亦須取得營業執照、組織文件、財務報表以及授權取得貸款及抵押抵押物的董事會或股東決議案。我們要求貸款申請人須就所抵押的存貨抵押物投保，費用由彼等自行承擔，並以中國經營實體為受益人。我們一般以質押品的公平市值為評估價格。舉例而言，對於以塑膠或銅製成並獲我們採納為抵押物的產品部件，我們要求貸款申請人提供附有包銷價資料的包銷發票，我們其後將會參考該等物料的公開可得報價以作為進行交替檢查的方法。就可隨時出售但無公開可得報價系統的存貨(如若干製成品)而言，我們會透過定期諮詢處理類似物料及產品的當地公司確定抵押物的市價。由於我們在蘇州大市營業已久並與當地多個行業的公司有業務往來，我們一般能透過進行有關諮商評估及交替檢查蘇州大市內的公司一般買賣的存貨的公平市值。倘任何存貨不能於當地輕易出售或倘我們未能合理確定地評估其公平市值，則我們將不會接受有關存貨為抵押物。此外，由於我們要求借款人就所質押的存貨抵押物投保，故我們亦會參考保險公司評估的抵押物價值。就存貨抵押物而言，透過各個借款人、中國經營實體及由我們委聘的第三方託管商所訂立的托管協議，我們透過託管商代我們取得有關抵押物以合法擁有該等抵押物。有關第三方托管公司亦向當地商業銀行提供類似服務。我們亦了解到每名借款人已同意以名義價值人民幣1元向託管商出租儲存存貨的倉庫。託管商代我們全權控制倉庫及存貨，且根據此安排並無涉及任何運輸成本。我們就每批作為貸款抵押的抵押物向託管商支付人民幣1,300元，惟有關成本或會因應抵押物批次大幅上升而更改。於二零一三年年初，我們曾修訂我們的內部及估值政策，以就存貨抵押物提供相關營運及估值程序。為管理存貨抵押物相關風險，根據我們的內部政策，我們要求第三方就所有以存貨抵押物作抵押的貸款作出擔保。根據我們的估值政策，以存貨抵押物作抵押貸款的經評估貸款與估值比率於進行估值時不得超過60%。我們的分店員工會如上文所述定期透過報價系統及諮詢市場上的公司監控有關市值。倘以存貨抵押物作抵押貸款的經評估貸款與估值比率

業 務

因有關存貨抵押物的市值下跌而上升至60%以上，我們會要求借款人償還部分貸款餘額或提供額外抵押物以令經評估貸款與估值比率維持於60%以下水平。此外，我們相信我們接納作為存貨抵押物的動產可隨時於市場上銷售及出售。我們一般不會接納價值難以評估或難以出售的存貨抵押物。我們會要求一名分店員工親自核實存貨抵押物。我們相信，我們與存貨抵押物有關的內部及估值政策足以及適合用於管理我們目前的營運及（倘因市況要求）存貨抵押物組合日後的任何擴充中與有關抵押物類型有關的各類風險。

出售抵押物

根據《典當管理辦法》，倘貸款於到期日後五天內仍未償還或延期，將被債權人視作絕當。倘債權人將以房地產或財產權利抵押物抵押的貸款釐定為絕當貸款，並決定通過接管和出售相關抵押物以收回貸款餘額，債權人必須遵守《典當管理辦法》和《中國擔保法》所載的程序。倘抵押物的估值價值少於人民幣30,000元，債權人可收回該抵押物，並可酌情出售該抵押物，而債權人會接收出售所產生的利潤或虧損。於往績期間，以動產抵押物作抵押的所有絕當貸款的本金額為人民幣30,000元或以下。因此，於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月內，我們出售該等絕當貸款的相關動產抵押物並分別產生利潤約人民幣1,100,000元、人民幣1,500,000元、人民幣300,000元、人民幣100,000元及人民幣100,000元。

倘抵押物的估值價值超過人民幣30,000元，則抵押物須根據《中國擔保法》出售，或根據債權人及借款人事先所協定透過拍賣行拍賣。多出的拍賣所得款項（如有）將於扣除結欠本金、累計利息及與拍賣有關的開支後歸還予借款人。倘有關拍賣所得款項較結欠債權人的金額為少，債權人可就有關短欠額向借款人直接提出申索。

根據我們的標準貸款協議，由於貸款的期限相對較短及未償還金額乃以抵押物填補，因此，除應計利息外，我們一般並無就逾期貸款金額收取逾期費用。倘分店經理於收回貸款的過程中認為存在借款人無法償還逾期貸款的尚未償還金額的重大風險時，我們將啟動抵押物收回及出售程序。倘借款人未能按要求償還全數未償還金額或未能遵照還款時間表（倘訂有還款時間表），則我們會由我們法律部門的執業律師提出抵押物收回及出售程序。於往績期間，我們已就所有定為絕當貸款的貸款提起法律訴訟。倘未能就公開拍賣該抵押物與借款人達成協議，則我們有權於當地人民法院提起法律訴訟，向債務人收回貸款。請參閱本文件「法規—典當貸款業—出售已沒收的典當資產的法規及規則」。從首次拍賣至悉數收回未償還款額，拍賣過程一般需時約兩至三個月。誠如中國法律顧問所告知，根據適用法律及法規，人民法院須於判決生效後六個月內完成執行過程。我們

本網上預覽資料集為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽本網上預覽資料集時，須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

業 務

的估值政策訂明以房地產抵押物、財產權利抵押物及動產抵押物作抵押的貸款之經評估貸款與估值比率分別不得超過70%、50%及80%。因此，我們預期可通過出售抵押物程序收回絕當貸款的全數未償還金額。

自二零一零年一月一日起，我們提出合共27項法律程序以保留及出售相關抵押物(全部均為房地產或財產權利)，以收回本絕當貸款中本金總額達人民幣71,400,000元的未收回金額加未付利息。截至最後實際可行日期，我們已接到就23項法律程序授予我們補償的判決。下表載列按抵押物種類劃分的該27項法律程序的詳情及我們就相關貸款提出法律訴訟的年份：

貸款數目	到期日與展 開法律訴訟 之間的平均 期間	本金總額 人民幣千元	就未償還 本金額取得 的補償 ⁽¹⁾ 人民幣千元	截至最後實際可行日期		截至最後 實際可行 日期已收回 的總金額 人民幣千元	
				已收回的本金額及 已取得補償的百分比 人民幣千元	百分比		
財產權利							
二零一零年	3	少於及等於 2個月	1,350	1,320	205	15.6%	205
二零一一年	2	少於及等於 1個月	11,900	11,900	9,150	76.9%	9,450
二零一二年	2	14個月	750	500	500	100%	650
二零一三年	0	—	—	—	—	—	—
合計	7	—	14,000	13,720	9,855	71.8%	10,305
房地產							
二零一零年	2	4個月	8,050	8,050	8,050	100%	12,041
二零一一年	2	5個月	7,500	7,500	7,500	100%	9,724
二零一二年	13	11個月	36,520	36,520	22,070	60.4%	26,035
二零一三年	3	4個月	5,350	—	—	—	—
合計	20	—	57,420	52,070	37,620	72.2%	47,800
總計	27	—	71,420	65,790	47,475	72.2%	58,105

(1) 有關金額不包括未付實際利息。貸款的未付實際利息金額一般根據相關實際利率及由絕當日期直至悉數償還未償還款項日期止的每日未償還金額而計算。

就有關我們以向一名第三方轉讓債權人權利以換取本金總額加應計逾期及未償還利息的方式收回未償還貸款金額的兩個個案，我們亦已代表該等第三方向有關借款人展開法律訴訟，以協助彼等向相關借款人尋求追索補償。於該等法律訴訟中，當貸款轉讓至第三方後且無向我們追索的權利，我們不再面對任何風險。詳情請參閱「業務—貸款程序—貸款收回及償還—透過轉讓收款」。

業 務

有關我們就絕當貸款確認的經個別評估減值扣減額之更多詳情，請參閱本文件「財務資料—合併綜合收益表若干項目說明—客戶貸款的減值扣減額—已確認減值虧損」。

收取以財產權利抵押物作抵押的絕當貸款的補償

我們於二零一零年就三筆以財產權利抵押物作抵押的絕當貸款提出法律訴訟，並已收回人民幣204,777元及確認已確定虧損人民幣1,100,000元。

就二零一一年兩筆以財產權利抵押物作抵押的絕當貸款而言，我們已就一筆貸款全數收回本金額人民幣8,900,000元另加利息人民幣300,000元。另一筆絕當貸款的本金額為人民幣3,000,000元，我們已於最後實際可行日期收回其中人民幣250,000元。

我們於二零一二年加大絕當貸款的收款力度並就兩筆以財產權利抵押物作抵押並分別於二零一零年及二零一一年到期的絕當貸款提出法律訴訟，此導致到期日至展開法律訴訟之間的平均期間於二零一二年顯著上升。截至最後實際可行日期，我們已就一筆貸款全數收回本金額人民幣500,000元另加利息人民幣150,000元。截至最後實際可行日期，我們仍待法院就另一筆本金額為人民幣250,000元的貸款作出最終判決。

收取以房地產抵押物作抵押的絕當貸款的補償

我們於二零一零年就兩筆以房地產抵押物作抵押的絕當貸款提出法律訴訟。我們已全數收回該等貸款的本金總額人民幣8,100,000元另加利息總額人民幣4,000,000元。

我們於二零一一年就兩筆以房地產抵押物作抵押的絕當貸款提出法律訴訟。我們已全數收回該等貸款的本金總額人民幣7,500,000元另加利息總額人民幣2,200,000元。

我們於二零一二年就13筆以房地產抵押物作抵押的絕當貸款提出法律訴訟。法律訴訟數目於二零一二年大幅上升乃由於我們致力加大絕當貸款的收款力度所致。於我們在二零一二年提起的法律訴訟所牽涉的13筆貸款中，其中一筆於二零零九年逾期，三筆於二零一零年逾期，另有一筆於二零一一年逾期，令我們自到期日至展開法律訴訟之間的平均期間於二零一二年顯著上升。截至最後實際可行日期，我們已全數收回十三筆貸款中十筆的本金總額人民幣22,100,000元另加利息總額人民幣4,000,000元。截至最後實際可行日期，我們已收到法院就餘下三項法律訴訟作出的判決，並正在執行該等判決。我們預期將全數收回餘下三筆貸款的未償還款項。

於截至二零一三年九月三十日止九個月，我們已就三筆由房地產抵押物抵押而本金總額為人民幣5,400,000元的絕當貸款提出法律訴訟，截至最後實際可行日期，我們仍然在等待法院就該三筆貸款作出判決。

業 務

定價及所收利息

根據《典當管理辦法》，我們可就所授出的每項貸款收取貸款利息和綜合行政費，其中包括行政費和其他費用。每月貸款利息不可超過中國人民銀行基準利率，而就以房地產和財產權利抵押物作抵押的短期貸款收取的綜合行政月費分別不可超過貸款本金額的2.7%和2.4%。

我們就貸款收取的每月貸款利息乃根據中國人民銀行六個月貸款基準利率釐定。我們就一筆貸款收取的綜合行政月費是通過與客戶個別磋商釐定，並一般按貸款本金額的某一百分比計算。我們根據市況（如現行人民銀行基準利率）和我們對貸款的風險與回報評估與貸款申請人就綜合行政費率達成協議，並考慮到申請人的經濟狀況、風險概況和類型和已抵押的抵押物的估值。

下表載列於所示期間以抵押物種類劃分我們就向客戶授出的貸款收取的年度化貸款利率的範圍及平均數、綜合行政費率及實際利率：

	截至十二月三十一日止年度									截至六月三十日止 六個月		
	二零一零年			二零一一年			二零一二年			二零一三年		
	低	高	平均 ⁽¹⁾	低	高	平均 ⁽¹⁾	低	高	平均 ⁽¹⁾	低	高	平均 ⁽¹⁾⁽³⁾
	本金額百分比											
貸款利率												
房地產抵押物	4.86	5.35	不適用	5.35	6.00	不適用	5.59	6.00	不適用	5.59	6.00	不適用
財產權利抵押物	4.86	5.10	不適用	5.35	6.00	不適用	5.59	6.00	不適用	5.59	6.00	不適用
綜合行政費率												
房地產抵押物	1.14	23.74	14.00	9.15	32.40	17.30	12.00	32.40	24.55	24.41	32.40	25.88
財產權利抵押物	9.14	28.74	11.50	9.11	30.00 ⁽²⁾	17.60	16.78	28.80	25.80	23.05	28.80	28.08
實際利率												
房地產抵押物	6.00	28.60	17.70	15.00	38.40	21.60	18.00	38.40	29.56	22.37	37.99	31.10
財產權利抵押物	14.00	33.60	15.20	14.46	36.00	22.50	22.37	34.80	31.13	28.64	34.80	33.66

(1) 平均實際利率相等於在所示期間來自客戶貸款的利息收入，除以同期貸款總額期初及期末的平均結餘，乘以100%。

(2) 於二零一一年，我們授出一筆以財產權利抵押物作為抵押的貸款，其每月綜合行政費率超出《典當管理辦法》允許為本金額2.4%的最高門檻。有關詳情，請參閱「一法律訴訟程序及合規一過往違規事宜」。

於往績期間，我們能收取對我們越加有利的綜合行政費率。我們的定價能力提升乃由於申請我們的短期抵押貸款的數目增加，使我們可優先處理（其中包括）願意接納較高綜合行政費的申請人所致。貸款申請數目上升歸因於多項因素，包括：

- 中國經濟及蘇州大市的中小企業數目及規模持續增長，導致短期融資需求增加；

業 務

- 中國經營實體的經批准註冊資本由二零一零年一月一日的人民幣121,000,000元增加至二零一三年六月三十日的人民幣500,000,000元，使我們根據《典當管理辦法》的規定授出個別以房地產及財產權利抵押物作抵押的貸款相關最高金額可大幅提高，令我們在蘇州大市佔據有利位置且可為需要較大額貸款的客戶提供服務；
- 中國經營實體的分店數量由二零一零年一月一日的五間增加至二零一二年十二月三十一日的11間，使我們可拓展我們的服務覆蓋並可接觸更多潛在客戶；
- 由於此期間的銀行借貸收緊，典當貸款對傳統銀行貸款的競爭力；及
- 我們憑借我們於蘇州大市的領導地位，並於14年的經營中建立我們的品牌以吸引更多客戶的能力。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月，我們就以房地產抵押物作抵押的貸款所收取的年度化平均綜合行政費率分別為14.00%、17.30%、24.55%及25.88%。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月，我們就以財產權利抵押物作抵押的貸款所收取的年度化平均綜合行政費率分別為11.50%、17.60%、25.80%及28.08%。《典當管理辦法》規定以房地產抵押物作抵押的貸款的收費比率起點較以財產權利抵押物作抵押的貸款為高。利率環境、經濟政策及經濟狀況的變動均可能對利率、對我們貸款的需求及我們的業務造成不利影響。請參閱本文件「風險因素—與我們的業務有關的風險—利率變動可能對我們的借貸相關利息支出造成不利影響，亦可能會減少淨利息收入及降低對我們的融資服務的需求」及「風險因素—與在中國進行營運有關的風險—如果中國經濟發展放緩，我們經營的行業可能會受到影響並因而對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響」。

本網上預覽資料集為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽本網上預覽資料集時，須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

業 務

下表載列我們於所示期間按抵押物類型分類來自客戶貸款的利息收入：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元				
房地產抵押物					
綜合行政費	21,354	49,680	101,778	59,327	59,758
貸款利息	<u>5,684</u>	<u>12,228</u>	<u>20,773</u>	<u>12,268</u>	<u>12,065</u>
合計	<u>27,038</u>	<u>61,908</u>	<u>122,551</u>	<u>71,595</u>	<u>71,823</u>
財產權利抵押物					
綜合行政費	26,148	53,334	63,826	36,807	34,611
貸款利息	<u>8,542</u>	<u>15,050</u>	<u>13,267</u>	<u>7,770</u>	<u>6,869</u>
合計	<u>34,690</u>	<u>68,384</u>	<u>77,093</u>	<u>44,577</u>	<u>41,480</u>
動產抵押物					
綜合行政費	4,326	4,767	6,474	3,360	4,082
貸款利息	<u>453</u>	<u>584</u>	<u>708</u>	<u>420</u>	<u>389</u>
合計	<u>4,779</u>	<u>5,351</u>	<u>7,182</u>	<u>3,780</u>	<u>4,471</u>
來自客戶貸款的總					
利息收入	<u>66,507</u>	<u>135,643</u>	<u>206,826</u>	<u>119,952</u>	<u>117,774</u>

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度內，我們自綜合行政費產生的收入分別為人民幣51,800,000元、人民幣107,800,000元及人民幣172,100,000元，佔相應年度來自授予客戶貸款總利息收入的77.9%、79.5%及83.2%。如我們上述所討論，來自綜合行政費的利息收入及佔來自客戶貸款的總利息收入百分比增加乃主要由於我們的定價能力提升所致。截至二零一二年及二零一三年止六個月，我們自綜合行政費產生的收入分別為人民幣99,500,000元及人民幣98,500,000元，佔相應期間來自授予客戶貸款總利息收入的82.9%及83.6%。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度內，我們自貸款利息所產生的收入分別為人民幣14,700,000元、人民幣27,900,000元及人民幣34,700,000元，佔相應年度來自授予客戶貸款總利息收入的22.1%、20.5%及16.8%。截至二零一二年及二零一三年止六個月，我們自貸款利息所產生的收入分別為人民幣20,500,000元及人民幣19,300,000元，佔相應期間來自授予客戶貸款總利息收入的17.1%及16.4%。百分比錄得下跌乃由於我們的定價能力提升及因而令收取較高綜合行政費率的能力提高所致。

相比之下，截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度內，我們分別產生人民幣9,500,000元、人民幣16,200,000元及人民幣22,100,000元的利息支出，佔相應年度來自授予客戶貸款總利息收入的14.2%、11.9%及10.6%。於截至二零一二

業 務

年及二零一三年止六個月，我們分別產生人民幣13,600,000元及人民幣8,600,000元的利息支出，佔相應期間來自授予客戶貸款總利息收入的11.3%及7.2%。我們就客戶貸款收取的貸款利率及我們就銀行借款及來自吳中嘉業的借款所支付的利率乃根據現行人民銀行基準利率而釐訂，惟我們就銀行借款所支付的利率一般於借款年期間固定不變。因此，相較於我們可自第三方取得的借款，我們於往績期間自吳中嘉業取得的借款並無為我們節省任何利息淨額。

客戶

我們的客戶主要為蘇州大市的中小企業及其經營者。中小企業及其經營者經常缺乏必要的往績記錄以向傳統商業銀行取得大額信貸。此外，傳統銀行貸款的審批過程通常既漫長且複雜，從而變得繁瑣，並對於須在較緊迫的時限內應付資金需要的中小企業及其經營者而言不切實際。相較於傳統銀行貸款，我們為客戶提供的短期融資服務可讓彼等方便及快捷獲得資金，而我們的貸款審批和抵押物評估過程的設計高效和透明，特別切合客戶迫切的流動資金需要。我們主要借著我們的管理層及分店經理的銷售及營銷力度或第三方的轉介以物色大額貸款的客戶。大部分以動產抵押物作抵押的貸款授予直接到我們分店但未有預約而來的客戶。下表載列我們於所示日期的客戶數目：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
按抵押物劃分的客戶				
房地產	42	55	36	35
財產權利	43	30	25	22
動產(附註1)	0	2	1	1
合計	85	87	62	58
按種類劃分的客戶				
舊客戶	34	36	40	42
新客戶	51	51	22	16
合計	85	87	62	58

附註：

(1) 僅包括大額貸款的客戶

於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月內，我們按利息收入計算的五大客戶分別佔我們同期來自客戶貸款總利息收入的34.4%、30.4%、28.3%及44.5%。於截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，我們按二零一二年利息收入計算的五大客戶概無逾期或絕當貸款。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三

業 務

年六月三十日止六個月內，我們按利息收入計算的最大客戶分別佔我們於同期來自客戶貸款總利息收入的9.4%、7.3%、11.1%及15.3%。

於往績期間，我們的董事或彼等各自的聯繫人或據我們的董事所知擁有本公司已發行股本5%以上的任何股東概無於我們的任何客戶持有任何權益。

資金來源

我們的資金來源主要包括實繳資本、銀行貸款及留存收益。實繳資本以經批准註冊資本金額為限。根據《典當管理辦法》，倘我們有意更改中國經營實體的註冊資本，使註冊資本於更改後超過人民幣50,000,000元，此等更改須獲得主管省級商業部門及商務部批准。此外，中國經營實體可取得的總未償還銀行借款不得超過載於我們根據中國公認會計原則編製的前一財政年度的年度財政報告所載的中國經營實體總權益。

我們已建立穩健的資金來源，且謹慎及有效地管理我們的資金。截至最後實際可行日期，中國經營實體的經批准註冊資本金額為人民幣500,000,000元，全數由其權益持有人悉數實繳。截至二零一三年八月三十一日，我們於江蘇銀行及蘇州銀行的未償還銀行借款的本金總額分別為人民幣80,000,000元及人民幣170,000,000元。我們一般會於我們的銀行借款到期後與銀行重續，而截至最後實際可行日期，我們未曾不能與該兩間銀行重續我們的銀行借款。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月內，我們的銀行借款一般年期為少於一年並附有固定年利率，分別介乎5.84%至6.12%、6.39%至8.25%、6.39%至8.20%及6.72%至7.80%。於往績期間，我們一直均無絕當銀行貸款或遭拒絕重續。有關更多詳情，請參閱本文件「財務資料—資金來源及債務」。

業 務

風險管理

概覽

於二零一一年二月，我們組成了風險管理委員會，其主要職能是制定我們的風險控制政策及策略並監督其施行。下表載列風險管理委員會各成員於風險管理方面的經驗：

姓名	職位	經驗
陳雁南	本公司及中國經營實體的 董事會主席	於短期融資行業擁有約七年經驗
吳敏	本公司總裁及中國經營實體的 總經理	於商業銀行、金融及管理方面擁有約 26年經驗
毛竹春	本公司財務總監	於二零零三年至二零零八年為吳中集 團轄下資產審核部門的經理及於二 零零八年至二零一二年為吳中集團 的財務總監
曹健	本公司非執行董事	於吳中集團轄下法律部門工作逾10年
劉強	吳中集團的僱員	為吳中集團策劃戰略計劃

陳雁南先生、吳敏先生及毛竹春先生為本公司的三名執行董事，彼等參與我們的日常業務營運，且充分了解我們的業務所涉及各種風險。曹健先生並不參與我們的日常營運，但作為一名註冊中國律師，彼會就與我們的業務有關的各種法律風險提供寶貴意見。劉強先生為吳中集團轄下策略投資部門的僱員，並為策略發展的專家。風險管理委員會每個財政季度最少會晤一次，以在考慮監管環境、市況及我們營運的特定方面後制定或修訂整體風險管理策略。風險管理委員會的三名執行董事亦監察現有風險管理策略的執行。我們的風險管理策略提倡以下三個主要原則：

優先化： 風險管理為我們的整體業務策略最重要的部分之一，我們全部三名執行董事均為風險管理委員會的成員，以確保我們的風險控制政策涵蓋我們的營運及發展的所有重大方面。彼等密切參與日常業務營運，以加強我們風險管理策略的施行。該等策略乃為預測和有效降低我們的獨特業務模式和經營處境所面對的風險而設，包括有關我們公司架構、業務經營及僱員分配的內部風險，以及於市場環境、整體經濟狀況及監管限制中呈現的外部風險。

業 務

制度化： 我們致力將風險控制程序制度化並使該等程序透明、一致及易於遵守。為確保風險控制的品質及一致性，我們的風險控制政策列明須向申請人索取的詳細資料以及於批核和估值過程中須依照的詳細程序。此外，部門化的多重步驟貸款批核程序亦對不會有審批委員會成員對風險控制政策所定下的職權範圍以外的貸款申請做出不適當影響提供一個程序上的保障。於二零一二年一月及六月，我們推出了典當貸款管理資訊科技系統，該系統保留我們所授出所有由房地產、財產權利或存貨抵押物抵押的貸款數據庫。此讓風險控制部門及審批委員會可於授出大額貸款前後以電子方式審閱貸款的所有相關資料。該資訊科技系統亦備有監察及就授出貸款前違反任何《典當管理辦法》的情況發出預警，以防批出違規貸款。我們計劃進一步提升該科技系統以提升我們貸款審批過程的效率及加強我們的貸款管控。

專業化： 我們相信風險管理在部門化及專門化下最為有效。風險控制部門專責日常的風險控制事宜，而我們的風險管理委員會則專注於設計及監督整體風險管理政策的實施。此外，其他部門如財務部門、法律部門及估值委員會亦通過運用彼等各自的專業知識於審核貸款申請及抵押物估值上發揮關鍵作用。此外，我們致力為風險控制人員進行特續專業培訓。我們每年就有關短期抵押融資行業的各方面（包括業務概覽、風險管理及行業發展）為員工進行兩次培訓。我們每年對風險控制人員是否遵守風險控制政策及其整體表現進行檢討，並視乎檢討結果而給予獎勵或做出必要的調整。

信用風險管理

我們已實施風險控制政策，旨在有效減低我們作為短期抵押融資服務供應商所面對的各方面信用風險，例如我們授出的貸款絕當及抵押物轉差。風險控制政策載列針對我們業務的各種經營指示、指引、政策及風險管理措施，且與我們的貸款批核、抵押物估值及抵押物出售政策息息相關。風險管理委員會負責修訂風險控制政策及監督其於總部及分店層面的執行情況。我們計劃繼續修訂及改善我們的風險控制政策，以適應不斷改變的經濟及客戶情況。

我們主要通過嚴格的多重貸款批核及抵押物估值流程，管理與我們貸款有關的信用風險，以降低貸款絕當及抵押物轉差的風險。請參閱本文件「一短期抵押融資業務一貸款程序一貸款批核」及「一短期抵押融資業務一抵押物估值」。

於以房地產及財產權利抵押物作抵押的貸款年期內，我們定期取得貸款情況的最新資料及借款人的財務狀況。我們亦監察將其股本權益質押予我們作為抵押物的公司的狀況，

業 務

包括透過審閱由借款人向我們提供該等公司的期間財務報表及定期到訪公司以監察其經營狀況及主要資本開支。任何有關該等貸款的重大不利變動會呈報審批委員會，而審批委員會或會採取緊急措施以減低因該等轉變引致的潛在風險。

風險控制部門就貸款批核程序與財務及法律部門協調，以確保符合法律及內部政策。風險控制部門每個星期監督各分店經理編製即將到期及已到期貸款清單，並與分店經理一同跟進該等貸款以確保準時還款。風險控制部門亦每年最少兩次抽查各分店的主要客戶。

流動資金風險管理

財務部門負責管理流動資金，因我們集中於總部處理及管理所有大額貸款。集中管理大額貸款讓我們更了解我們的流動資金並讓我們能有效地運用我們的股本，從而使我們可減少整體流動資金信用風險並達至高效率資本使用。

每項大額貸款獲批核後，財務部門會分配資金到當初辦理貸款申請的分店。同樣地，於分店償還大額貸款的款項亦會即日轉交予財務部門。分店經理每日於營業日結束之前向財務部門匯報其各自分店的未償還貸款總額，此有助財務部門監察各分店之間的流動資金分配，並確保遵守《典當管理辦法》有關一間分店的營運資金不得少於人民幣5,000,000元，亦不得多於經批准註冊資本的50%的規定。根據我們的風險控制政策，倘於某一分店產生的逾期貸款額達至該分店辦理的總貸款本金額的50%或以上，或倘逾期金額(不包括以動產作抵押的貸款，因該等貸款的本金額一般較少，所涉及的風險亦明顯較低)多於人民幣50,000,000元時，則審批委員會有權命令該分店停止辦理新的貸款申請，以讓分店員工可專注處理貸款追收事宜，直至逾期金額降至財務部門認為可接受的水平為止。於往績期間，我們其中兩間分店曾於二零一二年二月被勒令停止辦理新的貸款申請，並有另一間分店於二零一二年七月被勒令停止辦理新的貸款申請。我們其中一間分店的逾期金額於二零一二年三月回落至可接受水平，獲財務部門批准重新辦理新的貸款申請。另一間於二零一二年二月接獲停業通知的分店其後減低其到期貸款額至零，並於最後實際可行日期獲財務部門批准重新辦理新的貸款申請。第三間於二零一二年七月收到停業通知的分店的逾期貸款額人民幣19,500,000元乃來自兩筆貸款，其中一筆貸款的未償還金額人民幣7,500,000元已於其後悉數償還。我們已就一筆未償還本金額為人民幣12,000,000元的貸款加上應計利息獲法院裁定勝訴，截至最後實際可行日期，我們正執行有關裁決。

此外，財務部門監察我們的銀行貸款以確保到期利息及本金準時償還。

業 務

法律風險管理

我們的法律部門由兩名中國合資格律師及一名法律助理組成。我們的法律部門參與我們多個範疇的營運，包括合約磋商、抵押物核實、合規概覽以及收回絕當貸款的訴訟。此外，為回應我們的違規事宜，我們已實施一系列補救措施，以糾正現有及避免日後出現違規事宜。有關詳情，請參閱本文件「一法律訴訟程序及合規一過往違規事宜一違規事宜的背景及原因」及「一補救措施」。

銷售及行銷

我們憑借旗下於蘇州大市的11間分店僱員的行業專門知識及地方知識進行銷售及行銷。分店辦公室職員會定期與現有及潛在客戶聯絡以了解彼等的要求及融資需要，並與彼等建立緊密關係。尤其是我們若干分店經理均為主要地方商業銀行的前任經理，彼等已經與當地中小企業及其經營者建立長期關係。我們已經與蘇州銀行及江蘇銀行訂立非獨家相互客戶轉介安排。我們於不同媒體渠道(如廣告牌及電台)刊登廣告，以提高客戶對我們品牌及服務的認知。此等活動有助我們提升我們品牌的知名度及保持穩定客戶基礎以及達至有效的市場滲透以接觸潛在客戶。

競爭

中國的短期融資行業在本質上具競爭性和本地化。目前，我們僅於蘇州大市經營，而我們的主要競爭對手為於蘇州大市的其他短期融資服務供應商，蘇州大市合共有54間當舖及29間分店辦事處。根據歐睿報告，於二零一二年，總計經批准註冊資本為人民幣2,100,000,000元。我們於蘇州大市擁有11間分店及人民幣500,000,000元的註冊資本，佔二零一二年十二月三十一日蘇州大市總計經批准註冊資本金額的23.8%，為市場的領導者。相對地，根據歐睿報告，截至二零一三年六月三十日，蘇州市第二大短期融資供應商的註冊資本為人民幣140,000,000元。

我們相信，我們與對手競爭的能力視乎我們能否(其中包括)：

- 於經批准註冊資本方面保持領導地位；
- 管理貸款絕當風險和維持低減值貸款比率；
- 保持強勁的品牌知名度和穩固的客戶關係；
- 令我們的服務組合更多元化及提高市場滲透率。

我們相信憑借競爭優勢，我們就於可預見的將來保持於江蘇省的市場領導地位處於有利位置。請參閱本文件「一我們的競爭優勢」。我們不斷評估我們的競爭地位和開拓機會以提升我們的競爭力。

本網上預覽資料集為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽本網上預覽資料集時，須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

業 務

此外，由於我們提供傳統銀行貸款以外的其他融資途徑，我們可開始就吸納客戶與當地商業銀行競爭。當地商業銀行可能會決定增加向中小企業提供借貸，甚至會增加於短期抵押融資行業的佔有率，而此將會因彼等的資本及經營規模而對我們構成激烈競爭。

僱員

於最後實際可行日期，我們共有120名全職僱員。下表顯示於最後實際可行日期我們按職能劃分的全職僱員明細。

部門	僱員數目
管理.....	6
行政.....	4
風險控制.....	12
財務.....	17
法律.....	3
營運.....	78
總計	120

根據適用中國法規，我們已為社會保障保險基金（包括退休金計劃、醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險）及為僱員的住房公積金作出供款。於最後實際可行日期，我們已於所有重大方面遵守中國法律項下所有適用於我們的法定社會保險和住房公積金責任。我們不曾遇到任何對營運造成或預期對營運造成重大不利影響的罷工或重大勞資糾紛，且我們認為我們與僱員之關係良好。我們並不受到任何集體談判協議規限。

保險

根據適用中國法規，我們已為我們的僱員作出社會保障保險基金和住房公積金供款。請參閱上文「僱員」。我們並無包銷任何業務保險，而這做法與中國的市場慣例一致。有關進一步詳情，請參閱「風險因素—與我們的業務有關的風險—我們未有投購任何業務保險以涵蓋我們的業務風險」。

截至最後實際可行日期，我們並無提出或被追討任何重大保險索償。

知識產權

與我們業務有關的知識產權材料為中文字「吳中典當」及圖像商標，（商標號碼為7334814）。我們獲國家工商行政總局商標局告知，根據中國商標法，縣級或以上的行政地區的名稱不得用作或註冊為商標。然而，由於我們的中國經營實體已以中文字「吳中典當」向蘇州市工商行政管理總局註冊，因此其他公司概不得將中文字「吳中典當」註

業 務

冊為貿易名稱或於蘇州大市就彼等的業務經營使用該名稱，而此將構成侵犯我們的中國經營實體的貿易名稱權。此外，就董事所深知，江蘇省商務廳就當舖名稱設有一個較嚴謹的控制，且一般建議新當舖申請人使用與此前成立的當舖不同的貿易名稱。根據我們於二零一一年十月與吳中集團訂立的一項協議，我們獲10年獨家權利，可就我們的短期抵押融資服務業務使用由吳中集團擁有的圖形商標(商標編號為7334814)。有關更多資料，請參閱本文件「風險因素—與我們的業務有關的風險—我們的中國經營實體在其公司名稱及標誌中使用中文字「吳中」及「吳中典當」，而我們目前未能向中國國家商標局註冊該品牌名稱及標誌。因此，我們的業務營運可能受到干擾及我們的品牌名稱及標誌可能被第三方模仿或侵犯」。

我們的知識產權未曾遭受第三方侵犯，而我們亦未曾侵犯任何由第三方擁有的知識產權。

物業權益

於最後實際可行日期，我們在蘇州市、常熟市及太倉市租用15間物業作為分店，而中國經營實體及其分店為各項租賃協議的承租人。我們尚未向相關中國機關登記其中3項租賃協議，倘問題未能於相關政府機關規定的時限內修正，則我們可被處以行政罰款最高達人民幣30,000元。有關更多詳情，請參閱本文件內「風險因素—與我們的業務有關的風險—我們並無若干租予我們的物業的所有相關文件，可能對我們就該等物業的使用權產生不利影響」。

根據我們載列於本文件附錄一會計師報告內的最新經審計綜合資產負債表，截至二零一二年十二月三十一日，我們概無物業的賬面值佔我們綜合資產總額的15%或以上。

我們連同匯方中國(作為承租人)向吳中地產租用一間面積約150平方米的辦公室作為我們的總部，而吳中地產持有該等物業的相關土地使用權和房屋所有權。租賃自二零一一年十二月十六日開始，並將於二零一四年十二月十五日屆滿，年租為人民幣14,400元。我們連同匯方同達(作為承租人)向吳中地產租用一間面積為150平方米的辦公室，年租為人民幣14,400元。此外，我們連同中國經營實體(作為承租人)在蘇州租用一個物業作辦公室用途，面積約為720平方米，平均年租金額為人民幣210,166元。

十一個位於蘇州作營業及辦公室用途的租賃物業的總面積約3,226.3平方米，年租各有不同，介乎人民幣14,400元至人民幣315,000元。該等租賃的屆滿日期由二零一二年五月三十一日至二零一八年十二月三十一日不等。

位於太倉作營業及辦公室用途的租賃物業的面積約為256.61平方米，平均年租為人民幣123,840元。租賃由二零一二年四月一日起開始，將於二零一七年三月三十一日屆滿。

本網上預覽資料集為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽本網上預覽資料集時，須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

業 務

位於常熟作辦公室用途的租賃物業的面積約為227.77平方米，平均年租為人民幣132,000元。租賃由二零一一年五月十八日開始，將於二零一六年五月十七日屆滿。

兩個位於吳江作辦公室用途的租賃物業的總面積約為199.05平方米，平均年租分別約為人民幣101,000元及人民幣75,000元。兩項租賃均將於二零一四年七月三十一日屆滿。

下表概述由本集團租用及佔用的物業權益：

編號	物業的用途及名稱／概況	建築面積／可租用面積 (平方米)	樓宇／單位數目	出租人	承租人	租期 (租約屆滿年份)	平均年租 (人民幣)
1	作營業用途的租賃物業，位於中國蘇州吳中西路6號	96.00	1	Yang Xuehua	中國經營實體	於二零一三年七月三十一日開始，並於二零一六年七月三十一日屆滿	51,666
2	作營業用途的租賃物業，位於中國蘇州何山路131號	166.25	1	Tao Zhongrong	中國經營實體 楓橋分店	於二零一二年二月一日開始，並於二零一七年一月三十一日屆滿	220,000
3	作營業用途的租賃物業，位於中國蘇州相城區華美家園607號	150.00	1	Huang Xiaping	中國經營實體 相城分店	於二零一三年六月一日開始，並於二零一六年五月三十一日屆滿	200,000
4	作營業用途的租賃物業，位於中國蘇州蘇州工業園區[Yifeng Yard]5幢104室	267.58	1	Suzhou Ruiqiao Investment Consulting Limited	中國經營實體 園區分店	於二零一二年四月六日開始，並於二零一五年四月五日屆滿	224,000
5	作營業用途的租賃物業，位於中國蘇州濱河路58號[Golden House Ornament Plaza District 1]128號	200.00	1	Qi Youyu	中國經營實體 新區分店	於二零一零年三月一日開始，並於二零一五年二月二十八日屆滿	220,000
6	作營業用途的租賃物業，位於中國江蘇省常熟市南沙路115號101室	227.77	1	Wang Chunhua	中國經營實體 常熟分店	於二零一一年五月十八日開始，並於二零一六年五月十七日屆滿	132,000
7	作營業用途的租賃物業，位於中國蘇州吳中區吳中商城[Baxian Road]4-6號	338.29	1	吳中商城有限公司	中國經營實體 城南分店	於二零一一年一月一日開始，並於二零一八年十二月三十一日屆滿	100,000
8	作營業用途的租賃物業，位於中國蘇州吳中區木瀆鎮木瀆商城1-1室	700.00	1	Zhang Guilian、Zhou Jiankang及Zhou Lan	中國經營實體 木瀆分店	於二零一二年一月一日開始，並於二零一六年十二月三十一日屆滿	315,000

本網上預覽資料集為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽本網上預覽資料集時，須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

業 務

編號	物業的用途及名稱／概況	建築面積／可租用面積 (平方米)	樓宇／單位數目	出租人	承租人	租期 (租約屆滿年份)	平均年租 (人民幣)
9	作營業用途的租賃物業，位於中國江蘇省吳江市松陵鎮中山北路767號	107.33	1	Li Qirong	中國經營實體 吳江分店	於二零一一年四月一日開始，並於二零一四年七月三十一日屆滿	101,000
10	作營業用途的租賃物業，位於中國江蘇省吳江市松陵鎮中山北路769號	91.72	1	Shen Yan	中國經營實體 吳江分店	於二零一一年八月一日開始，並於二零一四年七月三十一日屆滿	75,000
11	作辦公室用途的租賃物業，位於中國江蘇省蘇州東吳北路101號	150.00	1	吳中地產	匯方中國	於二零一一年十二月十六日開始，並於二零一四年十二月十五日屆滿	14,400
12	作辦公室用途的租賃物業，位於中國江蘇省蘇州東吳北路101號	150.00	1	吳中地產	匯方同達	於二零一二年二月三日開始，並於二零一五年二月二日屆滿	14,400
13	作辦公室用途的租賃物業，位於中國江蘇省蘇州東吳北路101號	720.00	1	吳中地產	中國經營實體	於二零一二年一月一日開始，並於二零一四年十二月三十一日屆滿	210,166
14	作營業用途的租賃物業，位於中國蘇州工業園區唯亭鎮跨南路2號A108及A109號單位	288.18	2	Wu Baimei	中國經營實體 城北分店	於二零一二年三月十日開始，並於二零一五年三月九日屆滿	219,000
15	作營業用途的租賃物業，位於中國蘇州太倉市城廂鎮濱河東路168號	256.61	1	Jiangsu Wuyang Real Estate Co., Ltd.	中國經營實體 太倉分店	於二零一二年四月一日開始，並於二零一七年三月三十一日屆滿	123,840

我們獲我們的中國法律顧問告知，除本文件風險因素一節披露者外，上述各租賃協議均屬合法、有效且對業主及租戶具有約束力，而各業主均有權將物業出租予我們。

資訊科技

我們的資訊科技系統對我們的業務營運中眾多範疇而言屬不可或缺的一部分，包括交易處理及品質監控、風險管理、客戶服務及財務管理。我們已採用多個先進的資訊科技系統(包括吳中典當信用監察平台、中國典當業務資訊管理系統及用友NC會計軟件)以改善我們的服務效率及質素，並進一步加強我們的風險及財務管理能力。我們的資訊科技人員擁有豐富的資訊科技知識及經驗，並與第三方軟件公司合作設計我們的資訊科技系

業 務

統，並監察資訊科技相關規則及措施的推行情況。我們已制定及實施內部政策，以規範資訊系統管治措施、流程及工具、審視我們的互聯網環境及器材保養、資訊安全策略、防毒保護及互聯網管制。我們亦已建立內部資訊科技備份系統。

遵守環保法規

作為融資服務供應商，我們不受任何重大的環保法規所規限。我們現時並無任何環保責任，且預期日後亦不產生任何會對我們的財務狀況或業務營運造成重大影響的環保責任。

法律訴訟程序及合規

法律訴訟程序

我們不時涉及於日常業務過程中引起的法律訴訟程序。此等法律訴訟程序涉及我們就收回絕當貸款的還款或出售相關抵押物而提出的申索。更多詳情請參閱本文件「一短期抵押融資業務—出售抵押物」。

於往績期間及截至最後實際可行日期，本集團概無成員涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知，本集團亦無涉及任何將對其業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的尚未了結或面臨重大訴訟、仲裁或索償。

本網上預覽資料集為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽本網上預覽資料集時，須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

業 務

執照及許可證

根據有關中國法律及法規，提供典當貸款乃「特種受管理行業」，由公安部及商務部管理。於最後實際可行日期，除我們的營業執照外，我們已就經營我們的業務取得所有必要的執照及許可證：

分店	執照／許可證名稱	執照／許可證屆滿日期	執照／許可證 最後重續日期
中國經營實體 . . .	典當經營許可證	二零一九年三月三日	二零一三年五月二十八日
	特種行業許可證	無屆滿日期	二零一三年六月二十八日
楓橋分店	典當經營許可證	二零一五年三月三十一日	二零一三年五月二十八日
	特種行業許可證	無屆滿日期	二零一三年六月二十八日
城南分店	典當經營許可證	二零一四年十一月十六日	二零一三年五月二十八日
	特種行業許可證	無屆滿日期	二零一三年六月二十八日
常熟分店	典當經營許可證	二零一七年五月七日	二零一三年五月二十八日
	特種行業許可證	無屆滿日期	二零一三年六月二十八日
工業園分店 . . .	典當經營許可證	二零一七年四月七日	二零一三年五月二十八日
	特種行業許可證	無屆滿日期	二零一三年六月二十八日

本網上預覽資料集為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽本網上預覽資料集時，須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

業 務

分店	執照／許可證名稱	執照／許可證屆滿日期	執照／許可證 最後重續日期
高科技園分店...	典當經營許可證	二零一六年二月二日	二零一三年五月二十八日
	特種行業許可證	無屆滿日期	二零一三年六月二十八日
相城分店.....	典當經營許可證	二零一五年十一月十八日	二零一三年五月二十八日
	特種行業許可證	無屆滿日期	二零一三年六月二十八日
吳江分店.....	典當經營許可證	二零一七年五月七日	二零一三年五月二十八日
	特種行業許可證	無屆滿日期	二零一三年六月二十八日
木瀆分店.....	典當經營許可證	二零一九年三月三日	二零一三年五月二十八日
	特種行業許可證	無屆滿日期	二零一三年六月二十八日
城北分店.....	典當經營許可證	二零一八年四月十五日	二零一三年五月二十八日
	特種行業許可證	無屆滿日期	二零一三年六月二十八日
太倉分店.....	典當經營許可證	二零一八年四月十五日	二零一三年五月二十八日
	特種行業許可證	無屆滿日期	二零一三年六月二十八日

本網上預覽資料集為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽本網上預覽資料集時，須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

業 務

過往違規事宜

違規事宜的類型

於往績期間曾發生中國經營實體未有遵守《典當管理辦法》第28、38及44條若干方面的情况。

個別違規貸款。下表載列於往績期間未有遵守《典當管理辦法》的全部九宗涉及個別貸款的過往事件的詳情(按違規類型劃分)：

發生年份	違規 貸款數目	佔年度 貸款總數的 百分比	來自違規 貸款部分的 總利息收入 (人民幣千 元)	佔年度 總利息收入 的百分比	年終時 未償還的 違規總額 (人民幣千 元)	佔年終 總貸款 餘額的 百分比
第(i)類 以房地產抵押物作抵押並超過中國經營實體當時經批准註冊資本10%的個別貸款本金額(第44(5)條)						
二零一零年	5	1.2%	2,888 ⁽¹⁾	4.3%	18,000	3.3%
第(ii)類 向個人客戶授出並超過中國經營實體當時經批准註冊資本25%的貸款總額(第44(2)條)						
二零一零年	3	0.7%	2,170 ⁽²⁾	3.3%	2,500	0.5%
第(iii)類 就以財產權利抵押物作抵押的貸款所收取並超過貸款本金額2.4%的每月綜合行政費(第38條)						
二零一一年	1	0.2%	4 ⁽³⁾	<0.01%	零	0%

附註：

- (1) 指超過中國經營實體當時經批准註冊資本10%的部分。
- (2) 指超過中國經營實體當時經批准註冊資本25%的部分。
- (3) 指超過本金額2.4%的部分。

本網上預覽資料集為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽本網上預覽資料集時，須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

業 務

違規借貸及貸款總額。此外，於往績期間，我們並無遵守《典當管理辦法》第28條，有關條文允許典當貸款供應商僅可自商業銀行借取資金，亦無遵守《典當管理辦法》第44(5)條，該條文就最高貸款總額設定多個限額。下表載列於所示日期自非銀行實體借得的金額以及超出相關限額的貸款金額及其佔貸款總額的百分比(除非另有指明)：

	於十二月三十一日					
	二零一零年		二零一一年		二零一二年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
第(iv)類 向吳中嘉業(非商業銀行)						
借款 ⁽¹⁾ (第28條)	111,184	不適用	零	不適用	零	不適用
第(v)類 以財產權利抵押物作抵押並超出中國經營實體當時註冊資本50%的貸款的總餘額(第44(5)條)	232,439	42.1	124,873	19.1	零	不適用
第(vi)類 以房地產抵押物作抵押並超出中國經營實體當時註冊資本的貸款的總餘額(第44(5)條)	零	零	140,457	21.5	零	不適用

附註：

- (1) 該等貸款乃按公平磋商原則授予我們，並按根據六個月銀行貸款的市場利率釐定的浮動利率計息。因此，我們並無自該等貸款節省任何利息。

違規事宜的背景及原因

我們的董事已調查於往績期間發生的各項違規事宜，並確定各項事件是由當時存在的內部監控漏洞的某方面造成。與二零零九年相比，我們於二零一零年顯著增長，此可於(a)利息收入及授予客戶貸款總額分別上升213.4%及140.1%，及(b)中國經營實體的經批准註冊資本由二零零九年一月一日的人民幣45,000,000元增加至二零一零年一月一日的人民幣121,000,000元中可一斑。我們的業務規模增長超出我們人手增加的速度，導致我們於該期間人手不足，以及我們的增長為當時任職的管理層及員工帶來沉重壓力。我們僱員繁重的工作量亦使有系統的專業培訓變得困難。此外，於此段期間，我們調整我們的業務模式並越加專注於一般申請的貸款額較個人借款人申請的金額為高的中小企業借款人。貸款規模增加為我們帶來新的風險控制及管理問題。因此，我們的經營出現多個內部監控漏洞，導致發生過往違規事宜。第(i)及第(ii)類的違規事宜類型乃涉及個別貸款的事件。該等貸款全部於二零一零年授出，主要是由於(a)缺乏有系統的貸款批核程序；(b)我們的僱員未有充分了解相關法律規定；及(c)欠缺足夠人手專注負責合規事宜而導致個別貸款批核過程出現內部監控漏洞所致。

業 務

第(iii)類違規事宜類型為獨立事件，是一名僱員錯誤地將一項費率輕微高於經磋商費率的綜合行政費率紀錄於貸款協議內，而由於差異微小，因此並無即時發現錯誤所致。

第(iv)類違規事宜類型乃主要由於對經營獨立性、企業架構及管理層的法律知識的內部監控不足而引致。重組前，我們為吳中集團的附屬公司，而吳中集團設有一個管理集團內所有未動用資金的系統。此外，吳中嘉業於重組前為中國經營實體的主要股東。中國經營實體當時的管理層(僅由一名董事組成)視吳中嘉業提供的貸款為內部資金流的一部分及並無察覺該等貸款將被視作違反《典當管理辦法》的事件。

第(v)及第(vi)類違規事宜類型乃由於個別貸款申請大幅增加導致我們的整體貸款組合管理不足所產生。於二零一零年，我們並無專門處理合規事宜的管理團隊成員。該期間的主要合規措施為向江蘇省商務廳定期報告我們的經營業績，當中載有清楚反映第(v)及(vi)類違規事宜的經營數據。於該期間內，由於我們於報告該等類型的違規事宜後並無受到相關政府機關處以任何法律制裁、懲罰或書面或口頭警告或承受任何不利法律後果，因此我們認為該等類別中可能發生的任何違規事宜屬微不足道。

補救措施

自二零一零年起，我們曾採取多項主動措施以糾正該等違規事宜及逐步提升我們的整體內部監控。因此，所有違規事宜已於二零一二年六月三十日前被糾正，且自此並無再發生違規事宜。

本網上預覽資料集為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽本網上預覽資料集時，須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

業 務

下表載列我們就於往績期間發生的違規事宜已採取的補救措施詳情：

已實施的補救措施 ⁽¹⁾	實施時間	已解決的違規事宜類別	補救結果
(a)	二零一零年三月， 二零一二年三月	全部	第(i)及(ii)類事件於二零零九年至二零一零年顯著減少；於二零一一年及之後再無第(i)及(ii)類違規事宜
(b)	二零一一年一月	全部	開始改革我們的內部監控及風險管理系統
(c)	二零一一年二月	全部，更具體為(iv)	於二零一一年十月起並無出現第(iv)類違規事宜，且自實施以來並無新事件
(d)	二零一二年一月 及六月	全部	自實施以來並無違規事宜
(e)	二零一一年四月， 二零一二年四月	全部，更具體為(i)至(iii)	於二零一一年及之後再無出現第(i)及(ii)類違規事宜；於二零一一年十一月並無出現第(iii)類違規事宜，且自實施以來並無新事件
(f)	定期	全部，更具體為(iii)	自實施以來並無第(iii)類違規事宜
(g)	定期	全部	管理層及僱員的合規意識有所提高
(h)	二零一二年一月 至六月	(v)及(vi)	於二零一二年六月三十日並無第(v)及(vi)類違規事宜，且自實施以來並無新事件

附註：

(1) 有關各類補救措施的詳細闡釋請參閱本表之後的段落。

自二零一零年起，我們開始通過實施多項旨在糾正及防止各類違規事宜發生的措施以及為提升我們整體內部監控的效率及效益而設的措施，以加強我們的合規工作。我們已於中國經營實體實行的補救措施包括：

(a) 為風險管理部門增加兩名合資格的管理層成員。作為加強我們內部監控及合規的第一步，於二零一零年三月，賀炅先生獲聘為中國經營實體的風險管理部門經理。於加入中國經營實體前，賀先生於國內及國際銀行擁有超過八年經驗，並於風險控制、資產質素評估，以及法律及披露相關事宜方面富有經驗。於二零一二年三月，我們聘請風險控制部門助理經理，其於國內銀行擁有超過九年經驗，專責信貸審

業 務

批。助理經理負責交替核對目前正審閱的各宗貸款申請及每日監察每項以房地產或財產權利抵押物抵押的貸款，以確保貸款於各方面均符合相關規則與法規。

- (b) *聘請總經理。* 於二零一一年一月，我們聘請吳敏先生為中國經營實體的總經理，以改革我們的內部監控及風險管理系統，並監督我們的日常營運。在加入我們前，吳敏先生於中國工商銀行擁有超過26年擔任地方分行經理、副總裁及總裁的經驗。吳敏先生曾監督我們風險管理委員會的成立，目前正領導其運作。
- (c) *成立風險管理委員會。* 為加強我們的內部監控以提升我們的合規能力並減低與我們經營有關的各類風險，我們於二零一一年二月成立中國經營實體風險管理委員會。風險管理委員會由我們的執行董事以及法律及策略規劃專家組成。風險管理委員會專注於制定及監督我們風險控制政策及策略的實行。在其成立不久後，由我們的執行董事領導的風險管理委員會審閱中國經營實體的整體合規狀況，並實施一系列補救措施。有關更多詳情，請參閱本文件「一風險管理」。更具體而言，風險管理委員會監察所有來自吳中嘉業的貸款的還款情況，以糾正與重組有關的第(iv)類違規事宜。風險管理委員會亦實施相關的內部政策以禁止向除商業銀行以外的實體借入任何款項，以確保嚴格遵守《典當管理辦法》第28條。因此，自二零一一年十月起再無發生違反第28條的事件。我們的董事(彼等擁有唯一授權以批准我們可能產生的任何借款)確認，我們日後將不會向除商業銀行以外的任何實體借取貸款。
- (d) *開發及安裝典當貸款管理資訊科技系統以作為主要合規監控措施。* 我們已開發及於二零一二年一月推行第一階段典當貸款管理資訊科技系統，此系統保留載有我們所授出的所有以房地產、財產權利或存貨抵押物作抵押的貸款的數據庫，透過提供有關個別貸款及貸款申請，以及不同類別貸款的總餘額的詳細資料，協助我們的管理層監察我們營運的多個方面。可透過此資訊科技系統取得的各貸款或貸款申請資料包括客戶身份、抵押物種類、授出貸款日期、本金額、還款狀況及內部就貸款分派的序號。總餘額亦可就授予個別客戶的貸款及以各類抵押物作抵押的貸款取得。風險控制部門的助理經理每日使用此資訊科技系統進行合規狀況檢查。審批委員會成員及財務部門的其他高級管理層亦可使用資訊科技系統。此典當貸款管理資訊科技系統的第一階段讓我們能及時發現未償還貸款結餘的違規情況。

業 務

於二零一二年六月，我們推出該資訊科技系統的第二階段，其中增加多種自動監察功能，以防個人及總貸款金額超出《典當管理辦法》規定的相關限額。於審批委員會批出以房地產、財產權利或存貨抵押物作抵押的貸款前，分店會計師會將貸款相關資料輸入資訊科技系統，其後由風險控制部門的助理經理核實。自動監察功能會檢查貸款的相關資料是否符合《典當管理辦法》所規定的適用限額，倘發現出現潛在違規情況，其會阻止將貸款資料及有關的任何貸款申請批准輸入數據庫。典當貸款管理資訊科技系統第二階段會確保及時透過自動系統通知功能發現違規事宜。

- (e) 修訂我們的風險控制政策以解決特定內部監控漏洞。為使貸款審批過程更有系統，風險管理委員會於二零一一年四月採納我們經修訂的風險管理政策。經修訂的風險控制政策載列更多為收緊貸款批核過程而設的具體詳細指引，包括增加總經理及風險控制部門於貸款批核過程的參與、要求總部批核大額貸款以確保大額貸款申請經過更嚴格的遵規審閱，及訂明呈交審閱結果的次序以釐清審閱層次架構。於二零一二年四月，風險管理委員會進一步修訂風險控制政策，以解決曾導致若干違規事宜的特定內部監控漏洞。此等修訂包括：
- 委派風險控制部門經理負責每星期檢查貸款申請及個別以房地產或財產權利抵押物作質押或抵押的未償還貸款的合規狀況；
 - 禁止於完成抵押物登記程序前發放貸款所得款項予客戶；
 - 要求所有以房地產及財產權利抵押物作抵押的貸款以及以動產抵押物作抵押的大額貸款須由審批委員會批准，並要求分店經理檢查各項非大額貸款的綜合收費及利率，以確保符合綜合行政費率的相關限額，防止發生第(iii)類違規事宜；及
 - 要求風險控制部門的助理經理於批出個人客戶的貸款申請時審閱該客戶的貸款總額，倘有關總額超出《典當管理辦法》所規定向個人客戶授出的貸款總額相關限額的80%，則將會向所有分店發出通知，要求向總部提交由該客戶提出的任何進一步貸款申請以供審批，藉以防止發生第(ii)類違規事宜。
- (f) 就合規事宜發出定期及具體的內部備忘錄。風險控制部門負責監察任何相關規則及法規的政府詮釋或修訂，以及就任何該等更新向所有僱員發出定期內部備忘錄。更具體而言，為回應第(iii)類違規事宜，我們已於二零一二年四月向所有僱員發出

業 務

一份內部備忘錄，強調我們於貸款批核過程及補充相關風險控制程序中須嚴格遵守的《典當管理辦法》的相關規定。

- (g) 就合規事宜提供有系統及定期的僱員培訓。風險控制部門負責就有關風險控制及合規事宜的經選定課題向僱員提供定期培訓。於二零一一年及二零一二年，我們曾就多個課題分別為經選定管理層及僱員舉辦兩次及五次培訓課程，包括我們的經修訂風險控制政策、日常營運所面對的問題、以動產抵押物作抵押的貸款的貸款審核程序及財務事宜。我們預期日後將繼續每季為管理層及僱員定期舉辦培訓課程及研討會，以更新對我們營運的整體合規意識。

為糾正第(v)及(vi)類的違規事宜，我們已對違規情況的詳情作內部分析、就相關規則及法規向我們的中國法律顧問尋求建議，並取得相關主管政府官員的意見。經過周詳考慮後，董事已制定一套計劃以糾正第(v)及(vi)類的違規情況，方式為增加中國經營實體的經批准註冊資本及減低客戶的未償還貸款額。

- (h) 減低客戶的未償還貸款額。我們已採取主動措施，透過將貸款總額減至低於相關限額糾正第(v)及第(vi)類違規事宜。我們並無於到期時重續若干客戶的貸款，並主動收回逾期貸款額。此外，我們透過就少數客戶貸款進行磋商以提早終止該等貸款，藉以進一步減少總貸款餘額。我們已挑選客戶及組織磋商終止貸款，以確保此等提早終止將不會令客戶招致重大成本或虧損。因此，我們已於二零一二年六月三十日前消除第(v)及(vi)類違規事宜，且於此後並無發生任何新違規事宜。

除上述措施外，中國股東已同意就中國經營實體因上述過往違規事宜而可能遭受的任何及所有罰款及其他損失向中國經營實體提供彌償保證。

由於我們不斷努力及實施上述糾正措施，截至二零一二年六月三十日，全部過往違規事宜已獲糾正。董事確認自二零一二年六月三十日起至最後實際可行日期再無發生違規事宜。因此，董事相信上述已確立的糾正措施已大大提升我們的內部監控，且足以有效發現並避免出現任何潛在違反《典當管理辦法》及相關司法詮釋的情況。特別是於二零一二年十二月五日頒佈的典當行業監管規定進一步訂明商務部及其地方部門的責任及命令加強監管典當供應商的若干業務營運方面，如貸款批核及抵押物估值。更多詳情請參閱本文件「監管—典當貸款業—《典當管理辦法》」。我們相信，我們所實施的上述內部監控程序足以確保遵守此經加強的監管規定。我們將繼續與地方機關就彼等規管我們的營運進行合作，如提交相關資料及接受檢查。自頒佈日期起，我們一直遵守典當行業監管

業 務

規定。截至最後實際可行日期，中國任何主管機關均無就違反典當行業監管規定的任何事件向我們施加處分。於二零一三年第二季，我們成功為中國經營實體及其各分行重續典當經營許可證及特種行業許可證。有關重續典當經營許可證及特種行業許可證的更多詳情，請參閱「法律訴訟程序及合規一執照及許可證」。

我們的董事（包括獨立非執行董事）將審閱我們的內部監控及遵守相關規則及法規（包括《典當管理辦法》）的情況。我們將在年報內披露我們遵守包括《典當管理辦法》在內的所有相關規則及法規的情況。

獨立內部監控顧問審閱

內部監控審閱

我們已委聘獨立內部監控顧問以參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）核數與核證準則委員會於二零零八年三月頒佈的「技術公報—AATB 1就財務申報的內部監控向新申請人及保薦人提供的協助選擇（Technical Bulletin — AATB 1 Assistance Options to New Applicants and Sponsors in connection with Internal Controls over Financial Reporting）」的第33、34及35條進行內部監控審閱工作（「內部監控審閱」），以審閱有關財務申報的經挑選內部監控程序及就此提出意見，其中包括對貸款業務、抵押物相關絕當貸款、固定資產、薪金及福利、現金及銀行管理程序、一般計算機系統監控及公司層面監控的若干相關監控。內部監控審閱已涵蓋典當貸款當票（Pawn Loan Ticket）第5章第30、31及33條及《典當管理辦法》實施細則（Operational Rules of the Pawning Measures）第6章第36、37、39、40、41、42、44（不包括第44(2)及44(5)條）及45條內的若干條文。董事確認，我們過往並無違反任何該等條文。此外，內部監控審閱的結果以及中國法律顧問所提供的意見並無顯示發現違反任何該等條文。內部監控審閱乃根據我們提供的資料進行，而內部監控顧問並無就內部監控發出保證或意見。於二零一一年十月進行初步審閱後，內部監控顧問向我們作出報告並指出內部監控程序的若干缺陷及漏洞及作出相應建議。自此，我們一直採取主動措施以補救所發現的缺陷及漏洞。內部監控顧問於二零一三年四月及七月進行跟進審閱，且並無就審閱我們的內部監控程序提出任何進一步意見或建議。

國際鑒證業務準則第3000號審閱

此外，內部監控顧問亦根據國際鑒證業務準則第3000號（「國際鑒證業務準則第3000號」）就二零一二年七月一日至二零一三年六月三十日止期間審閱我們的相關貸款合規管理監控（「貸款合規管理監控」）的設計、實施及運作成效，以確保遵守《典當管理辦法》的第38、44(2)及44(5)條（「有關條文」，即我們過往曾違反並認為屬重大的條文）。內部

業 務

監控顧問向我們報告指彼等並無注意到任何導致彼等相信有關貸款合規管理監控乃非為確保在各重大方面符合有關條文而設計、實施及有效運作。

過往違規的後果及潛在懲罰

自二零一零年一月起，中國經營實體亦透過國家典當貸款業管理信息系統作出每月網上報告，此系統可由商務部及江蘇省商務廳查閱。該每月報告載有清楚反映第(v)及(vi)類的違規事宜的數據。於往績期間，中國經營實體並無就(a)向江蘇省商務廳及商務部取得相關監管批准以增加其經批准註冊資本或開設新分店、(b)就其典當貸款業務向江蘇省商務廳及商務部重續執照或(c)通過江蘇省商務廳的年度審查方面遇到任何法律障礙。我們於二零一一年十二月就兩間新分店向蘇州市商務局遞交申請，並已於二零一二年四月自江蘇省商務廳及商務部取得該兩間分店的批准。因此，我們相信過往的違規事宜將不會影響日後中國經營實體增加其經批准註冊資本或於江蘇省開設新分店的資格。

根據《中華人民共和國行政處罰法》，有關違規行為的行政處分須於犯下有關行為當日起計兩年內施加。倘違規行為乃持續或連續發生，日期則須由有關行為終止當日起計。我們及我們的中國法律顧問於二零一三年八月七日與江蘇省商務廳若干官員會面以進行諮詢，獲確認中國經營實體將不會就兩年訴訟時限已屆滿的該等過往違規事宜遭受任何處分。根據上述者，我們的中國法律顧問表示兩年訴訟時效已到期的該等第(i)及(ii)及(iv)類違規事宜將不會遭施加任何行政處分。

就兩年訴訟時效仍未到期的第(iii)類違規事宜而言，我們的中國法律顧問表示《典當管理辦法》訂有最高達人民幣30,000元的罰款。至於兩年訴訟時效仍未到期的第(v)至(vi)類事宜，《典當管理辦法》就每宗事件訂有介乎人民幣5,000元至人民幣30,000元的罰款，而罰款將如何應用於第(v)至(vi)類違規事宜尚未完全明確。根據於二零一三年八月七日對江蘇省商務廳若干官員作出的口頭諮詢，官員確認倘典當企業未能糾正第(v)至(vi)類違規事宜，則會於施加罰款當日就每類違規事宜施加最高達人民幣30,000元的罰款。基於上述者，我們的董事相信可能施加於本公司的罰款總額將最高達人民幣90,000元。

然而，由於我們已於二零一二年六月三十日糾正所有過往的違規事宜，截至最後實際可行日期，任何相關中國機關概無就任何違規事宜對本公司施加罰款。此外，江蘇省商務廳發出一封確認函，指出中國經營實體或其任何分店或本集團任何其他成員公司均未有因彼等自各自的成立日期以來違反任何有關管理典當業務營運的相關法律或法規而受到制裁。於二零一三年五月八日，江蘇省商務廳向我們發出一封更新確認函，重申函件發出日期所載的相同確認內容。此外，根據於二零一三年八月七日向江蘇省商務廳若干官

業 務

員作出的口頭諮詢，官員確認由於第(iii)、(v)及(vi)類過往違規事宜並不重大及已獲糾正，故中國經營實體將不會遭施加任何罰款。因此，我們的中國法律顧問表示中國經營實體因過往違規事宜遭施加罰款的可能性甚低。

違規情況的監管意見

儘管過往違規事宜並無對我們的業務或任何監管制裁造成不利影響，惟我們已採取措施以取得政府主管機關對該等過往違規事宜的意見。

(a) 江蘇省商務廳

二零一二年六月十二日，我們其中一名董事及我們的中國法律顧問與江蘇省商務廳兩名官員會晤以就我們的違規事宜進行討論。其中一名官員來自流通業發展處，彼確認彼隸屬江蘇省商務廳的分部負責規管江蘇省典當貸款行業。另一名官員來自政策法規處，負責詮釋及執行政府規則及規例。我們向官員報告所有過往及當前的違規事宜以及我們已採取以糾正所有違規事宜的補救措施，包括我們就第(v)及(vi)類事件採取的措施。

為作為回應，官員於訪談中口頭確認(a)違規事宜並無個別及共同造成任何重大不利影響，及不構成嚴重違反《典當管理辦法》；(b)江蘇省商務廳將不會就任何有關違規事宜（包括第(i)至(iv)類過往違規事宜及仍在糾正的(v)及(vi)類當前違規事宜）對本公司施加任何罰款；(c)違規貸款所產生的收入現時及將被視為合法賺取；(d)中國經營實體的違規事宜將不會個別及共同影響中國經營實體目前持有的資格及執照，亦不會對日後重續該等資格及執照造成影響；及(e)違規事宜將不會個別及共同影響中國經營實體增加其經批准註冊資本或於江蘇省內外開設新分店的資格。此外，官員認可就第(v)及(vi)類違規事宜採取之補救措施。官員進一步指出政府當局明白中國典當貸款行業經歷顯著增長，及於期內自現行的《典當管理辦法》制定以來經歷轉型。為作為回應，國務院法制辦公室正制定新規例，以廢除及取代現行的《典當管理辦法》，其將因應中國典當貸款供應商現時的營運及增長需要更改相關限額。截至最後實際可行日期，新規例的制定尚未有明確時間表。除下述於其後訪談中的相關口頭確認外，我們自於二零一三年五月取得信函後再無取得書面確認函。

業 務

於二零一三年八月七日，我們其中一名董事、我們的中國法律顧問與江蘇省商務廳流通業發展處的若干官員舉行跟進會面。我們已獲我們的中國法律顧問告知，有關政府官員擁有適當授權提供有關確認。我們報告我們已於二零一二年六月三十日前糾正所有過往違規事宜。為作為回應，官員進一步於訪談中口頭確認(a)過往違規事宜並無嚴重違反《典當管理辦法》；(b)江蘇省商務廳將不會就兩年訴訟時限已屆滿的過往違規事宜施加處分；及(c)中國經營實體將不會遭處以任何懲罰，原因是第(iii)、(v)及(vi)類過往違規事宜並不重大及已獲糾正。

(b) 蘇州市商務局

於二零一二年四月十九日，我們其中一名董事及我們的中國法律顧問與蘇州市商務局市場體系建設處一位負責規管蘇州市典當貸款行業的官員會晤。於這次會面中，我們向該官員匯報我們就糾正上文第(v)及(vi)類所有違規事宜所採取的補救措施，及我們就第(v)及(vi)類事宜採取的補救計劃。該官員確認，蘇州市商務局一直監督中國經營實體的營運，並一直收到及審閱由中國經營實體所提呈的每月報告，當中載有清楚反映第(v)及(vi)類違規事宜的經營數據。該官員指出蘇州市商務局注意到所有就中國經營實體業務產生的違規事宜類型，並認可中國經營實體所採取的補救措施及補救計劃。該官員亦指國務院法制辦公室正制定一項新法規，以廢除及取代現行的《典當管理辦法》，而此新法規的草擬本已刊發作公眾諮詢。新法規草擬本內的若干規定將提高以房地產及財產權利抵押物作抵押的典當貸款的經批准最高授出金額。

於會面期間，該官員進一步向我們確認(a)中國經營實體的違規事宜均不會個別及共同構成嚴重違反《典當管理辦法》；(b)中國經營實體的違規事宜將不會個別及共同影響中國經營實體目前持有的資格及執照，亦不會對日後重續該等資格及執照造成影響；(c)違規事宜將不會個別及共同影響中國經營實體增加經批准註冊資本或於江蘇省開設分店的資格；(d)違規貸款所產生的收入將被視為合法賺取；及(e)將不會就本文件所述的任何違規事宜向我們施加任何懲罰。我們已獲我們的中國法律顧問告知，該名官員擁有適當授權提供有關確認。

業 務

基於上述者，我們的中國法律顧問告知我們：

- 由於(a)我們已透過網上全國典當行業管理信息系統呈交每月報告，其中載有反映若干違規事宜的經營數據；及(b)如上文所述，經江蘇省商務廳及蘇州市商務局的主管官員確認，蘇州市商務局已接獲及已審閱我們的每月報告，江蘇省商務廳亦注意到所有過往及當前的違規事宜，而上述違規情況將不會被蘇州市商務局及江蘇省商務廳視為嚴重違反《典當管理辦法》及不會或將不會就該等違規事宜處以懲罰，我們的中國法律顧問相信，有關違規事宜不屬嚴重違反《典當管理辦法》；
- 根據適用的中國法律及法規，上述的違規事件不能用作拒絕受理我們申請獲發經重續執照的理據，亦將不會對重續我們的執照造成影響；及
- 根據中國合同法，違反行政規則(包括《典當管理辦法》)將不會使合同無效，且《典當管理辦法》並無要求沒收任何自違規貸款產生的利息收入；故此該等貸款產生的收入為合法收入，因此，貸款協議的有效性不會受到以上違規事宜所影響，且由該等貸款產生的收入乃屬合法收入。

董事進一步確認，除上文所披露者外，我們於往績期間在各重大方面均已遵守包括《典當管理辦法》在內的所有中國適用規則及法規。