

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

概覽

本集團主要從事貸款業務。我們主要向企業及個人提供以香港物業資產作抵押的按揭貸款融資以及部分無抵押私人貸款。

自二零零九年當我們的主要營運附屬公司成立起，一直根據放債人條例的條文按放債人牌照經營業務。根據Ipsos資料顯示，本集團為香港十大持牌貸款人之一。為滿足企業及個人客戶需要，本集團專注提供多種按揭貸款融資選擇。我們的主要借貸產品有(i)物業一按貸款，貸款是以借款人的一按物業作抵押；及(ii)物業二按貸款，以借款人已作一按或較優先按揭的二按物業作抵押。我們僅提供以位於香港的物業資產作抵押的按揭貸款融資。我們接受住宅、商用及工業物業資產作抵押品，包括私人住宅物業、唐樓、村屋、零售及辦公室單位、車位、工業單位及土地。我們自提供予公司及個人客戶的貸款賺取利息收入。

根據我們的信貸政策，向客戶提供貸款的規模視乎所抵押物業的類型(即住宅、商業或其他)並參考相關抵押品的價值而定，或當任何先前抵押品已作出估值及評估，則參考相關抵押品的剩餘價值(即按揭成數)。於往績記錄期內，就以住宅物業作抵押的貸款，我們在大多數情況下提供按揭成數不超過七成的物業一按貸款。至於物業二按貸款，我們在大多數情況下提供按揭成數不超過七成的按揭貸款(與所有其他按揭放債人之按揭貸款合計)。對於非住宅物業，我們一般提供較低按揭成數的貸款。於往績記錄期內，我們向客戶授出的按揭貸款金額介乎18,000港元至90百萬港元不等，合約期介乎一個月至二十年不等。我們會為我們貸款抵押品按揭在土地註冊處登記，以確立按揭相對於日後其他按揭放債人的按揭的優先地位。

除按揭貸款融資外，於往績記錄期內，我們亦向個人提供無抵押私人貸款。本集團自開業以來便提供無抵押私人貸款。然而，隨著業務增長，我們轉而主要專注於發展按揭貸款業務。在我們所提供數量有限的無抵押私人貸款中，我們主要向擁有香港居者有其屋計劃項目下之物業資產的個人提供貸款。於往績記錄期內，我們向個人客戶授出的無抵押私人貸款金額介乎10,000港元至765,000港元不等，合約期介乎九個月至十年。

我們擁有一支專業銷售人員團隊，負責接受客戶查詢及管理現有客戶關係，而信貸管理團隊及信貸委員會則負責處理貸款申請及管理信貸額度及風險。我們進行多種形式的市場推廣活動及宣傳，以吸納新客戶、擴大我們整體的市場地位及提升我們在放債行業的品

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

牌曝光率。我們不時與獨立第三方轉介代理合作，這些代理通過轉介有意尋求按揭抵押融資的個人客戶，為我們客戶拓展活動提供支援。董事相信，透過我們的銷售、信貸管理及信貸委員會的無縫互動，我們能夠建立新賬戶，進行申請人評估及物業估值，並迅速而有效率地處理貸款申請，從而讓我們的客戶能以具競爭性的借貸利率快速獲得資金。透過這些工作，加上藉市場推廣及宣傳攻勢所建立的品牌以及我們可用以借出資金的增加，我們在往績記錄期業務快速增長。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，我們的活躍貸款賬戶分別有170個、304個、444個及457個，活躍貸款組合分別約為197.7百萬港元、673.3百萬港元、778.0百萬港元及628.0百萬港元。活躍貸款賬戶指於所述日期存在及有未償還款項的借款人賬戶。已全數償還或撇銷的貸款賬戶分類為不活躍賬戶。於往績記錄期內，我們來自貸款業務的收入由截至二零一一年十二月三十一日止年度的約31.2百萬港元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度的約121.2百萬港元，複合年增長率約為97.2%，而我們的權益持有人應佔溢利及全面收入總額由截至二零一一年十二月三十一日止年度的約18.1百萬港元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度的約44.5百萬港元，複合年增長率約為56.8%。然而，來自貸款業務的收入由截至二零一三年五月三十一日止五個月的約49.9百萬港元減少至截至二零一四年五月三十一日止五個月的約41.3百萬港元，即減少約17.2%，而權益持有人應佔我們的溢利及全面收入總額由截至二零一三年五月三十一日止五個月的約19.7百萬港元減少至截至二零一四年五月三十一日止五個月的約11.9百萬港元，即減少約39.5%。

董事擬通過擴大貸款組合及透過提升在業內的品牌知名度及市場地位以爭取市場份額，進一步增長我們的貸款業務。作為放債人，我們能否把握增長的機會與我們可作放債之用的可動用資金規模有直接關係。通過增加可動用資金，我們將能更充分擴大我們的貸款組合。此外，董事計劃持續透過廣告及市場推廣活動宣傳品牌及提升品牌知名度，提升我們作為市場上穩健而聲譽卓著的放債人的形象。董事相信，藉此我們能夠通過數量更多的交易及／或價值更高的交易獲取更高利息收入，產生更多收益。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

我們的競爭優勢

貸款業務的特點是銀行與提供有抵押借貸的金融機構以及根據放債人牌照經營的貸款業務經營者之間競爭激烈，董事相信，以下競爭優勢使本集團能在貸款業務上有效競爭：

強大的市場地位

根據Ipsos的資料顯示，按收入及未償還貸款價值計，我們位居二零一三年香港十大持牌貸款人之列。雖然我們的經營歷史相比部份競爭對手較短，但我們自成立以來發展迅速，這有賴多個因素，包括我們擁有專業的銷售團隊及廣泛類別的廣告宣傳活動，從而幫助我們提高信譽及品牌知名度。

此外，根據Ipsos的資料顯示，按所提供的物業按揭貸款收入及未償還按揭貸款計款計，我們於二零一三年在香港持牌貸款人中排名第三位。鑒於金管局收緊對銀行及金融機構的按揭貸款政策，加上銀行及金融機構的貸款審批過程較慢，董事相信我們在此較嚴格規管政策期內一直有效經營，爭取更大市場佔有率。

本集團能夠向有不同需要的客戶提供形式靈活的貸款

於往績記錄期內，我們提供形式靈活多樣的一系列貸款以滿足客戶的特定需要。我們提供以位於香港的各類物業資產作抵押的一按及二按貸款，合約期介乎一個月至二十年，貸款金額介乎18,000港元至90百萬港元不等。此外，我們提供無抵押私人貸款，合約期介乎九個月至十年，貸款金額介乎10,000港元至765,000港元不等。香港的銀行及其他金融機構受金管局監管，須遵守嚴格的資本規定及借貸限額（如個人客戶的借款佔入息比率），相比之下，我們在提供貸款上具有更大靈活性。那就是說，我們可向那些或未能自銀行或其他金融機構獲得貸款的人士提供貸款及信貸融資。我們亦可向借款人提供按揭成數按較銀行所能提供為高的物業按揭貸款。

本集團能夠快速提供貸款

鑒於我們根據放債人牌照經營業務，我們不受銀行及其他金融機構經營必須遵守的相同法規或限制規限。這為我們的借貸能力提供更大靈活性，包括我們能夠提供按揭貸款的速度。根據Ipsos的資料顯示，持牌貸款人一般需時一至五天辦理按揭貸款申請，而銀行則

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

須需要一至六週審批按揭貸款。儘管我們對所有新客戶進行嚴格的信貸及合規檢查，但我們能夠快速而高效地執行，在某些情況下更可於一天內辦理及審批貸款，這較通過商業銀行(可能需要一至六週批准貸款)進行借貸要快得多。

我們密切注視市況，提供具吸引力的定價

在我們日常業務過程中，我們的銷售團隊、信貸管理團隊及信貸委員會會注視及留意申請人的查詢、收到的申請、整體物業價格及市況以及若干銀行、金融機構及持牌貸款人提供的按揭借貸利率。董事相信，在日常業務過程中進行上述監察有助管理層時刻知悉整體按揭借貸活動，以便我們能夠回應不斷變化的物業市場及向客戶提供具吸引力的貸款定價。

我們訂有一套完善的風險管理制度

我們視風險管理為我們業務能否取得成功的關鍵。為將我們風險控制在最低水平，我們採取一套完善的信貸審查及評估流程，重點在於申請人的身份及信用狀況，以及物業資產的擁有權與估值。我們已制訂多份內容詳盡的業務作業及信貸手冊，為處理客戶申請提供詳細的指引及規則。

我們的業務策略

我們的主要業務目標是在香港鞏固我們在持牌放債行業的市場地位，並進一步發展我們按揭貸款業務。我們擬推行以下策略實現目標：

擴大貸款組合

我們擬主要通過擴大貸款組合壯大按揭貸款業務。我們的按揭貸款業務規模與我們能夠提供貸款的可動用資金額有直接關係。通過增加可動用資金，我們將能處更有利位置擴大按揭貸款組合，並通過數量更多及價值更高的交易獲取更高利息收入及產生更多收益。

我們計劃將[編纂]所得款項淨額約80%用作向客戶授出更多按揭貸款以擴大按揭貸款組合及擴闊客戶基礎。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

我們有意採取以下措施擴展按揭貸款業務：

- (a) 主要透過傳統、網絡及戶外媒體渠道增加對本集團及我們產品的市場推廣及宣傳，從而提高我們的曝光率及品牌知名度；
- (b) 加強我們與獨立第三方轉介代理的合作，以擴闊客戶基礎及擴大分銷；及
- (c) 加強我們與物業代理的合作，以宣傳我們的按揭貸款服務。

鞏固我們在市場的品牌知名度及份額

我們通過提高曝光率及品牌知名度，力求鞏固我們作為香港頂尖持牌貸款人的聲譽及市場地位。於往績記錄期內，我們通過多種戶外、傳統及新的媒體平台進行廣告宣傳，包括廣告牌、公共交通工具如巴士及小巴、小冊子和傳單、電視、郵寄宣傳單張以及網絡廣告。我們擬進一步擴展市場推廣活動，拓展跨平台廣告宣傳活動及在報章、雜誌、電視、網絡、戶外廣告牌及公共交通工具上加大廣告投放，藉以提高我們的品牌知名度。作為宣傳活動的一部分，於二零一四年一月我們與一名香港知名藝人訂立協議，由其出任代言人及出席我們的廣告活動。

我們的主要業務

根據Ipsos的資料顯示，本集團於二零一三年按收益及未償還貸款價值計為香港十大持牌貸款人之一。我們根據放債人牌照經營業務，向企業及個人提供按揭貸款融資，包括物業一按貸款(以借款人首次按揭的物業資產作抵押)或物業二按貸款(以後償於借款人已作第一或較優先按揭的按揭物業作抵押)。我們僅提供以位於香港的物業資產作抵押的按揭貸款融資。我們接受作抵押的物業包括住宅物業如私人住宅、唐樓、村屋；商用物業如零售及辦公物業；工業單位以及車位及土地。此外，我們亦向個人提供無抵押私人貸款，但主要向在香港擁有居者有其屋計劃項目下物業資產的個人提供貸款。

於往績記錄期內，我們向客戶提供以下類別貸款：

- 物業一按貸款：向個人及企業客戶提供作為其已抵押物業的主要融資。貸款以第一按揭的物業作抵押。
- 物業二按貸款：向個人及企業客戶提供作為其已抵押物業的第二或進一步融資。貸款以已作第一或較優先按揭的按揭物業作抵押。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

- 無抵押私人貸款：主要向在香港擁有居者有其屋計劃項目下物業資產的私人提供貸款。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，本集團的活躍及未償還貸款組合（包含物業按揭貸款及無抵押私人貸款）的價值分別約為197.7百萬港元、673.3百萬港元、778.0百萬港元及628.0百萬港元。活躍及未償還貸款指於所述日期存在而有未償還款項的借款人賬戶。已全數償還或撤銷的貸款賬戶分類為不活躍賬戶。

下表載列於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日本集團按貸款產品劃分的活躍未償還貸款組合明細：

貸款產品	於十二月三十一日				於五月三十一日			
	二零一一年		二零一二年		二零一三年		二零一四年	
	活躍及 未償還貸款 賬戶數目	千港元	活躍及 未償還貸款 賬戶數目	千港元	活躍及 未償還貸款 賬戶數目	千港元	活躍及 未償還貸款 賬戶數目	千港元
物業一按貸款	90	133,889	163	523,239	259	582,430	278	481,439
物業二按貸款	70	62,190	129	146,738	174	192,166	166	142,027
無抵押私人貸款	10	1,574	12	3,363	11	3,452	13	4,514
總計	170	197,653	304	673,340	444	778,048	457	627,980

附註：客戶可能在本公司開設不止一個賬戶，故於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及於二零一四年五月三十一日的活躍及未償還貸款賬戶可能大於同日實際客戶數目。

下表載列本集團於往績記錄期向客戶提供的貸款產品及主要條款範圍的概要：

貸款產品	客戶類別	抵押品種類	貸款規模		貸款期		年利率		按揭成數 ^(附註1)	
			(千港元)	(千港元)	(月)	(月)	(%)	(%)	(%)	(%)
			最低	最高	最低	最高	最低	最高	最低	最高
物業一按貸款	企業/個人	私人住宅物業、 唐樓、村屋、 零售及辦公室 物業、工業 單位、車位及 土地	18	90,000	1	240	7.0	40.8	1	78
物業二按貸款	企業/個人		20	35,000	1	192	9.0	36.0	3	80
無抵押私人貸款	個人	無	10	765	9	120	20.0	51.2	不適用	不適用

^(附註1) 不適用 ^(附註2) 不適用 ^(附註3) 不適用

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

附註：

1. 於向客戶授出貸款的日期。
2. 按本集團授出的按揭貸款金額佔物業抵押品估值總額(與其他按揭放債人的或已有按揭合計)的百分比計算。
3. 本集團主要向在香港擁有居者有其屋計劃項目下物業資產的個人提供無抵押私人貸款。儘管這些貸款並無以任何相關物業作抵押品，但我們的信貸委員會將會考慮申請人的職業、入息水平及信貸記錄等因素評估可能授出的貸款金額。

按揭貸款

我們主要向企業及個人提供以香港的物業資產作抵押的貸款。本集團就一按及二按貸款一般接受的抵押品包括住宅、商用及工業物業資產，如私人住宅物業、唐樓、村屋、零售及辦公單位、車位、工業單位及土地。貸款申請、抵押品的價值、貸款的可按揭規模及價值以及適用利率乃由我們的信貸委員會根據內部信貸指引作出評估。貸款申請的審批以及貸款金額與相應利率由信貸委員會釐定，有關詳情載於下文「貸款審批程序」一段。信貸委員會經考慮下列各項因素後釐定：

- 申請人的信貸記錄及資料；
- 將予抵押物業的物業類型、概況及估值；及
- 當時市況。

下表載列我們於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日不同類型物業抵押品按揭貸款組合的明細：

	於十二月三十一日				於五月三十一日			
	二零一一年		二零一二年		二零一三年		二零一四年	
	活躍及 未償還貸款 賬戶數目	千港元	活躍及 未償還貸款 賬戶數目	千港元	活躍及 未償還貸款 賬戶數目	千港元	活躍及 未償還貸款 賬戶數目	千港元
貸款抵押品								
住宅物業	144	184,665	262	453,420	352	444,340	366	390,430
商用物業								
— 零售及辦公	4	2,245	13	187,450	30	256,854	35	165,383
工業物業	4	4,182	12	26,786	32	59,825	26	49,869
其他—車位及土地	8	4,987	5	2,321	19	13,577	17	17,784
總計	160	196,079	292	669,977	433	774,596	444	623,466

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

我們的按揭貸款組合主要包括以住宅物業作抵押的貸款。以住宅物業作抵押的貸款分別佔於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日按揭貸款額約90.0%、89.7%、81.3%及82.4%，及佔於上述日期按揭貸款總值約94.2%、67.6%、57.4%及62.6%。

下表載列我們於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日按貸款種類劃分的按揭貸款組合同細：

貸款產品	於十二月三十一日				於五月三十一日			
	二零一一年		二零一二年		二零一三年		二零一四年	
	活躍及 未償還貸款 賬戶數目	千港元	活躍及 未償還貸款 賬戶數目	千港元	活躍及 未償還貸款 賬戶數目	千港元	活躍及 未償還貸款 賬戶數目	千港元
物業一按貸款	90	133,889	163	523,239	259	582,430	278	481,439
物業二按貸款	70	62,190	129	146,738	174	192,166	166	142,027
總計	160	196,079	292	669,977	433	774,596	444	623,466

我們授予客戶包括物業一按貸款及物業二按貸款的物業抵押貸款，於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，其活躍未償還結餘總額分別約為196.1百萬港元、670.0百萬港元、774.6百萬港元及623.5百萬港元。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，物業一按貸款佔按揭貸款總額分別約56.3%、55.8%、59.8%及62.6%，而佔上述日期貸款價值分別約68.3%、78.1%、75.2%及77.2%。

董事確認，於往績記錄期內，並無物業二按貸款借款人就以我們為第二按揭受益人提供任何第一或優先承按人的同意書，以供本集團紀錄。未有第一承按人有關同意書可能會使我們承受第一承按人增加一按貸款金額等風險，從而損害第二承按人的抵押品，或優先承按人要求借款人提前償還貸款而導致借款人於非我們所能控制時間出售有關物業。

董事確認，就按揭貸款的放債人(包括本公司)而言，請求或要求借款人尋求第一或優先承按人的同意書屬現行行業慣例。然而，該等請求通常被忽視。即使獲提供上述同意書，第一或優先承按人一般不會提供全面涵蓋上述商業風險的特定同意書。有鑒於此，董

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

事認為上述商業風險在我們的信貸評估過程中得到一定程度的緩解；信貸評估過程包括審核申請人的信貸歷史及資料以及貸款相對第二按揭現值的價值。最終，該類商業風險將反映在就第二按揭貸款收取的利率高於就第一按揭貸款所收取者。

無抵押私人貸款

於往績記錄期內，我們亦授出並無以任何相關資產或物業作抵押的私人貸款。我們主要向在香港擁有居者有其屋計劃項下物業資產的借款人授出私人貸款，且其必須符合我們的信貸委員會的貸款批准標準。根據居者有其屋計劃購買物業資產的擁有人須遵守香港法例第283章《房屋條例》附表所列讓與限制。擁有人必須向房委會支付補價以解除讓與限制後方可在公開市場上出租、出售或轉讓該公屋。因此，我們向居者有其屋計劃項目下的物業資產擁有人提供私人無抵押貸款，原因是彼等在沒有支付補價以解除有關限制的情況下將無法提供該物業作為抵押品。

下表載列我們於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一三年及二零一四年五月三十一日無抵押私人貸款的明細：

	於十二月三十一日				於五月三十一日			
	二零一一年		二零一二年		二零一三年		二零一四年	
	活躍 未償還貸款 賬戶數目	千港元	活躍 未償還貸款 賬戶數目	千港元	活躍 未償還貸款 賬戶數目	千港元	活躍 未償還貸款 賬戶數目	千港元
無抵押私人貸款	10	1,574	12	3,363	11	3,452	13	4,514

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，無抵押私人貸款佔本集團貸款組合額分別約5.9%、3.9%、2.5%及2.8%，而佔上述日期本集團貸款組合價值分別約0.8%、0.5%、0.4%及0.7%。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

我們的收入

本集團收入的主要來源為我們向客戶提供貸款所收取的利息。

於往績記錄期內，本公司提供的按揭貸款金額介乎約18,000港元至90百萬港元，合約期介乎一個月至20年不等，年利率介乎7.0%至40.8%不等。就無抵押私人貸款而言，我們授出的貸款介乎10,000港元至765,000港元，合約期介乎九個月至10年不等，年利率介乎20.0%至51.2%不等。個別借款人的利率乃按個別情況而定並根據我們的內部信貸指引釐定，並考慮(其中包括)申請人的整體信貸歷史及狀況、作為抵押品的物業類型、狀況及估值以及該物業資產的過往產權負擔水平等多項因素。

於往績記錄期內，物業一按貸款是本集團的最大產品類別。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及二零一三年及二零一四年五月三十一日，物業一按貸款產生的利息收入佔我們總營業額分別約56.9%、54.0%、63.8%、65.5%及64.9%。下表載列我們於往績記錄期就貸款產品所收取的利息收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一一年		二零一二年		二零一三年		二零一三年		二零一四年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
貸款產品										
物業一按貸款	17,739	56.9	31,080	54.0	77,373	63.8	32,689	65.5	26,833	64.9
物業二按貸款	12,925	41.4	25,827	44.9	43,082	35.6	16,895	33.8	14,182	34.3
無抵押私人貸款	525	1.7	641	1.1	785	0.6	350	0.7	333	0.8
總計	31,189	100.0	57,548	100.0	121,240	100.0	49,934	100.0	41,348	100.0

我們的客戶

我們的貸款業務主要針對在香港擁有可按揭資產的客戶。我們一般將客戶分為兩大類別：(i)以個人身份借款的個人；及(ii)以企業法定實體借款的企業。就董事所知、所悉及所信，於往績記錄期內，本集團所有個人及企業客戶均為獨立第三方。於往績記錄期內，我們並無向本集團的核心關連人士或高級管理層授出任何貸款。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，我們整個貸款組合(包括物業按揭貸款及無抵押私人貸款)分別有170、304、444及457個活躍未償還的貸款賬戶。於二零一四年五月三十一日，在457個活躍未償還貸款賬戶中，

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

約415個貸款賬戶由個人客戶持有而42個貸款賬戶由企業客戶持有。下表載有我們分別於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年五月三十一日由個人及企業客戶持有的貸款組合明細：

客戶類別	二零一一年			於十二月三十一日 二零一二年			二零一三年			於五月三十一日 二零一四年		
	活躍未償還貸款			活躍未償還貸款			活躍未償還貸款			活躍未償還貸款		
	賬戶數目	千港元	%	賬戶數目	千港元	%	賬戶數目	千港元	%	賬戶數目	千港元	%
個人	154	118,816	60.1	272	337,735	50.1	397	394,567	50.7	415	408,004	65.0
企業	16	78,837	39.9	32	335,605	49.9	47	383,481	49.3	42	219,976	35.0
總計	170	197,653	100.0	304	673,340	100.0	444	778,048	100.0	457	627,980	100.0

附註：客戶可能在本公司開設不止一個賬戶，故於相關年度／期間末的活躍未償還貸款賬戶可能大於同日的實際客戶數目

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，由個人持有的貸款賬戶數目佔本集團於該等日期全部貸款賬戶分別約90.6%、89.5%、89.4%及90.8%。然而，儘管授予企業客戶的按揭貸款數目較少，惟於往績記錄期內他們的價值較高。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，每個活躍未償還企業貸款賬戶的平均貸款值分別約為4.9百萬港元、10.5百萬港元、8.2百萬港元及5.2百萬港元，而同日每個活躍未償還私人貸款賬戶的平均貸款金額分別約為0.8百萬港元、1.2百萬港元、1.0百萬港元及1.0百萬港元。

五大客戶

我們的收入來自向客戶提供貸款所收取的利息。往績記錄期內，有若干個我們的個人及企業客戶持有我們多過一個貸款賬戶。此外，我們有若干企業客戶（各為個別法定實體）由一個或多個同一實益擁有人擁有。此外，個人或一組個人可能透過多個企業實體取得本公司貸款及分別以多個房地產資產抵押。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，本集團分別有16、32、47及42個企業客戶活躍未償還貸款賬戶。然而，以向最終或共同實益擁有人收取的合計利息而言，於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，我們有分別9、27、35及29個獨立企業客戶。因此，我們的五大客戶（倘適用）按照向最終或共同實益擁有人收取的合計利息，經考慮其實益持有的貸款賬戶數目釐定。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年五月三十一日止五個月，本集團收取單一最大客戶的合計利息收入分別約為6.8百萬港元、10.2百萬港元、15.4百萬港元及4.0百萬港元，佔我們總收益分別約21.9%、17.7%、12.7%及9.7%。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，我們單一最大客戶的未償還貸款總值分別約為60.2百萬港元、122.0百萬港元、68.0百萬港元及62.0百萬港元，佔我們總貸款組合分別約30.4%、18.1%、8.7%及9.9%。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年五月三十一日止五個月，來自我們五大客戶的總利息收入分別約為10.1百萬港元、21.1百萬港元、32.6百萬港元及10.6百萬港元，佔我們總收益分別約32.5%、36.7%、26.9%及25.5%。我們五大客戶均為獨立第三方。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，我們五大客戶未償還貸款的總值分別為約78.9百萬港元、249.9百萬港元、219.0百萬港元及122.2百萬港元，佔我們總貸款組合分別約39.9%、37.1%、28.1%及19.5%。

據我們所知、所悉及所信，於往績記錄期及截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緊密聯繫人及擁有本公司5%以上已發行股本的股東並無於本集團任何五大客戶中擁有任何權益或與其擁有任何財務或業務關係。由於我們所有客戶(包括五大客戶)根據其財務需要及喜好向我們借款，及於整個往績記錄期內我們部份五大客戶為不同個體，我們認為，我們並無過度依賴任何主要或單一客戶。

下文載有往績記錄期內五大客戶(按已授出貸款的合計利息收入計)的詳情：

截至二零一一年十二月三十一日止年度

客戶	類別	主要業務	貸款類別	與本集團 建立關係年份
A	企業	投資控股	物業一按	二零一一年
B	個人	不適用	物業二按	二零一零年
C	個人	不適用	物業一按	二零一零年
D	個人	不適用	物業一按	二零一一年
E	個人	不適用	物業二按	二零一零年

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

截至二零一二年十二月三十一日止年度

客戶	類別	主要業務	貸款類別	與本集團 建立關係年份
A	企業	一般業務	物業一按及二按	二零一二年
B	企業	投資控股	物業一按	二零一一年
C	個人	不適用	物業二按	二零一一年
D	個人	不適用	物業一按及二按	二零一一年
E	企業	一般買賣	物業一按	二零一二年

截至二零一三年十二月三十一日止年度

客戶	類別	主要業務	貸款類別	與本集團 建立關係年份
A	企業	一般業務	物業一按及二按	二零一二年
B	企業	投資及買賣	物業一按	二零一三年
C	企業	投資	物業二按	二零一三年
D	企業	玩具製造	物業一按	二零一二年
E	企業	一般買賣	物業一按	二零一二年

截至二零一四年五月三十一日止五個月

客戶	類別	主要業務	貸款類別	與本集團 建立關係年份
A	企業	一般業務	物業一按及二按	二零一二年
B	企業	買賣及投資	物業一按	二零一三年
C	企業	投資	物業二按	二零一三年
D	個人	不適用	物業一按	二零一二年
E	個人	不適用	物業一按	二零一二年

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

轉介代理

我們的銷售團隊不時與多名轉介代理(包括按揭經紀等)合作，該等轉介代理將向我們推薦尋求按揭貸款融資的客戶。當這類轉介或查詢轉化為一次成功貸款安排，我們會就貸款引薦向轉介代理提供轉介費。往績記錄期內，我們曾委聘35名轉介代理提供轉介服務，其中19名轉介代理當一次或多次成功向我們推薦借款人。

下表概述往績記錄期內支付予轉介代理的轉介費：

	截至五月三十一日				
	截至十二月三十一日止年度			止五個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
收取轉介費的轉介					
代理數目	4	7	9	6	2
成功推薦的交易數目	17	17	23	7	3
貸款本金額(千港元)	160至 18,310	420至 70,000	200至 90,000	480至 90,000	600至 3,000
本公司所賺取的利息					
收入(千港元)	7,280	3,587	12,736	10,949	268
向轉介代理支付的					
費用(千港元)	546	1,444	1,791	1,488	47
轉介費佔貸款價值計					
百分比(%)	0.1至1.0	0.5至1.5	0.3至2.6	0.5至2.0	0.9至1.0

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，自轉介代理所推薦的客戶賺取的利息收入金額佔我們的利息收入分別約23.3%、6.2%、10.5%及0.6%。有關對轉介代理所支付的費用通常按其推薦客戶的應收利息收入金額計算，而此費用會於收到客戶首期還款後支付。往績記錄期內，向轉介代理支付的費用介乎貸款金額的0.1%至2.6%，視乎轉介貸款可收取的利率而定。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，向轉介代理推薦的貸款佔我們的未償還貸款組合分別約9.1%、18.8%、15.7%及0.2%。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

據董事所知、所悉及所信，轉介代理均為獨立第三方，除為本集團的轉介代理外，過去或現在與本公司、其附屬公司、其股東或董事或彼等各自的任何緊密聯繫人並無任何關係。一般而言，我們並無與轉介代理訂立書面合約安排且並無就特定客戶目標與任何轉介代理訂立任何安排。然而，於最後實際可行日期，我們已與七名轉介代理訂立協議，該等安排的主要條款如下：

轉介協議的主要特點

(a) 轉介代理的角色

轉介代理負責將要獲取貸款的準借款人介紹予本集團。任何貸款申請的最終審批由本集團全權酌情決定。轉介代理亦負責知會準借款人其僅提供推薦服務及有關貸款的申請須由本集團全權酌情批准。

(b) 本集團的責任

當轉介代理推薦的借款人成功獲本集團授出貸款後，本集團將按協議所設定的收費率安排(但無義務)向轉介代理支付佣金，惟僅於本集團收到借款人的首期貸款還款後支付。

(c) 終止

雙方均可透過提前兩週發出書面通知終止轉介關係。

於往績記錄期內，我們並無任何涉及與已成功轉介客戶予我們的轉介代理的任何糾紛事件的記錄。

此外，往績記錄期內，本集團亦向成功為本公司推薦新借款人的現有客戶支付轉介費。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年五月三十一日止五個月，現有客戶向我們成功推薦的借款人分別有5、6、4及13名。就該等推薦，我們向作出推薦的現有客戶提供轉介費作為推薦獎賞，轉介費相等於獲成功推薦借款人一個月還款額的一半。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，本集團就成功推薦新借款人向現有客戶支付的轉介費分別為14,700港元、20,717港元、23,010港元及81,000港元，相關貸款金額分別約為2.9百萬港元、4.4百萬港元、3.3百萬港元及18.3百萬港元。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

利率

於往績記錄期內，我們就按揭貸款向客戶收取的利率介乎約7.0%至40.8%，而我們就無抵押私人貸款向客戶收取的利率約為20.0%至51.2%。在一般情況下，我們對二按貸款收取的利率傾向高於一按貸款的利率，以反映與二按貸款相關的較高風險。我們的信貸委員會按個別情況及根據內部信貸政策釐定客戶的利率，還會考慮以下各項：

- 信貸風險，包括個人或企業客戶的信貸狀況及記錄；
- 抵押品風險，包括就貸款抵押的房地產價值及質素；
- 就貸款抵押的房地產的貸款價值評估；
- 其他擁有對將作按揭物業作為抵押品有優先權的情況；
- 我們向銀行、金融機構或持牌貸款人借取資金的成本；
- 整體經濟及營業環境；
- 貸款市場的現行利率，尤其是基本利率；
- 我們競爭對手於申請貸款當時所提供類似物業按揭貸款的利率；及
- 香港的物業市場的動態。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

下表概述本集團分別於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日就我們的貸款產品收取的利率範圍：

	年利率範圍			
	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(%)	(%)	(%)	(%)
貸款產品／抵押品				
物業一按貸款				
住宅物業	12.0至32.0	8.0至32.0	9.0至32.0	9.0至32.0
商用物業	12.0至13.8	9.5至16.8	9.0至16.8	9.5至16.8
工業物業	14.8至16.8	10.0至20.0	10.0至18.0	10.0至18.0
其他	15.8至23.4	18.0至18.5	12.0至18.5	12.0至18.5
物業一按貸款整體	12.0至32.0	8.0至32.0	9.0至32.0	9.0至32.0
物業二按貸款				
住宅物業	16.8至36.0	10.0至34.0	10.0至32.0	10.0至32.0
商用物業	23.4至26.8	16.8至34.0	16.8至25.8	14.0至23.4
工業物業	23.8至23.8	23.8至23.8	18.0至26.8	23.8至26.8
其他	不適用	不適用	20.0至20.0	17.0至18.0
物業二按貸款整體	16.8至36.0	10.0至34.0	10.0至32.0	10.0至32.0
無抵押私人貸款				
無抵押私人貸款整體	24.8至51.2	24.8至39.4	20.0至37.3	20.0至31.0

淨息差

我們的盈利能力直接反映在貸款產品的淨息差。淨息差指總利息收入扣除財務成本與佔年／期內未償還應收貸款的平均月度結餘的比率。下表載列於往績記錄期物業按揭貸款的淨息差：

	截至			
	截至十二月三十一日止年度			五月三十一日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
貸款產品				
物業一按貸款	18.0%	14.6%	11.3%	9.7%
物業二按貸款	19.5%	24.3%	21.5%	18.7%
無抵押私人貸款	33.4%	30.4%	24.4%	19.0%
整體	18.7%	18.0%	13.7%	11.9%

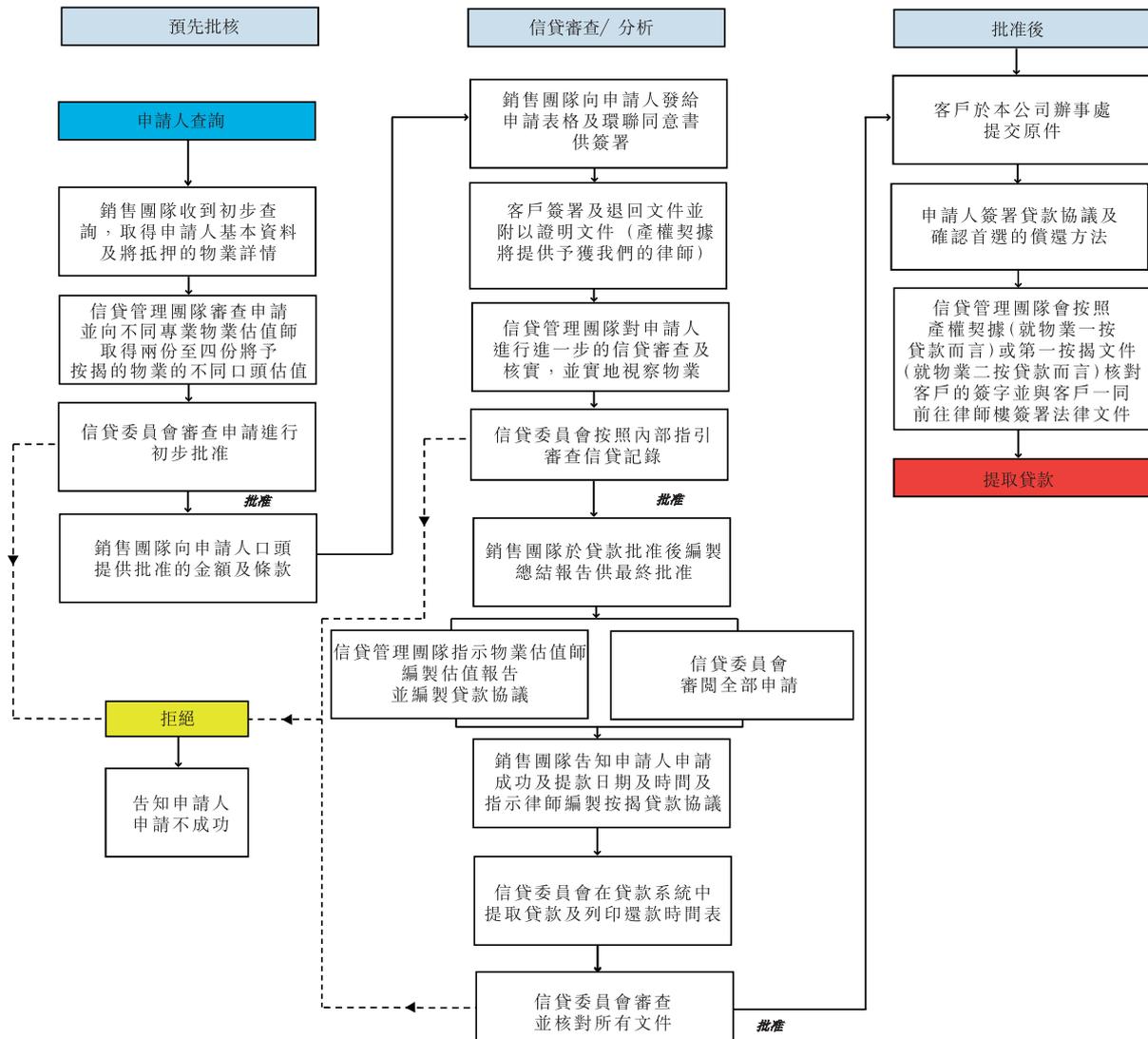
本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

貸款審批程序

按揭貸款

下列流程圖為我們貸款審批程序所涉及主要步驟的總覽：



本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

(a) 收到申請人查詢／預先批核

於最後實際可行日期，我們通常從四個主要來源收到貸款申請查詢：

- 電話查詢
- 我們的網站 www.gic.com.hk 上查詢
- 轉介代理的轉介
- 過往或現有客戶的推薦

電話查詢一般來自看到我們的廣告而作出查詢的申請人。電話查詢的申請人可能之前曾在瀏覽網站時見到我們的網上橫幅廣告，或看到我們在其他媒體平台上投開的廣告，如電視或戶外廣告等。此外，我們的網站可讓客戶作出網上查詢及／或向銷售團隊遞交貸款申請。

於最後實際可行日期，我們亦收到來自35名轉介代理的轉介及過往或現有客戶的推薦。

初步或自行貸款查詢及申請（即過往與本集團並無關係的申請人的查詢）一般由我們的前線銷售團隊收到，其負責取得申請人名稱、聯絡詳情、背景資料（即年齡、職業等）、貸款金額及將提供作抵押品的物業詳情（包括地址及有關物業是否有產權負擔）等基本資料。取得初步資料後，信貸管理團隊將透過取得四名專業物業估值師團隊的二至四份獨立口頭估值處理查詢。此外，我們應亦取得公開可得來源（如土地登記及物業代理的物業估值比較數據）的估值。我們現時與由四名專業物業估值師（均為獨立第三方）組成的團隊合作，他們在預先批核階段提供口頭估值及在信貸審查階段提供正式估值。我們與這些估值師並無訂有任何長期合約安排，亦無訂立書面協議。

相關估值資料一經取得，銷售團隊將準備物業概要，並向信貸委員會提交資料供他們作預先批核。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

我們將組成信貸委員會以根據貸款額、按揭成數及採用的利率審批貸款申請：

信貸委員會	貸款產品	貸款額 (千港元)		按揭成數 (%)		息率 (%)
信貸委員會A						
1名信貸專員或 1名信貸經理	物業一按	≤5,000	及	≤70	及	≥12
	物業二按	≤500	及	≤70	及	≥21
	私人無抵押 <small>(附註)</small>	不適用		不適用		不適用
信貸委員會B						
1名信貸專員加 1名信貸經理 或 2名信貸經理	物業一按	≤20,000	及	≤70	及	≥10
	物業二按	≤3,000	及	≤70	及	≥18
	私人無抵押	≤700	及	≤70	及	≥22
信貸委員會C						
王女士加1名信貸專員 加1名信貸經理 或 王女士及2名信貸經理	物業一按	>20,000	或	>70	或	<10
	物業二按	>3,000	或	>70	或	<18
	私人無抵押	>700	或	>70	或	<22

附註：無抵押私人貸款僅可由信貸委員會B或C批准

信貸委員會然後將對初步申請進行審查，並根據內部信貸政策及指引和申請人的背景資料及物業估值釐定貸款的利率。

當信貸委員會提供初步批准，銷售團隊將會通知申請人初步申請是否已成功；如成功，另通知批准金額及條款。如申請人提出要求，載有貸款條款的建議書將會寄給申請人。

(b) 信貸審查／分析

如申請人接受我們的貸款建議，我們會開始進行信貸審查程序，當中涉及以下各方面：

我們的銷售團隊首先會要求申請人提供個人身份證副本，以致我們可對準借款人進行必要的「認識你的客戶」盡職審查。倘為法團，銷售團隊將會要求其提供商業登記證及註冊證書副本並對本公司及董事進行查冊。有關我們盡職審查過程的進一步詳情，請參閱本節「風險管理及內部控制」一段「對申請人的盡職審查」分段。

銷售團隊隨後將向申請人轉寄若干文件(包括申請表及環聯同意書)，供其簽署。環聯同意書讓本公司可透過環聯信貸資料系統對申請人進行正式的消费信貸審查。信貸管理團隊成員亦將現場視察有關物業，以對物業狀況進行基本實地考察。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

此外，信貸管理團隊將透過對附近物業的現時叫價及租值進行分析並核實在預先批核階段取得的物業估值。

申請人的個人資料及物業估值一經評估，信貸委員會會再次對資料進行審查。就金額超過20百萬港元的貸款，其審批須經包括王女士、我們的信貸經理及信貸專員在內的信貸委員會一致同意。倘貸款屬信貸委員會可接受的風險範圍內，貸款會獲得批准。然而，倘信貸委員會認為申請人不適合或我們的條款不能準確反映交易風險，申請會遭拒絕。

貸款申請一經信貸委員會批准，銷售團隊將指示律師準備必要的按揭貸款協議。我們現時與由四家律師行（均為獨立第三方）組成的團隊合作。我們與任何該等律師行並無訂有任何長期合約安排，亦無訂立書面協議。倘為轉按／加按，與律師的往來文件中亦會包括贖樓書。

信貸管理團隊然後會指示專業估值師編製詳細的估值報告。估值報告連同貸款申請情況總結報告、物業摘要、貸款放款資料、環聯摘要及所有貸款協議一經齊備，銷售團隊將通知申請人已成功取得貸款，並安排他們到我們或律師的辦事處簽署協議及相關文件。然後為客戶設立貸款編號及還款時間表並將貸款詳情錄入系統。

(c) 審批後

當申請人獲邀到我們的辦事處時，根據我們的信貸政策、了解客戶政策及反洗黑錢政策，申請人會被要求提供相關文件的正本供信貸管理團隊及信貸委員會核實，其中包括相關個人的香港或中國身份證或護照、有效地址證明、註冊證、商業登記表格（就企業客戶而言）及業權文件（就申請第一按揭貸款而言）以及所有其他支持文件的經認證副本。信貸委員會將核實該等文件證明是否原件及／或是否可以接受，並填寫貸款申請核查清單，以確保所有必需遞交的證明文件均已按照我們的內部政策取得。

申請人然後會簽署貸款協議及貸款還款表以指示其首選還款方式。申請人亦會收到一份還款時間表，當中載列其每月應付本公司的還款額。申請人然後將前往律師樓，並需要在當日在律師樓簽署相關法律文件。與此同時，我們會指示律師將按揭向土地註冊處註冊。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

法律文件一經簽署，申請人將會收到貸款金額的支票(減去本公司就授出貸款產生的任何費用)。所有貸款均通過經由本公司或律師開出支票或轉賬到借款人的銀行賬戶而支付予借款人。本公司絕對不會以現金提取貸款支付予借款人，而我們一般通過銀行指示(例如自動轉賬或ATM轉賬或收取支票)收取客戶還款。

(d) 貸款後提取

我們的會計部負責保存客戶的貸款及還款日期記錄。我們的會計團隊亦與信貸管理團隊及信貸委員會合作監督還款，並在必要時或貸款的年期將近結束時就過期還款發出提示及警告。有關我們貸款後活動的詳情(尤其是延遲或逾期付款)，請參閱下文「追討欠款－處理拖欠貸款及利息的程序」一節。

典型一按及二按貸款協議的主要特點

(a) 法定押記

鑒於我們同意將貸款墊付予抵押人以及作為償付該項貸款的抵押，抵押人同意通過第一／第二法定押記將所述物業抵押予本公司。

(b) 利息

抵押人／借款人將根據我們編製的還款時間表償還貸款連同應計利息。

(c) 提早還款

抵押人／借款人可以提前不少於一個月向我們發出事先書面通知於最後還款日期之前隨時全數償還貸款。

(d) 實際利率

於最後還款日期，我們將確定根據貸款協議應付的所有利息總額。如貸款的實際利率高於任何人士在不違反任何法律的情況下可進行放貸的最高年度利率百分比，我們將向抵押人／借款人退還有關利息金額，令實際利率不會高於每年60%的法定上限。

業 務

(e) 導致協議終止事件

倘若發生以下任何一項事件，貸款及任何應計利息將立即到期並須予償付：

- (i) 抵押人／借款人於到期日拖欠還款
- (ii) 抵押人／借款人提供的信息或資料為虛假或不完整
- (iii) 抵押人／借款人身故或破產
- (iv) 對抵押人／借款人及其物業發出執行令狀或扣押財物

(f) 我們終止協議的權利

我們保留隨時終止貸款協議的權利。

(g) 彌償保證

抵押人／借款人將向我們補償因執行或保留貸款協議下任何權利有關的一切合理成本及開支，包括就追討抵押人／借款人根據貸款協議應付的款項而聘請法律顧問及／或收款代理產生的成本及開支。

(h) 逾期罰款

倘若抵押人／借款人未有根據貸款協議於到期日支付還款額，他們須負責支付逾期罰款，直至過期金額得到償還為止。

(i) 現金分紅

我們根據特定產品計劃提供現金分紅。視貸款規模而定，我們將提供1%的現金分紅，上限為10,000港元。我們將於墊款日期支付除貸款資金之外的現金分紅。倘借款人／抵押人在墊款日期起計六個月內提早償還貸款（無論全部或部分），借款人則須全額退還現金分紅。

(j) 按揭成數上限

倘若貸款的本金額在任何時候超過向我們抵押的物業市值既定按揭成數，抵押人／借款人須償還部分尚未償還的貸款或向我們提供額外抵押品，以將按揭成數降低至既定比率之內。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

(k) 轉介

倘借款人乃由第三方轉介予我們，借款人承認及同意有關轉介並確認介紹人與借款人之間並無委託人與代理人的關係。

私人貸款

除申請人必須提供額外資料以及入息證明之外，評估及提供無抵押私人貸款的預先批核及信貸審核程序與評估及提供物業按揭貸款的程序幾乎完全相同。雖然私人貸款為無抵押，但我們主要是向在香港擁有居者有其屋計劃項目下的物業資產的個人提供該類貸款，因此，我們對申請人的物業資產進行估值及查冊的程序與物業按揭貸款的程序完全相同。就審批後及提取後程序而言，我們採取與就物業按揭貸款所用程序大致相若的程序及無抵押私人貸款申請人須前往律師樓簽署貸款協議。

典型無抵押私人貸款協議的主要特點

(a) 利息

借款人將根據我們編製的還款時間表償還貸款連同應計利息。

(b) 提早還款

借款人可在以提前不少於一個月向我們發出事先書面通知於最後還款日期之前隨時全數償還貸款。

(c) 實際利率

於最後還款日期，我們將確定根據貸款協議應付的所有利息總額。如貸款的實際利率高於任何人士在不違反任何法律的情況下可進行放貸的最高年度利率百分比，我們將向借款人退還有關利息金額，令實際利率不會高於每年60%的法定上限。

(d) 導致協議終止事件

倘若發生以下任何一項事件，貸款及任何應計利息將即時到期及須予償付：

(i) 借款人於到期日拖欠還款

(ii) 借款人提供的信息或資料為虛假或不完整

業 務

(iii) 借款人身故或破產

(iv) 對借款人及其物業發出執行令狀或扣押財物

(e) 我們終止協議的權利

我們保留隨時終止貸款協議的權利。

(f) 彌償保證

借款人將向我們補償因執行或保留貸款協議下任何權利有關的一切合理成本及開支，包括就追討借款人根據貸款協議應付的款項而聘請法律顧問及／或收款或其他代理產生的成本及開支。

(g) 逾期罰款

倘若借款人未有根據貸款協議於到期日支付還款額，他們須負責支納逾期罰款，直至過期金額得到償還為止。

(h) 轉介

倘借款人乃由第三方轉介予我們，借款人承認及同意有關轉介並確認介紹人與借款人之間並無委託人與代理人的關係。

追討欠款

處理拖欠貸款及利息的程序

我們所有貸款追討過程的概要詳述如下：

逾期	行動
1週內	我們的銷售團隊將致電借款人與他們聯絡，提醒還款已過期。倘該借款人於首次提醒後仍不還款，我們可能會致電或發出短信再次提醒
1至6週	本公司將每兩週致函借款人提醒他們有未償還款項
不超過5週	我們會指示律師向借款人發出付款要求通知書

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

逾期	行動
10至11週	倘借款人對我們的要求並無反應或無法聯絡，我們或會考慮展開法律行動並將向借款人發出傳票／原訴傳票
12週	準備起訴書並提交法院
13週	信貸管理團隊將編寫止贖報告
16週	取得法院判決
18週	向相關律師及借款人寄發法院判令，指示借款人須於收到法院判令後28天內搬離物業
22週	我們應指示律師申請執行判決

根據本公司的政策，我們不會聘請收數公司協助追討欠款。

於二零一四年五月三十一日，我們應收貸款中約有4.1%已逾期，而於往績記錄期本集團已就逾期貸款取得針對9名借款人的判決。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，已逾期惟並無減值的應收利息分別約為1.1百萬港元、4.7百萬港元、5.9百萬港元及6.5百萬港元，其中1.9百萬港元已於最後實際可行日期清償。於最後實際可行日期，4.6百萬港元仍未償還。

銷售及市場推廣

我們的客戶群主要來自客戶對我們的廣告與市場推廣活動作出的回應及轉介代理的客戶轉介。於往績記錄期內，我們的廣告與市場推廣活動包括(其中包括)：

- 報章及雜誌廣告及特約專輯
- 公共交通工具(巴士及小巴)車身廣告
- 戶外橫幅標語廣告
- 網絡橫幅標語廣告

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

- 電視廣告
- 郵寄宣傳單張、小冊子及傳單

二零一四年一月，我們與香港一名知名藝人訂立協議，邀請該名藝人成為我們的代言人，並出席我們的廣告推廣活動。

截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年五月三十一日止五個月，我們的廣告及市場推廣開支約為4.8百萬港元、15.2百萬港元、14.3百萬港元及8.5百萬港元，分別約佔我們收入總額的15.3%、26.3%、11.8%及20.5%。

董事相信，多種市場推廣及宣傳活動是在香港提高我們的業務及品牌的公眾知名度的有效策略。我們的高級管理層會制訂整體企業業務發展計劃並構思市場推廣策略，包括廣告開支預算及策略。

作為我們業務發展計劃的一部分，加上競爭加劇，我們有必要從競爭對手中脫穎而出。管理層預期我們將持續在大眾媒體發佈多種形式的廣告以進行市場推廣工作。詳情請參閱「未來計劃及所得款項用途」一節。

資金來源

與受金管局規管的機構不同，這些機構可透過吸收公眾存款或透過銀行同業拆借市場取得資金，而我們於往績記錄期內透過控股股東提供的墊款以及一家銀行、金融機構及持牌貸款人(全部均為獨立第三方)取得的按揭貸款為我們的營運獲取資金。

控股股東墊款

控股股東不時向本集團提供墊款。控股股東所提供財政援助的詳情載於本文件「與控股股東的關係」一節。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，控股股東提供的墊款分別約為358.8百萬港元、497.8百萬港元、416.0百萬港元及317.6百萬港元。控股股東提供的所有墊款將於[編纂]前以撥充資本的方式償付。

外部融資

除上述控股股東墊款外，於往績記錄期內，我們一家從銀行、金融機構及持牌貸款人(全部均為獨立第三方)取得貸款融資。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，來自均為上述銀行、金融機構及持牌貸款人的借款

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

分別約為零港元、456.9百萬港元、317.5百萬港元及293.8百萬港元。於最後實際可行日期，我們有一項欠一名持牌貸款人的未償還貸款融資，但並無任何銀行或金融機構的未償還貸款，亦並無與之訂立任何融資安排。

我們於往績記錄期取得的融資包括一系列無承諾循環有期貸款，貸款以多種抵押品抵押，其中包括王女士的個人擔保以及我們的客戶為取得貸款而向本集團抵押的物業的次級按揭。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，本集團的銀行及其他借款分別由王女士擔保零港元、585百萬港元、1,185百萬港元及500百萬港元。於最後實際可行日期，除有關下文所述獨立第三方持牌貸款人的個人擔保外，王女士就本集團借款所提供的全部擔保已獲解除。

該名獨立第三方持牌貸款人於往績記錄期提供的融資包括一項500百萬港元的循環有期貸款融資，以(i)為取得應向客戶收取的貸款而向本公司押記或抵押的物業的次級押記／次級按揭；及(ii)王女士的個人擔保作抵押。王女士提供的個人擔保將於[編纂]前獲解除，並由本公司的公司擔保所取代。於最後實際可行日期，我們自該獨立第三方持牌貸款人獲得的可提取未動用銀行融資約為279.3百萬港元。於最後實際可行日期，本集團並無接獲該獨立第三方持牌貸款人表示會終止提供上述融資。

下表概述於最後實際可行日期本集團來自控股股東和一持牌貸款人的借款：

借出方	實體類別	日期	貸款／墊款額 (港元)	性質	利息	期限
控股股東	不適用	不適用	447,000,000	控股 股東墊款	無	按要求 償還
獨立第三方 持牌貸款人	持牌貸款人	二零一三年 十二月二十三日	220,700,000	循環 有期貸款	滙豐銀行 現行港元 最優惠貸款 利率加2.0%	首次提用 起計 12個月

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

[編纂]後，董事預期我們的貸款業務將主要透過保留盈利、[編纂]所得款項淨額、來自獨立第三方持牌貸款人的貸款及我們的股本提供資金。

風險管理及內部控制

董事確認，於我們日常貸款業務過程中，我們主要承受(i)與我們的貸款組合有關的信貸風險；(ii)業務及營運風險；(iii)與我們的營運資金有關的流動資金風險；及(iv)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。

作為我們管理上述風險所採取的措施的一部分，我們已制訂內部控制程序，藉以(i)確保我們的業務、貸款手法、管理、資訊系統及整體營運符合《放債實務守則》；(ii)提高我們僱員的誠信度及提升我們貸款業務的聲譽；及(iii)完全遵守所有相關法律及法規。董事確認，於往績記錄期內，我們從無發現我們的僱員有任何欺詐或不當行為。下文載列我們貸款業務的主要風險以及為減低該等風險而實施的內部控制程序。

信貸風險管理

管理授出按揭貸款時的風險

向客戶授出的按揭貸款乃以物業作抵押以減低信貸風險。我們的貸款審批程序(載於「貸款審批程序」一節)的目的是為有效管理此信貸風險。我們的信貸指引已定下(其中包括)我們根據按揭類型就住宅、商用、工業及其他物業按揭貸款(即物業一按貸款或物業二按貸款)接受的按揭成數。此外，作為貸款審批程序的一部分，我們的信貸管理團隊會獲得申請人提供的所有強制性證明文件，而我們的信貸委員會亦會考慮申請人的信用記錄及情況、物業的類型、概況及估值以及申請時的整體市況。就價值超過20百萬港元的貸款，申請必須由包括王女士在內的信貸委員會批准(如上文「貸款審批程序」一節所述)。有關我們貸款審批程序的詳情，請參閱「貸款審批程序」一節。

此外，我們充分意識到二按貸款的信貸風險較一按貸款的為高，有關詳情載於本文件「風險因素－與本集團業務有關的風險」一節。因此，作為對所涉風險的補償及應對措施，我們通常會就物業二按貸款收取較高的利息。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

按揭成數範圍以及於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日就不同類型物業授出的物業一按及二按貸款數目載列如下：

貸款產品/ 抵押品	於十二月三十一日						於五月三十一日					
	二零一一年			二零一二年			二零一三年			二零一四年		
	活躍 未償還貸款 賬戶數目	按揭成數 範圍 (附註1)	按揭成數 範圍 (不包括先前 按揭) (附註2)									
物業一按												
住宅	78	1%至74%	不適用	142	2%至77%	不適用	196	1%至73%	不適用	211	1%至77%	不適用
商業	2	38%至90%	不適用	6	32%至68%	不適用	22	5%至67%	不適用	28	1%至58%	不適用
工業	2	24%至64%	不適用	10	10%至66%	不適用	23	14%至71%	不適用	24	2%至70%	不適用
其他	8	2%至68%	不適用	5	38%至63%	不適用	18	31%至64%	不適用	15	14%至69%	不適用
	90	1%至90%	不適用	163	2%至77%	不適用	259	1%至73%	不適用	278	1%至77%	不適用
物業二按												
住宅	66	4%至74%	1%至50%	120	3%至71%	1%至43%	156	4%至73%	1%至51%	155	4%至82%	0.2%至48%
商業	2	57%至59%	5%至21%	7	5%至68%	3%至18%	8	5%至69%	3%至46%	7	5%至69%	3%至46%
工業	2	46%至47%	26%至31%	2	31%至34%	14%至16%	9	18%至58%	5%至29%	2	30%至47%	4%至15%
其他	零	不適用	不適用	零	不適用	不適用	1	69%	35%	2	25%至66%	25%至26%
	70	8%至74%	1%至50%	129	3%至71%	1%至43%	174	4%至73%	1%至51%	166	4%至82%	0.2%至48%
整體	160	1%至90%	1%至50%	292	2%至77%	1%至43%	433	1%至73%	1%至51%	444	1%至82%	0.2%至48%

附註：

- 按揭成數指於有關期間結束時所評計本集團授出的按揭貸款價值(作為已抵押物業總值的百分比)。
- 按揭成數(不包括先前按揭)指本集團授予的按揭貸款價值佔於相關期末所評估的抵押物業總價值減過往或先前按揭的百分比。

七成基準按揭成數指我們借貸業務的指引，使我們在提供貸款時獲得若干價值下調的保障，防止按揭房地產的評估價可能回落。然而，我們可不時提供七成以上按揭成數的貸款。於往績記錄期，我們於授出貸款日期曾分別提供22、15、8及3筆按揭成數七成以上的貸款。

當我們收到七成以上按揭成數的貸款申請時，除考慮本節「按揭貸款」一段所述通常信貸考慮因素外，我們還考慮(其中包括)根據其供款佔入息比率來評估申請人的整體還款能力以確定申請人是否合資格申請高貸款成數貸款。供款佔入息比率決定申請人的每月總債務，當中可能包括現有按揭付款及信用卡承諾等，連同擬申請貸款的每月貸款還款(佔申請

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

人每月入息總額的百分比)。倘供款佔入息比率少於100%，表明申請人每月有足夠入息支付其每月債務及我們的貸款分期還款，申請人將合資格申請有關貸款(須視乎我們信貸委員會的批准及進一步商討有關貸款條款)。

此外，高按揭成數貸款的申請人須提供入息證明或(倘沒有入息證明)取得作為申請人資產證明的其他支持資料。

於往績記錄期內，對於以住宅物業作抵押的貸款，我們在大多數情況下給予一按貸款的按揭成數不超過七成。至於物業二按貸款，我們在大多數情況下給予按揭貸款的按揭成數不超過七成(與所有先前按揭貸款合計)。

下表載列於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，處於不同按揭成數範圍的已授出物業一按及二按貸款的宗數(包括先前的按揭)：

按揭貸款產品	於十二月三十一日		於五月三十一日	
	二零一一年 宗數	二零一二年 宗數	二零一三年 宗數	二零一四年 宗數
物業一按				
10.0%或以下	17	19	25	62
10.1%至30.0%	22	42	83	102
30.1%至50.0%	23	49	74	54
50.1%至70.0%	26	48	75	59
70.1%至85.0%	1	5	2	1
85.0%以上	1	0	0	0
	90	163	259	278
物業二按				
10.0%或以下	1	4	9	7
10.1%至30.0%	13	22	31	32
30.1%至50.0%	26	43	64	58
50.1%至70.0%	24	59	66	62
70.1%至85.0%	6	1	4	7
85.0%以上	0	0	0	0
	70	129	174	166
總計	160	292	433	444

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

上表所列我們於往績記錄期內授出的按揭成數高於70%的物業按揭貸款包括物業一按及二按貸款，該等物業按揭貸款大部分以客戶所提供的商業物業作抵押。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，該等物業按揭貸款的未償還結餘分別約為12.6百萬港元、56.7百萬港元、22.1百萬港元及10.5百萬港元。

管理授出無抵押私人貸款時的風險

我們授出私人貸款的審批程序與授出按揭貸款的程序大致相同。儘管私人貸款並無以物業抵押來降低信貸風險，惟我們已採納一套程序以有效管理相關風險。貸款審批程序列明(其中包括)最高私人貸款金額，當中已考慮申請人擁有居者有其屋計劃項目下物業的按揭成數。此外，作為貸款審批程序的一環，我們的信貸管理團隊會對申請人提供的所有強制性證明文件進行審查，而信貸委員會亦會考慮申請人的信用記錄及概況，尤其是他們於申請時的入息水平以及市況。

管理壞賬風險

作為常規運作的一部分，銷售部會每週編製一份報告，內容有關已授出貸款以及授予客戶貸款的最新條款及貸款組合變化分析。報告然後會送交執行董事於每週例會上審閱。此外，我們的高級管理層會召開會議討論物業價格走勢以及其對客戶物業抵押品價值的影響。特別是，當我們意識到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。

此外，我們於每個季度末對未償還應收貸款進行審查。在一般情況下，我們會就逾期超過三個月的個別貸款進行評估以作特定撥備。逾期超過一年的私人貸款一般會由悉數撥備調整，而其他按揭貸款則會於押記物業估值時進行評估。

業務及營運風險管理

本集團於一般業務過程中面對多種程度不一的內外部風險。因此，我們已制訂出一套風險評估政策監察本集團的有此方面風險。我們已識別出一連串與(其中包括)我們策略、營運、合規、內部審核、欺詐、市場、信貸、客戶、擔保及資訊科技風險有關的風險。這些風險一般按影響及發生的可能性衡量。風險一經發現、排列及決定優先次序我們將分配資源確保有關風險得以監察。

董事會及審核委員會對風險評估及監察最終負責。根據我們的風險評估政策，業務及營運風險由各部門主管每日監察，並於定期營運會議上檢討及討論。緊急事件引起的任何

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

重大風險須即時向我們的主席兼及行政總裁匯報。此外，高級管理層會舉行年度會議（或於需要時）討論策略及實體層面風險，並在有需要時制訂行動計劃以減輕、降低或消除風險。

我們亦已實行舉報政策，讓僱員能夠在保密情況下匯報與本集團有關的可能不當或違規行為。此政策確保本集團對此類事項已作出妥善的安排及進行公平而獨立的調查並採取合適的跟進行動。

加強業務及營運風險管理

二零一四年七月，一名獨立第三方向環球信貸提出申索，聲稱在二零一三年本集團在與我們一名客戶訂立按揭融資安排時並無真誠行事，理由是本集團對該客戶意圖詐騙債權人及／或缺乏真誠有實際或法律構定的知悉。有該此法律訴訟程序的進一步詳情，請參閱本節「法律訴訟程序及合規一段」。

董事相信上述按揭融資安排的申請審核、信貸審查及信貸審批過程一直妥為進行並遵照當時就該類安排所訂的審核、審查及審批程序規定。雖然我們若干現行及現有風險管理與內部監控措施在之前的貸款申請時尚未採用，但我們的信貸管理小組已實施一般及必需的申請程序並對貸款申請人及有關物業進行查冊，讓我們能知道有關訴訟的存在及物業並無任何過往產權負擔。

然而，自上述按揭融資之後及在認識到我們業務的成熟程度不斷上升以及有需要維持企業管治、風險管理、業務創新及經營的其他方面的標準下，我們對內部程序及監控系統進行定期檢討，並隨着我們業務壯大將持續提升並優化該等制度，確保與詐騙或不當行為有關的風險在一切可能情況下降至最低。

為進一步加強我們的業務及運作風險管理程序，於最後實際可行日期，我們已成立內部監控委員會，成員包括我們的信貸經理、信貸管理經理及財務總監，委員會負責監察本集團日常運作中的一切合規相關事宜。內部監控委員會每月向總裁作出匯報。總裁除其他職責外，還會審閱由管理層就貸款協議執行情況及協議是否按適用於本集團的相關法律、規例及規定進行提交的月度報告。此外，我們建議聘請一名內部法律顧問以監察本集團的整體法律、企業管治及合規事宜，並就提升及優化我們企業管治、風險管理、業務創新及業務經營其他方面作出建議。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

流動資金風險管理

與須遵守多項銀行業規例的嚴格規定的銀行及其他金融機構不同，我們作為持牌貸款人毋須遵守有關流動資金的任何特定規則及規例或運作規定，例如流動資金比率或按揭成數或任何銀行同業拆借比率。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場下，仍能履行我們的所有付款責任，並能及時為我們的放貸機會提供資金。我們的財務總監負責每日監察資金水平並確保有效調動現金，以將流動資金風險降至最低水平。具體而言，我們的財務總監會持續預測未來數週及數月的現金流入及流出量。通過與我們的銷售團隊、信貸管理團隊及信貸團隊以及與董事的溝通，財務總監可預測貸款組合的預期提取、贖回及融資。財務總監亦以現金預測為依據考慮及就集資需求及自由現金投資向管理層提供意見。

於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們的利息收入及貸款本金的償還一直為我們提供穩定的現金流，而本集團獲提供的外部融資包括可隨時提用及償還的循環融資。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我們貸款人作出還款，且本公司的借款與提供予客戶的貸款的還款時間表從無出現錯配情況。於往績記錄期內，本集團在滿足我們的流動資金需要上從無出現任何現金短缺情況。

法律及監管風險

遵守放債人條例

上文「貸款審批程序」一段所述之信貸審批政策及程序旨在確保我們的業務是符合放債人條例經營。

我們的信貸委員會根據我們的信貸政策釐定申請人的貸款利率，符合放債人條例許可的貸款利率規定。根據放債人條例第18條，我們所有貸款協議均須根據當中所載規定擬備，在簽署貸款協議時，我們會向借款人提供放債人條例第III部「放債人的交易」撮要，告知借款人有關放債人的責任。我們於申請過程中已採用合適的證明文件、檢查清單及手續，以計算所有貸款申請的實際利率並確保我們的程序及手續遵守放債人條例。管理層將不時檢討有關文件及手續，確保一直屬最新版本且遵守有關法規。此外，為確保我們客戶應付的實際利率不會違反放債人條例許可的利率，如本文件「典型一按及二按貸款協議的主

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

要特點」一節所述，我們的貸款協議載有條款聲明於最後還款日期，我們將確定貸款協議下應付的所有利息的總額；倘實際利率超過任何人士根據放債人條例可以放債金額的最高年度百分比率，我們將確保將該等利息金額退還予借款人，令實際利率不會超過放債人條例所許可的每年60%的法定上限。

打擊洗黑錢及恐怖分子資金籌集

環球信貸作為一間在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黑錢活動的法例。相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「法規－相關法規、其他相關法律及規例」一節)執行。我們的法律顧問麥兆祥表示，由金管局頒佈的《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集指引(認可機構適用)》(「**金管局指引**」)旨在為認可機構提供指引，以供金融機構及其高級職員及員工使用，而《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集指引》連同由證監會頒佈的《防止洗錢及恐怖分子資金籌集的指引》(「**證監會指引**」)旨在為持牌法團提供指引，以供金融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《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集(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運作領域內採取政策、程序及控制措施。

然而，為防止及偵測洗錢及恐怖分子資金籌集活動，我們已在運作中及信貸指引及政策中加入相關政策及程序，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。

對申請人的盡職審查

在接受申請人(包括轉介代理或現有客戶轉介的申請人)的貸款申請前，我們會利用可靠而獨立的原始文件(例如香港身份證或護照等旅行證件，以及住址證明(適用於個人申請人)以及公司註冊證明書及／或商業登記證(適用於企業申請人))核實申請人的身份來執行「認識客戶」程序。我們的銷售團隊亦將對照多份名單及相關網站中的受制裁國家、商號、實體及個人對貸款申請人進行檢查。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已作任何抵押。我們不容許開立匿名客戶賬戶，而客戶須使用其本身的銀行賬戶以支票、銀行轉賬或自動支付形式償還所有貸款。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

本集團使用我們獲申請人提供但由獨立可靠來源(如政府、公共機構或其他監管部門)發佈的文件、數據及資料來識別及核實申請人的身份。倘申請人為法團，我們將查詢該法團的擁有權架構。本公司將不會批准代他人申請的任何貸款且新貸款將僅向親身造訪我們辦事處並持有上述所需的有效身份證明及文件的申請人授出。

作為我們既定做法的一部分，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。

報告可疑交易

根據我們的信貸政策，當員工知道或懷疑某宗交易有可疑時，須盡快向信貸經理匯報該交易。之後，本集團會使用標準格式或電子渠道「可疑交易報告及管理系統」(STREAMS)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，我們會集中在核實客戶的身份，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)，以及對他們所提供物業的擁有權及業權。

當我們審閱法律盡職調查結果時，我們將盡力查看調查結果有否任何令客戶顯得可疑的資料。我們亦十分看重現金流向，不容許我們的貸款存入或支付予客戶或律師以外的其他人士(無論是個人或企業)。

備存記錄

我們按照《個人資料(私隱)條例》(進一步詳情載於下文)備存客戶的所有必要資料，包括身份、貸款額及詳細聯絡資料。此外，我們自開業以來一直存置所有貸款相關交易的實物記錄。作為一個良好做法，我們會將所有實物記錄儲存在我們的物業中一個安全的房間。

我們不會為客戶開立或保存任何匿名或虛假賬戶。

員工培訓

我們鼓勵並支持僱員盡展最大潛能，並致力提供與彼等的職務及職責相稱、以及貸款業務及現行法例及實務方面的實用及專業的培訓。

董事認為，於往績記錄期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行之有效且一直妥善執行。於往績記錄期內，本集團從無發生任何實際或涉嫌

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

洗錢事件，且董事確認，就彼等所知、所悉及所信，本集團亦不知悉我們的貸款人或客戶於上述期間內曾進行任何實際或涉嫌洗錢活動。我們已密切關注法定框架，並一直且將繼續遵守相關法規及指引。

《個人資料(私隱)條例》

在我們的日常營運過程中，我們會獲得各類型的客戶個人資料，該等資料受《個人資料(私隱)條例》保障。因此，我們已制訂內部控制程序以確保我們遵守私隱條例，當中包括(i)規定我們的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)要求我們的客戶知悉彼等於《個人資料(私隱)條例》下的權利及於填寫及簽署申請表格時收集其個人資料的目的；(iii)確保機密個人資料不可透過電話談話獲得；及(iv)確保客戶文件須鎖在文件櫃內。

董事確認，就彼等所知、所悉及所信，本集團於往績記錄期內一直遵守私隱條例及其修訂。

《放債實務守則》(「守則」)

守則由香港持牌貸款人公會有限公司頒佈。守則的重要性在於當中載有最佳放債服務慣例，守則的主要條文轉載如下：

- (i) 在適用情況下，章則及條款應特別強調客戶使用某項服務的有關的利率(或釐訂這些項目的基準)，以及客戶因使用該項服務而需負上的責任和義務。在擬定信貸服務的章則及條款時，持牌貸款人應充分考慮香港的適用法例；
- (ii) 持牌貸款人應將其客戶(及前客戶)的財政事務作為私隱及機密資料處理。會員在收集、使用及保存客戶資料方面，無論何時均須遵守《個人資料(私隱)條例》。持牌貸款人亦須遵守個人資料私隱專員為了就遵守《個人資料(私隱)條例》作出的實際指引而發布或批准的任何相關實務守則。
- (iii) 會員須進行信貸評估，考慮申請人的還款能力才可批核貸款或透支。持牌貸款人應致力確保申請貸款的人士明白任何借款安排的主要章則及條款，如利率及還款年期；
- (iv) 持牌貸款人應備有適當的制度及程序，挑選收數服務供應商及監察其表現。持牌貸款人應備有既定程序處理債務人的投訴，並應就收數服務供應商一些似乎不合法的行為知會警方；及

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

- (v) 持牌貸款人聘用的收數代理必須依法行事，不可作出任何有損其所代表的持牌貸款人的業務、誠信、聲譽或商譽的行為。持牌貸款人應與所聘用的收數代理訂立正式的合約或有書面指示，當中列明收數代理在收數過程中不得對任何人士在言語上或行動上作出恐嚇或使用暴力。此外，持牌貸款人應規定收數代理不得採取騷擾性或不正當的收數手段。

因此，我們已採取若干措施遵守守則所載最佳手法，包括(i)聘請外部法律顧問審閱貸款協議的條款及條件以確保與守則的一致性；及(ii)建立「認識你的客戶」程序以評估客戶的背景。

董事確認，就彼等所知、所悉及所信，本集團一直遵守守則所載的最佳做法。

客戶投訴

董事認為良好的客戶關係對本集團的成功及聲譽十分重要，並力求嚴肅對待申請人／客戶的投訴。於接獲投訴後，我們的銷售團隊會嘗試了解更多有關客戶投訴的性質並記錄／存寄投訴供內部處理之用。有關投訴然後會被匯報至我們高級公關經理，由其立即將之報告至信貸管理團隊，最後上報至行政總裁。高級管理層定期審閱該等內部記錄的投訴並鼓勵員工尋求培訓以持續改善運作，冀更能滿足客戶的期望。

發牌

本集團已取得開展本集團貸款業務及運作的下列放債牌照：

持牌人	牌照／證書	地址	發出機構	授出日期	屆滿日期
環球信貸	放債人牌照	香港德輔道中 19號環球大廈 23樓2301室	牌照法庭	二零一四年 一月十五日	二零一五年 一月十六日

據董事所知、所悉及所信，董事認為本公司預期按年為其牌照續期不會有任何問題。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

知識產權

本集團已於香港註冊九項商標，詳情載於本文件附錄五「有關業務的其他資料」一節「2. 本集團知識產權概要」一段。

我們亦為一個域名的註冊擁有人，詳情載於本文件附錄五「有關本公司業務的其他資料」一節「2. 本集團知識產權概要」一段。

據董事所知、所悉及所信，董事已確認本集團成員公司概無於香港涉及任何關於其產品侵犯任何第三方所屬知識產權的訴訟。董事進一步確認，截至最後實際可行日期，我們從無收到任何關於侵犯知識產權的通知。

僱員

於最後實際可行日期，本集團共有24名僱員。下表載列按職能劃分的僱員明細：

職能	於最後實際可行日期
管理	2
辦公室行政	6
會計及財務	4
信貸	3
信貸管理	5
銷售及市場營銷	4
總計	24

我們的成功取決於我們能否吸引、挽留及激勵合資格人員。我們基於多種因素（如工作經驗、教育背景及職位空缺）招募僱員。我們為新僱員舉辦迎新活動，提供特定培訓，讓彼等熟習我們的工作環境及運作流程。我們亦鼓勵僱員尋求外部培訓，旨在有助彼等發展執行工作的技能。我們與僱員訂立標準僱傭合約，當中涵蓋薪金、僱員福利、保密義務及終止理由等事項。

於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年五月三十一日止五個月，本集團所產生的員工成本分別約為2.6百萬港元、5.0百萬港元、9.5百萬港元及3.3百萬港元，相當於本集團收入總額分別約8.2%、8.6%、7.9%及8.1%。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

於往業績記錄期內，本集團並無與我們的僱員產生任何重大糾紛，或因勞資糾紛而導致營運中斷，亦無在招募及挽留經驗豐富的員工或技能熟練的人員方面遭遇任何困難。

我們為所有香港僱員參與香港法例第485章《強制性公積金計劃條例》下的公積金計劃（「強制性公積金計劃」）。所作出的供款乃基於僱員薪金的百分比，並根據強制性公積金計劃規則於應支付時自損益賬扣除。我們作為僱主的供款在我們根據強制性公積金計劃的規則向計劃作出供款時全數歸屬於僱員。我們向強制性公積金計劃作出1,500港元或相關月工資5%（以較低者為準）的供款，與我們僱員的供款相匹配。

保險

於最後實際可行日期，本集團已投購小型辦公室／財產全險及僱員補償險。小型辦公室／財產全險承保本集團資產包括(i)辦公室設備：辦公室械材或設備、電腦系統、記錄、文件、貨辦或存貨、藝術品及僱員的私人物品)意外遭受的實質損失或損害；(ii)辦公室設備遭受的損失或損害、被拒絕進入辦公場所導致的業務中斷；(iii)金錢保障：押運中或辦公場所的劃線支票、郵政匯票、匯票、銀行匯票、現金遺失；(iv)因在本集團處所發生搶劫或盜竊導致的人身意外；(v)公眾責任險承保與本集團處所有關的第三方人身傷害及財產損失／損害索賠。僱員索償險承保僱員於受僱期間受到的人身傷害。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年五月三十一日止五個月，本集團就上述保險支付的保險費總額分別為10,421港元、16,665港元、25,603港元及27,436港元。於往績記錄期內，本集團從無作出任何重大申索。董事認為，上述保險計劃及投保金額足以應付營運風險及保障本集團不受任何潛在損失或損害。

競爭

董事相信，放債服務市場的特點是銀行、金融機構與根據放債人條例經營的企業之間的競爭激烈。除銀行及金融機構提供的融資及放債服務外，根據Ipsos報告顯示，於二零一三年十二月，香港有1,120名持牌貸款人。此外，根據Ipsos報告，按收入及未償還貸款價值計，本集團為香港第六大持牌貸款人，在二零一三年行業收入總額約7,323.5百萬港元中約佔1.7%的市場份額。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

雖然貸款業務受具體的規則及規例規管，但董事認為，貸款業務進入門檻不高。然而，良好聲譽及高市場知名度對我們塑造一個穩定而專業的形象及以誠信正直原則經營業務均十分重要。

價格對客戶選擇互相競爭的貸款供應商的影響極大。董事認為，我們在與競爭對手在價格、貸款速度及滿足客戶具體借款需求的能力上競爭。

我們的主要競爭對手包括在香港提供按揭及私人貸款融資的零售銀行及香港放債公司。然而，董事認為，儘管我們的經營歷史不長，但本集團已成功建立一個香港可靠而專業的放債人力，我們能夠具競爭力地經營業務。董事亦相信，本集團將面對的競爭主要來自在財力及銷售與市場推廣網絡方面與本集團旗鼓相當或更具優勢的公司。本集團就此已採取以下策略以保持競爭力：

- 維持較高的市場推廣力度：透過在市場推廣計劃方面的持續投入，我們尋求維持較高的品牌知名度及贏得客戶的信任，確保我們的形象是專業、長期及可持續的放債服務供應商；及
- 確保強大的客戶服務：建立一支專業客戶服務隊伍，以卓越服務標準確保回應客戶需要。

董事相信，憑藉他們迄今在放債行業的經驗，我們能夠進一步擴大客戶基礎，並提高我們在香港持牌放債行業的市場份額。

物業

於最後實際可行日期，我們根據與一名獨立第三方訂立的經營租約，以月租223,600港元租用中環一個辦公室物業。該租賃物業現由本集團用作經營貸款業務的唯一總部並為環球信貸所持有放債牌照的註冊地址。租賃年期將於二零一五年五月屆滿。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年五月三十一日止五個月，就租賃貸款業務經營場所產生的租賃成本分別約為1.7百萬港元、1.6百萬港元、3.5百萬港元及1.4百萬港元。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

法律訴訟程序及合規

法律訴訟程序

二零一四年七月，一名獨立第三方（「原告人」）向香港高等法院原訴法庭對我們一名客戶（「F先生」，作為第一被告人）及環球信貸（作為第二被告人）提出申索，聲稱本集團於二零一三年在與F先生訂立一項按揭融資安排時並無真誠行事，理由是本集團對F先生意圖詐騙其債權人及／或缺乏真誠有實際或法律構定的知悉。

二零一三年四月，F先生從本集團獲得一筆金額為15百萬港元的貸款，貸款以一項在香港的物業及停車資產（「該物業」）作第一按揭（「該按揭」）。原告人為F先生的現有債權人，於二零一三年四月已取得要求F先生償還債務的押記令。該押記令已向土地冊註冊處登記惟登記乃在按揭協議簽立之日後方作出。

原告人聲稱F先生執行該按揭乃意圖對其進行詐騙，而該按揭並非真誠作出的產權處置，且在一切重要時候，環球信貸對F先生意圖詐騙其債權人及／或缺乏真誠且有實際或法律構定的知悉，且在與F先生簽立該按揭時並非按真誠行事。原告人要求的損害賠償包括（其中包括）該按揭及無效及無效力的聲明，或該按揭作廢且向土地註冊處所作按揭登記須取消的頒令以及作出損害賠償。於最後實際可行日期，並無就損害賠償計算申索量。

董事確認，彼等已就案件的成功機會尋求我們法律顧問李曉亮先生的意見，並進一步確認，基於我們法律顧問在截至本文件日期在法律程序的初步意見及暫時看法，本集團很大機會能成功就我們並無真誠行事的指控抗辯。因此，董事確認彼等擬就申索積極抗辯。我們亦曾與獨家保薦人討論是項法律訴訟程序，而基於上文所述者，董事認為是項申索不會對我們的業務、經營業績或財務狀有任何重大不利影響。

由於是項訴訟，董事認為就截至二零一三年十二月三十一日止年度的未償還貸款及應收利息8,800,000港元作出全額撥備屬審慎之舉。有關撥備的進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－經營業績的逐期比較－截至二零一三年十二月三十一日止年度與截至二零一二年十二月三十一日止年度比較」一節。

在任何情況下，控股股東已確認，彼等將於[編纂]前與本集團訂立一項彌償保證契據，向本公司就（其中包括）與上文所述法律訴訟程序有關的損害賠償、法律開支及責任作出個人彌償保證。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

業 務

合規

除上文所述者外，於往績記錄期[及直至最後實際可行日期]，我們並無牽涉任何重大法律訴訟。據董事所知、所悉及所信，概無本集團成員公司牽涉任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本集團任何成員公司並無尚未了結或可能提出或被控訴的任何重大訴訟、仲裁或申索而對本集團經營業績或財務狀況將有重大不利影響。

我們並不知悉任何針對董事且我們認為可能對我們的業務、財務狀況或經營業績構成重大不利影響的法律、仲裁或行政程序的當事人，亦並無受到此等法律、仲裁或行政程序的威脅。

董事確認，自本集團成立以來及直至最後實際可行日期，本集團在所有重大方面一直遵守香港的相關適用法例及規例(包括放債人條例、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》)，並已就環球信貸在香港根據放債人條例的規定取得放債人牌照。

嘉許及獎項

我們已獲得以下嘉許及獎項：

獎項	頒發機構	頒發年度
商界展關懷	香港社會服務聯會	二零一一年三月一日
商界展關懷	香港社會服務聯會	二零一二年三月一日
商界展關懷	香港社會服務聯會	二零一三年五月一日
感謝狀	仁人家園	二零一二年九月七日
有心企業	香港青年協會	二零一零年至二零一三年