

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「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。我們亦提供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以來，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。我們的主要貸款產品有(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，向客戶提供貸款的數額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而言，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(與所有先前按揭貸款合計)。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，我們向客戶批出的按揭貸款金額介乎18,000港元至90,000,000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，因此，有關按揭的優先地位乃針對與其他放債人或承按人就相同物業的隨後按揭而確立。

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，我們向個人客戶批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。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

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、增加我們的曝光率並開發我們在貸款行業的品牌。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或企業客戶，為我們客戶拓展工作提供支援。董事相信，透過我們的銷售團隊、信貸管理團隊及信貸委員會之間的無間合作，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力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提供貸款人的資金增加，我們於往績記錄期內業務快速增長。

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197,700,000港元、673,300,000港元、778,000,000港元及628,000,000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。已全數結清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約31,200,000港元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度約121,200,000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約18,100,000港元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度約44,500,000港元，複合年增長率為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約49,900,000港元減少至截至二零一四年五月三十一日止五個月約41,300,000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約19,700,000港元減少至截至二零一四年五月三十一日止五個月約11,900,000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佔有率，發展我們的貸款業務。作為放債人，我們能否把握發展機會與我們可作放債之用的可動用資金數額有直接關係。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專業穩健而聲譽卓越的放債人的形象。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得更多收入。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

我們的競爭優勢

貸款業務的特點是銀行、財務機構及持牌貸款人之間競爭激烈，董事相信，以下競爭優勢使本集團能在貸款行業上有效競爭。

穩固的市場地位

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分競爭對手較短，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，有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價值計，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財務機構的按揭貸款政策，加上銀行及財務機構的貸款審批過程較慢，董事相信我們在此較嚴格監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具體需要。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90,000,000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。香港的銀行及財務機構受金管局監管，須遵守嚴格的資本規定及借貸限額(如個人客戶的借款與入息比率)，相比之下，我們在提供貸款上具有更大靈活性。具體而言，我們可向那些或未能自銀行或財務機構獲得貸款的人士提供貸款。我們亦可向借款人提供按揭成數按較銀行及財務機構所能提供者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，我們不受金管局向銀行及財務機構施加的規例或限制規限。這使我們在借貸方面享有更大靈活性，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，而銀行則需要一至

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

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(可能需要一至六週審批貸款)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、財務機構及其他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，以便我們能夠應對不斷變化的物業市場及向客戶提供具吸引力的貸款定價。

我們已實施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，我們採用一套完善的信貸審查及評估流程，重點在於申請人的身份確認及信用狀況，以及將予按揭的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貸款行業的市場地位，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：

擴大貸款組合的規模

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用於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，我們將能處於更有利位置擴大按揭貸款組合，並從數量更多及／或價值更高的交易獲得更多收入。然而，我們的擴展計劃可能因我們未能取得特別是來自銀行及財務機構的融資而受到局限，我們或須縮減計劃擴展規模，這可能對我們實施計劃增長策略的能力造成不利影響。

我們計劃將[編纂]所得款項淨額約80%用於向客戶批出更多按揭貸款以擴大按揭貸款組合及擴闊客路。

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、網上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，以擴闊客路及擴大分銷；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上廣告。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、網上、戶外廣告牌及公共交通工具刊登更多廣告，藉以提高我們的品牌知名度。作為宣傳活動的一部分，我們於二零一四年一月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入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，以借入物業資產的首次按揭作抵押及以後償於借入人已抵押物業的第一或較優先按揭的按揭作抵押。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(i)如私人住宅物業、唐樓、村屋；(ii)商用物業如零售及辦公物業；(iii)工業單位以及車位；及(iv)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物業資產的人士提供貸款。

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。這些貸款以已抵押物業的第一按揭作抵押。
- 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。這些貸款以後償於已抵押物業的第一或較優先按揭的按揭作抵押。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「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物業資產的個人提供。

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197,700,000港元、673,300,000港元、778,000,000港元及628,000,000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。已全數結清或撇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及未償還貸款組合明細：

	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
貸款產品								
第一按揭	90	133,889	163	523,239	259	582,430	278	481,439
第二按揭	70	62,190	129	146,738	174	192,166	166	142,027
無抵押私人	10	1,574	12	3,363	11	3,452	13	4,514
總計	<u>170</u>	<u>197,653</u>	<u>304</u>	<u>673,340</u>	<u>444</u>	<u>778,048</u>	<u>457</u>	<u>627,980</u>

附註：

1. 客戶可能在本集團開設不止一個賬戶，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分別可能大於同日實際客戶數目。
2. 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的獨特企業／個人客戶數目（即貸款賬戶的最終實益擁有人）分別為152名、273名、339名及339名。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

下表載列本集團於往績記錄期內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	貸款數額		貸款期		年利率		按揭成數 ^(附註1)	
			(千港元)		(月)		(%)		(%)	
			最低	最高	最低	最高	最低	最高	最低	最高
第一按揭	企業／個人	私人住宅物業、唐樓、	18	90,000	1	240	7.0	40.8	1	78
第二按揭	企業／個人	村屋、零售及辦公室物業、工業單位、車位及土地	20	35,000	1	192	9.0	36.0	3	80 ^(附註2)
無抵押私人	個人	無	10	765	9	120	20.0	51.2	不適用 ^(附註3)	不適用 ^(附註3)

附註：

1. 於向客戶批出貸款的日期。
2. 按本集團批出的按揭貸款金額及任何先前或已有按揭金額合計之總和佔物業抵押品估值的百分比計算。
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批出的貸款金額。

下表提供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按貸款數額劃分的貸款概覽：

於二零一一年十二月三十一日

貸款數額	貸款數目								總計	總值 千港元
	按貸款產品			按貸款抵押品種類						
	物業一按	物業二按	無抵押私人	住宅	商用	工業	其他(包括私人貸款)			
1,000,000港元以下	59	57	10	99	6	6	15	126	50,596	
1,000,001港元至10,000,000港元	28	13	—	35	—	3	3	41	95,907	
10,000,001港元至20,000,000港元	3	—	—	3	—	—	—	3	51,150	
20,000,001港元至30,000,000港元	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
30,000,001港元至40,000,000港元	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
40,000,001港元至50,000,000港元	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
50,000,000港元以上	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
總計	90	70	10	137	6	9	18	170	197,653	

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

於二零一二年十二月三十一日

貸款數額	貸款數目							總計	總值 千港元
	按貸款產品			按貸款抵押品種類					
	物業 一按	物業 二按	無抵押 私人	住宅	商用	工業	其他 (包括私 人貸款)		
1,000,000港元以下	89	93	12	159	8	11	16	194	82,722
1,000,001港元至10,000,000港元	63	34	—	82	7	7	1	97	240,818
10,000,001港元至20,000,000港元	4	2	—	5	—	1	—	6	84,700
20,000,001港元至30,000,000港元	4	—	—	4	—	—	—	4	95,100
30,000,001港元至40,000,000港元	—	—	—	—	—	—	—	—	—
40,000,001港元至50,000,000港元	1	—	—	—	1	—	—	1	44,000
50,000,000港元以上	2	—	—	—	2	—	—	2	126,000
總計	163	129	12	250	18	19	17	304	673,340

於二零一三年十二月三十一日

貸款數額	貸款數目							總計	總值 千港元
	按貸款產品			按貸款抵押品種類					
	物業 一按	物業 二按	無抵押 私人	住宅	商用	工業	其他 (包括私 人貸款)		
1,000,000港元以下	164	134	11	254	13	14	28	309	138,396
1,000,001港元至10,000,000港元	88	38	—	91	14	19	2	126	320,732
10,000,001港元至20,000,000港元	2	1	—	3	—	—	—	3	38,200
20,000,001港元至30,000,000港元	2	—	—	2	—	—	—	2	43,720
30,000,001港元至40,000,000港元	—	1	—	1	—	—	—	1	35,000
40,000,001港元至50,000,000港元	1	—	—	—	1	—	—	1	50,000
50,000,000港元以上	2	—	—	—	2	—	—	2	152,000
總計	259	174	11	351	30	33	30	444	778,048

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

於二零一四年五月三十一日

貸款數額	貸款數目							總計	總值 千港元
	按貸款產品			按貸款抵押品種類					
	物業 一按	物業 二按	無抵押 私人	住宅	商用	工業	其他 (包括私 人貸款)		
1,000,000港元以下	174	135	13	269	18	8	27	322	137,145
1,000,001港元至10,000,000港元	97	30	—	91	14	19	3	127	314,915
10,000,001港元至20,000,000港元	3	1	—	3	1	—	—	4	54,200
20,000,001港元至30,000,000港元	3	—	—	1	2	—	—	3	71,720
30,000,001港元至40,000,000港元	—	—	—	—	—	—	—	—	—
40,000,001港元至50,000,000港元	1	—	—	—	1	—	—	1	50,000
50,000,000港元以上	—	—	—	—	—	—	—	—	—
總計	278	166	13	364	36	27	30	457	627,980

向我們客戶提供的貸款年期一般介乎一個月至20年。下表載列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按貸款年期劃分的貸款概覽：

於二零一一年十二月三十一日

月份	貸款數目				總計	總值 千港元
	物業一按	物業二按	無抵押 私人			
1-6	4	—	—	4	45,200	
7-12	27	24	1	52	92,736	
13-24	1	2	1	4	446	
25-60	17	15	7	39	14,236	
61-120	25	29	1	55	28,597	
121-180	13	—	—	13	12,906	
181-240	3	—	—	3	3,532	
總計	90	70	10	170	197,653	

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

於二零一二年十二月三十一日

月份	貸款數目			總計	總值 千港元
	物業一按	物業二按	無抵押 私人		
1-6	4	3	—	7	159,200
7-12	65	52	1	118	345,469
13-24	—	1	1	2	170
25-60	24	20	9	53	19,122
61-120	35	52	1	88	62,283
121-180	23	1	—	24	34,842
181-240	12	—	—	12	52,254
總計	163	129	12	304	673,340

於二零一三年十二月三十一日

月份	貸款數目			總計	總值 千港元
	物業一按	物業二按	無抵押 私人		
1-6	4	2	—	6	96,200
7-12	101	62	1	164	499,975
13-24	4	4	2	10	2,291
25-60	32	25	5	62	21,980
61-120	64	79	3	146	89,534
121-180	20	2	—	22	24,920
181-240	34	—	—	34	43,148
總計	259	174	11	444	778,048

於二零一四年五月三十一日

月份	貸款數目			總計	總值 千港元
	物業一按	物業二按	無抵押 私人		
1-6	2	—	—	2	26,200
7-12	98	55	1	154	358,257
13-24	6	7	2	15	61,741
25-60	39	20	5	64	23,833
61-120	73	83	5	161	89,172
121-180	18	1	—	19	20,968
181-240	42	—	—	42	47,809
總計	278	166	13	457	627,980

業 務

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按揭貸款。按揭貸款申請、抵押品的價值、貸款的可按揭數額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。按揭貸款申請的審批以及貸款金額與相應利率亦由信貸委員會決定，有關詳情載於下文「貸款審批程序」一段。信貸委員會將考慮(其中包括)：

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

我們的主要按揭貸款產品為物業一按及物業二按貸款。下表載列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明細：

	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
貸款產品								
第一按揭	90	133,889	163	523,239	259	582,430	278	481,439
第二按揭	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

我們向客戶批出包括一按及二按貸款在內的物業按揭貸款，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，其活躍未償還餘額總額分別約為196,100,000港元、670,000,000港元、774,600,000港元及623,500,000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，物業一按貸款佔本集團的全部活躍未償還貸款按數目計分別約56.3%、55.8%、59.8%及62.6%，按金額計分別約68.3%、78.1%、75.2%及77.2%。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

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活躍而未償還的70、129、174及166個物業二按貸款賬戶中，除於二零一三年十二月三十一日的一個賬戶及於二零一四年五月三十一日的一個賬戶外，所有賬戶均已向銀行或財務機構(視情況而定)登記第一按揭並表示有意取得無限額貸款。

董事確認，於往績記錄期內，並無物業二按貸款借款人就設立以我們為受益人的第二按揭提供任何第一或優先承押人的同意書，以供本集團備案。董事進一步確認，於往績記錄期內，我們的第一或優先承押人並無質疑有關我們物業二按貸款的第二按揭安排有效性。未有第一承押人有關同意書可能會使我們承受風險，如第一或優先承押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或按第一或優先承押人已結清貸款後不足以彌補我們貸款的估值出售有關物業。

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押人的同意書屬現行市場慣例。然而，該等請求慣常被忽視。即使獲提供上述同意書，第一或優先承押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，董事認為欠缺同意書對我們的第二按揭貸款協議的有效性並無影響，而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查申請人的信貸記錄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於就物業二按貸款收取的利率高於就一按貸款所收取者。

一般而言，為取得無限額貸款的第一及第二按揭可向認可機構(如銀行及財務機構)及非認可機構(如持牌貸款人)登記。然而，所有由認可機構登記的無限額按揭受《物業轉易及財產條例》(香港法例第219章)(「物業轉易及財產條例」)的若干保障而非認可機構則不受上述條例保障。就我們所有物業二按貸款而言，倘第一按揭乃向認可機構登記並為取得無限額貸款，而借款人有意向該認可機構要求增加貸款，則按照物業轉易及財產條例，貸款增加的優先次序將與第一按揭相同並優先於我們的第二按揭。然而，倘有關第一按揭乃向非認可機構登記而借款人乃為向該認可機構要求增加貸款，則非認可機構並不如認可機構般受物業轉易及財產條例保障，而任何上述貸款增加的優先次序將為登記有關押記的次序。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

本集團就物業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。下表載列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：

	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								
唐樓	6	4,746	17	11,715	45	25,721	44	26,715
私人住宅物業	118	168,881	203	389,663	262	392,935	265	318,848
村屋	13	5,245	30	28,774	44	25,043	55	34,143
	<u>137</u>	<u>178,872</u>	<u>250</u>	<u>430,152</u>	<u>351</u>	<u>443,699</u>	<u>364</u>	<u>379,706</u>
商用物業								
零售	2	1,195	9	16,438	17	99,721	21	87,316
辦公室	4	1,735	9	184,090	13	157,133	15	88,067
	<u>6</u>	<u>2,930</u>	<u>18</u>	<u>200,528</u>	<u>30</u>	<u>256,854</u>	<u>36</u>	<u>175,383</u>
工業物業	9	9,290	19	36,976	33	60,466	27	50,593
其他								
車位	4	1,787	5	2,321	19	13,577	17	17,784
土地	4	3,200	—	—	—	—	—	—
	<u>8</u>	<u>4,987</u>	<u>5</u>	<u>2,321</u>	<u>19</u>	<u>13,577</u>	<u>17</u>	<u>17,784</u>
總計	<u>160</u>	<u>196,079</u>	<u>292</u>	<u>669,977</u>	<u>433</u>	<u>774,596</u>	<u>444</u>	<u>623,466</u>

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所有按揭貸款額數目約85.6%、85.6%、81.1%及82.0%，及佔於上述日期所有按揭貸款價值約91.2%、64.2%、57.3%及60.9%。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

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及二零一四年五月三十一日按抵押物業樓齡劃分的貸款概覽：

於二零一一年十二月三十一日

按揭物業樓齡	物業一按		物業二按		總計	
	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
1年以下	5	60,150	—	—	5	60,150
1年至10年	8	5,823	15	14,955	23	20,778
10年至20年	14	23,492	18	23,810	32	47,302
20年至30年	29	20,390	24	19,648	53	40,038
30年至40年	17	10,229	9	2,923	26	13,152
40年至50年	11	8,339	4	854	15	9,193
50年以上	6	5,466	—	—	6	5,466
總計	90	133,889	70	62,190	160	196,079

於二零一二年十二月三十一日

按揭物業樓齡	物業一按		物業二按		總計	
	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
1年以下	9	81,485	2	2,149	11	83,634
1年至10年	17	46,183	24	55,416	41	101,599
10年至20年	24	153,452	29	31,360	53	184,812
20年至30年	37	46,789	31	28,708	68	75,497
30年至40年	38	137,311	31	19,424	69	156,735
40年至50年	33	50,903	11	9,481	44	60,384
50年以上	5	7,116	1	200	6	7,316
總計	163	523,239	129	146,738	292	669,977

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

於二零一三年十二月三十一日

按揭物業樓齡	物業一按		物業二按		總計	
	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
1年以下	6	47,594	3	2,445	9	50,039
1年至10年	16	136,422	23	29,087	39	165,509
10年至20年	25	68,862	35	42,026	60	110,888
20年至30年	72	101,610	40	61,958	112	163,568
30年至40年	69	69,633	52	38,378	121	108,011
40年至50年	52	132,133	16	12,784	68	144,917
50年以上	19	26,176	5	5,488	24	31,664
總計	259	582,430	174	192,166	433	774,596

於二零一四年五月三十一日

按揭物業樓齡	物業一按		物業二按		總計	
	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
1年以下	4	32,000	1	1,100	5	33,100
1年至10年	16	76,647	22	16,878	38	93,525
10年至20年	29	75,682	30	40,474	59	116,156
20年至30年	60	72,253	40	27,051	100	99,304
30年至40年	81	92,023	46	26,692	127	118,715
40年至50年	57	92,143	24	28,146	81	120,289
50年以上	31	40,691	3	1,686	34	42,377
總計	278	481,439	166	142,027	444	623,466

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

下表載列貸款抵押品總值與未償還貸款及應收利息總額分別於二零一一年、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的比較資料：

百萬港元	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
未償還貸款及				
應收利息總額	200.6	681.9	787.6	637.6
貸款抵押品總值 ^(附註)	884.1	2,434.6	3,107.4	2,776.3
未償還貸款及應收利息				
總額與抵押品金額				
之間的差額	無	無	無	無

附註：貸款抵押品總值指抵押物業於相關期／年末的市值，並無考慮任何過往按揭的貸款金額是否以抵押物業作抵押。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年五月三十一日，就物業一按貸款及物業二按貸款而言，貸款抵押品的總值一直大於未償還貸款及應收利息總額，因此，未償還貸款及應收利息與向我們提供作為抵押品的任何個別抵押品價值之間並無錄得任何差額。

於往績記錄期內，本集團已取得針對11名逾期償還貸款客戶的判決結果。於最後實際可行日期，於該11宗個案中，我們可於判決後銷售六項抵押物業。然而，已出售的六項抵押物業當中的三項抵押品價值不足以抵償貸款成本，導致出現總虧損約4,100,000港元。有關這些事件的詳情，載於本節「追討欠款」一段。

無抵押私人貸款

於往績記錄期內，我們亦批出並無以任何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物業資產的借款人批出私人貸款，且其必須符合我們的信貸委員會的貸款批核標準。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出租、出售或轉讓該住宅物業。因此，居者有其屋計劃的物業資產擁有人獲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。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

作為良好風險監控措施，我們傾向提供無抵押私人貸款予擁有根據居者有其屋計劃購入的物業資產的個人，而非並無擁有任何物業資產的個人。儘管該等借款人的物業資產須遵守嚴格的限制，但我們認為彼等擁有該等資產仍優於未能提供任何物業資產作為抵押品的個人。

下表載列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以及二零一四年五月三十一日的活躍及未償還無抵押私人貸款組合的明細：

	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
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的全部活躍及未償還貸款組合按數目計分別約5.9%、3.9%、2.5%及2.8%，按金額計分別約0.8%、0.5%、0.4%及0.7%。

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90,000,000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，我們批出的貸款介乎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)申請人的整體信貸記錄及狀況、作為抵押品的相關物業資產的物業類型、狀況及估值以及該物業資產的任何過往產權負擔水平等多項因素。

一般而言，我們向客戶提供兩種貸款償還方法：(i)只付利息，據此，客戶須每月分期支付貸款的利息，並於到期時一次過償還貸放本金；及(ii)攤銷，據此，客戶須每月分期支付利息及貸款本金。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

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借貸業務總營業額分別約56.9%、54.0%、63.8%、65.5%及64.9%。下表載列我們於往績記錄期內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										
第一按揭	17,739	56.9	31,080	54.0	77,373	63.8	32,689	65.5	26,833	64.9
第二按揭	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	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)以企業法人實體借款的企業。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批出任何貸款。

業 務

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個活躍及未償還貸款賬戶。於二零一四年五月三十一日，在457個活躍及未償還貸款賬戶中，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以及二零一四年五月三十一日由個人及企業客戶持有的活躍及未償還貸款組合明細：

客戶類別	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		二零一四年	
	持有一個或以上活躍及未償還貸款賬戶的客戶數目(附註2)	千港元	持有一個或以上活躍及未償還貸款賬戶的客戶數目(附註2)	千港元	持有一個或以上活躍及未償還貸款賬戶的客戶數目(附註2)	千港元	持有一個或以上活躍及未償還貸款賬戶的客戶數目(附註2)	千港元	持有一個或以上活躍及未償還貸款賬戶的客戶數目(附註2)	千港元
個人	143	118,816	246	337,735	304	394,567	310	415	408,004	65.0
法團	9	78,837	27	335,605	35	383,481	29	8	219,976	35.0
總計	152	197,653	273	673,340	339	778,048	339	85	627,980	100.0

附註：

1. 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及二零一四年五月三十一日的活躍及未償還貸款賬戶分別可能大於同日的實際客戶數目。
2. 獨特私人個人／企業客戶數目指貸款賬戶的最終實益擁有人。

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活躍及未償還貸款賬戶分別約90.6%、89.5%、89.4%及90.8%。然而，儘管向企業客戶批出的按揭貸款數目較少，惟於往績記錄期內有關貸款的價值較高。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，每個活躍及未償還企業貸款賬戶的平均貸款值分別約為4,900,000港元、10,500,000港元、8,200,000港元及5,200,000港元，而同日每個活躍及未償還個人貸款賬戶的平均貸款值分別約為800,000港元、1,200,000港元、1,000,000港元及1,000,000港元。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

五大客戶

我們的收入來自向客戶提供貸款所收取的利息。於往績記錄期內，我們若干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（各為獨立法律實體）由一個或多個同一實益擁有人擁有。此外，個人或一批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物業資產抵押。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個企業客戶活躍及未償還貸款賬戶。然而，在按其最終或共同實益擁有人將向企業客戶收取的利息合計後，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名獨立企業客戶。

因此，我們的單一最大客戶及五大客戶（倘適用）按照向最終或共同實益擁有人或同一個人客戶收取的合計利息，經考慮其實益持有的貸款賬戶數目確定。

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（由將擁有共同實益所有權的企業／私人個人客戶／同一個人所持賬戶的所有收入合計）的合計利息收入分別約為6,800,000港元、10,200,000港元、15,400,000港元及4,000,000港元，佔我們總收入分別約21.9%、17.7%、12.7%及9.5%。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60,200,000港元、122,000,000港元、68,000,000港元及62,000,000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（由將擁有共同實益所有權的企業／私人個人客戶／同一個人所持賬戶的所有收入合計）的總利息收入分別約為10,100,000港元、21,100,000港元、32,600,000港元及10,600,000港元，佔我們總收入分別約32.5%、36.8%、26.9%及25.1%。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約為78,900,000港元、249,900,000港元、219,000,000港元及122,200,000港元，佔我們總貸款組合分別約39.9%、37.1%、28.1%及19.5%。

據董事所知、所悉及所信，於往績記錄期內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

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

戶(包括五大客戶)根據其本身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分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。

以下載列往績記錄期內五大客戶(按已批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	法團	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

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
F	法團	一般業務	物業一按及物業二按	二零一二年
A	法團	投資控股	物業一按	二零一一年
G	個人	不適用	物業二按	二零一一年
H	個人	不適用	物業一按及物業二按	二零一一年
I	法團	一般買賣	物業一按	二零一二年

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

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
F	法團	一般業務	物業一按及物業二按	二零一二年
J	法團	投資及買賣	物業一按	二零一三年
K	法團	投資	物業二按	二零一三年
L	法團	玩具製造	物業一按	二零一二年
I	法團	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
F	法團	一般業務	物業一按及物業二按	二零一二年
M	法團	買賣及投資	物業一按	二零一三年
K	法團	投資	物業二按	二零一三年
N	個人	不適用	物業一按	二零一二年
O	個人	不適用	物業一按	二零一二年

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轉介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，我們會向轉介代理提供轉介服務費。於往績記錄期內，我們的銷售團隊已發展及維持擁有35個轉介代理(據董事所知、所悉及所信，彼等均為獨立第三方)的數據庫。有關轉介代理網絡乃由銷售團隊日積月累按非正式基準開發的。在挑選轉介代理方面，我們並無具體準則。在網絡內35個轉介代理中，19個轉介代理成功一次或以上機會向我們轉介借款人。在有關19個轉介代理中，六個為從事按揭轉介業務的獨資經營者、一個為亦從事按揭轉介業務的個人客戶，而12個為從事廣泛業務(包括按揭貸款轉介及業務顧問)的公司。我們與有關19個轉介代理的工作關係介乎一至五年，且我們已與當中七個轉介代理訂立非獨家協議(詳情載列如下)。於往績記錄期內，我們與網絡內其餘28個轉介代理並無訂立任何安排或協議。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

下表概述往績記錄期內支付予轉介代理的轉介費：

	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
收取轉介費的轉介					
代理數目	4	7	9	6	2
成功轉介的交易數目	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
轉介費佔貸款價值的					
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，自轉介代理所轉介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%。向有關轉介代理支付的費用通常按其轉介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每月還款後支付。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，轉介代理轉介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%。

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提供任何獨家服務與任何轉介代理訂立任何安排，亦無就特定客戶目標與任何轉介代理訂立任何安排。然而，截至最後實際可行日期，我們已與12名轉介代理訂立協議，其中五項於二零一四年五月三十一日訂立。該等協議並無到期日，惟可以下文詳述的兩星期事先書面通知終止。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

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

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轉介服務及任何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

在轉介代理介紹的借款人獲本集團成功批核的貸款提取後，本集團將按協議所載的收費率安排(但無義務)向轉介代理支付轉介費，惟僅於本集團收到借款人的首期貸款還款後支付。

(c) 轉介費

應付轉介代理的轉物業一按介費乃按借款人按揭類別及利率所適用的貸款金額百分比而決定。於往績記錄期內，就物業一按貸款而言，轉介費率介乎貸款金額的0.3%至1.0%，而其最高費用為1,000,000港元。就物業二按貸款而言，轉介費率介乎貸款金額的0.67%至1.0%，而其最高費用為200,000港元。就董事所知、所悉及所信，彼等相信該等轉介費率符合行業標準。

此外，本集團亦於若干期間不時提供推廣費，而轉介代理於介紹新業務予本集團時亦可獲提供較高比率。於二零一三年四月至二零一四年九月期間，我們不時就物業一按貸款引入推廣轉介費，介乎貸款金額的0.7%至1.0% (惟最高費用為1,000,000港元) 以及就物業二按貸款而言為貸款金額的0.65%至3.4% (惟最高費用為340,000港元)。於二零一一年一月至二零一三年三月，並無提供推廣費。就董事所知、所悉及所信，彼等相信該等轉介費符合行業標準。

(d) 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任何轉介代理的任何糾紛事件的記錄。

此外，往績記錄期內，本集團亦向成功向本公司轉介並獲批出貸款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轉介並獲批出貸款的借款人分別有5、6、5及13名。就該等轉介，我們向作出轉介的現有客戶提供轉介費作為轉

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

介獎賞，轉介費相等於有關客戶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，本集團就成功轉介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、66,760港元及81,000港元，相關貸款金額分別約為2,900,000港元、4,400,000港元、3,300,000港元及18,300,000港元。

利率

根據Ipsos的資料及如「行業概覽－香港持牌放債服務行業市場概覽－概覽」一節所述，持牌貸款人所收取的利息往往較銀行高。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，我們對物業二按貸款收取的利率傾向高於物業一按貸款的利率，以反映與物業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，並充份考慮以下各項：

- 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，包括就貸款抵押的物業價值及質素；
- 就貸款抵押的物業的按揭成數評估；
- 就將按揭的物業已抵押的任何其他較優先抵押品的情況；
- 我們向銀行、財務機構或持牌貸款人借取資金的成本；
- 整體經濟及營商環境；
- 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。

除我們貸款協議披露的逾期罰款外，董事確認我們於往績記錄期內並無向客戶收取任何其他額外費用，而就向客戶批出的貸款所收取的實際利率已遵守監管規定。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「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				
第一按揭				
住宅物業	12.0至26.8	8.0至33.6	9.0至33.6	9.0至32.0
商用物業	12.0至32.0	9.5至16.8	9.0至16.8	9.5至16.8
工業物業	13.0至18.0	10.0至20.0	10.0至25.0	10.0至25.0
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33.6	9.0至33.6	9.0至32.0
第二按揭				
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	21.0至25.8	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				
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

我們的盈利能力與貸款產品的淨息差直接相關。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每月結餘的比率。下表載列於往績記錄期內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
				止五個月
貸款產品				
第一按揭	18.0%	14.6%	11.3%	9.7%
第二按揭	19.5%	24.3%	21.5%	18.7%
無抵押私人	33.4%	30.4%	24.4%	19.0%
整體	18.7%	18.0%	13.7%	11.9%

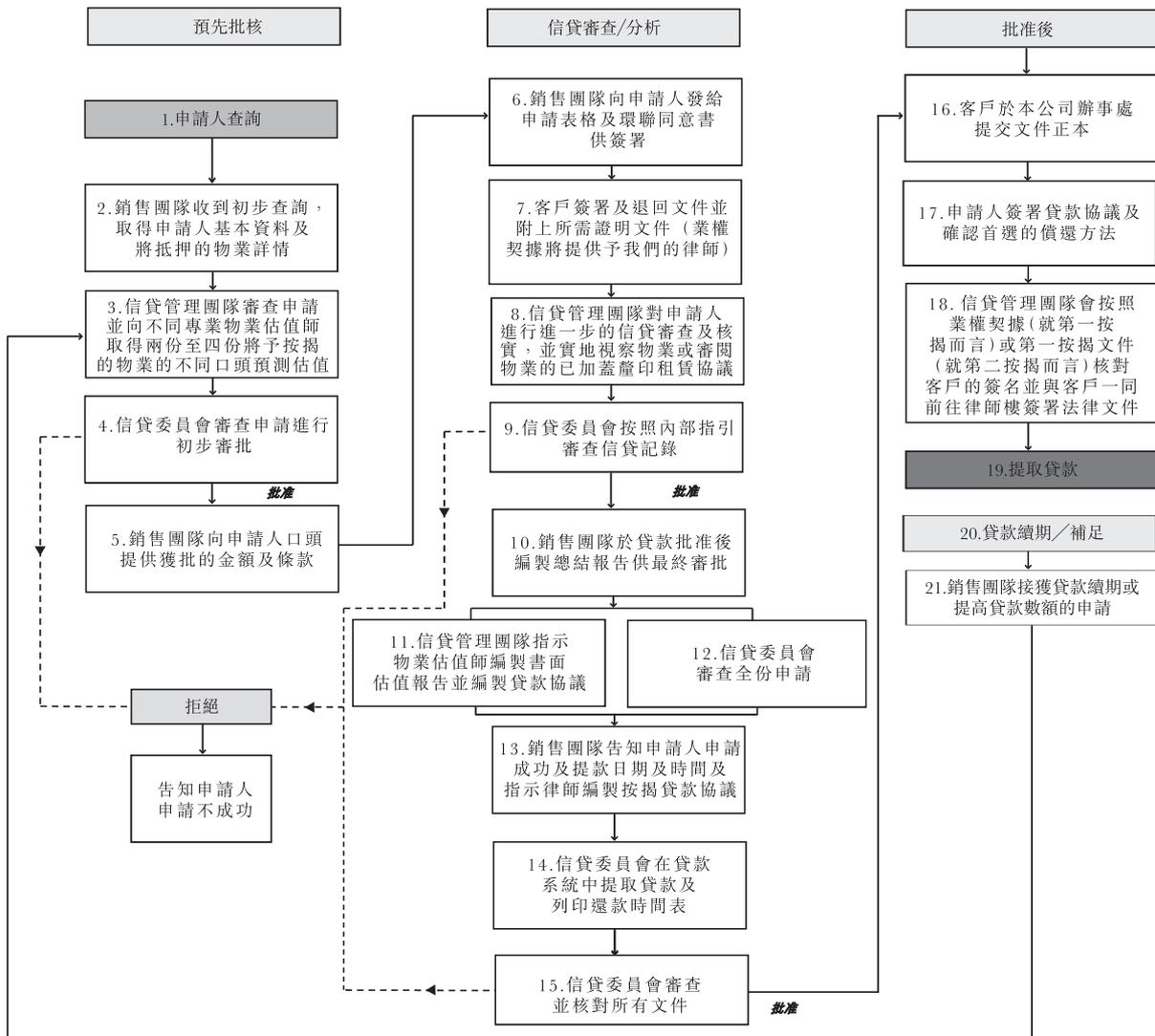
本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

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：



附註：就貸款續期／補足而言，除非從獨立專業估值師獲得的口頭估計較原貸款審批日期提供的先前書面估值減少5%或以上，否則獨立專業估值師並無實地視察物業（步驟8）以及編製書面估值報告（步驟11）。

業 務

(a) 收到申請人查詢／預先批核

我們通常從四個主要來源收到貸款申請查詢：

- 電話查詢
- 透過我們的網站 www.gic.com.hk 在網上作出的上查詢
- 轉介代理的轉介
- 過往或現有客戶的轉介

電話查詢一般來自看到我們在不同媒體平台(如電視、戶外廣告牌或網站)上的廣告而作出查詢的申請人。此外，我們的網站讓客戶可在網上作出查詢及／或向銷售團隊遞交貸款申請。

我們亦收到來自部分轉介代理的轉介及過往或現有客戶的轉介。

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，其負責取得申請人姓名、聯絡詳情、背景資料(即年齡、職業等)、所需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。儘管我們的銷售團隊可詢問客戶將予按揭物業的現有用途(即將予按揭物業乃持作自用抑或持作投資用途等)以及貸款所得款項的擬定用途，惟我們作出查詢僅供參考。我們銷售團隊一般就貸款所得款項的擬定用途收到的原因包括投資、營運資本、償還全部或部分債務、延長來自本集團的現有貸款及按揭或其他加按等。將予按揭物業的現有用途及貸款所得款項的擬定用途並非我們信貸委員會批准貸款申請的決定因素，而我們認為該等資料不會對申請者或將予按揭物業的風險狀況造成任何重大影響。

取得上述初步資料後，信貸管理團隊將透過取得四名專業物業估值師團隊於預先批核階段的二至四份口頭估值處理查詢。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。獨立專業估值師提供的該等口頭估值一般以直接比較法為基準，假設物業以現況及可即時騰空交出的情況出售，並已參考市場上可資比較的市場交易。我們選擇二至四份口頭估值中的最低者釐定將予按揭物業的估值。香港物業估值的一般方式為由獨立專業估值師以市值為基準進行估值，而香港測量師

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

學會估值準則(二零一二年版本)對市值的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎而非強迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計款項」。我們委聘的獨立專業估值師將使用直接比較法，而直接比較法的基準為以將予估值的物業與近期轉讓其法定擁有權的其他可資比較物業進行比較並作出適當調整。釐定將予按揭物業估值的最低口頭估值將於信貸審查階段以書面估值方式跟進。我們與任何該獨立專業估值師並無任何長期合約安排，亦無與彼等訂立書面協議。此外，我們亦會審閱來自地產代理及其他公開資料來源的可資比較物業交易數據，僅供參考。

最低口頭估值與書面估值的數據於往績記錄期內並無重大差異，我們並無遭到最低口頭估值數據與書面估值數據存在重大差異的任何情況。然而，我們會不時及視乎物業市場的狀況，就最低口頭估值作出5-10%折讓。該等折讓乃為審慎起見應用，以確保將予按揭物業已保守估值，並於物業市場市況逆轉時為我們提供保障，而已抵押物業的價值將足以抵償貸款價值。我們董事相信該保守的估值做法能為本集團提供較大保障及讓本集團能控制市況不明朗的風險。

相關估值(即最低口頭估值)一經釐定，銷售團隊將編制物業概要，並向信貸委員會提交資料供其預先批核。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「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	第一按揭	≤5,000	及	≤70	及	≥12
1名信貸經理	第二按揭	≤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	第一按揭	≤20,000	及	≤70	及	≥10
1名信貸經理	第二按揭	≤3,000	及	≤70	及	≥18
或	私人無抵押	≤700	及	不適用	及	≥22
2名信貸經理						
信貸委員會C						
王女士加1名信貸專員	第一按揭	>20,000	或	>70	或	<10
加1名信貸經理	第二按揭	>3,000	或	>70	或	<18
或	私人無抵押	>700	或	不適用	或	<22
王女士及2名信貸經理						

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資料及物業估值(即最低口頭估值)釐定貸款的利率。

當信貸委員會給予初步批准，銷售團隊將會通知申請人初步申請是否已成功；如成功，另通知獲批金額及條款。如申請人提出要求，載有貸款條款的貸款函件將會寄給申請人。

(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，以便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。倘申請人已租出將予按揭的物業，則我們的信貸管理團隊將要求客戶提供已加蓋厘印的租賃協議之副本以供審閱及備案，而非實地視察物業。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

此外，我們的信貸管理團隊將於預批階段透過進一步分析物業週邊同類物業的現時叫價及租金而核實估值（即最低口頭估值）。

申請人的個人資料及估值（即最低口頭估值）一經評估，信貸委員會會再次對資料進行覆核。就金額超過20,000,000港元的貸款申請，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，與律師的往來文件中亦會包括贖樓書。

我們可能不時及按個別情況以及作為向借款人提供的進一步優惠，為借款人支付有關按揭的法律費用成本，前提是該筆貸款須維持不少於六個月時間。倘該客戶擬於該段時間完結前償還貸款，則我們可要求該借款人付還該等法律費用。

我們的信貸管理團隊隨後指示獨立專業估值師提供估值（即最低口頭估值），繼而編製當中載列包括物業樓齡及物業面積等詳情在內的書面估值報告。書面估值報告連同貸款申請情況總結報告、物業摘要、貸款發放資料、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申請獲批，並安排他們到我們的辦事處或律師樓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資料輸入系統。

(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、認識你的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（就申請物業一按貸款而言）以及所有其他證明文件的經認證副本。信貸委員會將核實該等證明文件是否原件及／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文件均已按照我們的內部政策取得。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

申請人然後會簽署貸款協議(連同一份載有承諾而具法律約束力的聲明，表示申請人獲批貸款後，未經本集團事先書面同意，申請人不會透過將有關物業抵押作抵押品而自任何人取得任何額外貸款)及貸款發放表以列明其首選還款方式。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，並須於當日在律師樓簽署相關法律文件。與此同時，我們會指示律師向土地註冊處辦理按揭登記。

法律文件一經簽署，申請人將會收到貸款金額的支票(減去本公司就安排貸款產生的任何費用)。所有貸款均通過由本公司或律師開出支票而發放予借款人。本公司絕對不會以現金提取貸款，而我們一般通過銀行指示(例如自動轉賬、ATM轉賬或收取支票)收取客戶還款。

(d) 貸款後提取

我們的會計及貸款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。此外，作為我們日常業務及貸款提取後評估的一環，我們會注視香港整體物業市場的變動及活動，特別是高按揭成數的按揭，並參考市場對已按揭物業估值的影響。信貸會議每週舉行，以討論本集團的最新物業交易以及物業市場的市場趨勢及流動資金。

每月監察

我們的信貸團隊注視來自政府公布及其他公開資料來源的物業價格指數以及每月物業交投量，並每月向我們的管理層匯報。此外，作為我們貸款及信貸風險監察程序的一環，我們的信貸團隊編製一系列每月報告，內容包括(i)所有現有貸款賬戶的綜述；(ii)所有高度集中貸款(即佔本集團整個貸款組合2%或以上的貸款賬戶)以及按揭成數逾75%的貸款賬戶的綜述；及(iii)按揭成數超過80%的貸款賬戶的還款狀況綜述。該等報告提供有關我們貸款組合的概覽，並有助我們監察物業市場的每月變動，以及該等變動對我們集中度較高以及按揭成數較高的貸款的影響(如有)。評估物業市場的變動時，我們的信貸管理團隊將參考下列各項(a)有關物業於土地註冊處的買賣價記錄；(b)物業代理提供的同類物業近期交易價格；及(c)香港商業銀行網站提供的物業估值工具。該等參考資料隨後與貸款批核日期所得已抵押物業書面估值作比較，以為管理層提供有關該等物業估值變動(如有)的詳情，從而透徹我們貸款組合的潛在信貸風險。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

倘出現不景氣，即我們參考資料與獨立專業估值師於貸款批核日期提供的書面估值之間出現5%或以上的減幅，則我們須委聘獨立專業估值師於最近適用時間為該等物業編製一份新書面估值。倘新書面估值顯示與原書面估值相比出現5%或以上減幅，則會要求客戶償還其部分未償貸款（連同任何逾期款項），以確保貸款維持在我們接納的按揭成數範圍內。

於往績記錄期內，由於就14名客戶的參考資料較書面估值減少5%或以上，因此我們要求彼等償還部分未償貸款。所有該等償還部分款項的要求均於截至二零一三年十二月三十一日止年度作出。倘客戶未能或無法遵守該償還部分款項的要求，我們會要求客戶提供額外抵押品，以降低其未償貸款的按揭成數。倘客戶無法提供任何額外抵押品，我們將終止貸款協議，並且透過向客戶介紹其他貸款人作重新融資要求客戶償還貸款本金連同任何未償還利息。

於往績記錄期內，在14名因參考資料較書面估值減少5%或以上而被要求償還部分款項的客戶中，五名已償還部分款項，但九名客戶未能遵守該要求。因此，我們已終止與該九名借款人的貸款協議，而未償貸款本金總額及未償利息付款於該等客戶各自的協議被終止當日分別為約21,700,000港元及300,000港元。然而，在善意之下，本集團協助該九名客戶尋找其他持牌貸款人。該等持牌貸款人全部為獨立第三方。我們認為彼等屬有意承接相關貸款的具聲譽的放債人。因此，就董事所悉，各九名客戶能夠向持牌貸款人（九名中有七名）或銀行（九名中有兩名）取得新貸款，並且已向我們悉數償還貸款本金及未償還利息。本集團並無就作出有關介紹收取任何費用。

年度監察

作為我們貸款提取後信貸風險監察程序的一環，我們已委聘獨立專業估值師就我們貸款組合中已抵押物業於各財政年度完結時提供書面估值。該等估值將與貸款批核日期釐定的已抵押物業估值進行比較，這不僅為我們提供有關物業市場變動的概覽，亦有助我們個別監察整個貸款組合的信貸風險，以及確保已抵押物業的價值保持在本集團可接受的按揭成數範圍內。該等程序亦有助我們評估貸款及應收利息減值評估核備。

我們的高級管理層亦會定期聚首討論營運事宜，例如按揭成數（包括高按揭成數的貸款賬戶）、貸款續期以及香港物業價格指數變動。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

有關逾期付款的詳情，請參閱下文「追討欠款－處理拖欠貸款及利息的程序」一節。

典型物業－按揭及二按貸款協議的主要特點

(a) 法定押記

鑒於我們同意向按揭人發放貸款以及作為償付還該筆貸款的抵押品，按揭人同意通過第一或第二法定押記將所述物業抵押予本公司。

(b) 利息

按揭人／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

按揭人／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，我們將向按揭人／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。

(e) 導致協議終止事件

倘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) 按揭人／借款人於到期日拖欠還款

(ii) 按揭人／借款人提供的信息或資料屬虛假或不完整

(iii) 按揭人／借款人身故或破產

(iv) 按揭人／借款人及其物業發出執行令狀或扣押財物

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

(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

按揭人／借款人須向我們補償因執行或保留貸款協議訂明的任何權利所涉的一切合理成本及開支，包括就追討按揭人／借款人根據貸款協議應付的款項而聘請法律顧問及／或收款或其他代理產生的所有成本及開支。

(h) 逾期罰款

倘按揭人／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，直至還清拖欠的款項為止。

(i) 現金分紅

我們根據特定產品計劃提供現金分紅。視貸款數額而定，我們將提供1%的現金分紅，上限為10,000港元。我們將於發放貸款日期支付除貸款資金之外的現金分紅。倘借款人／按揭人在發放貸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

倘貸款的本金額在任何時候超過已抵押物業市值的既定按揭成數，按揭人／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成數以內。

(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查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物業資產的個人提供該類貸款，因此，我

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

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私人貸款申請人須前往律師樓簽署貸款協議。

典型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屬虛假或不完整

(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

借款人須向我們補償因執行或保留貸款協議訂明的任何權利所涉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一切成本及開支。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

(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，他們須負責支付逾期罰款，直至還清拖欠的款項為止。

(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。

貸款續期

客戶不時會向我們尋求延續貸款。一般而言，倘貸款本金預期於一個月內到期，我們的銷售團隊將聯絡客戶，告知其該筆貸款即將到期。倘客戶擬延續其貸款，而為確定該等貸款能否續期，我們將對客戶以及已抵押物業進行審查及評估，方式與我們考慮新貸款時所採納者大致相同。我們的信貸管理團隊將審閱物業代理提供及自公開資料來源取得的同類物業交易數據、要求二至四名獨立專業估值師作出口頭估值，並將初步續期申請連同最低口頭估值轉交我們的信貸委員會審查。獲初步批核後，客戶將獲通知，而有關文件將送交客戶(包括環聯同意書)，以進行有關信貸審查。由於客戶已將物業按揭予我們，我們未必就已抵押物業進行任何額外或進一步實地視察。倘客戶已將已抵押物業租出，我們的信貸管理團隊將要求客戶提供已加蓋厘印的租賃協議副本，以供審閱及備案。而且，除非口頭估值較獨立專業估值師於原貸款批核日期提供的書面估值減少5%或以上，否則我們不會向任何獨立專業估值師獲取新書面估值。待我們的信貸委員會批准續期申請後，客戶將獲邀請到我們的辦事處簽署續期協議。

此外，我們將考慮(其中包括)客戶現有貸款的還款記錄(特別是有否任何延遲或拖欠情況)，不論已向我們抵押的物業及香港物業市場有否任何重大變動。普遍而言，除貸款年期及利率外，或在借款人的要求情況下，貸款按與現有貸款相同的標準條款續期。主要條款(如延長或縮短年期或利率變動)待借款人作出要求及我們信貸委員會批准後方會作出修訂。就政策而言，本集團於所有未償還利息付款獲償還前將不會為利息付款已逾期的客戶的貸款續期。然而，並無規定須於貸款續期前悉數償還本金(不論其以攤銷償還或於到期時全數償還)。於往績記錄期內，本集團已接獲10宗、18宗、35宗及17宗貸款續期申請，價值相當於約51,600,000港元、75,000,000港元、253,100,000港元及34,500,000港元，全部均已成功批出及續期。而且，於往績記錄期內，本公司於所有未償利息付款獲清償後方為貸款續期。並無就各貸款賬戶獲批的續期次數訂立上限。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

貸款補足

客戶可不時要求於初步提取貸款後提高或補足其貸款數額。補足貸款的申請須進行與新貸款申請程序類似的一般信貸審查及批核程序，而其與上文詳述的貸款續期申請的程序大致相同。

倘擬獲取的額外貸款金額將按揭成數提升至70%或以上，則我們可能要求客戶提供額外入息證明。除我們信貸委員會的一般考慮因素外，我們亦可能考慮客戶的現有貸款償還記錄，以及彼等有否任何逾期還款的記錄。與貸款續期不同，貸款補足於現有貸款逾期支付或款項未償還的情況下仍可獲批，原因為逾期支付或未償款項將於貸款補足申請成功後的額外貸款金額中直接扣除。倘客戶過往曾有逾期支付記錄，則會向客戶收取介乎1%至3%的額外利率。除非對按揭成數造成影響，否則客戶可申請補足的次數不受限制。

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手機／電子訊息再次提醒
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通知書
10至11週	倘借款人對我們的要求並無給予反應或無法聯絡，我們或會考慮採取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

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

逾期	行動
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	我們會指示律師申請執行判決

根據本集團的政策，我們不會委託收數公司協助追討欠款，因此我們於往績記錄期內並無委託任何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4.1%已逾期。於往績記錄期內，本集團已取得針對合共11名逾期償還貸款借款人的判決結果。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截至二零一四年五月三十一日止五個月，該11名借款人的未償結餘總額分別約12,500,000港元、27,400,000港元、18,800,000港元及20,000,000港元，而抵押物業的總值則分別約60,600,000港元、73,000,000港元、45,100,000港元及45,800,000港元。該11名借款人於最後實際可行日期的狀況概述如下：

個案	客戶類別	於二零一四年 五月三十一日 的未償／逾期 結餘總額 (千港元)	按揭物業 於二零一四年 五月三十一日 的市值 (千港元)	最終損失 (千港元)	於最後實際 可行日期的狀況
1	企業	757	15,000	無	待和解
2	個人	329	2,150	無	待和解
3	個人	1,466	2,600	無	已償還貸款—二零一四年十月
4	個人	16,450	23,000	無	售出物業—二零一四年十月
5	個人	1,027	3,000	無	售出物業—二零一四年九月
6	個人	—	不適用	3,848	售出物業—二零一四年二月
7	個人	—	不適用	無	售出物業—二零一三年六月
8	企業	—	不適用	135	售出物業—二零一二年十二月
9	企業	—	不適用	135	售出物業—二零一二年十二月
10	個人	—	不適用	無	已償還貸款—二零一二年十月
11	個人	—	不適用	無	已償還貸款—二零一二年六月

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

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，已逾期但並無減值的應收利息分別約為1,100,000港元、4,700,000港元、5,900,000港元及6,500,000港元，其中3,700,000港元於最後實際可行日期已清償。

銷售及市場推廣

我們的客戶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
- 網上橫幅標語廣告
- 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，並出席我們的廣告宣傳活動。

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4,800,000港元、15,200,000港元、14,300,000港元及8,500,000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，各類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活動，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傳媒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。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

資金來源

與受金管局規管的認可機構不同，這些機構可透過接受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從一家銀行、財務機構及一名持牌貸款人（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358,800,000港元、497,800,000港元、416,000,000港元及317,600,000港元。控股股東提供的所有墊款將於上市前透過資本化方式清償。

外部融資

除上述控股股東墊款外，於往績記錄期內，我們從一家銀行、財務機構及一名持牌貸款人（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，來自上述銀行、財務機構及持牌貸款人的借款分別約為零港元、456,900,000港元、317,500,000港元及293,800,000港元。於最後實際可行日期，我們有一筆欠一名持牌貸款人的未償還貸款融資，但並無欠任何銀行或財務機構的未償還貸款，亦無與之訂立任何融資安排。

於往績記錄期內，本集團為壯大其業務及特別是擴充我們的貸款賬簿組合取得外部融資。我們最初從一間銀行及一間財務機構（具體而言為一間有限制持牌銀行）取得該筆融資。然而，於融資到期後，本集團知悉有關銀行及財務機構未能為融資續期。由於金管局為免物業市場過熱而採取若干行動或措施，董事相信銀行及財務機構面臨減低按揭融資業務風險的壓力，而這包括向本集團等按揭融資企業貸款。

於該等貸款融資分別於二零一四年一月及二零一三年十月完全清償後，我們尋求向一名獨立第三方持牌貸款人取得融資。我們於往績記錄期內取得的融資包括一系列循環有期貸款，貸款以多種抵押品擔保，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次級按揭。根據Ipsos的資料及如本文件「行業概覽－香港持牌放債服務行業市場概覽－概覽」一節所載述，持牌貸款人所收取的利息往往較銀行高。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

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、585,000,000港元、1,185,000,000港元及500,000,000港元。於最後實際可行日期，除下文所述提供予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內提供的融資包括一系列上限為500,000,000港元的循環有期貸款，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上市前獲解除，並由本公司的公司擔保所取代。該融資的主要條款如下：

- 原融資函日期： 二零一三年十二月二十三日
- 融資期限： 首次提取起計12個月
- 擔保人： 王女士
- 融資金額： 500,000,000港元
- 利率： 香港上海滙豐銀行有限公司（「滙豐」）所報現行港元最優惠利率，另加每年2%
- 提取： 每次提取額最低為1,000,000港元。
- 抵押品：
1. 本公司為取得應向本公司客戶收取的貸款而就向本公司押記／抵押的有關物業的第一法定押記／按揭不時向獨立第三方持牌貸款人簽立次級押記／次級按揭。
 2. 王女士將簽立的無條件、持續及不可撤回的擔保。
- 承諾：
1. 本公司須將按揭成數維持在應收其客戶貸款的總本金額對客戶根據第一法定押記／按揭（於任何時候維持向獨立第三方持牌貸款人作次級押記／次級按揭不多於70%）向本公司押記／抵押的物業的總市值。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

2. 本公司承諾應收其客戶貸款的利率(有關物業由本公司次押／次按予獨立第三方持牌貸款人為抵押品)不得少於滙豐所報現行港元最優惠貸款利率另加每年7%。

終止： 融資須受獨立第三方持牌貸款人可按要求償還及按其全權酌情審閱、修訂及／或取消融資的凌駕性權利所規限。

於二零一四年五月三十一日，我們的貸款組合中約有288,100,000港元向獨立第三方持牌貸款人作次級押記／次級按揭，約佔本集團整個貸款組合約627,000,000港元的45.9%，以及約佔本集團物業一按貸款組合約481,400,000港元的59.8%。

於最後實際可行日期，我們從該獨立第三方持牌貸款人獲得的可提取未動用融資約為178,000,000港元。於二零一四年十一月十二日，本集團與該獨立第三方持牌貸款人訂立協議以按與上文所述等同的條款續訂上述融資至二零一五年十二月。

於本集團的業務營運過程中，本集團與我們的借款人之間的按揭協議的標準條款均不時有所變動及修訂。目前，本集團與我們的借款人所訂立的大部分現有按揭協議中均包含一條標準「繼任人及轉讓」條文，該條文(其中包括)給予我們權利可向任何人士轉讓在按揭中我們的全部或任何部分權利、所有權及權益的條款，而借款人按按揭相關條款的相同條款及就相同目的委任各本集團的繼任人為彼等的受權人。因此，透過訂立本集團的現有按揭協議，借款人給予我們其明示的同意將彼等的物業次按予一名第三方。然而，本集團與我們的借款人過往所訂立的若干按揭協議有可能並無載有上述條款。

就此而言，根據我們的外部法律顧問黃文傑先生(資深大律師)的法律意見認為，我們有權將我們借款人的物業進行次級按揭，不論按揭協議有否載列有關給予我們權利可向任何人士轉讓按揭中其權利、所有權及權益的條文，且就有關次按安排而言尋求借款人的事先書面同意乃屬不必要。根據黃文傑先生的法律意見認為，該次按安排將借款人授出的按揭抵押權益以獨立第三方持牌貸款人為受益人進行押記或轉讓，而該次按安排無意給予亦不會給予獨立第三方持牌貸款人任何超過我們根據借款人授出的相關按揭下所有權享有的

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

權利、權力及／或利益。此外，根據黃文傑先生的法律意見認為，倘本集團拖欠向獨立第三方持牌貸款人付款，則有關物業已次按予獨立第三方持牌貸款人的借款人將毋須承受任何額外法律風險。

下表概述於最後實際可行日期本集團來自控股股東和一名獨立第三方持牌貸款人的借款：

放債人	實體類別	協議日期	貸款／墊款 概約金額 (港元)	性質	利息	期限／到期日
控股股東	不適用	不適用	390,000,000	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	二零一四年 十一月十二日	322,000,000	循環 有期貸款	滙豐銀行 現行港元 最優惠 貸款利率 加2.0%	二零一五年 十二月 三十一日

上市後，董事預期我們的貸款業務將主要透過我們的保留盈利及股本、[編纂]所得款項淨額及來自獨立第三方持牌貸款人的貸款提供資金。然而，我們預計於短期內，我們的業務不會透過銀行、財務機構或控股股東墊款提供資金。

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。

作為我們控制上述風險所採取的措施的一部分，我們自成立以來以及於整段經營期間內已制訂各項內部控制程序且我們擬定期改善該等程序，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《放債營運守則》；(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規例。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。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

信貸風險管理

控制批出按揭貸款時的風險

向客戶批出的按揭貸款乃以物業資產作抵押以減低信貸風險。我們的貸款審批程序(載於本文件「貸款審批程序」一節)旨在有效控制上述風險。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)一般接受的按揭成數。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貸記錄及狀況、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20,000,000港元的貸款而言，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，請參閱本文件「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，客戶須簽立一份載有承諾而具法律約束力的聲明，表示客戶獲批貸款後，未經本集團事先書面同意，其不會透過將有關物業抵押作抵押品而自任何人取得任何額外貸款。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。

我們主要透過付費申請由主要提供物業交易資料的獨立第三方提供的物業提示及資料服務監察客戶遵守承諾的情況。根據自土地註冊處所得資料，該服務提示我們有關已加入我們的監察名單的已抵押物業的產權負擔變動。倘已抵押物業的產權負擔有任何變動，我們的信貸行政部主管將會收到物業提示及資料服務供應商發出的電郵，通知我們任何該等變動。

倘我們接獲上述提示，我們將聯絡該客戶以了解情況。倘有關提示顯示客戶就第一或先前所訂按揭增加貸款額，我們可能終止有關按揭安排及要求客戶立即悉數償還貸款。

業 務

儘管物業提示及資料服務協助確認已抵押物業可能出現的法定狀況變動，惟我們知悉在部分情況下，有關提示或會不適用。其中一個可能出現的例子是一名人士以「無限額」第一按揭自銀行或財務機構取得貸款。倘借款人其後要求增加貸款額，而該銀行或財務機構並未登記有關已抵押物業的任何額外押記，土地註冊處系統或不能將所增加貸款確認為物業的法定狀況變動。

然而，董事認為本集團在上述情境涉及的風險乃屬於低：

- (i) 據我們的董事所知、所悉及所信，董事明白，按照銀行慣例，倘銀行及財務機構知悉客戶其後將已獲按揭的物業抵押作抵押品以另一承按人取得額外貸款，其不會向該客戶提供任何額外融資；
- (ii) 銀行及財務機構由金管局規管而金管局則對銀行的物業按揭借貸活動施加限制。因此，董事知悉，倘客戶要求本集團提供物業二按貸款，客戶很可能因(其中包括)銀行及財務機構不能借取超逾金管局所限定按揭成數的貸款的內部限制而難以向第一或先前承按人取得額外融資；及
- (iii) 鑒於持牌貸款人收取的利率傾向高於銀行及財務機構收取的利率，故倘客戶無法自現有(及很可能較商宜)來源獲取融資時，邏輯上其將尋求較昂貴的融資。根據我們從處理貸款申請手續過程中得悉的客戶背景資料，我們大部分借款人因無法自現有銀行獲取額外或延期融資，而以高於其第一或先前承按人收取的利息成本向我們申請物業二按貸款。

因此，董事認為借款人要求第一或先前承按人增加貸款的可能性極微。據我們的董事所知、所悉及所信，並無客戶尋求自第一或先前承按人增加貸款的情況，而於往績記錄期，我們亦未因增加第一或先前按揭貸款而終止任何與客戶訂立的貸款安排。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「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批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											
	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	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)									
第一按揭												
住宅	71	1%至74%	不適用	134	2%至77%	不適用	195	1%至73%	不適用	210	1%至77%	不適用
商業	4	23%至71%	不適用	11	28%至68%	不適用	22	5%至67%	不適用	28	1%至58%	不適用
工業	7	24%至64%	不適用	13	10%至66%	不適用	24	14%至71%	不適用	25	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74%	不適用	163	2%至77%	不適用	259	1%至73%	不適用	278	1%至77%	不適用
第二按揭												
住宅	66	4%至74%	1%至50%	116	3%至71%	1%至43%	156	4%至73%	1%至51%	154	4%至80%	0.2%至48%
商業	2	57%至59%	5%至21%	7	5%至68%	2%至27%	8	5%至69%	3%至46%	8	5%至69%	3%至46%
工業	2	46%至47%	26%至31%	6	27%至55%	8%至18%	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	4%至74%	1%至50%	129	3%至71%	1%至43%	174	4%至73%	1%至51%	166	4%至80%	0.2%至48%
整體	160	1%至74%	1%至50%	292	2%至77%	1%至43%	433	1%至73%	1%至51%	444	1%至80%	0.2%至48%

附註：

- 按揭成數指本集團批出的按揭貸款價值佔已抵押物業價值的百分比，已於有關期間完結時評估，可能與貸款批出日期的按揭成數不同，原因為於有關期間完結時的已抵押物業估值有變所致。
- 按揭成數(不包括先前按揭)指本集團批出的按揭貸款價值佔已抵押物業價值的百分比，已於有關期間完結時評估並已減除先前或原有的按揭，可能與貸款批出日期的按揭成數不同，原因為於有關期間完結時的已抵押物業估值有變所致。

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，防止按揭物業的評估價值可能回落。然而，我們可不時提供七成以上按揭成數的貸款。於往績記錄期內，我們於批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基準的貸款申請時，除本節「按揭貸款」一段所述的通常信貸考慮因素外，我們還考慮(其中包括)根據申請人的供款佔入息比率來評估其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

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

請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(須待我們信貸委員會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證明資料。

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物業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批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
第一按揭				
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%	2	5	2	1
85.0%以上	—	0	0	0
	90	163	259	278
第二按揭				
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	63
70.1%至85.0%	6	1	4	6
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。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

上表所列我們於往績記錄期內批出的按揭成數高於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，該等按揭貸款的未償還結餘分別約為12,600,000港元、56,700,000港元、22,100,000港元及9,700,000港元。

控制批出無抵押私人貸款時的風險

我們批出私人貸款的審批程序與批出按揭貸款的程序大致相同。儘管私人貸款並無以物業資產抵押來降低信貸風險，惟我們已採納一套程序以有效控制相關風險。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貸記錄及狀況，尤其是他們於申請時的入息水平以及整體市況。

控制壞賬風險

作為常規運作的一部分，銷售部會每週編製一份報告，內容有關已批出貸款以及向客戶批出的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，當我們察覺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，我們於每個季度結束時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以全數撥備調整，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

本集團於日常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面臨的上述風險。我們已確定多項與(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。風險一經確定、分類及決定優先次序，我們將分配資源確保有關風險受到監察。

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。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

重大風險須即時向我們的主席兼總裁匯報。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例行為。此政策確保本集團已就對此類事項進行公平而獨立的調查並採取合適的跟進行動作出妥善的安排。

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，聲稱本集團於二零一三年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。有關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實施，但我們的信貸管理團隊已進行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制度進行定期檢討，並隨着我們業務壯大將持續改善並優化該等制度，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營運風險管理程序，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，委員會負責監督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、規則及規例進行提交的月度報告。此外，我們擬聘請一名內部法律顧問以監督本集團的整體法律、企業管治及合規事宜，並就提升及改善我們企業管治、風險管理、業務創新以及業務及經營其他方面作出建議。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

由於本公司於發現當時的申請人遭提出初步訴訟時(i)已對當時的申請人進行一切一般身份及信貸評估；(ii)就將予按揭的物業及車位進行一切相關土地登記檢查；(iii)透過我們的信貸檢查發現訴訟後，已與我們的律師商討向當時的申請人提出的訴訟；(iv)已接獲我們的律師確認，物業並無產權負擔，故有關訴訟不會影響當時申請人抵押品的有效性；及(v)已與向我們介紹當時申請人的轉介代理討論訴訟事宜，故我們的董事相信我們的內部監控措施於當時足以查明及處理有關事宜。

然而，自我們遭提出申索後，我們已實施若干內部監控措施，其中包括(i)拒絕可能於任何法律訴訟中屬於被告的申請人於未來提出的任何申請；(ii)設立內部監控委員會於本集團日常營運過程中監督一切合規相關事宜；及(iii)招聘一名內部法律顧問監督本集團的整體法律、企業管治及合規事宜。因此，董事信納我們的內部監控措施足以有效應付法律程序。考慮到上述各項，獨家保薦人亦信納我們因應該等法律程序而加強的內部監控措施屬充足及有效。

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況下，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，以將任何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委員會以及與董事的溝通，財務總監可透徹了解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量，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批出新貸款，我們認為我們將擁有足夠現金於任何時間向我們的放債人還款，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。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

法律及監管風險

遵守放債人條例

上文「貸款審批程序」一段所述的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」摘錄，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規例。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「典型物業一按及二按貸款協議的主要特點」一節所述，我們的貸款協議載有條款規定於最後還款日期，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》(詳情載於本文件「規例－相關規例、其他相關法律及規例」一節)執行。我們的外部法律顧問麥兆祥先生(大律師)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。根據打擊洗錢條例，「金融機構」指(a)認可機構、(b)持牌法團、(c)獲授權保險人、(d)獲委任保險代理人、(e)獲授權保險經紀、(f)持牌金錢服務經營者或(g)郵政署署長。由於本集團並非以上述任何形式經營，按照打擊洗錢條例的定義，我們並非金融機構。此外，本集團既非受金管局規管的認可機構，亦非證券及期貨條

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

例所指的持牌法團。儘管我們毋須採納金管局指引及證監會指引所載的相關運作範圍內實施政策、程序及控制措施，但我們會在所有方面遵從持牌放債人公會指引，以致力恪守打擊洗錢條例的原則及規定。

持牌放債人公會為一組持牌貸款人註冊成立的非牟利及非政治組織，其尋求(其中包括)保障及加強香港持牌貸款人(本集團為其中成員)的整體權益。持牌放債人公會發出持牌放債人公會指引，參考打擊洗錢條例，並提述與持牌貸款人相關及適用的打擊洗錢條例內容)。如持牌放債人公會指引所述，該指引構成放債營運的自願而非法定《放債營運守則》(如下文所進一步詳述)一部分，乃持牌放債人公會為對放債人作出指引而發出。董事確認，據彼等所知、所悉及所信，本集團已遵從《放債營運守則》所載的最佳應用條文，包括持牌放債人公會指引的各方面。

為防止及查明洗黑錢及恐怖分子資金籌集活動(如適用)及遵守持牌放債人公會指引，我們已在經營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。

我們有關防止及查明洗黑錢及恐怖分子資金活動的政策及程序載列如下：

(a) 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「認識你的客戶」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、銀行轉賬或自動轉賬形式償還所有貸款。

本集團使用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、數據及資料來確定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前往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批出。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

作為我們一貫的做法，相關盡職審查程序須於我們與客戶有任何業務往來前完成。

(b) 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，須在合理情況下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。在確定可疑客戶或交易時，我們會集中核實客戶的身份，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)，以及他們所提供物業的擁有權及業權。

當我們審視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量，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)。

(c) 備存記錄

我們按照私隱條例(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際記錄。作為良好做法，我們會將所有實際記錄儲存在我們的物業內一個安全的房間，以備不時之需。

我們不會為客戶開立或保留任何匿名或虛假賬戶。

(d) 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關、以及貸款業務及現行法例及實務方面的實際及專業培訓。

董事認為，於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，本集團與打擊洗黑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洗黑錢事件，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放債人或客戶於上述期間內曾進行任何實際或涉嫌洗黑錢活動。我們已密切關注法定框架，並一直且將繼續遵守相關規例及指引。

業 務

《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數據；(ii)要求我們的客戶知悉彼等根據私隱條例享有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。

《放債營運守則》(「守則」)

守則由持牌貸款人公會(並非法定)頒佈。守則的重要性在於當中載有最佳貸款服務慣例，且預期持牌放債人公會成員將會遵守，守則的主要條文轉載如下：

- (i) 在適用情況下，條款及條件應重點說明客戶使用某項服務的有關利率(或釐訂這些利率的基準)，以及客戶因使用該項服務而須承擔的責任和義務。在擬定服務條款及條件時，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)的財政事務視作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。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條款及條件，如利率及還款年期；
- (iv) 持牌貸款人應實施適當的制度及程序，挑選收數服務供應商及監察其表現。持牌貸款人亦應制訂程序處理客戶的投訴，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
- (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

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

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，其中包括(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投訴供內部處理之用。有關投訴隨後會向我們的高級客戶關係經理匯報，由其立即將之向信貸管理團隊報告，最後上報總裁。高級管理層定期審視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，冀能更好地滿足客戶的期望。

檢討內部監控制度

自我們建立業務以來，董事一直致力確保本集團的業務及營運乃以專業方式進行，務求在制訂及執行有效信貸評估、信貸審查及內部監控制度及政策時將所承受的信貸及其他風險降至最低。該等政策及程序(包括我們的貸款組合監察程序及控制措施)乃於我們的營運過程中制訂、改進及加強，並將隨著我們的業務成熟而繼續改進及加強。我們的正式政策及程序一直持續執行，惟於正式貸款監察程序及控制措施獲具體執行前，我們的貸款組合乃根據特別需要針對具體事宜進行監察。為進一步提升該等程序及制度的水平，我們已於二零一三年九月委聘一間獨立第三方國際顧問公司擔任我們的內部監控顧問，檢討本集團的管理及會計程序及內部監控環境，並就我們的政策及程序提供一般意見。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

內容監控顧問就我們實體及業務層面流程控制措施所作出的若干主要觀察及建議概述如下：

已發現的不足之處	建議	執行／回應
實體層面		
並無正式機制監察有否遵守下列範疇的上市規則：(i)刊發及公布中期報告及業績；(ii)回覆監管機構的查詢；及(iii)遵守有關上市規則及監管規定	管理層須制定框架發現、監察及報告證券及期貨條例規定的內幕資料	已制定納入有關上市規則、打擊洗黑錢及貸款事宜所有政策、守則及規定的規則及規例
	管理層應制定一個相關的監察機制及控制程序協助確保遵守上市規則的財務報告規定	已制定納入內幕資料政策的正式合規手冊
	應指派員工負責查明來自不同來源的財務報告規定變動	我們的公司秘書已獲委任向本公司提供公司秘書及上市規則合規服務
業務流程層面		
並無專責人員負責監察有否遵守放債人條例	制定監察機制及控制程序，以(i)確保遵守放債人條例；及(ii)確定及傳達有關法律及規例的變動	信貸管理主管已獲指派負責遵守放債人條例
並無正式監察措施以確保經考慮所有費用及收費後，貸款的實際利率不超過每年60%	設立監察機制以確保所有貸款的實際利率不超過每年60%	除我們現有以確保並無貸款以超過每年60%的利率批出的監控措施外，一名信貸管理專員將於接獲贖回要求或貸款完結後，經考慮所有其他費用及收費後計算實際利率，以確保任何貸款的實際利率不超過每年60%

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

已發現的不足之處	建議	執行／回應
並無制定足夠的監控措施預防及發現洗黑錢活動及打擊恐怖分子資金籌集	<p>制定監察機制及控制程序以協助確保本集團將不會被用作洗黑錢及恐怖分子資金籌集工具，及須制定正式政策及程序</p> <p>每月對可疑交易進行審查</p> <p>員工教育及培訓</p>	<p>已在信貸守則中加入打擊洗黑錢及恐怖分子資金籌集指引以及匯報可疑交易的範本</p> <p>信貸管理主管已獲指派負責遵守有關打擊洗黑錢及恐怖分子資金籌集活動的規定</p> <p>已為員工安排有關打擊洗黑錢及恐怖分子資金籌集活動的培訓</p>
並無釐定中期壞賬撥備或比較定期進行審查	<p>應更頻密審查壞賬撥備</p> <p>應增加財務手冊內容以涵蓋有關壞賬監察的控制</p>	<p>財務總監現時根據已更新的財務手冊每季審查壞賬撥備</p>
進行年終個別評估時並無委聘外部測量師進行物業估值	<p>管理層於進行年終個別評估時應委聘外部測量師進行物業估值</p>	<p>已委聘外部測量師進行截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一三年十二月三十一日止年度的歷史物業估值</p> <p>展望將來，將委聘一名外部測量師進行年終個別評估</p>
所有銀行付款均毋須兩人簽署，而任何銀行付款僅需一人(即董事總經理)簽署	<p>應強制規定任何金額的銀行付款均須由兩人簽署</p>	<p>所有簽署授權，不論金額，均須由兩人簽署，包括王女士(其中一個銀行賬戶除外，其涉及金額相等於或少於5,000,000港元)另加任何一名高級信貸經理／信貸經理／財務總監</p>

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

已發現的不足之處	建議	執行／回應
全面提升IT環境	管理層應就主要的IT流程制訂、記錄及執行政策及程序	已制定IT手冊，當中涵蓋各項主要政策及程序，例如IT基礎設施、數據備份、密碼、互聯網及電郵政策、程式更改政策等
	與IT服務供應商訂立的服務協議應改善至包括IT服務供應商的明確責任及義務以及保密要求等重要條款	已與IT服務供應商簽立新服務協議，具體條款包括IT服務供應商的角色及責任、服務範圍及保密條款，並將每年更新
	須制定正式災難復原計劃並納入經營手冊內，以及定期進行演練	已制定災難復原計劃

內部監控顧問就上述實體層面及業務流程層面監控措施提出的所有建議均已於二零一四年十月前全面實施。

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人牌照：

持牌人	牌照／證書	地址	發出機構	發出日期	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每年為其牌照續期不會有任何問題。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「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「有關本公司業務的其他資料」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，我們從未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25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	6
銷售及市場推廣	4
總計	25

我們的成功取決於我們能否吸引、挽留及激勵合資格人員。我們根據多項因素(如工作經驗、教育背景及職位空缺)招募僱員。我們於新僱員入職時提供專門培訓，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，以協助彼等掌握履行職務的技能。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。

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，本集團產生的員工成本分別約為2,600,000港元、5,000,000港元、9,500,000港元及3,300,000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。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

於往績記錄期內，本集團並無與我們的僱員發生任何重大糾紛，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根據香港法例第485章《強制性公積金計劃條例》註冊的公積金計劃（「強制性公積金計劃」）。所作出的供款乃按僱員薪金的百分比計算，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僱員。我們向強制性公積金計劃作出1,500港元或相關月薪5%（以較低者為準）的供款，而僱員亦須作出相等供款。

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：辦公室器材或設備、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毀；(ii)辦公室設備遭受的損失或損毀、或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／損毀索償。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，本集團並無提出任何大額索償。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影響。

競爭

董事相信，貸款服務市場的特點是銀行、財務機構與根據放債人條例經營的企業之間的競爭激烈。除銀行及財務機構提供的融資及貸款服務外，根據Ipsos報告，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7,323,500,000港元中約佔1.7%的市場佔有率。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「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健而專業的形象及以誠信正直原則經營業務均十分重要。

價格對消費者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貸款公司。然而，董事認為，儘管我們的經營歷史不長，但本集團已成功樹立其作為香港可靠而專業貸款人的形象，且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：

- 維持較大的市場推廣力度：透過在市場推廣計劃方面的持續投入，我們力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、長期及可持續的貸款服務供應商；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迅速迎合客戶需要。

董事相信，憑藉他們迄今在貸款行業的經驗，我們能夠進一步開拓客源，並提高我們在香港持牌貸款行業的市場佔有率。

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港元租用中環一個總樓面面積4,667平方呎的辦公室物業。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人牌照的註冊地址。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1,700,000港元、1,600,000港元、3,500,000港元及1,400,000港元。

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」）向香港高等法院原訟法庭對我們一名客戶（「X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X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X先生（但非環球信貸）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。X先生為獨立第三方，且除與本集團訂立該按揭（定義見下文）外，X先生與本集團或其任何關連人士之間概無任何業務關係。

二零一三年四月，X先生從本集團獲得一筆金額為15,000,000港元的貸款，貸款以在香港的一項物業資產（「該物業」）及兩個車位作第一按揭（「該按揭」）。原告人為X先生的現有債權人，於二零一三年四月已取得要求X先生償還債務的押記令（「押記令」）。該押記令已於本集團及X先生就該物業簽立按揭協議日期後兩天向土地註冊處登記。

在接獲有關該押記令已針對該物業登記的通知後，我們已尋求終止與X先生的貸款協議。然而，由於彼未能償還全數貸款，X先生於二零一三年五月作部分償還為5,000,000港元。於二零一四年三月，我們收到法庭傳票，據此，原告人以有關銷售該物業的法令尋求強制執行該押記令。其後，X先生同意交還該物業給本集團以及簽立交還契據。隨交還契據簽立後，我們於二零一四年五月及六月進一步收到X先生的兩筆付款分別為600,000港元及600,000港元，而我們已於二零一四年六月接管該物業。由於本集團已接管該物業，我們並無採取任何行動收回未償還貸款及應收利息，原因是我們擬透過出售該物業的方式收回所有未償還貸款及應收利息。然而，及於最後實際可行日期，由於該押記令已針對該物業登記，我們未能出售該物業及該物業維持空置及未售出。

原告人聲稱X先生簽立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，且在所有關鍵時刻，環球信貸對X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，且在與X先生訂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額。

本公司或其任何董事於向X先生批出貸款前，均概不知悉X先生意圖對原告人進行詐騙，而彼等進一步否認本集團對X先生意圖詐騙原告人有實際或法律構定的知悉或有違真誠。董事確認，彼等已就案件的勝訴機會尋求我們的外部法律顧問李曉亮先生（大律師）的

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

意見，並已告知本集團很大機會能成功就有關申索抗辯。因此，董事確認彼等擬就申索積極抗辯。然而，於最後實際可行日期，並無就法律訴訟程序定出聆訊日期。

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，彼等將於上市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。

我們亦曾與獨家保薦人討論是項法律訴訟程序，而基於大律師李曉亮先生的意見、已作出的全數撥備及我們控股股東所提供的彌償，董事認為是項申索不會對我們的業務、經營業績或財務狀況有任何重大不利影響。

有關向逾期償還貸款的借款人提出的法律訴訟詳情，請參閱本節「追討欠款」一段。

合規

除上文及本節「追討欠款」一段所述者外，於往績記錄期內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會對本集團經營業績或財務狀況有重大不利影響的尚未了結或可能提出或面臨的任何重大訴訟、仲裁或申索。

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，亦並無面臨此等法律、仲裁或行政程序。

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。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

業 務

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