

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及證券及期貨事務監察委員會對本網上預覽資料集之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不就因本網上預覽資料集全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

網上預覽資料集



**HONG KONG FINANCE GROUP LIMITED**  
**香港信貸集團有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

**警告**

本網上預覽資料集乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）及證券及期貨事務監察委員會的要求而刊發，僅用作提供資訊予香港公眾人士。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本網上預覽資料集，即代表閣下知悉、接納並向香港信貸集團有限公司（「本公司」）、其任何聯屬公司、保薦人及顧問以及包銷商表示同意：

- (a) 本網上預覽資料集僅為提供資訊及便利向香港投資者同步發布資訊，概無任何其他目的；投資者不應根據本網上預覽資料集的資訊作出任何投資決定；
- (b) 在香港交易所網站登載網上預覽資料集或其補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、其聯屬公司、保薦人及顧問或包銷商在香港或任何其他司法權區必須進行發售活動的責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；
- (c) 網上預覽資料集或其補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在正式的招股章程內全部或部分轉載；
- (d) 本網上預覽資料集為草擬本，本公司可能不時變更、更新或修訂本網上預覽資料集，而該等變更、更新及／或修訂或屬重大，惟本公司或其聯屬公司、保薦人及顧問以及包銷商概無任何責任（法定或其他）更新本網上預覽資料集所載的任何資訊；
- (e) 本網上預覽資料集並不構成向任何司法權區的公眾提呈出售任何證券的招股章程、公告、通函、冊子、廣告或其他文件，亦非邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約，且不在邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本網上預覽資料集不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或其任何聯屬公司、保薦人及顧問以及包銷商概無於任何司法權區透過刊發本網上預覽資料集而發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；
- (h) 本網上預覽資料集或其內所載任何資訊並不構成任何合同或承擔的基準，亦不應賴以為據；
- (i) 本公司或其任何聯屬公司、保薦人及顧問以及包銷商概無就本網上預覽資料集所載資訊的準確性或完整性作出任何明確或隱含的聲明或保證；
- (j) 本公司、其任何聯屬公司、保薦人及顧問以及包銷商明確表示，概不就本網上預覽資料集所載或所遺漏的任何資訊或其任何不準確或錯誤承擔任何及一切責任；
- (k) 並未根據1933年美國證券法（經修訂）（「美國證券法」）或美國任何州證券法登記或獲豁免美國證券法或任何州證券法登記規定或並非根據不受美國證券法或任何州證券法登記規定規限的交易的證券，均不可於美國提呈發售或出售。本網上預覽資料集提述的證券並未且將不會根據美國證券法或任何州證券法登記。本公司不擬在美國進行證券的公開發售。本網上預覽資料集並非在美國出售證券的要約。您確認您乃於美國境外地區獲得本網上預覽資料集；及
- (l) 由於本網上預覽資料集的派發或本網上預覽資料集所載任何資訊的發佈可能受到多項法律限制，閣下同意了解並遵守任何該等適用於閣下的限制。

本網上預覽資料集將不會於美國刊發或分派予美國人士。本網上預覽資料集所述的任何證券並無亦不會根據美國證券法登記，亦不可在未根據美國證券法登記或未取得其豁免的情況下在美國發售或出售。證券將不會在美國境內進行公開發售。

本網上預覽資料集或當中所載信息並不構成於美國或不得於當地作出該等要約或出售的任何其他司法權區提呈出售或徵求購買任何證券的要約。

倘於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀約，有意投資者務請僅依據於香港公司註冊處處長登記的本公司招股章程作出投資決定，招股章程的副本將於發售期內向公眾分派。

---

## 目 錄

---

本網上預覽資料集載有下列有關香港信貸集團有限公司的資料：

- 概要
- 釋義
- 技術名詞詞彙
- 前瞻性陳述
- 風險因素
- 有關本文件的資料
- 董事
- 公司資料
- 行業概覽
- 監管概覽
- 歷史及發展
- 企業架構及企業重組
- 業務
- 與控股股東的關係
- 須予公佈交易
- 董事、高級管理層及僱員
- 財務資料
- 未來計劃
- 附錄一 — 會計師報告
- 附錄三 — 物業估值報告
- 附錄四 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要
- 附錄五 — 法定及一般資料

閣下請細閱本網上預覽資料集封面所載「警告」一節。

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料之概覽。由於僅屬概要，故並無載列對閣下而言可能屬重要之所有資料。

### 業務概覽

我們為一間透過主要營運附屬公司香港信貸經營放貸服務的供應商。香港信貸為一間透過物業按揭向個人及企業客戶提供貸款的持牌放債人。該等物業按揭貸款主要為年期在一年內的短期貸款，於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內貢獻收益超過85%。根據Euromonitor International，2012年年度我們在香港持牌放貸行業中排名第十，按估計應收貸款總額計，市場份額為1.2%。

本集團由陳氏兄弟陳光南先生及陳光賢先生（均為執行董事）成立及控制。陳氏兄弟於放債行業均擁有逾15年經驗。

### 我們的主營業務

我們主要從事向客戶提供物業按揭貸款，包括第一物業按揭貸款及第二物業按揭貸款。所有貸款均以客戶提供的不動產作抵押。相關抵押物業種類多樣，包括住宅物業、商業物業及工業物業、車位、唐樓、村屋及商舖。我們向特定客戶提供的貸款金額主要根據相關物業抵押品的價值釐定，相關價值乃根據專業估值公司的估值釐定。根據我們的貸款政策，我們一般提供年期在一年內的短期貸款。對於第一物業按揭貸款，我們向客戶授出的貸款金額一般不超過相關物業抵押品評估價值的70%。對於第二物業按揭貸款，我們授出的貸款金額一般不超過相關物業抵押品評估價值的70%與該物業抵押品所附全部現有先前按揭貸款總額之間的差額。但我們亦會在滿意客戶的信貸評估後，應其要求提供更長期或更高比例的物業抵押品評估價值的貸款。

---

## 概 要

---

向客戶收取物業按揭貸款利息是我們的主要收入來源。我們根據融資成本及風險評估等多項因素釐定實際利率。風險評估一般包括客戶與本集團的過往信貸記錄、客戶所提供抵押品的價值及市況。於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，我們並未產生壞賬。

我們透過媒體、巴士廣告牌、直接郵寄及聘請代言人等廣告方式推銷我們的按揭貸款服務。我們已實施貸款審批程序，並由信貸員跟進。根據該等流程，客戶一般可在當日獲得貸款申請批准，並可及時提取貸款。我們亦會按定制條款提供滿足客戶特定需要的貸款。除信貸風險外，我們已制定程序管理營運風險、市場風險、流動性風險及監管風險。

### 我們的客戶

我們的服務對象包括個人及企業。於2011年、2012年及2013年3月31日，我們貸款組合中分別約65.7%、54.2%及50.6%為個人客戶，分別約34.3%、45.8%及49.4%為企業客戶。截至2011年、2012年及2013年3月31日止財政年度各年，按所產生的利息收入計，我們的五大客戶分別佔我們總收入約26.0%、30.3%及31.7%；同期，我們的單一最大客戶分別佔我們總收入約8.4%、8.8%及9.2%。於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內及截至最後實際可行日期，我們所有的客戶均為獨立第三方。

### 我們的競爭優勢

- 我們擁有一支經驗豐富的管理團隊
- 我們貸款產品的抵押要求靈活簡單
- 我們已建立一個多元化及龐大的客戶群
- 我們提供高效及便捷的放債服務以迎合不同客戶的需要
- 我們為每名客戶指定專責的貸款專員
- 我們的定價合理且不會向客戶收取任何額外的行政費用
- 我們的信貸風險相對較低，且專注於提供以物業按揭作為抵押的貸款

## 概 要

### 我們的業務策略

我們計劃加強我們在放債業務方面的實力及成就，力爭成為行業龍頭。我們已制定以下策略以達致我們的目標：

- 我們將透過擴大貸款組合及業務經營擴大客戶群；及
- 我們將加強營銷活動以推廣品牌名稱及按揭貸款服務

### 財務資料概要

下表載列截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度的經審核合併財務資料摘要，其應與經審核合併財務資料（包括本文件附錄一會計師報告所載的附註）一併閱讀。

#### 合併全面收入表摘要

	截至3月31日止年度		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
收益	34,749	57,166	66,420
其他收入	2,608	2,386	2,032
重估投資物業公平值收益	11,508	6,629	7,950
除所得稅前溢利	34,932	39,791	42,366
本年度溢利及全面收入總額	<u>31,138</u>	<u>33,822</u>	<u>35,814</u>

對賬：

	截至3月31日止年度		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
本年度溢利及全面收入總額	31,138	33,822	35,814
減：重估物業公平值收益	11,508	6,629	7,950
本年度經調整溢利及全面收入 總額（經審核）（附註）	<b>19,630</b>	<b>27,193</b>	<b>27,864</b>

附註：經調整溢利及全面收入總額並非香港財務報告準則項下的財務指標，其指扣除重估投資物業公平值收益後的經調整溢利及全面收入總額。經調整溢利及全面收入總額不應單獨考慮或視為溢利及全面收入總額的替代指標。

## 概 要

### 合併財務狀況表摘要

	於3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
流動資產	220,296	283,047	309,782
流動負債	269,916	246,784	214,165
流動(負債)／資產淨額	(49,620)	36,263	95,617
非流動資產	148,233	146,201	153,588
非流動負債	3,896	3,915	3,832
資產淨值	94,717	178,549	245,373

### 合併現金流量表摘要

	截至3月31日止年度		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
經營業務所用現金淨額	(30,524)	(2,181)	(13,772)
投資業務(所用)／所產生的現金淨額	(776)	2,776	(1,142)
融資業務所產生／(所用)的現金淨額	31,501	(838)	17,192
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	201	(243)	2,278
年初的現金及現金等價物	315	516	273
年末的現金及現金等價物	516	273	2,551

## 概 要

### 收益 — 物業按揭貸款的利息收入（按貸款類型及客戶組別劃分）

	截至3月31日止年度					
	2011年		2012年		2013年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
<b>第一物業按揭貸款</b>						
個人客戶	11,536	33.2	15,920	27.8	15,967	24.0
企業客戶	4,783	13.8	3,568	6.3	7,642	11.5
	<u>16,319</u>	<u>47.0</u>	<u>19,488</u>	<u>34.1</u>	<u>23,609</u>	<u>35.5</u>
<b>第二物業按揭貸款</b>						
個人客戶	8,230	23.7	15,692	27.5	17,334	26.1
企業客戶	10,200	29.3	21,986	38.4	25,477	38.4
	<u>18,430</u>	<u>53.0</u>	<u>37,678</u>	<u>65.9</u>	<u>42,811</u>	<u>64.5</u>
	<u><u>34,749</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>57,166</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>66,420</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

自物業按揭貸款賺取的利息收入為我們的主要收入來源。我們於截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度自物業按揭貸款賺取的利息收入分別為34,700,000港元、57,200,000港元及66,400,000港元。截至2011年及2012年3月31日止年度物業按揭貸款的利息收入增加主要是由於應收按揭貸款的平均月底結餘增加及物業按揭貸款的實際利率增加的綜合影響所致。截至2013年3月31日止年度，物業按揭貸款利息收入增加主要是由於應收按揭貸款的平均月底結餘增加，部分被截至2012年及2013年3月31日止年度的物業按揭貸款的平均實際利率輕微減少所抵銷。

### 資金來源及融資成本

於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，本集團主要透過保留盈利、控股股東的貸款或墊款及獨立第三方貸款人的貸款為其經營及資本需要提供資金。由於為我們的放債業務提供資金的銀行貸款及透支根據相關會計準則被入賬列為融資業務，而授出物業按揭貸款則被入賬列為經營業務，因此本集團於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度錄得經營現金流出。於最後實際可行日期，我們擁有的所有物業均已抵押予銀行以獲取融資。

## 概 要

截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度，我們的融資成本分別為5,600,000港元、11,000,000港元及9,500,000港元。

由控股股東提供且於2013年3月31日仍未償還的貸款或墊款15,700,000港元已於最後實際可行日期前悉數償還。根據我們的目前及預期經營狀況，除非出現不可預見的市況，否則我們將透過獨立第三方銀行或金融機構的貸款、〔●〕的所得款項淨額、保留盈利及股本為〔●〕後的日後經營及資本需要提供資金。

### 貸款產品的淨息差

	截至3月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
第一物業按揭貸款	12.5%	13.1%	14.3%
第二物業按揭貸款	22.1%	23.5%	24.2%
總計	16.5%	18.8%	19.6%

附註：

淨息差指利息收入比率扣除融資成本再除以月底應收相關物業按揭貸款的平均結餘。

### 物業權益

董事認為，作為本集團核心資產一部分的物業組合有兩大重要功能：(i)為銀行機構提供抵押，這為我們的放貸業務提供了可靠的資金來源；及(ii)令管理層可持續充分地緩衝物業市場變動（這為我們業務的主要潛在風險）。於最後實際可行日期，本集團合共擁有六個商業或住宅物業，為本集團的大部分資產。

於截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度，我們確認的投資物業重估公平值收益分別為11,500,000港元、6,600,000港元及8,000,000港元，反映了本集團持有的投資物業重估價值上升。

根據物業估值師中誠達資產評值顧問有限公司編製的估值報告，本集團所擁有物業於2013年6月30日的市值為162,300,000港元。

### 行政開支

截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度，我們產生的行政開支分別為8,300,000港元、15,300,000港元及24,600,000港元。我們的行政開支主要包括僱員福利



## 概 要

開支、廣告及營銷開支、法律及專業費用、物業、廠房及設備折舊、〔●〕開支及其他行政開支。行政開支增加主要是由於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內我們的放貸業務擴張，以及於截至2013年3月31日止年度確認的〔●〕開支。

### 估計〔●〕開支

〔●〕開支主要指我們就〔●〕向〔●〕支付的費用。〔●〕開支總額估計為〔●〕港元，其中〔●〕將於〔●〕完成後在〔●〕內列支。〔●〕開支的約5,500,000港元已於截至2013年3月31日止年度在合併全面收入表內確認為開支。剩餘〔●〕開支〔●〕將於截至2014年3月31日止年度在合併全面收入表內確認為開支。

### 主要財務比率

	於3月31日		
	2011年	2012年	2013年
流動比率 <sup>(1)</sup>	0.82	1.15	1.45
資產負債比率 <sup>(2)</sup>	2.56	1.32	0.80

	截至3月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
總資產回報率 <sup>(3)</sup>	[8.4%]	[7.9%]	[7.7%]
權益回報率 <sup>(4)</sup>	[32.9%]	[18.9%]	[14.6%]
利息覆蓋率 <sup>(5)</sup>	[5.2倍]	[4.0倍]	[4.6倍]
淨利率 <sup>(6)</sup>	56.5%	47.6%	50.2%

附註：

1. 流動比率按相關年結日的流動資產除以流動負債計算。
2. 資產負債比率按相關年結日的淨負債（即總計息貸款（包括銀行及其他借款及應付同系附屬公司款項）減現金及現金等價物及有抵押銀行存款）除以總權益計算。
3. 總資產回報率按內年溢利除以相關年結日的總資產計算。
4. 權益回報率按年內溢利除以相關年度的總權益計算。
5. 利息覆蓋率按除利息及稅項前溢利（不包括投資物業重估公平值收益）除以相關年結日的融資成本計算。
6. 淨利率按本年度溢利（不包括投資物業重估公平值收益及〔●〕開支）除以相關年度的收入計算。

## 概 要

### 股息及股息政策

截至2011年及2012年3月31日止兩個年度各年，我們並無宣派任何股息。截至2013年3月31日止年度，香港信貸自可供分派溢利中宣派股息9,000,000港元，有關股息已於最後實際可行日期之前悉數派付。過往已宣派及派付的股息不應被視為本公司將於〔●〕後採納的股息政策的指標。

待〔●〕完成後，我們的股東將僅在董事會宣派時方有權收取股息。是否派發股息及股息金額多寡將由我們的董事決定，並將取決於當時的經營及盈利、資本需要及盈餘、整體財務狀況、合約限制及董事認為相關的其他因素。

在上述因素的規限下，我們目前擬派付中期股息及於本公司的股東週年大會上建議，在〔●〕後可供派發予股東的股息佔〔●〕後每年（為免生疑慮，指由截至2014年3月31日止年度開始）溢利淨額（不包括投資物業重估公平值收益或虧損）合共不少於30.0%。有關我們股息政策的詳情，請參閱本文件「財務資料－股息及可供分派儲備」一節。

### 我們於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度後的最新發展

我們繼續經營我們的放債業務，並致力擴大我們的市場份額及鞏固我們在香港放債行業的地位。截至2013年7月31日止四個月，我們錄得總營業額25,600,000港元或月均營業額6,400,000港元。上文披露的財務資料摘錄自截至2013年7月31日止四個月的未經審核財務報表，該未經審核財務報表已由本公司的申報會計師根據香港會計師公會頒佈的香港審閱聘任準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。相較而言，截至2013年3月31日止年度，我們的總營業額為66,400,000港元，月均營業額為5,500,000港元。月均營業額增加主要是由於我們於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度後持續擴大我們的貸款組合所致。

自2013年4月1日至2013年7月1日，我們已授出新物業按揭貸款109,000,000港元（2012年同期：111,400,000港元）。於2013年3月31日至最後實際可行日期，並無對應收按揭貸款或應收利息作出減值。於2013年7月1日，我們的貸款組合包括〔177〕個活躍貸款賬戶（截至期終仍有結餘），結餘為333,900,000港元。截至2013年7月1日止四個月，我們物業按揭貸款的平均年利率仍穩定維持在〔22.8〕%，而於截至2013年3月31日止年度的平均年利率則為〔22.7〕%。

## 概 要

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

### 前景

根據Euromonitor International，2013年至2017年持牌放債行業的前景仍然樂觀。因此，預計持牌放債人的貸款及墊款結欠結餘繼續強勁增長，但相比過往期間，將按稍為較低的複合年增長率12.6%增長。持牌放債可望取得強勁表現及持續價值增長。

### 無重大不利變動

董事確認，自2013年3月31日（即本集團最近期經審核合併財務資料的編製日期）至本文件日期，本集團的財務或經營狀況或前景並無任何重大不利變動，且自2013年3月31日以來，並無發生可能會對本文件附錄一會計師報告所載的合併財務報表列示的資料產生重大影響的事件。

### 風險因素 – 摘要

董事認為，我們的業務及業務經營所在的放債行業存在相關風險及不確定因素。若干相關風險概述如下：

- 已抵押物業的價值或剩余價值可能不足以償還全部貸款
- 我們的第二物業按揭貸款受限於較高級按揭，因此較第一物業按揭貸款的信貸風險高
- 香港政府對物業市場實施買家印花稅及額外印花稅可能會影響我們的貸款與價值比率
- 倘由於利息成本及／或競爭加劇令淨息差下降，我們的財務表現可能會受到不利影響
- 本集團的經營依賴其他人士的借款，因此我們於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內錄得經營現金流出
- 倘銀行收緊物業貸款或本集團按揭物業市值下跌，我們未必能夠自法定機構獲取足夠資金來撥付我們放債業務所需

## 概 要

---

- 我們可能會在〔●〕後產生更高的新銀行貸款融資成本
- 放債行業（包括銀行）的競爭可能會影響我們的市場份額及業務表現
- 放債行業適用法律法規的變動可能會影響我們的業務經營及財務表現

## 釋 義

於本文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「細則」或 「組織章程細則」	指	本公司於〔●〕年〔●〕月〔●〕日有條件採納的經修訂及重列組織章程細則（經不時修訂），並於〔●〕時生效，其概要載於本文件附錄四
「福亞」	指	福亞投資有限公司，一間於1999年5月21日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「銀行業條例」	指	香港法例第155章銀行業條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「董事會」	指	不時的董事會
「營業日」	指	香港銀行普遍開放辦理一般銀行業務的任何日子（星期六、星期日或公眾假期除外）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「維卓」	指	維卓投資有限公司，一間於1996年3月5日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「公司法」或 「開曼群島公司法」	指	開曼群島公司法（經修訂）（經不時修訂、補充及／或以其他方式修改）
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例（經不時修訂、補充及／或以其他方式修改）
「本公司」	指	香港信貸集團有限公司，於2013年2月6日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司

## 釋 義

「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義，而於本招股章程中，指本公司控股股東，即Tin Ching Holdings、陳光南先生及陳光賢先生
「彌償契據」	指	控股股東與本公司於2013年〔●〕月〔●〕日訂立的彌償契據，其詳情載於本文件附錄五「E.其他資料－1.遺產稅、稅項及其他彌償保證」一節
「不競爭契據」	指	控股股東於2013年〔●〕月〔●〕日訂立以本公司為受益人（就其本身及代表其現有附屬公司的利益）的不競爭承諾契據
「董事」	指	本公司董事
「Euromonitor International」	指	Euromonitor International Limited
「Euromonitor報告」	指	Euromonitor International Limited編製的行業報告
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司，或倘文義另有規定或允許，於本公司成為其現有附屬公司的控股公司前的期間，乃指該等附屬公司及由彼等或彼等的前身公司（視情況而定）經營的業務
「香港信貸」	指	香港信貸財務有限公司，一間於1996年12月9日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「香港會計準則」	指	香港會計準則
「HKF Overseas」	指	HKF Overseas Limited，一間於於2013年2月6日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司以及本公司間接全資附屬公司溢藝、香港信貸、維卓、福亞及東方信貸的中間控股公司
「香港財務報告準則」	指	由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（包括香港會計準則）

## 釋 義

「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「金管局」	指	香港金融管理局
「港元」	指	香港的法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其附屬公司的任何董事、最高行政人員、控股股東或主要股東或任何彼等各自的聯繫人(定義見〔●〕)並與上述人士概無關連的人士或公司
「最後實際可行日期」	指	2013年9月6日，即本文件付印前就確定若干資料的最後實際可行日期
「溢藝」	指	溢藝有限公司，一間於2011年11月18日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「大綱」或 「組織章程大綱」	指	本公司的組織章程大綱(經不時修訂)，其概要載於本文件附錄四
「放債人牌照」	指	牌照法庭根據放債人條例及放債人規例就於香港經營放債業務所發出的放債人牌照
「放債人條例」	指	香港法例第163章放債人條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「放債人規例」	指	香港法例第163A章放債人規例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「張先生」	指	張國昌先生，獨立非執行董事
「朱先生」	指	朱逸鵬先生，獨立非執行董事
「陳光南先生」	指	陳光南先生，執行董事及本集團的創始人

## 釋 義

「陳先生」	指	陳兆榮先生，獨立非執行董事
「謝先生」	指	謝培道先生，本集團執行董事及行政總裁
「陳光賢先生」	指	陳光賢先生，本公司執行董事及主席，及本集團的創始人
「Nitto」	指	Nitto International Development Ltd.，一間於1995年11月7日在英屬處女群島註冊成立的公司，由Tin Ching Holdings擁有99%的股權，及由陳光南先生及陳光賢先生各自擁有0.5%股權
「東方信貸」	指	東方信貸財務有限公司，一間於2012年9月3日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「私隱條例」	指	香港法例第486章個人資料（私隱）條例（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「百分比」或「%」	指	百分比
「中國」	指	中華人民共和國，就本文件而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「放債人註冊處處長」	指	根據放債人條例就設立及存置放債人名冊而獲委任的人士，目前由香港公司註冊處處長擔任
「有關人員」	指	與天晶實業終止僱傭的天晶實業工作人員，並自2011年10月起受僱於本集團
「重組」	指	本集團為準備〔●〕而進行的重組，其詳情載於本文件「企業架構及企業重組－重組」一節
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例（經不時修訂、補充或以其他方式修改）



---

## 釋 義

---

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「附屬公司」	指	具有〔●〕所賦予的相同涵義
「Tin Ching Holdings」	指	Tin Ching Holdings Limited，一間於1996年7月10日在英屬處女群島註冊成立的公司，於重組完成後，由本公司控股股東陳光南先生及陳光賢先生分別擁有50%
「天晶實業」	指	天晶實業有限公司，一間於1992年3月24日在香港註冊成立的公司，由Tin Ching Holdings擁有99%權益及由Nitto擁有1%權益
「美元」	指	美國法定貨幣美元

除明確載述或文義另有所指外，本文件所載所有數據均以截至最後實際可行日期止為準。

除另有指明外，本文件對本公司任何股權的所有提述均假設並無行使根據〔●〕可能授出的任何購股權。

本文件所收錄的若干金額及百分比數字已作出四捨五入調整。據此，若干表格內所示的作為總數的數字未必為其之前數字的算術總和。

## 技術名詞詞彙

本詞彙載有於本文件所使用有關本公司及我們業務的若干名詞的解釋。該等術語及其指定涵義未必與有關行業所採用的該等名詞的標準涵義及用法對應。

「複合年增長率」	指	複合年增長率
「第一物業按揭貸款」	指	以房地產的第一按揭擔保的貸款
「國內生產總值」	指	除另有說明外，國內生產總值（對國內生產總值增長率的所有提述均指實質增長率，乃相對於名義國內生產總值增長率）
「貸款對估值比率」	指	貸款價值佔抵押品或按揭抵押房地產的總評估價值的百分比
「放債人」	指	具有放債人條例賦予該詞的涵義
「物業按揭貸款」	指	以房地產擔保的貸款
「淨息差」	指	年內所收取的淨利息收入（即本集團有關按揭抵押貸款的利息收入減融資成本）除以年內相關貸款的月尾應收貸款結餘平均數
「應收貸款淨額」	指	於扣除減值撥備後應收本集團客戶的尚未償還貸款金額
「第二物業按揭貸款」	指	償付次序較以按揭抵押房地產押保的第一或較高級別抵押為低的物業按揭所擔保的貸款
「中小企業」	指	小型及中型企業
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米

## 前瞻性陳述

本文件載有涉及重大風險及不明朗因素的前瞻性陳述，包括本文件所述的風險因素。前瞻性陳述可按「可能」、「將會」、「應會」、「或會」、「可能會」、「相信」、「預期」、「預測」、「擬」、「計劃」、「持續」、「尋求」、「估計」等字詞或者此等字詞的反義或者其他類似詞彙予以辨識。前瞻性陳述的例子包括（但不限於）我們對我們的業務策略、發展活動、估計及預測、涉及未來營運的預期、利潤率、盈利能力、競爭及監管影響所作的陳述。

前瞻性陳述乃以我們目前對我們業務、經濟狀況及其他未來狀況的預期及假設為基礎。我們概不能保證該等預期及假設最終將屬實。儘管該等前瞻性陳述乃董事經審慎週詳考慮後作出，該等陳述反映了管理層目前對未來事件的觀點，並存在若干風險、不明朗因素及假設，包括於本文件所述的風險因素。倘一項或多項有關風險或不明朗因素出現，或相關假設證實為不正確，我們的財務狀況可能會受到不利影響，並可能與本文件所載預計、相信、估計或預期者有重大差異。因此，該等陳述並非為過往事實或日後表現的擔保或保證。因此，閣下不應過份依賴該等前瞻性陳述。

可能引致實際結果與前瞻性陳述內所述者存在重大差異的重要因素包括但不限於地區、國家或全球政治、經濟、業務、競爭、市場及監管情況及以下各項：

- 我們現有及未來業務的成功；
- 我們落實及管理計劃業務擴張的能力；
- 我們留聘高級管理團隊成員及招募合資格以及富經驗的新團隊成員的能力；
- 我們維持競爭力及經營效率的能力；
- 我們未來的財務狀況；
- 香港放貸行業的法例、規例及規則；及
- 本文件「風險因素」一節所述的其他因素。

我們在本文件作出的任何前瞻性陳述僅就其作出之日而作出。可能致使我們的實際業績有所出入的因素或事件可能不時出現，而我們不可能對其全部作出預測。根據適用法律、規則及規例的規定，我們概不會就更新任何前瞻性陳述（無論是因新資料、日後發展或其他原因）承擔任何責任。本文件所載的所有前瞻性陳述均須配合本提示聲明一起閱覽。

## 風險因素

### 與我們業務相關的風險

#### 已抵押物業的價值或剩餘價值可能不足以償還全部貸款

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

#### 我們的第二物業按揭貸款受限於較高級按揭，因此較第一物業按揭貸款的信貸風險高

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

#### 香港政府對物業市場實施買家印花稅及額外印花稅可能會影響我們的貸款與價值比率

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

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

## 風險因素

倘由於利息成本及／或競爭增加令淨息差下降，我們的財務表現可能受到不利影響

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

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

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

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

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

## 風險因素

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

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

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

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

我們可能會在〔●〕後產生更高的新銀行貸款融資成本

我們已在原則上獲得獨立第三方借款人同意，同系附屬公司提供的企業擔保、本集團附屬公司董事及本集團同系附屬公司、董事及其親屬所持物業提供的個人擔保將會於〔●〕之前解除。然而，由於本集團擁有的所有物業均已抵押以獲取現有融資，當我們在〔●〕後向銀行申請新融資時，銀行可能會就額外融資收取較高利率。我們的融資成本可能會因此增加，我們的業務經營及財務業績可能會受到重大不利影響。

授予客戶的若干貸款為更新前利息已逾期的經更新貸款

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

---

## 風險因素

---

### 我們的業務營運取決於我們主要管理人員的專業知識及持續服務

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

### 我們未必能達致未來計劃

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

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

### 我們未必能續領放債人牌照

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

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

## 風險因素

### 與我們行業有關的風險

#### 香港政府有關抑制物業市場投機的近期措施可能減少對我們物業按揭貸款的需求

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

#### 香港政治經濟環境、商業環境及物業市場的變化或會影響我們的業務與營運

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

#### 放債行業的競爭（包括銀行）可能會影響我們的市場份額及業務表現

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



---

## 風險因素

---

### 放債行業適用的法律法規變化可能會影響我們的業務經營及財務表現

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

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

### 自然災害及我們無法控制的其他事件會影響我們的業務

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

---

## 有關本文件的資料

---

### 語言

倘本文件與其中文譯本有任何歧義，概以本文件英文版為準。

### 約數

本文件任何表格所列的總額與金額總和之間的任何差異均為約數所致。

---

## 董 事

---

### 董事

姓名	住址	國籍
----	----	----

### 執行董事

陳光南先生	香港新界 沙田沙田正街2-8號 新城市廣場（三期） 海桐閣1座 5樓D室	中國
-------	--	----

陳光賢先生	香港 新界 沙田火炭 樂景街28號 禦龍山 9座30樓A室	中國
-------	--	----

謝培道先生	香港鰂魚涌 康盛街3號 康怡花園H座13樓1301室	中國
-------	----------------------------------	----

### 獨立非執行董事

陳兆榮先生	香港 渣甸山 春暉道5號 大坑台 15樓1511室	澳大利亞
-------	---------------------------------------	------

朱逸鵬先生	香港 新界大埔 露輝路31號倚龍山莊 28座TS-28A室	中國
-------	--	----

張國昌先生	香港新界沙田 駿景路1號 駿景園 11座33樓E室	中國
-------	------------------------------------	----

---

## 公司資料

---

註冊辦事處	Cricket Square, Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands
總部及香港主要營業地點	香港 金鐘道89號 力寶中心二座 34樓3410室
公司網址	<a href="http://www.hkfinance.hk">www.hkfinance.hk</a> (本網站所載資料並不構成 本文件的一部分)
公司秘書	許俊浩先生 (香港會計師公會)
授權代表	〔謝培道先生〕 香港鰂魚涌 康盛街3號 康怡花園H座13樓1301室  〔許俊浩先生〕 香港 新界元朗 錦繡花園 M段六街71號
審核委員會成員	〔陳兆榮先生 (主席)〕 〔朱逸鵬先生〕 〔張國昌先生〕
薪酬委員會成員	〔朱逸鵬先生 (主席)〕 〔陳光南先生〕 〔張國昌先生〕
提名委員會成員	〔陳光賢先生 (主席)〕 〔朱逸鵬先生〕 〔張國昌先生〕

## 行業概覽

本節及本文件其他章節載有來自政府官方刊物及業內人士的若干資料，以及一份由獨立第三方Euromonitor International Limited (「Euromonitor International」) 編製的報告。我們相信，此資料來源乃該等資料的適當來源及已合理審慎地編製及轉載該等資料。我們並無理由相信該等資料屬虛假或誤導，亦無理由相信遺漏了致使該等資料屬虛假或誤導的任何事實。來自以上來源的資料未經我們、〔●〕、〔●〕、我們或他們各自的任何董事、聯屬人士或參與〔●〕的任何其他各方進行獨立核證，故不會就其準確性作出聲明。

### 資料來源

我們已委任獨立第三方Euromonitor International對香港的放債業務進行研究。Euromonitor International為一家獨立全球研究機關，在進行貿易研究及詳細地方市場分析方面擁有逾40年的行業經驗。我們於本文件載入Euromonitor報告的若干資料，原因是我們相信該等資料將促進〔●〕對香港放債業務的了解。我們就Euromonitor報告向Euromonitor International支付了合共36,000美元的費用。

Euromonitor International就Euromonitor報告所用的方法包括對香港的放債行業進行一手資料及二手資料研究。研究為由上而下進行的中央研究，輔以由下而上的資訊，以更全面及準確地呈列放債行業的情況。

〔經董事作出合理查詢後確認，就他們深知及得悉，自2013年〔●〕(即Euromonitor報告日期) 市場資訊並無任何逆轉，而可能對本節的資料造成限制、有所抵觸或有所影響。〕

## 行業概覽

### 香港經濟概覽

#### 本地生產總值（「本地生產總值」）

表一 香港本地生產總值，2008-2012年

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	08-12年複合年 增長率 （「複合年增長率」）
本地生產總值（百萬港元）	1,707,487	1,659,245	1,776,783	1,936,058	2,040,104	4.5%
按年增長（「按年增長」）		-2.8%	7.1%	9.0%	5.4%	

資料來源：香港政府統計處

於2008年至2012年期間，香港經濟的名義本地生產總值按複合年增長率增長4.5%。於2009年首季，全球貿易流倒退，導致出口下降。香港於2010年全面復蘇，經濟活動於整年內維持上升勢頭。經濟前景向好刺激消費者信心，持續推動本地消費。但由於爆發歐洲主權債務危機，經濟增長由2011年的9.0%大幅減至2012年的5.4%。發達經濟體系面對疲弱的財政狀況，加上需求萎縮，香港的出口因而受到拖累。該兩年的增長主要是來自國內消費。穩定的收入及就業以及通脹加劇帶動下，整體消費開支有所上升。美國經濟未見復蘇，加上2012年中歐元區情況走下，使到整體經濟氣候動蕩不穩。儘管本地消費氣氛良好，加上住宅市場穩固，但市場環境受壓繼續拖累對外需求。

#### 中小型企業

香港的中小企定義為擁有100名以下僱員的製造企業及擁有50名以下僱員的非製造企業。根據香港工業貿易署，中小企佔香港總業務單位逾98%，並提供總就業的47%，是香港經濟的支柱。

於2008年至2012年，中小企數目按複合年增長率3.5%增長，乃由於香港是亞太區的主要貿易樞紐，並擁有利好的營商環境，以及與中國建立廣泛的貿易聯繫。香港的企業享有良好的稅務架構、穩健的財務環境以及健全的法律制度，有效執行合約及知識產權。

## 行業概覽

表二 中小企數目，香港，2008-2012年

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	08-12年複合年 增長率
中小企總數(家)	268,264	281,808	295,745	302,764	307,784	3.5%
按年增長(%)		5.0%	4.9%	2.4%	1.7%	

資料來源：香港中小企業支援與諮詢中心

香港政府致力透過各種中小企融資及貸款擔保計劃來支持中小企的持續發展。然而，根據貿易資料，擬向法定機構獲取資金的中小企普遍因為嚴謹及冗長的審批過程而卻步。視乎對資金需要的緊急程度，即使利率較高以及可能影響其信貸評級，中小企仍可向持牌放債人籌措資金。

### 香港的物業市場

由於爆發全球金融危機，大大削弱了投資氣氛及消費者信心，2008年及2009年初各類物業的私人物業價格全線下跌，但2009年底香港復蘇後隨即強勢反彈，緩和了年內樓市的不景氣及跌幅。大部分按揭貸款利率依據的香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）下降，亦刺激私人物業需求。雖然2008年的平均最優惠年利率為5.39%及2009年至2012年各年的平均最優惠年利率為5.00%，但2008年至2012年平均三個月香港銀行同業拆息分別為2.28%、0.37%、0.25%、0.33%及0.48%，大幅減少物業買家的財務成本。2010年及2011年物業市場表現更佳，大部分指數均上升20.0%，一些指數更突破30.0%的增長。於2008年至2012年整個回顧期內，各項私人物業價格指數均錄得雙位數字的複合年增長率。

## 行業概覽

表三 香港私人物業價格指數，2008-2012年

(指數)	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	08-12年複合年
						增長率
私人住宅	120.5	121.3	150.9	182.1	206.2	14.4%
私人零售	192.2	193.1	257.2	327.4	420.3	21.6%
私人辦公室						
(甲、乙、丙級)	199.0	179.8	230.4	297.9	333.7	13.8%
私人分層工廠	235.9	216.3	284.4	385.0	489.4	20.0%
(%)		2009年	2010年	2011年	2012年	
按年增長－私人住宅		0.6%	24.4%	20.6%	13.3%	
按年增長－私人零售		0.5%	33.2%	27.3%	28.4%	
按年增長－私人辦公室						
(甲、乙及丙級)		-9.7%	28.1%	29.3%	12.0%	
按年增長－私人分層工廠		-8.3%	31.5%	35.4%	27.1%	

資料來源：香港差餉物業估價署

### 私人住宅物業

於2008年至2012年期間，香港私人住宅物業供應仍然緊張。控制推出新私人住宅物業導致供求失衡，令物業價格於回顧期內急速飆升。

私人住宅物業價格指數於2008年至2012年呈上升趨勢。於2010年，香港推出一連串樓市降溫措施，包括於2010年11月生效的額外印花稅（「額外印花稅」），對購買後24個月內重售的住宅物業徵收額外印花稅。另外，私人物業在各價格範圍的最高貸款與價值比率均有所下降。由於該等樓市降價措施，2011年的買賣協議總數有所下降。

低息環境，加上香港相對容易獲得信貸，以及私人住宅物業供求緊張，令2011年至2012年整個期間的樓價持續飆升。2012年10月政府推出另一輪樓市降溫措施，將額外印花稅的限制期延長至36個月。任何香港永久居民以外的人士或實體購入私人住宅物業，亦須支付15.0%的買家印花稅（「買家印花稅」）。為避免按揭放債過分增長以及銀行業的相關風險，所有新物業按揭貸款的最長年期一概限定為30年。已有結欠按揭貸款的按揭貸款申請人受銀行收緊貸款與價值比率。



## 行業概覽

表四 香港已落成、待售及空置私人住宅物業，2008-2012年

(單位)	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	08-12年複合年
						增長率
已落成	8,776	7,157	13,405	9,449	10,149	0.7%
待售	1,085,922	1,090,614	1,102,909	1,110,561	1,117,932	3.7%
空置	52,938	47,347	51,534	47,915	47,997	-2.4%
空置與待售百分比	4.9%	4.3%	4.7%	4.3%	4.3%	-3.1%
(%)		2009年	2010年	2011年	2012年	
按年增長－已落成		-18.4%	87.3%	-29.5%	7.4%	
按年增長－待售		0.4%	1.1%	0.7%	0.7%	
按年增長－空置		-10.6%	8.8%	-7.0%	0.2%	
按年增長－空置與待售		-10.9%	7.6%	-7.7%	-0.5%	

資料來源：香港差餉物業估價署

表五 香港私人住宅物業買賣協議數目，2008-2012年

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	08-12年複合年
						增長率
私人住宅(單位)	95,931	115,092	135,778	84,462	81,333	-4.0%
按年增長(%)		20.0%	18.0%	-37.8%	-3.7%	

資料來源：香港差餉物業估價署

### 私人非住宅物業

私人非住宅物業結合了私人商業、私人辦公室、私人分層工廠、私人特別工廠、私人倉庫及私人工業／辦公室物業。於2008年至2012年香港的私人非住宅物業供應增長有限。過去五年私人非住宅物業合計樓面面積只按複合年增長率0.3%增加，由2008年的45,415,000平方米增至2012年的45,927,800平方米。已落成樓面面積則按複合年增長率1.9%減少，由2008年的479,000平方米減至2012年的443,500平方米。空置率下降1.4個百分比，由2008年佔待售物業總量6.8%減至2012年的5.4%。由於並無顯著措施來紓緩新私人非住宅物業空間的供應限制，有關價格相應上升。

## 行業概覽

### 香港的持牌放債行業

#### 香港的放債行業及放債人類別

作為地區的金融樞紐，香港擁有悠久的放債歷史。放債行業於1980年代成形，就促進企業與個人的財務需要擔當重要角色。

香港的法定放債人分為兩大類：一為受香港金融管理局監管及銀行業條例規管的法定機構；二為隸屬香港警務處管轄權並須遵守放債人條例的持牌放債人。

法定機構佔香港總貸款及墊款結欠結餘99.0%以上。持牌放債人在經營選擇如貸款額度、貸款與價值比率、抵押品類別及收入證明等享有更高的自主權，亦提供日益複雜的產品及服務，因此具備足夠條件應付個人或中小企的急切需要，因為個人或中小企相比大型企業較難籌措資金。

#### 持牌放債人

香港持牌放債行業成熟，每年都吸引新業者加入。該行業增長迅速。於回顧期內，行業見證了增長，由2008年的760家持牌放債人增至2012年的984家。

表六 香港持牌放債人數目(附註)，2008-2012年

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	08-12年複合年 增長率
香港持牌放債人						
數目(家)	760	779	784	864	984	6.7%
按年增長(%)		2.5%	0.6%	10.2%	13.9%	

資料來源：香港持牌放債人公會

附註：就計算持牌放債人數目而言，以下數據乃摘錄自香港持牌放債人公會的官方統計數據，包括證券經紀及／或投資公司的放債分支。

#### 向持牌放債人籌措資金的門檻較低

持牌放債人在支持香港企業與個人的信貸需要中擔當重要角色。有急切及龐大財務需要的準借款人或會難以符合法定機構的申請條件，因為法定機構規定要進行嚴謹的審核，需時頗長。

---

## 行業概覽

---

相反地，透過持牌放債人的貸款申請條件較為放寬。很多時候，借款人更無須出具收入證明，持牌放債人直接專注借款人的信譽及還款能力。由於持牌放債人負責管理風險，貸款與資產比率及貸款與薪金比率等因素的額度會內部設定。整體額度的設定較法定機構高以維持競爭優勢，儘管較法定機構提供較少系列的產品及服務，其降低了籌措資金的門檻，並為持牌放債人開啟了客戶群。

### 不同層次的持牌放債市場

持牌放債市場仍然分散，全部984家持牌放債人中只有一少部分為中型或大型放債人，其餘不少為小型放債人以迎合不同消費者細分市場，同時其他放債人構成證券經紀或財務公司的放債分支，該等經紀或公司只向其現有客戶貸款以進行證券交易。

由於無法維持業務，小型持牌放債人數目普遍波動，原因是他們可能沒有龐大的客戶基礎、未能提供具吸引力的利率、缺乏資金支持擴充以及沒有足夠資源來應付市場逆境及業內日益加劇的競爭。另一方面，中型及大型持牌放債人具備較雄厚的實力並已累積一定客戶臨界量以獲得客戶再度惠顧。因此，較大型持牌放債人數目較為穩定。

### 主要客戶群及產品

香港的持牌放債人提供有抵押及無抵押貸款，以迎合個人及企業客戶的融資需要。他們提供一系列貸款產品，可按借款人類別及貸款是否具備已質押抵押品來大致分類。批授條款視乎個別情況而定，受借款人背景、信貸歷史、要求貸款額、所質押抵押品、還款喜好及現行市場利率等因素影響。

### 物業按揭貸款

有抵押貸款的形式通常為以物業抵押提取的物業按揭貸款，據此批授貸款的持牌放債人持有物業契約或業權，直至獲悉數還款（包括利息及其他行政費）為止。倘出現違約，貸款提供者可扣押物業並將之出售以清償借款人的債項。

---

## 行業概覽

---

物業可按揭多次。首筆以物業抵押的貸款通常用以撥付購買物業所需，稱為第一按揭，其後的貸款稱為第二按揭。倘出現違約，將按順序向債權人還款。因此，放債人認為第二按揭風險較高，故收取較高利率作為補償，令第二按揭成為相當有利可圖的業務。於香港，大部分第一按揭由法定機構提供，而大部分第二按揭由持牌放債人提供。

### 個人貸款

持牌放債人的個人客戶通常為無業或自願人士，因沒有合理的收入證明而未能接觸法定機構。此客戶分部絕大部分由信貸歷史欠佳的個人借款人組合，他們均被禁止進一步申請信貸。為了應付即時的財務需要，該等貸款的年期通常為6至12個月，部分更短至一個月。所月客戶均知悉持牌放債人基於其相當高風險的背景而收取較高利率。香港人因各種不同原因尋求短期私人貸款。

### 企業貸款

基於拖欠及逾期償還貸款風險較高而無法透過法定機構籌措資金的中小企及企業轉向持牌放債人尋求另一資金來源。與個別客戶類似，企業客戶可能為新成立或面臨流動資金問題，因此未能符合法定機構的收入要求。為業務需要而申請的企業貸款額度較高，故以抵押品作擔保，如沒有抵押品，則無法提供足夠的貸款額。故此，企業通常以物業、應收賬款、股份或發票等作為貸款的抵押品。所申請的貸款可用作管理短期營運現金流、購置設備及設施或作一般業務擴充。持牌放債人提供的貸款與價值比率較法定機構所提供者更吸引。同樣地，基於利率較高，貸款屬短期性質。

## 行業概覽

### 香港的持牌放債行業的表現

#### 現時市場

#### 持牌放債行業增長驕人

持牌放債人授出的貸款及墊款總結欠結餘於2008年至2012年穩步上升，整個期間內增長步代加快，2009年結欠結餘增長13.8%，並於2010年至2012年呈持續上升趨勢。持牌放債人作出貸款及墊款結欠結餘的增長與香港持牌放債人數目的增長息息相關，同期香港持牌放債人數目按複合年增長率6.7%增長（上文表六）。

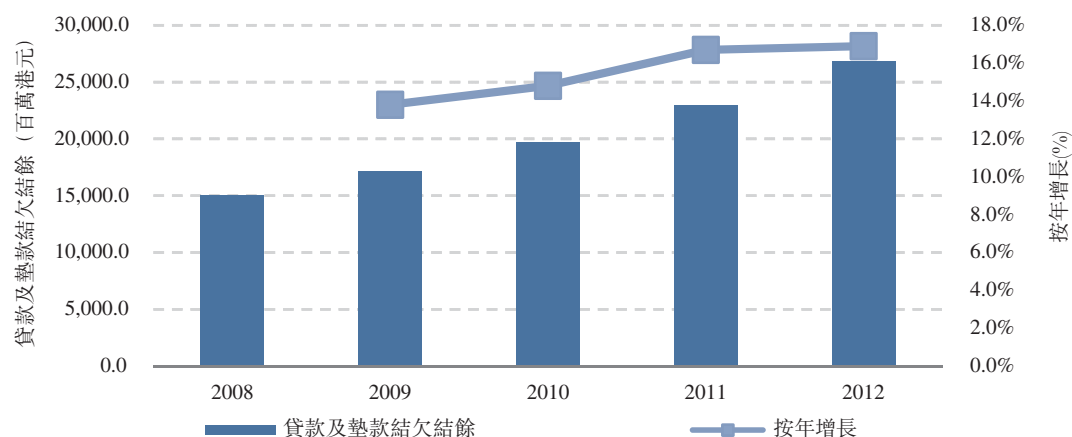
表七 香港持牌放債人（附註）貸款及墊款的結欠結餘，2008-2012年

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	08-12年複合年 增長率
貸款及墊款結欠結餘 （百萬港元）	15,062.1	17,135.2	19,672.1	22,953.2	26,830.2	15.5%
按年增長(%)		13.8%	14.8%	16.7%	16.9%	

資料來源：行業業者（透過貿易採訪）、貿易協會、公司資料、Euromonitor International估計

附註：就釐定貸款及墊款結欠結餘，不包括證券經紀及／或投資公司的放債分支。

圖一 香港持牌放債人（附註）貸款及墊款的結欠結餘，2008-2012年



資料來源：行業業者（透過貿易訪問）、貿易協會、公司資料、Euromonitor International估計

附註：就釐定貸款及墊款結欠結餘，不包括證券經紀及／或投資公司的放債分支。

## 行業概覽

### 靈活便捷的服務使持牌放債人日益普及

由於高效及靈活的放債，加上借款要求較法定機構寬鬆，持牌放債人亦於衰退期日益普及。儘管利率較高，但由於大部分貸款屬短期性質，故未有影響放債情況。

### 物業貸款為貸款及墊款結欠結餘增長的主要推動力

由於物業市場向好，第一及第二按揭貸款呈增長勢頭，同樣地每宗貸款額度亦有所上升。經歷2008年及2009年後香港經濟強勢復蘇，加上中國內地買家湧入，使私人物業價格短期內一度飆升，刺激作投資用途的物業購買，當中大致上涉及第一按揭，並鼓勵借款人將現有物業抵押進行第二按揭將其資產升值部分套現以應付個人需要。

此外，政府（即香港金融管理局）自2010年實施的樓市降溫措施限制了法定機構在按揭放債業務的競爭力。法定機構須遵守更嚴謹的貸款與價值比率上限，而持牌放債人則不受影響。當時放債行業的按揭申請由法定機構流向了持牌放債人，導致2010年後持牌放債人授出的貸款及墊款結欠結餘總額大幅上升。因此，物業貸款為每宗貸款額度及持牌放債人授出貸款及墊款整體結欠結餘持續上升的主要動力。

### 大舉投資推廣得以收效

廣泛使用網上推廣如電視廣告及互聯網廣告等，增加持牌放債人的曝光。大型及中型持牌放債人採取的該等進取推廣策略為他們定位為具信譽的專業機構，建立品牌知名度、增加品牌實力並提升品牌於借款人之間的號召力。此外，與法定機構不同，持牌放債人由服務質素、貸款申請程序簡化、靈活還款計劃至項目專業程度等範疇的競爭力日益增加，加上貸款審批快捷簡易，消費者遇到急切的財務需要時會更願意選用持牌放債人。

### 處理拖欠及逾期償還貸款手段合理

面對來自法定機構及持牌放債行業的競爭，持牌放債人透過採用較柔軟方法來收取債項以從其他競爭對手中脫穎而出。法定機構一般堅守欠缺靈活且嚴謹的指引，而當客戶在應付還款期時遇到困難，持牌放債人較易接受與客戶研究一套可行的還款計劃。普遍來說，持牌放債人傾向避免（如可行）扣押已質押抵押品等法律混亂。持牌放債人亦不得訴諸強硬手法，或按非持牌放債人所採用的恐嚇性手段（甚至暴力）。因此，持牌放債人樹立了靈活及專業的形象。

## 行業概覽

### 未來前景

#### 預計放債行業於預測期表現理想

預計2013年至2017年持牌放債行業的前景仍然樂觀。在有利的經濟狀況帶動下，消費氣氛良好，物業價格上升，預計將持續帶來私人及企業貸款需求。因此，預計持牌放債人的貸款及墊款結欠結餘繼續強勁增長，但相比過往期間，將按稍為較低的複合年增長率12.6%增長。持牌放債可望取得強勁表現及持續價值增長。

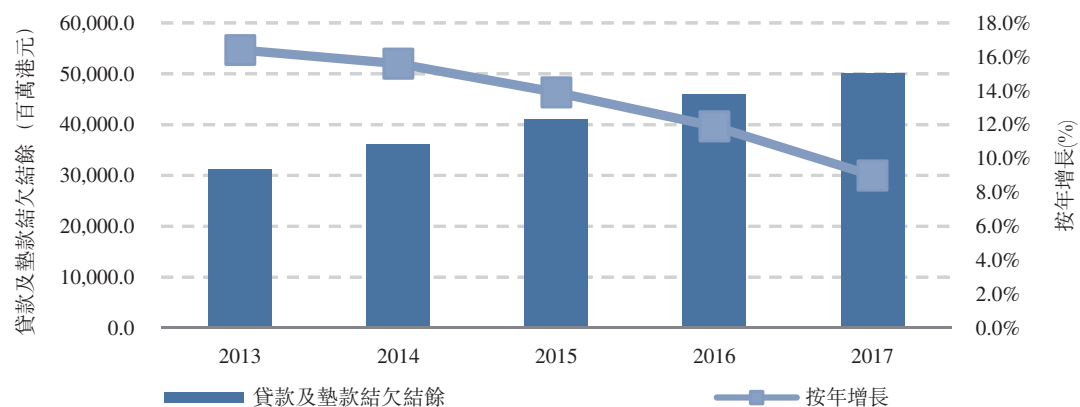
表八 香港持牌放債人（附註）貸款及墊款的結欠結餘，2013-2017年

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	13-17年複合年 增長率
貸款及墊款結欠結餘 (百萬港元)	31,233.8	36,105.3	41,113.9	46,000.8	50,124.9	12.6%
按年增長(%)	16.4%	15.6%	13.9%	11.9%	9.0%	

資料來源：行業業者（透過貿易訪問）、貿易協會、公司資料、Euromonitor International估計

附註：就釐定貸款及墊款結欠結餘，不包括證券經紀及／或投資公司的放債分支。

圖二 香港持牌放債人（附註）貸款及墊款的結欠結餘，2013-2017年



資料來源：行業業者（透過貿易訪問）、貿易協會、公司資料、Euromonitor International估計

附註：就釐定貸款及墊款結欠結餘，不包括證券經紀及／或投資公司的放債分支。

## 行業概覽

### 因利率差別中國成為新興市場

由於中國收窄信貸，國內的基準利率急升，預計可見將來將繼續此上升勢頭。中國的借款成本增幅遠高於香港，此現象為香港的持牌放債人創造了有利可圖的市場商機。貿易資料顯示，愈來愈多中國的中小企在香港成立企業辦事處藉以按低成本向香港的持牌放債人借款。然後再將該等資金匯返中國內地以撥付營運所需。

### 行業挑戰

#### 不同層次之間的競爭激烈

鑒於入行門檻低，於回顧期內，持牌放債行業有大量新業者加入。業內不同規模層次的大中小持牌放債人均面臨不同類別的競爭，且競爭不斷加劇。

由於2011年及2012年大量新業者湧入市場，小型持牌放債人的直接競爭增加。儘管中大型持牌放債人並無特別受以上新業者的加入所影響，他們觀察到現有競爭對手正積極拓展業務至按揭貸款及無抵押私人貸款領域。尤其是與法定機構及其他上市公司有聯繫的持牌放債人，他們獲提供足夠資金支持，大舉推廣以拓展業務。另外，該等持牌放債人已藉著其母公司建立可信聲譽及業務模型。相比沒有法定機構支持的持牌放債人，具法定機構支持的仍設有更嚴謹的放債要求及政策。

#### 經濟及物業市場波動涉及的風險

經濟不景時，借款人一方面努力償還貸款，但貸款的需求不減反增，以助有需要人士渡過難關。物業貸款（尤其是第二按揭）乃根據貸款與價值比率批授。倘物業市場下滑，抵押價值亦會下跌。持牌放債人或會將未能收回還款撇減為壞賬。另外，政府推出樓市降溫措施等相應政策為熾熱的物業市場降溫及壓抑過度投機，可能遏止樓價上升，而樓價上升乃按揭貸款的主要動力。

#### 法定機構已建立穩固根基

無論規模大小，所有持牌放債人均面對法定機構的競爭。法定機構在私人及按揭貸款方面已建立穩固根基。過往被評批貸款申請程序繁複及處理審批欠缺靈活的法定機構，已簡化了申請程序以保留一些競爭優勢。現時，不少法定機構提供即日貸款審批，部分更開設專門零售網點，與現有零售銀行分行獨立分開，特別針對為私人及物業貸款的借款人服務。



## 行業概覽

### 競爭勢態

由於大量業者於一個相當小的領域中競爭，持牌放債人市場可視為高度分散的市場。大型業者一般獲得大財團的支持。

行業資料顯示，儘管市場上有大量已註冊的持牌放債人，但只有小部分在可見範圍內向公眾人士推廣服務。對於大多數小型及中型持牌放債人來說，資金普遍來自私人股東與向法定機構的借貸資本。

持牌放債人致力建立針對目標消費群的細分市場，藉以壓倒一眾競爭對手。重點專注私人貸款的持牌放債人傾向採取進取的門市擴充計劃，增加接觸大眾消費者。重點專注企業貸款及按揭貸款的持牌放債人傾向採取較保守的門市擴充計劃，並選擇專注服務質素及貸款申請及審批過程。

由於重點專注不同的目標消費群及所提供貸款產品類別各有不同，業者對不同客戶給予不同的最高貸款額及利息收費。

以下載列各大持牌放債人及2012年五大主要市場業者的清單。

表九 香港持牌放債行業主要業者，2012年

排名 (附註)	持牌放債人	分行數目
1	A公司	65
2	B公司	35
3	C公司	21
4	D公司	1
5	E公司	20
6	F公司	1
7	G公司	1
8	H公司	1
9	I公司	5
10	香港信貸	1

資料來源：行業業者(透過貿易採訪)、貿易協會、公司資料、Euromonitor International估計

附註：主要業者(上文表九)的排名乃根據2012年其客戶應付特定主要業者的估計貸款總額算得。

---

## 行業概覽

---

A公司以一家香港上市公司（為領先的金融服務提供者）的附屬公司形式經營，並在香港的消費融資市場擔當重要角色，專注普羅大眾及中小企領域，此外亦提供一系列的私人貸款產品。其於中國主要城市開設了分行。

B公司獲〔一家在東京證券交易所上市的集團〕提供強力支持，並專注無抵押私人貸款，將自己定位為領先的消費者私人貸款持牌放債人。

C公司獲〔一家以日本為基礎的集團〕提供支持，使C公司可抓緊該集團穩固的客戶基礎。C公司目前擁有四大經營業務板塊：保險業務、信用卡發行、租購貸款及私人貸款。

D公司為A公司的全資附屬公司，並提供一系列的物業貸款及私人貸款服務以應付不同消費者需要。

E公司為香港一家持牌銀行的附屬公司，主要專注企業貸款板塊，通常貸款額度較高，自此已擴展至提供物業按揭、私人貸款及企業貸款。

根據上文表九所示，本集團是2012年香港持牌放債行業的十大主要業者之一。按應收貸款總額計算，2012年十大主要業者及本集團的市場份額分別為51.6%及1.2%。

## 監管概覽

### 有關放債業務的香港監管機構及相關法律和法規

放債人條例及放債人規例（「**相關法令**」）為規管香港放債業務的主要法規。相關法令規定，在香港經營放債業務的任何人士必須領取放債人牌照。相關法令亦就（其中包括）放債人牌照的發牌規定、放債人及其放債業務的監管及規管、放債人就客戶貸款所收利息的允許水平及放債人註冊處處長（「**註冊處處長**」）的委任作出規定。

#### 規管機構

香港放債業務的三大規管機構為註冊處處長、警務處處長（「**處長**」）及牌照法庭。

註冊處處長的職務包括處理新的放債人牌照申請、處理放債人牌照的重續申請、簽署牌照及存置放債人登記冊以供公眾人士查閱。註冊處處長的上述職務目前由公司註冊處處長履行。

牌照法庭僅有一名裁判官，獲賦予權力聆訊並裁定是否發出或重續放債人牌照，亦負責裁定申請及發出放債人牌照。

處長負責執行放債人條例，包括調查針對放債人提請的投訴及（就申請放債人牌照而言）簽署放債人牌照。

#### 放債人牌照

根據放債人條例第7條，任何人士不得(i)在未取得放債人牌照的情況下；(ii)在放債人牌照規定的場所以外的任何地點；或(iii)在違反放債人牌照條款的情況下，以放債人身份經營業務。一般而言，發放予企業的放債人牌照不可轉讓，且僅牌照上所列人士或任何實體方有權經營放債業務。

放債人牌照自發出當日起計十二個月內有效，持牌人每年可申請將牌照再續期十二個月。牌照續期日期自緊隨原定屆滿日期或（就續期而言）屆滿日期（視情況而定）後的第二日起生效，而不論牌照是在屆滿之前、當日或之後續期。持牌人可於牌照或後續換領牌照屆滿前三個月內申請續期。

---

## 監管概覽

---

### 放債人牌照的申請及續期

#### 須向註冊處處長遞交的資料

不論申請或重續放債人牌照，申請人均須向註冊處處長遞交申請表格及指定格式的陳述書（連同規定申請費用）。

倘申請人為有限公司，申請人亦須提供適當的授權證明（如書面決議案），以證實申請或續期乃由獲有限公司申請人正式授權的人士作出。

根據放債人規例，申請人亦須提供以下詳細資料以供註冊處處長考慮申請：

- (i) 申請人的英文及中文名稱（及曾用名稱（如有））；
- (ii) 申請人的註冊成立日期及地點；
- (iii) 公司條例第XI部項下的登記日期（倘申請人為境外公司）；
- (iv) 申請人的註冊辦事處地址以及申請人經營放債業務所在各營業地點的地址及電話號碼；
- (v) 申請人各名董事的詳情，包括彼等的英文及中文姓名連同姓名電碼；彼等的住址；彼等的香港身份證號碼；彼等以申請人董事身份服務期間；及彼等在香港或其他地區曾否就任何罪行被定罪（交通違例罪行除外）以及任何該等定罪的詳情；
- (vi) 六名主要股東（倘股東人數少於六名，則為所有股東）的詳情，包括彼等的英文及中文名稱及姓名電碼；彼等的住址；彼等各自於申請人的持股量詳情；及彼等各自股份的實益擁有人（倘相關主要股東並非申請人股份的實益擁有人）的詳情；及
- (vii) 申請人銀行的名稱及地址，以及於各銀行所存置賬戶的號碼及賬戶開立日期。

---

## 監管概覽

---

### 申請的調查及提交

除向註冊處處長遞交申請外，申請人亦須向處長遞交申請副本。待獲得申請副本後，處長可在其認為適當的情況下對申請人進行調查，調查範圍包括：

- (i) 在申請人經營或擬經營放債業務的營業地點或辦事處進行實地訪查；及
- (ii) 與申請人的主要高級職員面談及就申請人的放債人業務營運作出查詢。

除實地訪查及面談外，處長亦可要求申請人出示相關簿冊、記錄或文件以供查閱。處長亦可要求申請人提供其認為就調查而言屬必要的任何其他資料。

在(i)提出申請當日；或(ii)處長通知註冊處處長調查已完成當日（「有關日期」）後60天內，申請可經由註冊處處長登記。

倘註冊處處長或處長因任何原因擬反對放債人牌照的申請，彼最遲須於有關日期後七天內向申請人送達反對意向通知書，說明其反對理由。

註冊處處長須於有關日期後七天期限屆滿當日向牌照法庭提交放債人牌照的申請（連同任何反對通知書）。

### 牌照法庭發出或重續放債人牌照

根據放債人條例第11條，倘出現下列一種或多種情況，牌照法庭將不會於申請或續期時發出放債人牌照：

- (i) 註冊處處長反對有關申請；
- (ii) 處長反對有關申請；或
- (iii) 任何其他人士就其反對意向送交通知書反對有關申請或任何其他人士獲牌照法庭授出許可以提出該項反對，

## 監管概覽

除非牌照法庭信納：

- (i) 申請人為以放債人身份經營業務的適合及恰當人士，或倘申請人為公司，則控制該公司的人士為經營放債業務的適合及恰當人士；
- (ii) 負責（或建議負責）管理申請人業務的任何人士，或倘申請人為公司，則該公司的任何董事、秘書或高級職員，為經營放債業務的適合及恰當人士；
- (iii) 申請人用以申請放債人牌照的名稱並無誤導或有不適當的情況；
- (iv) 申請人經營放債業務所使用的處所適宜經營放債業務；
- (v) 申請人已遵守與申請有關的相關法律及法規；及
- (vi) 在所有情況下，向申請人發出有關牌照並無違反公眾利益。

牌照法庭不得向被裁定觸犯放債人條例下罪行的申請人發出放債人牌照，亦不得向獲任何法庭頒令取消持有放債人牌照資格的申請人發出放債人牌照。

發出或重續任何放債人牌照後，牌照法庭可就牌照施加其認為適當的任何條件。

倘持牌人擬在其牌照上指明的處所以外的其他處所以放債人身份經營業務，可向牌照法庭申請將該等新增處所簽註在其牌照上。

### 牌照法庭暫時吊銷或撤銷放債人牌照

註冊處處長或處長可向牌照法庭申請，而牌照法庭可在其認為存在下列情形的情況下作出命令以暫時吊銷或撤銷所發出的任何放債人牌照：

- (i) 持牌人已嚴重違反放債人牌照所規定的任何條件，或不再符合與其放債業務有關的任何其他條件；或
- (ii) 持牌人不再為經營放債業務的適合及恰當人士；或

---

## 監管概覽

---

- (iii) 放債人牌照內指明的處所不再適宜經營放債業務；或
- (iv) 於發出放債人牌照後的任何時間內，持牌人的放債業務曾使用違反公眾利益的任何方法或任何方式經營。

### 我們的持牌歷史

#### 香港信貸

放債業務一直由我們的主要營運附屬公司香港信貸經營。香港信貸於1998年5月20日獲牌照法庭發出放債人牌照後開始經營其放債業務，當時名為天晶信貸財務有限公司。香港信貸於2005年1月25日正式通知註冊處處長其名稱由天晶信貸財務有限公司更改為香港信貸財務有限公司。

自香港信貸（前稱天晶信貸財務有限公司）首次獲發放債人牌照起至最後實際可行日期，香港信貸（或以天晶信貸財務有限公司的名稱）(i)從未收到註冊處處長或處長發出的任何反對通知書；及(ii)亦無就其申請及續期牌照而成為註冊處處長或處長的調查目標。

自我們於1998年經營放債業務以來，我們的放債人牌照每年均成功獲牌照法庭續期，我們現有牌照的有效期至2014年5月20日。

#### 東方信貸

本集團的另一間附屬公司東方信貸於2013年1月22日獲得放債人牌照，有效期至2014年1月22日。於最後實際可行日期，東方信貸尚未經營任何放債業務。

## 監管概覽

### 相關法令、其他相關法律及法規

#### (I) 放債人條例

放債人條例就放債交易對放債人施加多項規定或規例，包括（其中包括）下列各項：

##### (a) 若干詳情有所變更時通知註冊處處長的責任－放債人條例第17條

倘登記冊所載有關任何持牌人（如屬公司）的下列若干詳情出現變動，持牌人須於有關變動發生後21天內以書面方式通知註冊處處長：

- i. 高級職員；
- ii. 任何人士的控制權；及
- iii. 任何人士持有的持牌人股份數目或指定類別股份數目，而該人士所持任何該等股份的面值超過持牌人的股本面值或該類別已發行股份的面值（視情況而定）的指定比例。

##### (b) 借款人簽署協議的書面備忘錄－放債人條例第18條

借款人與持牌放債人就償還款項、支付利息及向持牌放債人提供的任何保證訂立的任何協議，除非借款人在協議訂立後七天內親自簽署協議的摘記或書面備忘錄（載有該協議的所有條款），並在簽署時由持牌放債人將該備忘錄的副本給予借款人，否則不得強制執行。

##### (c) 向借款人提供資料的責任－放債人條例第19條

持牌放債人須在借款人於貸款協議持續期間的任何時間提出書面要求及借款人支付有關開支後，向借款人或借款人在其要求內指明的任何其他人士提供由持牌放債人或其代理人簽署的結算書，該結算書須列明若干資料，包括（其中包括）(i)貸款日期、本金額及收取的利息；(ii)放債人已收取的任何款額及付款日期；及(iii)未到期與未償還的款額及到期日期。



## 監管概覽

持牌放債人如無合理辯解而沒有在借款人提出要求後的一個月內遵守放債人條例第19條，則在該過失持續期間，持牌放債人無權起訴借款人以追討根據上述協議到期的任何款項（不論本金或利息），亦不得就該過失持續期間收取利息。

然而，就借款人就同一協議提出的上個要求獲得照辦後的一個月內提出的任何要求而言，持牌放債人毋須履行上述責任。

### *(d) 借款人有權提早還款 – 放債人條例第21條*

與持牌放債人訂有任何貸款協議的任何借款人，有權隨時向持牌放債人發出書面通知，提早償還根據相關協議須予支付的全部未償還本金額連同計算至該提早付款日期止的相關利息。

### *(e) 訂明複利、非法提高利息款額及禁止以分期方式還款 – 放債人條例第22條*

放債人與借款人訂立的任何貸款協議如直接或間接規定以下事項，即屬違法：

- i. 支付複利；
- ii. 禁止以分期方式償還貸款；或
- iii. 以根據協議到期應付的款項有所拖欠為理由而提高利率或提高利息款額。然而，有關協議可規定，倘根據協議須予支付的任何款項（不論有關本金或利息）於到期應付日期而被拖欠，則根據放債人條例第IV部，放債人有權就該筆款項收取單利，由拖欠日期起計直至該筆款項付清為止，計算有關利息的實際利率不得超逾在沒有任何拖欠的情況下就本金應付的實際利率，而就放債人條例而言，據此收取的任何利息不得視為就貸款所收取利息的一部分。（根據放債人條例第2條，與利息有關的實際利率指根據放債人條例附表2計算的真正百分比年利率。）

然而，倘審理任何協議是否合法的法庭，如信納對不符合放債人條例第22條規定的任何協議作出不得強制執行的裁定，在所有特殊情況下均不公平，則該法庭可命令該協議可予強制執行，但範圍以該法庭認為公平者為限，並受該法庭認為公平的修改或例外規定所規限。

## 監管概覽

### (f) 過高利率的禁止 – 放債人條例第24條

放債人條例第24條規定，任何人（不論是否為持牌放債人）以超過年息60%的實際利率貸出款項或要約貸出款項，即屬刑事犯罪。該條亦規定，在實際利率超過年息60%的任何情況下，有關償還任何貸款或就任何貸款支付利息的協議，以及就任何有關協議或貸款而提供的保證不得強制執行。

違反放債人條例第24條將遭受的最高刑罰如下：

- i. 倘循簡易程序定罪，可處罰款500,000港元及監禁2年；或
- ii. 倘循公訴程序定罪，可處罰款5,000,000港元及監禁10年。

### (g) 法庭重新商議某些交易 – 放債人條例第25條

倘就追討貸出的任何款項進行任何法律程序或強制執行就任何貸款而訂立的協議或保證，法庭信納交易屬敲詐性，則法庭可重新商議該宗交易，以及作出其認為適當的命令及給予其認為適當的指示。倘交易規定借款人或借款人親屬須支付(i)嚴重過高；或(ii)嚴重違反公平交易的一般原則的款項，則該宗交易即屬敲詐性。就償還貸款或支付貸款利息所訂立任何協議的實際利率如超逾年息48%，須推定為屬敲詐性的交易。

除非實際利率超逾年息60%，否則倘法庭在顧及與該交易有關的所有情況後，信納有關利率並非不合理亦非不公平（即使利率超逾年息48%），則法庭可宣佈某一特定交易並非屬敲詐性。在裁定任何交易是否屬敲詐性時，法庭須考慮以下因素及證據，包括（其中包括）：(i)現行利率；(ii)借款人的年齡、經驗、做事能力及健康狀況；(iii)在達成交易時借款人所受財務壓力的程度及該壓力的性質；及(iv)在顧及借款人所提供的任何保證的性質及價值後，放債人在該特定交易中可予接受的風險程度。

## 監管概覽

### (h) 持牌放債人不得追討開支等 – 放債人條例第27條

凡持牌放債人與借款人（或擬借款人）之間達成任何協議，規定借款人向持牌放債人支付任何款項，作為或因為該宗貸款或擬貸款的洽商或批給而附帶引起或有關連的成本、費用或開支（印花稅或相類稅收除外），或作為或因為該宗貸款的還款擔保或保證而附帶引起或有關連的成本、費用或開支（印花稅或相類稅收除外），該協議乃屬非法。

任何持牌放債人或其合夥人、僱主、僱員、委託人或代理人，或任何代持牌放債人行事或與放債人共謀的人，如作為或因為該成本、費用或開支（印花稅或相類稅收除外）而徵收、追討或收受任何款項，或因促致、洽商或取得任何貸款，或因擔保或保證該筆貸款的償還，或由於與該等事務有關，或在進行該等事務之前，向借款人或擬借款人要求或收受任何酬金或報酬，亦屬非法。

### (i) 豁免遵守放債人條例附表1第2部的貸款類別

持牌放債人作出的若干類別貸款獲豁免遵守放債人條例的條文（惟第24及25條除外，有關條文適用於任何人士（無論是否為持牌放債人））。該等貸款類別包括（其中包括）：(i)僱主向其僱員真誠作出的貸款；(ii)向公司作出的貸款，並以按揭、押記、留置權或其他產權負擔作保證；(iii)根據真誠施行的信用卡計劃提供的貸款；(iv)為購買不動產並以該不動產的按揭作為保證而真誠作出的貸款；(v)向公司股份或債權證在認可證券市場上市的公司提供的貸款；及(vi)向擁有繳足股本不少於1,000,000港元（或相等款額的可自由兌換為港元的任何其他貨幣或註冊處處長書面認可的任何貨幣）的公司提供的貸款。

## (II) 放債人規例

放債人規例屬放債人條例的附屬法例。有關規例主要規管放債人牌照申請及續期的行政事宜及若干程序，例如規管放債人牌照的格式及費用等。

## (III) 其他法律及法規

除相關法令外，香港亦存在與我們的放債業務有關的其他法律及法規。該等其他法律及法規主要就反洗錢及保護隱私資料作出規定。

## 監管概覽

- (a) 販毒(追討得益)條例(香港法例第405章)、有組織及嚴重罪行條例(香港法例第455章)、聯合國(反恐怖主義措施)條例(香港法例第575章)及聯合國制裁條例(香港法例第537章)

該等香港法例主要涉及洗錢。該等法例規定，任何人士如以隱藏或更改犯罪所得款項或資金的性質及來源而進行交易即屬犯罪。該等法例亦規定，任何人士如處理屬販毒或任何可公訴罪行得益的任何財產，亦屬違法。該等法例亦要求任何人士披露就其所知或所懷疑的任何有關財產或恐怖分子財產(定義見下文)。

販毒(追討得益)條例自1989年9月開始生效。該條例規定追查、凍結及沒收販毒得益，並將處理販毒得益列為洗錢刑事犯罪。有組織及嚴重罪行條例於1994年12月開始實施。該條例將處理除販毒以外的可公訴罪行的得益亦囊括在洗錢罪內。

聯合國(反恐怖主義措施)條例於2002年生效。該條例致力於實施聯合國安理會決議的強制性，以在多方面打擊國際恐怖主義。該條例規定以下行為屬犯罪：(i)直接或間接透過任何方式提供或募集資金計劃進行一項或多項恐怖活動或知悉相關資金將會全部或部分被用於進行一項或多項恐怖活動；或(ii)在明知一名人士為或忽略核查一名人士是否為恐怖分子或其聯繫人的情況下，直接或間接為該人士或以該人士為受益人提供資金或融資(或相關)服務。該條例亦規定，知悉或發現恐怖分子財產的人士須向主管部門報告，否則根據該條例將構成犯罪。第二條所述的恐怖分子財產指恐怖分子或其聯繫人的財產；或計劃將用於資助或協助恐怖活動的任何其他財產；或曾用於資助或協助恐怖活動的任何其他財產。

聯合國(反恐怖主義措施)條例第7及8條禁止任何人在明知相關財產將全部或部分用於進行一項或多項恐怖活動的情況下提供任何財產。其亦禁止任何人士在明知一名人士為或忽略核查一名人士是否為恐怖分子或其聯繫人的情況下，為該人士或以該人士為受益人提供財產或融資服務，除非經保安局局長授出的牌照授權。

聯合國(反恐怖主義措施)條例第12條對披露確定或可疑恐怖分子財產作出規範。倘任何人士知悉或懷疑任何財產為恐怖分子財產，該人士須在獲悉作出確

## 監管概覽

認或懷疑所基於的資料或其他事實後盡快向警務處、海關、入境事務處或廉政公署（「**主管部門**」）披露相關資料或其他事實。未能向主管部門披露相關資料即構成犯罪，向可能會妨礙調查的其他人士披露相關資料亦構成犯罪。

根據中國外交部的指示，已頒佈聯合國制裁條例以在香港實施聯合國安理會的決議及對若干司法權區實施目標制裁。於最後實際可行日期，本條例制定了57項與約17個司法權區有關的規例，包括但不限於利比里亞、利比亞、阿富汗、厄立特里亞、剛果民主共和國。貿易相關活動存在限制，包括讓若干人員使用或為了其利益使用實體資金或其他金融資產或經濟資源，或從處理上述司法權區若干人員或實體的資金或其他金融資產或經濟資源。

聯合國製裁條例第3(3)條規定，違反或觸犯此等規例的各項製裁或貿易限制，倘按簡易程序裁定的懲罰，則為不超過500,000港元的罰款及不超過2年的監禁；倘按公訴程序定罪，則無罰款金額上限及不超過7年的監禁。此等處罰可制止觸犯香港法例或聯合國法律施加的製裁或貿易限制的貿易活動。

董事確認，本集團從未與各國的公司或個人進行違反聯合國製裁條例或其規例的任何貿易活動。

上述法律法規的合規詳情載於本文件「業務－法律合規」一節。

### *(b) 個人資料（私隱）條例*

我們的業務性質不可避免地要求我們經常及定期收集、持有及使用客戶及潛在客戶的個人資料。因此，我們須遵守私隱條例的保障資料原則所載的公平資料慣例。

## 監管概覽

儘管根據相關法律及法規，我們對我們的客戶負有保護隱私資料的保密責任，但我們須並有權向相關部門報告任何可疑情況。香港法例（如販毒（追討得益）條例）要求根據法例披露若干可疑交易。該等披露不應被視為違反合約或任何法律、操守規則或其他法例條文所施加關於資料披露的任何限制，且作出有關披露的任何人士毋須就披露所產生的任何損失承擔賠償責任。

此外，私隱條例第58條規定，倘個人資料乃用於私隱條例第58(1)條所述的任何目的（包括但不限於防止或偵測罪案、檢控或拘留犯罪者，以及防止、排除或糾正某人所作出的不合法或嚴重不當行為或不誠實或舞弊行為等）（「獲豁免事項」），且就該用途而應用保障個人資料原則將極可能損害任何獲豁免事項，則：(i)該等個人資料獲豁免遵守若干保障資料原則的條文；及(ii)倘有法律程序針對任何人士違反私隱條例的任何該等條文，惟該人士證明其有合理理由相信不如此使用資料即極可能會損害任何獲豁免事宜，則可以此抗辯。

私隱條例（修訂本）於2013年4月1日生效，新增的私隱條例第VI A部就業務實體使用及提供個人資料作直接促銷用途作出新的規定。根據新修訂條文，倘業務實體擬將客戶的個人資料用於直接促銷，則須通知客戶，且未經客戶同意，不得使用任何個人資料或將個人資料告知他人。此外，首次將個人資料用於直接促銷時須通知客戶，客戶有權選擇拒絕。客戶有權隨時要求我們停止使用其個人資料。根據私隱條例的修訂條文，客戶毋須就遵守該等修訂條文支付任何費用。

私隱條例及私隱條例修訂本的合規詳情載於本文件「業務」一節。

### (c) 放債實務守則（「守則」）

守則由香港持牌放債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. 條款及條件應（如適用）突出相關利率或其釐定的基準，以及顧客使用服務時須承擔的責任及履行的義務。於擬定服務條款及條件時，成員應充分顧及香港的適用法律；

## 監管概覽

- ii. 持牌放債人於收集、使用及持有客戶資料時應時刻遵守私隱條例。彼等亦應遵守由個人資料私隱專員頒佈或批准的任何相關實務守則，給予遵守私隱條例的實務指引；
- iii. 貸款的批准應根據成員的信譽評估，而其應計及申請人的還款能力。持牌放債人應致力確保準借款人明白任何借款協議的主要條款及條件，如利率及償還條款；及
- iv. 持牌放債人應有一個妥善挑選收數服務提供商及監管其表現的系統及程序。持牌放債人亦應設立程序，以處理來自客戶的投訴及應引起警察對收數服務提供商的明顯犯法行為的注意。

因此，我們已採取若干措施遵守守則所載的最佳慣例。這包括(i)聘請外部法律顧問審閱貸款協議的條款及條件以確保守則的一致性；(ii)建立了解客戶程序以評估客戶的背景；及(iii)要求所有資金／交易轉賬均透過銀行轉賬作出。

董事確認，就彼等所深知，本集團已遵守守則所載的最佳慣例。

### 香港物業市場近期頒佈的政府政策

由於近年來香港物業市場暢旺，為抑制物業市場投機，香港政府已推出多項措施及政策降低相關投機。於2010年11月，經修訂的印花稅條例（香港法例第117章）規定，對購買後24個月內出售的住宅物業，在從價印花稅的基礎上加收額外印花稅。

於2012年10月，《2012年印花稅（修訂）條例草案》頒佈以調整額外印花稅稅率，並將住宅物業的持有期由24個月延長至36個月。其亦對出售任何香港永久居民以外的人士或公司購入的私人住宅物業，徵收買家印花稅。

於2013年2月，《2013年印花稅（修訂）條例草案》頒佈，當中規定任何在2013年2月23日或之後購買的任何住宅物業（在購買時於香港並無擁有任何其他住宅物業的香港永久居民購買的除外）及非住宅物業須於相關法例頒佈後按從價印花稅的建議新稅率徵收。

---

## 監管概覽

---

除上述法律措施外，香港金管局亦收緊有關法定機構（定義見銀行業條例）提供按揭貸款的措施，以降低按揭貸款申請的貸款與價值比率及償債比率。

上述印花稅條例的近期修訂及香港物業市場的政府政策可能會對本集團的抵押品價值產生影響。相關影響的詳情載於本文件「風險因素」一節。

### 《物業轉易及財產條例》（香港法例第219章）及相關案例法項下的承按人行動

一旦承按人決定根據《物業轉易及財產條例》採取高等法院規則項下的承按人行動，則承按人可行使其權力佔有已抵押的土地（包括該土地上興建的物業或樓宇），並就此在向抵押人發出抵押款付款通知且抵押人在通知後1個月仍拖欠抵押款或部分抵押款後採取任何法律訴訟。根據相關案例法，亦應向任何第二或次級承按人發出通知。

當承按人行使出售權力，出售所得款項應按以下順序執行：(a)清償所有到期及影響已抵押土地的租金、稅款、差餉及其他支出；(b)除非已出售的已抵押土地承受優先產權負擔，清償該優先產權負擔；(c)向收款人支付銷售或其他交易合理產生的合法報酬、成本、費用及支出以及所有法律成本及支出；(d)支付抵押項下的到期抵押款、利息及成本，及任何結餘應支付予緊接任何銷售或交易前有權享有已抵押土地或有權取得該土地出售所得款項的人士。



---

## 歷史及發展

---

### 歷史及集團法律架構

本集團的歷史可追溯至陳光南先生及陳光賢先生於1996年7月創立Fung Ming Profits Limited。Fung Ming Profits Limited的名稱於1997年7月更改為其現有名稱Tin Ching Holdings。陳光南先生及陳光賢先生各自持有Tin Ching Holdings的50%權益。

於1990年代初中期，香港物業市場蓬勃發展，陳光南先生及陳光賢先生開始對物業市場投資感興趣。彼等之後開始透過地產經紀、銀行家、律師、估值師及貸款經紀等彼等於業內的個人關係收集市場資訊。陳光南先生及陳光賢先生了解到當時香港法定機構（定義見銀行業條例）向客戶提供的有關物業貸款的融資服務不足，尤其是第二物業按揭。因此，彼等認為該領域仍然存在拓展商機的空間。故於1996年，陳光南先生及陳光賢先生創立本集團，並於1998年獲得放債人牌照，進入放債行業為香港個人及企業客戶提供物業按揭抵押貸款。放債業務的資金來自陳光南先生及陳光賢先生的個人資金。

在重組前，Tin Ching Holdings為本集團的控股公司。

### 本集團的附屬公司

#### 香港信貸

香港信貸於1996年12月9日在香港註冊成立為雅運實業有限公司，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份。自註冊成立以來，香港信貸已進行多次更名：最初於1997年8月8日更名為雅運管理有限公司，其後於1998年2月4日更名為天晶信貸財務有限公司，最後於2005年1月21日更名為其現有名稱。香港信貸的主要業務為放債。

最初，雅運實業有限公司分別按面值向兩名代名認購人天天註冊有限公司及Symbol (Nominees) Company Limited配發及發行一股股份。於1997年4月25日，天天註冊有限公司及Symbol (Nominees) Company Limited按面值以代價1.00港元分別向陳光南先生及陳光賢先生轉讓彼等各自於當時的雅運實業有限公司的一股股份。天天註冊有限公司及Symbol (Nominees) Company Limited均為獨立第三方。

## 歷史及發展

於1997年7月28日，雅運實業有限公司按面值向Tin Ching Holdings配發及發行98股股份。於1997年8月28日，陳光南先生及陳光賢先生按面值以代價1.00港元分別向Tin Ching Holdings及Nitto轉讓彼等各自於雅運管理有限公司的一股股份。

於2009年4月16日，香港信貸將其法定股本增加至10,000,000港元，分為10,000,000股每股面值1.00港元的股份，並分別按面值向Tin Ching Holdings及Nitto配發及發行9,999,901股及99,999股入賬列為繳足的股份，以償還獲配發人公司各自向香港信貸提供的為數9,999,901港元及99,999港元的部分貸款。

於2012年3月21日，香港信貸將其法定股本增加至100,000,000港元，分為100,000,000股每股面值1.00港元的股份。於2012年3月30日，香港信貸按面值向Tin Ching Holdings配發及發行50,000,000股入賬列為繳足的股份，以償還Tin Ching Holdings向香港信貸提供的為數50,000,000港元的全部貸款。

於2013年3月28日，香港信貸按面值向Tin Ching Holdings配發及發行40,000,000股入賬列為繳足的股份，以償還Tin Ching Holdings向香港信貸提供的為數40,000,000港元的全部貸款。

此後，香港信貸的99.9%及0.1%權益在重組前分別由Tin Ching Holdings及Nitto擁有。

### 福亞

福亞於1999年5月21日在香港註冊成立，其法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份。福亞為一間房地產投資控股公司。

最初，福亞分別按面值向兩名代名認購人建設管理有限公司及隆麗有限公司配發及發行一股股份。於1999年7月20日，建設管理有限公司及隆麗有限公司分別按面值以代價1.0港元向Tin Ching Holdings及康勉有限公司轉讓彼等各自的一股股份。同日，福亞分別按面值向Tin Ching Holdings、何森輝先生及康勉有限公司進一步配發及發行7,999股、1,000股及999股股份。建設管理有限公司、隆麗有限公司、何森輝先生及康勉有限公司均為獨立第三方。

於2001年1月5日，何森輝先生向Prosperity Asset Management (Asia) Limited轉讓其於福亞的1,000股股份，代價約為1,000,000港元。Prosperity Asset Management (Asia) Limited為一間由陳燦堂及林麗碧（陳光南先生及陳光賢先生的父母）以相同持股數擁有的英屬處女群島公司。Prosperity Asset Management (Asia) Limited已於2006年5月1日撤銷及取消註冊。

## 歷史及發展

於2003年10月27日，康勉有限公司向Tin Ching Holdings轉讓其於福亞的1,000股股份，代價約為400,000港元。

於2005年4月13日，Prosperity Asset Management (Asia) Limited按面值向Tin Ching Holdings轉讓其於福亞的1,000股股份。之後，福亞的100%權益在重組前由Tin Ching Holdings擁有。

### 維卓

維卓於1996年3月5日在香港註冊成立，其法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份。維卓為一間房地產投資控股公司。

最初，維卓分別按面值向兩名代名認購人Time Way Limited及Cheerfit Development Limited配發及發行一股股份。於1996年5月3日，Time Way Limited及Cheerfit Development Limited分別按面值以代價1.00港元向陳光南先生及陳光賢先生轉讓彼等各自的一股股份。Time Way Limited及Cheerfit Development Limited均為獨立第三方。

於1996年5月6日，維卓分別按面值向陳光南先生及陳光賢先生進一步配發及發行4,999股及4,999股股份。

於1997年8月29日，陳光南先生按面值以代價100.00港元向Nitto轉讓其於維卓的100股股份。同日，陳光南先生及陳光賢先生按面值分別以代價4,900.00港元及5,000.00港元向Tin Ching Holdings轉讓彼等各自於維卓的4,900股及5,000股股份。之後，維卓的99%及1%權益在重組前分別由Tin Ching Holdings及Nitto擁有。

### 溢藝

溢藝於2011年11月18日在香港註冊成立，其法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份。溢藝的主要業務為向本集團的其他附屬公司提供廣告服務。

最初，溢藝按面值向代名認購人GNL11 Limited（為獨立第三方）配發及發行一股股份。於2011年12月8日，溢藝按面值向Tin Ching Holdings配發及發行9,999股股份。於2011年12月13日，GNL11 Limited按面值向Tin Ching Holdings轉讓其一股溢藝股份。之後，溢藝在重組前由Tin Ching Holdings全資擁有。

### 東方信貸

東方信貸於2012年9月3日在香港註冊成立為東方第一信貸有限公司，其法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份。東方第一信貸有限公司的名稱於2012年10月18日更改為其現有名稱。

---

## 歷史及發展

---

最初，東方第一信貸有限公司按面值向代名認購人滙達稅務顧問有限公司（為獨立第三方）配發及發行一股股份。

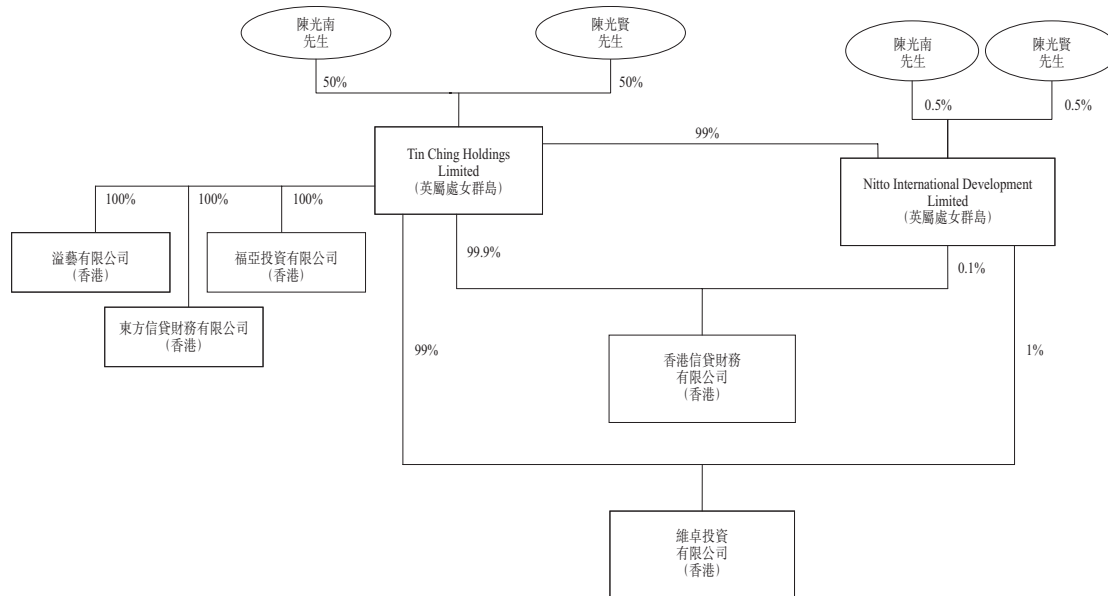
於2012年9月12日，滙達稅務顧問有限公司按面值向Tin Ching Holdings轉讓其於當時的東方第一信貸有限公司的一股股份。同日，當時的東方第一信貸有限公司按面值向Tin Ching Holdings配發及發行9,999股股份。之後，東方信貸在重組前由Tin Ching Holdings全資擁有。

東方信貸自註冊成立以來並無經營任何業務，到目前為止亦無營業。

## 企業架構及企業重組

### 緊接重組前的股權及企業架構

下圖載列本集團於緊接重組完成前的企業架構及股東：



### 重組

本集團為籌備〔●〕而進行的重組包含以下步驟：

#### (I) HKF Overseas及本公司的註冊成立

- i. HKF Overseas於2013年2月6日在英屬處女群島註冊成立為有限責任商貿公司，其法定股本為50,000美元，分為50,000股無面值股份。於註冊成立後，10股股份（佔HKF Overseas全部已發行股份的100%）以繳足股款方式按每股1.00美元的價格配發及發行予Tin Ching Holdings。
- ii. 本公司於2013年2月6日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，其法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於註冊成立後，1股股份以未繳股款方式配發及發行予首名認購人Codan Trust Company (Cayman) Limited，而Codan Trust Company (Cayman) Limited於同日將上述1股股份轉讓予Tin Ching Holdings。於2013年3月12日，999,999股新股份以未繳股款方式按面值配發及發行予Tin Ching Holdings。

## 企業架構及企業重組

### (II) 以換股方式向HKF Overseas轉讓相關附屬公司

- i. Tin Ching Holdings於2013年9月9日向HKF Overseas轉讓其於福亞的10,000股股份（相當於福亞的全部股權）；於溢藝的10,000股股份（相當於溢藝的全部股權）；於東方信貸的10,000股股份（相當於東方信貸的全部股權）；於維卓的9,900股股份（相當於維卓的99%股權）；於香港信貸的99,900,000股股份（相當於香港信貸的約99.9%股權）；
- ii. Nitto按Tin Ching Holdings指示於2013年9月9日向HKF Overseas轉讓其於香港信貸的100,000股股份（相當於香港信貸的0.1%股權）；及於維卓的100股股份（相當於維卓的1%股權）；
- iii. 考慮到上文第(II)(i)段所述的轉讓，HKF Overseas於2013年9月9日向Tin Ching Holdings配發及發行合共9,950股股份。考慮到上文第(II)(ii)段所述的轉讓，HKF Overseas按Nitto的指示向Tin Ching Holdings配發及發行合共40股股份。整體而言，HKF Overseas須於2013年9月9日向Tin Ching Holdings配發及發行9,990股繳足股份。

待上文第(II)(i)及(ii)段所述的兩項股份轉讓完成後，Tin Ching Holdings擁有HKF Overseas的100%權益，而HKF Overseas則擁有溢藝、福亞、香港信貸、東方信貸及維卓的100%權益。

### (III) 重組HKF Overseas擁有權的換股協議

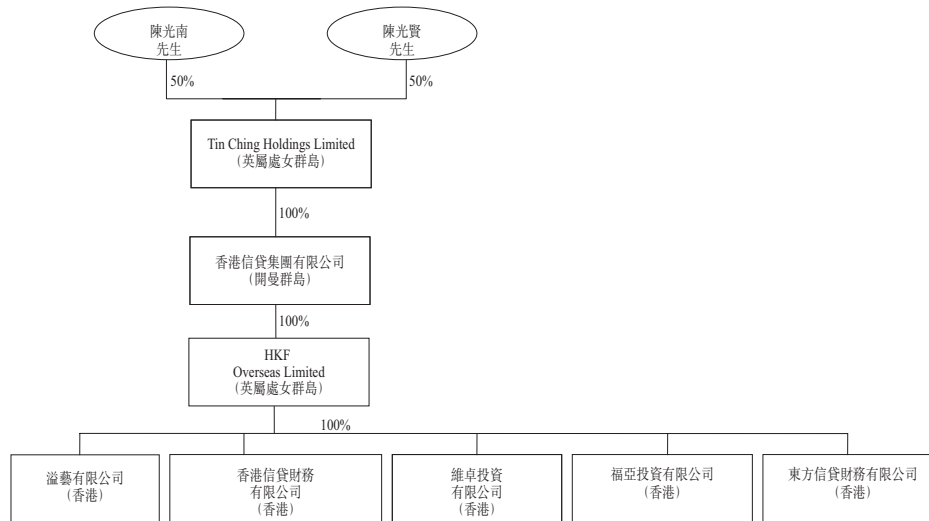
於2013年9月4日，本公司透過額外增加9,962,000,000股每股面值0.01港元的股份將其法定股本增加至100,000,000港元。

於2013年9月9日，本公司與Tin Ching Holdings訂立換股協議。根據此份換股協議的條款，本公司向Tin Ching Holdings收購HKF Overseas的全部已發行股本，收購代價以(i)將上文第I(ii)段所述的1,000,000股股份以繳足股款方式按面值入賬；及(ii)於同日以面值向Tin Ching Holdings配發及發行1,000,000股本公司入賬列為繳足的新股份的方式支付。

待此份換股協議的條款完成後，Tin Ching Holdings擁有本公司的100%權益，而本公司擁有HKF Overseas的100%權益。

## 企業架構及企業重組

下圖載列本集團於緊隨重組完成後及緊接〔●〕及〔●〕完成前的企業架構及股東：



## 業 務

### 概覽

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

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

我們的業務主要專注於提供物業按揭貸款以賺取利息收入。我們僅接受位於香港的物業作為我們貸款的抵押品。該等抵押物業形式多樣，包括住宅物業、商業物業、工業物業、車位、唐樓、村屋及商舖。我們根據專業估值公司的估值評估該等物業的價值。在考慮將予授出的貸款額時，我們亦會參考(i)在香港土地註冊處存置的相關物業買賣價格的查冊記錄；(ii)從地產經紀獲取的相關物業的交易價；及(iii)香港商業銀行網站刊登的物業估值工具。我們會根據有關物業的價值評估結果向客戶提供物業按揭貸款，包括第一物業按揭貸款及第二物業按揭貸款。第一物業按揭貸款以之前並無抵押予任何貸款人的抵押品作抵押，而第二物業按揭貸款則以之前抵押予銀行或放債人等其他貸款人的抵押品作抵押。我們不接受位於香港境外的物業作為我們貸款的抵押品。

我們已採納一項政策，即在一般情況下向客戶提供一年以內到期的有抵押短期貸款。於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，該等短期貸款貢獻超過85%的收益。我們會及時向客戶發放資金，以滿足其流動資金需求。我們的政策規定，在評估相關風險後，我們亦可應客戶要求向其授出長期貸款。

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



---

## 業 務

---

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

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

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

### 我們的競爭優勢

我們相信，我們的競爭優勢將令我們得以在香港放債行業進行有效地競爭。

### 本集團擁有一支經驗豐富的管理團隊

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

---

## 業 務

---

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

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

**本集團已建立多樣化及龐大的客戶基礎**

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

**我們提供高效及便捷的放債服務以迎合不同客戶的需求**

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

**我們為每名客戶安排指定的貸款專員**

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

## 業 務

### 我們定價合理且不會向客戶收取任何額外行政費用

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

### 我們僅提供以物業按揭作為抵押品的貸款，故此本集團的信貸風險相對較低

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

### 我們的業務策略

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

#### 1. 透過拓展貸款組合及業務營運擴大我們的客戶群

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

## 業 務

### 2. 加強市場推廣活動以推廣我們的品牌名稱及推銷按揭貸款服務

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

### 我們的收入

#### 我們的收入來源

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

#### 我們物業按揭貸款的收入分析

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

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

## 業 務

### 我們物業按揭貸款的應收款項明細

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

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

*附註：*

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

## 業 務

### 我們的客戶

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

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

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

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

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

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

## 業 務

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

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

### 五大客戶（按已授出貸款的利息收入計）

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

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

## 業 務

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

### 截至2011年3月31日止年度

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

### 截至2012年3月31日止年度

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



## 業 務

### 截至2013年3月31日止年度

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

附註：

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

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

## 業 務

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

### 利率

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

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

## 業 務

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

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

附註：其他物業包括車位、唐樓、村屋及商舖。

### 淨息差

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

	截至3月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
第一物業按揭貸款	12.5%	13.1%	14.3%
第二物業按揭貸款	22.1%	23.5%	24.2%
<b>總計</b>	<b>16.5%</b>	<b>18.8%</b>	<b>19.6%</b>

---

## 業 務

---

### 貸款專員

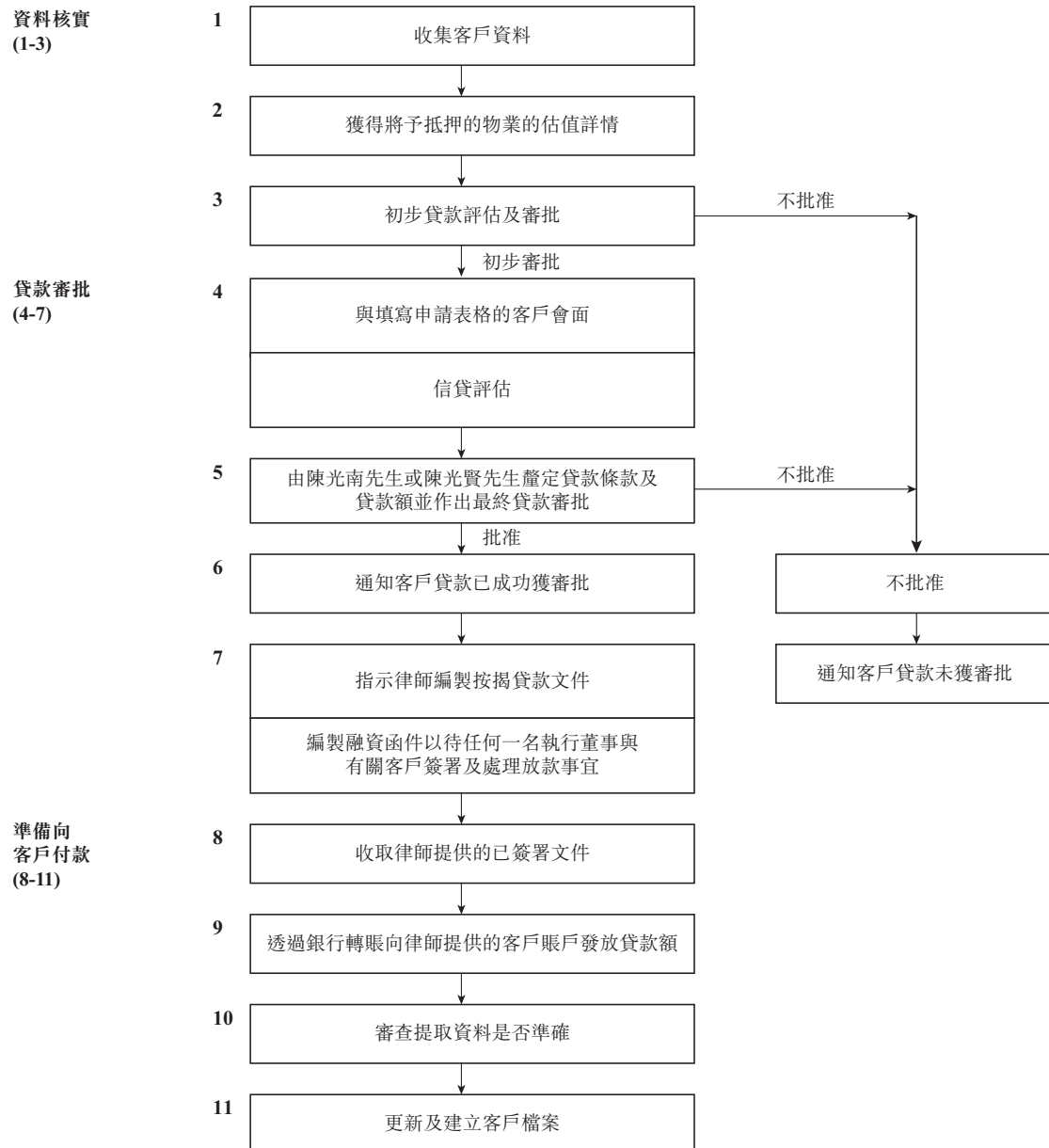
於最後實際可行日期，我們有六名貸款專員負責接收客戶提出的貸款申請。我們的貸款專員會與客戶會面，並核實貸款申請的內容及客戶就其貸款申請而提供的證明文件。我們的貸款專員隨後將會評估該等申請是否符合下文「物業按揭貸款資格標準及審批標準概要」一段所載的貸款標準，並在符合標準的情況下作出初步審批。於最後實際可行日期，我們合共有六名貸款專員，其中三名為資深貸款專員，在放債業務方面平均累積十年經驗。我們會為我們的貸款專員提供培訓，讓彼等熟悉我們向客戶授出貸款的政策及標準，預期所有貸款專員將會遵守我們的營運手冊。

## 業 務

### 貸款審批程序

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

下圖列示我們的貸款審批程序：



## 業 務

### 資料核實

#### 收集資料

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

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

#### 初步審批

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

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

### 貸款審批

#### 與客戶會面

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

## 業 務

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

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

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

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

### 信貸評估

#### 針對所有申請

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

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

## 業 務

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

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

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

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

### 針對第二物業按揭貸款申請人

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



## 業 務

### 針對貸款與價值比率超過70%或期限超過一年的貸款申請人

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

### 最終審批

#### 針對所有申請

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

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

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

#### 針對第二物業按揭貸款申請人

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

## 業 務

針對貸款與價值比率超過70%或年期超過一年的貸款申請人

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

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

### 物業按揭貸款的資格標準及審批標準概要

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

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

## 業 務

### 通知客戶

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

### 融資函件的一般條款

我們與客戶（企業及個人）訂立的融資函件包括（其中包括）下列條款及條件：

#### 1. 支付利息

我們的客戶須按月支付利息。

#### 2. 償還貸款

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

#### 3. 提早償還貸款

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

#### 4. 客戶提供物業抵押品

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

#### 5. 客戶拖欠款項

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

#### 6. 客戶就物業抵押品投保

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

---

## 業 務

---

### 準備向客戶付款

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

### 跟進已授出的貸款

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

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

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

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

### 貸款收回

#### 處理拖欠償還貸款的程序

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

---

## 業 務

---

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

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

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

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

## 業 務

### 市場推廣

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

### 媒體

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

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

### 直郵及廣告牌

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

### 聘用代言人

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

### 貸款經紀及轉介代理

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

## 業 務

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

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

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

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

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

---

## 業 務

---

### 資金來源

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

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

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



## 業 務

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

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

## 業 務

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

## 業 務

就上表所示本集團獲得的借款而言，

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

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

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

### 風險管理及內部控制

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

---

## 業 務

---

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

### 信貸風險管理

#### 管理授出按揭貸款的風險

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

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

## 業 務

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

	截至3月31日止年度								
	2011年			2012年			2013年		
	貸款與 價值 比率範圍 件數	貸款與 價值 比率範圍 (%)	貸款與 價值 比率 範圍 (不包括 先前按揭) (%) (附註1)	貸款與 價值 比率範圍 件數	貸款與 價值 比率範圍 (%)	貸款與 價值 比率 範圍 (不包括 先前按揭) (%) (附註1)	貸款與 價值 比率範圍 件數	貸款與 價值 比率範圍 (%)	貸款與 價值 比率 範圍 (不包括 先前按揭) (%) (附註1)
<b>第一物業按揭貸款</b>									
住宅物業	173	9.8-75.6	不適用	189	2.0-75.0	不適用	199	3.0-75.0	不適用
商業物業	11	16.0-75.0	不適用	6	18.7-75.0	不適用	5	23.0-69.0	不適用
工業物業	25	18.0-70.0	不適用	23	14.0-75.0	不適用	11	10.0-66.7	不適用
其他物業 (附註2)	35	2.0-75.0	不適用	25	9.3-75.0	不適用	28	9.3-73.0	不適用
	244	2.0-75.6	不適用	243	2.0-75.0	不適用	243	3.0-75.0	不適用
<b>第二物業按揭貸款</b>									
住宅物業	190	33.5-75.0	1.1-50.0	174	26.5-75.0	1.1-50.0	213	10.0-75.0	1.0-61.4
商業物業	3	52.0-69.0	11.5-23.1	5	37.0-71.4	4.0-14.3	8	37.0-74.0	2.4-30.8
工業物業	11	47.0-70.0	1.8-28.6	12	35.0-72.0	3.4-21.3	10	26.5-72.0	2.6-35.6
其他物業 (附註2)	12	31.0-75.0	4.0-30.0	31	41.0-75.0	2.8-50.0	27	10.0-75.0	2.6-51.6
	216	31.0-75.0	1.1-50.0	222	26.5-75.0	1.1-50.0	258	10.0-75.0	1.0-61.4
合計	460	2.0-75.6	1.1-50.0	465	2.0-75.0	1.1-50.0	501	10.0-75.0	1.0-61.4

附註：

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

## 業 務

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

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

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

---

## 業 務

---

### 管理授出貸款後的風險

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

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

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

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

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

	於3月31日											
	2011年				2012年				2013年			
	活躍貸款 賬戶數目	貸款 抵押品 的市值 (千港元)	貸款與 價值比率 (%)	貸款與 價值比率 範圍 (%)	活躍貸款 賬戶數目	貸款 抵押品 的市值 (千港元)	貸款與 價值比率 (%)	貸款與 價值比率 範圍 (%)	活躍貸款 賬戶數目	貸款 抵押品 的市值 (千港元)	貸款與 價值比率 (%)	貸款與 價值比率 範圍 (%)
<b>第一物業按揭貸款</b>												
住宅物業	68	248,410	38.3	5.4-76.2	65	216,960	34.8	2.2-74.5	63	240,470	33.8	0.6-75.0
商業物業	3	8,800	47.8	11.1-74.5	3	7,330	66.9	65.3-68.2	1	1,800	61.1	61.1-61.1
工業物業	13	30,400	30.4	7.9-70.0	10	32,000	33.0	2.1-68.9	6	22,700	49.6	1.5-68.1
其他物業	15	61,640	19.9	1.7-70.0	20	70,250	33.9	5.7-75.0	20	48,680	52.0	10.3-71.4
	99	349,250	34.6	1.7-76.2	98	326,540	35.1	2.1-75.0	90	313,650	37.9	0.6-75.0
<b>第二物業按揭貸款</b>												
住宅物業	69	713,200	13.0	2.3-41.1	68	1,166,250	12.4	2.5-50.0	76	835,600	18.3	2.1-61.4
商業物業	3	9,050	28.2	16.0-48.4	3	85,650	17.0	16.6-36.4	4	196,600	5.1	4.3-42.1
工業物業	3	28,100	11.0	10.0-18.8	3	18,000	8.3	7.3-14.3	3	10,450	29.7	7.0-47.4
其他物業	4	14,750	14.1	10.7-38.0	5	183,900	5.9	4.9-15.3	7	177,250	17.6	10.0-23.8
	79	765,100	13.1	2.3-48.4	79	1,453,800	11.8	2.5-50.0	90	1,219,900	16.2	2.1-61.4
	178	1,114,350	19.9	1.7-76.2	177	1,780,340	16.1	2.1-75.0	180	1,533,550	20.6	0.6-75.0

附註：

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



## 業 務

### 管理安全邊際的下降

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

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

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

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

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

## 業 務

### 管理第二物業按揭貸款的風險

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

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

### 營運風險管理

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

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

### 市場風險管理

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

## 業 務

### 流動資金風險管理

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

### 法律及監管風險

#### 遵守放債人條例

本節「貸款審批程序」一段所載的審批政策亦確保我們的業務根據放債人條例運營。

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

#### 打擊洗錢及反恐怖分子集資

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

## 業 務

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

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

### 客戶盡職審查

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

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

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

---

## 業 務

---

### 報告可疑交易

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

### 備存記錄

我們備存客戶的所有必要資料，包括身份、貸款額及具體聯絡方式。

我們不會為客戶開立或留存任何匿名或虛假賬戶。

### 員工培訓

我們會為僱員提供政策及流程培訓，以及讓彼等了解當前的法例及慣例。

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

---

## 業 務

---

### 個人資料 (私隱) 條例

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

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

### 遵守本集團的內部控制

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

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

### 檢討內部控制系統

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

## 業 務

### 內部控制顧問

#### 報告內強調的 主要改善領域

#### 內部控制顧問的 推薦建議

#### 補救行動

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

以我們為受益人就按揭物業購買金額不低於按揭本金的火災保險。

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

支付程序缺少責任劃分。持有支票簿的任何董事可單獨簽發任何金額的支票。

支票簿須由授權支票簽署人以外的人士保存。支票須經一名以上人士簽署。

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

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

## 物業

### 自有物業

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

## 業 務

於最後實際可行日期，本集團擁有以下商業或住宅物業：

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



## 業 務

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

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

附註：

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

### 租賃物業

於最後實際可行日期，我們並無租賃任何物業。

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

### 知識產權

#### 域名

本集團為以下兩個域名的擁有人：

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

該等域名須予續期。登記可防止他人於登記有效期內使用相同的域名。

## 業 務

### 商標

於最後實際可行日期，本集團於香港擁有兩項註冊商標，詳情如下：

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

本集團亦有兩項商標申請正等待相關香港部門審批，有關詳情如下：

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

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

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

## 業 務

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

## 保險

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

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

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

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

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

---

## 業 務

---

### 競爭

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

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

### 法律合規

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

## 與控股股東的關係

### 控股股東

本公司的直接股東為Tin Ching Holdings，而Tin Ching Holdings的50%及50%權益分別由陳光南先生及陳光賢先生擁有。因此，待〔●〕及〔●〕完成後（未計及因行使〔●〕及根據〔●〕可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份），陳光南先生及陳光賢先生將透過Tin Ching Holdings於本公司〔●〕後的合共[75]%已發行股本中擁有權益，並將被視為我們的〔●〕。

### 本集團與控股股東所擁有公司之間的事先安排

#### 管理及顧問服務

##### 背景資料

如「歷史及發展－歷史及集團法律架構－本集團的附屬公司」一節所詳述，香港信貸於1996年12月9日註冊成立，啟動資金較少。在香港信貸於1998年5月開展其放債業務時，香港信貸僅有陳光南先生及陳光賢先生兩名員工及董事。有鑑於此，控股股東透過彼等的全資公司天晶實業作出集團間管理安排，為本集團的放債業務提供管理及顧問服務（「**管理安排**」）。根據管理安排，香港信貸委聘天晶實業提供管理及顧問服務，而天晶實業向香港信貸收回就此產生的相關成本。除參與本集團的放債業務外，控股股東並未從事與本集團構成競爭的任何業務。

我們的控股股東認為，上述事先管理安排將帶來以下好處，包括：

- (i) 有效利用天晶實業的資源－從控股股東的角度而言，兩間實體共享天晶實業（由控股股東共同控制）的財務及人力資源將節約成本；
- (ii) 促進當時初始放債業務的啟動－此舉節約了大量成本及時間招募及培訓一批有能力經營初始業務的新員工；及

## 與控股股東的關係

- (iii) 公允地反映放債業務的表現 — 透過向香港信貸收回天晶實業產生的實際人力資源開支，公允地說明及反映控股股東所擁有的兩條不同業務鏈所產生的經營及運營成本。

### 管理協議

於2010年4月，本集團與控股股東共同同意訂立新管理協議（「**管理協議**」），以令管理安排的上述條款繼續生效。管理協議自2010年4月起生效，其主要條款載列如下：

- |              |  |
|--------------|--|
| 協議日期：        | 2010年4月1日  |
| 協議期限：        | 協議可自動續期一年  |
| 訂約方：         | 香港信貸及天晶實業  |
| 天晶實業將予提供的服務： | 派遣人員至香港信貸以管理及經營其日常業務及行政職能，包括： <ul style="list-style-type: none"><li>(a) 天晶實業的員工將就香港信貸辦事處的成立及運營提供支持，以有效地執行管理安排；</li><li>(b) 招募、選擇、僱用、解僱及管理香港信貸運營所需的員工；</li><li>(c) 在香港信貸需要的情況下就放債業務提供顧問服務；及</li><li>(d) 履行就維持香港信貸的放債業務有效運營及獲得盈利而言屬必須或適當的所有其他職能。</li></ul> |

---

## 與控股股東的關係

---

香港信貸的責任：	按要求支付天晶實業可能不時協定的有關管理及顧問服務費（基於天晶實業根據管理安排於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內產生的有關人員的實際薪金開支釐定）
限制：	天晶實業無權代表香港信貸行事，天晶實業亦不得以香港信貸的名義或代其簽訂任何合約
終止：	其中一方可向另一方發出三十天的書面通知終止管理協議，惟管理協議因違反協議或其中一方無償債能力而終止的情況則除外

### *於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內的管理安排*

於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，天晶實業根據管理協議將天晶實業的若干員工派遣至香港信貸以提供管理及顧問服務。作為回報，香港信貸於截至2011年及2012年3月31日止年度分別以現金方式支付為數2,900,000港元及1,500,000港元的相關管理及顧問費，以補償天晶實業產生的相關薪金開支。

### *管理安排的終止*

於2011年9月，作為本集團企業重組的一部分及旨在進一步發展香港信貸的放債業務，我們決定將香港信貸及天晶實業的日常及行政職能作出區分。因此，管理安排於2011年9月30日終止。

於2011年10月，香港信貸直接與13名人員（彼等為天晶實業於2011年9月30日根據管理安排選定的所有員工）訂立僱傭合同。因此，自2011年10月1日至2012年3月31日及截至2013年3月31日止年度並無任何管理安排。

## 與控股股東的關係

### 控股股東及其聯繫人向本集團提供的財務支持

控股股東連同彼等各自的聯繫人不時就本集團的現金流量及業務需求提供財務支持。財務支持方式包括(i) (主要透過天晶實業) 向本集團提供貸款或墊款及(ii)提供個人擔保、企業擔保及抵押品以支持我們向獨立第三方貸款人獲得貸款。

#### (i) 提供貸款或墊款

控股股東提供的貸款按3.0%至6.0%的年利率收取，於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內的加權平均實際利率介乎年利率3.2%至4.9%。下文載列截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度控股股東貸款收取的加權平均實際利率與有抵押銀行貸款及透支的實際利率的比較：

	截至3月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
來自控股股東的貸款	[3.2]%	[4.6]%	[4.9]%
銀行貸款及透支	[2.7]%	[3.3]%	[3.8]%

由於可隨時獲得控股股東的財政資源且控股股東收取的利率屬於無抵押(而銀行貸款屬有抵押)，本集團於往績記錄期從控股股東取得無抵押貸款。於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度，結欠我們控股股東的未償還貸款結餘分別為75,700,000港元、70,000,000港元及15,700,000港元，該等貸款主要透過天晶實業獲得。截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度，控股股東貸款產生的融資成本分別為2,200,000港元、4,900,000港元及2,800,000港元。

於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，陳光南先生及陳光賢先生亦為本集團提供免息墊款。於2011年、2012年及2013年3月31日，應付陳光南先生及陳光賢先生的結餘分別為13,300,000港元、零港元及零港元。

於截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度各年，控股股東向本集團提供的貸款及墊款最大金額分別為100,100,000港元、130,500,000港元及56,500,000港元。

#### (ii) 控股股東及彼等的聯繫人就我們向獨立第三方貸款人獲得的貸款提供的個人擔保、企業擔保及抵押品

於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，控股股東及彼等各自的聯繫人已就本集團向獨立第三方貸款人獲得的貸款提供個人擔保、企業擔保及抵押品。於2011年、2012年及2013年3月31日，銀行貸款總額分別約為



## 與控股股東的關係

172,700,000港元、171,900,000港元及183,800,000港元。該等銀行貸款由控股股東及其聯繫人提供的個人擔保、企業擔保及抵押品支持。於2013年3月31日，控股股東提供四項物業作為抵押品。

上述企業擔保、個人擔保及抵押品將於〔●〕前全部解除。鑑於(i)本公司提供金額無限的企業擔保及彌償；及(ii)本集團擁有的物業價值將繼續為該等獨立第三方放債人向本集團提供的融資及貸款作抵押，因此於最後實際可行日期，相關獨立第三方放債人原則上已同意解除控股股東及彼等各自的聯繫人提供的企業擔保、個人擔保及抵押。〔●〕後，我們將會評估各種融資方式的成本，我們可能會透過股權融資進一步集資及／或與銀行商討在本集團提供予彼等的現有抵押品的基礎上增加銀行融資。經考慮〔●〕會減少我們對銀行融資的依賴及我們與銀行的信貸記錄，董事認為銀行貸款的水平將與最後實際可行日期的水平相近，按目前預計，新銀行貸款的利息條款將無重大變動。

有關上述財務支持的詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註30「關聯方交易－已終止」。

### 本集團向控股股東及其聯繫人所擁有的公司提供的財務支持

於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，本集團應相關放債銀行的要求，就我們的同系附屬公司及控股股東獲授的銀行貸款及其他銀行融資向多間銀行提供企業擔保及抵押品。於2011年、2012年及2013年3月31日，由本集團提供企業擔保及抵押品而獲得的銀行貸款總額分別為28,600,000港元、27,700,000港元及26,700,000港元。於最後實際可行日期，我們的同系附屬公司獲得的該等銀行貸款為〔●〕港元。上述企業擔保及抵押品將於〔●〕前全部解除。

有關上述財務支持的詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告的附註31「或然事件」。

## 與控股股東的關係

### 獨立於控股股東

儘管存在上述事先安排，董事相信（尤其是經考慮下列因素後），本公司有能力獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人經營業務：

#### 管理獨立性

##### (i) 董事會架構

〔●〕後，董事會由六名董事組成，其中三名為獨立非執行董事，彼等在不同範疇或專業領域擁有豐富經驗。董事會僅在審慎考慮獨立及公正的意見後方會作出決策。董事相信，董事來自不同背景可令意見更加中肯。此外，董事會根據其細則及開曼群島法律以大多數決定集體行事，概無單一董事可於董事會會議上作出任何決策。

##### (ii) 權益披露

根據細則，倘任何董事以任何方式直接或間接於與本公司訂立的合約或安排或擬訂立的合約或安排中擁有權益（「擁有權益董事」），彼將盡早向董事會申報其權益性質。此外，該擁有權益董事不得就批准就其所知其或其任何聯繫人於當中擁有重大權益的合約或安排或其他提議的任何董事會決議案進行投票（亦不得計入法定人數）。

此外，作為本集團的良好企業管治常規，擁有權益董事須迴避出席就討論彼於其中擁有重大權益的事宜而召開的任何董事會會議或會議的有關部分，除非於該等事宜中沒有利益的董事特別要求彼出席或繼續列值會議則作別論，且擁有權益董事不得計入法定人數。

#### 財務獨立性

我們擁有獨立的會計及財務部門，以及獨立的財務系統，可根據我們的自身業務需求作出會計及財務決策。我們亦擁有獨立的庫務部門，並可獨立獲得第三方融資。此外，控股股東及彼等各自的聯繫人提供的大部分財務支持（如上文所述）於最後實際可行日期已經解除或終止，而剩餘財務支持將於〔●〕前全部解除。董事確認，我們於〔●〕後將不會對任何控股股東欠有債項。因此，於〔●〕後，我們將不會依賴控股股東或彼等各自的任何聯繫人提供財務支持。

## 與控股股東的關係

### 營運獨立性

儘管我們的控股股東於〔●〕後仍保留於本公司的控股權益，董事會可全權作出所有決定及獨立經營我們的業務。

由於(a)管理安排已經終止；(b)我們的業務獨立於我們的控股股東；(c)控股股東的業務性質與我們的業務性質明確區分；(d)本集團獨立於控股股東持有經營及從事我們的業務所需的所有相關及必要牌照；及(e)本集團擁有可獨立開展我們的業務所需的足夠員工，因此我們可獨立於我們的控股股東及彼等各自的聯繫人經營業務。概無任何控股股東或其聯繫人為我們的客戶。除陳光南先生及陳光賢先生以董事身份參與我們的管理及運營外，我們可獨立接見客戶。

### 不競爭契據

就控股股東而言，各控股股東均以本公司（就其本身及作為本集團各成員公司的受託人）為受益人訂立不競爭契據，據此，各控股股東不可撤回地及無條件分別向本公司及其附屬公司承諾及契諾，自〔●〕起及只要股份仍在〔●〕〔●〕，而其及其〔●〕個別或聯同任何其他控股股東及直接或間接擁有已發行股份30%或以上權益，或基於其他理由被視作本公司的控股股東（定義見不時的〔●〕）：

- (i) 各控股股東將不會，並將促使其聯繫人（不包括本集團任何成員公司）不會：
  - (a) 除持有不多於香港任何上市公司5%股權外，直接或間接（惟透過本集團除外）從事及參與與我們的現有業務活動及我們不時從事的任何業務活動構成競爭或可能構成競爭的業務（「受限制業務」）（本集團任何成員公司日後於香港（「受限制地區」）可能從事的業務），或於其中持有任何權利或權益或向其提供任何服務或以其他方式參與有關業務；
  - (b) 採取任何對受限制業務構成干擾或阻礙的直接或間接行動，包括但不限於招攬我們的客戶、供應商或員工；及

## 與控股股東的關係

- (c) 將自本集團獲得的知識或資訊用於與本集團不時從事的業務進行直接或間接競爭；
- (ii) 倘其或其聯繫人在受限制地區接獲有關受限制業務的任何新商機（「商機」），其將直接轉介或促使其聯繫人轉介有關商機予我們（而非任何其他人士），惟於任何情況下不得遲於接獲有關查詢或得悉有關商機後十四天，並提供所需相關資料，以便本集團評估商機的益處。相關控股股東須應本公司或本集團有關成員公司可能提出的合理要求，提供或促使其聯繫人向我們提供所有協助，以便獲取商機；
- (iii) 除非本集團決定不爭取有關商機，否則控股股東不會爭取及促使彼等各自的聯繫人亦不會爭取商機。本公司是否爭取有關商机的任何決定須經獨立非執行董事批准。為免生疑慮，我們毋須就轉介有關商機向任何控股股東及／或彼等各自的聯繫人支付任何費用；
- (iv) 各控股股東將向本公司提供一切所需資料，以執行不競爭契據內的承諾或契諾；及
- (v) 各控股股東聲明及保證，控股股東或彼等各自的任何聯繫人目前概無直接或間接進行或從事與我們構成競爭的任何業務。

### 企業管治措施

由於我們採取企業管治措施以管理潛在利益衝突，不競爭契據亦規定：

- (i) 控股股東須提供一切所需資料，以供獨立非執行董事進行年度審閱及執行本契據；
- (ii) 控股股東須在本公司的年報內作出陳述，確認彼等及彼等各自的聯繫人於〔●〕後將會遵守不競爭契據的條款；
- (iii) 倘出現任何實際或潛在利益衝突，控股股東須於本公司任何股東大會上放棄投票；及
- (iv) 本公司的獨立非執行董事將至少每年檢討控股股東遵守不競爭契據的情況，並將於年報內披露獨立非執行董事就檢討有關遵守及執行承諾的事宜而作出的決定。

---

## 與控股股東的關係

---

不競爭契據將於有關控股股東及其聯繫人個別或聯同任何其他控股股東不再直接或間接擁有已發行股份30%或以上權益，或基於其他理由不再被視作本公司的控股股東（定義見不時的〔●〕），或股份不再於〔●〕〔●〕（以最早日期者為準）時，不再對控股股東具有效力。

## 須予公佈交易

### 須予公佈交易

我們（作為放債人）的一般及日常業務過程為向我們的客戶提供貸款（財務支持）。根據〔●〕，於一般及日常業務過程中提供財務支持一句中的「一般及日常業務過程」一詞僅指由銀行公司提供的財務支持或僅指由證券公司根據〔●〕提供的財務支持。因此，該詞不適用於放債公司，故此對我們並不適用。

〔●〕後，我們向客戶提供的財務支持可能構成〔●〕項下的須予公佈交易，並須遵守相關公佈、公告及股東批准規定。

我們於2013年3月31日的貸款組合顯示，根據〔●〕計算的與下文所列貸款價值有關的若干百分比率超過5%但不足25%。因此，下列貸款根據〔●〕構成本公司的須予披露交易，並須遵守〔●〕項下的公佈及公告規定。

	客戶	於2013年3月31日的 應收貸款	到期日
1.	客戶K	25,000,000港元	2013年4月15日
2.	客戶I (附註1)	1,300,000港元	2013年8月31日
		2,000,000港元	2013年11月10日
		2,000,000港元	2013年3月6日
		2,000,000港元	2013年7月30日
		1,000,000港元	2013年6月9日
		1,000,000港元	2013年5月26日
		1,500,000港元	2014年1月2日
		6,000,000港元	2014年3月30日
3.	客戶F	7,500,000港元	2013年4月8日
4.	客戶J (附註2)	8,000,000港元	2013年7月10日
		4,500,000港元	2013年8月28日
		3,700,000港元	2014年2月21日

附註1： 客戶I指由同一群人士擁有的六間企業，該等企業已向本集團借入合共16,800,000港元的八筆貸款，該等貸款於2013年3月31日尚未償還。

附註2： 客戶J指向本集團借入合共16,200,000港元的三筆貸款的兩名人士（彼等以單個借款人的身份共同申請貸款），該等貸款於2013年3月31日尚未償還。

此外，倘本集團以個別方式向一間實體作出的相關墊款超過〔●〕所界定資產比率的8%，則我們向客戶提供的貸款亦可能觸發〔●〕規定的一般披露責任，並須遵守公告及申報規定。

---

## 須予公佈交易

---

本集團已制訂多項程序，以確保於〔●〕或之後遵守上文所載〔●〕的相關規定。

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

### 董事會

我們的董事會目前由六名董事組成，包括三名執行董事及三名獨立非執行董事。下表載列有關我們董事的資料。

姓名	年齡	職位／頭銜	委任日期	角色及職責	相互關係
陳光南先生	57歲	執行董事	2013年2月6日	負責本集團的策略性規劃及整體發展，並擔任薪酬委員會成員	陳光賢先生的胞兄
陳光賢先生	48歲	執行董事兼主席	2013年2月6日	負責監管本集團的業務運營和發展、監察本集團的企業策略和管理以及監督本集團營銷策略的制訂及相關營銷計劃的執行，並擔任提名委員會主席	陳光南先生的胞弟
謝培道先生	47歲	執行董事兼 本集團行政總裁	2013年9月4日	管理本集團的業務營運，重點負責按揭貸款銷售、售後活動及其他行政職務	不適用



---

## 董事、高級管理層及僱員

---

姓名	年齡	職位／頭銜	委任日期	角色及職責	相互關係
陳兆榮先生	48歲	獨立非執行董事	2013年9月4日	擔任審核委員會主席，就企業管治、關連交易及其他公司及合規事宜提供建議	不適用
朱逸鵬先生	41歲	獨立非執行董事	2013年9月4日	擔任薪酬委員會主席，並為審核委員會及提名委員會成員；就企業管治、關連交易及其他公司及合規事宜提供建議	不適用
張國昌先生	55歲	獨立非執行董事	2013年9月4日	擔任審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員；就企業管治、關連交易及其他公司及合規事宜提供建議	不適用

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

### 執行董事

陳光南先生，57歲，於2013年2月6日獲委任為我們的執行董事。陳光南先生及陳光賢先生兩兄弟為本集團的創始人。陳光南先生透過運營香港信貸，在放債業務方面累積有逾15年經驗。陳光南先生負責本集團的策略性規劃及整體發展。在成立本集團之前，陳光南先生於1980年至1986年期間在一間本地電器公司擔任銷售人員，及於1987年至1992年期間在本地一間鞋廠擔任生產隊隊長。陳光南先生其後開始創業，透過管理貿易公司天晶實業，在家用電子電器等多種產品的批發貿易方面累積有約六年的豐富經驗。

陳光賢先生，48歲，於2013年2月6日獲委任為我們的執行董事兼本公司主席。陳光賢先生及陳光南先生兩兄弟為本集團的創始人。陳光賢先生透過經營香港信貸，在放債業務方面累積有逾15年經驗，並負責監管本集團的業務運營和發展及監察本集團的企業策略和管理。陳光賢先生亦負責監督本集團營銷策略的制訂及相關營銷計劃的執行。在成立本集團之前，陳光賢先生透過管理貿易公司天晶實業，在電子電器等多種產品的批發貿易方面獲得約六年的豐富經驗。

謝培道先生，47歲，於2013年9月4日獲委任為我們的執行董事兼本集團行政總裁。謝先生於2002年12月加入本集團，負責管理本集團的業務運營，主要管理我們的抵押貸款銷售、售後活動及其他行政職務。於1988年至1989年，謝先生擔任株式會社三和銀行的總經理助理，負責業務推廣。於1990年至1993年，謝先生擔任總經理，負責港基國際銀行有限公司（現稱富邦銀行（香港）有限公司）的企業融資活動。於1993年至1996年，謝先生擔任華比銀行（現更名為中國工商銀行（亞洲）有限公司）的高級會計主管，負責企業融資活動。於1996年至1997年，謝先生重新擔任港基國際銀行有限公司的高級經理及企業銀行部的科主任，負責企業融資活動。自1999年起至其加入本集團，謝先生擔任Ascent Technology Company的董事，負責日常管理及整體發展。Ascent Technology Limited主要從事電氣元件貿易業務。

## 董事、高級管理層及僱員

### 獨立非執行董事

陳兆榮先生，48歲，於2013年9月4日獲委任為我們的獨立非執行董事。

陳兆榮先生在會計、稅務、財務及信託領域擁有逾20年經驗。陳兆榮先生於2008年11月至2011年8月在華懋集團擔任集團營運總裁。在此之前，陳兆榮先生曾於2005年6月至2008年8月擔任華夏醫療集團有限公司（股份代號：8143，一間股份在聯交所創業板上市的公司）的財務總監及公司秘書。陳兆榮先生於2003年6月至2004年9月擔任亞城信託香港有限公司的總經理。彼於1992年8月至2002年12月出任International Taxation Advisory Services Limited的顧問。

陳兆榮先生曾擔任及正擔任以下多間上市公司的董事：

董事	董事任期	陳兆榮先生曾擔任或正擔任董事的上市公司名稱
獨立非執行董事	自2008年9月至 2010年11月	寰亞礦業有限公司（前稱智庫媒體集團（控股）有限公司，股份代號：8173，其股份於聯交所創業板上市）
獨立非執行董事	於2011年6月至 2011年9月	Orient Energy and Logistics Holdings Limited（於2012年12月15日自法蘭克福證券交易所退市）
獨立非執行董事	於2007年2月至 最後實際可行日期	品創控股有限公司（前稱鐳聯科技集團有限公司，股份代號：8066，其股份於聯交所創業板上市）
執行董事	於2008年12月至 最後實際可行日期	安寧控股有限公司（股份代號：128，其股份於聯交所主板上市）

## 董事、高級管理層及僱員

董事	董事任期	陳兆榮先生曾擔任或正擔任董事的上市公司名稱
獨立非執行董事	於2011年5月至 最後實際可行日期	大自然地板控股有限公司（前稱中國地板控股有限公司，股份代號：2083，其股份於聯交所主板上市）
獨立非執行董事	於2013年1月至 最後實際可行日期	滉達富控股有限公司（股份代號：1348，其股份於聯交所主板上市）

陳兆榮先生於1986年4月取得悉尼大學經濟學學士學位。於1992年2月，陳兆榮先生獲認為香港會計師公會的執業會計師。於1990年3月，其獲認為澳洲會計師公會的註冊執業會計師及於1994年10月獲認為澳門會計師公會的會員。

朱逸鵬先生，41歲，於2013年9月4日獲委任為獨立非執行董事。朱先生於1992年6月畢業於加拿大西安大略大學，獲文學士學位，及於1997年6月畢業於英國赫爾大學，獲工商管理碩士（投資及財務學）學位。彼亦於1993年10月獲加拿大Wilfrid Laurier University經貿學院的會計文憑。朱先生為香港會計師公會成員。於1993年9月至2000年2月期間，朱先生於一間國際會計師事務所的審計及企業諮詢服務部任職，離職前擔任該事務所的經理。之後，朱先生於2000年3月開始其企業融資職業生涯，於一間企業融資公司擔任主管，負責監察該公司的業務營運。於2001年2月，朱先生加入及任職於另一家企業融資公司（一間香港上市金融機構的附屬公司），直至其2012年9月離開該公司時擔任企業融資部董事總經理，負責管理及監察該公司的企業融資諮詢業務。自2013年1月起至今，朱先生擔任一家私人企業融資公司的董事總經理及一家香港證券公司的持牌代表。朱先生於審計及企業融資活動方面擁有20年經驗。朱先生負責管理首次公開發售及集資活動以及為上市公司提供併購諮詢。

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

張國昌先生，55歲，於2013年9月4日獲委任為我們的獨立非執行董事。張先生自1993年11月起為香港高等法院的執業律師。張先生自1991年至1993年在廖陳林律師行（一間香港律師事務所）任職。彼其後加入陳淑雄律師行（一間香港律師事務所），目前為陳淑雄律師行的合夥人。張先生於1981年取得香港大學的文學學士學位，並於1990年取得倫敦大學的法學學士學位。張先生隨後於1991年獲香港大學頒授法學專業證書。

董事酬金（以服務協議及／或委任函為依據）的詳情、董事酬金的釐定基準及董事的擬定服務年期（如服務協議或委任函所載）載於本文件附錄五「C. 有關董事及主要股東的其他資料」一節。

除上文所披露者外，我們的各位董事(i)於最後實際可行日期概無於本公司或本集團任何其他成員公司中擔任其他職位；(ii)於最後實際可行日期概無與本公司的任何董事、高級管理人員或主要或控股股東擁有其他關係；及(iii)於過去三年內及最後實際可行日期之前概無於其證券在香港或海外任何證券市場上市的公眾公司中擔任任何其他董事職位。於最後實際可行日期，除陳光南先生及陳光賢先生於股份中擁有權益（如本文件附錄五「C. 有關董事及主要股東的其他資料」一節所披露）外，我們的各位董事概無於證券及期貨條例第XV部所界定的股份中擁有任何權益。

除上文所披露者外，經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無與董事委任有關的其他事宜須提請股東垂注，亦無與董事有關的任何資料須根據〔●〕予以披露。

### 高級管理層

許俊浩先生，39歲，為本集團的財務總監及本公司的公司秘書。許先生於2012年2月加入本集團，負責本集團的整體財務會計及報告、企業融資及公司秘書事宜。許先生亦為當代置業（中國）有限公司（股份代號：1107，其股份於聯交所主板上市）的獨立非執行董事。許先生在審計、財務會計及報告以及企業融資方面擁有超過15年的豐富經驗。彼為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及香港稅務學會會員。許先生於1998年取得香港理工大學的會計學文學士學位，並於2013年6月以優異成績獲英國曼徹斯特大學頒授工商管理碩士學位。在加入本集團之前，自2008年6月

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

至2011年6月，許先生擔任寶嘉亞洲有限公司（為永嘉集團控股有限公司（股份代號：3322，其股份在聯交所主板上市）的主要附屬公司）的集團財務總監。自2004年12月至2008年6月，彼擔任安莉芳（香港）有限公司（為安莉芳控股有限公司（股份代號：1388，其股份在聯交所主板上市）的附屬公司）的集團會計經理。許先生隨後於2007年7月獲委任為安莉芳控股有限公司的公司秘書。自2000年12月至2004年12月，彼在安永任職，離職時任經理一職。在加入安永之前，許先生自1998年8月至2000年9月在謝煜權會計師行任職，離職時任高級審計師一職。

蔡德安先生，44歲，為本集團的抵押銷售經理。蔡先生於2005年1月加入本集團，負責管理本集團放債業務的抵押貸款銷售及信貸評估。蔡先生於1999年取得格林威治大學的工商管理學士學位（認證機構尚未找到）。

陳少輝先生，51歲，為本集團的抵押銷售經理。陳先生於2000年11月加入本集團，負責管理本集團放債業務的抵押貸款銷售及信貸評估。

除上文所披露者外，我們的各位高級管理人員(i)於最後實際可行日期概無於本公司或本集團任何其他成員公司中擔任其他職位；(ii)於最後實際可行日期概無與本公司的任何董事、高級管理人員或主要或控股股東擁有其他關係；及(iii)於最後實際可行日期之前三年內概無於其證券在香港或海外任何證券市場上市的公眾公司中擔任任何其他董事職位。

### 公司秘書

許俊浩先生於2013年〔●〕獲委任為我們的公司秘書。有關許先生的其他資料載於上文「高級管理層」一段。

### 符合〔●〕

董事會已根據〔●〕所載〔●〕及於2012年1月1日生效的有關經修訂〔●〕條文審閱及審議與企業管治規定有關的相關材料。董事會將盡力確保本集團遵守上述企業管治規定及遵守〔●〕之後刊發的年報內企業管治報告一節所載「遵守或解釋」原則。

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

### 董事委員會

#### 審核委員會

本公司根據董事會於2013年9月4日通過的決議案於2013年9月4日成立審核委員會，並遵照〔●〕訂明書面職權範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事陳兆榮先生、朱先生及張先生組成。陳兆榮先生獲委任擔任審核委員會主席。就我們的審核委員會而言，董事會已遵照〔●〕所載〔●〕採納書面職權範圍。審核委員會的主要職責為就外聘核數師的委任及罷免主要向董事會提供推薦意見、檢討及監督本公司的財務報告過程及內部控制程序。

#### 薪酬委員會

本公司根據董事會於2013年9月4日通過的決議案於2013年9月4日成立薪酬委員會。薪酬委員會由一名執行董事及兩名獨立非執行董事陳光南先生、朱先生及張先生組成。朱先生獲委任擔任薪酬委員會主席。就我們的薪酬委員會而言，董事會已根據〔●〕所載〔●〕採納書面職權範圍。委員會的主要職能為（其中包括）就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構向董事會提供推薦意見、建立制訂薪酬政策的正規及透明程序、參考董事會的企業目標及目的檢討及批准管理層的薪酬建議、就非執行董事的薪酬向董事會提供推薦意見及確保概無任何董事或其任何聯繫人參與釐定其本身的薪酬。

#### 提名委員會

本公司根據董事會於2013年9月4日通過的決議案於2013年9月4日成立提名委員會。提名委員會由一名執行董事及兩名獨立非執行董事陳光賢先生、朱先生及張先生組成。陳光賢先生獲委任擔任提名委員會主席。就我們的提名委員會而言，我們已根據〔●〕所載〔●〕採納書面職權範圍。提名委員會的主要職責包括（其中包括）至少每年檢討董事會的架構、規模及組成情況、就任何建議調整向董事會提供符合本公司企業策略的推薦意見、物色具備資格成為董事會成員的適當人選、挑選獲提名人士擔任董事職務及就此向董事會提供推薦意見、評估獨立非執行董事的獨立性及就委任或重新委任董事向董事會提供推薦意見。

#### 董事及高級管理人員的補償

於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，我們向我們的董事支付的總薪酬（包括薪金及花紅、住房補貼及退休金成本）分別約為700,000港元、

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

1,500,000港元及2,400,000港元。有關董事薪酬的詳情載於本文件附錄一會計師報告所載財務資料附註23(a)「董事薪酬」。於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，向本集團五名最高薪人士支付的薪酬總額（包括薪金及花紅及退休金成本，惟上文披露的董事薪酬除外）分別約為1,100,000港元、1,600,000港元及2,300,000港元。

於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，我們並無向任何董事或五名最高薪人士支付任何薪酬，作為加入本集團時的獎勵或作為離職補償，亦無董事放棄或同意放棄彼等的薪酬。

### 薪酬政策

我們根據僱員的職位、職責及表現釐定薪酬政策。僱員的薪酬可能包括薪金、加班津貼、花紅及各種補貼。我們每年在執行董事陳光南先生及陳光賢先生的監督下進行表現評估。

除薪酬委員會將履行本節「薪酬委員會」一段所述的有關職責外，本集團的整體薪酬架構及政策於〔●〕後預計將保持不變。

### 僱員

於最後實際可行日期，本集團擁有18名全職僱員。本集團於截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度的員工成本總額分別為2,900,000港元、4,800,000港元及6,700,000港元。

本公司與其僱員之間並無遇到任何重大問題，亦無因與僱員之間的糾紛導致其業務或經營出現任何中斷。本公司在招募及保留有經驗的員工方面並無遇到任何困難。

### 福利

為履行強制性公積金計劃條例項下的所有強制性公積金（「強積金」）相關法律責任，我們已參與由經核准強積金服務供應商運營的強積金計劃，並為所有合資格僱員參與強積金計劃及為彼等作出強積金供款。



## 財務資料

閣下應將本節與本文件附錄一會計師報告（「會計師報告」）所載我們的經審核合併財務報表（包括有關附註）（統稱「財務資料」）一併閱讀。我們的經審核合併財務報表乃根據香港財務報告準則編製。閣下應細閱整份會計師報告，而不應僅依賴本節所載資料。

以下討論及分析載有若干反映我們當前對未來事項及財務表現看法的前瞻性陳述。該等陳述乃基於我們對歷史趨勢、現時狀況及預期未來發展的經驗及理解以及我們認為在有關情況下屬適當的任何其他因素所作的假設及分析。然而，實際結果及發展能否達致我們所預期及預測的水平，則受多項我們無法控制的風險及不明朗因素所影響。有關其他資料，請參閱本文件「風險因素」一節。

### 概覽

本集團主要從事向我們的企業及個人客戶提供物業按揭貸款的放債業務。我們的主要營運附屬公司香港信貸以受放債人條例規管的持牌放債人身份在香港經營業務。

於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，本集團主要從事提供物業按揭貸款以賺取利息收入。我們僅接受位於香港的物業作為我們貸款的抵押品。該等抵押物業形式多樣，包括住宅物業、商業物業、工業物業、車位、唐樓、村屋、商舖。我們會向客戶提供物業按揭貸款，包括第一物業按揭貸款及第二物業按揭貸款。第一物業按揭貸款以之前並無抵押予任何貸款人的抵押品作抵押，而第二物業按揭貸款則以之前抵押予銀行或持牌放債人等其他貸款人的抵押品作抵押。我們不接受位於香港境外的物業作為我們貸款的抵押品。

我們已採納一項政策，即每年向客戶提供年期為一年以下的有抵押短期貸款，並會及時向客戶授出貸款額度，以滿足其流動資金需求。我們在評估相關風險後，亦會應客戶的要求授出金額低於客戶物業抵押品已評估價值70%的長期貸款，包括考慮相關要求的理由及客戶長期償還貸款的持續能力。

---

## 財務資料

---

就第一物業按揭貸款而言，我們授予客戶的貸款額不得超過相關物業抵押品估值的[70]％。就第二物業按揭貸款而言，我們借出的貸款額不得超過物業抵押品估值的[70]％與該物業抵押品所附全部現有先前按揭貸款總額兩者間的差額。

待審核客戶的還款能力、過往信貸記錄、盡職審查結果後，我們亦會應客戶的要求向客戶提供超過相關物業抵押品估值的[70]％的貸款。

截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度，本集團的收益分別為34,700,000港元、57,200,000港元及66,400,000港元，而我們的溢利及全面收入總額則分別為31,100,000港元、33,800,000港元及35,800,000港元。

### 財務資料的呈列基準

我們的財務資料已根據香港財務報告準則編製。財務資料按過往成本慣例編製，並經按公平值計值的投資物業重估所修訂。

有關財務資料呈列基準的其他資料載於本文件附錄一所載會計師報告附註4「重大會計政策概要」。

### 影響本集團經營業績及財務狀況的重大因素

本集團經營業績及財務狀況已經並將持續受若干因素（包括下文討論的有關因素）所影響。

### 資金來源

於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，本集團主要透過保留盈利、我們的控股股東主要透過本集團同系附屬公司天晶實業作出的貸款或墊款及獨立第三方貸款人的貸款為其經營及資本需求提供資金。根據我們的目前及預期經營狀況，除非出現不可預見的市況，否則我們將透過銀行或獨立第三方金融機構的貸款、〔●〕、保留盈利及股本為〔●〕後的日後經營及資本需求提供資金。我們放債業務的擴大及我們的貸款組合在很大程度上取決於資金來源是否充足。

## 財務資料

### 淨息差

我們的經營業績及盈利能力取決於淨息差，主要指獨立第三方貸款人向我們收取的貸款利率與我們向客戶收取的貸款利率兩者之差。我們的盈利能力通常隨著淨息差的擴闊及收窄而相應增加及減少。因此，我們的經營業績及財務狀況將主要取決於我們維持淨息差的能力。

### 已質押抵押品的估值

我們根據客戶質押予我們作為抵押品的物業的價值，向客戶授出抵押貸款（包括第一物業按揭貸款及第二物業按揭貸款）。因此，客戶抵押品的價值出現波動將影響我們授出的貸款額及我們在違約情況下收回全額貸款的風險，進而影響我們的利息收入及呆壞賬金額。

### 投資物業估值

本集團擁有多項投資物業，該等物業已出租予獨立第三方以賺取租金收入。投資物業乃按公平值（即於各報告日期由獨立專業合資格估值師釐定的公開市場價值）列賬。投資物業的公平值變動直接於合併全面收入表內確認為收益或虧損，因此會對我們的溢利淨額產生影響。

### 主要會計判斷及估計

於報告期末有重大可能使下個財政年度的資產及負債的賬面值須作出重大調整而與未來有關的主要假設及不明朗因素估計的其他主要來源載於本文件附錄一會計師報告「主要會計估計及判斷」附註6內。

### 主要會計政策

我們已識別若干對我們財務資料的呈列而言屬重大的會計政策。該等重大會計政策對理解我們的財務狀況及經營業績而言甚為重要，該等政策載於本文件附錄一會計師報告「重大會計政策概要」附註4內。下列各段展述於編製我們的財務資料過程中採用的若干重大會計政策。

#### 收益確認

收益按本集團於日常業務過程中就銷售服務而已收或應收代價的公平值計量。

## 財務資料

我們於收益金額能可靠計量，且未來經濟利益可能流入本集團並已符合下述本集團各業務活動的特定條件時確認收益。

### (a) 利息收入

利息收入以實際利率法確認及入賬。倘貸款及應收款項出現減值，本集團將其賬面值減至可收回金額，即估計的未來現金流量按工具的原實際利率貼現值，並繼續將貼現計算為利息收入。已減值貸款及應收款項的利息收入按原實際利率確認。

### (b) 租金收入

投資物業的租金收入在整個租賃期間按直線法於合併全面收入表內確認。

### 物業、廠房及設備

被分類為融資租賃的租賃物業土地及所有其他物業、廠房及設備按過往成本減折舊列賬。過往成本包括收購該等項目直接產生的開支。

僅在有關項目的未來經濟利益將流向本集團，而該項目的成本能可靠計量時，其後成本方計入資產的賬面值或確認為個別資產（如適用）。替換部分的賬面值會被取消確認。所有其他維修及保養費用會於其產生的財務期間在合併全面收入表中扣除。

物業、廠房及設備的折舊乃採用直線法於其估計可使用年限內按成本分配至剩餘價值，年率如下：

— 土地及樓宇	40-50年
— 辦公設備	4年
— 傢俱及裝置	4年
— 租賃物業裝修	4年

## 財務資料

資產的剩餘價值及可使用年期於每個報告期末審查及調整（如適用）。

若資產的賬面值高於其估計可收回金額，資產的賬面值隨即會被撇減至其可收回金額。

出售所得的回報或虧損以比較所得款項及賬面值的方式釐定，並於合併全面收入報表中確認。

### 投資物業

投資物業（主要包括租賃土地及樓宇）乃持作賺取長期租金或資本增值或兩者兼備，而非由本集團佔用。投資物業初步按其成本（包括相關交易成本及借貸成本（如適用））計量。於初步確認後，投資物業乃按公平值列賬，即於各報告日期由外聘估值師釐定的公開市場價值。公平值乃按活躍市價得出，並就特定資產的性質、地點或環境的任何差異作出調整（倘需要）。倘並無此項資料，本集團會使用其他估值方式，如於較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測。

公平值變動將於產生年度在合併全面收入表內入賬。

### 應收貸款

應收貸款主要為在日常業務過程中給予客戶的物業按揭貸款。如果預計應收貸款於一年或更短時間內收回，則被分類為流動資產。否則，就被列為非流動資產。

應收貸款初始按公平值確認，隨後以實際利率法，以攤銷成本減減值撥備計量。

### 應收利息

應收利息主要為在日常業務過程中給予客戶的物業按揭貸款所產生的利息。如果預計其他應收款項於一年或更短時間內收回，則被分類為流動資產，否則則呈列為非流動資產。

應收利息初始按公平值確認，隨後以實際利率法，以攤銷成本減減值撥備計量。

## 財務資料

### 撥備

倘本集團現時因過往事件而涉及法律或推定責任，而履行責任可能須耗用資源，且金額已被可靠估計，則確認撥備。不會就未來經營虧損確認撥備。

倘有多項同類責任，會整體考慮責任類別以釐定履行責任時可能耗用的資源。即使在同一責任類別所涉及任何一個項目相關的資源流出可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按預期履行責任所需開支以除稅前比率（反映當時市場對該責任特定的貨幣時間值及風險的評估）的現值計量。隨時間產生的撥備增加會被確認為利息開支。

若本金及／或利息還款逾期超過3個月，而抵押品按現行市價計算的公平值未必足夠全數抵償本金、應計利息及／或未來利息，本集團視該應收貸款及相應應收利息為呆賬。若本金及／或利息還款逾期超過6個月，且悉數收回本金及／或利息已不大可能，本集團視該應收貸款及相應應收利息為虧損。本集團估計並確認應收貸款及相應應收利息的減值虧損為「呆賬」或「虧損」。一旦應收貸款及相應應收利息被視為「呆賬」或「虧損」，將對應收貸款及其相應應收利息的呆賬部分或虧損部分作出全額撥備，即(i)應收貸款及相應應收利息的總和與(ii)按現行市價計算的抵押品公平值的差額。

本集團亦通過綜合所有信貸風險特徵類似的應收款項，對應收貸款進行集體評估，以及基於過往的減值率對所有應收貸款進行減值檢討。董事認為使用過往減值率為根據集體評估對違約可能性作出的最佳估計。

總體而言，貸款部職員按月向本集團管理層提交計提的撥備金額。

## 財務資料

### 於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內的經營業績

下表呈列本集團截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度的合併全面收入表概要，乃摘錄自本文件附錄一所載會計師報告。

	截至3月31日止年度		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
收益	34,749	57,166	66,420
其他收入	2,608	2,386	2,032
重估投資物業公平值收益	11,508	6,629	7,950
行政開支	(8,315)	(15,349)	(24,567)
融資成本	(5,618)	(11,041)	(9,469)
除所得稅前溢利	34,932	39,791	42,366
所得稅開支	(3,794)	(5,969)	(6,552)
本公司權益持有人 應佔的年度溢利及 全面收入總額	<u>31,138</u>	<u>33,822</u>	<u>35,814</u>

### 合併全面收入表的主要組成部分分析

下列各段載列就於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內的收益、其他收入、重估投資物業公平值收益、行政開支、融資成本及所得稅開支作出的簡要討論。

#### 收益

我們的收益包括我們透過向我們的個人及企業客戶提供第一及第二物業按揭貸款，自我們的放債業務賺取的利息收入。我們主要根據客戶質押予我們作為抵押品的物業價值，向客戶授出貸款。

## 財務資料

自物業按揭貸款賺取的利息收入為我們的主要收益來源。我們於截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度自物業按揭貸款賺取的利息收入分別為34,700,000港元、57,200,000港元及66,400,000港元，佔我們經營收入的93.0%、96.0%及97.0%。

下表載列我們於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內自物業按揭貸款賺取的利息收入明細，乃按貸款類型及客戶組別劃分：

	截至3月31日止年度					
	2011年		2012年		2013年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
<b>第一物業按揭貸款</b>						
個人客戶	11,536	33.2	15,920	27.8	15,967	24.0
企業客戶	4,783	13.8	3,568	6.3	7,642	11.5
	<u>16,319</u>	<u>47.0</u>	<u>19,488</u>	<u>34.1</u>	<u>23,609</u>	<u>35.5</u>
<b>第二物業按揭貸款</b>						
個人客戶	8,230	23.7	15,692	27.5	17,334	26.1
企業客戶	10,200	29.3	21,986	38.4	25,477	38.4
	<u>18,430</u>	<u>53.0</u>	<u>37,678</u>	<u>65.9</u>	<u>42,811</u>	<u>64.5</u>
	<u><u>34,749</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>57,166</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>66,420</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

### 其他收入

其他收入包括向獨立第三方出租我們的投資物業賺取的租金收入、無抵押貸款的利息收入及雜項收入。

無抵押貸款的利息收入指自在若干情況下向獨立第三方單獨授出的貸款賺取的利息收入，該等獨立第三方為本集團所熟知的人士，與本集團擁有良好的業務關係及擁有良好的信貸記錄，且本集團認為該等人士有能力在短期內償還該等貸款。所有與無抵押貸款有關的應收貸款已於截至2012年3月31日止年度結清，本集團其後並無授出其他無抵押貸款。於最後實際可行日期，本集團目前無意於〔●〕後授出任何無抵押貸款。



## 財務資料

截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度的其他收入分別為2,600,000港元、2,400,000港元及2,000,000港元，佔我們於相關年度經營收入的7.0%、4.0%及3.0%。

下文載列於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內的其他收入明細：

	截至3月31日止年度		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
租金收入	2,254	2,147	2,017
無抵押貸款的利息收入	340	210	–
雜項收入	14	29	15
	<u>2,608</u>	<u>2,386</u>	<u>2,032</u>

### 重估投資物業公平值收益

重估投資物業公平值收益指自本集團於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內持有的投資物業確認的重估收益。於截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度確認的重估投資物業公平值收益分別為11,500,000港元、6,600,000港元及8,000,000港元。

### 行政開支

於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，我們的行政開支主要包括僱員福利開支、廣告及營銷開支、法律及專業費用、物業、廠房及設備折舊、〔●〕開支及其他行政開支。我們於截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度產生的行政開支分別為8,300,000港元、15,300,000港元及24,600,000港元。

## 財務資料

### 僱員福利開支

我們的僱員福利開支包括(i)自2011年10月1日至2013年3月31日期間與本集團訂立僱傭合同的僱員的薪金及花紅；(ii)自2010年4月1日至2011年9月30日期間根據管理安排向天晶實業償付的薪金（詳情載於本文件「與控股股東的關係」一節）；(iii)包括長期服務金撥備及年假在內的其他福利；及(iv)退休金成本。我們於截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度的僱員福利開支分別為2,900,000港元、4,800,000港元及6,700,000港元，佔我們於相關年度行政開支的34.9%、31.4%及27.2%。

### 廣告及營銷開支

廣告及營銷開支主要指我們為提升客戶對我們品牌、產品及服務的認知度而產生的營銷及推廣開支。除透過在電視、報紙、雜誌、廣播、節目、網絡平台及公共交通平台投放廣告以營銷及推廣我們的產品及服務外，我們於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內亦聘用一名電視藝人及為香港一檔電視節目提供贊助。截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度，我們的廣告及營銷開支分別為1,900,000港元、4,300,000港元及6,200,000港元，佔我們於相關年度行政開支的22.9%、28.1%及25.2%。

### 〔●〕開支

〔●〕開支主要指就我們的〔●〕向〔●〕支付的費用。總〔●〕開支估計為〔●〕，其中〔●〕將於〔●〕完成後在股份溢價賬內列支。〔●〕開支的約5,500,000港元已於截至2013年3月31日止年度在合併全面收入表內確認為開支。剩餘估計〔●〕開支〔●〕將於截至2014年3月31日止年度在合併全面收入表內確認為開支。

### 融資成本

於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，我們的融資成本主要包括就有抵押銀行貸款及透支支付的利息開支、我們的控股股東透過同系附屬公司天晶實業提供的貸款及一名持牌放債人提供的無抵押貸款。截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度，我們的融資成本分別為5,600,000港元、11,000,000港元及9,500,000港元。

## 財務資料

下文載列我們於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內按性質劃分的融資成本明細：

	截至3月31日止年度		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
於五年內全數償還的			
有抵押銀行借款利息	2,559	4,323	5,074
銀行透支利息	829	1,231	1,187
應付同系附屬公司款項利息	2,198	4,888	2,837
其他貸款利息	32	599	371
	<u>5,618</u>	<u>11,041</u>	<u>9,469</u>

### 所得稅開支

由於我們在香港經營業務，因此本集團的主要稅項責任為香港利得稅。本集團須按我們於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度各年的估計應課稅溢利的16.5%繳納利得稅。本集團於截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度的所得稅開支分別為3,800,000港元、6,000,000港元及6,600,000港元。我們於截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度的實際稅率分別為10.9%、15.1%及15.6%，於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內的實際稅率出現重大波動乃由於我們的重估投資物業公平值收益不可扣稅及〔●〕開支根據稅務條例既非所得稅收入亦非可扣稅開支所致。未確認的香港利得稅撥備過度／不足亦令截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內的實際稅率產生波動。

倘不考慮我們的重估投資物業公平值收益及〔●〕開支，我們於截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度的實際稅率將分別為16.2%、18.1%及16.5%。截至2012年3月31日止年度的實際稅率增加是由於截至2011年3月31日止年度香港信貸的香港利得稅撥備不足，及截至2011年3月31日止年度維卓的若干有關未動用稅項虧損的遞延稅項資產未被確認，因為不確定日後維卓是否有足夠的應課稅溢利用稅項虧損。

## 財務資料

### 淨息差

我們的淨息差按利息收入減去融資成本再除以月底應收相關物業按揭貸款的平均結餘計算所得。

下文載列我們的物業按揭貸款於截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度各年的淨息差：

	截至3月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
第一物業按揭貸款	12.5%	13.1%	14.3%
第二物業按揭貸款	22.1%	23.5%	24.2%
總計	<b>16.5%</b>	<b>18.8%</b>	<b>19.6%</b>

倘市場利率上升／下降3%，而所有其他變量維持不變，本集團於截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度的溢利淨額將分別減少／增加4,300,000港元、4,200,000港元及4,600,000港元。

### 經營業績的逐年比較

#### 截至2013年3月31日止年度與截至2012年3月31日止年度比較

### 收益

我們來自物業按揭貸款的利息收入由截至2012年3月31日止年度的57,200,000港元增加9,200,000港元或16.1%至截至2013年3月31日止年度的66,400,000港元。增加主要是由於應收按揭貸款的平均月底結餘增加，部分被物業按揭貸款的平均實際利率輕微減少所抵銷。

由於市場對按揭貸款產品的需求不斷增加，我們應收按揭貸款總額的平均月底結餘由截至2012年3月31日止年度的247,800,000港元增加44,500,000港元或18.0%至截至2013年3月31日止年度的292,300,000港元。應收第一及第二物業按揭貸款的平均月底結餘由截至2012年3月31日止年度的112,200,000港元及135,600,000港元分別大幅增加23,500,000港元或20.9%及21,000,000港元或15.5%至截至2013年3月31日止年度的135,700,000港元及156,600,000港元。

截至2012年及2013年3月31日止年度，第一物業按揭貸款的實際利率維持在17.4%不變。然而，第二物業按揭貸款的實際利率則由截至2012年3月31日止年度的27.8%輕微下降至截至2013年3月31日止年度的27.3%。

## 財務資料

### 其他收入

截至2013年3月31日止年度的其他收入為2,000,000港元，較截至2012年3月31日止年度的2,400,000港元輕微較少400,000港元或16.7%。減少主要是由於受到租金收入由截至2012年3月31日止年度的2,100,000港元輕微減少100,000港元至截至2013年3月31日止年度的2,000,000港元及無抵押貸款利息收入由截至2012年3月31日止年度的200,000港元減少至截至2013年3月31日止年度的零港元（乃由於我們於截至2013年3月31日止年度並無授出任何無抵押貸款）的綜合影響所致。

### 重估投資物業公平值收益

截至2013年3月31日止年度的重估投資物業公平值收益為8,000,000港元，較截至2012年3月31日止年度的公平值收益6,600,000港元增加1,400,000港元或21.2%。重估投資物業公平值收益反映本集團持有的住宅及商業物業升值。

### 行政開支

我們於截至2013年3月31日止年度產生的行政開支為24,600,000港元，較截至2012年3月31日止年度的行政開支15,300,000港元增加9,300,000港元或60.8%。

### 僱員福利開支

截至2012年及2013年3月31日止年度，我們的僱員福利開支分別為4,800,000港元及6,700,000港元，較截至2012年3月31日止年度增加1,900,000港元或39.6%。

我們的僱員福利開支增加主要是由於(i)我們員工（董事除外）的薪金增加5.5%；(ii)我們兩名執行董事的薪金自2012年4月1日起有所增加；(iii)本集團僱用財務總監；及(iv)我們於截至2013年3月31日止年度產生額外花紅500,000港元，用以獎勵表現出色的員工。

### 廣告及營銷開支

我們的廣告及營銷開支由截至2012年3月31日止年度的4,300,000港元增加1,900,000港元或44.2%至截至2013年3月31日止年度的6,200,000港元。增加主要是由於我們於截至2013年3月31日止年度因贊助電視節目及聘用藝人而產生額外成本。

### 〔●〕開支

我們於截至2013年3月31日止年度確認〔●〕開支5,500,000港元。我們於截至2012年3月31日止年度並無產生任何〔●〕開支。

## 財務資料

### 融資成本

融資成本由截至2012年3月31日止年度的11,000,000港元減少1,500,000港元或13.6%至截至2013年3月31日止年度的9,500,000港元。減少主要是由於應付同系附屬公司天晶實業的款項產生的利息開支減少，部分被有抵押銀行貸款及透支產生的利息開支增加所抵銷。

應付同系附屬公司款項產生的利息開支減少主要是由於應付同系附屬公司的款項減少，此乃由於餘額50,000,000港元被轉讓予我們的控股股東，並於2012年3月透過向我們的控股股東發行香港信貸股份的方式獲結清，儘管應收本集團同系附屬公司款項的加權平均實際利率由截至2012年3月31日止年度的4.6%增加至截至2013年3月31日止年度的4.9%，乃由雙方協定並經參考我們的銀行借款利率釐定，但由於應付同系附屬公司款項的減少，導致應付同系附屬公司款項的平均月底結餘由2012年3月31日的105,600,000港元減少至2013年3月31日的58,300,000港元。

有抵押銀行貸款及透支產生的利息開支由截至2012年3月31日止年度的5,600,000港元增加700,000港元或12.5%至截至2013年3月31日止年度的6,300,000港元。增加主要是由於本集團年內動用的有抵押銀行貸款及透支由2012年3月31日的166,900,000港元增加至2013年3月31日的183,800,000港元。獲動用的該等額外金額乃由一名獨立第三方放款人年內授予本集團，並須支付較高利息，因此導致有抵押銀行貸款及透支的加權平均實際利率由截至2012年3月31日止年度的3.3%增加至截至2013年3月31日止年度的3.8%。

### 所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2012年3月31日止年度的6,000,000港元增加600,000港元或10.0%至截至2013年3月31日止年度的6,600,000港元。截至2013年3月31日止年度的所得稅開支增幅與我們的所得稅溢利增幅保持一致。

### 淨息差

我們物業按揭貸款的淨息差由截至2012年3月31日止年度的18.8%增加至截至2013年3月31日止年度的19.6%。我們的融資成本減少導致淨息差相應增加。

我們第一物業按揭貸款的淨息差由截至2012年3月31日止年度的13.1%增加至截至2013年3月31日止年度的14.3%，而我們第二物業按揭貸款的淨息差則由截至2012年3月31日止年度的23.5%增加至截至2013年3月31日止年度的24.2%。

## 財務資料

### 溢利及全面收入總額

鑒於上文所述，我們於截至2013年3月31日止年度的溢利及全面收入總額為35,800,000港元，較截至2012年3月31日止年度的33,800,000港元增長5.9%。我們的淨利率（不包括重估投資物業公平值收益及〔●〕開支）由截至2012年3月31日止年度的47.6%增加至截至2013年3月31日止年度的50.2%。

### 截至2012年3月31日止年度與截至2011年3月31日止年度比較

#### 收益

我們來自物業按揭貸款的利息收入由截至2011年3月31日止年度的34,700,000港元增加22,500,000港元或64.8%至截至2012年3月31日止年度的57,200,000港元。增加主要是由於受到應收按揭貸款的平均月底結餘增加及物業按揭貸款的實際利率增加的綜合影響所致。

由於市場對按揭貸款產品的需求不斷增加，我們應收按揭貸款總額的平均月底結餘由截至2011年3月31日止年度的177,100,000港元增加70,700,000港元或39.9%至截至2012年3月31日止年度的247,800,000港元。儘管第一物業按揭貸款應收貸款的平均每月結餘僅由截至2011年3月31日止年度的104,000,000港元輕微增加8,200,000港元或7.9%至截至2012年3月31日止年度的112,200,000港元，惟第二物業按揭貸款應收貸款的平均月底結餘則由截至2011年3月31日止年度的73,100,000港元大幅增加62,600,000港元或85.6%至截至2012年3月31日止年度的135,700,000港元。

截至2011年及2012年3月31日止年度，第一物業按揭貸款的實際利率分別為15.7%及17.4%，而第二物業按揭貸款的實際利率則分別為25.2%及27.8%。第一及第二按揭的實際利率增加主要是由於按揭產品的需求量較高，我們可向客戶收取更高的利率。

#### 其他收入

截至2012年3月31日止年度的其他收入為2,400,000港元，較截至2011年3月31日止年度的2,600,000港元輕微減少200,000港元或7.7%。減少乃由於受到租金收入由截至2011年3月31日止年度的2,200,000港元輕微減少100,000港元或4.5%至截至2012年3月31日止年度的2,100,000港元及無抵押貸款的利息收入由截至2011年3月31日止年度的300,000港元減少100,000港元或33.3%至截至2012年3月31日止年度的200,000港元的綜合影響所致。

---

## 財務資料

---

### 重估投資物業公平值收益

截至2012年3月31日止年度的重估投資物業公平值收益為6,600,000港元，較截至2011年3月31日止年度的公平值收益11,500,000港元減少4,900,000港元或42.6%。重估投資物業公平值收益反映本集團持有的住宅及商業物業升值，惟住宅物業已於2012年2月出售予一名獨立第三方。

### 行政開支

我們於截至2012年3月31日止年度產生的行政開支為15,300,000港元，較截至2011年3月31日止年度的行政開支8,300,000港元增加7,000,000港元或84.3%。

### 僱員福利開支

截至2011年及2012年3月31日止年度，我們的僱員福利開支分別為2,900,000港元及4,800,000港元，較截至2011年3月31日止年度增加1,900,000港元或65.5%。

我們的僱員福利開支增加主要是由於(i)我們員工（董事除外）的整體薪金增加12.3%；(ii)我們的平均員工人數（包括根據管理安排僱用的有關員工）由截至2011年3月31日止年度的11名增加至截至2012年3月31日止年度的14名；及(iii)我們於截至2012年3月31日止年度產生額外花紅200,000港元，用以獎勵表現出色的員工。

### 廣告及營銷開支

我們的廣告開支由截至2011年3月31日止年度的1,900,000港元增加2,400,000港元或126.3%至截至2012年3月31日止年度的4,300,000港元。由於放債市場競爭激烈，我們已投入更多精力及財務資源進行廣告宣傳及營銷（尤其是電視廣告等大眾媒體），以向公眾有效推廣我們的品牌、貸款產品及服務以及增加我們的市場份額。我們營銷活動的成效可從我們放債業務的增長得到充分體現。

### 融資成本

融資成本由截至2011年3月31日止年度的5,600,000港元增加5,400,000港元或96.4%至截至2012年3月31日止年度的11,000,000港元。增加主要是由於有抵押銀行貸款及透支的利息開支增加及應付同系附屬公司天晶實業的款項產生的利息開支增加。



## 財務資料

有抵押銀行貸款及透支產生的利息開支由截至2011年3月31日止年度的3,400,000港元增加2,200,000港元或64.7%至截至2012年3月31日止年度的5,600,000港元。增加主要是由於受到有抵押銀行貸款及透支的加權平均實際利率由截至2011年3月31日止年度的2.7%增加至截至2012年3月31日止年度的3.3%及本集團於該年度動用的有抵押銀行貸款及透支的平均月底結餘由截至2011年3月31日止年度的121,300,000港元增加至截至2012年3月31日止年度的156,700,000港元的綜合影響所致。

應付同系附屬公司款項產生的利息開支由截至2011年3月31日止年度的2,200,000港元增加至截至2012年3月31日止年度的4,900,000港元。增加主要是由於應付同系附屬公司款項的平均月底結餘由截至2011年3月31日止年度的68,300,000港元增加至截至2012年3月31日止年度的105,600,000港元，此乃由於我們的控股股東於該年度透過天晶實業為本集團墊付更多現金所致。此外，加權平均實際利率亦由截至2011年3月31日止年度的3.2%增加至截至2012年3月31日止年度的4.6%，乃由雙方協定並經參考我們的銀行借款利率釐定。

### 所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2011年3月31日止年度的3,800,000港元增加2,200,000港元或57.9%至截至2012年3月31日止年度的6,000,000港元。截至2012年3月31日止年度的所得稅開支增幅與我們的所得稅溢利增幅保持一致。

### 淨息差

我們物業按揭貸款的淨息差由截至2011年3月31日止年度的16.5%增加至截至2012年3月31日止年度的18.8%。增加主要是由於我們物業按揭貸款產品於該年度的實際利率增幅與我們銀行借款及應付同系附屬公司款項的實際利率增幅相比超過一定比例。此外，息差較高的第二物業按揭貸款的增長亦推動我們於截至2012年3月31日止年度的淨息差增加。

我們第一物業按揭貸款的淨息差由截至2011年3月31日止年度的12.5%輕微增加至截至2012年3月31日止年度的13.1%，而我們第二物業按揭貸款的淨息差則由截至2011年3月31日止年度的22.1%增加至截至2012年3月31日止年度的23.5%。

### 溢利及全面收入總額

鑒於上文所述，我們於截至2012年3月31日止年度的溢利及全面收入總額為33,800,000港元，較截至2011年3月31日止年度的31,100,000港元增長8.7%。我們的淨利率（不包括重估投資物業公平值收益）由截至2011年3月31日止年度的56.5%減少至截至2012年3月31日止年度的47.6%。

## 財務資料

### 本集團的財務狀況

下表呈列本集團於2011年、2012年及2013年3月31日的合併財務狀況表概況，乃摘錄自本文件附錄一所載會計師報告。

	於3月31日		
	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	51,168	51,967	66,165
投資物業	76,704	78,183	70,770
應收貸款	20,361	16,051	16,653
<b>非流動資產總額</b>	<b>148,233</b>	<b>146,201</b>	<b>153,588</b>
<b>流動資產</b>			
應收貸款	201,912	270,421	300,135
應收利息	2,977	6,799	6,315
預付款、按金及 其他應收款項	734	346	781
應收同系附屬公司款項	70	–	–
應收關連公司款項	8,882	–	–
有抵押銀行存款	5,205	5,208	–
現金及現金等價物	516	273	2,551
<b>流動資產總額</b>	<b>220,296</b>	<b>283,047</b>	<b>309,782</b>
<b>資產總額</b>	<b>368,529</b>	<b>429,248</b>	<b>463,370</b>

## 財務資料

	於3月31日		
	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔			
<b>資本及儲備</b>			
合併資本	10,020	60,030	100,040
保留盈利	84,697	118,519	145,333
<b>權益總額</b>	<u>94,717</u>	<u>178,549</u>	<u>245,373</u>
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	1,217	2,105	12,053
應付同系附屬公司款項	75,679	70,037	15,699
應付關連公司款項	4,742	–	–
應付董事款項	13,333	–	–
應付稅項	2,256	2,788	2,575
銀行及其他借款	172,689	171,854	183,838
<b>流動負債總額</b>	<u>269,916</u>	<u>246,784</u>	<u>214,165</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債	3,896	3,915	3,832
<b>非流動負債總額</b>	<u>3,896</u>	<u>3,915</u>	<u>3,832</u>
<b>負債總額</b>	<u><u>273,812</u></u>	<u><u>250,699</u></u>	<u><u>217,997</u></u>

## 財務資料

### 合併財務狀況表的主要組成部分分析

#### 物業、廠房及設備

於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，我們的物業、廠房及設備主要指我們的自用物業。於2011年、2012年及2013年3月31日，我們的物業、廠房及設備分別為51,200,000港元、52,000,000港元及66,200,000港元。

物業、廠房及設備的價值於2011年及2012年3月31日期間並無重大變動。物業、廠房及設備由2012年3月31日的52,000,000港元增加14,200,000港元或27.3%至2013年3月31日的66,200,000港元，主要是由於我們辦公物業的狀態由出租變為自用，導致其入賬方式由投資物業重新分類為價值15,400,000港元的物業、廠房及設備所致。

#### 投資物業

我們的投資物業指我們出租予獨立第三方以賺取租金收入的投資物業。我們投資物業的賬面值由獨立專業合資格估值師於各個呈報日期進行重估。於2011年、2012年及2013年3月31日，我們投資物業的公平值分別為76,700,000港元、78,200,000港元及70,800,000港元。

截至2012年3月31日止年度，本集團按投資物業的賬面值5,100,000港元出售位於香港的一項投資物業。本集團於該年度自該投資物業獲得的公平值收益為6,600,000港元。因此，我們投資物業的公平值由2011年3月31日的76,700,000港元輕微增加至2012年3月31日的78,200,000港元。

如上文所述，截至2013年3月31日止年度，由於一項價值15,400,000港元的辦公物業的狀態由出租變為自用，因此該物業不再分類為投資物業。我們投資物業的公平值部分被年內投資物業的公平值收益8,000,000港元的影響所抵銷，導致我們投資物業的公平值由2012年3月31日的78,200,000港元減少至2013年3月31日的70,800,000港元。

於最後實際可行日期，我們無計劃改變投資物業的現有用途，我們計劃繼續向獨立第三方出租投資物業賺取租金收入，以及在〔●〕後將投資物業用作資產抵押品以獲取銀行借貸為經營撥付資金。

## 財務資料

### 應收貸款

我們的應收貸款主要來自本集團的放債業務，並以客戶提供的抵押品作抵押，為計息及須於與客戶協定的固定期限內償還。於2011年3月31日，我們的應收貸款為222,300,000港元，分別包括有抵押（物業按揭貸款）及無抵押應收貸款221,200,000港元及1,100,000港元。於2012年及2013年3月31日，我們的應收貸款分別為286,500,000港元及316,800,000港元，該等貸款均為物業按揭貸款。我們應收貸款的明細如下：

	於3月31日					
	2011年		2012年		2013年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
<b>物業按揭貸款</b>						
<b>－ 第一物業按揭貸款</b>						
個人客戶	102,615	46.2%	81,374	28.4%	81,114	25.6%
企業客戶	18,174	8.1%	33,308	11.6%	38,358	12.1%
	<u>120,789</u>	<u>54.3%</u>	<u>114,682</u>	<u>40.0%</u>	<u>119,472</u>	<u>37.7%</u>
<b>物業按揭貸款</b>						
<b>－ 第二物業按揭貸款</b>						
個人客戶	42,840	19.3%	73,890	25.8%	79,233	25.0%
企業客戶	57,600	25.9%	97,900	34.2%	118,083	37.3%
	<u>100,440</u>	<u>45.2%</u>	<u>171,790</u>	<u>60.0%</u>	<u>197,316</u>	<u>62.3%</u>
小計	<u>221,229</u>	<u>99.5%</u>	<u>286,472</u>	<u>100.0%</u>	<u>316,788</u>	<u>100.0%</u>
無抵押貸款	<u>1,044</u>	<u>0.5%</u>	<u>–</u>	<u>0.0%</u>	<u>–</u>	<u>0.0%</u>
	<u><u>222,273</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	<u><u>286,472</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	<u><u>316,788</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>

## 財務資料

由於市場對按揭貸款產品的需求量不斷增加，導致我們來自自有抵押物業按揭貸款的應收貸款由2011年3月31日的221,200,000港元大幅增加65,300,000港元或29.5%至2012年3月31日的286,500,000港元。儘管我們來自第一物業按揭貸款的應收物業按揭貸款由2011年3月31日的120,800,000港元輕微減少6,100,000港元或5.0%至2012年3月31日的114,700,000港元，我們來自第二物業按揭貸款的應收物業按揭貸款則由2011年3月31日的100,400,000港元大幅增加71,400,000港元或71.1%至2012年3月31日的171,800,000港元。

我們來自無抵押貸款的應收貸款由2011年3月31日的1,100,000港元減少至2012年3月31日的零港元。來自無抵押貸款的所有應收貸款已於截至2012年3月31日止年度結清，我們其後於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內並無授出其他無抵押貸款。

於2013年3月31日，我們的應收物業按揭貸款為316,800,000港元，較2012年3月31日的結餘286,500,000港元增加30,300,000港元或10.6%。增加主要是由於我們的放債業務持續擴大及我們來自第二物業按揭貸款的應收貸款增加所致。我們來自第一物業按揭貸款的應收物業按揭貸款由2012年3月31日的114,700,000港元輕微增加4,800,000港元或4.2%至2013年3月31日的119,500,000港元，而我們來自第二物業按揭貸款的應收物業按揭貸款則由2012年3月31日的171,800,000港元大幅增加25,500,000港元或14.8%至2013年3月31日的197,300,000港元。於最後實際可行日期，應收物業按揭貸款77,500,000港元已於隨後結清。

應收貸款於報告期末的到期情況按到期日期分析如下：

	於3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
即期	201,912	270,421	300,135
2至5年	13,399	9,228	13,290
5年以上	6,962	6,823	3,363
	<u>222,273</u>	<u>286,472</u>	<u>316,788</u>

於2011年、2012年及2013年3月31日，所有應收貸款既無過期亦無減值。我們已參考有關對手方違約率的歷史資料評估既無過期亦無減值的應收貸款的信貸質素。現有客戶於最後實際可行日期並無違約記錄。

## 財務資料

### 應收利息

於2011年、2012年及2013年3月31日，我們的應收利息分別為3,000,000港元、6,800,000港元及6,300,000港元，本集團的應收利息為自客戶貸款賺取的利息。

我們的應收利息由2011年3月31日的3,000,000港元大幅增加3,800,000港元或126.7%至2012年3月31日的6,800,000港元。增加主要是由於我們的放債業務於該年度有所擴大，導致我們於2012年3月31日的未償還貸款結餘增加及我們於截至2012年3月31日止年度自物業按揭貸款賺取的利息收入增加。隨後，我們的應收利息輕微減少500,000港元或7.4%至2013年3月31日的6,300,000港元。於最後實際可行日期，應收利息6,000,000港元其後已結清。

於2011年、2012年及2013年3月31日，已逾期但未減值的應收利息分別為1,500,000港元、4,200,000港元及3,100,000港元。該等款項與無相關違約記錄的若干獨立客戶有關。由於信貸質素並無出現重大變動，因此我們並無就該等結餘計提減值撥備。由於該等結餘按抵押品各自的市價以抵押品的公平值作充分抵押，因此，該等結餘被視為可全數收回。於2011年、2012年及2013年3月31日，逾期的貸款本金及利息總額分別為27,100,000港元、69,600,000港元及81,200,000港元。該等應收貸款於相關年結日均未逾期，但根據本文件「業務－貸款審批程序－融資函件的主要條款」一節所載的融資函件條款，全部款項須於到期時悉數償還。利息逾期的貸款本金增加主要是由於按揭貸款組合擴大及於2012年及2013年3月31日應收貸款金額較大的若干客戶拖欠利息。於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，我們並無對利息逾期的應收貸款收取任何額外違約利息。下表載列我們於2011年、2012年及2013年3月31日按逾期日劃分的應收利息的賬齡分析：

	於3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
應收利息			
0-30天	488	1,537	1,937
31-60天	524	1,730	262
60天以上	466	945	896
	<u>1,478</u>	<u>4,212</u>	<u>3,095</u>

## 財務資料

於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，在客戶償還所有到期及／或逾期利息後，我們根據本文件「業務－貸款審批程序」一節所載的審批政策更新部分客戶的到期貸款。於2011年、2012年及2013年3月31日，尚未償還的經更新貸款本金分別包括20個、44個及39個活躍貸款賬戶（有年終結餘），金額分別為17,400,000港元、104,800,000港元及80,600,000港元。

於2011年、2012年及2013年3月31日，利息逾期的尚未償還經更新貸款本金分別包括9個、19個及28個活躍貸款賬戶（有年終結餘），金額分別為6,800,000港元、40,900,000港元及41,800,000港元，分別佔應收貸款總額的3.1%、14.3%及13.2%。於2011年、2012年及2013年3月31日，相應的應收逾期利息分別為600,000港元、2,900,000港元及2,000,000港元。於2013年3月31日之後及截至最後實際可行日期，於2013年3月31日已逾期的[10,200,000]港元貸款本金及[1,900,000]港元的應收利息已結清。客戶及本公司已同意剩餘逾期應收利息100,000港元及相應本金900,000港元的償還方案。董事已評估其可收回性，並認為無需作出減值。

下表載列該等擁有過往逾期利息的經更新貸款本金的賬齡分析：

	於3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
自貸款第一次授出日期起的 賬齡分析			
1至2年	5,571	31,897	31,962
2至3年	—	8,961	4,250
3年以上	1,254	—	5,613
	<u>6,825</u>	<u>40,858</u>	<u>41,825</u>

### 預付款、按金及其他應收款項

我們於2011年、2012年及2013年3月31日的預付款、按金及其他應收款項分別為700,000港元、300,000港元及800,000港元。我們的預付款、按金及其他應收款項主要指固定資產按金及公共設施按金。預付款、按金及其他應收款項增加至2013年3月31日的800,000港元主要是由於行政開支的預付款項增加。



## 財務資料

### 貿易及其他應付款項

我們於2011年、2012年及2013年3月31日的貿易及其他應付款項分別為1,200,000港元、2,100,000港元及12,100,000港元。我們的貿易及其他應付款項主要包括預收利息、已收租金按金、應付股息以及其他應付款項及應計開支。

我們的貿易及其他應付款項於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內的詳情載於下表：

	於3月31日		
	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元
預收利息	305	127	—
已收租金按金	439	345	390
應付股息	—	—	9,000
其他應付款項及應計開支	473	1,633	2,663
	<u>1,217</u>	<u>2,105</u>	<u>12,053</u>

我們的貿易及其他應付款項由2011年3月31日的1,200,000港元增加900,000港元或[75.0]%至2012年3月31日的2,100,000港元。增加主要是由於其他應付款項及應計開支產生變動所致。我們的其他應付款項及應計開支主要包括應計薪金、應計核數費、長期服務金撥備及年假。我們的其他應付款項及應計開支由2011年3月31日的500,000港元增加1,100,000港元或[220.0]%至2012年3月31日的1,600,000港元，乃由於在2012年3月31日就僱員福利開支計提撥備及支出所致。

我們的貿易及其他應付款項由2012年3月31日的2,100,000港元大幅增加至2013年3月31日的12,100,000港元。大幅增加主要是由於香港信貸於截至2013年3月31日止年度向我們的控股股東宣派中期股息9,000,000港元及產生〔●〕開支所致。於2013年3月31日的應付股息9,000,000港元已於最後實際可行日期前悉數結清。

### 應付同系附屬公司款項

於2011年、2012年及2013年3月31日，應付我們同系附屬公司天晶實業的款項分別為75,700,000港元、70,000,000港元及15,700,000港元。該等結餘為無抵押、按雙方就未償還金額共同協定利率計息及須按要償還，截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度的加權平均年利率分別為3.2%、4.6%及4.9%。於2012年及2013年3月，應付

## 財務資料

我們同系附屬公司款項的50,000,000港元及40,000,000港元被轉讓予我們的控股股東，並以發行香港信貸股份的方式獲即時結清。於2013年3月31日應付同系附屬公司款項的餘款15,700,000港元已於最後實際可行日期前以現金悉數結清。於最後實際可行日期，本集團擁有現金及現金等價物〔●〕港元。

### 應付董事款項

於2011年3月31日的應付董事款項為13,300,000港元，該筆款項已於2012年3月31日前結清。應付董事款項為無抵押、免息及須按要求償還。於2011年3月31日的餘款已以現金方式結清。於2012年及2013年3月31日，我們並無任何應付董事款項。

### 主要財務比率

下表載列本集團於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內的主要財務比率：

	於3月31日		
	2011年	2012年	2013年
流動比率 <sup>(1)</sup>	[0.82]	[1.15]	[1.45]
資產負債比率 <sup>(2)</sup>	[2.56]	[1.32]	[0.80]

	截至3月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
總資產回報率 <sup>(3)</sup>	[8.4%]	[7.9%]	[7.7%]
權益回報率 <sup>(4)</sup>	[32.9%]	[18.9%]	[14.6%]
利息覆蓋率 <sup>(5)</sup>	[5.2倍]	[4.0倍]	[4.6倍]

附註：

1. 流動比率按相關年結日的流動資產除以流動負債計算。
2. 資產負債比率按相關年結日的淨負債（即總計息貸款（包括銀行及其他借款及應付同系附屬公司款項）減現金及現金等價物及有抵押銀行存款）除以總權益計算。
3. 總資產回報率按內年溢利除以相關年結日的總資產計算。
4. 權益回報率按年內溢利除以相關年結日的總權益計算。
5. 利息覆蓋率按除利息及稅項前溢利（不包括重估投資物業公平值收益）除以相關年度的融資成本計算。

---

## 財務資料

---

### 流動比率

本集團於2011年、2012年及2013年3月31日的流動比率分別為0.82、1.15及1.45。我們的流動比率由2011年3月31日的0.82增加至2012年3月31日的1.15，並進一步增加至2013年3月31日的1.45主要是由於(i)應收貸款及應收利息大幅增加；及(ii)應付同系附屬公司款項減少。

### 資產負債比率

本集團於2011年、2012年及2013年3月31日的資產負債比率分別為2.56、1.32及0.80。我們的資產負債比率由2011年3月31日的2.56減少至2012年3月31日的1.32，並進一步減少至2013年3月31日的0.80主要是由於(i)我們的控股股東注資導致我們的總權益增加及保留盈利增加；及(ii)應付同系附屬公司款項減少導致我們的淨負債減少。

### 總資產回報率

本集團於2011年、2012年及2013年3月31日的總資產回報率分別為8.4%、7.9%及7.7%。總資產回報率由2011財政年度的8.4%減少至2012財政年度的7.9%主要是由於我們於該年度的溢利增幅與總資產增幅相比低於一定比例。我們的總資產回報率由2012財政年度的7.9%進一步輕微減少至截至2013年3月31日止年度的7.7%主要是由於我們於該年度的溢利增幅與總資產增幅相比低於一定比例。

### 權益回報率

本集團於截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度的權益回報率分別為32.9%、18.9%及14.6%。我們的權益回報率減少主要是由於我們於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內的溢利增幅與總權益的明顯增幅相比低於一定比例。

### 利息覆蓋率

本集團於截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度的利息覆蓋率分別為5.2倍、4.0倍及4.6倍。我們的利息覆蓋率由截至2011年3月31日止年度的5.2倍減少至截至2012年3月31日止年度的4.0倍是由於我們的融資成本大幅增加。我們的利息覆蓋率增加至截至2013年3月31日止年度的4.6倍主要是由於我們的融資成本減少。

## 財務資料

### 流動資金及資本來源

於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，本集團主要透過保留盈利、我們的控股股東主要透過本集團同系附屬公司天晶實業作出的貸款或墊款及獨立第三方貸款人的貸款為其經營及資本需求提供資金。

根據我們的目前及預期經營狀況，除非出現不可預見的市況，否則我們將透過銀行或獨立第三方金融機構的貸款、〔●〕、保留盈利及股本為〔●〕後的日後經營及資本需求提供資金。我們近期並無任何重大資本開支承擔。

### 本集團的現金流量

下表載列本集團於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內合併現金流量表的簡明概要。合併現金流量表的有關概要乃摘錄自本文件附錄一所載會計師報告，並須與其中所載整份財務資料（包括相關附註）一併閱讀，以瞭解更多詳情。

	截至3月31日止年度		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
經營業務所用現金淨額	(30,524)	(2,181)	(13,772)
投資業務(所用)／ 所產生現金淨額	(776)	2,776	(1,142)
融資業務所產生／ (所用)現金淨額	31,501	(838)	17,192
現金及現金等價物增加／ (減少)淨額	201	(243)	2,278
年初的現金及現金等價物	315	516	273
年末的現金及現金等價物	<u>516</u>	<u>273</u>	<u>2,551</u>

## 財務資料

### 經營業務所用現金淨額

本集團主要自物業按揭貸款的利息收入獲得經營現金流入。我們的經營所用現金流出主要用於擴大我們第一及第二物業按揭貸款的貸款組合。

截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度，本集團錄得經營現金流出，此乃由於為我們的放債業務提供資金的銀行貸款及透支根據相關會計準則被入賬列為融資業務，而授出物業按揭貸款產生的流入則被入賬列為經營業務。因此，無論本集團何時動用銀行貸款及透支（融資現金流入）所得資金擴大我們的放債業務（經營現金流出），我們均會錄得經營現金流出淨額（假設其他變量維持不變）。

截至2011年3月31日止年度，我們的經營業務所用現金淨額為30,500,000港元。儘管我們錄得除所得稅前溢利34,900,000港元，但由於我們放債業務的擴大，我們於2011年3月31日的貸款組合較截至2010年3月31日止年度增加65,100,000港元。

截至2012年3月31日止年度，我們的經營業務所用現金淨額為2,200,000港元。經營業務所用現金淨額主要是由於我們的除所得稅前溢利39,800,000港元就以下各項作出下調所致：(i)屬非現金性質且並非經營業務的投資物業錄得公平值收益6,600,000港元；(ii)應收貸款因我們放債業務的進一步擴大及我們貸款組合的相應擴大增加64,200,000港元；(iii)應付董事款項減少13,300,000港元；及(iv)應付同系附屬公司款項增加44,400,000港元。

截至2013年3月31日止年度，我們的經營業務所用現金淨額為13,800,000港元。經營業務所用現金淨額主要是由於我們的除所得稅前溢利42,400,000港元就以下各項作出下調所致：(i)屬非現金性質且並非經營業務的投資物業錄得公平值收益8,000,000港元；(ii)應收貸款因我們放債業務的進一步擴大及我們貸款組合的相應擴大增加30,300,000港元；及(iii)應付同系附屬公司款項減少14,300,000港元。

### 投資業務（所用）／所產生現金淨額

本集團主要自出售投資物業及物業、廠房及設備獲取的所得款項獲得投資業務的現金流入。投資業務所用現金流出主要用於購買物業、廠房及設備。

截至2011年3月31日止年度，我們的投資業務所用現金淨額為800,000港元。投資業務所用現金淨額主要是由於購買一項住宅物業耗資29,000,000港元，部分被出售一項投資物業獲取的銷售所得款項28,000,000港元所抵銷。

---

## 財務資料

---

截至2012年3月31日止年度，我們的投資業務所產生現金淨額為2,800,000港元，主要是由於自出售一項投資物業獲取銷售所得款項5,200,000港元，部分被添置物業、廠房及設備的影響所抵銷，此乃由於購買傢俱及裝置及租賃物業裝修分別耗資900,000港元及1,400,000港元。

截至2013年3月31日止年度，我們的投資業務所用現金淨額為1,100,000港元。投資業務所用／所產生現金淨額主要是由於添置物業、廠房及設備所致，此乃由於購買傢俱及裝置及租賃物業裝修分別耗資300,000港元及800,000港元。

### 融資業務（所用）／所產生現金淨額

融資業務所用現金流出主要是由於償還貸款及將有抵押銀行存款交予獨立第三方貸款人所致，而我們的融資業務所產生現金流入則主要是由於獲取貸款或自獨立第三方貸款人解除有抵押銀行存款所致。

截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度，我們的融資業務所產生／（所用）現金淨額分別為31,500,000港元、800,000港元及17,200,000港元。

截至2011年及2013年3月31日止年度，我們的融資業務所產生現金淨額主要是由於獲得獨立第三方貸款人的貸款淨額所致。

截至2012年3月31日止年度，我們的融資業務所用現金淨額主要是由於向獨立第三方貸款人償還貸款淨額及解除有抵押銀行存款所致。

## 財務資料

### 流動資產及負債淨額

下表載列本集團於2011年、2012年及2013年3月31日及2013年7月31日的流動資產及負債：

	於2011年 3月31日 千港元	於2012年 3月31日 千港元	於2013年 3月31日 千港元	於2013年 7月31日 千港元 (未經審核)
<b>流動資產</b>				
應收貸款	201,912	270,421	300,135	299,618
應收利息	2,977	6,799	6,315	6,039
預付款、按金及其他應收款項	734	346	781	712
應收同系附屬公司款項	70	–	–	–
應收關連公司款項	8,882	–	–	–
有抵押銀行存款	5,205	5,208	–	–
現金及現金等價物	516	273	2,551	2,952
	<u>220,296</u>	<u>283,047</u>	<u>309,782</u>	<u>309,321</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	1,217	2,105	12,053	13,985
應付同系附屬公司款項	75,679	70,037	15,699	–
應付關連公司款項	4,742	–	–	–
應付董事款項	13,333	–	–	–
應付稅項	2,256	2,788	2,575	3,299
銀行及其他借款	172,689	171,854	183,838	205,111
	<u>269,916</u>	<u>246,784</u>	<u>214,165</u>	<u>222,395</u>
流動(負債)/資產淨額	<u>(49,620)</u>	<u>36,263</u>	<u>95,617</u>	<u>86,925</u>

我們由2011年3月31日的流動負債淨額49,600,000港元轉為2012年3月31日的流動資產淨額36,300,000港元，主要是由於應收貸款增加及應收董事款項減少所致。由於市場對按揭貸款產品的需求量不斷增加，我們的放債業務及我們的貸款組合最終亦有所擴大。我們於2011年及2012年3月31日的現金及現金等價物仍保持穩定，分別為500,000港元及300,000港元。

## 財務資料

我們的流動資產淨額由2012年3月31日的36,300,000港元增加至2013年3月31日的95,600,000港元，主要是由於應收貸款增加及應付同系附屬公司款項減少所致。我們的放債業務及我們的貸款組合已進一步擴大。應付同系附屬公司款項減少是由於餘款40,000,000港元被轉讓予我們的控股股東，並於2013年3月以向我們的控股股東發行香港信貸股份的方式獲結清。我們的現金及現金等價物由2012年3月31日的300,000港元增加至2013年3月31日的2,500,000港元，主要是由於我們於該年度解除有抵押銀行存款所致。

### 債務

於〔2013年7月31日〕營業時間結束時（即就本債務聲明而言的最後實際可行日期），所有以本集團的投資物業、土地及樓宇及／或個人擔保及企業擔保作抵押，以及由我們控股股東及彼等各自的聯繫人提供抵押品並按要求償還的銀行貸款及銀行透支將於〔●〕前全部解除。應付同系附屬公司款項為無抵押，並將於最後實際可行日期前以現金方式結清。

下表載列上述計息貸款於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內及於〔2013年7月31日〕的詳情：

	於3月31日			於2013年
	2011年	2012年	2013年	7月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>銀行及其他借款</b>				
銀行貸款	133,381	136,116	147,559	146,558
銀行透支	39,308	30,738	36,279	58,553
其他借款	—	5,000	—	—
	<u>172,689</u>	<u>171,854</u>	<u>183,838</u>	<u>205,111</u>
<b>應付同系附屬公司款項</b>	<u>75,679</u>	<u>70,037</u>	<u>15,699</u>	<u>—</u>
	<u>248,368</u>	<u>241,891</u>	<u>199,537</u>	<u>205,111</u>

於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，我們的銀行及其他借款指我們向兩間香港持牌銀行及一名持牌放債人的借款。



## 財務資料

本集團於2011年、2012年及2013年3月31日及2013年7月31日動用的銀行貸款及透支分別為172,700,000港元、166,900,000港元、183,800,000港元及205,100,000港元。於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度及於2013年7月31日，我們的銀行貸款及透支乃按要求償還，並以(i)本集團於2011年、2012年及2013年3月31日及2013年7月31日持有的價值分別為76,700,000港元、78,200,000港元、70,800,000港元及70,800,000港元的投資物業；(ii)本集團於2011年、2012年及2013年3月31日及2013年7月31日持有的賬面淨值分別約為51,100,000港元、49,900,000港元、63,800,000港元及66,100,000港元的土地及樓宇；(iii)於2011年、2012年及2013年3月31日及2013年7月31日分別為數5,200,000港元、5,200,000港元、零港元及零港元的短期有抵押銀行存款；及(iv)同系附屬公司提供的企業擔保、本集團附屬公司董事及本集團同系附屬公司、董事及其親屬所持物業提供的個人擔保作抵押。所有該等企業擔保、個人擔保及我們的控股股東及彼等的聯繫人提供的抵押品將於〔●〕前解除，詳情載於本文件「與控股股東的關係」一節。於往績記錄期內，我們的銀行貸款並無被銀行要求償還。考慮到與銀行的關係、過往貸款慣例及我們銀行貸款的現有條款，董事認為我們的銀行貸款須按要求償還的風險甚微。

我們的銀行融資概無涉及與財務比率規定有關的任何契約或限制本集團進行額外債務或股本融資的任何重大契約。於最後實際可行日期，我們可供提取的未動用銀行融資為22,700,000港元。

我們於2011年、2012年及2013年3月31日及2013年7月31日的應付同系附屬公司款項分別為75,700,000港元、70,000,000港元、15,700,000港元及零港元。應付同系附屬公司款項的結餘已於最後實際可行日期前以現金方式悉數結清。

除上文所述或本文件另有披露者及集團間負債外，於〔2013年7月31日〕營業時間結束時，本集團並無擁有任何已發行且尚未償還或同意將予發行的貸款資本、定期貸款、銀行透支、承兌負債或承兌信貸、貸款及其他類似債務、債權證、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 物業權益

本集團的總部（作為其主要營業地點）位於香港金鐘金鐘道89號力寶中心二座34樓3410室。中誠達資產評值顧問有限公司（一間獨立物業估值公司）已於2013年6月30日對我們位於香港的土地或樓宇的物業權益進行估值。本集團並無租賃任何物業。與我們所擁有的物業有關的詳情，連同相關估值及估值證書載於本文件附錄三物業估值報告內。

### 外匯風險

本集團經營所用功能貨幣歷來包括港元。本集團過往並無因外匯波動而對流動資金產生任何重大經營趨勢或影響。

## 財務資料

### 關連方交易

就本文件所載關連方交易而言，董事認為，該等交易乃按一般商業條款進行。有關關連方交易的分析，除參閱本文件其他部分詳述的交易外，亦請參閱本文件附錄一所載會計師報告。

### 資產負債表外交易

本集團於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內並無訂立任何重大資產負債表外交易或安排。

### 股息及可供分派儲備

#### 股息及股息政策

截至2011年及2012年3月31日止兩個年度各年，我們並無宣派任何股息。截至2013年3月31日止年度，香港信貸自可供分派溢利中宣派股息9,000,000港元，有關股息已於最後實際可行日期前悉數派付。過往已宣派及派付的股息不應被視為本公司將於〔●〕後採納的股息政策的指標。

待〔●〕完成後，我們的股東將僅在董事會宣派時方有權收取股息。是否派發股息及股息金額多寡將由我們的董事決定，並將取決於當時的經營及盈利、資本需求及盈餘、一般財務狀況、合約限制及我們的董事認為相關的其他因素。

在上述因素的規限下，我們目前擬派付中期股息及於本公司的股東週年大會上建議，在〔●〕後可供派發予股東的股息合共佔〔●〕後每年（為免生疑慮，指由截至2014年3月31日止年度開始）溢利淨額（不包括重估投資物業公平值收益或虧損）的不少於[30.0]%

就股份宣派的現金股息（如有）將以港元派發。其他分派（如有）將以我們的董事認為合法、公平及切實可行的方法向我們的股東派付。〔●〕務請留意，過往股息分派並不代表我們日後的股息分派政策。

#### 可供分派儲備

於2013年3月31日，本公司並無任何可供分派予其股東的可供分配儲備。

## 財務資料

### 營運資金的充足性

經考慮本集團可供動用的財務資源（包括保留盈利、重續的銀行融資203,000,000港元及〔●〕的估計所得款項淨額），董事認為，本集團擁有足夠的營運資金滿足其現有需求，即可滿足本文件日期起計未來至少十二個月的需求。

### 為本集團提供的擔保

陳光南先生、陳光賢先生及我們的同系附屬公司天晶實業已為本集團獲得的銀行貸款及透支額度提供個人及企業擔保。於2011年、2012年及2013年3月31日的銀行貸款總額172,700,000港元、166,900,000港元及183,800,000港元被用於本集團營運資金。

我們於2012年3月31日的其他借款5,000,000港元乃以陳光南先生及陳光賢先生共同提供的個人擔保作抵押。

所有上述擔保將於〔●〕後解除。

### 財務風險管理

本集團面臨各種財務風險，包括市場風險（包括現金流量及公平值利率風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃集中於金融市場的不可預測性，並致力盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

#### 市場風險

本集團的利率風險來自其銀行及其他借款以及應付同系附屬公司款項。按浮動利率發放的借款令本集團面臨現金流量利率風險，該風險部分被按浮動利率持有的現金所抵銷。按固定利率發放的借款令本集團面臨公平值利率風險。實質上本集團的所有借款均按浮動利率籌集，且本集團尚未使用任何利率掉期對沖其面臨的利率風險。本集團主要透過調整客戶貸款的利率管理現金流量及公平值利率風險。

#### 信貸風險

本集團的信貸風險來自現金及現金等價物、有抵押銀行存款、應收貸款、按金及其他應收款項、應收同系附屬公司款項、應收關連公司款項及財務擔保合約。本集團設有信貸政策，並會持續監管該等信貸風險。有關詳情請參閱本文件附錄一所載會計師報告。

---

## 財務資料

---

### 流動資金風險

本集團的主要現金用於支付銀行及其他借款以及支付經營開支。我們持有足夠的現金，並有能力透過充足的承諾信貸額度進行融資。我們會進行現金流量預測，並會對本集團的流動資金需求作出滾動預測，以確保有足夠的現金滿足業務需要，同時，我們會隨時確保未提取承諾借款融資擁有足夠靈活性，以確保本集團不會違反任何借款融資的借款限額或契諾（如適用）。有關詳情請參閱本文件附錄一所載會計師報告。

### 我們於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度後的最新發展

我們繼續經營我們的放債業務，並致力擴大我們的市場份額及鞏固我們在香港放債行業的地位。截至2013年7月31日止四個月，我們錄得總營業額25,600,000港元或月均營業額6,400,000港元。上文披露的財務資料源自截至2013年7月31日止四個月的未經審核財務報表，該未經審核財務報表已由本公司的申報會計師根據香港會計師公會頒佈的香港審閱聘任準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。相較而言，截至2013年3月31日止年度，我們的總營業額為66,400,000港元或月均營業額為5,500,000港元。月均營業額增加主要是由於我們於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度後持續擴大我們的貸款組合所致。

於2013年7月31日，我們的貸款組合包括177個活躍貸款賬戶（截至期終仍有結餘），結餘約為333,900,000港元。截至2013年7月31日止四個月，我們物業按揭貸款的平均年利率仍維持在22.8%不變，而於截至2013年3月31日止年度的平均年利率則為[22.7]%

### 無重大不利變動

董事確認，自2013年3月31日（即本集團最近期經審核合併財務報表的編製日期）至本文件日期，本集團的財務或貿易狀況或前景並無任何重大不利變動。

## 未來計劃

---

### 未來計劃及前景

有關未來計劃的詳情，請參閱本文件「業務－我們的業務策略」一節。

〔●〕

敬啟者：

本所（以下簡稱「我們」）謹此就香港信貸集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）的財務資料提呈報告，此等財務資料包括於2011年、2012年及2013年3月31日的匯總財務狀況表、貴公司於2013年3月31日的財務狀況表，以及截至2011年、2012年及2013年3月31日止各年度（「有關期間」）的匯總全面收入表、匯總權益變動表及匯總現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。此等財務資料由 貴公司董事編製以供收錄於 貴公司於2013年〔●〕月〔●〕日刊發的文件附錄一下文的第I至第III節內。

貴公司於2013年2月6日根據開曼群島公司法第22章（1961年第三項法例，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據於〔●〕年〔●〕月〔●〕日完成的集團重組（詳情見下文第II節附註2「集團重組」）， 貴公司已成為現時組成 貴集團各附屬公司的控股公司（「重組」）。

於本報告日期， 貴公司於其附屬公司中所擁有的直接及間接權益載列於下文第II節附註2。該等公司均為私人公司，或如在香港以外地方註冊成立，擁有大致上與香港註冊成立的私人公司相同的特徵。

由於 貴公司新近註冊成立，且自註冊成立日以來，除重組外並無涉及任何重大業務交易，故並無編製經審核財務報表。於本報告日期，現時組成 貴集團的其他公司的經審計財務報表（有法定審計規定）已根據其註冊成立地的相關公認會計原則編製。此等公司的法定核數師詳情載於第II節附註2。

貴公司董事已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）發佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製現時組成 貴集團的 貴公司及其附屬公司於有關期間的匯總財務報表（「相關財務報表」）。 貴公司董事負責根據香港財務報告準則編製真實而公允的相關財務報表。按照我們與 貴公司另行訂立之業務約定書；我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則（「香港審計準則」），審計相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表編製且無作出任何調整，並按下文第II節附註3所載基準呈列。

### 董事就財務資料的責任

貴公司董事負責根據下文第II節附註3所載呈列基準及香港財務報告準則編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映，及落實其認為編製財務資料所必要的內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 申報會計師的責任

我們的責任是就財務資料發表意見並將意見報告給 閣下。我們已按照香港會計師公會頒佈的〔●〕執行我們的程序。

### 意見

吾等認為，就本報告而言及基於下文第II節附註3所載基準的財務資料已真實而公平地反映 貴公司於2013年3月31日的事務狀況以及 貴集團於2011年、2012年及2013年3月31日的匯總事務狀況，以及 貴集團於截至該等日期止的有關期間的匯總業績和現金流量。

(I) 貴集團的財務資料

以下為由 貴公司董事編製並按下文附註3所載基準呈列的 貴集團於2011年、2012年及2013年3月31日以及截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度各年的財務資料（「財務資料」）。

(A) 匯總財務狀況表

		於3月31日		
	附註	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	8	51,168	51,967	66,165
投資物業	9	76,704	78,183	70,770
應收貸款	11	20,361	16,051	16,653
<b>非流動資產總額</b>		<b>148,233</b>	<b>146,201</b>	<b>153,588</b>
<b>流動資產</b>				
應收貸款	11	201,912	270,421	300,135
應收利息	12	2,977	6,799	6,315
預付款、按金及 其他應收款項	13	734	346	781
應收同系附屬公司款項	30(b)(i)	70	–	–
應收關聯公司款項	30(b)(ii)	8,882	–	–
已抵押銀行存款	14	5,205	5,208	–
現金及現金等價物	15	516	273	2,551
<b>流動資產總額</b>		<b>220,296</b>	<b>283,047</b>	<b>309,782</b>
<b>資產總額</b>		<b>368,529</b>	<b>429,248</b>	<b>463,370</b>



附錄一

會計師報告

		於3月31日		
	附註	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
<b>權益</b>				
<b>貴公司權益持有人</b>				
<b>應佔資本及儲備</b>				
聯合資本	16	10,020	60,030	100,040
保留盈利		84,697	118,519	145,333
<b>權益總額</b>		<u>94,717</u>	<u>178,549</u>	<u>245,373</u>
<b>負債</b>				
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	18	1,217	2,105	12,053
應付同系附屬公司款項	30(b)(i)	75,679	70,037	15,699
應付關聯公司款項	30(b)(ii)	4,742	–	–
應付董事款項	30(b)(iii)	13,333	–	–
應付稅項		2,256	2,788	2,575
銀行及其他借款	19	172,689	171,854	183,838
<b>流動負債總額</b>		<u>269,916</u>	<u>246,784</u>	<u>214,165</u>
<b>非流動負債</b>				
遞延所得稅負債	20	3,896	3,915	3,832
<b>非流動負債總額</b>		<u>3,896</u>	<u>3,915</u>	<u>3,832</u>
<b>負債總額</b>		<u>273,812</u>	<u>250,699</u>	<u>217,997</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>368,529</u>	<u>429,248</u>	<u>463,370</u>
<b>流動(負債)/資產淨額</b>		<u>(49,620)</u>	<u>36,263</u>	<u>95,617</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>98,613</u>	<u>182,464</u>	<u>249,205</u>

(B) 貴公司的財務狀況表

	附註	於2013年 3月31日 千港元
<b>權益</b>		
<b>貴公司權益持有人應佔權益</b>		
股本	16	—
累計虧損		<u>(6)</u>
<b>權益總額</b>		<u>(6)</u>
<b>流動負債</b>		
應付附屬公司款項	17	<u>6</u>
<b>負債總額</b>		<u><u>6</u></u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><u>—</u></u>
<b>流動負債淨額</b>		<u><u>(6)</u></u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u><u>(6)</u></u>

(C) 匯總全面收入表

	附註	截至3月31日止年度		
		2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
收益	21	34,749	57,166	66,420
其他收入	21	2,608	2,386	2,032
投資物業重估的				
公平值盈利	9	11,508	6,629	7,950
行政開支	22	(8,315)	(15,349)	(24,567)
融資成本	24	<u>(5,618)</u>	<u>(11,041)</u>	<u>(9,469)</u>
除稅前溢利		34,932	39,791	42,366
所得稅開支	25	<u>(3,794)</u>	<u>(5,969)</u>	<u>(6,552)</u>
貴公司權益持有人 應佔的年度溢利及 全面收入總額		<u>31,138</u>	<u>33,822</u>	<u>35,814</u>
貴公司權益持有人 應佔每股盈利				
— 基本及攤薄	26	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
股息	27	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,000</u>

(D) 匯總權益變動表

	附註	聯合資本 千港元	保留盈利 千港元	合計 千港元
於2010年4月1日的結餘		10,020	53,559	63,579
全面收入				
年度溢利		<u>—</u>	<u>31,138</u>	<u>31,138</u>
於2011年3月31日的結餘		<u>10,020</u>	<u>84,697</u>	<u>94,717</u>
於2011年4月1日的結餘		10,020	84,697	94,717
全面收入				
年度溢利		—	33,822	33,822
與擁有人的交易				
擁有人出資	16	<u>50,010</u>	<u>—</u>	<u>50,010</u>
於2012年3月31日的結餘		<u>60,030</u>	<u>118,519</u>	<u>178,549</u>
於2012年4月1日的結餘		60,030	118,519	178,549
其他全面收入				
年度溢利		—	35,814	35,814
與擁有人的交易				
宣派股息	27	—	(9,000)	(9,000)
擁有人出資	16	<u>40,010</u>	<u>—</u>	<u>40,010</u>
於2013年3月31日的結餘		<u>100,040</u>	<u>145,333</u>	<u>245,373</u>

附錄一

會計師報告

(E) 匯總現金流量表

	附註	截至3月31日止年度		
		2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
<b>經營業務產生的現金流量</b>				
經營(所用)／所產生現金	28	(21,087)	14,278	2,545
已付利息		(5,618)	(11,041)	(9,469)
已付香港利得稅		(3,819)	(5,418)	(6,848)
經營業務所用現金淨額		<u>(30,524)</u>	<u>(2,181)</u>	<u>(13,772)</u>
<b>投資業務產生的現金流量</b>				
購買物業、廠房及設備		(29,024)	(2,395)	(1,154)
出售物業、廠房及設備 所得款項		243	—	—
出售投資物業所得款項		28,000	5,150	—
已收利息		5	21	12
投資業務(所用)／所產生 現金淨額		<u>(776)</u>	<u>2,776</u>	<u>(1,142)</u>
<b>融資業務產生的現金流量</b>				
償還銀行及其他借款		(104,039)	(26,885)	(111,357)
新增銀行及其他借款 所得款項		135,545	26,050	123,341
已抵押銀行存款 (增加)／減少		(5)	(3)	5,208
融資業務所產生／(所用) 現金淨額		<u>31,501</u>	<u>(838)</u>	<u>17,192</u>
<b>現金及現金等價物</b>				
增加／(減少)淨額		201	(243)	2,278
年初的現金及現金等價物		315	516	273
年末的現金及現金等價物	15	<u>516</u>	<u>273</u>	<u>2,551</u>

## (II) 財務資料附註

### 1 一般資料

貴公司於2013年2月6日根據開曼群島公司法第22章（1961年第三項法例，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為一間投資控股公司。貴公司及現時組成貴集團的附屬公司（「貴集團」）主要於香港從事提供物業按揭貸款的放債業務（「〔●〕業務」）。

貴公司的最終控股公司為Tin Ching Holdings Limited（「Tin Ching」），Tin Ching於1996年7月10日在英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立。

### 2 集團重組

為籌備〔●〕，Tin Ching進行了集團重組（「重組」），據此，參與〔●〕業務的公司被轉讓予貴公司。以下為有關重組的事項：

- (a) 於2013年2月6日，HKF Overseas Limited（「HKF Overseas」）於英屬處女群島註冊成立為有限公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股無面值的股份。註冊成立之後，佔HKF Overseas全部已發行股份100%的10股股份，按每股1美元配發及發行予Tin Ching。
- (b) 貴公司於2013年2月6日在開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。1,000,000股新股份以零代價按面值發行予Tin Ching。
- (c) 於2013年9月4日，通過增設額外9,962,000,000股每股面值0.01港元的股份，貴公司的法定股本增加至100,000,000港元。
- (d) 於2013年9月9日，Tin Ching將其於溢藝有限公司、福亞投資有限公司及東方信貸財務有限公司的100%股權，以及分別於香港信貸財務有限公司及維卓投資有限公司的99.9%及99%的股權，以股份互換的方式轉讓予HKF Overseas（「首次轉讓」）。
- (e) 於2013年9月9日，Nitto International Development Limited應Tin Ching的要求，將其分別於香港信貸財務有限公司及維卓投資有限公司的0.1%及1%的股權，以股份互換的方式轉讓予HKF Overseas（「二次轉讓」）。首次轉讓及二次轉讓的代價為HKF Overseas配發及發行合共9,990股新股份及上文(a)項所述的10股已配發股份，並由Tin Ching入賬列為繳足。
- (f) 於2013年9月9日，貴公司按面值向Tin Ching配發1,000,000股每股面值0.01港元的繳足普通股，用於交換HKF Overseas（Tin Ching當時的全資附屬公司）的全部權益。
- (g) 於2013年9月9日，本公司與Tin Ching訂立換股協議，據此，本公司向Tin Ching收購HKF Overseas的全部已發行股本，代價以(i)將上文(b)段所述的1,000,000股股份以繳足股款方式按面值入賬；及(ii)於2013年9月9日以面值向Tin Ching配發及發行1,000,000股本公司入賬列為繳足的新股份的方式支付。

## 附錄一

## 會計師報告

在完成重組後及截至本報告日期，貴公司於下列附屬公司擁有直接或間接權益：

附屬公司 名稱	註冊成立 日期	註冊成立 地點	已發行 及繳足 資本／註冊 資本	貴公司 持有的 實際 權益	主要 業務	法定核 數師名稱 (附註)		
						2011年	2012年	2013年
直接持有：								
HKF Overseas Limited	2013年 2月6日	英屬 處女群島	10,000股每股 1美元的無 面值股份	100%	投資 控股	不適用	不適用	不適用
間接持有：								
福亞投資 有限公司	1999年 5月21日	香港	10,000股 每股1港元 的股份	100%	物業 投資 控股	(b)	(b)	(a)
維卓投資 有限公司	1996年 3月5日	香港	10,000股 每股1港元 的股份	100%	物業 投資 控股	(c)	(c)	(a)
香港信貸財務 有限公司	1996年 12月9日	香港	100,000,000股 每股1港元 的股份	100%	放債	(a)	(a)	(a)
溢藝有限公司	2011年 11月18日	香港	10,000股 每股1港元 的股份	100%	廣告 代理	不適用	不適用	(a)
東方信貸財務 有限公司	2012年 9月3日	香港	10,000股 每股1港元 的股份	100%	暫無 營業	不適用	不適用	不適用

現組成 貴集團的所有公司均已採納3月31日為財政年度的年結算日，除福亞投資有限公司於有關期間呈列截至2011年2月28日止年度、截至2012年3月31日止十三個月及截至2013年3月31日止年度的經審核財務報表外。

附註：

(a) 羅兵咸永道會計師事務所，香港執業會計師。

(b) 衛亞會計師事務所有限公司，香港執業會計師。

(c) 嘉信會計師事務所有限公司，香港執業會計師。

(不適用) 由於該等公司新近註冊成立，毋須遵守法定審核要求，或 貴公司的註冊成立地點並無法定審核要求，故該等公司並無刊發經審核財務報表。

### 3 呈列基準

緊接重組前及緊隨重組後，〔●〕業務由Tin Ching持有。〔●〕業務主要透過香港信貸財務有限公司進行。根據重組，〔●〕業務已轉讓予 貴公司並由 貴公司持有。 貴公司在重組前並無涉及任何其他業務，故不符合業務的定義。重組僅為〔●〕業務的重組，並未變動該業務的管理，且最終控股公司維持不變。因此，現時組成 貴集團的公司於所有呈列期間的匯總財務資料按最終控股公司上市業務的賬面值呈列。就本報告而言， 貴集團的財務資料已根據香港會計師公會頒佈的〔●〕的原則為基準編製。

## 4 重大會計政策概要

編製財務資料所採用的主要會計政策載於下文。除另有註明外，該等政策已貫徹應用於呈列的所有年度。

編製財務資料已應用主要會計政策。除另有註明外，該等政策已貫徹應用於有關期間。財務資料已根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）按歷史成本慣例編製，並經按公平值列賬的投資物業重估所修訂。

### 4.1 編製基準

按照香港財務報告準則編製財務資料需要使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用 貴集團會計政策的過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜性的範疇，或假設及估計對財務資料而言有重大影響的範疇於下文附註6披露。

截至本報告日期，香港會計師公會已頒佈若干新訂準則及現有準則的修訂，惟於2013年4月1日或之前開始的財政年度尚未生效且並無提早採用。與 貴集團相關的新訂準則及修訂如下：

- 香港會計準則第1號修訂本有關其他全面收入的「財務報表呈列」。該項修訂的主要變化結果為，要求實體根據列入「其他全面收入」（其他全面收入）的項目隨後會否可重新分類（重新分類調整）至損益而將其進行組別分類。該修訂並無強調哪些項目列入其他全面收入。預計該項修訂不會對 貴集團產生重大影響。
- 香港財務報告準則第13號「公平值計量」，旨在透過提供公平值的精確定義及公平值計量的單一來源以及適用於各香港財務報告準則的披露規定，使之較為一致及降低複雜程度。該要求並無擴大公平值會計的使用，但就當該準則已獲香港財務報告準則規定或准許使用時應如何應用提供了指引。預計該項新準則不會對 貴集團產生重大影響。
- 香港會計準則第19號「僱員福利」，於2011年6月修訂。修訂如下：即時確認所有過往服務成本；及以淨利息金額（按照貼現率計算界定福利負債（資產）淨額得出）取代計劃資產的利息成本和預期回報。預計該項修訂不會對 貴集團產生重大影響。
- 香港財務報告準則第9號「金融工具」，闡述金融資產及金融負債的分類、計量及確認。香港財務報告準則第9號於2009年11月及2010年10月頒佈。該準則取代了香港會計準則第39號中與金融工具分類及計量相關的部份。香港財務報告準則第9號規定金融資產分類為兩個計量類別：按公平值計量類別及按攤銷成本計量類別，並於初步確認時釐定。分類視乎實體管理其金融工具的業務模式及該工具的合約現金流量特徵而定。就金融負債而言，該準則保留了香港會計準則第39號的大部份規定。主要變動為，倘金融負債選擇以公平值列賬，除非造成會計錯配，否則由實體本身信貸風險而產生的公平值變動部份於其他全面收入而非收益表入賬。管理層目前正評估該等新訂準則及現有準則的修訂的影響，但尚未明確該等新訂準則及修訂是否會對 貴集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。
- 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」，以現有原則為基礎，確定將控制權的概念作為釐定實體是否須計入母公司綜合財務報表的因素。該準則提供額外指引，在難以評估的情況下協助釐定控制權。預計該項新準則不會對 貴集團產生重大影響。



## 4.2 綜合

### 4.2.1 附屬公司

附屬公司指 貴集團有權控制其財務及營運政策，且所持股權通常佔其過半數投票權的所有公司（包括特殊目的實體）。於評估 貴集團是否控制另一實體時，會考慮現時可行使或可轉換的潛在投票權的存在及影響。當 貴集團持有一間實體少於50%投票權，但被視為因實際控制權而可管控其財政及營運政策，其亦會認定擁有控制權。實際控制權可在加強少數股東權利或股東間合約條款等情況下產生。

於附屬公司控制權轉讓至 貴集團當日起，附屬公司會被全面綜合入賬，並在控制權終止時停止匯總入賬。

集團內公司間交易、結餘、收入與集團公司間交易的開支對銷。被確認為資產的集團內公司間交易所產生的盈虧亦會對銷。附屬公司的會計政策已作出必要變動，以確保與 貴集團採納的政策一致。

### 4.2.2 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃以成本減減值入賬。成本亦包括投資直接應佔費用。附屬公司的業績按已收及應收股息計入 貴公司賬內。

當收到該等投資的股息時，而股息超過附屬公司在宣派股息期間的全面收入總額，或獨立財務報表的投資賬面值超過被投資方淨資產（包括商譽）在匯總財務報表內的賬面值時，則必須對有關投資進行減值測試。

## 4.3 分部呈報

經營分部的呈報方式與向主要營運決策者所提供的內部呈報一致。主要營運決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，並已被識別為現時組成 貴集團的實體的執行董事，制定策略性決策。

## 4.4 外幣換算

### 功能及呈列貨幣

貴集團各實體的財務資料所包括的項目，乃按有關實體經營所在的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。財務資料以 貴公司的功能貨幣及 貴集團的呈報貨幣港元呈列。

## 4.5 物業、廠房及設備

土地及樓宇主要包括辦公室及董事的居住物業。被分類為融資租賃的租賃土地及所有其他物業、廠房及設備按過往成本減折舊列賬。過往成本包括收購該等項目直接產生的開支。

僅在有關項目的未來經濟利益將流向 貴集團，而該項目的成本能可靠計量時，其後成本方計入資產的賬面值或確認為個別資產（如適用）。替換部份的賬面值會被取消確認。所有其他維修及保養費用會於其產生的財務期間在匯總全面收入表中扣除。

物業、廠房及設備的折舊乃採用直線法於其估計可使用年限內按成本分配至剩餘價值，詳情如下：

— 土地及樓宇	40–50年
— 辦公設備	4年
— 傢俬及裝置	4年
— 租賃物業裝修	4年

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末進行檢討及調整（如適用）。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，資產的賬面值隨即會被撇減至其可收回金額（見附註4.7）。

出售所得的盈虧以比較所得款項及賬面值的方式釐定，並於匯總全面收入表中確認。

#### 4.6 投資物業

投資物業（主要包括租賃土地及樓宇）乃持作賺取長期租金或資本增值或兩者兼備，而非由本集團佔用。投資物業初步按其成本（包括相關交易成本及借貸成本（如適用））計量。於初步確認後，投資物業乃按公平值列賬，即於各報告日期由外聘估值師釐定的公開市場價值。公平值乃按活躍市價得出，並就特定資產的性質、地點或環境的任何差異作出調整（倘需要）。倘並無此項資料，貴集團會使用其他估值方法，如於較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測。公平值變動乃於匯總全面收入表入賬列作「投資物業重估的公平值盈利／（虧損）」。

#### 4.7 非金融資產減值

具有無限可使用年期的資產（如商譽或尚未使用的無形資產）無須攤銷，但須每年進行減值測試。當有事件發生或情況變動顯示賬面值可能無法收回，則須對應攤銷的資產應進行減值檢討。減值虧損乃按資產賬面值超出其可收回金額的差額予以確認。可收回金額為資產公平值減出售成本和使用價值兩者之中較高者。在減值評估時，資產按獨立可識別現金流（現金產生單位）中的最低水平作分類。對於出現減值的非金融資產（商譽除外），須於各報告日期就減值是否可以回撥進行檢討。

#### 4.8 金融資產

貴集團將其金融資產分類為貸款及應收款項。分類視乎金融資產被收購的目的而定。管理層於初步確認時釐定其金融資產的分類。

貸款及應收款項為沒有活躍市場報價並具固定或可釐定收款金額的非衍生金融資產。該等金融資產計入流動資產，但若到期日超過報告期末後12個月，則分類為非流動資產。貴集團的貸款及應收款項包括匯總財務狀況表內的應收貸款、應收同系附屬公司款項、應收關聯公司款項、應收利息、存款及其他應收款項以及現金及現金等價物（見附註4.11、4.12、4.13及4.14）。

常規購買及銷售金融資產於交易日（貴集團實施購買或銷售資產的當日）確認。當自投資收取現金流的權利屆滿或被轉讓及貴集團已轉讓擁有權的大部份風險及回報時，方會取消確認金融資產。貸款及應收款項隨後會以實際利率法按攤銷成本入賬。

#### 4.9 抵銷金融工具

倘有可合法執行權利抵銷已確認金額及有意以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債時，金融資產及負債將予抵銷，有關款項淨額則於匯總財務狀況表內呈報。

#### 4.10 按攤銷成本列賬的金融資產減值

對於按攤銷成本列賬的資產，貴集團於各報告期末評估是否有客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產經已減值。僅於有客觀證據證明於初步確認資產後發生的一宗或多宗事件導致減值出現（「虧損事件」），且一宗或多宗虧損事件對該項金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量的影響能被可靠估計時，方會產生該項金融資產或該組金融資產的減值及減值虧損。

貴集團用於釐定減值虧損的客觀證據的標準包括：

- (a) 借款人出現嚴重財務困難；
- (b) 違約，如逾期交付或拖欠利息或本金；
- (c) 貴集團就借款人因經濟或法律理由而出現財務困難給予借款人在一般情況下放款人不予考慮的優惠條件；
- (d) 借款人可能破產或進行其他財務重組；
- (e) 因財務困難而導致該項金融資產失去活躍市場；或
- (f) 可觀察的資料顯示，某一組合金融資產自初步確認入賬後，其估計未來現金流量出現重大跌幅，儘管未能確認有關跌幅是來自組別內的哪項個別金融資產，可觀察的資料包括：
  - (i) 組別內借款人的付款狀況出現不利變動；
  - (ii) 與組別內資產拖欠情況與有關的國家或當地經濟狀況。

貴集團首次評估是否存在減值的客觀證據。

就貸款及應收款項而言，虧損金額乃按資產賬面值與按金融資產原實際利率折現的估計未來現金流量（不包括並未產生的未來信貸虧損）的現值的差額計量。該資產的資產賬面值會被扣減，而虧損金額乃於損益表內確認。倘貸款按浮動利率計息，則計量任何減值虧損的貼現率為根據合約釐定的即期實際利率。倘有實際需要，貴公司可採用觀察所得市價按工具的公平值計量減值。

倘於其後期間，減值虧損金額減少，而減少乃客觀地與於確認減值後發生的事件有關（如債務人的信貸評級改善），撥回過往確認的減值虧損於匯總全面收入表內確認。

#### 4.11 應收貸款

應收貸款主要為在日常業務過程中給予客戶的物業按揭貸款。如果預計應收貸款於一年或更短時間內收回，則被分類為流動資產。否則，呈列為非流動資產。

應收貸款初始按公平值確認，隨後以實際利率法，按攤銷成本減減值撥備計量。

#### 4.12 應收利息

應收利息主要為在日常業務過程中給予客戶的物業按揭貸款所產生的利息。如果預計其他應收款項於一年或更短時間內收回，則被分類為流動資產。否則，呈列為非流動資產。

應收利息初始按公平值確認，隨後以實際利率法，按攤銷成本減減值撥備計量。

#### 4.13 預付款、按金及其他應收款項

預付款、按金及其他應收款項初始按公平值確認，隨後以實際利率法，以攤銷成本減減值撥備計量。

#### 4.14 現金及現金等價物

於匯總現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金、於銀行的活期存款，以及其他高流動性短期投資（在購入後三個月內到期）。若銀行透支構成 貴集團現金管理不可或缺之一部份，於編製匯總現金流量表時計入現金及現金等價物。在匯總財務狀況表內，銀行透支計入流動負債下的「銀行及其他借款」。

#### 4.15 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為日常業務過程中向供應商購買服務而應付的金額。若於一年或以內到期，則應付賬款分類為流動負債。否則，應付賬款呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初始按公平值確認，隨後以實際利率法按攤銷成本計量。

#### 4.16 借款

借款初始按公平值扣除所產生的交易成本確認，隨後按攤銷成本入賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值之間的任何差額以實際利率法在借款期間於匯總全面收入表中確認。

在貸款將很有可能部份或全部提取的情況下，設立貸款融資所支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款時發生。若並無跡象顯示該貸款將很有可能部份或全部提取，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

除非 貴集團具有無條件權利將負債的結算遞延至報告期完結後最少12個月，否則借款歸類為流動負債。

#### 4.17 借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產（指必須經一段長時間處理以作其擬定用途或銷售的資產）的一般及特定借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

所有其他借款成本在產生期內於損益中確認。

#### 4.18 即期及遞延所得稅

期內的稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項於匯總全面收入表中確認，惟倘稅項與其他全面收入中確認或直接於權益中確認的項目有關則除外。

##### (a) 即期所得稅

即期所得稅開支按報告期末 貴集團經營並產生應課稅收入所在的國家已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層定期檢討報稅表中對於有關須詮釋的適用稅務規例的立場。管理層亦根據預期須向稅務機關支付的數額建立適當的撥備。

(b) 遞延所得稅

**基準內差異**

遞延所得稅以負債法按資產及負債的稅基與匯總財務報表所呈列的賬面值的暫時差額確認。然而，倘遞延稅項負債源自商譽的首次確認，則不予以確認；若遞延所得稅源自一項交易（業務匯總除外）中資產或負債的首次確認，而交易時並不影響會計及應課稅損益，則遞延所得稅不會入賬。遞延所得稅採用按報告期末前已頒佈或實質頒佈的稅率（及法例）釐定，預期該等稅率（及法例）在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債獲清償時適用。

僅於未來有應課稅溢利可供抵銷暫時差額的情況下，方確認遞延所得稅資產。

**基準外差異**

於附屬公司及聯屬公司投資產生的暫時差額將會計提遞延所得稅撥備，惟倘 貴集團可控制撥回暫時差額的時間，且該暫時差額可能不會在可見將來撥回則除外。

(c) 抵銷

當有法定可執行權力將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅，而實體有意以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

**4.19 僱員福利**

(a) 僱員假期權利

僱員享有的年假乃於向僱員提供年假時確認。已就截至報告日因僱員提供的服務產生的年假的估計負債計提撥備。僱員的病假及產假權利於請假時方予以確認。

(b) 退休金責任

貴集團為香港僱員設有定額供款計劃。 貴集團按強制、合約或自願基準向受託人管理的退休金供款。本集團於支付供款後，再無其他付款責任。供款於到期時確認為僱傭成本。預付供款確認為資產，惟以退回現金或可扣減日後付款金額為限。

**4.20 撥備**

倘 貴集團現時因過往事件而涉及法律或推定責任，而履行責任可能須耗用資源，且金額已被可靠估計，則確認撥備。不會就未來經營虧損確認撥備。

倘有多項同類責任，會整體考慮責任類別以釐定履行責任時可能耗用的資源。即使在同一責任類別所涉及任何一個項目相關的資源流出可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按預期履行責任所需開支以除稅前比率（反映當時市場對該責任特定的貨幣時間值及風險的評估）的現值計量。隨時間產生的撥備增加會被確認為利息開支。

#### 4.21 收益確認

收益由 貴集團於日常業務過程中就銷售服務而已收或應收代價的公平值組成。

貴集團於收益金額能可靠計量，且未來經濟利益可能流入實體並已符合下述 貴集團各業務活動的特定條件時確認收益。

##### (a) 利息收入

利息收入以實際利率法確認及列支。倘貸款及應收款項出現減值， 貴集團將其賬面值減至可收回金額，即估計的未來現金流量按工具的原實際利率貼現，並繼續將貼現計算為利息收入。已減值貸款及應收款項的利息收入按原實際利率確認。

##### (b) 租金收入

投資物業的租金收入在整個租賃期間按直線法於匯總全面收入表內確認。

#### 4.22 租賃

由出租人保留擁有權的大部份風險及回報的租賃會被分類為經營租賃。經營租賃付款（扣除出租人給予的任何優惠）在整個租賃期間按直線法於匯總全面收入表內扣除。

由 貴集團保留絕大部份擁有權風險及回報的物業、廠房及設備租賃被分類為融資租賃。融資租賃按租賃物業公平值與最低租賃付款現值的較低者於租賃開始時予以資本化。

每項租金均分攤為負債及融資費用。相應租賃責任在扣除融資費用後計入其他長期應付款內。融資成本的利息部份於租賃期內在收入表內扣除，使融資費用與每個期間的負債餘額之比為常數定期利率。購入持作融資租賃的物業、廠房及設備於相關資產的使用年期與租賃期限之較短者內予以折舊。

#### 4.23 聯合資本

普通股被分類為權益。發行新股直接應佔的新增成本於權益中呈列為所得款項的減少（扣除稅項）。

#### 4.24 股息分派

分派予 貴公司股東的股息於 貴公司股東批准股息的期間內的 貴集團財務資料內確認為負債。

#### 4.25 財務擔保合約

財務擔保合約是指發行人須就某指定債務人未能根據債務工具的條款支付到期債務時須向合約持有人支付指定款項以償付其損失的合約。該等財務擔保乃代表附屬公司或聯營公司授予銀行、金融機構及其他團體以擔保其貸款、透支及其他銀行信貸。

財務擔保初步按擔保提供之日的公平值於財務報表中確認。於簽訂擔保合約時，財務擔保的公平值為零，因所有擔保均經公平協商議定且溢價的價值按相當於擔保債務的價值而議定。有關未來溢價的應收款項不予確認。初步確認後， 貴公司於該項擔保下的負債按初始金額減根據香港會計準則第18號已確認

的費用攤銷與償付擔保債務所需金額的最佳估計的較高者計量。該等估計乃根據類似交易經驗及過往虧損歷史並輔以管理層的判斷而釐定。所賺取的費用收入按直線法於擔保期間內確認。擔保責任的任何增加於匯總全面收入表確認為其他營運開支。

## 5 財務風險管理

### 5.1 財務風險因素

貴集團的經營令其面臨多項財務風險：市場風險（包括現金流量及公平值利率風險）、信貸風險及流動資金風險。貴集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，並致力減低對貴集團財務表現的潛在不利影響。

#### (a) 市場風險－現金流量及公平值利率風險

貴集團的利率風險源自其銀行及其他借款（附註19）及應付同系附屬公司的款項（附註30(b)(i)）。按浮動利率發放的借款令貴集團面臨現金流量利率風險，而按浮動利率持有的現金部份抵銷該風險。按固定利率發放的借款則令貴集團面臨公平值利率風險。貴集團幾乎所有借款均按浮動利率發放，且貴集團並無使用任何利率掉期對沖其利率風險。貴集團主要透過調整授予客戶的貸款利率管理其現金流量及公平值利率風險。

於2011年、2012年及2013年3月31日，若市場利率升值／貶值1%，在其他變量保持不變的前提下，主要由於浮動利率借款的利息開支增加／減少，會導致貴集團於截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度的稅後溢利將分別減少／增加約1,442,000港元、1,393,000港元及1,535,000港元。

#### (b) 信貸風險

貴集團的信貸風險主要源自現金及現金等價物、已抵押銀行存款、應收貸款、應收利息、按金及其他應收款項、應收同系附屬公司款項、應收關聯公司款項及財務擔保合約。管理層已實施信貸政策，而該等信貸風險會被持續監察。相關結餘的賬面值代表貴集團就下述金融資產而面臨的最大信貸風險：

	3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
應收貸款 (附註11)	222,273	286,472	316,788
應收利息 (附註12)	2,977	6,799	6,315
存款及其他應收款項 (附註13)	167	346	444
應收同系附屬公司款項 (附註30(b)(i))	70	–	–
應收關聯公司款項 (附註30(b)(ii))	8,882	–	–
已抵押銀行存款 (附註14)	5,205	5,208	–
現金及現金等價物 (附註15)	516	273	2,551
	<u>240,090</u>	<u>299,098</u>	<u>326,098</u>
財務擔保合約 (附註31)	<u>28,592</u>	<u>27,653</u>	<u>26,713</u>

於2011年、2012年及2013年3月31日，貴集團的所有應收貸款均未逾期亦未減值。

於2011年、2012年及2013年3月31日，分別為1,478,000港元、4,212,000港元及3,095,000港元的應收利息已逾期但尚未減值。該等款項涉及多個並無違約記錄的第三方客戶。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大改變，且各項本金尚未逾期，及逾期利息仍獲其抵押品以各自現行市價計算的公平值全額抵押，故 貴公司董事認為毋須就個別貸款作出減值撥備。因此，結餘仍視為可全數收回。

於2011年、2012年及2013年3月31日， 貴集團大多數銀行現金及定期存款均存於香港境內的大型金融機構， 貴集團管理層相信該等機構具有高度的信貸質素。此外，管理層對應收關聯方款項及財務擔保合約的可收回性進行定期評估，預計不會因相關對手方不履行責任而遭受任何損失。

於提供標準的支付條款及條件之前， 貴集團會管理與分析其各個新客戶及現有客戶的信貸風險。若無獨立的評級，則風險管控評估客戶的信貸質素，同時考慮客戶的財務狀況、過往表現及其他因素。 貴集團以物業質押的形式就應收貸款持有抵押品。大多數抵押品為住宅物業、商用物業及工業物業，且全部抵押品均位於香港境內。基於客戶提供的抵押品價值或根據董事設定的限額而進行的內外部評級設定個別風險限額。信貸限額的使用受到常規監控。根據 貴集團信貸評級系統，應收貸款及其各自應收利息的信貸質素分類如下：

	3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
履約	225,250	293,271	323,103
呆賬	—	—	—
虧損	—	—	—
	<u>225,250</u>	<u>293,271</u>	<u>323,103</u>

若本金及／或利息還款逾期超過3個月，而抵押品按現行市價計算的公平值未必足夠全數抵償本金、應計利息及／或未來利息， 貴集團視該應收貸款為呆賬。若本金及／或利息還款逾期超過6個月，且悉數收回本金及／或利息已不大可能， 貴集團視應收貸款為虧損。經計及抵押品按現行市價計算的公平值不足抵償應收貸款， 貴集團估計並確認應收貸款的減值虧損為「呆賬」或「虧損」。鑒於所有本金均未逾期，而抵押品按現行市價計算的公平值足夠全數抵償逾期超過3個月的利息，因此，於2011年、2012年及2013年3月31日，概無貸款及應收利息的呆賬或虧損。

貴集團亦通過綜合所有信貸風險特徵類似的應收款項，對應收貸款進行整體評估，以及基於過往的減值率對所有應收貸款進行減值檢討。有關期間的過往減值率為零，故董事認為於2011年、2012年及2013年3月31日的整體減值虧損為零。

總體而言，貸款部職員按月向 貴公司管理層提交計提的撥備金額。

於截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度，五大客戶的銷售額分別約佔 貴集團收益的26%、30%及31%，分別約佔2011年、2012年及2013年3月31日的應收抵押貸款結餘總額的16%、33%及25%。

對於所有物業抵押， 貴集團授予貸款的貸款對估值比率不超過估值報告呈報的物業價值的70%；倘為第二物業抵押，則借貸總額（ 貴集團貸款加上第一抵押貸款）不得超過相關物業價值的70%。董事定期召開會議，檢討貸款對估值比率。經參考物業的估計市值，董事認為，源自應收貸款的信貸風險乃由持作抵押品的物業大幅緩解。 貴集團維持各項貸款及應收利息的金額始終低於各自抵押品按現行市價計算的公平值總額。



(c) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理指維持充足的現金及獲得充足的承諾信貸融資。管理層進行現金流量預測。貴集團監控其對貴集團流動資金需求作出的滾動預測，確保有足夠的資金應付營運資金需求，同時於任何時間均維持足夠靈活性的未提取承諾借款融資，以確保貴集團不會違反其任何借款融資的借款限額或契諾（如適用）。該等預測乃計及貴集團的債務融資計劃、契諾合規情況、內部財務狀況利率目標遵守及（如適用）外部規管或法律要求。

貴集團的主要現金需求為銀行及其他借款還款以及營運開支付款。

下表對根據呈報期末至合約到期日的剩餘期間劃分貴集團的金融負債至有關到期組別作出分析。表中所披露金額為合約未貼現現金流量。

	3月31日		
	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元
一年內：			
貿易及其他應付款項	1,217	2,105	12,053
應付董事款項	13,333	–	–
應付同系附屬公司款項	77,949	74,239	16,248
應付關聯公司款項	4,742	–	–
銀行及其他借款	178,062	176,226	188,200
	<u>275,303</u>	<u>252,570</u>	<u>216,501</u>
財務擔保合約：			
一年內	10,939	10,940	10,950
一年至兩年	940	950	950
兩年至五年	2,820	2,851	2,851
五年以上	13,893	12,912	11,962
	<u>28,592</u>	<u>27,653</u>	<u>26,713</u>

5.2 資本風險管理

貴集團管理資本的目標為保障貴集團能持續經營，從而為股東提供回報並為其他利益相關方提供利益，以及維持最佳的資本架構以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，貴集團或會調整支付予股東的股息、向股東退還資本、發行新股或出售資產以減低債務。

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團以資產負債比率為基準監控資本。該比率按債務淨額除以資本總額予以計算。債務淨額為借款總額（包括匯總財務狀況表內的「銀行及其他借款」及「應付同系附屬公司款項」）減已抵押銀行存款與現金及現金等價物。資本總額為匯總財務狀況表所示的「權益」金額。貴集團的策略維持不變；貴集團於2011年、2012年及2013年3月31日的資產負債比率及現金狀況淨額如下：

	3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
銀行及其他借款 (附註19)	172,689	171,854	183,838
應付同系附屬公司款項	75,679	70,037	15,699
減：已抵押銀行存款 (附註14)	(5,205)	(5,208)	–
減：現金及現金等價物 (附註15)	(516)	(273)	(2,551)
負債淨額	<u>242,647</u>	<u>236,410</u>	<u>196,986</u>
權益總額	<u>94,717</u>	<u>178,549</u>	<u>245,373</u>
資產負債比率	<u>2.56</u>	<u>1.32</u>	<u>0.80</u>

### 5.3 公平值估計

按攤銷成本列賬的流動金融資產及負債的公平值與其賬面值相若。

## 6 主要會計估計及判斷

估計及判斷會作持續評估，並以過往經驗及其他因素為基礎，包括預期日後出現在有關情況下相信屬合理的情況。

### 6.1 主要會計估計及假設

貴集團就未來作出估計及假設。就定義而言，所產生的會計估計甚少與有關的實際結果相同。具有可引致下個財政年度的資產與負債賬面值作出大幅調整的重大風險的估計及假設討論如下。

#### (a) 貸款及其他應收款項

貴集團根據貸款及其他應收款項的可回收性估計有關應收款項的減值撥備。當有事件或情況變化顯示貸款及其他應收款項結餘不可能收回，則應用撥備。貸款及其他應收款項的減值確認需要運用估計。倘最終結果與最初估計金額有差異時，則有關差異將會影響有關估計出現變動期間內的應收款項及減值虧損撥備的賬面值。

#### (b) 所得稅

貴集團須繳納香港所得稅，於釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。貴集團根據估計是否須繳付額外稅項而確認預計稅務審核事宜的負債。倘有關事宜的最終評稅結果有異於最初記錄數額，則有關差額會影響釐定有關數額期間的所得稅撥備。

## 6.2 應用會計政策時的重大判斷

### (a) 投資物業

投資物業的公平值按目前使用基準通過公開市場的類似交易每年釐定。在作出判斷時，會考慮報告期末存在的市場狀況假設及租金收入的適當資本化率。

## 7 分部資料

於有關期間內，貴集團的全部收益來自〔●〕業務。收益即授予貴集團客戶的貸款所賺取的利息收入。就貴集團的資源分配及表現評估而言，呈報予貴集團主要營運決策人的資料主要關注已整合貴集團資源且不可獲得獨立財務資料的情況下的貴集團整體經營業績。因此，未呈列有關貴集團產品與服務的分部分析或資料。

於有關期間內，貴集團來自外部客戶的所有收益及資產均產生及位於香港境內。

附錄一

會計師報告

8 物業、廠房及設備

	土地及 樓宇 千港元	辦公 設備 千港元	傢俬及 裝置 千港元	租賃物業 裝修 千港元	合計 千港元
於2010年4月1日					
成本	23,738	218	890	1,297	26,143
累計折舊及減值	(1,148)	(140)	(651)	(1,057)	(2,996)
賬面淨值	<u>22,590</u>	<u>78</u>	<u>239</u>	<u>240</u>	<u>23,147</u>
<b>截至2011年3月31日止年度</b>					
年初賬面淨值	22,590	78	239	240	23,147
添置	28,935	78	11	–	29,024
折舊	(475)	(56)	(4)	(220)	(755)
處置	–	(10)	(238)	–	(248)
年末賬面淨值	<u>51,050</u>	<u>90</u>	<u>8</u>	<u>20</u>	<u>51,168</u>
於2011年3月31日					
成本	52,673	270	133	1,297	54,373
累計折舊及減值	(1,623)	(180)	(125)	(1,277)	(3,205)
賬面淨值	<u>51,050</u>	<u>90</u>	<u>8</u>	<u>20</u>	<u>51,168</u>
<b>截至2012年3月31日止年度</b>					
年初賬面淨值	51,050	90	8	20	51,168
添置	–	27	943	1,425	2,395
折舊	(1,163)	(38)	(149)	(238)	(1,588)
處置	–	–	(8)	–	(8)
年末賬面淨值	<u>49,887</u>	<u>79</u>	<u>794</u>	<u>1,207</u>	<u>51,967</u>
於2012年3月31日					
成本	52,673	286	1,065	2,722	56,746
累計折舊及減值	(2,786)	(207)	(271)	(1,515)	(4,779)
賬面淨值	<u>49,887</u>	<u>79</u>	<u>794</u>	<u>1,207</u>	<u>51,967</u>
<b>截至2013年3月31日止年度</b>					
年初賬面淨值	49,887	79	794	1,207	51,967
添置	–	61	310	783	1,154
自投資物業轉撥 (附註9)	15,363	–	–	–	15,363
折舊	(1,491)	(45)	(279)	(504)	(2,319)
期末賬面淨值	<u>63,759</u>	<u>95</u>	<u>825</u>	<u>1,486</u>	<u>66,165</u>
於2013年3月31日					
成本	68,036	347	1,375	3,505	73,263
累計折舊及減值	(4,277)	(252)	(550)	(2,019)	(7,098)
賬面淨值	<u>63,759</u>	<u>95</u>	<u>825</u>	<u>1,486</u>	<u>66,165</u>

## 附錄一

## 會計師報告

於2011年、2012年及2013年3月31日，貴集團賬面淨值分別約為51,050,000港元、49,887,000港元及63,759,000港元的樓宇，已就授予貴公司兩間附屬公司的銀行借款及按揭貸款而抵押予銀行（附註19）。

於2011年、2012年及2013年3月31日，貴集團分別為51,051,000港元、49,887,000港元及48,724,000港元的土地及樓宇，亦已就授予若干同系附屬公司及一間關聯公司的貸款而抵押予銀行作為擔保（附註31）。

### 9 投資物業

	於3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
年初	93,196	76,704	78,183
公平值盈利	11,508	6,629	7,950
處置（附註(a)）	(28,000)	(5,150)	—
轉入物業、廠房及設備（附註8）	—	—	(15,363)
年末	<u>76,704</u>	<u>78,183</u>	<u>70,770</u>

於2011年、2012年及2013年3月31日，投資物業已由獨立專業合資格估值師中誠達資產評估顧問有限公司按公開市場目前使用的基準予以重估。貴集團的投資物業乃根據香港境內的一份介乎50至99年的租約持有。

於2011年、2012年及2013年3月31日，貴集團的投資物業已就授予貴公司的一間附屬公司的銀行借款而抵押予銀行（附註19）。

於2011年、2012年及2013年3月31日，貴集團分別為2,000,000港元、2,000,000港元及2,720,000港元的投資物業，亦已就授予若干同系附屬公司及一間關聯公司的貸款而抵押予銀行作為擔保（附註31）。

#### 附註(a)：

於2010年9月7日，貴集團的一間全資附屬公司與關聯公司高登投資有限公司（「高登」）（高登的一名董事同時也是一間附屬公司的董事）訂立一份買賣協議，以出售位於香港境內的一項賬面值為28,000,000港元的投資物業，代價為28,000,000港元（附註30(a)(iii)）。

於2011年12月14日，貴集團的一間全資附屬公司與一獨立第三方訂立一份買賣協議，以出售位於香港境內的一項賬面值為5,150,000港元的投資物業，代價為5,150,000港元。

### 10 按類別劃分的金融工具

#### 貴集團

	貸款及應收款項 於3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
資產			
應收貸款	222,273	286,472	316,788
應收利息	2,977	6,799	6,315
按金及其他應收款項	167	346	444
應收同系附屬公司款項	70	—	—
應收關聯附屬公司款項	8,882	—	—
已抵押銀行存款	5,205	5,208	—
現金及現金等價物	516	273	2,551
合計	<u>240,090</u>	<u>299,098</u>	<u>326,098</u>

附錄一

會計師報告

貴集團

	按攤銷成本列賬的其他金融負債		
	於3月31日		
	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元
負債			
應計費用及其他應付款項	1,217	1,537	11,405
應付同系附屬公司款項	75,679	70,037	15,699
應付關聯公司款項	4,742	–	–
應付董事款項	13,333	–	–
銀行及其他借款	172,689	171,854	183,838
合計	<u>267,660</u>	<u>243,428</u>	<u>210,942</u>

11 應收貸款

	於3月31日		
	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元
應收貸款－有抵押	221,229	286,472	316,788
應收貸款－無抵押	<u>1,044</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
應收貸款總額	222,273	286,472	316,788
減：非流動部份	<u>(20,361)</u>	<u>(16,051)</u>	<u>(16,653)</u>
流動部份	<u>201,912</u>	<u>270,421</u>	<u>300,135</u>

貴集團的應收貸款來自〔●〕業務，於2011年、2012年及2013年3月31日以港元計值。

於2011年3月31日，應收貸款以客戶提供的抵押品作為抵押，計息並於與客戶議定的固定期限內償還，惟1,044,000港元的無抵押一次性應收貸款除外。於各報告日期所面臨的最大信貸風險為上文所述的應收款項的賬面值。

於2011年、2012年及2013年3月31日，所有應收貸款均未逾期亦未減值。

根據到期日，應收貸款於報告期末的到期情況如下：

	於3月31日		
	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元
即期	201,912	270,421	300,135
二至五年	13,399	9,228	13,290
五年以上	<u>6,962</u>	<u>6,823</u>	<u>3,363</u>
	<u>222,273</u>	<u>286,472</u>	<u>316,788</u>

未逾期亦未減值的應收貸款的信貸質素乃參考有關對手方違約率的過往資料進行評估。現有對手方過往並無違約記錄。

## 附錄一

## 會計師報告

### 12 應收利息

	於3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
應收利息	<u>2,977</u>	<u>6,799</u>	<u>6,315</u>

於2011年、2012年及2013年3月31日，貴集團的應收利息以港元計值。

應收利息來自〔●〕業務，以客戶提供的抵押品作為抵押，並於與客戶議定的固定期限內償還。於各報告日期所面臨的最大信貸風險為應收款項的賬面值。

於2011年、2012年及2013年3月31日，分別為1,478,000港元、4,212,000港元及3,095,000港元的應收利息，已逾期但尚未減值。該等款項涉及多名無近期違約記錄的第三方客戶。根據過往經驗，由於信貸質量並無重大改變，且有關已逾期本金及／或利息仍獲其抵押品以各自現行市價的公平值全額抵押，因此貴公司董事認為毋須就個別貸款計提減值撥備。因此，結餘仍視為可全數收回。根據過往逾期日期，應收利息的賬齡分析如下：

	於3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
0-30天	488	1,537	1,937
31-60天	524	1,730	262
超過60天	<u>466</u>	<u>945</u>	<u>896</u>
	<u>1,478</u>	<u>4,212</u>	<u>3,095</u>

### 13 預付款項、按金及其他應收款項

	於3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
按金	167	346	398
預付款項	567	—	337
其他	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>46</u>
	<u>734</u>	<u>346</u>	<u>781</u>

於2011年、2012年及2013年3月31日，貴集團的其他應收款項及按金以港元計值。

所有按金均未逾期亦無減值。

附錄一

會計師報告

14 已抵押銀行存款

	於3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
就銀行借款而抵押 的短期銀行存款 (附註19)	5,205	5,208	-

於2011年及2012年3月31日，已抵押銀行存款以港元計值。

15 現金及現金等價物

	於3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
銀行現金	516	273	2,551

於2011年、2012年及2013年3月31日，現金及現金等價物以港元計值。

16 聯合資本 – 貴集團及 貴公司

貴集團：

貴集團的聯合資本指於有關期間內組成 貴集團的所有相關公司的股本總和。

擁有人出資指 貴公司附屬公司的股本增加。

貴公司：

	於2013年3月31日		
	普通股 數目	普通股 名義價值	普通股 等值名義價值 港元
法定：			
每股0.01港元的普通股 (附註(a))	38,000,000	-	-
已發行：			
每股0.01港元的普通股 (附註(a))	1,000,000	-	-

附註：

- (a) 貴公司於2013年2月6日於開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。同日，一股未繳股款股份已配發及發行予首位認購人Codan Trust Company (Cayman) Limited，隨後於同日被轉讓予Tin Ching。於2013年3月12日，按面值向Tin Ching配發及發行999,999股未繳股款的新股份。



## 附錄一

## 會計師報告

### 17 應付附屬公司款項 — 貴公司

於2013年  
3月31日  
千港元

應付附屬公司款項	<u>6</u>
----------	----------

於2013年3月31日，應付附屬公司款項為無抵押、免息及按要求償還。應付附屬公司款項的賬面值與其公平值相若，並以港元計值。

### 18 貿易及其他應付款項

	於3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
預收利息	305	127	—
已收租金按金	439	345	390
應付股息 (附註27)	—	—	9,000
其他應付款項及應計開支	<u>473</u>	<u>1,633</u>	<u>2,663</u>
	<u>1,217</u>	<u>2,105</u>	<u>12,053</u>

於2011年、2012年及2013年3月31日，貿易及其他應付款項以港元計值。

### 19 銀行及其他借款

借款分析如下：

	3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
銀行貸款	133,381	136,116	147,559
銀行透支	39,308	30,738	36,279
其他借款	<u>—</u>	<u>5,000</u>	<u>—</u>
銀行及其他借款總額	<u>172,689</u>	<u>171,854</u>	<u>183,838</u>

截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度，銀行貸款及銀行透支的加權平均實際年利率分別為2.7%、3.3%及3.8%。所有銀行貸款及透支均按浮動利率計息。

於2011年、2012年及2013年3月31日，所有銀行及其他借款均以港元計值，且其賬面值與其公平值相若。

於2011年、2012年及2013年3月31日，貴集團已使用的銀行貸款及透支分別為172,689,000港元、166,854,000港元及183,838,000港元，分別以下列各項作抵押：

- (i) 貴集團持有的金額分別為76,704,000港元、78,183,000港元及70,770,000港元的投資物業（附註9）；
- (ii) 貴集團持有的賬面淨值分別約為51,050,000港元、49,887,000港元及63,759,000港元的土地及樓宇（附註8）；
- (iii) 貴集團同系附屬公司持有的物業；
- (iv) 貴公司一名董事持有的物業；
- (v) 貴公司一名董事親屬持有的物業；
- (vi) 金額分別為5,205,000港元、5,208,000港元及零港元的短期已抵押銀行存款（附註14）；
- (vii) 貴集團附屬公司董事的個人擔保（附註30(c)）；及
- (viii) 來自一間同系附屬公司的企業擔保（附註30(c)）。

於2012年3月31日，其他借款的年利率為7%，由貴集團附屬公司的董事擔保。

## 20 遞延所得稅負債

遞延稅項負債的分析如下：

	於3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
於12個月後收回	3,877	3,890	3,806
於12個月內收回	19	25	26
遞延稅項負債總額	<u>3,896</u>	<u>3,915</u>	<u>3,832</u>

遞延所得稅賬目的整體變動如下：

	於3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
年初	4,040	3,896	3,915
於匯總全面收入表內確認／(取消確認)	<u>(144)</u>	<u>19</u>	<u>(83)</u>
年末	<u>3,896</u>	<u>3,915</u>	<u>3,832</u>

遞延所得稅資產及負債於年度內的變動（未考慮同一稅務司法權區內的結餘抵銷）如下：

	加速稅項折舊 千港元
於2010年4月1日	4,040
(計入) 匯總全面收入表內	<u>(144)</u>
於2011年3月31日	<u>3,896</u>
於2011年4月1日	3,896
於匯總全面收入表內扣除	<u>19</u>
於2012年3月31日	<u>3,915</u>
於2012年4月1日	3,915
(計入) 匯總全面收入表內	<u>(83)</u>
於2013年3月31日	<u>3,832</u>

並未就一間附屬公司的未動用稅項虧損確認遞延稅項資產，因為尚不確定是否擁有能夠動用已結轉稅項虧損的充足應課稅溢利。

於2011年、2012年及2013年3月31日，就金額分別為1,164,000港元、2,537,000港元及2,830,000港元的可無限期結轉以抵銷未來應課稅收入的稅項虧損而言，貴集團並未確認的遞延稅項溢利分別為192,000港元、419,000港元及467,000港元。

## 21 收益

收益即〔●〕業務所賺取的利息收入。於有關期間內確認的收益以及其他收入及盈利如下：

	截至3月31日止年度		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
收益			
利息收入－已抵押貸款	<u>34,749</u>	<u>57,166</u>	<u>66,420</u>
其他收入			
租金收入	2,254	2,147	2,017
利息收入－無抵押貸款	340	210	–
雜項收入	<u>14</u>	<u>29</u>	<u>15</u>
	<u>2,608</u>	<u>2,386</u>	<u>2,032</u>

附錄一

會計師報告

22 按性質劃分的開支

	截至3月31日止年度		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
僱員福利開支 (附註23)	2,945	4,780	6,727
廣告及營銷開支	1,875	4,333	6,206
法律及專業費用	593	1,996	944
租金及稅費	52	92	114
核數師酬金	328	420	452
銀行收費	237	195	354
轉介費	376	126	571
估值及研究費	49	42	76
物業、廠房及設備折舊	755	1,588	2,319
〔●〕開支	–	–	5,500
其他開支	1,105	1,777	1,304
	8,315	15,349	24,567
	8,315	15,349	24,567

23 僱員福利開支 (包括董事薪酬)

	截至3月31日止年度		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
薪金及花紅 (附註(ii))	2,836	4,079	6,468
其他福利	–	568	80
退休金成本 – 界定供款計劃 (附註(i))	109	133	179
	2,945	4,780	6,727
	2,945	4,780	6,727

附註：

- (i) 貴集團根據香港強制性公積金條例參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。根據強積金計劃的規定，香港僱主及其僱員須按其盈利總額的5% (每月上限為1,250港元) 向強積金計劃供款。在強積金計劃內，貴集團的責任僅為向計劃作出所需供款。概無已沒收供款可用作減少未來年度應付之供款。
- (ii) 截至2011年3月31日止年度及截至2011年9月30日止六個月期間，分別為2,945,000港元及1,485,000港元的僱員福利開支乃由一間同系附屬公司按實際成本基準收取(附註30(a)(i))。

(a) 董事薪酬

貴公司各董事於截至2011年3月31日止年度的薪酬載列如下（附註）：

	袍金 千港元	薪金及花紅 千港元	退休金成本 千港元	其他福利 千港元	合計 千港元
<b>執行董事</b>					
陳光南先生	–	315	12	–	327
陳光賢先生	–	315	12	–	327
謝培道先生(b)	–	–	–	–	–
<b>獨立非執行董事</b>					
陳兆榮先生	–	–	–	–	–
朱逸鵬先生	–	–	–	–	–
張國昌先生	–	–	–	–	–
	–	630	24	–	654

附註：

截至2011年3月31日止年度，董事薪酬為654,000港元，乃由一間同系附屬公司按實際成本基準收取。

貴公司各董事於截至2012年3月31日止年度的薪酬載列如下（附註）：

	袍金 千港元	薪金及花紅 千港元	退休金成本 千港元	其他福利(a) 千港元	合計 千港元
<b>執行董事</b>					
陳光南先生	–	315	12	–	327
陳光賢先生	–	315	–	840	1,167
謝培道先生(b)	–	–	–	–	–
<b>獨立非執行董事</b>					
陳兆榮先生	–	–	–	–	–
朱逸鵬先生	–	–	–	–	–
張國昌先生	–	–	–	–	–
	–	630	24	840	1,494

附註：

截至2012年3月31日止年度，董事薪酬為264,000港元，乃由一間同系附屬公司按實際成本基準收取。

貴公司各董事於2013年3月31日止年度的薪酬載列如下：

	袍金 千港元	薪金及花紅 千港元	退休金成本 千港元	其他福利(a) 千港元	合計 千港元
<b>執行董事</b>					
陳光南先生	—	750	15	—	765
陳光賢先生	—	750	14	840	1,604
謝培道先生(b)	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事</b>					
陳兆榮先生	—	—	—	—	—
朱逸鵬先生	—	—	—	—	—
張國昌先生	—	—	—	—	—
	—	1,500	29	840	2,369

附註：

- (a) 其他福利指實物利益，即由 貴集團擁有且由一名董事使用的居住物業的租金估計貨幣價值。
- (b) 謝培道先生（「謝先生」）於〔日期〕獲委任為 貴公司執行董事。於獲委任之前，謝先生於有關期間為 貴集團僱員。謝先生於有關期間收取 貴集團的薪酬並未計入董事薪酬，因為謝先生於有關期間提供予 貴集團的服務不屬於 貴公司及 貴集團附屬公司董事的職責。

於有關期間，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

**(b) 五名最高薪人士**

截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度， 貴集團內薪酬最高的五名人士分別包括2、2及2名董事，該等薪酬已呈列於上文分析內。於截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度，分別應付予餘下3、3及3名最高薪人士的薪酬如下：

	截至3月31日止年度		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
薪金及花紅	1,027	1,607	2,302
退休金成本 — 界定供款計劃	35	36	44
	1,062	1,643	2,346

附錄一

會計師報告

上述最高薪人士的薪酬範圍如下：

	截至3月31日止年度		
	2011年 人數	2012年 人數	2013年 人數
零港元 – 1,000,000港元	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

附註：

於有關期間內，概無董事及五名最高薪人士離開 貴集團或獲發離職補償。

24 融資成本

	截至3月31日止年度		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
於五年內全數償還的有抵押銀行借款	2,559	4,323	5,074
銀行透支利息	829	1,231	1,187
應付同系附屬公司款項利息	2,198	4,888	2,837
其他貸款利息	<u>32</u>	<u>599</u>	<u>371</u>
	<u>5,618</u>	<u>11,041</u>	<u>9,469</u>

25 所得稅開支

於有關期間內，香港利得稅撥備乃按照估計應課稅溢利的16.5%計算。

	截至3月31日止年度		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
香港利得稅			
— 本年	4,159	5,673	6,723
— 往年(超額撥備)/撥備不足	(221)	277	(88)
遞延所得稅	<u>(144)</u>	<u>19</u>	<u>(83)</u>
	<u>3,794</u>	<u>5,969</u>	<u>6,552</u>

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團除所得稅前溢利產生的稅項與理論金額的差額如下：

	截至3月31日止年度		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
除所得稅前溢利	34,932	39,791	42,366
按香港利得稅稅率16.5%計算 往年(超額撥備)/撥備不足	5,764 (221)	6,565 277	6,990 (88)
毋須課稅收入	(1,913)	(1,105)	(1,335)
不可扣稅開支	50	6	937
未確認稅項虧損	114	226	48
所得稅開支	3,794	5,969	6,552

### 26 每股盈利

就本報告而言，由於進行重組以及按上文附註3所披露的匯總基準呈列截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度各年的業績，載入每股盈利的資料被認為不具意義，故並無呈列每股盈利的資料。

### 27 股息

截至2011年及2012年3月31日止年度，貴公司或現時組成貴集團的公司並無支付或宣派股息。

截至2013年3月31日止年度，香港信貸財務有限公司向其權益持有人宣派中期股息每股0.09港元(合共9,000,000港元)。

### 28 經營所產生的現金

	截至3月31日止年度		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
除所得稅前溢利	34,932	39,791	42,366
就下列各項作出調整：			
折舊(附註8)	755	1,588	2,319
利息開支(附註24)	5,618	11,041	9,469
出售物業、廠房及設備虧損	5	8	-
投資物業公平值盈利(附註9)	(11,508)	(6,629)	(7,950)
銀行利息收入	(5)	(21)	(12)
營運資金變動：			
應收貸款	(65,051)	(64,199)	(30,316)
應收利息	(953)	(3,822)	484
預付款項、按金及其他應收款項	(319)	388	(435)
貿易及其他應付款項	(1,615)	888	948
應付同系附屬公司款項	25,516	44,438	(14,328)
與關聯方的結餘	(4,055)	4,140	-
應付董事款項	(4,407)	(13,333)	-
經營(所用)/所產生的現金	(21,087)	14,278	2,545



### 主要非現金交易

於2012年及2013年3月31日的應付同系附屬公司款項分別為50,010,000港元及40,010,000港元，已透過配發及發行香港信貸財務有限公司、溢藝有限公司及東方信貸財務有限公司股本中每股面值1港元的普通股清償。

## 29 承擔

### 經營租賃承擔 – 貴集團作為出租人

貴集團根據不可撤銷的經營租賃協議將其投資物業租賃予獨立第三方。租賃期限為1至3年，租賃協議可於租期結束時按市場租金續期。

根據不可撤銷經營租約就投資物業而應收的未來最低租金總額如下：

	3月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
一年內	1,604	1,214	1,359
一至五年	233	—	—
	<u>1,837</u>	<u>1,214</u>	<u>1,359</u>

## 30 關聯方交易 – 已終止

關聯方指有能力控制另一方或可對另一方的財政及營運決策行使重大影響力的人士。受共同控制或共同重大影響的人士亦被視為有關聯。

下文概述 貴集團與其關聯方於有關期間在日常業務過程中進行的重大交易，以及於2011年、2012年及2013年3月31日的關聯方交易結餘。

### (a) 重大關聯方交易

除本報告其他部份所披露者外， 貴集團與其關聯方於有關期間進行的重大交易如下：

	截至3月31日止年度		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
付予同系附屬公司 – 天晶 實業有限公司款項			
— 僱員福利開支 (附註23) (附註i)	2,945	1,485	—
— 利息開支 (附註24) (附註ii)	2,198	4,888	2,837
	<u>5,143</u>	<u>6,373</u>	<u>2,837</u>
向關聯公司 – 高登出售投資物業 所得款項 (附註(iii)) (附註9)	28,000	—	—
	<u>28,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 有關一間同系附屬公司向 貴集團提供人力資源的僱員福利開支已參照人力資源工作產生的實際成本扣除。
- (ii) 截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度，有關預付予 貴集團的款項的利息開支乃分別按實際年利率3.2%、4.6%及4.9%收取。
- (iii) 向關聯公司高登（高登的一名董事亦為一間附屬公司的董事）出售投資物業乃參照相關物業市場交易進行。

**(b) 與關聯方的未清結餘**

**(i) 與一間同系附屬公司的結餘**

與一間同系附屬公司的結餘為無抵押，未清結餘於截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度分別按雙方議定的加權平均實際年利率3.2%、4.6%及4.9%計息，及按要求償還。應付同系附屬公司款項的賬面值以港元計值。應付同系附屬公司款項已經於2013年8月30日結清。

**(ii) 與關聯方的結餘**

於2011年3月31日， 貴公司共同董事與關聯公司的結餘為無抵押、免息及按要求償還。應收／（應付）關聯公司款項的賬面值與其公平值相若，並以港元計值。

**(iii) 應付董事款項**

於2011年3月31日，應付董事款項為無抵押、免息及按要求償還。應付董事款項的賬面值以港元計值。

**(c) (i) 關聯方提供的擔保**

於2011年、2012年及2013年3月31日，銀行貸款、銀行透支及其他借款分別為172,689,000港元、171,854,000港元及183,838,000港元，由 貴公司附屬公司的董事以及一間同系附屬公司提供的企業擔保擔保（附註19）。

**(ii) 向關聯方提供的擔保**

於2011年、2012年及2013年3月31日， 貴集團因授予若干同系附屬公司及一間關聯公司（ 貴公司一名董事的女兒為其董事）的貸款而提供的企業擔保及 貴集團投資物業與土地及樓宇抵押而承擔或然負債（附註31）。

**(d) 主要管理人員報酬**

主要管理人員包括董事，彼等的報酬計入董事薪酬，於上文附註23(a)披露。

### 31 或然事件

於有關期間，貴集團因授予若干同系附屬公司及一間關聯公司的貸款而提供的企業擔保及貴集團投資物業與土地及樓宇抵押而承擔或然負債（附註30(c)(ii)）。於2011年、2012年及2013年3月31日，已動用的貸款總額分別為28,592,000港元、27,653,000港元及26,713,000港元。

### 32 結算日後事項

〔●〕

### (III) 結算日後財務報表

貴公司或現時組成貴集團的任何公司概無就2013年3月31日至本報告刊發日期的任何期間編製任何經審核財務報表。除本報告披露者外，貴公司或現時組成貴集團的任何公司並無就2013年3月31日之後的任何期間宣派或作出股息或分派。

此致

香港信貸集團有限公司

〔●〕

列位董事 台照

〔●〕

謹啟

2013年〔●〕月〔●〕日

以下為獨立物業估值師中誠達資產評值顧問有限公司就本集團所持物業權益於2013年6月30日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本文件而編製。



**Asset Appraisal Limited**  
**中誠達資產評值顧問有限公司**

Rm 901 9/F On Hong Commercial Building  
No.145 Hennessy Road Wanchai HK  
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈9樓901室  
Tel: (852) 2529 9448 Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

關於：位於香港特別行政區（「香港」）的物業權益估值

吾等遵照香港信貸集團有限公司（「貴公司」）的指示，對由 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）所持位於香港的物業權益（「該等物業」）進行估值，吾等確認已對該等物業進行視察及作出有關查詢，並已取得吾等認為必要的有關其他資料，以便就該等物業於**2013年6月30日**（「估值日期」）的市值向 閣下提供意見。

### 估值基準

吾等對該等物業的估值乃指市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日期達成資產或負債易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受強迫的情況下進行交易」。

### 業權

吾等已於適當的土地註冊處對該等物業進行查冊。然而，吾等並未核實該等物業的擁有權或核實任何並無於吾等獲提供的副本上載列的修訂。所有文件僅用作參考。

## 估值方法

該等物業以比較法估值，而比較乃按可比較物業的已變現價格或市價作出，包括分析面積、特點及位置相若的可比較物業，並仔細衡量各項物業的優劣，以按資本值作公平對比。

## 限制條件

吾等的報告並無考慮所估值的該等物業的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等已假設該等物業並無附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，亦接納吾等所獲提供有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事宜的意見。

吾等並無詳細實地量度以核實該等物業樓面面積的準確性，惟已假設交予吾等的法律文件所示的樓面面積為正確。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

廖浩智先生已於2013年2月3日對該等物業進行視察。廖浩智先生為英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員。然而，吾等並無進行結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何顯著損壞。然而，吾等未能匯報所視察樓宇及建築物是否概無腐朽、蟲蛀或結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設施及設備。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料是否真實準確。吾等亦已向 貴集團求證所提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情觀點，且無理由質疑有任何重要資料遭隱瞞。

於評估該等物業時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的第五章及香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則（2012年版）所載的所有規定。

本報告所述的所有貨幣款項均為港元。

謹此隨附吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港  
金鐘道89號  
力寶中心  
二座  
34樓3410室  
香港信貸集團有限公司  
董事會 台照

代表  
中誠達資產評估顧問有限公司  
董事  
謝偉良  
*MFin BSc MRICS MHKIS RPS(GP)*  
謹啟

2013年〔●〕

謝偉良為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，亦為註冊專業測量師（產業測量）及中國合資格房地產估值師。彼名列香港測量師學會所發出進行產業估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值的物業估值師名單，並為香港商業價值評估公會的註冊商業估值師，在香港、澳門及中華人民共和國物業估值方面擁有逾10年經驗。

估值概要

物業	於2013年6月30日 現況下的市值
<b>第一類 — 貴集團持有的自用物業</b>	
1. 香港金鐘道89號力寶中心二座 34樓10、11及12號辦公室	[61,500,000]港元
2. 新界沙田樂景街28號御龍山9座30樓A室 (該室連接冷氣機房，可由該室進入)	[30,000,000]港元
小計：	<u>[91,500,000]港元</u>
<b>第二類 — 貴集團持有的投資物業</b>	
3. 香港金鐘道89號力寶中心 二座34樓5號辦公室	[20,000,000]港元
4. 香港金鐘道89號力寶中心 二座25樓6A室	[41,000,000]港元
5. 新界沙田沙田正街2-8號新城市廣場 (第三期) 3座(蕙蘭閣) 10樓E室	[7,050,000]港元
6. 九龍茶果嶺道610號 生利工業中心7樓2室	[2,720,000]港元
小計：	<u>[70,770,000]港元</u>
總計：	<u><u>[162,270,000]港元</u></u>

估值證書

第一類 — 貴集團在香港持有的自用物業

物業	概況	佔用詳情	於2013年6月30日 現況下的市值
1. 香港金鐘道89號 力寶中心 二座34樓10、11 及12號辦公室  內地段第8615號 102,750份之1,290份 中1,000份之184份。	該物業包括一幢於 商業平台上興建的 36層高辦公大樓 34樓的三個辦公室 單位，該大樓約於 1987年落成。  該物業的總樓面 面積及可銷售面積 分別約為2,984平方呎 及2,089平方呎。  該物業根據賣地 條款UB11720號持 有，年期自1984年 2月15日起為期75 年，可續期75年。  整個地段每年應繳 的地租為1,000港 元。	該物業目前 由貴集團持有 作辦公室用途。	[61,500,000]港元

附註：

1. 根據日期為2000年6月19日的註冊備忘錄第UB8124744號，該物業的登記業主為貴公司的間接全資附屬公司維卓投資有限公司。
2. 該發展項目的公契為日期為1988年8月31日的註冊備忘錄第UB3824584號。
3. 該發展項目的合約完成證明書為日期為1988年8月31日的註冊備忘錄第UB3824585號及日期為1988年9月8日的註冊備忘錄第UB3832333號。
4. 該發展項目的補充公契為日期為1991年6月27日的註冊備忘錄第UB4877936號。
5. 該發展項目的分公契為日期為1993年11月1日的註冊備忘錄第UB5856470號。
6. 該物業受以星展銀行（香港）有限公司為受益人的按揭所規限，詳情見日期為2006年3月15日的備忘錄第06041301670348號。
7. 該物業受以星展銀行（香港）有限公司為受益人的租金轉讓書所規限，詳情見日期為2006年3月15日的備忘錄第06041301670354號。
8. 根據日期為2010年7月16日的中環分區計劃大綱草圖第S/H4/13號，該物業所在地區目前被劃分為「商業」用途。
9. 於吾等的估值過程中，吾等已採用及考慮2013年2月22日至2013年3月5日期間進行的目標開發項目的辦公單位交易。該等交易單位包括2座38樓8室、2座12樓8室及2座16樓12室，面積（按樓面面積計）介乎1,153平方呎至1,653平方呎，單位成交價（按樓面面積計）介乎每平方呎20,000港元至每平方呎21,000港元。物業估值與同類物業的單位價格（按港元／每平方呎計）一致。



估值證書

物業	概況	佔用詳情	於2013年6月30日 現況下的市值
2. 新界沙田樂景街 28號御龍山9座 30樓A室 (該室連接冷氣機房， 可由該室進入)  沙田市地段第470號 25,263份之18份。	該物業包括一幢於 平台上興建的36層 高住宅大樓30樓的 一個住宅單位，該 大樓於2009年落 成。  該物業的樓面面積 及可銷售面積分別 約為2,379平方呎及 1,894平方呎。  該物業根據新批租 約第ST13170號持 有，年期自2003 年3月3日起為期50 年。  該物業每年須按該 物業當時租值的3% 繳付地租。	該物業由 貴集 團佔用作員工宿 舍。	[30,000,000]港元

附註：

1. 根據日期為2011年2月24日的註冊備忘錄第11032102600078號，該物業的登記業主為 貴公司的間接全資附屬公司維卓投資有限公司。
2. 該發展項目的佔用許可證第PR 7/2008(OP)號為日期為2008年12月12日的註冊備忘錄第08121902440019號。
3. 該發展項目的佔用許可證第PR 1/2009(OP)號為日期為2009年1月23日的註冊備忘錄第09020502080017號。
4. 該發展項目的合約完成證明書為日期為2009年4月24日的註冊備忘錄第09042902560310號。
5. 該發展項目的公契及管理協議為日期為2009年5月4日的註冊備忘錄第09051802240182號。
6. 該物業受以星展銀行(香港)有限公司為受益人的按揭所規限，代價為14,750,000.00港元，詳情見日期為2011年2月24日的備忘錄第11032102600084號。
7. 該物業受以星展銀行(香港)有限公司為受益人的租金轉讓書所規限，詳情見日期為2011年2月24日的備忘錄第11032102600096號。
8. 該物業受以星展銀行(香港)有限公司為受益人的第二份按揭所規限，代價為所有款項，詳情見日期為2011年2月24日的備忘錄第11072601040010號。
9. 根據日期為2012年10月26日的沙田分區計劃大綱草圖第S/ST/27號，該物業所在地區目前被劃分為「其他指定用途(鐵路車廠綜合發展區)」用途。

10. 於吾等的估值過程中，吾等已採用及考慮2012年12月24日至2013年3月15日期間進行的目標開發項目的住宅單位交易。該等交易單位包括9座50樓A室、8座21樓B室及9座25樓A室，面積（按樓面面積計）介乎1,835平方呎至2,379平方呎，單位成交價（按樓面面積計）介乎每平方呎10,888港元至每平方呎13,367港元。物業估值與同類物業的單位價格（按港元／每平方呎計）一致。

估值證書

第二類 — 貴集團在香港持有的投資物業

物業	概況	佔用詳情	於2013年6月30日 現況下的市值
3. 香港金鐘道89號 力寶中心二座 34樓5號辦公室  內地段第8615號 102,750份之1,290份中 1,000份之60份。	該物業包括一幢於 商業平台上興建的 36層高辦公大樓 34樓的一個辦公室 單位，該大樓約於 1987年落成。  該物業的總樓面面 積約為969平方呎。  該物業根據賣地條 款第UB11720號持 有，年期自1984年 2月15日起為期75 年，可續期75年。  整個地段每年應繳 的地租為1,000港 元。	該物業目前已出 租，租期自2012 年9月17日起為期 一年，並於2013 年9月16日屆滿， 月租為46,512港 元，不包括差 餉、地租及管理 費。	[20,000,000]港元

附註：

1. 根據日期為1998年12月24日的註冊備忘錄第UB7665366號，該物業的登記業主為 貴公司的間接全資附屬公司維卓投資有限公司。
2. 該發展項目的公契為日期為1988年8月31日的註冊備忘錄第UB3824584號。
3. 該發展項目的合約完成證明書為日期為1988年8月31日的註冊備忘錄第UB3824585號及日期為1988年9月8日的註冊備忘錄第UB3832333號。
4. 該發展項目的補充公契為日期為1991年6月27日的註冊備忘錄第UB4877936號。
5. 該發展項目的分公契為日期為1993年11月1日的註冊備忘錄第UB5856470號。
6. 該物業受以星展銀行(香港)有限公司為受益人的按揭所規限，詳情見日期為2006年3月15日的備忘錄第06041301670374號。
7. 根據日期為2010年7月16日的中環分區計劃大綱草圖第S/H4/13號，該物業所在地區目前被劃分為「商業」用途。
8. 於吾等的估值過程中，吾等已採用及考慮2013年2月22日至2013年3月5日期間進行的目標開發項目的辦公單位交易。該等交易單位包括2座38樓8室、2座12樓8室及2座16樓12室，面積(按樓面面積計)介乎1,153平方呎至1,653平方呎，單位成交價(按樓面面積計)介乎每平方呎20,000港元至每平方呎21,000港元。物業估值與同類物業的單位價格(按港元/每平方呎計)一致。

估值證書

物業	概況	佔用詳情	於2013年6月30日 現況下的市值
4. 香港金鐘道89號 力寶中心二座 25樓6A室  內地段第8615號 102,750份之1,290份中 1,000份之135份。	該物業包括一幢於 商業平台上興建的 36層高辦公大樓 25樓的一個辦公室 單位，該大樓約於 1987年落成。  該物業的樓面面積 約為2,004平方呎。  該物業根據賣地條 款第UB11720號持 有，年期自1984年 2月15日起為期75 年，可續期75年。  整個地段每年應繳 的地租為1,000港 元。	該物業目前已出 租，租期自2013年 1月1日起為期一 年，並於2013年12 月31日屆滿，月租 為110,220港元，不 包括差餉、地租、 管理費及其他開 支。	[41,000,000]港元

附註：

1. 根據日期為2005年9月7日的註冊備忘錄第05100401730207號，該物業的登記業主為 貴公司的間接全資附屬公司福亞投資有限公司。
2. 該發展項目的公契為日期為1988年8月31日的註冊備忘錄第UB3824584號。
3. 該發展項目的合約完成證明書為日期為1988年8月31日的註冊備忘錄第UB3824585號及日期為1988年9月8日的註冊備忘錄第UB3832333號。
4. 該發展項目的補充公契為日期為1991年6月27日的註冊備忘錄第UB4877936號。
5. 該發展項目的分公契為日期為1993年11月1日的註冊備忘錄第UB5856470號。
6. 該物業受以星展銀行（香港）有限公司為受益人的按揭所規限，代價為所有款項，詳情見日期為2006年8月4日的備忘錄第06082201490125號。
7. 該物業受以星展銀行（香港）有限公司為受益人的租金轉讓書所規限，詳情見日期為2006年8月4日的備忘錄第06082201490136號。
8. 根據日期為2010年7月16日的中環分區計劃大綱草圖第S/H4/13號，該物業所在地區目前被劃分為「商業」用途。
9. 於吾等的估值過程中，吾等已採用及考慮2013年2月22日至2013年3月5日期間進行的目標開發項目的辦公單位交易。該等交易單位包括2座38樓8室、2座12樓8室及2座16樓12室，面積（按樓面面積計）介乎1,153平方呎至1,653平方呎，單位成交價（按樓面面積計）介乎每平方呎20,000港元至每平方呎21,000港元。物業估值與同類物業的單位價格（按港元／每平方呎計）一致。

估值證書

物業	概況	佔用詳情	於2013年6月30日 現況下的市值
5. 新界沙田沙田正街 2-8號新城市廣場 (第三期) 3座(蕙蘭閣) 10樓E室  沙田市地段第316號 17,650份之10份。	<p>該物業包括一幢於商業平台上興建的22層高住宅大樓10樓的一個住宅單位，該大樓於1991年落成。</p> <p>該物業的樓面面積及可銷售面積分別約為758平方呎及645平方呎。</p> <p>該物業根據新批租約第12268號持有，年期自1989年2月3日起，直至1989年2月3日屆滿。</p> <p>該物業每年須按該物業當時租值的3%繳付地租。</p>	<p>該物業目前已出租，租期自2012年7月1日起為期一年，並於2013年6月30日屆滿，月租為19,000港元，包括差餉及地租，但不包括其他開支。</p>	[7,050,000]港元

附註：

1. 根據日期為2001年6月20日的註冊備忘錄第ST1231746號，該物業的登記業主為 貴公司的間接全資附屬公司維卓投資有限公司。
2. 該發展項目的佔用許可證第NT 101/91號為日期為1991年7月17日的註冊備忘錄第ST594141號。
3. 該發展項目的合約完成證明書為日期為1991年8月7日的註冊備忘錄第ST597233號。
4. 該發展項目的公契及管理協議為日期為1991年8月10日的註冊備忘錄第ST599970號及第ST676113號。
5. 該物業受以東亞銀行有限公司為受益人的法律押記所規限，代價為所有款項（部分），詳情見日期為2011年10月4日的備忘錄第11110100270025號。
6. 根據日期為2012年10月26日的沙田分區計劃大綱草圖第S/ST/27號，該物業所在地區目前被劃分為「商業／住宅」用途。
7. 於吾等的估值過程中，吾等已採用及考慮2012年12月21日至2013年2月14日期間進行的目標開發項目的住宅單位交易。該等交易單位包括5座13樓B室、5座9樓F室及3座5樓E室，面積（按樓面面積計）介乎688平方呎至767平方呎，單位成交價（按樓面面積計）介乎每平方呎9,037港元至每平方呎9,778港元。物業估值與同類物業的單位價格（按港元／每平方呎計）一致。

估值證書

			於2013年6月30日
物業	概況	佔用詳情	現況下的市值
6. 九龍茶果嶺道610號 生利工業中心7樓2室  油塘內地段第32號 886份之4份。	<p>該物業包括一幢約於1980年落成的12層高工業大樓7樓的一個工業單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為1,362平方呎。</p> <p>該物業根據賣地條款第11015號持有，年期自1898年7月1日起為期99年，並已依法延長至2047年6月30日。</p> <p>該物業每年須按該物業當時租值的3%繳付地租。</p>	<p>該物業目前已出租，租期自2012年12月1日起，直至2013年11月30日屆滿，月租為3,800港元，包括差餉及地租，但不包括其他開支。</p>	[2,720,000]港元

附註：

1. 根據日期為2005年1月21日的註冊備忘錄第05030102220238號，該物業的登記業主為 貴公司的間接全資附屬公司香港信貸財務有限公司（前稱天晶信貸財務有限公司）。
2. 該發展項目的公契為日期為1980年8月9日的註冊備忘錄第UB1943264號。
3. 該物業受以東亞銀行有限公司為受益人的法律押記所規限，代價為所有款項（部分），詳情見日期為2011年10月4日的備忘錄第11110100270025號。
4. 該物業受以東亞銀行有限公司為受益人的租金轉讓書所規限，詳情見日期為2011年10月4日的備忘錄第11110100270037號。
5. 根據日期為2011年5月31日的茶果嶺、油塘及鯉魚門分區計劃大綱草圖第S/K15/19號，該物業所在地區目前被劃分為「商業」用途。
6. 於吾等的估值過程中，吾等已採用及考慮2012年12月4日至2013年3月26日期間附近進行的工業單位交易。該等交易單位包括高輝工業大廈B座7樓4室、油塘工業城B座4樓5室及華輝工業大廈6樓E室，面積（按樓面面積計）介乎1,564平方呎至9,500平方呎，單位成交價（按樓面面積計）介乎每平方呎1,662港元至每平方呎2,400港元。物業估值與同類物業的單位價格（按港元／每平方呎計）一致。

以下為本公司的組織章程大綱及細則若干條文及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於2013年2月6日根據開曼群島法例第22章《公司法》(1961年第3號法例，經綜合及修訂) (「公司法」) 在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。組織章程大綱 (「大綱」) 以及經修訂及重列組織章程細則 (「細則」) 構成本公司的組織章程。

## 1. 組織章程大綱

- (a) 於註冊成立時採納的大綱列明 (其中包括) 本公司股東的責任以其當時各自持有股份的未繳股款 (如有) 為限，本公司的成立宗旨並無限制 (包括作為一家投資公司)，且根據公司法第27(2)條規定，本公司擁有並能夠行使作為一個具有充分行為能力的自然人所應有全部職責的能力，而不論是否符合公司利益，本公司作為獲豁免公司，除為促進在開曼群島以外地區的業務外，本公司將不會在開曼群島與任何人士、公司或機構進行業務來往。
- (b) 本公司可通過特別決議案就大綱中任何宗旨、權力或其他事項對章程大綱作出更改。

## 2. 組織章程細則

細則乃於〔●〕有條件採納，並於股份在〔●〕開始買賣後生效。細則的若干條款概述如下：

### (a) 董事

#### (i) 配發及發行股份及認股權證的權力

在公司法及大綱和細則的規定，及賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特權的規限下，本公司可通過普通決議案決定 (如無該項決定或該項決定並無作出特別規定，則由董事會決定) 發行附有有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的權利或限制的任何股份。在公司法、任何指定證券交易所的規則 (定義見細則) 及大綱與細則的規限下，本公司可發行任何股份，惟本公司或其持有人有權贖回該等股份。

董事會可發行認股權證，授權其持有人按董事會不時決定的條款認購本公司股本中任何類別的股份或證券。

在遵照公司法、細則及（如適用）任何指定證券交易所（定義見細則）的規定，且不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特權或限制的情況下，本公司所有未發行的股份得由董事會處置，董事會可全權決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士提呈售股建議或配發股份或就此授出購股權或以其他方式出售股份，惟股份不得以折讓價發行。

在配發、提呈售股建議、授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為尚未辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈售股建議、授出購股權或出售股份即屬違法或不可行的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。就任何方面而言，因前句而受影響的股東不應成為或被視為另一類別的股東。

*(ii) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力*

細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確規定，惟董事可行使及執行本公司可行使、進行或辦理並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會行使或辦理的一切權力及事宜。

*(iii) 對離職的補償或付款*

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付款項，作為離職的補償或與其退任有關的付款（不包括董事根據合約規定可享有者），須由本公司在股東大會上批准。

*(iv) 給予董事的貸款及貸款擔保*

細則有條文禁止給予董事貸款。

*(v) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中所擁有的權益*

董事可於在職期間兼任本公司任何其他有酬勞的職務或職位（惟不可擔任本公司核數師），條款由董事會根據細則決定，因此除任何其他細則指



明或規定的任何酬金外，董事還可收取兼任其他職位的額外酬金（不論為薪金、佣金、分享利潤或其他方式）。董事可出任或擔任本公司創辦或擁有權益的任何公司的董事或其他高級人員職位，或於該等公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級人員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取的酬金、利潤或其他利益。除細則另有規定外，董事會亦可以其認為適當的各種方式行使本公司持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的投票權（包括投票贊成任命董事為該等其他公司的董事或高級人員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級人員支付的酬金）。

在公司法及細則的規限下，任何董事或建議委任或候任董事概不應因其董事職位而失去與本公司訂立有關其兼任有酬勞職位或職務的合約、或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格。該等合約或董事於其中有利益關係的其他合約或安排亦不得因此廢止，而參與訂約或有此利益關係的董事毋須因其董事職務或由此而建立的信託關係，向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得的酬金、利潤或其他利益。董事若知悉其於與本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會議上申明其利益性質。若董事其後方知其與該合約或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會議上申明其利益性質。

董事不得就批准其或其聯繫人有重大利益關係的合約、安排或其他建議的董事會決議案投票（亦不得計入會議的法定人數內），惟此限制不適用於下列事項：

- (aa) 就應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益由其或其任何聯繫人借出的款項或其或其任何聯繫人招致或承擔的債務而向該董事或其聯繫人提供任何擔保或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 就董事本身或其聯繫人本身根據一項擔保或彌償保證或透過提供擔保而承擔全部或部分責任（不論個別或共同承擔）的本公司

或其任何附屬公司債項或承擔而向第三方提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；

- (cc) 有關發售本公司或本公司可能創辦或擁有其中權益的任何其他公司的股份或債權證或其他證券以供認購或購買而董事或其聯繫人因參與售股建議的包銷或分包銷而擁有權益的任何合約或安排；
- (dd) 董事或其聯繫人僅因其／彼等持有本公司的股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司的股份或債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排；或
- (ee) 任何有關採納、修訂或運作〔●〕、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或本公司或任何附屬公司董事、其聯繫人及僱員而設的其他安排的建議或安排，而該等建議或安排並無授予董事或其聯繫人任何與該等計劃或基金有關的類別人士一般所無的特權或利益。

(vi) 酬金

本公司可不時於股東大會上釐定董事的一般酬金，該等酬金（除經投票通過的決議案另有規定外）將按董事會協議的比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於任期者，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債權證的獨立會議或執行董事職務而合理預期支出或已支出的所有差旅費、酒店費及其他額外開支。

倘任何董事應本公司的要求往海外公幹或駐守海外，或提供董事會認為超逾董事日常職責範圍的服務，董事會可決定向該董事支付額外酬金（可以薪金、佣金或分享利潤或其他方式支付），作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般酬金。執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事

總經理、副董事總經理或其他行政人員可收取董事會不時釐定的酬金（可以薪金、佣金、分享利潤、其他方式或上述全部或任何方式支付）、其他福利（包括養老金及／或恩恤金及／或其他退休福利）及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員（此詞在本段及下段均包括可能擔任或已擔任本公司或任何附屬公司任何高級行政職位或任何受薪職務的現任董事或前任董事）及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或聯同其他公司（指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司）設立養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付或訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的養老金或其他福利予僱員及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士根據上段所述計劃或基金已經或可以享有者（如有）以外的養老金或其他福利。在董事會認為適當的情況下，上述養老金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或退休後任何時間授予僱員。

*(vii) 退任、委任及免職*

在每屆股東週年大會上，當時三分一的董事（若其人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分一的人數）將輪流退任，惟每位董事必須最少每三年於股東週年大會上退任一次。每年須退任的董事乃自上次獲選連任或聘任以來任期最長的董事，但若多位董事上次於同一日履任或獲選連任，則以抽籤決定須退任的董事（除非彼等另有協定）。並無規定董事到達某一年齡上限時必須退任。

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補臨時董事空缺或增添董事。獲委任填補臨時空缺的任何董事須一直擔任該職務，直至本公司舉行其獲委任後的首屆股東週年大會為止，並於該大會上膺選連任，而獲委

任新加入現行董事會的任何董事，則須擔任該職務直至本公司舉行下屆股東週年大會為止，並於該大會上合資格膺選連任。董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。

本公司可通過一項普通決議案將任何任期未屆滿的董事免職（惟此舉不影響該董事就其與本公司間的任何合約被違反而提出索償的權利），並可通過普通決議案委任另一名人士出任其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，否則董事人數不得少於兩位。董事人數並無上限。

董事職位在下列情況下出缺：

- (aa) 董事在本公司當時的註冊辦事處向本公司提交書面通知表示辭職或在董事會會議上呈辭；
- (bb) 精神失常或身故；
- (cc) 無特別理由而連續六(6)個月缺席董事會議（除非其委任替任董事出席）及董事會議決解除其職務；
- (dd) 宣佈破產或收到接管令或暫停還債或與債權人達成還款安排協議；
- (ee) 根據法律不得出任董事；
- (ff) 因任何法律規定或根據細則被免除董事職務。

董事會可不時委任一位或多位成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情權授予董事會認為合適的董事或董事及其他人士組成的委員會，並不時就任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、職權及酌情權時，須遵守董事會不時規定的任何規則。

*(viii) 借貸權力*

董事會可行使本公司全部權力籌集或借貸資金，或將本公司全部或任何部分業務、財產及資產（現存或日後者）及未催繳股本按揭或抵押，並可在公司法的規限下發行本公司的債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方的債項、負債或責任的全部或附屬抵押。

附註：此等條文大致上與細則相同，可以本公司的特別決議案批准作出修訂。

*(ix) 董事會議事程序*

董事會可於彼等認為合適時舉行處理事務的會議、休會及制訂會議規章。在任何會議出現的事項須由大多數票贊成決定。倘出現同票情況，會議主席擁有額外或決定票。

*(x) 董事及高級人員的登記冊*

公司法及細則規定本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級人員的登記冊，惟公眾不得查閱。該登記冊副本須提交開曼群島公司註冊處處長備案，而任何董事或高級人員的變動須於三十(30)日內知會公司註冊處處長。

**(b) 修訂組織章程文件**

本公司可透過在股東大會上通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱條文、修訂細則或更改本公司的名稱均須通過特別決議案進行。

**(c) 股本變更**

本公司根據公司法有關規定可不時通過普通決議案：

- (i) 增加其股本，增加的數額及所分成的股份面值概由決議案規定；
- (ii) 將其全部或任何部分股本合併及分拆為面值高於現有股份的股份；
- (iii) 按本公司股東大會或董事決定將股份分拆為多類股份，惟不得影響之前賦予現有股份持有人享有的任何優先、遞延、合資格或專有權利、特權、條件或限制的任何特權；

- (iv) 將全部或部分股份分拆為面值少於當時大綱規定數額的股份，惟不得違反公司法的規定，且有關分拆股份的決議案可決定分拆股份持有人之間，其中一股或更多股份可較其他股份有優先或其他特別權利，或有遞延權利或限制，而該等優先或其他特別權利、遞延權利或限制為本公司可附加於未發行或新股份者；或
- (v) 註銷任何於通過決議案之日尚未獲任何人士認購或同意認購的股份，並按註銷股份的面額削減其股本。

在符合公司法規定的情況下，本公司可通過特別決議案削減股本或資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

**(d) 更改現有股份或各類別股份附有的權利**

在公司法的規限下，股份或任何類別股份附有的全部或任何特權，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，除非該類別股份的發行條款另有規定。細則中關於股東大會的規定經作出必要修訂後，將適用於該等另行召開的大會，惟大會所需的法定人數（續會除外）為最少持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值三分一的兩位人士。而任何續會的法定人數為兩名親自或委派代表出席的股東（不論其所持股份數目）。該類別股份的每位持有人，每持有該類別股份一股可投一票。

賦予任何股份或任何類別股份持有人的特別權利將不會因設立或發行與其享有同等權益的額外股份而視為改變，除非該等股份發行條款所附權利另有明確規定。

**(e) 特別決議案 — 須以大多數票通過**

根據細則，本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或（若股東為公司）正式授權代表或（若允許委任的代表）受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。有關大會須正式發出不少於足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日通知，並說明提呈的決議案為特別決議案。然而，如獲指定證券

交易所（定義見細則）允許，倘在非股東週年大會上，有權出席任何該會議及投票並合共持有賦予該項權利的股份面值不少於百分之九十五(95%)的大多數股東同意，或倘在股東週年大會上，所有有權出席及投票的股東同意，則可於發出少於足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日通知的大會上提呈及通過特別決議案。

任何特別決議案的副本須於通過後十五(15)日內提交開曼群島公司註冊處處長。

根據細則，普通決議案指在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或（若股東為公司）正式授權代表或（若允許委任代表）受委代表以簡單大多數票通過的決議案。

#### **(f) 表決權**

在細則中有關任何股份當時所附的任何表決的特別權利或限制的規限下，於任何股東大會上如以投票方式表決，每位親自或委派代表出席的股東（若股東為公司，則其正式授權代表），每持有繳足股份一股可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為繳足的股款，就上述情況而言不得作繳足股款論。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

於任何股東大會上，提呈大會表決的決議案將以投票方式表決，惟大會主席可真誠准許就純粹與程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決，在該情況下，每名親身（或倘為法團，則由獲正式授權代表出席）或由受委代表出席的股東均可投一票，惟倘身為結算所（或其代理人）的股東委派多於一名受委代表，則每名受委代表於舉手表決時可投一票。

倘本公司股東為一家認可結算所（或其代理人），則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或任何類別的股東大會上擔任代表，惟倘就此授權超過一位人士，則該授權應列明獲授權人士所代表股份的類別及數目。根據該

規定獲授權的人士應視作已獲正式授權而毋須出具其他有關證據，且應有權代表該認可結算所（或其代理人）行使該認可結算所（或其代理人）可行使的相同權力，包括當允許舉手表決時，個別舉手投票的權利，猶如其為本公司股份的登記持有人。

倘本公司得悉任何股東根據指定證券交易所（定義見細則）規則，須就本公司任何特定決議案放棄投票或被限制只能就某項決議案投贊成票或反對票，而該名股東或其代表作出與該項規定或限制相抵觸的任何投票將不獲計算在內。

**(g) 股東週年大會的規定**

除採納細則當年外，本公司每年須舉行一次股東週年大會，舉行時間及地點由董事會決定，但舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月或採納細則日期後十八(18)個月，除非較長的期間不違反任何指定證券交易所（定義見細則）的規則。

**(h) 賬目及核數**

董事會須安排保存真實賬目，其中載列本公司收支賬項、有關該等收支的事項、本公司的物業、資產、借貸及負債賬項，以及公司法所規定或真實、公平地反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計記錄須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並供董事隨時查閱。任何股東（董事除外）概無權查閱本公司任何會計記錄或賬冊或有關文件，除非該權利乃法例賦予或由董事會或本公司在股東大會上批准。

每份資產負債表及將於股東大會向本公司提呈的損益賬（包括法例規定須附上的所有文件）的副本，連同董事會報告及核數師報告的印刷本，須於大會舉行日期不少於二十一(21)日前，於發出股東週年大會通告的同時，寄交每位按照



細則規定有權收取本公司股東大會通告的人士；然而，在遵守所有適用法例（包括指定證券交易所（定義見細則）的規則）的前提下，本公司可以發送摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及本公司董事會報告予該等人士代替，惟該等人士可送達書面通知予本公司，除財務報表概要以外，要求本公司發送一份當中載有本公司年度財務報表及本公司董事會報告的完整印刷本。

在任何時間委任核數師及釐定委任條款、任期及職責均須依照細則規定辦理。核數師酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師按照公認核數準則進行審核。核數師須按照公認核數準則編撰有關報告書，並於股東大會上向股東提呈。本文件所指的公認核數準則，可為開曼群島以外國家或司法權區的核數準則。倘若如此，則財務報表及核數師報告內須披露此事實，並列明有關國家或司法權區的名稱。

#### (i) 會議通告及議程

股東週年大會須發出不少於足二十一(21)日及不少於足二十(20)個營業日的通告，而為通過特別決議案而召開的任何股東特別大會（除上文第(e)分段所規定者外）最少須發出足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日的通告，而所有其他股東特別大會則最少須發出足十四(14)日及不少於足十(10)個營業日的通告。通告須註明舉行會議的時間及地點，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。此外，本公司須向所有股東（根據細則的規定或發行股東持有股份的條款無權獲得該等通告者除外）及本公司當時的核數師就每次股東大會發出通告。

儘管本公司可能有大會的通知時間在獲指定證券交易所（定義見細則）的規則許可情形下較上述為短，然而在下述人士同意下，亦將視作已正式召開：

- (i) 股東週年大會上所有有權出席及在會上投票的本公司股東；及
- (ii) 任何其他會議上有權出席及在會上投票的大多數股東（即持有不少於賦予該權利的已發行股份面值百分之九十五(95%)的大多數股東）。

所有在股東特別大會上處理的事項一概視為特別事項，且除下列事項視為一般事項外，在股東週年大會處理的事項亦一概視為特別事項：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 審議並採納賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉董事替代退任的董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級人員；
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金；
- (ff) 給予董事任何〔●〕或權限以發售、配發、授出有關購股權或以其他方式出售佔本公司現已發行股本面值不超過百分之二十(20%)的未發行股份；及
- (gg) 給予董事任何授權或權限以購回本公司的證券。

**(j) 股份轉讓**

所有股份轉讓均可以一般或通用格式的或指定證券交易所（定義見細則）所訂明的其他格式的或董事會批准的任何其他格式的轉讓文件進行，並以親筆簽署或，倘轉讓人或承讓人為結算所或其代理人，則須親筆或以機印方式簽署或以董事會不時批准的其他方式簽署。轉讓文件均須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，惟董事會可在其認為適當的情況下酌情豁免承讓人簽署轉讓文件。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。如轉讓人或承讓人提出要求，董事會可議決就一般情況或任何個別情況接納以機印簽署的轉讓文件。

在任何適用法律的許可下，董事會可全權酌情決定隨時及不時將任何登記於股東名冊總冊的股份移往任何股東名冊分冊登記，或將任何登記於股東名冊分冊的股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。

除非董事會另行同意，股東名冊總冊的股份概不得移往任何股東名冊分冊登記，而股東名冊分冊的股份亦不得移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。一切轉讓文件及其他擁有權文件必須送交登記並作登記。倘股份在股東名冊分冊登記，則須在有關登記處辦理，倘股份在股東名冊總冊登記，則須在開曼群島的註冊辦事處或股東名冊總冊根據公司法存放的其他地點辦理。

董事會可全權酌情決定拒絕就轉讓任何股份（並非已繳足股份）予其不批准的人士或轉讓根據任何僱員股份獎勵計劃而發行且對其轉讓的限制仍屬有效的任何股份辦理登記，而毋須給予任何理由，亦可拒絕登記任何超過四名聯名持有人的股份的轉讓或任何本公司擁有留置權的股份（並非已繳足股份）的轉讓。

除非已就轉讓文件的登記向本公司繳付任何指定證券交易所（定義見細則）不時釐定須支付的最高款額或董事會不時規定的較低款額，並且轉讓文件（如適用者）已正式繳付印花稅，且只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求以顯示轉讓人的轉讓權的其他證明（以及如轉讓文件由若干其他人士代其簽署，則該人士的授權證明）送交有關註冊辦事處或過戶登記處或存放股東名冊總冊的其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

在一份相關報章及（如適用）任何按指定證券交易所（定義見細則）的規定所指明的任何其他報章以廣告方式發出通告後，可暫停及停止辦理全部股份或任何類別股份的過戶登記，其時間及限期由董事會決定。在任何年度內，停止辦理股份過戶登記的期間合共不得超過三十(30)日。

#### **(k) 本公司購回本身股份的權力**

公司法及細則授權本公司在若干限制下購回本身股份，且董事會只可根據指定證券交易所（定義見細則）不時規定的任何適用規定而代表本公司行使該權力。

**(l) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力及購買本公司股份的財務資助**

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

以遵守指定證券交易所（定義見細則）及任何其他有關監管機構的規則及規例為前提，本公司方可為任何人士購買或計劃購買本公司任何股份或為相關目的提供財務資助。

**(m) 股息及其他分派方法**

在公司法的規限下，本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議宣派的數額。

細則規定股息可自本公司的利潤（已實現或未實現）或自任何從利潤撥出而董事認為不再需要的儲備中作出宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自根據公司法為此目的批准的股份溢價賬或任何其他基金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按派息股份的已繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的已繳股款及(ii)一切股息須按派發股息的任何部分期間的已繳股款比例分配及派付。如股東欠本公司催繳股款或其他款項，則董事可將所欠的全部數額（如有）自本公司應付予彼等的或有關任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可進一步酌情決定(a)配發入賬列為繳足的股份以代替派發全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金或部分現金以代替配發股份，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或董事會認為適當部分的股息。本公司亦可根據董事會的建議通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足的股份作為全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往就股份名列本公司股東名冊首位的持有人的地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示的人士的地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，或如屬聯名持有人，則為名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由彼等承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，本公司即已解除該項責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士可發出該等聯名持有人所持股份收到的任何股息或其他款項或獲分配財產的有效收據。

如董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就或有關任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

#### **(n) 受委代表**

任何有權出席本公司會議及於會上投票的本公司股東，均有權委任其他人士作為代表，代其出席會議及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的代表代其出席本公司股東大會或任何類別會議及於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東，且應有權代表個人股東行使其代表的股東可行使的相同權力。此外，受委代表有權代表公司股東行使其代表的股東可行使的相同權力（猶如其為個人股東）。股東可親自（若股東為公司，則其正式授權代表）或由受委代表投票。

**(o) 催繳股款及沒收股份**

董事會在遵守細則及配發條款的情況下，可不時向股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付（無論按股份的面值或溢價）的任何款項。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的利率（不超過年息二十(20)厘）支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會如認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收取有關其持有股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或未到期分期股款（以現金或現金等同項目繳付）。本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會釐定的利率（如有）支付利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於十四(14)日的通知，要求支付所欠的催繳股款，連同任何應計並可能累計至實際付款日期的利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

若股東不依有關通知的要求辦理，則該通知有關的股份於其後而在通知所規定的款項未支付前，可隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日應就該等股份支付本公司的全部款項，連同（倘董事會酌情決定要求）由沒收日至實際付款日期的有關利息，息率由董事會釐定，惟不得超過年息二十(20)厘。

**(p) 查閱股東名冊**

除非根據細則而暫停辦理股份過戶登記，否則根據細則，股東名冊及股東分冊必須於營業時間內在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點免費供股東查閱最少兩(2)小時，而任何其他人士在繳付最高不超過2.50港元的費用或董事會指明的較少款額後亦可查閱，倘在過戶登記處（定義見細則）查閱，則須先繳付最高不超過1.00港元或董事會指明的較低金額的費用。

**(q) 會議及另行召開的各類別股東會議的法定人數**

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

除細則另有規定外，股東大會的法定人數為兩位親自出席且有投票權的股東（或若股東為公司，則為其正式授權代表）或其受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的類別股東會議（續會除外）所需的法定人數為持有該類別已發行股份面值最少三分之一的兩位人士或其受委代表。

就細則而言，倘作為股東的公司由董事或該公司的其他監管機構通過決議案委任的正式授權代表為其代表出席本公司有關股東大會或本公司任何類別股東的有關股東大會，則該公司被視為親身出席該大會。

**(r) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利**

細則並無關於少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利的規定。然而，開曼群島法例載有保障本公司股東的若干補救方法，其概要載於本附錄第3(f)段。

**(s) 清盤程序**

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

根據清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制(i)倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過清盤開始時的全部繳足股本，則額外的資產將根據該等股東分別所持已繳股份的數額按比例分配；及(ii)倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產不足以償還全部已繳股本，則該等資產的損失將盡可能根據本公司開始清盤時股東分別持有已繳或應已繳付股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤（不論為自動清盤或遭法院頒令清盤），清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得類似授權的情況下，將任何部分資產授予獲得類似授權的清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

**(t) 未能聯絡的股東**

根據細則，倘若(i)應付予任何股份持有人現金股息的所有支票或股息單（總數不少於三張）在十二(12)年的期間內仍未兌現；(ii)在該十二年期間屆滿時，本公司於該期間並無獲得任何消息顯示該股東的存在；及(iii)本公司以廣告形式，根據指定證券交易所（定義見細則）的規定發出通告，表示打算出售該等股份起三(3)個月（或經指定證券交易所（定義見細則）批准的較短日期）後，且已就上述意向知會指定證券交易所（定義見細則），則本公司可出售該等無法聯絡的股東的股份。出售該等股份所得款項淨額將屬本公司所有，而本公司收到該筆所得款項淨額後，即欠該本公司前股東一筆相同數額的所得款項淨額。

**(u) 認購權儲備**

細則規定，如公司法未予禁止及在遵守公司法的情況下，如本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價與股份面值的差額。



### 3. 開曼群島公司法

本公司在開曼群島根據公司法註冊成立，因此營運須受開曼群島法例約束。以下乃開曼群島公司法若干規定的概要，惟此概要並不表示包括所有適用的限定及例外情況，亦不表示全面檢評開曼群島公司法及稅務方面的所有事項，此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同：

#### (a) 營運

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表進行登記，並須按法定股本金額繳付費用。

#### (b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項內。視乎公司選擇，該等規定或不適用於該公司根據考慮收購或註銷任何其他公司股份而配發及按溢價發行的股份溢價。公司法規定股份溢價賬可由本公司根據（如有）組織章程大綱及細則的規定用於以下用途：(a) 支付分配或股息予股東；(b) 繳足將發行予本公司股東以作為繳足紅股的未發行股份；(c) 按公司法第37條的規定贖回及購回股份；(d) 撇銷本公司開辦費用；及(e) 撇銷發行本公司股份或債權證的費用或就此支付的佣金或給予的折扣。

除非於緊接建議派付日期後，本公司可償還日常業務過程中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定，在開曼群島大法院（「法院」）確認後，如獲組織章程細則批准，則擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

細則載有若干規定保障特別類別股份的持有人，在修訂彼等的權利前須獲得彼等同意，包括獲得該類別特定比例的已發行股份持有人同意或由該等股份的持有人在另行召開的會議中通過決議案批准。

**(c) 購回公司本身或其控股公司股份的財務資助**

在所有適用法例的規限下，本公司可向本身、其附屬公司、其控股公司或其控股公司的任何附屬公司的董事及僱員提供財務資助，購買本公司股份或任何附屬公司或控股公司的股份。此外，在所有適用法例的規限下，本公司可向受託人提供財務資助，以為本公司、其附屬公司、本公司的任何控股公司或任何該等控股公司的任何附屬公司的僱員（包括受薪董事）利益收購並持有本公司股份或任何該等附屬公司或控股公司的股份。

開曼群島法例並無明文限制公司向他人提供財務資助以購回或認購其本身或其控股公司的股份。因此，如本公司董事在審慎秉誠考慮後認為合適且符合本公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

**(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證**

在公司法的規限下，擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行可由本公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份，而公司法明文規定，在公司組織章程細則條文的規限下，可依法修訂任何股份附帶的權利，以規定該等股份將予或須予贖回。此外，如該細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份，惟倘若組織章程細則無批准購回的方式及條款，則未獲本公司以普通決議案批准購回方式及條款前，公司不得購回本身的股份。公司只可贖回或購回本身的已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後，除持作庫存股份的股份外本公司並無任何已發行股份，則不可贖回或購回本身股份。除非在緊接擬付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債項，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

在公司組織章程大綱及細則的規限下，除非公司董事在購回前議決以公司名義持有該等股份作庫存股份，否則公司購回的股份應當作註銷論。倘公司持有股份作庫存股份，公司須在股東名冊載入該等股份，然而，儘管上文所述者，公

司就任何目的而言均不被當作一名股東，亦不得行使庫存股份的任何權利，而任何行使有關權利的建議均為無效，而且，在公司任何股東大會上，庫存股份並無直接或間接投票權，在任何時間就公司組織章程細則或公司法而言亦不得計入已發行股份總數。此外，就庫存股份而言，概不會宣派或派付任何股息，亦不會向公司作出公司的其他資產分派（包括清盤時向股東作出的任何資產分派）（不論以現金或其他方式）。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定組織章程大綱或組織章程細則須載有允許該等購回的規定，公司董事可運用組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切類別的個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

#### **(e) 股息及分派**

除公司法第34條外，並無有關派息的法例規定。根據英國案例法（於開曼群島屬參考性案例），股息只可以從公司的利潤中派付。此外，公司法第34條規定，如具備償還能力且本公司組織章程大綱及細則有所規定（如有），則可由股份溢價賬支付股息及分派（其他詳情請參閱上文第2(m)段）。

#### **(f) 保障少數股東**

開曼群島的法院一般應會依從英國案例法的先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以本公司名義提出派生訴訟：(a)超越本公司權力或非法的行為，(b)欺詐少數股東的行為，而過失方為對本公司有控制權的人士，及(c)須特定多數（或特別）大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司並非銀行且其股本已分拆為股份，則法院可根據持有本公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查本公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，而法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令或（作為清盤令的替代）發出(a)規管本公司事務日後操守的命令；(b)下令要求本公司停止進行或不得繼續進行遭入稟股東投訴的行為或作出入稟股東投訴其沒有作出的行為；(c)授權入稟股東按法院可能指示的條款以本公司名義或代表本公司提出民事訴訟的命令，或(d)規定其他股東或由本公司本身購買本公司任何股東的股份的命令，如由本公司本身購買，則須相應削減本公司股本。

一般而言，股東對公司的索償，須根據適用於開曼群島的一般契約或民事侵權法，或根據本公司組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

**(g) 管理層**

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別規限，然而，在一般法律上，公司的高級人員（包括董事、董事總經理及秘書）在行使本身權力及執行本身職責時，須為本公司的最佳利益忠實、秉誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

**(h) 會計及審核規定**

公司須促使存置有關下述事項的正確賬冊記錄：(i)本公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)本公司所有銷貨與購貨；及(iii)本公司的資產與負債。

如賬冊不能真實、公平地反映本公司事務及解釋有關的交易，則不視為適當保存的賬冊。

**(i) 外匯管制**

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

**(j) 稅項**

根據開曼群島稅務減免法（1999年修訂本）第6條，本公司已獲得總督保證：

- (1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得利潤、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 毋須就本公司股份、債權證或其他承擔繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

對本公司的承諾由2013年2月26日起有效期為二十年。

開曼群島現時對個人或公司的利潤、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無具承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將文據帶入開曼群島而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島並無訂立雙重徵稅公約。

**(k) 轉讓時的印花稅**

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

**(l) 貸款予董事**

公司法並無明確規定禁止公司向其任何董事提供貸款。

**(m) 查閱公司記錄**

本公司股東根據公司法並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟本公司的細則可能賦予該等權利。

獲豁免公司可在董事不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點設立股東名冊總冊及分冊。公司須以公司法規定或允許股東名冊總冊存置的相同方式存置股東名冊分冊。公司須安排在公司股東名冊總冊存置的地方不時存置任何正式股

東名冊分冊的副本。公司法並未規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，亦不供公眾查閱。然而，獲豁免公司須以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供有關股東名冊（包括任何股東名冊分冊），遵守其於接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例（2009年修訂本）發出的法令或通知後的有關規定。

#### (n) 清盤

公司可根據法院指令強制清盤；自動清盤；或在法院的監督下清盤。法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在法院認為屬公平公正的情況下。

如股東於股東大會上透過特別決議案作出決議，或倘公司為有限期公司，則在本公司大綱或細則規定的公司期限屆滿時，或倘出現大綱或細則所規定本公司須解散的情況，或本公司註冊成立起計一年並無開展業務（或暫緩業務一年），或本公司無力償債，則該公司可自動清盤。倘公司自動清盤，該公司須由自動清盤的決議案獲通過或於上述期間屆滿或由上述情況發生起停止營業。

為進行公司清盤及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名合資格人士或該等人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或該職位出缺期間，則本公司的所有財產將由法院保管。倘有關人士在《破產清盤人員條例》方面正式符合資格擔任正式清盤人，則符合資格接納獲委任為正式清盤人。外國人員或會與合資格破產清盤人被聯合委任。

屬股東提出的自動清盤，本公司須於股東大會上委任一名或多名清盤人以便結束本公司的事務及分派其資產。破產聲明必須於清盤行動展開後二十八(28)

天內由自動清盤公司全體董事簽署，如有違反，清盤人必須向法院申請在法院監督下繼續進行清盤的命令。

待委任清盤人後，本公司的事務將完全由清盤人負責，日後未得其批准不得實施任何行政措施。清盤人負責集中本公司資產（包括出資人所欠（如有）的款項）、確定債權人名單，以及在優先及有抵押債權人的權利及任何後償協議或對銷或扣除索償款權利的規限下，償還本公司所欠債權人的債務（如所餘資產不足償還全部債務則按比例償還），並確定出資人（股東）的名單，根據彼等的股份所附權利分派剩餘資產（如有）。

待本公司的事務完全結束後，清盤人即須編製有關清盤的賬目，顯示清盤的過程及售出的本公司財產，並在其後召開本公司股東大會以便向本公司提呈賬目及加以闡釋。清盤人須於最後大會最少二十一(21)天之前，按公司組織章程細則授權的形式，向各名分擔人發出通知，列明會議時間、地點及目的，並於開曼群島憲報刊登。

#### **(o) 重組**

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的股東或債權人大會（視情況而定），獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人價值百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人（視情況而定）贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公允值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

#### **(p) 強制性收購**

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內，可按規定方式發出通知，要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法迫退少數股東。

**(q) 彌償保證**

開曼群島法例並不限制公司的組織章程細則規定的對高級人員及董事作出彌償保證的範圍，惟不包括法院認為違反公共政策的規定（例如表示對犯罪後果作出彌償保證）。

**4. 一般事項**

本公司有關開曼群島法例的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干方面。按〔●〕〔●〕一段所述，該意見書連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲瞭解該法律與其較熟悉的任何司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律顧問。



## A. 有關本公司的其他資料

### 1. 註冊成立

本公司於2013年2月6日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司。

由於本公司在開曼群島註冊成立，我們的營運須遵守公司法及組織章程（包括本公司的組織章程大綱及細則）。本公司組織章程大綱及細則的若干條文及公司法的若干相關方面的概要載於本文件附錄四。

自2013年4月12日起，本公司已於香港根據公司條例第XI部註冊為非香港公司，於香港的主要營業地點位於香港金鐘金鐘道89號力寶中心二座34樓3410室。本公司已就公司條例相關註冊規定委任陳光南先生（地址為香港新界沙田沙田正街2-8號新城市廣場（三期）海桐閣1座5樓D室）作為我們的代理人，以在香港代表本公司接收傳票。

### 2. 本公司的法定及已發行股本變動

以下載列本公司法定及已發行股本的變動：

- (i) 於本公司註冊成立日期，其最初法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。同日，本公司已向Codan Trust Company (Cayman) Limited（作為首位認購人）配發及發行一股未繳股款認購人股份。
- (ii) 於2013年2月6日，Codan Trust Company (Cayman) Limited將一股未繳股款股份轉讓予Tin Ching Holdings。此外，於2013年3月12日，999,999股未繳股款的新股份已配發及發行予Tin Ching Holdings。
- (iii) 於2013年9月4日，通過增設額外9,962,000,000股股份，本公司的法定股本由380,000港元增加至100,000,000港元。
- (iv) 於2013年9月9日，本公司向Tin Ching Holdings收購HKF Overseas的全部已發行股本，代價為向Tin Ching Holdings發行1,000,000股按面值入賬列為繳足的未繳股款股份，及進一步向Tin Ching Holdings配發及發行合共1,000,000股按面值入賬列為繳足的本公司新股份。

假設〔●〕成為無條件及根據〔●〕及〔●〕而發行股份，惟不計及因〔●〕獲行使而可能發行的任何股份，則本公司的已發行股本將為〔●〕，分為〔●〕股繳足或入賬列為繳足股份。除因根據〔●〕可能授出的購股權、〔●〕獲行使或「有關本公司的其他資料－唯一股東於2013年9月4日在本公司股東大會通過的決議案」一節所述發行股份的〔●〕獲行使而發行者外，本公司目前無意發行本公司任何部分法定但未發行股本，且未經股東於股東大會事先批准，不會發行任何股份而使本公司控制權出現實質改變。

除本附錄披露者外，本公司法定及已發行股本自其註冊成立以來並無任何變動。

### 3. 唯一股東於2013年9月4日通過的書面決議案

根據本公司唯一股東於2013年9月4日通過的書面決議案，唯一股東通過以下決議案，據此，其中包括：

(a) 透過增設額外9,962,000,000股股份，本公司的法定股本由380,000港元增加至100,000,000港元；

(b) 〔●〕

### 4. 企業重組

為籌備股份於〔●〕〔●〕，本集團成員公司已進行重組。有關重組詳情，請參閱本文件「企業架構及企業重組」一節。

### 5. 我們附屬公司的股本變動

本公司附屬公司載列於本文件附錄一的會計師報告。

除本附錄「本公司的法定及已發行股本變動」分段及本文件「企業架構及企業重組」一節「(II)以換股方式向HKF Overseas轉讓相關附屬公司」分段所披露者外，我們附屬公司法定及已發行股本的以下變動發生於緊接本文件日期前兩年內：

### 溢藝

- (1) 溢藝於2011年11月18日成立，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份，一股每股面值1.00港元的股份已按面值以現金發行及配發予GNL11 Limited。
- (2) 於2011年12月8日，溢藝按面值以現金向Tin Ching Holdings發行及配發9,999股每股面值1.00港元的股份。

### 香港信貸

- (3) 於2012年3月21日，香港信貸透過增設額外90,000,000股每股面值1.00港元的股份將法定股本由10,000,000港元（分為10,000,000股每股面值1.00港元的股份）增加至100,000,000港元（分為100,000,000股每股面值1.00港元的股份）。
- (4) 於2012年3月30日，香港信貸的已發行股本由10,000,000港元增加至60,000,000港元，50,000,000股每股面值1.00港元的股份已發行及配發予Tin Ching Holdings，以抵銷香港信貸欠付Tin Ching Holdings的貸款50,000,000港元。
- (5) 於2013年3月28日，香港信貸的已發行股本由60,000,000港元增加至100,000,000港元，40,000,000股每股面值1.00港元的股份已發行及配發予Tin Ching Holdings，以抵銷香港信貸欠付Tin Ching Holdings的貸款40,000,000港元。

### 東方信貸

- (6) 東方信貸於2012年9月3日成立，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份，一股每股面值1.00港元的股份已按面值以現金發行及配發予Will-tech Tax Consultants Limited。
- (7) 於2012年9月12日，東方信貸按面值以現金向Tin Ching Holdings發行及配發9,999股每股面值1.00港元的股份。

### HKF Overseas

- (8) HKF Overseas於2013年2月6日成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份（無面值），合共10股每股面值1.00美元的股份已按面值以現金配發予Tin Ching Holdings。

除上述者外，於緊接本文件日期前兩年內，本公司各附屬公司的股本概無變動。

## 6. 本公司購回本身證券

本段載有〔●〕規定就有關本公司購回其本身證券而必須載於本文件的資料。〔●〕容許以〔●〕為第一〔●〕的公司在〔●〕購回本身證券，惟須受若干限制規限，其中最重要者概述如下。

### (i) 股東批准

〔●〕規定，以〔●〕為第一〔●〕的公司的所有購回證券建議須事先獲股東在股東大會上通過普通決議案以指定交易的特定批准或一般授權形式批准。

- (a) 附註：根據唯一股東於2013年9月4日通過的書面決議案，給予董事〔●〕，授權彼等行使本公司一切權力，在〔●〕且獲〔●〕及〔●〕就此認可的〔●〕，根據所有適用法律及〔●〕的規定購回總面值不超過緊隨〔●〕完成後本公司已發行股本總面值合共10%的有關數目股份，該項授權將一直生效，直至下列最早時限止：(i)本公司下屆股東週年大會結束；或(ii)組織章程細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿；或(iii)股東於股東大會通過普通決議案撤銷、修訂或更新該項授權（〔●〕）。

### (ii) 資金來源

根據〔●〕、大綱及細則以及開曼群島適用法例及規例，購回股份的資金須為合法作此用途的資金。

〔●〕公司不得以現金以外代價或根據〔●〕買賣守則訂明者以外的方式支付在〔●〕購回其本身證券的款項。

### (i) 購回的理由

董事相信，股東授予董事一般權力，使本公司可在市場購回股份，乃符合本公司及股東最佳利益。購回股份或會增加每股資產淨值及／或每股盈利（視乎當時市況及資金安排而定），並僅會於董事認為對本公司及股東有利時方會進行購回。

### (ii) 購回的資金

根據開曼群島法例，本公司購回股份的資金可來自：(1)本公司溢利；(2)本公司股份溢價賬；或(3)就購回股份而發行新股份的所得款項；或(4)股本（如細則許可且符合公司法規定）；(5)如購回時須支付溢價，則資金

可來自本公司溢利、本公司股份溢價賬的進賬款項或股本（如細則許可且符合公司法規定）。

董事無意因行使〔●〕而致對董事不時認為本公司宜具備的營運資金狀況或資產負債水平構成重大不利影響。

*(iii) 買賣限制*

於緊隨股份購回後30日內，本公司在未獲〔●〕事先批准前，不得發行或宣佈擬發行股份。倘購回股份會導致公眾持有的股份數目低於〔●〕規定的有關最低百分比，本公司亦不得於〔●〕購回股份。本公司須促使本公司委派購回股份的經紀向〔●〕披露聯交所要求的購回股份資料。倘購買價較股份在〔●〕買賣當日前五個交易日的平均收市價高5%或以上，本公司亦不得在〔●〕購回其股份。

*(iv) 購回股份的地位*

所有購回的股份（不論在〔●〕或以其他方式進行）將自動撤銷上市，而有關股票亦須註銷。根據開曼群島公司法，公司購回的股份須視為已註銷，而該公司已發行股本須相應扣減所購回股份的總值，除非根據本公司的大綱及細則，本公司獲細則或董事決議案授權，在購買、贖回或撤銷相關股份前以本公司的名義將相關股份持作庫存股份。本公司的法定股本將不會扣減。

*(v) 暫停購回*

根據〔●〕，倘股價敏感事宜發生或成為作出決定的因素，本公司不得購回任何股份，直至該等股價敏感資料公佈為止。尤其是，根據本招股章程日期生效的〔●〕規定，於緊接下列較早日期前一個月內：(i)批准本公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期（不論上市規則有否規定）業績而舉行董事會會議當日（即根據〔●〕首次知會〔●〕的日期）；及(ii)〔●〕

規定本公司刊發任何年度或半年度業績公佈或季度或任何其他中期（不論上市規則有否規定）業績公佈的最後限期，及在任何情況下，均截至業績公佈刊發日期止，本公司不得在〔●〕購回股份，惟特殊情況除外。此外，倘本公司違反上市規則，〔●〕可禁止其於〔●〕購回股份。

*(vi) 程序及報告規定*

如〔●〕所規定，於〔●〕或其他證券交易所購回股份，必須向〔●〕報告，且不得遲於本公司可能購買股份的任何日子後的〔●〕營業日的上午交易時段或任何開市前時段（以較早者為準）三十分鐘。報告必須列出前一日購買的股份總數、每股股份購買價或為購買而支付的最高及最低價格（如需要）。另外，本公司的年報須披露有關年內購回股份的詳情，包括購回股份數目、每股購買價或為所有該等購買已付的最高及最低價格（如需要）及已付價格總額的每月分析。

*(vii) 一般事項*

各董事或（就彼等作出一切合理查詢後所深知）彼等各自的任何聯繫人（定義見〔●〕）目前無意在〔●〕行使時向本公司或我們的附屬公司出售任何股份。

董事已向〔●〕承諾（在適用情況下）將按照〔●〕、細則及開曼群島適用法律法規行使〔●〕。

倘購回本公司股份後，任何股東所佔本公司投票權的權益比例增加，則根據〔●〕，該增加將視為收購投票權。因此，一名或一組一致行動的股東（定義見〔●〕）或會獲得或鞏固本公司的控制權，並須根據〔●〕提出強制性收購建議（視乎股東權益的增幅）。除上述者外，就董事所知，根據〔●〕購回任何股份將不會引致收購守則項下的任何其他後果。

本公司不得在知情的情況下於〔●〕向關連人士（定義見〔●〕）購回證券，而關連人士亦不得在知情的情況下出售其證券予本公司。

本公司各關連人士（定義見〔●〕）概無向我們表示，目前有意在行使〔●〕的情況下向本公司出售證券，亦無承諾不會向本公司出售相關證券。

## B. 有關本公司業務的其他資料

### 1. 本集團重大合約概要

於本文件日期前兩年內，本公司或我們的附屬公司簽訂以下屬於或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中簽訂的合約）：

- (a) 福亞（作為賣方）與Lee Kin Fai及Wong Yan On Georgiana（作為買方）於2011年12月30日及2012年2月9日簽訂的買賣協議及轉讓協議，據此香港新界沙田駿景路1號駿景園5座16樓B室已按代價5,150,000港元出售及轉讓；
- (b) 維卓（作為原債務人）、香港信貸（作為新債務人）與天晶實業（作為債權人）於2013年2月28日簽訂的債務變更契據，據此，經考慮該契據所載的天晶實業協定，香港信貸不可撤銷及無條件地同意並向天晶實業及維卓承諾：(a)履行及解除維卓的所有責任及負債以及自2013年2月28日起向天晶實業償還全部債務46,887,196港元（「2013年2月28日債務」）；及(b)自2013年2月28日起承擔所有責任及負債以及解決與2013年2月28日債務有關的所有索償及要求，猶如香港信貸已代替維卓成為相關債務人。經考慮該契據所載的香港信貸協定，天晶實業(a)解除維卓償還2013年2月28日債務以及2013年2月28日債務產生的所有索償及要求的所有責任及負債，自2013年2月28日起生效；及(b)同意並向香港信貸承諾，自2013年2月28日起，接受香港信貸償還2013年2月28日債務的責任及負債，猶如香港信貸在2013年2月28日債務初期便替代維卓成為債務人；
- (c) 香港信貸（作為原債務人）、Tin Ching Holdings（作為新債務人）與天晶實業（作為債權人）於2013年3月28日簽訂的債務變更契據，據此，經考慮該契據所載的天晶實業協定，Tin Ching Holdings不可撤銷及無條件地同意並向天晶實業及香港信貸承諾：(a)履行及解除香港信貸的所有責任及負債以及自2013年3月28日起向天晶實業償還全部債務40,000,000港元（「2013年3月28日債務」）；及(b)自2013年3月28日起承擔所有責任及負債以及解決與2013年3月28日債務有關的所有索償及要求，猶如Tin Ching Holdings已代替香港信貸成為相關債務人。經考慮該契據所載的Tin Ching Holdings

協定，天晶實業(a)解除香港信貸償還2013年3月28日債務以及2013年3月28日債務產生的所有索償及要求的所有責任及負債，自2013年3月28日起生效；及(b)同意並向Tin Ching Holdings承諾，自2013年3月28日起，接受Tin Ching Holdings償還2013年3月28日債務的責任及負債，猶如Tin Ching Holdings在2013年3月28日債務初期便替代香港信貸成為債務人；

- (d) 香港信貸（作為原債務人）、Tin Ching Holdings（作為新債務人）與天晶實業（作為債權人）於2012年3月30日簽訂的債務變更契據，據此，經考慮該契據所載的天晶實業協定，Tin Ching Holdings不可撤銷及無條件地同意並向天晶實業及香港信貸承諾：(a)履行及解除香港信貸的所有責任及負債以及自2012年3月30日起向天晶實業償還全部債務50,000,000港元（「2012年3月30日債務」）；及(b)自2012年3月30日起承擔所有責任及負債以及解決與2012年3月30日債務有關的所有索償及要求，猶如Tin Ching Holdings已代替香港信貸成為相關債務人。經考慮該契據所載的Tin Ching Holdings協定，天晶實業(a)解除香港信貸償還2012年3月30日債務以及2012年3月30日債務產生的所有索償及要求的所有責任及負債，自2012年3月30日起生效；及(b)同意並向Tin Ching Holdings承諾，自2012年3月30日起，接受Tin Ching Holdings償還2012年3月30日債務的責任及負債，猶如Tin Ching Holdings在2012年3月30日債務初期便替代香港信貸成為債務人；
- (e) 本公司與Tin Ching Holdings於〔2013年9月9日〕簽訂的換股協議，據此Tin Ching Holdings向本公司轉讓10,000股HKF Overseas股份，代價乃透過(i)按面值向Tin Ching Holdings發行及配發1,000,000股股份及(ii)將本公司1,000,000股未繳股款股份按面值入賬列作繳足支付；
- (f) [●]
- (g) 控股股東於〔●〕簽訂的以本公司為受益人（就其本身及作為其各附屬公司的受託人）的彌償契據，載有對可能以契據形式產生的若干稅項負債及申索的彌償，有關詳情請參閱本附錄「其他資料」一段「遺產稅、稅項及其他彌償保證」分段；及
- (h) 控股股東於〔●〕簽訂的以本公司（就其自身及作為其附屬公司的受託人）為受益人的不競爭契據，據此彼等各自已透過契據作出若干不競爭承諾，有關詳情請參閱本文件「與控股股東的關係－不競爭契據」一段。



## 2. 本集團知識產權概要

### (a) 商標

於最後實際可行日期，本集團在香港為以下商標的註冊擁有人：

編號	商標	註冊 擁有人	商標編號	類別	註冊日期	到期日
1.		香港信貸	302317176	36	2012年 7月17日	2022年 7月16日
2.		香港信貸	302317185	36	2012年 7月17日	2022年 7月16日

於最後實際可行日期，本集團已於香港辦理申請註冊以下商標（正待審批），有關詳情如下：

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

附註：

1. 香港第36類涉及的服務包括：保險；金融事務；貨幣事務；房地產事務；按揭轉介服務；按揭諮詢；融資安排轉介服務；貸款安排；按揭代理服務。

### (b) 域名

於最後實際可行日期，本集團已註冊以下域名：

域名	註冊人	期限／到期日
<a href="http://hkfinance.hk">hkfinance.hk</a>	香港信貸	2015年3月3日
<a href="http://hkfinance.com.hk">hkfinance.com.hk</a>	香港信貸	2014年1月13日

## C. 有關董事及主要股東的其他資料

### 1. 有關董事服務協議及委聘書的詳情

執行董事陳光南先生、陳光賢先生及謝先生均已就其獲委任為執行董事與本公司簽訂服務協議，自〔●〕起初步為期三年，其後將繼續有效，直至透過發出不少於三個月的書面通知或根據服務協議另行終止。

根據本公司與執行董事簽訂的服務協議條款，陳光南先生及陳光賢先生各自將可獲得月薪〔●〕，而謝先生將可獲得月薪〔●〕，所有該等薪金均須由董事會及其薪酬委員會作出年度審閱。各執行董事在完成全年服務後亦有權獲得董事會及其薪酬委員會可能釐定的酌情花紅，惟於各財政年度應付予本公司所有執行董事的酌情花紅總額不得超過本公司權益持有人應佔經審核綜合淨溢利（但未扣除相關財政年度的特別或特殊項目）的百分之五(5%)。各執行董事亦有權獲得相當於一個月薪資的保證花紅。

自2011年4月1日以來，本集團已向陳光賢先生提供一間宿舍（作為其董事薪酬的一部分），地址為香港沙田樂景街28號御龍山9座30樓A室。

獨立非執行董事陳先生、朱先生及張先生各自己與本公司於2013年9月4日簽訂委聘書，自〔●〕起初步為期兩年，可透過發出不少於三個月（如僅有一名獨立非執行董事，通知期為一個月）的書面通知或根據相關委聘書另行終止。根據委聘書，本公司應向獨立非執行董事支付的年薪合共為〔●〕。

### 2. 董事薪酬

- (a) 截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度，本集團已支付予董事的薪酬總額（包括薪金及花紅、住房補貼及退休金）分別為700,000港元、1,500,000港元及2,400,000港元。
- (b) 根據目前生效的安排，預計截至2014年3月31日止年度，本集團應向董事支付合共約〔●〕的薪酬及實物利益（不包括任何佣金或酌情花紅）。

### 3. 董事與本集團交易的權益披露

於截至2011年、2012年及2013年3月31日止三個年度內，董事或彼等的聯繫人並無與本集團進行任何交易。

### 4. 本公司董事於本集團股份的權益及淡倉披露

董事姓名	權益性質	公司名稱	所持股份數目	股權比例 (%)
陳光南先生	於受控制法團的 權益 (附註1)	本公司	[●] (L) (附註2)	75 (附註2)
陳光賢先生	於受控制法團的 權益 (附註1)	本公司	[●] (L) (附註2)	75 (附註2)

附註：

- (1) Tin Ching Holdings由陳光南先生及陳光賢先生全資擁有，彼等的持股相等。
  - (2) 該等股份由陳光南先生及陳光賢先生擁有（持股相等）的一間公司Tin Ching Holdings持有。
- (L) 字母「L」指股份的好倉。

5. 根據證券及期貨條例須予披露的權益及主要股東權益披露

名稱／姓名	權益類型	公司名稱	所持股份數目	於本公司持有的 股權比例 (%)
Tin Ching Holdings (附註1)	實益擁有人	本公司	[●]	75
陳光南先生	於受控制法團的 權益 (附註1)	本公司	[●] (附註2)	75 (附註2)
陳光賢先生	於受控制法團的 權益 (附註1)	本公司	[●] (附註2)	75 (附註2)

附註：

1. Tin Ching Holdings為該等股份的註冊及實益擁有人。Tin Ching Holdings分別由陳光南先生及陳光賢先生擁有50%。[●]完成後，Tin Ching Holdings將於[●]股股份中擁有權益。根據證券及期貨條例第XV部的規定，陳光南先生及陳光賢先生被視為於Tin Ching Holdings擁有權益的所有股份中擁有權益。
2. 該等股份由陳光南先生及陳光賢先生擁有（持股相等）的一間公司Tin Ching Holdings持有。

## 6. 免責聲明

除本文件所披露者外：

- (a) 緊隨〔●〕及〔●〕完成後，及假設〔●〕及根據〔●〕可能授出的購股權未獲行使，董事並不知悉有任何人士（董事或本公司的主要行政人員除外）將於本公司的股份或相關股份中擁有根據〔●〕的條文須向本公司披露的權益及／或〔●〕（包括根據證券及其貨條例的有關條文被視為擁有的權益及／或〔●〕），或預計將直接或間接擁有可於任何情況下在本公司或本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益；
- (b) 概無董事或本公司的主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見〔●〕）的任何股份、相關股份或債權證中擁有根據〔●〕須於股份上市後隨即知會本公司及〔●〕的任何權益或〔●〕（包括根據證券及其貨條例的有關條文被視為擁有的權益及〔●〕），或根據〔●〕須於股份〔●〕後隨即記錄於該條所述登記冊的任何權益或〔●〕，或根據〔●〕須於股份上市後隨即知會我們及〔●〕的任何權益或〔●〕；
- (c) 董事或名列本附錄「〔●〕」一節的人士概無在本公司的發起活動或本公司或其任何附屬公司於緊接本文件日期前兩年內收購或出售或租用或擬收購或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (d) 名列本附錄「其他資料」一節「〔●〕」一段的人士概無於本文件日期仍然有效且對本集團業務關係重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (e) 董事或名列本附錄「其他資料」一節「〔●〕」一段的人士概無於緊接本文件日期前兩年內就發行或出售本集團任何成員公司的任何股本向本集團收取任何代理費、佣金、折扣、經紀佣金或施加其他特別條款；
- (f) 概無董事於本文件日期在對本集團整體業務而言仍屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；及

- (g) 除與文件相關外，本附錄「〔●〕」一節內所列各方概無：
- (i) 於本集團任何成員公司的任何證券中擁有法定或實益權益；及
  - (ii) 擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利（不論是否可依法強制執行）；

## D. 購股權計劃

以下載列購股權計劃的主要條款概要，該等條款已經由唯一股東於2013年9月4日通過的決議案批准。購股權計劃的條款符合〔●〕的規定。

### 1. 購股權計劃的目的

購股權計劃設立目的為獎勵以及肯定和酬謝合資格參與者（定義見下文第2段）對本集團已作出或將作出的貢獻。購股權計劃將讓合資格參與者有機會擁有本公司的股權，以實現推動合資格參與者及／或吸引及留用合資格參與者，或與合資格參與者保持一直以來的良好關係，使到本集團的長遠發展受惠。

### 2. 參與資格

董事會（包括獲正式授權的董事委員會）可全權酌情邀請屬於下列任何類別參與者（「合資格參與者」）的任何人士接納購股權（「購股權」）以認購股份：

- (a) 本集團或本公司或任何附屬公司持有任何權益的任何實體（「投資實體」）的任何董事（不論為執行或非執行或獨立非執行董事）、僱員（不論全職或兼職）、職員、諮詢人、客戶、供應商、代理、合夥人或顧問或承辦商；及
- (b) 任何全權信託，其全權信託受益人包括本集團或任何投資實體的任何董事（不論為執行或非執行或獨立非執行董事）、僱員（不論全職或兼職）、職員、諮詢人、客戶、供應商、代理、合夥人或顧問或承辦商；及
- (c) 上述第(a)條所述任何人士全資擁有的任何公司。

任何上述人士獲授任何購股權的資格須由董事會不時根據其對本集團的發展及增長作出的貢獻（不論過去、現在或未來）而釐定。在購股權授出但尚未行使前，倘承授人未能符合董事會所釐定的資格標準，則本公司將有權註銷該承授人獲授但尚未行使的任何購股權。

### 3. 股份認購價及購股權的代價

根據購股權計劃發行的每股股份的認購價（「認購價」）由董事會釐定，惟不得低於下列各項的最高者：

- (a) 於授出購股權要約（「購股權要約」）日期（「要約日期」）（必須為營業日）〔●〕〔●〕所列的股份〔●〕；及
- (b) 緊接相關購股權要約日期前五個營業日〔●〕〔●〕所列股份的平均〔●〕；及
- (c) 股份面值。

就計算本段所述股份認購價而言，倘本公司〔●〕少於五個營業日，則新發行價將採用本公司股份〔●〕前期間任何一個營業日的〔●〕。

接納授出的購股權時須支付象徵式代價1.00港元。

### 4. 最高股份數目

可能因行使根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃授出的全部購股權（不包括根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃的條款而已失效的購股權）而發行的股份總數，不得超過〔●〕已發行股份的10%（「計劃授權上限」）。

本公司可在股東大會徵求股東批准更新上述10%限額，惟根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出的所有購股權獲行使而可能發行的股份總數，不得超過於批准更新有關限額日期已發行股份總數的10%，而就計算該經更新限額而言，早前根據購股權計劃及任何其他購股權計劃授出的購股權（包括根據購股權計劃或其他購股權計劃尚未行使、已註銷或已失效或已行使的購股權）將不會計算在內。於此情況下，本公司須向其股東寄發一份通函，當中載有〔●〕及〔●〕規定須披露的資料及免責聲明。

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃，已授出而尚未行使的所有購股權獲行使時可能發行的股份數目的整體限制合共不得超過等於不時已發行股份的30%的有關股份數目。倘會導致超出上述30%的限制，則不會根據本購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃授出購股權。

## 5. 每名合資格參與者可獲授權益上限

因行使每名合資格參與者於任何12個月期間根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃獲授的購股權（包括已行使或尚未行使的購股權）而已發行及可能發行的股份總數，不得超過當時已發行股份的1%（「個人限額」）。

不論上文如何規定，倘向合資格參與者額外授出購股權將導致根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授或將授予合資格參與者的所有購股權（包括已行使、註銷及尚未行使的購股權）獲行使後已發行及將予發行的股份數目於截至有關額外授出購股權日期（包括當日）止12個月期間佔已發行股份總數1%以上，則該等額外授出必須得到股東於股東大會上單獨批准，而合資格參與者及其聯繫人（定義見〔●〕）必須放棄投票。

將向該等合資格參與者授出的購股權數目及條款須於獲股東批准前釐定，而就根據〔●〕計算行使價而言，提呈相關額外授出的董事會會議日期將視作授出日期。

在此情況下，本公司須向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）該合資格參與者的身份、將授出的購股權（及以往向該合資格參與者授出的購股權）的數目與條款以及〔●〕及〔●〕規定須披露的其他資料及免責聲明。

## 6. 向本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人授出購股權

根據購股權計劃向本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人授出購股權須取得獨立非執行董事（不包括身為該購股權承授人的任何獨立非執行董事）的批准。

倘建議向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人授出購股權，及倘於直至相關建議購股權的〔●〕（包括該日）止12個月期間內，根據該計劃已向及將向該人士授出的所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）獲行使時已發行及將予發行的股份：

- (i) 合共佔於該要約日期已發行股份0.1%以上，及
- (ii) 於該要約日期總值超過5,000,000港元（根據股份於該要約日期的收市價計算），



該建議授出須獲得股東於股東大會批准，涉及的〔●〕及本公司的所有〔●〕須於該股東大會上放棄投票。

本公司須向股東寄發一份通函解釋建議授出，當中載有：

- (i) 將向各合資格參與者授出的購股權數目及條款（包括認購價，且須於股東會議前釐定）詳情，而就根據〔●〕計算行使價而言，提呈相關額外授出的董事會會議日期將視作授出日期；
- (ii) 獨立非執行董事（不包括為相關購股權承授人的獨立非執行董事）就應否投票贊成建議授出提供的推薦建議；
- (iii) 〔●〕及〔●〕規定須披露的資料及免責聲明；及
- (iv) 〔●〕規定須披露的資料。

就計算認購價而言，提呈相關授出的董事會會議日期將視作要約日期。本公司須遵守〔●〕的規定。

〔●〕所載有關向本公司董事或主要行政人員授出購股權的規定不適用於建議承授人僅為本公司建議董事或主要行政人員的情況。

## 7. 購股權授出時間的限制

在可能影響股價的情況發生後，或已就可能影響股價的事項作出決定時，不得授出購股權，直至該等可能影響股價的資料已根據〔●〕作出披露為止。特別是於緊接下列日期（以較早者為準）前一個月開始：(i)董事會為通過本公司任何全年、半年、季度或任何其他中期業績（無論是否為〔●〕規定）而舉行會議的日期（即根據〔●〕本公司首次通知〔●〕的日期）；及(ii)本公司須根據〔●〕公佈任何全年、半年或季度或任何其他中期業績（無論是否為〔●〕規定）的期限，至公佈業績當天止期間內，不得授出購股權。

## 8. 授出購股權、表現目標及接納

要約須於要約日期起計21天內可供承授人接納。由於任何原因（於作出購股權要約後但接納前身故除外）不再為合資格參與者的承授人不得接納購股權要約。購股權要約不可於購股權計劃批准日期起計十年後接納或可供接納（「終止日期」）。

須以載有下列內容的函件向合資格參與者作出購股權要約：

- (i) 合資格參與者的姓名、地址及（倘適當）職位；
- (ii) 購股權要約所涉股份數目及該等股份的認購價；
- (iii) 購股權要約所涉購股權期間，或（視情況而定）要約所包括的獨立批次股份所涉購股權期間；
- (iv) 必須接納購股權要約的最後日期；
- (v) 接納程序；
- (vi) 特定條件、限制或規限（如有）以及董事會可能施加的其他條款與條件（並無與購股權計劃不一致）；及
- (vii) 一則陳述，當中規定合資格參與者承諾按授出購股權的條款持有相關購股權，以及受購股權計劃條文所約束。

為接納購股權要約，承授人須於上述[21]天內向本公司香港主要營業地點寄發妥為簽署的要約接納函件副本，連同支付予本公司的款項1.00港元（作為授出的代價）。該款項於任何情況下均不可退還。接納後，購股權視為已授出並於要約日期生效。

承授人可就低於所要約的股份數目接納任何購股權要約，惟所接納的要約須涉及股份於〔●〕買賣的一手單位或其完整倍數。倘購股權要約並無於要約日期起計[21]天內以上述方式接納，要約將視為已被不可撤回地拒絕接納。

董事會作出購股權要約時可酌情施加其認為適當的購股權計劃所載之外的任何條件、限制或規限（須在購股權要約函件列明），包括（並無局限上文所述的一般範圍）有關達成經營或財務目標、承授人表現令人滿意、就購股權所涉全部或部份股份行使購股權的權利將歸屬的時間或承授人須持有購股權的最短期限的條件、限制或規限。倘承授人違反任何該等條件、限制或規限，本公司有權註銷所授出但尚未行使的任何購股權。

## 9. 行使購股權及購股權計劃的期限

- (a) 任何購股權可於董事確定並通知各承授人的期限內任何時間根據購股權計劃的條款行使，有關期限可自授出購股權的要約當日後開始，但無論如何須不遲於授出購股權日期起計滿十年終止，惟其提前終止條文另有規定則除外。不得於本公司股東批准購股權計劃日期（「採納日期」）起計十年後進一步授出購股權。

除本公司於股東大會或董事會提前終止外，購股權計劃自採納日期起計十年有效。

- (b) 除非董事另行決定及向承授人授出購股權的要約另有說明，購股權計劃並無規定購股權行使前須持有的最短期限。

- (c) 身故時的權利

倘承授人（屬個人）在悉數行使獲授的購股權前因身故不再為合資格參與者，則有關購股權期限視為自該名承授人身故當日起計滿六個月屆滿，而倘於有關承授人身故時並不存在下文(e)、(f)及(g)段所列的任何事件，則其遺產代理人可於該六個月內根據本段行使該等全部或部分購股權（以尚未行使者為限），惟倘於承授人身故前或其身故六個月內發生下文(e)、(f)及(g)段所述任何事件，則其遺產代理人可於有關段落所列各期間內如此行使購股權，而於該六個月屆滿時或該等段落所列的任何相關較短期間屆滿時尚未行使的購股權將告失效並予以註銷。

- (d) 不再為合資格參與者時的權利

倘任何承授人因本段(c)條所述以外的任何原因不再為合資格參與者，則其所有購股權將告失效，並由有關的終止日期起予以註銷（以尚未行使者為限），惟董事會於該名承授人不再為合資格參與者當日前，書面通知該名承授人可於董事會通知所列明期限內隨時行使其購股權（以未行使者為限）則除外。

- (e) 全面收購建議的權利

倘向所有股東（或收購人、或受收購人控制的任何人士及與收購人聯合或一致行動的人士以外的所有股東）提出任何全面收購建議（包括提出收購建

議時已包含的條件，而這項條件一旦達成，則收購人將擁有本公司的控制權)，或倘透過其他方式，使有關的收購建議成為或宣佈為無條件，董事須盡快通知每名承授人，而每名承授人有權在由收購人發出通告後21日內，隨時行使其任何尚未行使的購股權，而於上述期間未獲行使的任何購股權，即於該期限屆滿時告失效及終止。

(f) 自願清盤的權利

倘本公司向其股東發出通知，召開股東大會以考慮及酌情通過本公司自動清盤的決議案，本公司須立即向所有承授人發出有關通知，則每位承授人有權書面通知本公司（本公司須在建議舉行股東大會日前不少於四個營業日前接獲該通知），全面或按給予本公司的通知指定的數額行使購股權（以尚未行使者為限），而本公司據此須在任何情況下在緊接上述建議的股東大會日期前，盡快向承授人配發及發行因該行使而將予發行的股份數目，而不獲行使的購股權，便會隨的而失效及終止。

(g) 與債權人之間債務妥協協議或安排的權利

倘本公司與其股東或債權人間就有關重組本公司債務計劃或與任何其他公司（一間或以上）合併而建議進行債務妥協協議或安排，本公司在向每名股東及債權人發出召開有關會議考慮有關債務妥協建議或安排的通告的同日，須向所有購股權持有人發出通知（連同出現本段所述情況的通知），據此，承授人可向本公司發出書面通知連同支付有關購股權認購價的支票（本公司必須不遲於建議召開會議日期前兩個營業日收到該通知）以全面行使購股權（以尚未行使者為限）。

由會議當日起，各承授人行使其各自的購股權的權利將予中止。當上述債務妥協協議或安排生效後，所有購股權將會作廢失效。就債務妥協協議或安排而言，董事須盡力促使根據行使購股權發行的股份成為於債務妥協協議或安排生效日期的本公司已發行股本的一部份，而該等股份須於各方面受債務妥協協議或安排規限。倘具司法管轄權的有關法院（「法院」）由於任何原因而不批准該項債務妥協協議或安排（不論根據呈示予法院的條款或

根據該法院批准的任何其他條款)，則承授人行使彼等各自的購股權的權利須於法院頒令當日起全面恢復有效（惟僅以尚未行使者為限），並即時可予行使（惟須受本計劃的其他條款所規限），猶如本公司並無建議該項債務妥協協議或安排，而任何承授人不得就其因上述的中止而蒙受的任何損失或損害向本公司或其任何人員提出索償。

- (h) 倘(e)、(f)及(g)段所指任何事件發生，不論相關購股權條款如何，本公司可酌情向承授人發出通知，通知其可在本公司通知所指明的期間隨時行使購股權及／或按本公司通知的程度行使購股權（不多於根據其條款可於當時行使者）。倘本公司發出通知，其餘尚未行使的購股權於該期間屆滿時將告失效。

## 10. 購股權失效

購股權須於以下最早發生者自動失效及不可行使（以尚未行使者為限）：

- (a) 在上文第9(c) – 9(h)段的規限下，購股權有關的屆滿期間；
- (b) 上文第9(c) – 9(h)段所述的任何屆滿期間；
- (c) 本公司開始清盤日期；
- (d) 承授人出售、轉讓、抵押及按揭購股權或就購股權施加產權負擔或設立任何第三者權益，而是違反購股權計劃的規則；
- (e) 發生以下任何事件的日期，除非獲董事會豁免則作別論：
  - (i) 購股權的承授人（屬法人團體）的全部或任何部分資產或業務，於全球任何地方委聘清盤人、臨時清盤人、破產管理人、接管人或履行任何類似職務的人士；
  - (ii) 購股權承授人（屬法人團體）停止或暫停償付債項、無力償債（定義見公司條例第178條或類似法例或法規）或因其他原因變得無償債能力；

- (iii) 購股權的承授人面臨任何尚未了結的判決、命令或尚未執行的裁決；
  - (iv) 在若干情況下致令任何人士有權對購股權承授人採取任何行動、委任任何人士、展開訴訟或取得本段所述的任何頒令；
  - (v) 承授人（屬個人）或購股權承授人（屬法人團體）的任何董事於任何司法權區接獲破產令；或
  - (vi) 於任何司法權區針對承授人（屬個人）或購股權承授人（屬法人團體）的任何董事發出破產令呈請；
- (f) 承授人違反獲授購股權的任何附帶條件、限制或規限，而董事會根據購股權計劃的條款行使本公司的權利註銷該購股權的日期；或
- (h) 董事會認為承授人未能符合董事會根據上文第2段所訂的任何承授購股權資格準則，而董事會行使本公司的權利註銷該購股權的日期。

## 11. 股本架構重組

倘任何購股權仍可行使或購股權計劃仍生效時本公司的股本架構有任何變動，不論藉本公司的任何資本化發行、供股、合併、股份拆細或削減股本方式，於該情況下，則：

- (a) 董事會須指示核數師或獨立財務顧問，以書面方式證明彼等認為應對下列各項作出相應的調整（如有）為公平合理：
  - (i) 目前為止尚未行使購股權所涉及的股份數目或面值；及／或
  - (ii) 認購價；及／或
  - (iii) 上文第4段所述的股份最高數目，

及作出核數師或獨立財務顧問證明的相應修訂後，惟：

- (i) 任何有關調整均應給予承授人與其先前有權享有者（根據〔●〕於2005年9月5日發出的函件內所附的〔●〕詮釋）相同比例的本公司已發行股本；

- (ii) 倘若調整將影響到股份以低於其面值的價格發行，則不可作出調整；及
  - (iii) 倘若以發行股份作為交易代價，則視為毋須作出任何調整的情況；及
- (b) 倘進行任何調整（由於資本化發行所導致的任何調整除外），核數師或獨立財務顧問須向董事作出書面確認，彼等認為調整符合有關購股權的所有發行的〔●〕有關條文（經不時修訂）及相關附註以及〔●〕於2005年9月5日發出的函件內所附的〔●〕的要求。

本公司須於接獲承授人通知時，知會承授人有關變更，並須根據本公司就此所取得的核數師或獨立財務顧問證明知會承授人將作出的調整，或倘本公司尚未獲得有關證明，則須將該事實告知承授人，並於其後在實際可行情況下盡快指示核數師或獨立財務顧問根據本段就此發出證明。

就根據本段發出任何證明而言，核數師及獨立財務顧問應被視為專業人士而非仲裁人，而除非出現明顯錯誤，否則彼等的證明須為最終及不可推翻的決定，且對本公司及就購股權而言可能受此影響的各方均具約束力。

## 12. 修訂購股權計劃

董事會可通過決議案對購股權計劃作出任何方面的修訂，惟：

- (a) 購股權計劃中有關〔●〕所載事項的規定，不可作出有利於承授人或準承授人利益的修訂，除非事先已在本公司的股東大會上通過普通決議案而獲得批准；
- (b) 對購股權計劃的條款及條件作出任何屬重大性質的修訂，或對所授出的購股權條款作出任何須經股東於股東大會上批准的修訂，除非該等修訂是根據購股權計劃的現行條款自動生效者則除外；
- (c) 購股權計劃的修訂條款及經修訂購股權必須依然符合〔●〕的有關規定；及
- (d) 因購股權計劃條款有所變動，導致董事會的權力有任何變動，均須經本公司股東於股東大會上批准。

### 13. 董事會的管理

購股權計劃須由董事會管理，除本文另有規定外，彼等對有關購股權計劃或其規則或影響的詮釋產生的所有事宜或作出的決定為最終決定，對可能因此受影響的所有人士均具有約束力。

### 14. 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人所有及不可轉讓，而承授人不得以任何方式出售、轉讓、抵押及按揭購股權或就購股權施加產權負擔或設立任何第三者權益或訂立任何與此相關的協議。倘承授人違反任何上述事宜，則本公司有權取消任何或部分授予有關承授人的購股權。

### 15. 股份地位

因行使購股權而配發的股份須遵照當時生效的本公司大綱及細則內所有條文，並與於購股權獲正式行使當日（或倘於當日本公司暫停辦理股東登記手續，則為重新辦理股東登記的首日）（「行使日期」）的已發行繳足股份在各方面享有同等權益，因此，該等股份的持有人將有權獲派於行使日期或以後所派發或作出的所有股息或其他分派（包括因本公司清盤所作分派），惟不包括過往宣派或建議或議決派發或作出，而有關記錄日期乃於行使日期前的任何股息或其他分派。於承授人名稱正式在本公司股東名冊上登記為股東前，因行使購股權而配發及發行的股份並不附設投票權。

### 16. 終止購股權計劃

本公司可於股東大會上以普通決議案，或董事會決議案，可隨時終止購股權計劃的運作，在此情況下，將再不會進一步授出購股權，惟購股權計劃條文在所有其他方面仍繼續生效，以使於終止計劃前授出的購股權仍可如以往一樣行使，或可根據購股權計劃條文行使，而於終止前已授出但尚未行使的購股權仍然繼續生效及可根據購股權計劃予以行使。

### 17. 註銷購股權

董事會或本公司股東（以普通決議案）有權不時及隨時與承授人訂立協議而註銷（不論是有條件或無條件）授予其而尚未行使的購股權。已註銷的購股權可於該等註銷獲批准後再發行，惟再發行的購股權必須符合購股權的條款。為清楚起見，只可以餘



下未發行購股權（不包括已註銷者）發行新購股權，代替合資格參與人的註銷購股權，惟須受獲股東批准的限額所規限。董事會亦可行使絕對酌情權，決定註銷全部或部分由承授人所持有而尚未行使的購股權，並須向該名承授人支付相等於尚未行使的購股權或其有關部分所涉及的股份的價格餘額（如有）或按於緊接發出註銷通知前五個營業日〔●〕所報的股份平均收市價，減去該購股權或相關部分的購股權所涉及的認購價總額計算的有關款項。

## 18. 購股權計劃現況

購股權計劃須待〔●〕科批准根據行使購股權計劃項下授出的任何購股權而發行的〔●〕股（該數目不能超過計劃授權上限）股份〔●〕及〔●〕後方可作實。

本公司已向〔●〕科申請批准可能因行使根據購股權計劃授出的購股權而將予發行的計劃授權上限內的股份的〔●〕及〔●〕。

於本文件日期，概無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

## E. 其他資料

### 1. 遺產稅、稅項及其他彌償保證

香港於2006年2月11日開始實施《2005年收入（取消遺產稅）條例》，根據該條例，當日或之後身故人士的遺產，不再需要繳納香港遺產稅。申領2006年2月11日或之後身故的股份持有人的遺產承辦書時，毋須繳納香港遺產稅，亦毋須領取遺產稅清妥證明書。

股份買賣須繳納香港印花稅。香港印花稅目前的稅率是股份代價或市值的較高者的0.1%，買方每次購買及賣方每次出售股份時均會收取費用。涉及股份的一般買賣交易目前須支付合共0.2%的印花稅。

控股股東（「彌償保證方」）各自與本公司訂立以本公司為受益人（代表其本身及作為現時各附屬公司的受託人）的彌償契據，以共同及個別就（其中包括）本集團任何成員公司於〔●〕或之前可能招致的任何稅項責任提供彌償保證。

本公司董事獲告知，本公司或本公司任何附屬公司於開曼群島、英屬處女群島及香港（組成本集團的各公司註冊成立的地區）承擔重大遺產稅責任的可能性不大。

根據彌償契據，彌償保證人亦已就本集團任何成員公司因或經參考於〔●〕或之前所賺取、產生或收取的任何收入、溢利或盈利或於〔●〕或之前已簽訂或發生的任何事件或交易而可能應付的任何及全部稅項，共同及個別向本集團作出彌償保證。

彌償契據並不涵蓋任何稅項索償，彌償保證人根據彌償契據毋須就以下任何稅項負上任何責任：

- (a) 倘截至2013年3月31日止本集團合併經審核賬目或本集團相關成員公司的經審核賬目中就該稅項作出撥備或儲備；或
- (b) 倘本集團任何成員公司採取若干行動、遺漏或進行交易（不論單獨或連同若干其他行動、遺漏或交易，且不論發生時間）產生稅項或責任，惟該公司日常業務過程中或於該日期（「達成日期」）或之前訂立的具法律約束力的承諾所採取、作出或進行者除外，據此，本文件「〔●〕」一節載列的條件獲達成或（倘適用）獲豁免；
- (c) 已於本集團任何附屬公司截至2013年3月31日止的經審核賬目就稅項作出任何撥備或儲備，而該等撥備或儲備最終確定為超額撥備或超額儲備；
- (d) 倘由於香港稅務局或任何其他相關機關對法律規則或洽商或註釋或慣例實施具追溯力的變動於達成日期後生效而徵收稅項所產生或招致的稅務索償，或倘基於達成日期後生效而具追溯力的稅率調升而出現或增加的稅務索償；或
- (e) 本集團任何成員公司因其未能履行根據香港法例第111章遺產稅條例第42(1)條向署長或根據香港以外任何司法權區法律向對等機關提供資料的責任而根據香港法例第111章遺產稅條例第42條或根據香港以外任何司法權區對等法律被施加任何罰款，惟該等責任產生於達成日期或之前則除外。

根據彌償契據，彌償保證人亦共同及個別就本公司及／或本集團其他相關成員公司(i)與於達成日或之前本集團任何成員公司於任何司法權區有關或就此而直接或間接未能遵守或違反任何適用法律、法規或規例；(ii)因(a)本集團成員公司、其各自的董事及／或授權代表或任何該等人士；及／或(b)本集團成員公司或其中任何一方於達成

日期或之前的若干行動或遺漏或自願進行的交易（不論單獨或連同若干其他行動、遺漏或交易）而與任何訴訟、法律程序、申索、調查、查詢、執法程序或任何政府、行政或監管機構執行的程序有關而直接或間接蒙受或招致的所有申索、行動、要求、法律程序、判斷、損失、責任、損害、訟費、支銷、費用、開支及罰款（不論屬任何性質）向本集團作出彌償保證。

彌償契據並不涵蓋任何申索，倘截至2013年3月31日止本集團合併經審核賬目或本集團相關成員公司的經審核賬目中就該申索作出撥備，彌償保證人根據彌償契據毋須就任何索償負上任何責任。

根據彌償契據，彌償保證人進一步共同及個別就本公司及／或本集團其他相關成員公司有關而蒙受或招致的所有申索、行動、要求、法律程序、判斷、損失、責任、損害、訟費、支銷、費用、開支及罰款（不論屬任何性質）向本集團作出彌償保證。

## 2. 訴訟

本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司亦概無任何尚未了結或可能發生而對本公司經營業績或財務狀況有重大不利影響的重大訴訟或索償。

## 3. [●]

## 4. 發起人

除本文件所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，本公司概無就 [●] 或本文件所述的有關交易向本公司發起人已支付、配發或贈予或計劃支付、配發或贈予任何現金、證券或其他利益。

本公司的發起人為陳光賢先生。

## 5. 已收代理費或佣金

除本文件所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，並無就發行或出售本公司或其任何附屬公司任何資本而給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

**6. 開辦費用**

本公司的開辦費用估計約為43,000港元，由本公司支付。

**7. [●]**

**8. 股份持有人的稅項**

買賣股份須繳納香港印花稅。買賣或轉讓股份須繳納香港印花稅，現行稅率為代價的0.2%或（倘為較高者）所出售或轉讓的股份價值。在香港買賣股份而賺取的溢利亦須繳納香港利得稅。

股份準持有人倘對認購、購買、持有或出售或買賣股份的稅務事宜有任何疑問，務請諮詢彼等的專業顧問。

本公司、董事或參與[●]的其他各方因認購、購買、持有或出售或買賣股份而引致的任何稅務後果或責任概不負責。

根據開曼群島現行法例，轉讓或以其他方式處置股份毋須繳納開曼群島印花稅。

**9. [●]**

**10. [●]**

**11. [●]**

**12. [●]**

**13. 無重大不利變動**

董事確認自2013年3月31日（本集團編製最近期經審核財務報表的日期）以來，本集團的前景或財務狀況或經營狀況並無任何重大不利變動。

**14. 其他事項**

(a) 除本文件所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內：

- (i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行繳足或部份繳足的股本或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；
  - (ii) 本公司或其任何附屬公司概無就發行或出售其任何股本而給予任何佣金、折扣、經紀佣金或訂立其他特別條款；
  - (iii) 本公司概無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份；
  - (iv) 本公司或其任何附屬公司的股本或借貸資本概無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權。
- (b) [●]
- (c) 本集團旗下公司現時概無於任何證券交易所上市或於任何交易系統買賣。
- (d) 於本文件日期前12個月內，本集團的業務概無出現任何對本集團的財政狀況可能有或曾有重大影響的中斷。
- (e) 未來股息據此將被或同意被豁免的安排並不存在。
- (f) [●]
- (g) 於最後實際可行日期，本集團並無發行任何債券，亦無擁有任何尚未行使的債券或任何可換股債券。