



環球信貸集團有限公司
Global International Credit Group Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份發售

股份代號 : 1669

獨家保薦人:



重要提示

閣下如對本招股章程的任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。



GLOBAL INTERNATIONAL CREDIT GROUP LIMITED

環球信貸集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份發售

發售股份數目	:	100,000,000股股份
配售股份數目	:	90,000,000股股份(可予調整)
公開發售股份數目	:	10,000,000股股份(可予調整)
發售價	:	不高於每股發售股份1.60港元及預期 不低於每股發售股份1.30港元，另加 1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵 費及0.005%聯交所交易費(須於申 請時繳足，多繳股款可予退還)
面值	:	每股股份0.01港元
股份代號	:	1669

獨家保薦人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示不會就本招股章程全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程連同本招股章程附錄六「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一節所指明的文件已根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期發售價將由聯席賬簿管理人(代表包銷商)與本公司於定價日透過協議釐定。預期定價日將為二零一四年十二月五日(星期五)或該日前後，但無論如何不遲於二零一四年十二月十一日(星期四)。倘聯席賬簿管理人(代表包銷商)與本公司基於任何理由而未能於二零一四年十二月十一日(星期四)或之前就發售價達成協議，股份發售將不會成為無條件並將立即失效。除非另有公佈，否則發售價將不會高於1.60港元，而目前預期不會低於1.30港元。申請公開發售股份的投資者須於申請時繳付最高指示性發售價每股發售股份1.60港元，連同1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。

經本公司同意，聯席賬簿管理人(代表包銷商)可於遞交公開發售申請截止日期當日上午或之前隨時將發售股份數目及/或指示性發售價範圍調低至低於本招股章程所述者。在該情況下，將最遲於遞交公開發售申請截止日期當日上午，在英文虎報(以英文)及香港經濟日報(以中文)及本公司網站www.gic.com.hk及聯交所網站www.hkexnews.hk刊登有關調低發售股份數目及/或指示性發售價範圍的公告。

於作出投資決定前，有意投資者應仔細考慮本招股章程所載的所有資料，包括本招股章程「風險因素」一節所載的風險因素。

發售股份的有意投資者務請注意，倘於上市日期上午八時正(香港時間)前任何時間發生本招股章程「包銷」一節「終止理由」一段所載的任何事件，包銷商有權透過聯席賬簿管理人(代表包銷商)發出書面通知，終止其根據包銷協議承擔的責任。於作出任何投資前，務請閣下細閱該節。

二零一四年十一月二十八日

重要提示

本公司將依據香港法例第32L章《公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告》第9A條，在並非與招股章程印刷本一起發出的情況下，發出白色及黃色申請表格。招股章程印刷本的內容與電子形式的招股章程的內容相同，在本公司網站www.gic.com.hk「投資者關係>招股章程」一欄及香港聯交所網站www.hkexnews.hk內「披露易>上市公司公告>最新上市公司公告」一欄中可供查閱及下載。

有意索取招股章程印刷本的公眾人士，可於二零一四年十一月二十八日(星期五)上午九時正至二零一四年十二月四日(星期四)中午十二時正的一般辦公時間內在每個派發白色或黃色申請表格的地點免費索取：

1. 獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及／或公開發售包銷商下列任何地址：

天達融資亞洲有限公司，香港中環金融街8號國際金融中心二期36樓3609室

英皇證券(香港)有限公司，香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心23及24樓

金英証券(香港)有限公司，香港皇后大道東1號太古廣場3座30樓

阿仕特朗資本管理有限公司，香港中環皇后大道中122-126號122 QRC 11樓

太陽證券有限公司，香港德輔道中121號遠東發展大廈1504室

2. 星展銀行(香港)有限公司下列任何分行：

	分行名稱	分行地址
港島區：	總行	中環皇后大道中99號中環中心地下
	北角分行	北角英皇道391號地下
九龍區：	彌敦道分行	旺角彌敦道574-576號和富商業大廈地下
	開源道分行	觀塘開源道54號豐利中心地下2號室
新界區：	荃灣分行	荃灣眾安街23號地下

3. 香港結算存管處服務櫃檯，地址為香港中環康樂廣場八號交易廣場一座及二座一樓。

重要提示

可索取招股章程印刷本的地址詳情將於派發申請表格的各個地點當眼處展示。

於二零一四年十一月二十八日(星期五)上午九時正至二零一四年十二月四日(星期四)中午十二時正一般辦公時間內，按「如何申請香港公開發售股份」一節所載在每個派發白色或黃色申請表格的地點，均有至少三份招股章程印刷本可供查閱。

預期時間表

股份發售的下列預期時間表如有任何更改，本公司將在香港於英文虎報（以英文）及香港經濟日報（以中文）刊登公告。

二零一四年⁽¹⁾

通過指定網站 www.hkeipo.hk

完成網上白表服務電子申請

的截止時間⁽⁴⁾ 十二月四日（星期四）上午十一時三十分

開始登記認購申請⁽²⁾ 十二月四日（星期四）上午十一時四十五分

遞交白色或黃色申請表格及透過中央結算系統

向香港結算發出電子認購指示的截止時間⁽³⁾ 十二月四日（星期四）中午十二時正

透過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬

完成網上白表申請付款的截止時間 十二月四日（星期四）中午十二時正

截止登記認購申請⁽²⁾ 十二月四日（星期四）中午十二時正

預期定價日⁽⁵⁾ 十二月五日（星期五）

在英文虎報（以英文）及香港經濟日報（以中文）、本公司

網站 www.gic.com.hk 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 公佈：

- (i) 發售價；
- (ii) 配售的踴躍程度；
- (iii) 公開發售的申請水平；及
- (iv) 公開發售股份的分配基準及配售及公開發售

間重新分配的發售股份數目（如有） 十二月十一日（星期四）或之前

透過本招股章程「如何申請公開發售股份－11.公佈結果」

一節所述的各種渠道公佈公開發售的分配結果

（連同獲接納申請人的身份證明文件號碼（倘適用）） 十二月十一日（星期四）

就全部獲接納（如適用）及全部或部分

不獲接納公開發售申請寄發退款支票

及發送網上白表電子自動退款指示^{(6)及(8)} 十二月十一日（星期四）或之前

預期時間表

寄發／領取全部或部分

獲接納公開發售申請的股票^{(6)、(7)及(8)} 十二月十一日(星期四)或之前

上市日期 十二月十二日(星期五)

附註：

- (1) 除另有註明外，所有時間及日期均指香港本地時間和日期。有關股份發售的架構(包括其條件)的詳情，載於本招股章程「股份發售的架構」一節。
- (2) 如於二零一四年十二月四日(星期四)上午九時正至中午十二時正期間的任何時間，香港發出「黑色」暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告信號，則當日不會開始及截止登記認購申請。進一步資料載於本招股章程「如何申請公開發售股份－10. 惡劣天氣對辦理申請登記的影響」一段。如於二零一四年十二月四日(星期四)並無開始及截止登記認購申請，則本節「預期時間表」所述的日期可能受到影響。在此情況下，本公司將刊發報章公告。
- (3) 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示申請公開發售股份的申請人，應參閱本招股章程「如何申請公開發售股份－6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」一節。
- (4) 於遞交申請截止日期上午十一時三十分後，閣下將不可透過指定網站www.hkeipo.hk遞交申請。如閣下於上午十一時三十分之前已遞交申請並已透過指定網站獲得付款參考編號，閣下將可繼續進行申請過程(透過完成支付申請股款)，直至遞交申請截止日期中午十二時正截止登記認購申請為止。
- (5) 預期定價日將為二零一四年十二月五日(星期五)或該日前後，但無論如何不遲於二零一四年十二月十一日(星期四)。倘因任何理由而未能於二零一四年十二月十一日(星期四)或之前就發售價達成協議，股份發售(包括公開發售)將不會進行，並告失效。
- (6) 全部或部分不獲接納的公開發售申請及(如最終發售價低於申請時應付價格)全部或部分獲接納的公開發售申請，均將獲發送電子自動退款指示／退款支票。所有退款將以電子自動退款指示或以閣下(或如閣下為聯名申請人，則為閣下的申請表格上排名首位申請人)為抬頭人並以「只准入抬頭人賬戶」劃線方式開出的支票支付。閣下所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分(或如屬聯名申請人，則為排名首位申請人的香港身份證號碼／護照號碼的部分)，或會印在閣下的退款支票(如有)上。該等資料亦可能會為進行退款而轉交第三方。閣下的銀行於兌現閣下的退款支票前可能會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘若閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，可能會導致退款支票兌現延遲或失效。
- (7) 公開發售股份的股票僅在以下情況下成為有效的所有權證書：(i)股份發售在所有方面成為無條件；及(ii)於上市日期(預期為二零一四年十二月十二日(星期五))上午八時正前包銷協議並無根據其條款被終止。投資者如在收到股票前或於股票成為有效前依據公開的分配資料買賣股份，則須自行承擔所有風險。如股份發售並未成為無條件或包銷協議根據其條款終止，本公司將會盡快發出公告。

預期時間表

- (8) 根據公開發售以白色申請表格或透過網上白表服務申請1,000,000股或以上公開發售股份，並已提供其申請表格規定的所有資料的申請人，可於二零一四年十二月十一日(星期四)上午九時正至下午一時正前往香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)親自領取任何退款支票及股票。選擇親自領取的個人申請人不得授權任何其他人士代其領取。選擇親自領取的公司申請人必須由授權代表攜同加蓋公司印章的公司授權書領取。個人申請人與公司代表必須在領取時出示香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)接納的身份證明及(如適用)文件。

根據公開發售以黃色申請表格申請1,000,000股或以上公開發售股份的申請人，可親自領取彼等的退款支票(如有)，惟不得選擇領取彼等的股票。彼等的股票將存入中央結算系統，以記存於彼等的指定中央結算系統參與者的股份戶口或中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口(如適用)。填寫黃色申請表格的申請人領取退款支票的程序與填寫白色申請表格的申請人無異。向香港結算發出電子認購指示申請公開發售股份的申請人，應參閱本招股章程「如何申請公開發售股份—6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」一節以了解有關詳情。

未獲領取的股票(如適用)及退款支票(如適用)將以普通郵遞方式寄往有關申請上註明的地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。進一步資料載於本招股章程「如何申請公開發售股份—11. 公佈結果；13. 退回申請股款；及14. 發送／領取股票及退回股款」各段。

閣下應仔細閱讀本招股章程「股份發售的架構」及「如何申請公開發售股份」各節，以了解有關股份發售的架構及如何申請公開發售股份的詳情。

目 錄

致投資者的重要提示

閣下應只依賴本招股章程及申請表格所載的資料作出投資決定。本公司、獨家保薦人、聯席賬簿管理人及包銷商並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程及申請表格所載資料的資料。

閣下不得將並非本招股章程及申請表格所載或作出的任何資料或聲明視為已獲本公司、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、任何包銷商、彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理或代表或參與股份發售的任何其他各方授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表	i
目錄	vi
概要	1
釋義	13
技術詞彙表	21
風險因素	22
前瞻性陳述	33
有關本招股章程及股份發售的資料	34
董事及參與股份發售的各方	38
公司資料	42
行業概覽	44
規例	61
歷史、發展及公司架構	76
業務	83
須予公佈交易	148
董事及高級管理層	149
股本	157
主要股東	160
與控股股東的關係	161
財務資料	165

目 錄

	頁次
未來計劃及所得款項用途	219
包銷	220
股份發售的架構	230
如何申請公開發售股份	237
附錄	
一. 會計師報告	I-1
二. 未經審計備考財務資料	II-1
三. 盈利預測	III-1
四. 本公司組織章程及公司法概要	IV-1
五. 法定及一般資料	V-1
六. 送呈香港公司註冊處處長及備查文件	VI-1

概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽，因屬概要，並無載列可能對閣下重要的所有資料。閣下決定投資發售股份前，應閱讀整份文件。

任何投資均涉及風險。投資於發售股份的部分特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下決定投資發售股份前，應細閱該節。

概覽

我們是香港的一家持牌貸款人，主要向企業及個人提供以香港的物資產作抵押的按揭貸款融資。我們亦提供若干無抵押私人貸款。我們自二零零九年作為持牌貸款人經營業務，根據Ipsos資料顯示，按二零一三年的收入及未償還貸款價值計，本集團為香港十大持牌貸款人之一，佔行業總收入市場佔有率約1.7%及佔發放貸款總價值市場佔有率約2.5%。

我們的業務模式

我們自向公司及個人客戶提供貸款所得利息產生收入。我們的主要貸款產品為(i)物業一按貸款，以借款人的一按物業作抵押；及(ii)物業二按貸款，以借款人已作第一或較優先抵押的二按物業作抵押。我們僅提供以位於香港的物業資產作抵押的按揭貸款融資。我們接受住宅、商用及工業物業資產作為抵押品，包括私人住宅物業、唐樓、村屋、零售及辦公單位、車位、工業單位及土地。

除按揭貸款融資外，我們亦提供無抵押私人貸款，主要向擁有香港居者有其屋計劃項下物業資產的個人提供無抵押私人貸款。

貸款申請的審批以及貸款金額及相應利率由我們的信貸委員會根據多項因素決定，包括(其中包括)：

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

概 要

客戶

我們的貸款業務主要目標客戶為香港擁有可按揭資產的客戶。我們通常將我們的客戶分為兩大類別：(i)以個人身份借款的個人；及(ii)以法團實體借款的法團。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，我們的整個貸款組合(包括物業按揭貸款及無抵押私人貸款)分別由170、304、444及457個活躍未償還貸款賬戶組成。於二零一四年五月三十一日，在457個活躍未償還貸款賬戶中，415個貸款賬戶由個人客戶持有而42個貸款賬戶由企業客戶持有。

於往績記錄期，按所收取的合計利息付款計的五大客戶的收入分別約10,100,000港元、21,100,000港元、32,600,000港元及10,600,000港元，佔貸款業務總收入約32.5%、36.7%、26.9%及25.5%。同期，單一最大客戶分別佔貸款業務總收入約21.9%、17.7%、12.7%及9.7%。於往績記錄期及最後實際可行日期，我們的五大客戶均為獨立第三方。

我們的貸款產品概覽

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

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

附註：

1. 客戶可能在本集團開設不止一個賬戶，故於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及於二零一四年五月三十一日的活躍及未償還貸款賬戶分別可能大於同日實際客戶數目。
2. 於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年五月三十一日的獨特企業／個人客戶數目(即貸款賬戶的最終實際擁有人)分別為152名、273名、339名及339名。

概 要

下表載列本集團於往績記錄期向客戶提供的貸款產品及主要條款範圍的概要：

貸款產品	客戶類別	抵押品種類	貸款規模		貸款期		年利率		按揭成數 ^(附註1)	
			(千港元) 最低	(千港元) 最高	(月) 最低	(月) 最高	(%) 最低	(%) 最高	(%) 最低	(%) 最高
物業一按貸款	企業／個人	私人住宅物業、 唐樓、村屋、零 售及辦公室物 業、工業單位、 車位及土地	18	90,000	1	240	7.0	40.8	1	78
物業二按貸款	企業／個人		20	35,000	1	192	9.0	36.0	3	80 _(附註2)
無抵押私人貸款	個人	無	10	765	9	120	20.0	51.2	不適用 _(附註3)	不適用 _(附註3)

附註：

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

競爭形勢

香港持牌放債行業競爭激烈，於二零一三年十二月，共有1,120名持牌貸款人。根據Ipsos資料顯示，於二零一三年，香港十大持牌貸款人的總收入佔持牌放債市場總收入（即約7,324,000,000港元）約53.8%。

競爭優勢

董事相信，本集團的成功主要歸因於以下因素：

- 我們在香港持牌放債市場擁有強大的市場地位；
- 我們能夠向有不同需要的客戶提供形式靈活的貸款；
- 與銀行或其他金融機構相比，我們能夠快速提供貸款；
- 我們注視市況以提供具吸引力的定價；及
- 我們訂有一套完善的風險管理制度。

概 要

業務策略

本公司管理層擬實施以下主要策略拓展業務及為股東創造價值：

- 擴大我們的貸款組合規模；及
- 提升在市場上的品牌知名度及市場地位。

財務資料摘要

下表為本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一三年及二零一四年五月三十一日止五個月的匯總財務資料概要，應與本招股章程附錄一所載的會計師報告（根據香港財務報告準則編製）一併閱讀。

匯總全面收益表摘要

	截至			截至	
	十二月三十一日止年度			五月三十一日止五個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審計)	
收入	31,189	57,548	121,240	49,934	41,348
其他收入／(虧損)	2,299	(199)	2,137	7	4
行政開支	(12,214)	(28,548)	(59,290)	(26,818)	(17,583)
財務成本－淨額	—	(713)	(10,156)	(597)	(9,041)
	<u>21,274</u>	<u>28,088</u>	<u>53,931</u>	<u>22,526</u>	<u>14,728</u>
除利得稅前溢利	21,274	28,088	53,931	22,526	14,728
利得稅開支	(3,171)	(4,689)	(9,413)	(2,837)	(2,819)
	<u>18,103</u>	<u>23,399</u>	<u>44,518</u>	<u>19,689</u>	<u>11,909</u>
本公司權益持有人應佔的 年度／期間溢利及 全面收入總額	<u>18,103</u>	<u>23,399</u>	<u>44,518</u>	<u>19,689</u>	<u>11,909</u>

概 要

匯總財務狀況表摘要

	於十二月三十一日			於
				五月三十一日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
流動資產	342,067	856,049	681,387	490,753
流動負債	(360,912)	(959,747)	(749,988)	(628,982)
流動負債淨值	(18,845)	(103,698)	(68,601)	(138,229)
非流動資產	54,766	163,018	172,439	173,976
資產淨值	35,921	59,320	103,838	35,747
資產總值	396,833	1,019,067	853,826	664,729

匯總現金流量表摘要

	截至			截至	
	十二月三十一日止年度			五月三十一日止五個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審計)	
經營活動(所用)／ 所產生現金淨額	(35,761)	(463,626)	(53,283)	(81,857)	180,329
投資活動所產生／ (所用)現金淨額	101	(63)	(2,866)	(38)	(114)
融資活動所產生／ (所用)現金淨額	209,680	313,602	70,722	74,835	(202,119)
現金及現金等價物 增加／(減少)淨額	174,020	(150,087)	14,573	(7,060)	(21,904)
年／期初現金及 現金等價物	18,385	192,405	42,318	42,318	56,891
年／期末現金及 現金等價物	<u>192,405</u>	<u>42,318</u>	<u>56,891</u>	<u>35,258</u>	<u>34,987</u>

概 要

收入

按貸款產品劃分的貸款業務利息收入

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

來自物業按揭貸款的利息收入為我們收入的主要來源。於往績記錄期，利息收入分別約為31,200,000港元、57,500,000港元、121,200,000港元及41,300,000港元，其中來自物業按揭貸款的利息收入分別佔我們總利息收入約98.3%、98.9%、99.4%及99.2%。截至二零一一年至二零一三年十二月三十一日止年度來自物業按揭貸款的利息收入有所增加，主要是由於放債數量及貸款價值增加，令應收按揭貸款的平均月底結餘增加。

貸款產品的淨利息收益率

	截至十二月三十一日止年度			截至
				五月三十一日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	止五個月
				二零一四年
貸款產品				
物業一按貸款	18.0%	14.6%	11.3%	9.7%
物業二按貸款	19.5%	24.3%	21.5%	18.7%
無抵押私人貸款	33.4%	30.4%	24.4%	19.0%
整體	18.7%	18.0%	13.7%	11.9%

附註：淨利息收益率指月末扣除財務成本的利息收入與相應應收貸款平均結餘的比率。

淨利息收益率的計算方式為將所得利息收入扣除財務成本後，再除以有關貸款於年度／期內的平均月末應收貸款總結餘。按各年度／期間末應收貸款的比例，財務成本(即主要為銀行及其他借款，但不包括來自我們控股股東的任何墊款的利息)已分攤至各產品。

概 要

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一四年五月三十一日止五個月，我們的淨利息收益率分別約為18.7%、18.0%、13.7%及11.9%。於往績記錄期的淨利息收益率下降乃主要由於(i)本集團以較低利率提供貸款，以擴闊客源及提高我們在香港持牌放債行業的市場佔有率；及(ii)我們的財務成本增加所致。

貸款拖欠率及未履行貸款撥備

	於十二月三十一日			於
				五月三十一日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
應收貸款的拖欠率	0.2%	0.1%	1.3%	1.6%
應收利息的拖欠率	1.6%	0.5%	0.6%	0.6%
未履行貸款撥備	0.2%	0.1%	1.6%	2.0%

主要財務比率

下表載列本集團於往績記錄期內的主要財務比率：

	於十二月三十一日			於
				五月三十一日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
流動比率 (附註1)	0.95	0.89	0.91	0.78
資產負債比率1 (附註2)	4.63	10.57	6.52	16.12
資產負債比率2 (附註3)	不適用	0.23	0.50	0.73

10	截至十二月三十一日止年度			截至
				五月三十一日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
資產回報率 (附註4)	4.6%	2.3%	5.2%	不適用
股本回報率 (附註5)	50.4%	39.4%	42.9%	不適用
利息覆蓋率 (附註6)	不適用	19.5	4.3	2.6

附註：

1. 流動比率按相關年度／期間的流動資產除以流動負債計算。
2. 資產負債比率1按相關年度／期間的債務淨額另加控股股東墊款除以總資本計算。債務淨額按借款總額(包括「銀行及其他借款」)減已抵押銀行存款及現金及現金等價物計算。
3. 資產負債比率2按債務淨額除以總資本另加控股股東墊款總額計算。
4. 資產回報率按年內溢利除以相關年結日的資產總值計算。
5. 股本回報率按年內溢利除以相關年結日的權益總額計算。
6. 利息覆蓋率按除利息及稅項前溢利除以相關年度／期間的財務成本淨額(即銀行及其他借款利息減已抵押銀行存款的利息收入)計算。

概 要

資金來源及財務成本

於往績記錄期內，本集團主要透過保留盈利、控股股東作出的墊款以及來自銀行、金融機構及持牌貸款人(均為獨立第三方)的貸款為其經營提供資金。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年五月三十一日止五個月，我們的財務成本分別約為零、700,000港元、10,200,000港元及9,000,000港元。截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度，銀行及財務機構分別按每年約3.7%及4.4%的加權平均利率提供貸款，而截至二零一四年五月三十一日止五個月，獨立第三方持牌貸款人收取的利率則為每年7%。

然而，銀行及財務機構提供的融資已終止並於二零一四年一月悉數清償，而控股股東提供的所有墊款將於上市前透過資本化方式清償。如本招股章程「風險因素」一節進一步載列，我們向銀行及財務機構取得融資方面遇到困難，因而導致我們的財務成本增加，以及對我們的部分財務狀況造成不利影響。由於我們預期於短期內無法取得銀行及財務機構提供的融資，因此我們須尋求較昂貴的融資替代品(包括其他持牌貸款人)，因而可能導致我們的財務成本增加，並對我們的財務狀況造成不利影響。此外，我們的擴充計劃將會因我們取得銀行或財務機構以外來源的外部融資的能力而受到局限，我們或須縮減計劃擴充規模，這可能對我們實施計劃增長策略的能力造成不利影響。

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，否則我們將透過保留盈利及股本、股份發售所得款項淨額以及來自獨立第三方持牌貸款人的貸款為上市後的日後經營及資本需求提供資金。

已抵押銀行存款

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度，我們就若干銀行融資持有已抵押銀行存款作為抵押品。該等存款乃以人民幣計值，藉以博取人民幣匯率升值。我們於二零一二年三月開始持有該等已抵押銀行存款，並於二零一三年十月終止。於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，我們的已抵押銀行存款金額分別約為285,700,000港元及零港元。董事預計本集團於上市後不會持有任何類似性質的人民幣或其他外幣存款以博取該貨幣的升值。

行政開支

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一四年五月三十一日止五個月，我們分別產生行政開支約12,200,000港元、28,500,000港元、59,300,000港元及17,600,000港元。我們的行政開支主要包括僱員福利開支、廣告及市

概 要

場推廣開支、法律及專業費用、轉介費用、與土地及樓宇有關的經營租賃開支、上市開支及其他開支。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度，我們的行政開支增加主要是因我們的貸款業務擴張及就截至二零一三年十二月三十一日止年度確認的上市開支所致。

估計上市開支

上市開支主要為就股份發售支付予專業人士的費用。上市開支總額估計約為24,000,000港元，其中8,700,000港元將於上市完成時從股份溢價賬扣除。約7,000,000港元及2,000,000港元的上市開支分別於截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年五月三十一日止五個月的匯總全面收益表確認為開支，而其餘估計上市開支6,300,000港元將於二零一四年六月一日至二零一四年十二月三十一日期間的匯總全面收益表確認為開支。

本集團於往績記錄期後的近期發展

於往績記錄期後的法律訴訟

二零一四年七月，一名獨立第三方對環球信貸提出申索，聲稱本集團在二零一三年在與我們其中一名客戶(X先生)訂立按揭融資安排時並無真誠行事。據稱本集團對X先生(惟非環球信貸)意圖欺詐其債權人及/或欠缺真誠有實際或法律構定的知悉。董事確認其已就案件的成功機會尋求我們的外部法律顧問李曉亮先生(大律師)的意見，並獲告知本集團很大機會能成功就我們並無真誠行事的指控抗辯。因此，董事已確認，彼等擬積極抗辯該指控。然而，於最後實際可行日期，法律程序的聆訊日期尚未釐定。董事認為是項法律訴訟不會對我們自二零一四年五月三十一日至本招股章程日期的業務、經營業績或財務狀況有任何重大影響。有關此法律訴訟程序的詳情，請參閱本招股章程「業務－法律訴訟程序及合規」一節。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的溢利較截至二零一三年十二月三十一日止年度的溢利有所減少

如本招股章程「財務資料－截至二零一四年十二月三十一日止年度的盈利預測」一節以及附錄三進一步所載列，董事相信本集團將於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得溢利不少於30,000,000港元。該預期較截至二零一三年十二月三十一日止年度的溢利約

概 要

44,500,000港元減少約14,500,000港元，乃主要由於(i)我們的貸款組合規模因我們按揭貸款產品需求下跌而有所減少；及(ii)截至二零一三年十二月三十一日止年度的溢利包括匯兌收益及來自我們已抵押銀行存款的利息收入合共約12,700,000港元。

此外，於二零一四年六月，一筆約62,000,000港元的12個月期貸款因提早還款而贖回。儘管貸款金額規模龐大，董事相信本集團有能力取得新業務及授出新貸款，而其所得利率符合我們一般的貸款利率，以減低該貸款的虧損。因此，董事並不認為該貸款贖回對我們的財務狀況有任何重大不利影響。

除上文披露者外，董事確認，自二零一四年五月三十一日至本招股章程日期，本集團的財務經營狀況、負債或經營前景並無重大不利變動。據董事所深知、盡悉及確信，自二零一四年五月三十一日至本招股章程日期，香港的整體、規管及經濟環境以及市況或我們所處行業並無會重大不利影響我們業務的重大變化。此外，並無發生任何事件會重大影響本招股章程附錄一所載會計師報告中的匯總財務報表所示資料。

控股股東

緊隨重組、資本化發行及股份發售完成後，Blossom Spring將有權控制行使符合資格在本公司股東大會上投票的股份的75%的投票權（假設根據購股權計劃可能授出的購股權並無獲行使）。Blossom Spring的全部已發行股本由金女士持有，因此，Blossom Spring及金女士被視為我們的控股股東。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的盈利預測

截至二零一四年十二月三十一日止年度

本公司權益擁有人應佔預測綜合溢利	不少於30,000,000港元
未經審計備考預測每股盈利	不少於0.075港元
預測市盈率 ^(附註)	19.3倍

附註：備考預測市盈率按截至二零一四年十二月三十一日止財政年度按估計發售價範圍的中位數以備考基準計算的每股預測盈利計算。

有關基準及假設的進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－截至二零一四年十二月三十一日止年度的盈利預測」一節及本招股章程附錄三。

概 要

股份發售的統計數據

	按發售價	
	每股發售股份 1.30港元計	每股發售股份 1.60港元計
市值 (附註1)	520,000,000港元	640,000,000港元
未經審計備考經調整每股有形資產淨值 (附註2)	1.35港元	1.43港元

附註：

1. 股份市值乃按指示性發售價範圍每股發售股份1.30港元至1.60港元以及預期於緊隨重組、資本化發行及股份發售完成後已發行的合共400,000,000股股份計算，惟並不計及因購股權計劃下可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份。
2. 未經審計備考經調整每股有形資產淨值乃於作出本招股章程附錄二所載調整後得出，並以緊隨重組、資本化發行及股份發售完成後已發行的合共400,000,000股股份為基準，惟並不計及因購股權計劃下可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行，或根據本招股章程附錄五所述配發及發行或購股股份的一般授權可由本公司配發及發行或購回的任何股份。

所得款項用途

股份發售的所得款項淨額(經扣除就股份發售應付的包銷費用及估計開支，假設發售價為每股股份1.45港元(即指示性發售價範圍每股股份1.30港元至1.60港元的中位數))將合共約為121,000,000港元。董事擬將股份發售的所得款項淨額用作以下用途：

- 約96,800,000港元(佔所得款項淨額約80%)，通過向現有及／或新客戶提供更多及／或金額更高的貸款而擴展我們的按揭貸款組合；
- 約12,100,000港元(佔所得款項淨額約10%)，用於市場推廣活動以提升我們在香港的品牌知名度及形象，包括在多個媒體平台投放廣告；及
- 餘下約12,100,000港元(佔所得款項淨額約10%)，用作提供營運資金及一般企業用途。

股息及股息政策

本集團現時旗下公司並無就截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一四年五月三十一日止五個月宣派或派付任何股息。環球信貸於二零一四年三月二十一日建議及宣派以及於二零一四年五月二日向Spring Asset派付截至二零一三年十二月三十一日止年度的股息每股8,000港元(共計80,000,000港元)。

概 要

於股份發售完成後，股東將僅於董事會宣派股息時方有權收取股息。董事會所宣派股息的支付及金額將視乎本集團的(a)整體經營業績；(b)財務狀況；(c)資本需求；(d)股東權益；(e)未來前景；及(f)董事會視為相關的其他因素而定。

在上述因素的規限下，我們目前計劃派付的股息總額將不少於上市後兩年每年(為免生疑慮，指由截至二零一四年十二月三十一日止年度開始)純利的30%。然而，我們無法向股東保證，我們將能於每年或任何年度宣派或分派任何金額的股息。股息的宣派及派付以及金額須受本公司組織章程文件及公司法規限，包括(其中包括)股東批准。過往股息分派記錄不可用作釐定我們日後可能宣派或派付股息水平的參考或基準。有關股息政策的詳情，請參閱本招股章程「財務資料－股息及可分派儲備」一節。

風險因素－摘要

- 我們面對客戶可能拖欠貸款而產生的信貸風險。
- 我們未必能為放債人牌照續期。
- 我們的業務容易因經濟逆轉、經濟不明朗因素，尤其是香港樓市表現而受到影響。
- 已抵押物業的價值或剩餘價值可能不足以抵償貸款承擔的風險。
- 我們的物業二按貸款受限於較高級別按揭，因此信貸風險高於我們的物業一按貸款。
- 我們的業務受利率波動及我們的信貸狀況的影響。
- 我們或須自外界各方(包括其他持牌貸款人)取得融資，有關融資或會增加本集團的財務成本。
- 我們未必能夠取得充足資金來為我們的貸款業務提供資金，尤其是當銀行及財務機構已收緊貸款標準(並可能持續收緊)或本集團的按揭物業市值下跌的時候。
- 我們的經營歷史尚淺。

有關風險因素的進一步討論，請參閱本招股章程「風險因素」一節。

釋 義

在本招股章程內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「申請表格」	指	白色、黃色及綠色申請表格，或文義所指其中任何者
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於二零一四年十一月二十二日有條件採納並經不時修訂的組織章程細則，概要載於本招股章程附錄四
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「Blossom Spring」	指	Blossom Spring Global Limited，一間於二零一四年一月三十日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由金女士擁有100%股權
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般對公眾開放辦理一般銀行業務的任何日子(星期六、星期日及公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「資本化發行」	指	本招股章程附錄五「A. 有關本公司的其他資料－3. 唯一股東於二零一四年十一月二十二日通過的書面決議案」一節所述，將本公司股份溢價賬若干進賬金額撥充資本而發行股份
「開曼群島股份過戶登記處」	指	Maples Fund Services (Cayman) Limited
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲接納成為直接結算參與者或全面結算參與者的參與中央結算系統人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲接納成為託管商參與者的參與中央結算系統人士
「中央結算系統互聯網系統」	指	香港結算運作的網站，以供中央結算系統投資者戶口持有人及(在獲得中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的授權後)該中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的股份獨立戶口結單收件人使用中央結算系統

釋 義

「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲接納作為投資者戶口持有人參與中央結算系統的人士，可以是個人、聯名人士或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「結算通」	指	香港結算管理的互動電話系統，以供中央結算系統投資者戶口持有人及(在獲得中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者授權後)該中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的附寄結單的股份獨立戶口收件人使用中央結算系統
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「公司法」	指	開曼群島法例第22章《公司法》(一九六一年第三號法律，經綜合及修訂)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司條例」	指	香港法例第622章《公司條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	環球信貸集團有限公司，一間於二零一四年一月二十日根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，而除非文義另有所指，否則指Blossom Spring及金女士
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「彌償保證契據」	指	控股股東與本公司訂立的日期為二零一四年十一月二十二日的彌償保證契據，詳情載於本招股章程附錄五「E. 其他資料—1. 遺產稅、稅項及其他彌償保證」一節

釋 義

「不競爭承諾契據」	指	控股股東以本公司為受益人(為其本身及作為各附屬公司的受託人)所訂立日期為二零一四年十一月二十二日的不競爭承諾契據
「董事」	指	本公司董事
「環球信貸」	指	環球信貸有限公司，一間於二零零八年九月二十五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
「GIC Overseas」	指	GIC (Overseas) Holdings Limited，一間於二零一四年一月二十日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「環球科技」	指	環球科技投資有限公司，一間於二零一一年四月十三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
「GITI Overseas」	指	GITI (Overseas) Limited，一間於二零一四年一月二十日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「綠色申請表格」	指	由本公司指定網上白表服務供應商填寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及我們的附屬公司，或如文義另有所指，就本公司成為我們現有附屬公司的控股公司之前期間而言，指該等附屬公司及由其或其前身公司(視情況而定)所經營的業務
「網上白表」	指	透過網上白表服務供應商指定網站 www.hkeipo.hk 遞交網上申請，申請以申請人名義獲發行公開發售股份
「網上白表服務供應商」	指	於指定網站 www.hkeipo.hk 所訂明的本公司指定網上白表服務供應商
「香港會計準則」	指	香港會計準則
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「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

釋 義

「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港股份過戶登記處」	指	本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)的人士或公司
「天達」或「獨家保薦人」	指	天達融資亞洲有限公司，根據《證券及期貨條例》可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，為股份發售的獨家保薦人及獨立第三方
「Ipsos」	指	Ipsos Hong Kong Limited
「Ipsos報告」	指	Ipsos編製的行業報告
「聯席賬簿管理人」及「聯席牽頭經辦人」	指	英皇證券(香港)有限公司、金英証券(香港)有限公司、阿仕特朗資本管理有限公司及太陽證券有限公司
「土地註冊處」	指	香港土地註冊處
「最後實際可行日期」	指	二零一四年十一月二十四日，即本招股章程付印前就確定本招股章程所載若干資料的最後實際可行日期
「牌照法庭」	指	由香港裁判法院一名裁判官獨自聆訊的法庭
「上市」	指	股份在主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	股份於主板首次開始買賣的日期，預期為二零一四年十二月十二日(星期五)或前後

釋 義

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「主板」	指	由聯交所營運的股票市場（不包括期權市場），獨立於聯交所創業板並與之並行營運
「大綱」或 「組織章程大綱」	指	本公司於二零一四年十一月二十二日有條件採納的組織章程大綱（經不時修訂），概要載於本招股章程附錄四
「放債人牌照」	指	牌照法庭根據《放債人條例》及《放債人規例》發出於香港經營貸款業務的放債人牌照
「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
「金女士」	指	金曉琴女士，執行董事、我們控股股東之一及王女士之母親
「王女士」	指	王瑤女士，本公司執行董事、主席兼總裁及金女士之女兒
「發售價」	指	根據股份發售認購及發行或購買及出售發售股份的每股發售股份的最終港元價格（不包括1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費），將按本招股章程「股份發售的架構－股份發售的定價」一節進一步所述方式釐定
「發售股份」	指	公開發售股份及配售股份
「配售」	指	包銷商代表本公司向經選定專業、機構及／或其他投資者有條件配售配售股份，詳情載於本招股章程「股份發售的架構」一節

釋 義

「配售股份」	指	按本招股章程「股份發售的架構」一節所述，本公司根據配售初步提呈發售以供認購的90,000,000股新股份（可予調整）
「配售包銷商」	指	配售股份的包銷商
「配售包銷協議」	指	預期將由本公司、控股股東、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及配售包銷商就配售所訂立的包銷協議，進一步詳情載於本招股章程「包銷－配售」一節
「中國」	指	中華人民共和國，就本招股章程而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「定價協議」	指	本公司與聯席賬簿管理人（代表包銷商）為釐定發售價而於定價日或之前達成的協議
「定價日」	指	就股份發售釐定發售價的日期，預期將為二零一四年十二月五日（星期五）（或本公司與聯席賬簿管理人（代表包銷商）可能協定的其他日期及時間）或前後，且無論如何不得遲於二零一四年十二月十一日（星期四）
「公開發售」	指	根據本招股章程及相關申請表格所載條款及條件按發售價（另加經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費）發行及提呈發售公開發售股份，以供香港公眾認購
「公開發售股份」	指	按本招股章程「股份發售的架構」一節所述，本公司根據公開發售按發售價初步提呈發售以供認購的10,000,000股新股份（可予調整）
「公開發售包銷商」	指	名列本招股章程「包銷－公開發售包銷商」一節的公開發售股份包銷商

釋 義

「公開發售包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、控股股東、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及公開發售包銷商就公開發售所訂立日期為二零一四年十一月二十七日的包銷協議，進一步詳情載於本招股章程「包銷－公開發售」一節
「放債人註冊處處長」	指	根據《放債人條例》就設立及備存放債人登記冊而委任的人士，現時為香港公司註冊處處長
「重組」	指	本集團於本招股章程發行前所進行的公司重組，詳情載於本招股章程附錄五「A. 有關本公司的其他資料」一段的「4. 本集團重組」分段
「申報會計師」	指	羅兵咸永道會計師事務所，本公司有關上市的核數師兼申報會計師
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「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
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股份發售」	指	公開發售及配售
「購股權計劃」	指	本公司於二零一四年十一月二十二日有條件批准及採納的購股權計劃，主要條款概述於本招股章程附錄五「D. 購股權計劃」一節
「股東」	指	股份持有人
「Spring Asset」	指	Spring Asset Investments Limited，一間於二零一一年一月五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由金女士擁有100%股權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

釋 義

「收購守則」	指	證監會所頒佈的《公司收購及合併守則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「往績記錄期」	指	截至二零一三年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一四年五月三十一日止五個月
「美國」	指	美利堅合眾國
「美國證券法」	指	《一九三三年美國證券法》(經修訂)及據此頒佈的規則及規例
「包銷商」	指	配售包銷商及公開發售包銷商的統稱
「包銷協議」	指	公開發售包銷協議及配售包銷協議
「白色申請表格」	指	供公眾人士使用要求以申請人本身名義獲發行公開發售股份的申請表格
「黃色申請表格」	指	供公眾人士使用要求將公開發售股份直接存入中央結算系統的申請表格
「%」	指	百分比
「港元」及「港仙」	分別指	香港法定貨幣港元及港仙
「平方呎」	指	平方呎

本招股章程所載若干數額及百分比數字已作四捨五入調整，因此若干列表所示總數不一定為其上所列數值的算術總和。

技術詞彙表

本詞彙表載有本招股章程所用有關本集團及其業務的若干定義及其他詞彙。該等術語及其涵義未必與業內標準涵義或該等詞彙的用法相符。

「認可機構」	指	從事(其中包括)商業放貸活動的受金管局規管的持牌銀行及金融機構
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「供款佔入息比率」	指	申請人每月債務負擔總額佔其每月入息總額的百分比
「金融機構」	指	從事(其中包括)商業放貸活動的機構(不包括受金管局規管的持牌銀行),即有限制牌照銀行及接受存款公司
「物業一按貸款」	指	在地產物業並無任何過往留置權的情況下,以該物業作為抵押品的按揭貸款
「居者有其屋計劃」	指	香港房屋委員會管理的香港公共房屋資助出售計劃
「按揭成數」	指	按揭(或其他貸款)獲授時,按揭(或其他貸款)佔抵押品所涉物業評估總值的百分比率
「放債人」	指	具有放債人條例賦予該詞的涵義
「按揭貸款」	指	以地產物業作為抵押品的貸款
「淨息差」	指	年/期內所收取的淨利息收入(即我們的按揭貸款及私人無抵押貸款利息收入減財務成本)除以年/期內相應貸款於月底的應收貸款結餘總額平均數
「中小企」	指	小型及中型企業
「物業二按貸款」	指	以地產為抵押品的按揭貸款,但償付次序較後於以該地產擔保的第一或較優先按揭貸款
「環聯」	指	環聯提供信貸資料管理服務並讓使用其系統的公司能夠對個人的信貸評級及狀況進行查詢,從而評估彼等的信用狀況
「環聯同意書」	指	客戶批准透過環聯信貸資料系統對其進行信貸查詢

風險因素

閣下應仔細考慮本招股章程所載全部資料，尤其應在投資於本公司之前考慮下列風險。我們的業務、財務狀況或經營業績可能因任何該等風險而受到重大不利影響。發售股份的成交價可能由於任何該等風險或其他因素而下跌，而閣下可能會損失全部或部分投資。

與本集團業務有關的風險

我們面對客戶可能拖欠貸款而產生的信貸風險

我們的業務主要為向客戶提供融資的貸款業務，前提是有關貸款將連同應計利息一併償還。因此，如客戶無法履行合約責任及拖欠支付利息及／或本金，我們的業務須承受與此相關的風險。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，我們的應收客戶貸款分別約為197,700,000港元、673,300,000港元、778,000,000港元及628,000,000港元，其中已分別作出約300,000港元、400,000港元、9,800,000港元及9,800,000港元的個別減值評估和零港元、400,000港元、3,000,000港元及3,000,000港元的整體減值評估。同日，我們的應收利息分別約為3,000,000港元、8,500,000港元、9,600,000港元及9,700,000港元，其中已作出的個別減值評估分別約為46,000港元、46,000港元、57,000港元及57,000港元。

倘客戶逾期付款，我們的銷售團隊將會聯絡有關客戶，以提醒其已逾期還款。倘有關客戶在多次提醒後仍未償還有關未償還金額，或倘我們無法聯絡到有關客戶，我們可能考慮展開法律訴訟程序，以便執行我們於有關資產的抵押權益。倘我們的客戶延期或拖欠付款，我們可能須為執行抵押及／或作出減值撥備或撤銷相關貸款及應收利息而產生額外法律費用及開支，從而可能對我們的財務狀況及盈利能力造成不利影響。

我們未必能為將債人牌照續期

我們的貸款業務須符合放債人條例條文所載的發牌規定。倘完全符合發牌條件，牌照法庭將發給放債人牌照，以及放債人牌照可每年續期。倘持牌人違反任何發牌條件，牌照法庭可酌情決定暫時吊銷或撤銷牌照。有關放債人持有牌照的資格準則的詳情，請參閱本招股章程「規例」一節。董事無法保證，本集團須符合或達到的發牌條件及規定將會一直維持不變。倘我們未能及時將放債人牌照續期，或倘放債人牌照的續期申請不獲牌照法庭或其他有關當局批准，我們未必能夠於取得新牌照前繼續營業，這可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

我們的業務容易因經濟低迷與經濟前景不明朗因素，尤其是香港樓市表現而受到影響

物業需求量容易因全球及地區經濟低迷及前景不明朗因素以及地產投資及購買喜好的相應變化而受到影響。地產投資及購買喜好的變化由多個因素帶動，其中包括認知或實際的整體經濟狀況、就業及職業市場狀況、消費者可支配收入及財富的實際或認知水平以及消費者對經濟的信心。該等因素及其他因素過去曾影響消費者對地產的需求，而任何負面情緒或經濟低迷均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響，同時亦會影響我們的流動資金狀況。

我們按揭貸款的所有相關物業均位於香港。抵押予我們的已抵押物業的價值可能因受到多項因素影響而波動及下跌，包括影響香港整體樓市狀況的因素。例如，香港經濟放緩或有關樓市的法例、規例及政策的任何變動，不但可能會導致地產交易量下跌，我們的按揭貸款所涉及的相關物業的價值亦可能下跌至低於有關貸款的未償還本金額的水平。

倘我們在借款人拖欠貸款的情況下接管抵押予我們的物業，基於上述的價值波動，該物業的價值未必足以全數抵償我們的按揭貸款，從而可能對我們的財務表現造成不利影響。此外，倘樓市的流通量降低，當我們因任何貸款遭拖欠而對按揭物業行使執行權時，該收回物業未必可隨時在市場上出售。我們於行使執行權收回未償還貸款金額及應計利息時出售已收回物業的時間如有任何延誤，可能對我們的流動資金造成不利影響。

已抵押物業的價值或剩餘價值可能不足以抵償貸款承擔的風險

我們已向客戶授出的物業按揭貸款包括物業一按貸款及物業二按貸款，於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日的未償還結餘分別約為196,100,000港元、670,000,000港元、774,600,000港元及623,500,000港元。所有該等未償還結餘均由抵押予我們的物業作擔保。於往績記錄期內，就以住宅物業作抵押的按揭貸款而言，我們在大多數個案中會提供按揭成數不超過70%的物業一按貸款。就物業二按貸款而言，我們在大多數個案中會提供與所有過往按揭貸款合計後按揭成數不超過70%的按揭貸款。然而，倘按揭物業的價值或剩餘價值下跌且借款人無法悉數償還貸款，我們的貸款安全比率將下降，而我們收回對有關貸款的承擔額度的風險將增加。倘無法收回我們對任何貸款的承擔額度，將對我們業務的盈利能力造成不利影響。

風險因素

我們的物業二按貸款受限於較高級別按揭，因此信貸風險高於我們的物業一按貸款

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，我們來自物業二按貸款的活躍未償還貸款餘額分別約為62,200,000港元、146,700,000港元、192,200,000港元及142,000,000港元，佔於該等日期我們全部活躍未償還貸款餘額約31.5%、21.8%、24.7%及22.6%。由於該等物業二按貸款附有後償於第一或優先按揭的權利，在取消抵押品贖回權的情況下，無法保證按揭物業的剩餘價值(即物業的價值減我們客戶初次提取貸款時物業一按貸款及其他更高級別的物業二按貸款的未償還餘額)於悉數清償物業一按貸款及其他較優先按揭貸款後足以償還物業二按貸款的未償還餘額。因此，物業二按貸款可能使我們面對若干風險。倘第一或優先承按人行使其第一或較早承按人權利以要求借款人以低於市價還款及出售物業，作為第二承按人我們的抵押品或會受損，及／或不受我們控制的任何出售未必能夠產生足夠所得款項以在償還第一或優先承按人的未償還貸款後償還我們的物業二按貸款。

董事確認，有關按揭貸款的現行市場慣例是第一承按人一般將不會就物業二按貸款給予任何同意。即使給予同意，第一承按人一般將不會提供全面涵蓋上述商業風險的特定同意。

除借款人的信貸記錄及概況以及所提供已抵押物業的物業類型、狀況及估值等其他因素外，我們一般就物業二按貸款收取較高利率，以反映倘已抵押物業的價值下跌至低於物業一按貸款及其他較優先按揭貸款的未償還結餘總額，我們可能無法悉數收回應收貸款的較高風險。因此，我們的資產質素、財務狀況或經營業績或會受到重大不利影響。

我們的業務受利率波動及我們的信貸狀況影響

本集團的利率風險來自我們貸款業務的計息借貸。尤其是，我們的盈利能力與淨息差(即向我們客戶收取的利率與我們財務成本的差額)息息相關。我們可向客戶收取的利率由(其中包括)市場對貸款的需求及行業的現行競爭釐定，並最終受放債人條例的相關條文的有關利率上限規定所規限。我們的借款成本乃參照本地整體放債市場狀況及我們的信貸狀況釐定。整體利率上升或我們的信貸狀況惡化將導致我們的財務成本增加。

風 險 因 素

我們或須持續自外界各方(包括其他持牌貸款人)取得融資，有關融資或會增加本集團的財務成本

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度，我們的業務及放貸活動乃以銀行及財務機構(均為獨立第三方)提供的貸款，以及透過控股股東提供的免息墊款撥付資金。然而，銀行及財務機構提供的所有融資全部已終止並於二零一四年一月悉數清償，而控股股東提供的所有墊款將於上市前透過資本化方式清償。由於銀行及財務機構提供的融資終止，自二零一三年十二月起，我們已尋求向持牌貸款人獲取融資，該貸款人為獨立第三方，其提供貸款的利率較銀行及財務機構提供貸款的利率為高。截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度，銀行及財務機構以加權平均年利率分別約3.7%及4.4%提供貸款，而該持牌貸款人收取的年利率則為7%。截至二零一四年五月三十一日止五個月的財務成本增加已對本集團的淨息差造成不利影響。為提供資金發展我們的業務，我們或須持續自銀行及財務機構以外的外界各方(如持牌貸款人)取得融資。有關融資產生的成本可能高於銀行及財務機構提供融資的成本，並較先前在往績記錄期內所產生成本為高。財務成本增加或會對本集團的淨息差(本集團盈利能力的主要計量方法)造成不利影響。

本集團能否有效競爭可能依賴我們以具有競爭力利率自外界各方(包括持牌貸款人)取得融資的能力。倘我們未能以在持牌貸款行業中屬於具有競爭力的利率取得所需融資，則我們的業務營運、財務業績、流動資金、盈利能力及未來前景均可能受到重大及不利影響。

我們未必能夠取得充足資金來為我們的貸款業務提供資金，尤其是當銀行及財務機構已收緊貸款標準(並可能持續收緊)或本集團的已抵押物業市值下跌的時候

於往績記錄期內，本集團的貸款業務主要由以下各項提供資金：(i)我們的經營活動所得現金流量；(ii)控股股東所提供墊款所得的資金；及(iii)銀行、財務機構及一名持牌貸款人(全部均為獨立第三方)提供的貸款及／或融資所得的資金。

我們可能需要額外資金以為貸款業務擴展及增長提供資金及增加貸款組合。我們無法保證我們的經營活動將產生足夠現金流量應付我們擬定的擴展計劃。倘我們並無有關經營現金流量，我們或需另覓融資途徑。然而，由於香港政府、銀行及財務機構自二零一三年年底起採取行動以阻止物業市場過度熾熱，我們向銀行及財務機構取得融資方面已遇到困難，因此已導致本集團尋求更昂貴的融資替代品，並因而使財務成本增加。

風險因素

我們無法保證將能夠以可接受的條款自其他來源取得足夠融資，或我們根本不能夠取得融資。由於我們預計於短期內未能自銀行及財務機構取得融資，我們或須尋求更昂貴的融資替代品，並因而可能導致我們的財務成本增加，以及對我們的財務狀況造成不利影響。此外，我們的擴展計劃將會因我們取得銀行或財務機構以外來源融資的能力受到局限，我們或須縮減計劃擴展規模，這可能對我們實施計劃增長策略的能力造成不利影響。

於最後實際可行日期，我們與任何銀行或財務機構之間並無任何未償還貸款或貸款融資安排，而所有控股股東墊款將於上市前透過資本化結算。於最後實際可行日期，由一名獨立第三方持牌貸款人提供的貸款約為220,700,000港元。

來自獨立第三方持牌貸款人的借款，會以將客戶為取得貸款而抵押或按揭予本公司的物業進行二次抵押／二次按揭作擔保。倘有關已抵押物業的價值下跌，亦可能減少我們獲提供的融資金額，從而減少可供提供貸款的可動用資金。在此情況下，我們的財務成本或隨之上升，而我們的業務經營、財務業績、流動資金、盈利能力及前景或會受到重大不利影響。

我們的經營歷史尚淺

我們的營運附屬公司環球信貸於二零零八年九月二十五日註冊成立，我們於二零零九年一月十五日取得放債人牌照後，隨即自二零零九年二月起只經營貸款業務。我們於香港貸款行業的經驗及經營歷史相對較淺。因此，閣下可用於評估我們的業務前景及未來財務表現的過往資料有限。我們無法保證日後能夠維持盈利能力及增長。我們於往績記錄期內的業績不可作為日後業務前景及表現的指標。

此外，我們可能面對業務處於起步階段的公司常遇到的重大風險及困難，而在發展迅速的市場(如香港的貸款市場)上，該等風險及困難或會加劇。我們日後的經營業績取決於多項因素，包括我們管理增長、挽留客戶以及物色及吸引新客戶，以具有競爭力的利率提供滿足客戶需求的貸款產品的能力。倘我們未能成功應付上述問題，我們未必能夠按原定方式經營業務，亦未必能夠在我們預設期限內自該等業務活動賺取預期收入。倘出現任何上述情況，將對我們的業務、前景、財務狀況、經營業績及現金流量產生重大不利影響。

風險因素

我們依賴主要管理人員

我們的成功在頗大程度上取決於我們能否羅致、留聘及培訓主要管理層及人員(包括本招股章程「董事及高級管理層」一節所述的董事及高級管理層)。我們尤其依賴我們的主席兼總裁王女士的遠見、經驗、專業知識及管理技能。王女士負責我們的業務策略及整體發展，並於貸款業務方面擁有五年經驗。我們所有主要管理層對我們能否成功極為重要。本集團日後的成功依賴有關主要管理層的持續努力、表現及能力。任何主要管理人員離職均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，我們招聘及培訓熟練的銷售及行政人員的能力，乃我們的業務活動取得成功的關鍵因素。倘我們未能成功招聘及培訓有關人員，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

無法保證我們的未來計劃將會成功推行

為把握增長機會、增加市場佔有率及拓展品牌，我們計劃擴充貸款組合，主要涉及增加貸款的數量及／或價值及拓展業務。有關我們未來計劃的進一步詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。我們無法保證該等未來計劃將可成功推行或產生預期的盈利能力或我們的收入日後將按於往績記錄期的相同比率繼續增長，或上述事項根本不會發生。我們亦無法保證增加市場推廣及廣告活動的開支將能夠吸引新客戶及提高我們的市場佔有率。對於我們計劃的增長及擴展，我們可能需要額外資金及有需要就發展我們的業務以及聘請、培訓及留聘與我們擁有相同經營理念和文化的僱員而產生龐大成本。我們無法保證業務夥伴、包括轉介代理(如有)將繼續與我們合作或根據相關合作協議或安排協助提供業務。

內部監控系統無法或不足以發現程序錯誤、欺詐及不當行為，從而將會對我們的營運造成影響

我們可能承受因僱員、代表、代理人、客戶或其他第三方作出欺詐或其他不當行為而產生的風險，這可能令我們蒙受財務損失及對我們的聲譽構成不利影響。

我們的內部監控程序旨在監察我們的營運及確保整體合規。除本招股章程「業務－法律訴訟程序及合規」一節所述者外，於往績記錄期內，我們並無因僱員犯下任何嚴重錯誤或代表、代理人或客戶的其他不當行為而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。然而，我們的內部監控程序也許未能夠及時，或根本無法發現全部違規事件或可疑交易。此外，未必能夠在所有情況下發現及防止程序錯誤、欺詐及其他不當行為，而我們用於防止及發現該等活動的防範措施亦不一定有效。我們無法保證日後不會出現欺詐或其他

風險因素

不當行為。倘出現該等欺詐或不當行為，可能因此而出現負面報導。我們未能發現及防止程序錯誤、欺詐及其他不當行為，可能會對我們的業務聲譽、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

有關本集團及／或董事的負面報導，可能對本集團的業務及聲譽造成不利影響

誠如本招股章程「行業概覽－保持專業企業形象」一節所詳述，持牌貸款人的專業形象是潛在借款人決定選擇放債人時所考慮的重要因素。因此，本集團及董事的聲譽與本集團的成功息息相關。有關本集團及／或董事的負面媒體報導（包括發表帶有侮辱成份或誹謗性文章，如二零一四年初出版的多份有關指控王女士的報章報道，內容關於其懷疑涉及二零一三年十二月的一宗交通意外。儘管王女士已獲警方釋放，並無因涉嫌罪行而被檢控，但該事件可能產生若干負面新聞。）可能對本集團的業務前景及聲譽造成不利影響。任何可能妨礙潛在借款人向我們借款或可能導致現有貸款人贖回其貸款的任何不利報導，不僅會對我們的聲譽造成不利影響，亦會對我們的財務狀況及盈利能力造成不利影響。此外，任何負面報導亦可能影響本集團向外界籌集額外資金的能力。

與貸款行業有關的風險

貸款行業競爭激烈

根據Ipsos報告，於二零一三年十二月，香港共有1,120名持牌貸款人。該等持牌貸款人的經營規模及狀況各異，部分持牌貸款人不一定是我們的直接競爭對手。與我們相比，部分競爭對手可能擁有若干競爭優勢，包括較雄厚的財務資源、較悠久良好的聲譽、較強的品牌認受性、較廣泛的產品及服務、較低的財務成本及覆蓋地區較廣的分行網絡。因此，我們可能需要降低貸款所收取的利率進行競爭，務求爭取市場佔有率。未能於貸款行業內維持或增強我們的競爭力或維持我們具有良好信用水平的客戶基礎，可能導致溢利下跌及失去市場佔有率。我們的財務表現及盈利能力可能因此而受到不利影響。

我們的業務受香港經濟、政治及社會狀況的變動影響

由於我們僅在香港的經營業務與營運以賺取收入，因此香港的經濟、政治及社會狀況以及商業環境及其演變，將會對物業市場及我們的財務表現及經營業績產生直接影響。此外，香港的經濟與商業環境較易受到全球經濟狀況及發展的影響，以及受到與香港有關的其他地區（如中國）的經濟與商業環境影響。

風險因素

此外，如香港經濟放緩或與物業市場相關的法律、規例及政府政策如有任何變動，可能令物業市場的經濟活動減少及／或降低按揭物業的價值及其流通量。無法保證日後全球經濟或香港經濟、政府、社會與商業環境的變化將繼續為我們的業務及經營帶來積極影響。無法保證物業價格上漲的市場走勢日後將會持續，因此已抵押物業的價值未必足以抵償我們授予客戶的按揭貸款。

我們的業務可能受放債人條例變動的影響

我們的業務經營受放債人條例規管，且完全遵守該條例是我們經營業務的必要條件。儘管如此，有關監管當局會不時修訂放債人條例或採用適用於香港持牌貸款人的新法例及規例。如我們未能遵守有關香港貸款行業的適用法例及規例的任何變動及／或新規定，我們的業務經營、財務表現及業務前景可能受到重大不利影響。

值得注意的是根據放債人條例的規定，我們授予客戶的按揭貸款的利率不得超過最高實際年利率60%。倘因放債人條例及／或任何相關法例及規例的任何變動而降低利率上限，進而限制及降低我們可向客戶提供的利率，我們的財務表現、經營業績及盈利能力可能受到重大不利影響。有關詳情請參閱本招股章程「規例－相關規例、其他相關法律及規例」一節。

香港政府近期為壓抑物業市場投機活動而推出的措施可能減少對物業按揭貸款的需求

香港政府近期推出措施以壓抑物業市場的投機活動。該等措施，尤其是引入額外印花稅及買家印花稅，增加了購買住宅物業的交易成本，可能窒礙潛在物業買家及投資者購買住宅物業。這會導致對融資購買住宅物業所需的按揭貸款需求減少。因此，按揭貸款行業的發展可能會受到重大不利影響。有關香港政府近期推出的措施的詳情，請參閱本招股章程「規例－香港物業市場近期頒佈的政府政策」一節。

風險因素

與股份發售有關的風險

本公司股份過往並無公開市場

股份發售前，股份並無公開市場。發售價未必可作為股份發售完成後股份在聯交所買賣的價格指標。此外，無法保證股份將能夠發展交投活躍交易市場，或即使有相關市場，亦不能保證該市場將可於股份發售完成後持續，或股份市價不會跌至低於發售價。

本公司股份的成交量及市價或會波動

股份成交價亦可能因受到(其中包括)以下因素影響而大幅波動：

- 投資者對本集團及本集團未來業務計劃的看法；
- 本集團的經營業績變動；
- 本集團的高級管理層變動；
- 股份市場的深度及流通量；及
- 本集團主要市場的整體經濟及其他因素。

本公司股價或會因發行額外股份及／或我們的控股股東出售額外股份而受到影響

於股份發售後在公開市場上出售大量股份或可能作出上述出售事項，會對股份市價造成不利影響。除本招股章程「包銷－控股股東的承諾」一節另有說明外，並無對控股股東出售其股權施加限制。我們的控股股東大量出售所持股份或會為股份市價帶來下跌壓力。此外，該等出售可能會使本集團日後更加難以按董事視作合適的時間及價格發行新股份，因而限制了本集團籌集資金的能力。

本集團的過往股息政策對本公司的未來股息政策不具有指標性

本集團僅可以相關法例允許的可供分派溢利派付股息。因此，本公司派付股息的能力將取決於其產生足夠可供分派溢利的能力。

本集團現時旗下各公司並無就截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一四年五月三十一日止五個月宣派或派付任何股息。環球信貸於二零一四

風 險 因 素

年三月二十一日建議分派及宣派以及於二零一四年五月二日向Spring Asset派付截至二零一三年十二月三十一日止年度的股息每股8,000港元(合計80,000,000港元)。有關本公司的股息政策的進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－股息及可分派儲備－股息及股息政策」一節。無法保證本公司日後派付股息的水平與過往派付股息者相若，或根本不會派付股息，而有意投資者亦應留意，不得將過往已派付的股息金額作為本集團將予釐定未來股息金額的參考或基準。日後派付的任何股息及其金額將取決於多項因素，包括(但不限於)經營業績、現金流量、財務狀況、本公司派付股息的法定及規管限制，以及未來前景。

此外，如以股息方式分派溢利，該部分溢利將不可用作再投資於本集團的業務，或會因此而限制本集團進一步發展。因此，無法保證本公司日後會宣派股息。未來股息(如有)將由董事會酌情釐定，並將取決於本集團日後的經營業績、資金需求、整體財務狀況、法律及約定限制，以及董事會可能認為有關的其他因素。

股份買家將面臨股權即時攤薄並可能在我們日後發行額外股份時面臨股權進一步攤薄

董事將不斷尋求機會追求業務的未來增長及發展。由於此時無法預測與此有關的增長及成本，股份發售籌集的所得款項未必足夠應付。因此，於股份發售後，日後可能需要以再次發行證券方式取得所需資金，以把握有關的增長機會。

於股份發售後向現有及／或新股東發行的新股份，其定價與在聯交所買賣的股份當時所報的市價相比或會出現折讓。在此情況下，現有股東的股本權益或會被攤薄。倘未能運用新股本令盈利產生相應增長，本公司的每股盈利將被攤薄，因而或會導致股價下跌。

除上文所述的股本融資外，本集團亦可能需要以債務融資方式籌集更多資金，然而，此舉或會增加利息支出及資本負債比率，以及包含有關股息、未來集資行動及其他財務及營運事宜的限制契諾。

倘發生上述任何情況，本集團的增長及其業務的盈利能力或會受到不利影響。

本招股章程所載若干事實及其他統計數字摘錄自不同政府官方刊物及第三方資料來源，故未必可靠

本招股章程所載有關香港、香港物業市場及貸款業務的若干事實及其他統計數字乃摘錄自不同政府官方刊物及第三方資料來源。我們相信資料的來源為有關資料的適當來源，

風 險 因 素

並已合理審慎地摘錄及轉載有關資料。我們並無理由相信，有關資料屬虛假或具誤導成份或所遺漏的任何事實會致使有關資料屬虛假或具誤導成份。資料並未經由我們、獨家保薦人、包銷商或參與股份發售的任何其他方獨立核實，且對其準確性概不發表任何聲明。

依賴報章或其他媒體報導所載與本集團及股份發售有關的任何資料

董事謹此向有意投資者強調，彼等概不會對任何報章或其他媒體報導所載而並非來自本集團及／或經本集團授權的資料的準確性或完整性承擔任何責任。本集團概不會對任何報章或其他媒體報導所載任何資料的適當性、準確性、完整性及可靠性發表任何聲明。倘任何報章或其他媒體所載任何資料與本公司刊發的本招股章程或任何公告所載資料不一致或有衝突，本集團對任何報章或其他媒體所載的一切該等資料及當中附帶的一切責任概不負責。因此，有意投資者不應依賴任何報章或其他媒體報導所載的任何資料。

本招股章程所載的前瞻性陳述可能不會實現

本招股章程內載有多項前瞻性陳述，可透過使用下列前瞻性詞彙識別，如「旨在」、「相信」、「預期」、「將會」、「應」、「可能」、「尋求」、「預計」、「計劃」或「擬」或任何該等詞彙的反義詞或同類術語或策略或意向討論。該等前瞻性陳述涉及已知及未知的風險、不確定性及其他因素，或會引致本集團的實際業績、表現或成就或行業業績與該等前瞻性陳述所明示或暗示的任何未來業績、表現或成就有重大差異。該等前瞻性陳述乃基於有關本集團目前及預期日後的業務策略以及本集團日後的經營環境的各項假設而作出。可能引致本集團實際業績、表現或成就與前瞻性陳述有重大差異的重要因素包括(其中包括)本集團主要人員的流失以及有關香港與全球經濟及業務狀況的變化。

前 瞻 性 陳 述

本招股章程載有前瞻性陳述，因其性質使然，有關陳述受重大風險及不明朗因素所限。該等前瞻性陳述包括(但不限於)與下列各項有關的陳述：

- 我們行業的未來發展、趨勢及情況；
- 我們的業務前景；
- 我們的業務處於競爭激烈的市場以及我們的競爭對手的行動及發展情況；
- 我們的整體財務狀況及表現；
- 整體政治及經濟狀況；
- 我們行業的擴展、整合或其他趨勢；
- 我們的股息政策；
- 我們經營所處行業的監管環境及限制以及整體行業前景；
- 我們的擴展計劃及資本開支用途的變動；
- 香港政府為控制經濟增長以及物業市場而採取的宏觀經濟措施；及
- 我們的業務及經營計劃及策略以及實施該等策略的措施。

本招股章程內所載除歷史事實陳述以外的一切陳述，包括(但不限於)與本集團的未來財務狀況、本集團的策略、計劃、宗旨、目的及目標、本集團參與或正尋求參與的市場的未來發展有關的陳述，以及在其前後出現或包含「旨在」、「預計」、「相信」、「認為」、「預期」、「有意」、「可能會」、「計劃」、「尋求」、「應」、「將會」、「將」等措辭或類似措辭或反義詞的任何陳述，當涉及我們的業務時，乃有意用作識別多項該等前瞻性陳述。儘管該等前瞻性陳述由董事經審慎周詳考慮後作出，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，包括於本招股章程所載述的風險因素。如一項或多項該等風險或不明朗因素出現，或如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，並可能與本招股章程所載陳述所預計、相信、估計或預期者有重大差異。因此，該等陳述並非對未來表現作出保證，閣下不應過份依賴該等前瞻性資料。

有關本招股章程及股份發售的資料

董事對本招股章程內容的責任

本招股章程載有遵照公司(清盤及雜項條文)條例、《證券及期貨(在證券市場上市)規則》(香港法例第571V章)及上市規則提供的資料，旨在向公眾提供有關本集團的資料。董事就本招股章程共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本招股章程所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項以致其所載任何陳述或本招股章程產生誤導。

包銷

本招股章程僅就構成股份發售一部分的公開發售而刊發。就公開發售的申請人而言，本招股章程及申請表格載列公開發售的條款及條件。

上市由獨家保薦人保薦。公開發售將由公開發售包銷商根據公開發售包銷協議的條款全數包銷，並受限於本公司與聯席賬簿管理人(代表包銷商)議定的發售價。股份發售由聯席賬簿管理人管理。配售將由配售包銷商根據配售協議的條款全數包銷。有關包銷商及包銷安排的其他資料，請參閱本招股章程「包銷」一節。

釐定發售價

發售股份乃按聯席賬簿管理人(代表包銷商)與本公司於二零一四年十二月五日(星期五)或前後，且無論如何不得遲於二零一四年十二月十一日(星期四)。

倘本公司與聯席賬簿管理人(代表包銷商)基於任何理由未能於二零一四年十二月十一日(星期四)或之前或本公司與聯席賬簿管理人(代表包銷商)可能協定的其他時間前就發售價達成協議，則股份發售將不會進行。

發售及出售股份的限制

概無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區提呈發售發售股份或派發本招股章程及／或相關申請表格。因此，在未經授權作出要約或邀請或向任何人士提出未經授權的要約或邀請即屬違法的任何司法權區或任何情況下，本招股章程不得用作及不構成有關要約或邀請，亦並非旨在邀請或招攬要約。

有關本招股章程及股份發售的資料

除非根據該等司法權區的證券法獲得准許，並在相關證券監管機構登記或獲其授權或豁免，否則在其他司法權區派發本招股章程及提呈發售發售股份須受到限制且不一定會進行。特別是，發售股份並未在中國或美國直接或間接提呈發售或出售，且將不會在中國或美國直接或間接提呈發售或出售，惟符合各司法權區的相關法律及規例則除外。

發售股份僅就本招股章程及相關申請表格所載資料及所作陳述而提呈發售供香港公眾人士認購。概無授權任何人士就股份發售提供任何資料，或作出本招股章程並無載列的任何陳述，且不得將本招股章程並無載列的任何資料或陳述視為經我們、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、包銷商及彼等各自的任何董事、代理或顧問，或參與股份發售的任何其他人士授權而予以依賴。

每名認購發售股份的人士將須並(因其認購發售股份)被視為確認，其知悉本招股章程所述發售股份的發售限制，且並無在抵觸任何有關限制的情況下認購及獲提呈任何發售股份。

發售股份的有意申請人應諮詢其財務顧問並徵求法律意見(如適用)，使本身獲悉及遵守任何相關司法權區的所有適用法例及規例。發售股份的有意申請人應自行了解申請發售股份的相關法律規定，以及其各自身為公民、居民或取得居籍的國家的任何適用匯兌管制規例及適用稅項。

申請在聯交所上市

我們已向上市委員會申請批准本招股章程所述的已發行股份及將予發行的股份上市及買賣。

本公司的股份或借貸資本概無在任何其他證券交易所上市或買賣，亦並無尋求或建議尋求於不久將來在任何其他證券交易所上市或買賣。

根據公司(清盤及雜項條文)條例第44B(1)條，倘於截止登記認購申請當日起計三個星期屆滿前，或本公司於上述三個星期內獲聯交所知會的較長期間(不超過六個星期)屆滿前，發售股份申請獲准在聯交所上市及買賣遭拒絕，則有關任何申請的任何配發將會無效。

有關本招股章程及股份發售的資料

香港股東名冊分冊及印花稅

本公司的股東名冊總冊將由開曼群島股份登記處在開曼群島存置，而股東名冊分冊則由香港股份過戶登記處在香港存置。只有在本公司於香港存置的股東名冊分冊登記的股份可在聯交所買賣。買賣登記於本公司香港股東名冊分冊的股份須繳納香港印花稅。

建議諮詢專業稅務意見

閣下如對有關認購、購買、持有、出售或買賣股份而引致的稅務影響有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。我們強調，本公司、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、包銷商、彼等各自的任何董事、代理或顧問，或參與股份發售的任何其他人士概不會對任何人士因認購、購買、持有、出售或買賣股份而造成的任何稅務影響或負債承擔責任。

股份將合資格納入中央結算系統

如股份獲准在聯交所上市及買賣並符合香港結算的股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自上市日期或香港結算所指定的任何其他日期起可於中央結算系統內記存、結算及交收。

聯交所參與者間的交易交收須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行。

所有中央結算系統的活動均須依據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。本公司已作出一切必要安排，以使股份可獲納入中央結算系統。

閣下如對中央結算系統交收安排的詳情及此等安排將如何影響閣下的權利、權益及責任有疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他專業顧問，以獲得有關該等交收安排以及該等安排將如何影響彼等的權利及權益的詳情。

申請公開發售股份的程序

申請公開發售股份的程序載於本招股章程「如何申請公開發售股份」一節及相關申請表格內。

有關本招股章程及股份發售的資料

股份發售的架構

有關股份發售的架構(包括其條件)的詳情，載於本招股章程「股份發售的架構」一節。

語言

本招股章程與本招股章程的中文譯本如有任何差異，概以本招股章程(英文版)為準。本招股章程所載的中國法律及規例、政府機關、機構、自然人或其他實體及並無正式英文譯名者的英文譯名並非其正式英文譯名，僅供閣下參考。

約數

本招股章程及申請表格的任何列表所列的總額與個別金額總和的任何差異均為約數所致。

股份開始買賣

預期股份將於二零一四年十二月十二日(星期五)或該日前後開始在聯交所買賣。股份將以每手2,000股股份為買賣單位進行買賣。

股份的股份代號為1669。

本公司不會發出任何臨時所有權文件。

董事及參與股份發售的各方

姓名	住址	國籍
執行董事		
王瑤女士	香港 淺水灣 香島道37號 B屋地下	澳洲
金曉琴女士	香港 淺水灣 香島道37號 B屋地下	澳洲
獨立非執行董事		
陳志安先生	香港 鴨脷洲 海怡半島 第15座 21樓G室	中國
吳麗文博士	香港 鴨脷洲 海怡半島 怡翠閣 16座28樓G室	中國
唐俊懿先生	香港 薄扶林 域多利道500號 碧瑤灣 46座30樓	中國

上述董事的進一步資料於本招股章程「董事及高級管理層」一節內披露。

董事及參與股份發售的各方

獨家保薦人

天達融資亞洲有限公司
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
36樓3609室

聯席賬簿管理人及
聯席牽頭經辦人

英皇證券(香港)有限公司
香港
灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心23及24樓

天達融資亞洲有限公司
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
36樓3609室

金英証券(香港)有限公司
香港
皇后大道東1號
太古廣場3座30樓

阿仕特朗資本管理有限公司
香港
中環
皇后大道中122-126號
122 QRC 11樓

太陽證券有限公司
香港
德輔道中121號
遠東發展大廈1504室

董事及參與股份發售的各方

本公司的法律顧問

香港法律：
胡百全律師事務所
香港
中環
遮打道10號
太子大廈12樓

關於本集團再按揭安排的香港法律：

黃文傑
資深大律師
德輔大律師事務所
香港
中環
置地廣場
告羅士打大廈38樓

關於遵守放債人條例的香港法律：

麥兆祥
大律師
New Chambers
香港
中環
都爹利街11號
帝納大廈1002室

關於對本集團採取法律行動的香港法律：

李曉亮
大律師
香港
中環
德輔道71號
永安集團大廈
28樓2808室

開曼群島法律：

邁普達律師事務所
香港
皇后大道中99號
中環中心53樓

董事及參與股份發售的各方

獨家保薦人及
包銷商的法律顧問

香港法律：
張李律師事務所
(與美國洛克律師事務所聯營)
香港
中環
花園道1號
中銀大廈21樓

核數師兼申報會計師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
中環
太子大廈22樓

合規顧問

天達融資亞洲有限公司
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
36樓3609室

收款銀行

星展銀行(香港)有限公司
香港
中環
皇后大道中99號
中環中心16樓

公司資料

註冊辦事處	PO Box 309 Ugland House Grand Cayman KY1-1104 Cayman Islands
根據公司條例第16部登記的 總部及香港主要營業地點	香港 中環 德輔道19號 環球大廈 23樓01室
網址	<u>www.gic.com.hk</u> <i>(該網站的資料並不構成本招股章程的一部分)</i>
公司秘書	黃慧玲女士 (ACIS, ACS) 香港 灣仔 皇后大道東28號 金鐘匯中心18樓
授權代表	王瑤女士 香港 淺水灣 香島道37號 B屋地下 黃慧玲女士 香港 灣仔 皇后大道東28號 金鐘匯中心18樓
審核委員會	陳志安先生 吳麗文博士 (主席) 唐俊懿先生
薪酬委員會	陳志安先生 (主席) 吳麗文博士 唐俊懿先生 王瑤女士
提名委員會	陳志安先生 吳麗文博士 唐俊懿先生 王瑤女士 (主席)

公司資料

開曼群島主要股份過戶登記處 Maples Fund Services (Cayman) Limited
PO Box 1093
Boundary Hall
Cricket Square
Grand Cayman
KY1-1102
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處 卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

主要往來銀行 渣打銀行(香港)有限公司
香港
九龍
觀塘
觀塘道388號
渣打中心15樓

行業概覽

本節及本招股章程其他部分所呈列若干事實、統計資料及數據部分來自政府官方刊物，我們相信有關資料來源屬可靠及恰當。此外，本節及本招股章程其他部分載有摘錄自Ipsos報告的若干資料及統計數字。我們相信本「行業概覽」一節的資料來源屬該等資料的恰當來源，並已在摘錄及轉載該等資料時合理謹慎行事。我們並無理由相信該等資料屬嚴重虛假或有誤導成份，或任何事實遭遺漏致使該等資料屬嚴重虛假或有誤導成份。儘管我們已合理審慎地摘錄、編撰及轉載該等資料及統計數字，惟我們、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、包銷商、彼等各自的聯繫人、董事或顧問或參與股份發售的任何人士概無獨立核實直接或間接取自政府官方刊物的該等資料及統計數字，且彼等概無就該等資料及統計數字的準確性作任何聲明。該等資料及統計數字未必與其他人士所編撰的其他資料及統計數字一致。

IPSOS編製的報告

我們委聘Ipsos就二零零九年至二零一八年期間香港的持牌放債服務行業進行分析並作出報告。Ipsos報告所載資料及分析由與本集團並無任何關連的Ipsos獨立評估。Ipsos就Ipsos報告的編製及使用向本集團收取合共308,000港元的費用，而董事認為該金額反映市場水平。

Ipsos專門對多個行業進行研究，包括製造業、教育業、資訊科技業及財務借貸行業。Ipsos報告採用以下假設：

- 假設預測期內全球、中國及香港經濟維持穩定增長；及
- 假設不會出現任何天災或疾病廣泛爆發等外界衝擊以使影響香港放債服務的供應與需求。

Ipsos報告在市場推廣規模及預測模型方面考慮下列參數：

- 二零零九年至二零一八年香港本地生產總值及通脹增長率；
- 二零零九年至二零一三年香港家庭平均可支配收入及消費開支；

行業概覽

- 二零零九年至二零一三年香港年度貸款利率；
- 二零零九年至二零一三年香港中小企數目；及
- 二零零九年至二零一三年香港住宅物業落成數目。

基於對上述基準及假設的審閱及分析，董事及獨家保薦人並無發現任何證據顯示有關資料屬誤導。於最後實際可行日期，董事確認，據彼等採取合理審慎後所知及所悉，自Ipsos報告刊發日期以來市場資料概無可限制、抵觸或影響本節資料的不利變動。

香港宏觀經濟環境概覽

香港本地生產總值及本地生產總值增長率



圖1. 二零零九年至二零一八年香港本地生產總值及本地生產總值年增長率

附註：本地生產總值的定義：實質本地生產總值

資料來源：香港特區政府統計處；Ipsos報告

經歷二零零八年全球金融危機的不利影響後，香港本地生產總值由二零零九年約17,290億港元增至二零一三年約20,220億港元，複合年增長率約為4.0%。香港經濟於二零一零年復甦，錄得本地生產總值增長率約6.8%。次年，本地生產總值年持續錄得正增長率，惟增幅放緩至約4.8%及繼而至二零一二年的1.6%。增長溫和主要受二零一一年爆發的歐債危機以及二零一一年及二零一二年中國經濟降溫的影響。然而，於二零一三年，由於歐洲財政狀況改善、本地樓市持續復甦及美國財政懸崖部分得到避免，本地生產總值增長約2.9%。二零一四年至二零一八年，受惠於中國經濟增長及全球經濟持續復甦，預測本地生產總值增長率有望穩定在約2.7%至約3%的水平。

行業概覽

香港年均家庭可支配收入及平均家庭開支

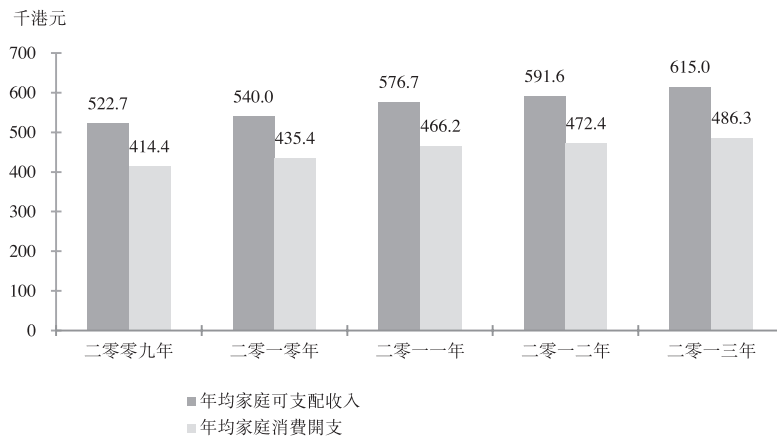


圖2. 二零零九年至二零一三年香港年均家庭可支配收入及年均家庭消費開支

附註：

- (1) 消費開支有關購買商品及服務作個人或家庭消費而非購買材料或服務作生產用途。
- (2) 年均家庭可支配收入指家庭每年賺取的平均名義可支配收入。

資料來源：香港特區政府統計處；Ipsos報告

對按揭貸款的需求與消費者開支及／或購買地產資產作住宅或投資用途的消費意欲息息相關，可反映在家庭可支配收入及消費開支上。

二零零九年至二零一三年，年均家庭可支配收入按約4.1%的複合年增長率增長，由二零零九年約522,700港元增至二零一三年約615,000港元。增長主要是由於二零一一年推出法定最低工資令年均家庭可支配收入增加以及失業率持續下降。同期，年均消費開支由二零零九年約414,400港元增至二零一三年約486,300港元。年均消費開支增加是由於年均家庭可支配收入增加及通脹率上升趨勢(由二零零九年約0.5%升至二零一三年約4.3%)所致。年均家庭可支配收入及消費開支雙雙增長，反映市場氣氛樂觀，刺激投資活動(包括物業買賣及成立業務)，為放債服務行業帶來增長動力。

行業概覽

香港貸款年利率

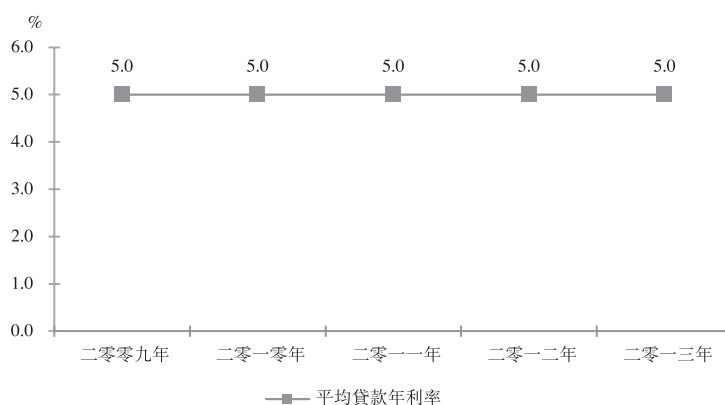


圖3. 二零零九年至二零一三年香港貸款年利率

附註：

- (1) 最優惠貸款利率指香港上海滙豐銀行有限公司所報利率。數字為年內的平均利率。
- (2) 認可機構包括持牌銀行、有限制牌照銀行及接受存款公司。

資料來源：香港特區政府統計處；Ipsos報告

香港最優惠貸款利率指香港上海滙豐銀行有限公司所報利率，為香港銀行用於釐定貸款利率的基準利率，乃基於美國聯邦基金利率及平均銀行同業拆借利率計算得出，而香港最優惠貸款利率於二零零九年至二零一三年一直維持在5.0%的穩定水平。由於美國維持寬鬆貨幣政策，故二零一一年至二零一三年香港一直維持低利率環境。

由於香港經濟向好，市場投資者活躍。二零零九年至二零一三年香港認可機構(包括持牌銀行、有限制牌照銀行及接受存款公司)發放的貸款按約12.6%的複合年增長率增長。香港對貸款的強勁需求對銀行貸款利率造成上行壓力。由於銀行為應對不斷上升的資金成本而調整貸款利率以提高息差，銀行貸款利率調升提高了貸款門檻，導致消費者轉投持牌貸款人，令放債服務行業受惠。

行業概覽

香港持牌貸款人的平均市場貸款利率

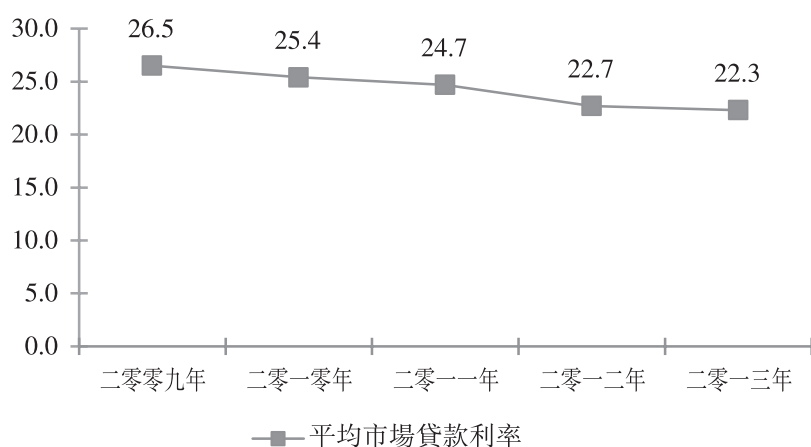


圖4. 二零零九年至二零一三年香港持牌貸款人提供的按揭貸款平均市場貸款利率 (一按及二按)

附註：平均市場貸款利率指香港持牌貸款人提供按揭貸款 (一按及二按) 的平均貸款利率。數字為年度平均利率。

資料來源：Ipsos報告

香港持牌貸款人提供按揭貸款 (一按及二按) 的平均市場貸款利率由二零零九年約26.5%稍減至二零一三年約22.3%。

由於平均市場貸款利率下降，對於潛在借款人而言，向持牌貸款人申請物業二按貸款的條件似乎更為吸引。該等潛在借款人可能是來自需要資金作退休活動、投資新物業及子女教育的成熟家庭。

持牌貸款人於二零一三年提供的第一按揭貸款利率介乎約10.0%至約31.2%。持牌貸款人於二零一三年提供的第二按揭貸款利率介乎約9.6%至約30.0%。

香港私人樓宇價格指數

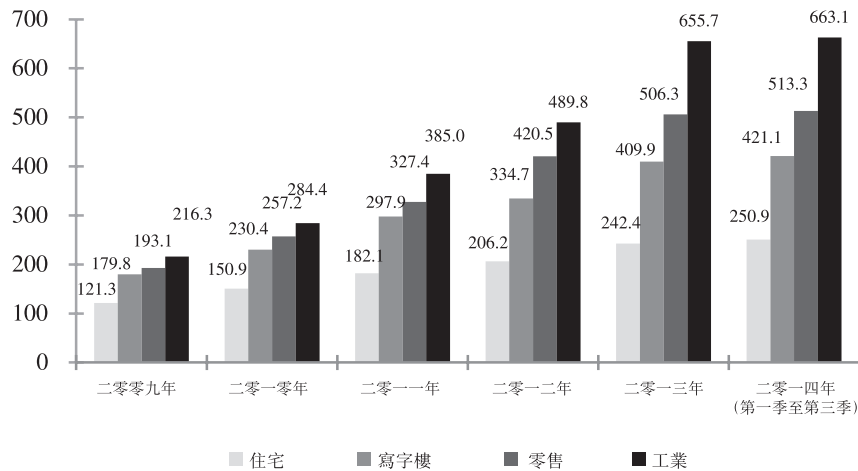


圖4. 二零零九年至二零一四年第三季香港私人物業價格指數

附註：基準年為一九九九年計，指數為100。工業樓宇的指數為香港分層工廠大廈的指數。

資料來源：香港特區政府統計處；Ipsos報告

二零零九年至二零一四年第三季，香港整體私人樓宇價格指數(包括住宅樓宇、寫字樓、零售業樓宇及工廠的指數)有所上升。

香港住宅樓宇的樓宇價格指數由二零零九年的約121.3升至二零一三年的約242.4，複合年增長率約為18.9%，而香港寫字樓的樓宇價格指數則由二零零九年的約179.8升至二零一三年的約409.9，複合年增長率約為22.9%。零售業樓宇及工業樓宇錄得相若增長，其中香港零售業樓宇的樓宇價格指數由二零零九年的約193.1升至二零一三年的約506.3，複合年增長率約為27.2%，而香港工業樓宇的物業價格指數由二零零九年的約216.3升至二零一三年的約655.7，複合年增長率約為32.0%。二零零九年至二零一四年第三季香港物業價格飆升的主要原因為按揭市場利率在美國貨幣政策影響下低企，吸引更多置業者入市。

二零零九年至二零一四年第三季香港樓宇價格指數不斷上升反映物業市道暢旺，支持對按揭及不同類型商業貸款的需求，推動放債服務行業增長。

行業概覽

香港樓宇買賣協議數目

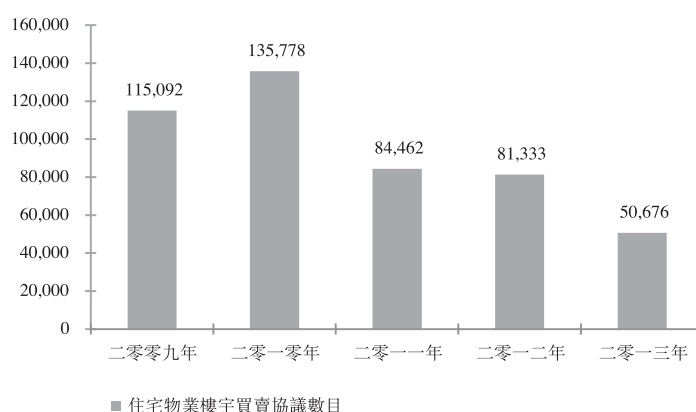


圖5. 二零零九年至二零一三年香港住宅物業買賣協議總數

資料來源：香港特區差餉物業估價署；Ipsos報告

香港住宅物業買賣協議總數由二零零九年約115,092份減至二零一三年約50,676份，為負複合年增長率約18.5%。

鑒於物業市場過熱，香港政府自二零一零年十一月二十日起推出額外印花稅（「SSD」），對購買後24個月內轉售的住宅物業徵收額外印花稅，並於二零一一年增加住宅發展項目的土地供應，務求令物業市場降溫。由於推出該等政府政策及經濟增長放緩，香港住宅物業買賣協議總數由二零一零年約135,778份降至二零一一年約84,462份，為負複合年增長率約37.8%。

二零一二年十月，香港政府調整SSD稅率，並將住宅物業持有期延長至36個月。香港政府亦推出買家印花稅（「BSD」），向非香港居民徵收除現有印花稅及SSD外的額外15%印花稅。香港住宅物業買賣協議總數由二零一二年約81,333份進一步減至二零一三年約50,676份，為負複合年增長率約37.7%。

雖然二零零九年至二零一三年本地生產總值、家庭平均可支配收入及平均家庭消費開支及物業價格指數均告上升，但SSD及BSD對二零一零年後的香港住宅物業需求造成沉重打擊。二零零九年至二零一三年香港住宅物業買賣協議總數減少，反映政府遏抑香港物業市場過熱的措施收效。

行業概覽

香港新落成住宅物業數目

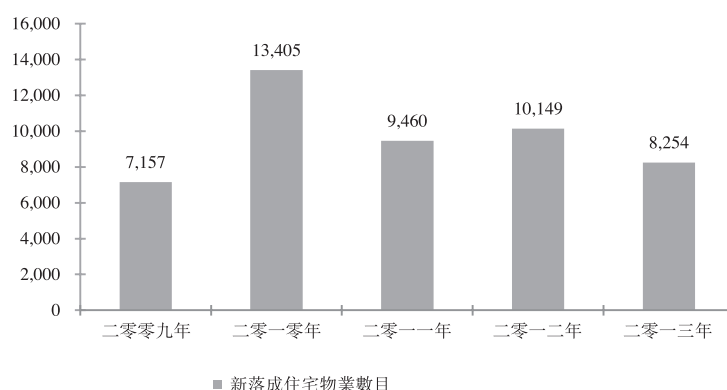


圖6. 二零零九年至二零一三年香港新落成住宅物業總數

資料來源：香港特區差餉物業估價署；Ipsos報告

香港新落成住宅物業總數由二零零九年約7,157個單位增至二零一三年約8,254個單位，複合年增長率約為3.6%。

鑒於二零一三年政府積極賣地及政府施政報告所列明政策方針，預期房屋供應將繼續增加。例如，於二零一四年，預計將落成約17,610個新住宅物業，較二零一三年新落成住宅物業數目增加約13%。預期香港新落成住宅物業總數增加將令放債服務行業受惠，乃由於購買住宅物業的按揭貸款需求將會增加。

香港持牌放債服務行業市場概覽

概覽

香港的放債服務行業發展成熟及多元化。放債服務行業在香港歷史悠久，在一九八零年《放債人條例》頒佈前市場上已有多類型放債公司。放債服務範圍包括私人貸款（如信用卡貸款）、商業貸款（如中小企貸款）及按揭貸款（包括一按及二按貸款）。

持牌貸款人提供的貸款可分為有抵押貸款或無抵押貸款。有抵押貸款在業內較為普遍，抵押品包括物業、貨幣保證金或其他資產。由於有抵押貸款以抵押品作擔保，故借款人一般享有較無抵押貸款為低的利率。

行業概覽

無抵押貸款是在毋需借款人提供抵押品的情況下發放貸款予借款人。無抵押貸款的利率通常高於有抵押貸款。無抵押貸款的例子包括信用卡貸款。與多數貸款一樣，借款人須按既定貸款期限還款，且還款期根據其薪金水平設有若干限制，例如，最高貸款金額相當於三至四個月薪金的貸款的還款期為六至48個月。如貸款限期較長，每月還款金額佔所借款項的比例會較小，但所付利息總額較高。

香港有四大類貸款及墊款服務供應商，包括：

銀行或持牌銀行：提供多類個人及商業放債服務。其在利率方面的彈性有限，但可經營往來及儲蓄戶口業務，並接受任何數額與期限的公眾存款，以及支付或接受客戶簽發或存入的支票。持牌銀行受香港法例第155章《銀行業條例》規管。

有限制牌照銀行：主要從事商人銀行及資本市場活動業務。有限制牌照銀行可接受500,000港元及以上任何期限的存款，並受香港法例第155章《銀行業條例》規管。

接受存款公司：以銀行附屬公司或聯營公司的形式經營。這類公司從事私人消費信貸及證券等多種專門業務。這類公司只可接受100,000港元或以上及存款期最少為3個月的存款，且並不經營往來及儲蓄戶口業務。接受存款公司受香港法例第155章《銀行業條例》規管。

持牌貸款人：提供各類有較高利率彈性的放債服務並根據《放債人條例》經營。持牌貸款人不受香港法例第155章《銀行業條例》規管，但其業務受香港警務處牌照課監管。有關貸款業務規例的進一步詳情請參閱本招股章程「規例」一節。

我們的外聘法律顧問麥兆祥先生(大律師)表示，由於我們並非認可機構，故毋須遵守金管局發出的指引及限制性規定。

香港的多數按揭貸款由銀行提供。在金管局的監管下，銀行審批按揭貸款時一般採取謹慎穩健的政策。其他按揭貸款供應商包括持牌貸款人。

銀行與持牌貸款人的主要分別在於向借款人提供的利率。持牌貸款人收取的利率往往高於銀行。此外，按揭貸款的貸款審批程序通常較短，是由於銀行審批按揭貸款一般需時一至六週之故。

行業概覽

香港認可機構及持牌貸款人數目

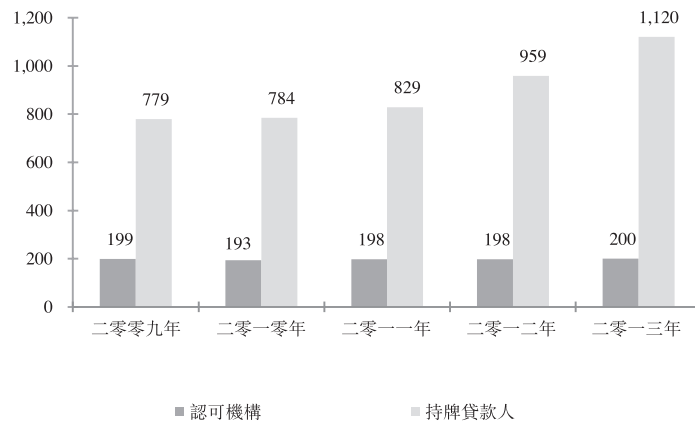


圖7. 二零零九年至二零一三年香港認可機構及持牌貸款人總數

附註：認可機構指持牌銀行、有限制牌照銀行及接受存款公司。

資料來源：金管局；Ipsos研究及分析；Ipsos報告

香港認可機構數量保持穩定，由二零零九年約199家增至二零一三年約200家，複合年增長率約為0.1%。然而，香港持牌貸款人數目由二零零九年約779家大幅增至二零一三年約1,120家，複合年增長率約為9.5%。

持牌貸款人數目大幅增長，是由於容易取得放債人牌照所致。申請人根據《放債人條例》第II部向公司註冊處放債人註冊小組及香港警務處牌照課放債人牌照組提交申請書及相關正式陳述書，即可獲發為期一年的放債牌照。設立持牌貸款人的便利程序可令香港持牌貸款人的數量增長。

隨著中國內地及其他地方的銀行相繼在香港開設辦事處，預期日後香港認可機構的數目會出現溫和增長。此外，由於香港日後的放債服務需求增加，預計香港的持牌貸款人數目會有所增長。

香港持牌貸款人發放的貸款及墊款總值

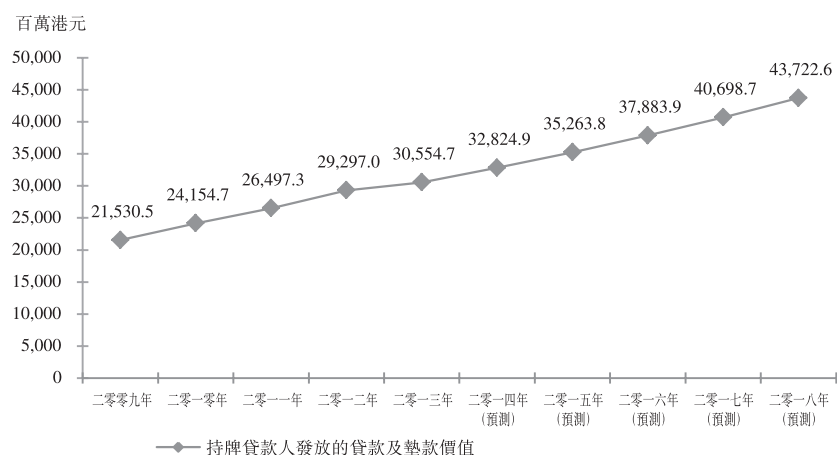


圖8. 二零零九年至二零一八年香港持牌貸款人發放的貸款及墊款總值

附註：已發放貸款及墊款總值的相關數字乃基於自市場研究資料取得的年度記錄估算得出。按實質計算，貸款及墊款的確實總值或會高於或低於此估算數字。

資料來源：Ipsos報告

香港持牌貸款人發放的貸款及墊款總值預計由二零一四年約328億港元增至二零一八年的437億港元，複合年增長率約為7.4%。認可機構很可能會成為貸款及墊款產品與服務的主要供應商，原因是潛在借款人更看重認可機構的專業形象及服務質素。同時，持牌貸款人亦尋求透過加大市場推廣力度增加曝光率及建立更專業形象，從而吸引借款人。持牌貸款人強調方便靈活的貸款申請及優質服務均推動對持牌貸款人私人及商業貸款的需求。因此，預期持牌貸款人發放的貸款及墊款總額將穩步增長。

香港持牌貸款人的已發放按揭貸款及墊款總值

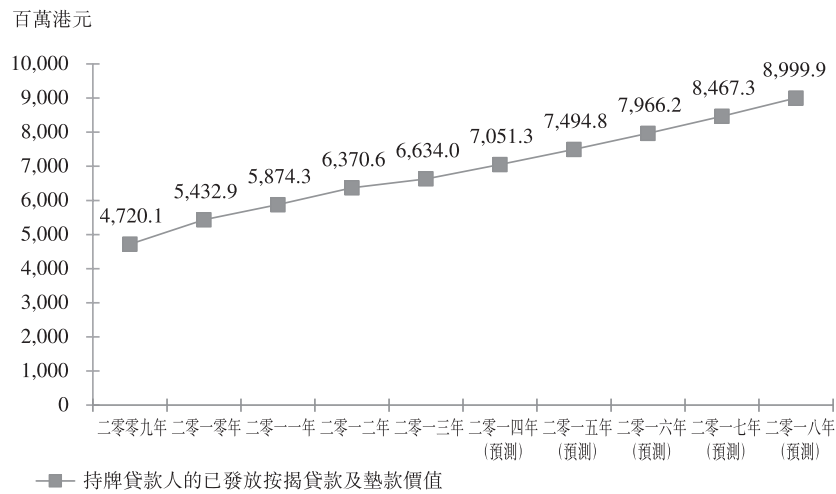


圖9. 二零零九年至二零一八年香港持牌貸款人提供的按揭貸款的已發放貸款及墊款總值

附註：已發放貸款及墊款總值的有關數字乃基於自市場研究資料取得的年度記錄估算得出。按實質計算，貸款及墊款的確實總值或會高於或低於此估算數字。

資料來源：Ipsos報告

香港持牌貸款人提供的按揭貸款的已發放貸款及墊款總值由二零零九年約47億港元增至二零一三年約66億港元，複合年增長率約為8.9%。

預期香港持牌貸款人提供的按揭貸款的已發放貸款及墊款總值將由二零一四年約71億港元增至二零一八年約90億港元。二零一四年至二零一八年，預期持牌貸款人提供的按揭貸款的已發放貸款及墊款總值的複合年增長率約為6.3%。由於金管局收緊對認可機構按揭成數的監管，故預期持牌貸款人將吸引更多物業擁有人對一按貸款及二按貸款的需求，原因是對持牌貸款人採取的監管方式有別於認可機構。

香港持牌放債行業的未來趨勢及發展

監管

對持牌貸款人所提供一按及二按貸款的需求預期會因金管局收緊香港的按揭貸款政策而有所增加。自二零一一年開始，香港政府推出連串措施遏抑住宅物業的投機炒賣及降低銀行業的拖欠按揭貸款風險。香港政府收緊按揭政策，對持牌銀行、有限制牌照銀行及接受存款公司等認可機構造成影響。對銀行及認可機構實施的措施包括設定按揭成數上限。該等措施或會降低潛在借款人透過認可機構獲得按揭貸款的意欲。另一方面，這可能會增加該等借款人尋求其他選擇(如持牌貸款人)的機會。因此，預期會有更多的潛在借款人向持牌貸款人取得按揭貸款。

技術

更多的放債服務供應商正尋求在網上經營及推廣其業務以擴大市場佔有率。為擴大業務組合及市場佔有率，放債服務供應商提供網上貸款申請的做法已成趨勢。對潛在借款人而言，利用交叉平台即時訊息訂購服務或透過互聯網進行網上貸款申請，較傳統面對面放債的做法更加方便、高效及更具私隱度。對放債服務供應商而言，網上經營業務的運作元素可節省成本。

香港持牌放債服務行業的競爭形勢

持牌放債服務行業的競爭環境

根據Ipsos的資料顯示，於二零一三年十二月，香港約有1,120名持牌貸款人。持牌貸款人的規模及性質多元，其中部分提供特別類型的貸款服務，而其他持牌貸款人則視乎其借貸能力及流動資金而提供混合服務，包括私人貸款、商業貸款(中小企貸款)或按揭貸款。

產生收入是放債服務行業的關鍵。專注於私人貸款的持牌貸款人較依賴增加分行及僱員數目以擴大市場佔有率及推動收入增長。同時，資金實力較雄厚的持牌貸款人可能會拓展至按揭貸款及商業貸款市場並同時提供私人貸款。

雖然持牌貸款人提供貸款時享有較為靈活及審批程序較簡單的優勢，但持牌貸款人亦在提供私人、商業及按揭貸款方面須與認可機構競爭。

行業概覽

在同一貸款類別中，利率、貸款期長短及還款期數選擇因持牌貸款人而異。故此，品牌知名度對吸引潛在借款人極為重要，因為潛在借款人或會對數家持牌貸款人提供的放債服務及產品加以比較。持牌貸款人或會利用贊助按揭貸款電視廣告及宣傳短片吸引借款人注意。

市場推廣策略可能涉及現金回贈、提早還款毋需罰款及簡化申請等誘因以進一步吸引潛在借款人。部分主要持牌貸款人亦聘請品牌代言人以區別本身公司並突出企業形象及提升品牌知名度。

競爭因素

客戶基礎多元化是持續產生收入的關鍵

持牌貸款人透過提供一按貸款及二按貸款擁有較大的市場機會。然而，隨著持牌貸款人數目增加，持牌貸款人的業務覆蓋範圍似乎有限。因此，廣泛的客戶基礎對持牌貸款人維持業務十分重要。

保持專業企業形象

除了持牌貸款人就貸款提供的利率外，貸款人的專業形象亦是潛在借款人決定選擇放債人時所考慮的重要因素。因此，持牌貸款人尋求塑造專業企業形象以增強借款人對其業務經營的信心。尤以投放電視廣告是最普遍的市場推廣途徑。電視廣告不僅有助提高若干持牌貸款人的品牌知名度、信譽度及專業性，亦向客戶教育及推介有關處理其個人財務需要的其他方案。

密切監察流動性水平

持牌貸款人須有賴充足資金及流動性水平保持競爭力及降低長期宏觀經濟環境(如市場利率上升)引致的財務風險承擔。因此，密切監察流動性水平及按揭成數對確保長期穩定及在放債市場上取得成功十分重要。

行業概覽

香港持牌貸款人及持牌貸款人(按揭貸款供應商)排名

二零一三年香港持牌貸款人排名

排名首十位的持牌貸款人佔香港持牌放債市場總收入約53.9%。

排名	公司名稱	主要放債產品	分行及服務網點數目 (二零一三年)	二零一三年收入 (百萬港元)	佔行業總收入份額 (%)	發放貸款價值 (百萬港元)	僱員人數
1	A公司	按揭貸款 私人貸款 商業貸款	46	2,172	29.7	7,030	600
2	B公司	私人貸款	37	510	7.0	1,874	400
3	C公司	按揭貸款 私人貸款 商業貸款	21	349	4.8	1,320	479
4	D公司	按揭貸款 私人貸款 商業貸款	20	276	3.8	700	92
5	E公司	按揭貸款	1	219	3.0	1,045	100
6	本公司	按揭貸款 私人貸款	1	121	1.7	776	24
7	F公司	私人貸款	1	110	1.5	549	50
8	G公司	按揭貸款 私人貸款 商業貸款	1	74	1.0	349	25
9	H公司	按揭貸款 私人貸款 商業貸款	2	59	0.8	278	170
10	I公司	按揭貸款 私人貸款 商業貸款	1	47	0.6	209	15
	其他			3,387	46.1	16,425	
	總計			7,324	100.0	30,555	

資料來源：Ipsos研究及分析

行業概覽

二零一三年香港持牌貸款人(按揭貸款供應商)排名

下表載列按已發放按揭貸款價值劃分的排名首五位持牌貸款人(僅就按揭貸款業務而言)。

排名	公司名稱	分行及服務 網點數目	二零一三年 收入 (百萬港元)	佔行業 總收入 份額(%)	發放按揭 貸款價值 (百萬港元)	僱員人數
1	A公司	46	408	24.6	1,853	600
2	B公司	1	219	13.2	1,045	100
3	本公司	1	121	7.3	772	24
4	C公司	20	90	5.4	616	92
5	D公司	1	80	4.8	434	25

資料來源： Ipsos 研究及分析

香港放債服務行業的市場推動因素及進入門檻

有關收緊按揭貸款及提高信用卡使用量的相關政府政策，乃貸款服務業錄得增長的推動因素。

市場推動因素

- 透過持牌貸款人申請的一按貸款預期會因收緊對銀行按揭貸款的監管政策而有所增加。銀行是香港的主要一按貸款供應商，然而，由於金管局已收緊按揭貸款政策，潛在借款人或會尋求向持牌貸款人而非認可機構取得一按貸款。
- 重視提升放債服務行業的形象將增強潛在借款人對持牌貸款人的信心，令業務量增加。二零一三年，十大持牌貸款人中有八家利用龐大市場推廣及廣告策略，集中在樹立專業、正面的行業形象。品牌及市場定位對擴大在持牌貸款人及認可機構中的市場佔有率十分重要，因為潛在借款人重視優質而有保障的服務。
- 根據Ipsos的資料，香港市民亦更頻繁使用信用卡付款，預期會令信用卡簽賬的逾期還款情況增加。二零一三年，信用卡借款由二零一三年第三季約183億港元增至第四季約186億港元，增幅約1.8%。因此，預期借款人向持牌貸款人尋求貸款的需求將會增加。

行業概覽

- 持牌貸款人接受以永久車位、商舖(零售單位)及工業單位等抵押品申請按揭貸款。該接受各類抵押品的情況增加會令行業的市場規模及業務機會量增加。這亦將有助於分散住宅按揭貸款帶來的風險。

進入門檻

- 儘管香港並無設定持牌貸款人的最低資本要求，但雄厚現金流及財政實力仍是持牌貸款人成功經營的基礎。放債人如欲放債業務資金快速周轉及即時供應，必須在成立業務初期具備大量現金及流動資金。這對新入行者進行有效競爭而言是明顯的門檻。
- 吸引富經驗人員加入持牌放債服務行業的競爭日趨激烈，對公司能否成功進入放債市場的壓力愈來愈大。貸款專員需要透徹了解信貸市場及具備財務知識，以進行(其中包括)財務分析及盡職審查。持牌貸款人可能需要爭奪具備該市場知識及營運經驗的人員。建立一支富經驗的團隊可能成為公司創業初期的瓶頸，因為歷史悠久的放債人極可能已經網羅具備才幹且經驗豐富的管理人員。這情況對新放債人招募富經驗人員加入會構成更大的成本壓力。

市場威脅因素

- 香港特區政府或會對持牌貸款人施加管制以壓抑過熱的按揭貸款市場。二零一三年，家庭債務與本地生產總值的比率約為62.0%，而據Ipsos預測，倘本地生產總值按約3.0%的固定速度增長，此比率將進一步上升。家庭債務上升主要是由於按揭貸款增長及香港特區政府推出連串措施冷卻認可機構的放貸所致。不能確定香港特區政府會否對持牌貸款人推行控制措施以加強對按揭貸款市場的控制，但如果推行，將會對行業造成負面影響。
- 二零一四年，全球經濟波動加上烏克蘭的政治及軍事局勢日益緊張，將對俄羅斯、美國及歐洲等國的經濟夥伴關係帶來影響。當宏觀經濟環境及市場信號影響本地失業率，會對按揭貸款收回率有負面影響。二零一三年底香港的季節性失業率約為3.1%。二零零八年至二零一三年，季節性失業率曾於二零零八年全球金融危機後在二零零九年達到約5.5%。

香港有關貸款業務的監管機構與相關法律及規例

放債人條例及放債人規例(「**相關規例**」)規定，在香港以放債人身份經營業務的任何人士必須領取放債人牌照。相關規例載有以下規定：

- (i) 放債人牌照的發牌規定；
- (ii) 對放債人及其放債交易的管制及規管；
- (iii) 放債人就客戶貸款所收利息的認可水平；及
- (iv) 放債人註冊處處長的委任。

規管機構

規管香港貸款業務的三大機構為放債人註冊處處長、警務處處長(「**處長**」)及牌照法庭。

放債人註冊處處長(現時由公司註冊處處長履行此職務)負責(其中包括)處理新的放債人牌照申請及續牌申請、在牌照上簽註及備存放債人登記冊以供公眾人士查閱。

牌照法庭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，包括調查放債人牌照的申請及在牌照上簽註以及針對放債人的投訴。

放債人牌照

放債人條例第7條訂明，任何人不得(i)在未取得放債人牌照的情況下；(ii)在放債人牌照指明的處所以外任何地方；或(iii)不按照放債人牌照上的條件，以放債人身份經營業務。一般情況下，除非在放債人條例規定的情況下，向公司發出的放債人牌照不得轉讓，並且只有牌照上所列人士或實體方可經營貸款業務。

每項放債人牌照均授權其內指明的人士及／或實體經營放債人業務，有效期由發出放債人牌照日期起計12個月，持牌人並可每年申請將牌照續期12個月。不論牌照是在期滿

規 例

前、期滿時或期滿後續期，牌照將由緊隨原定屆滿日期或(就續期而言)屆滿日期(視情況而定)後的第二日起續期。持牌人可於牌照或其後續領的牌照屆滿前三個月內申請續期。

申請放債人牌照及牌照法庭續發放債人牌照

須向註冊處處長遞交的資料

在申請或續領放債人牌照時，申請人均須向註冊處處長遞交申請表格及規定格式的聲明(連同所列申請費用)。如申請人為公司申請人，須遞交適當的授權證明，以證明申請或續牌乃由經公司申請人正式授權的人士作出。

根據放債人規例，公司申請人必須提供以下詳細資料以供放債人註冊處處長考慮放債人牌照的申請或續牌：

- (i) 申請人的英文及中文名稱(及以前所用名稱(如有))；
- (ii) 申請人的註冊成立日期及地點；
- (iii) 申請人如屬非香港公司，則提供公司條例第16部規定的註冊日期(如屬牌照申請)；
- (iv) 申請人的註冊辦事處地址以及申請人經營貸款業務所在各營業地點的地址及電話號碼；
- (v) 申請人每名董事的詳情，包括其英文及中文姓名連同姓名電碼、住址、香港身份證號碼、其以申請人董事身份服務的年期及其在香港或其他地方被定罪(交通違例罪除外)的記錄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，則所有股東)的詳情，包括其英文及中文名稱及姓名電碼、住址、其各自於申請人的持股詳情及其各自股份的實益擁有人(倘有關主要股東並非申請人股份的實益擁有人)詳情；及
- (vii) 申請人銀行的名稱及地址，以及於各銀行所開設戶口的號碼及戶口開立日期。

規 例

調查及提交申請

除向放債人註冊處處長遞交申請外，申請人須同時將該申請書的副本送交處長，處長可在其認為適當的情況下就申請進行調查，調查範圍其中包括：

- (i) 在申請人經營或擬經營貸款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貸款業務運作作出查詢。

除實地訪查及面談外，處長亦可書面要求申請人出示相關簿冊、紀錄或文件以供查閱。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)作出申請當日；或(ii)處長向註冊處處長發出通知表示調查已完結當日(「有關日期」)後60天內，註冊處處長須登記該項申請。

如註冊處處長或處長因任何理由擬反對放債人牌照的申請，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，說明其反對有關申請的理由。如該通知書是由處長送達，則須將副本送交註冊處處長。

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

牌照法庭批出放債人牌照或續牌

放債人條例第11條訂明，牌照法庭不得向被裁定觸犯放債人條例所載罪行的申請人批出放債人牌照，亦不得向被法庭發出有效命令而被取消持有放債人牌照資格的申請人批出放債人牌照。如放債人註冊處處長或處長反對或任何其他人士送達反對意向通知書或任何其他人士獲牌照法庭給予許可提出該項反對，則牌照法庭不得批出或續發放債人牌照，除非牌照法庭信納：

- (i) 申請人為適當人士以放債人身份經營業務，或如申請人為公司，則控制該公司的人士為經營貸款業務的適當人士；

規 例

- (ii) 負責管理或打算管理申請人業務的任何人士，或如申請人為公司，則該公司的任何董事、秘書或高級人員為經營貸款業務的適當人選；
- (iii) 申請人用以申請放債人牌照的姓名名稱並無誤導他人，亦無其他不當情況；
- (iv) 申請人用於貸款業務的處所均適宜經營貸款業務；
- (v) 申請人已遵守與申請有關的條文及規例；及
- (vi) 在任何情況下，批出放債人牌照並不違反公眾利益。

牌照法庭可就牌照施加其認為適當的任何條件。

如持牌人擬在其牌照上所指明處所以外的其他處所或增設處所經營放債人業務，可向牌照法庭申請將該等新增處所簽註在其牌照上。

暫時吊銷或撤銷放債人牌照的理由

放債人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命令暫時吊銷或撤銷其批出的任何放債人牌照：

- (i) 持牌人已嚴重違反放債人牌照列明的任何條件，或不再符合與其貸款業務有關的任何其他條件；或
- (ii) 持牌人不再為經營貸款業務的適當人士；或
- (iii) 放債人牌照上指明的處所不再適宜經營貸款業務；或
- (iv) 自批出放債人牌照後，持牌人的貸款業務曾在任何時間或在任何情況以違反公眾利益的方法或方式經營。

我們的持牌歷史

環球信貸

本集團的營運附屬公司環球信貸於二零零九年一月十五日獲牌照法庭批出放債人牌照後首次經營其貸款業務。

自首次向環球信貸批出放債人牌照及直至最後實際可行日期，環球信貸從未遭放債人註冊處處長或處長反對，亦無就其申請及續領牌照而被註冊處處長或處長調查。

自我們於二零零九年開始經營貸款業務以來，我們的放債人牌照每年均成功獲牌照法庭續牌，而現有牌照將於二零一五年一月十六日到期。

相關規例、其他相關法律及規例

(I) 放債人條例

放債人條例就持牌貸款人可能進行的貸款交易及安排施加多項規例，其中包括下列各項：

(a) 就若干詳情的變更通知註冊處處長的責任－放債人條例第17條

如登記冊所載有關任何持牌人(如屬公司)的若干詳情有下列變更，持牌人須於該等變更發生後21天內以書面方式通知註冊處處長：

- (i) 高級人員；
- (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

借款人與持牌貸款人就償還款項、支付利息及向持牌貸款人提供任何保證而訂立的任何協議，除非借款人在該協議訂立後七天內親自簽署協議的書面摘記或備忘錄(載有該協議

規 例

的所有條款)，並在簽署時由持牌貸款人將該備忘錄的副本給予借款人，否則不得強制執行。如證明借款人在款項貸出前或提供保證前並無在該摘記或書面備忘錄上簽署，則不得強制執行該協議或保證。

(c) 向借款人提供資料的責任－放債人條例第19條

持牌貸款人須在借款人於貸款協議持續有效期間的任何時間提出書面要求，並就有關開支支付訂明費用後，放債人須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貸款人或其代理人簽署的結算書(包括正本及副本)，該結算書須列明以下資料，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還款金額及還款日期；及
- (iii) 未到期與未償還的款額及到期日期。

持牌貸款人如無合理辯解而在借款人提出要求後的一個月內遵守放債人條例第19條，則在有關拖欠持續期間，持牌貸款人無權起訴借款人以追討有關未能協議所載的任何到期款項(不論本金或利息)，亦不得收取拖欠持續期間的利息。

然而，對於借款人先前就同一協議提出的要求獲處理後的一個月內提出的任何要求，上述責任不適用於持牌貸款人。

(d) 有權提早還款－放債人條例第21條

任何與持牌貸款人訂有任何貸款協議的借款人，有權以書面通知持牌貸款人提早償還相關協議所列的全部未償還本金額連同計算至該提早還款日期止的相關利息。

(e) 訂明支付複利、以拖欠為理由提高利息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訂明以下事項，即屬違法：

- (i) 支付複利；

規 例

(ii) 禁止以分期方式償還貸款；或

(iii) 以拖欠協議所載到期款項為理由而提高利率或提高利息款額。然而，有關協議可規定，如拖欠協議規定須於到期日應付的任何款項（不論為本金或利息），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過在並無任何拖欠情況下就本金應付的實際利率，而根據放債人條例而言，就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，如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。

(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（不論是否為持牌貸款人）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提供的保證均不得強制執行。

違反放債人條例第24條可被處的最高刑罰如下：

(i) 一經循簡易程序定罪，可處罰款500,000港元及監禁2年；或

(ii) 一經循公訴程序定罪，可處罰款5,000,000港元及監禁10年。

(g) 重新商議某些交易－放債人條例第25條

放債人條例第24條規定，如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。如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，該宗交易即屬敲詐性。就償還貸款或支付貸款利息（實際利率如超逾年息48%）而訂立的任何協議，則推定為屬敲詐性的交

規 例

易。除非有關利率超逾年息60%，否則法庭在顧及與該交易有關的所有情況後，如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不屬敲詐性。

在裁定任何交易是否屬敲詐性時，法庭可考慮以下因素及證據，包括但不限於：

(i) 通行利率；

(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接受的風險程度。

(h) 持牌貸款人不得追討開支等－放債人條例第27條

凡持牌貸款人與借款人（或擬借款人）之間達成任何協議，規定該借款人向持牌貸款人支付任何款項，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），該協議乃屬違法。

任何持牌貸款人或其合夥人、僱主、僱員、委託人或代理人，或任何代持牌貸款人行事或與持牌貸款共謀的人，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，或因促使、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，亦屬違法。

(i) 放債人條例附表1第2部下的受豁免貸款

持牌貸款人批出的若干類別貸款獲豁免遵守放債人條例的條文（第24及25條除外，有關條文適用於任何人士（不論是否為持牌貸款人））。該等貸款包括但不限於：(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) 為購買不動產並以按揭作為保證而真誠作出的貸款；(v) 向股份或債權證在認可證券市場上市的公司提供的貸款；(vi) 向擁有繳足

規 例

股本不少於1,000,000港元(或相等金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；及(vii)最終並非或並非主要經營貸款業務的公司或商號或個人提供的貸款。

(II) 放債人規例

放債人規例屬放債人條例的附屬法例。此規例主要規管放債人牌照申請及續牌的行政事宜及若干程序，例如規管申請及續發放債人牌照的手續、格式及費用等。

(III) 有關洗黑錢的法律及規例

除相關規例外，香港現行亦訂有與我們的貸款業務有關以及有關反洗黑錢最為重要的其他法律及規例。

- (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黑錢，亦規定任何人士如以隱藏或掩飾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》於一九八九年九月開始生效。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黑錢刑事犯罪。《有組織及嚴重罪行條例》於一九九四年十二月開始實施。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黑錢罪內。

《聯合國(反恐怖主義措施)條例》於二零零二年生效。該條例致力於實施聯合國安理會決議的強制性部分，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)以任何方法直接或間接提供或籌集資金，懷有意圖或知道資金將全部或部分用於作出一項或多項恐怖主義行為；或(ii)知悉某人為或囑顧某人是否恐怖分子或恐怖分子的聯繫者而向該人直接或間接提供資金或財政(或相關)服務，或為該人的利益直接或間接提供任何資金或財

規 例

政(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2條所定義的恐怖分子財產指恐怖分子或與恐怖分子的聯繫者的財產；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及第8條禁止任何人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而提供任何財產。該條例亦禁止任何人士明知某人為或罔顧某人是否恐怖分子或恐怖分子的聯繫者而向該人提供財產或財政服務，或為該人的利益提供任何資金或財政(或相關)服務，惟經香港保安局局長批出的許可授權除外。

《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，該人士須在獲悉或懷疑所基於的資料或其他事宜後盡快向警務處、海關、入境事務處或廉政公署(「獲授權人員」)披露相關資料或其他事宜。未能向獲授權人員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。

《聯合國制裁條例》的頒佈旨在就中國外交部所指示在香港若干司法權區實施聯合國安理會的決議施加針對性制裁。

於最後實際可行日期，此條例制訂了16項與約15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、厄立特里亞及剛果民主共和國。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。

《聯合國制裁條例》第3(3)條規定，違反或觸犯該等規例的各項制裁或貿易限制，一經循簡易程序定罪，可被處不超過500,000港元的罰款及不超過兩年的監禁；一經循公訴程序定罪，可被處以無限額罰款及不超過七年的監禁。此等罰則可制止觸犯香港法例或聯合國法律施加的制裁或貿易限制的貿易活動。

(b) 反洗錢及恐怖分子籌集指引 (「持牌放債人公會指引」)

香港持牌放債人公會有限公司 (「持牌放債人公會」) 參考香港法例第615章《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集 (金融機構) 條例》 (「打擊洗錢條例」) 刊發的指引。持牌放債人公會指引提述打擊洗錢條例範圍內及擬由放債人、其高級職員及員工所用的持牌貸款人相關及適用章節。持牌放債人公會指引目的為：

- (a) 提供洗錢及恐怖分子資金籌集標的之一般背景，包括香港適用反洗錢及恐怖分子資金籌集主要條文概要；及
- (b) 提供可行指引協助放債人及其高級管理層設計實行其於相關經營範圍內本身的政策、程序及控制，當中考慮到其特殊情況以符合相關反洗錢及恐怖分子資金籌集法定及監管規定。

如任何人士未有遵守持牌放債人公會指引任何條文不會使該名人士承受任何司法或其他訴訟，惟由法庭審理有關打擊洗錢條例的任何訴訟時，持牌放債人公會指引可獲接納為證據；及如法院覺得持牌放債人公會指引所載任何條文將與訴訟產生任何問題相關，則可於裁定問題時考慮條文。

持牌放債人公會指引第一章提供洗錢及恐怖分子資金籌集性質概要 (包括打擊洗錢條例下洗錢及恐怖分子資金籌集相關定義以及洗錢的慣常階段 (包括存放、分層及整合)，其亦提供有關洗錢及恐怖分子資金籌集的相關法例規定 (如之前上文(a)段所提及)。

持牌放債人公會指引第二章涵蓋香港境外進行的反洗錢／恐怖分子資金籌集及業務。根據指引，建議放貸人採取一切合理措施確保存有妥善保障以清除洗錢／恐怖分子資金籌集風險，並防止違反打擊洗錢條例附表2第2或3部的任何規定。為確保遵守此項規定，建議放貸人實施合適內部反洗錢／恐怖分子資金籌集政策、程序及控制。

持牌放債人公會指引第二章進一步提供風險因素指引，包括產品／服務風險、交付／分銷渠就風險、客戶風險及國家風險，以助放貸人識別及評估需要警戒或可能高風險的問題及範圍。其亦就可能實施的有效控制提供建議，包括高級管理層監督、委任高級職員監察合規及洗錢匯報、建立獨立合規及審計職能以及員工篩選。

規 例

持牌放債人公會指引第二章亦提供擁有海外分行或附屬公司業務的香港註冊成立放貸人的指引。

持牌放債人公會指引第三章載列客戶盡職審查的風險為本制度及持續監察認可為對抗洗錢／恐怖分子資金籌集的有效方式。風險為本制度一般原則為評估哪些客戶的洗錢／恐怖分子資金籌集風險較高，放貸人應採取加強措施管理及消除有關風險，並相應就風險較低客戶採取簡化措施。

作為一般指引，持牌放債人公會指引建議放貸人應釐定客戶盡職審查措施及持續監察範圍，視乎客戶背景及產品、該客戶所用交易或服務採用風險為本制度，從而使防止或消除措施而所識別風險相應。

持牌放債人公會指引第四章涵蓋客戶盡職審查。放貸人亦須進行額外措施或視乎特定情況進行簡化客戶盡職審查。此章節建議持牌放債人公會可能符合預期的方式。指引給予放貸人酌情進行盡職審查的程度及就此所制訂程序(如可能)。

指引第四章亦提供識別及核實客戶身份、特徵及身份證明、目的及業務關係預期性質、識別時間及核實自然人、法人及信託身份以及高風險情況及有政治風險人士。持牌放債人公會指引亦注解放貸人應特別注意及額外關注與並無或不足以應用反洗錢特別工作小組建議的司法權區的人士進行業務關係及交易，反洗錢特別工作小組為於一九八九年成立的政府間機構，設定國際反洗錢準則或評估為較高風險的司法權區。

持牌放債人公會指引第五章提供放貸人有效持續監察文件、數據及資料、客戶及交易的指引，有助認識客戶並偵察不尋常或可疑活動。建議採用風險為本制度監察，且此章節亦提供放貸人可考慮採納的方法及程序指引。

持牌放債人公會指引第六章涵蓋財政制裁及恐怖分子資金籌集。第六章提述前段所載有關財政制裁及恐怖分子資金籌集的多項法例(包括但不限於《聯合國制裁條例》及《聯合國(反恐怖主義措施)條例》)。

第七章提述可疑交易匯報，包括涵蓋違反未有披露的法例。此章節詳細闡述得知及懷疑的分別，及內部匯報指引，以及有關內部報告記錄、向聯合財富情報組報匯報記錄及匯報後事宜。

規 例

第八章提述一般法律及監管規定以及建議，當中有關放貸人應維持所需客戶交易及其他記錄，以及足以符合打擊洗錢條例的簿記規定，包括保留客戶身份及交易相關記錄。

持牌放債人公會指引第九章提供有關員工培訓資料，以及有關員工在培訓中應知悉的問題及監察培訓效率的指引。

董事確認，本集團從無與來自《聯合國制裁條例》或其規例適用的國家的任何公司或個人進行任何貿易活動。

上述法律及規例的合規詳情載於本招股章程「業務－法律合規」一節。

(IV) 其他法律及規例

《個人資料(私隱)條例》(香港法例第486章) (「私隱條例」)

我們的業務性質不可避免地需要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。

儘管根據相關法律及規例，我們對客戶負有保障私隱資料的保密責任，但我們須要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。該等披露不會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，如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、犯罪者的拘捕或拘留，以及任何人所作的非法或嚴重不當行為或不誠實或舞弊行為等的防止、排除或糾正) (「獲豁免事項」)，且就該用途而應用保障個人資料原則將很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)如有法律程序針對任何人士違反私隱條例的任何該等條文，惟該人士能證明其有合理理由相信不如此使用資料很可能會損害任何獲豁免事宜，則可以此抗辯。

規 例

私隱條例(修訂本)於二零一三年四月一日生效，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市場推廣用途作出新的規定。根據新修訂條文，如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，實體將個人資料首次用於直銷時須通知客戶，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招股章程「業務」一節。

《物業轉易及財產條例》(香港法例第219章) (「物業轉易及財產條例」)規定的承按人行動

根據物業轉易及財產條例，發起承按人行動的承按人可行使其權力取得按揭土地(包括土地上興建的物業或樓宇)的管有權，並就此在向按揭人發出按揭金付款通知書，而按揭人在通知後一個月仍拖欠按揭金或部分按揭金後採取任何法律訴訟。根據相關案例法，任何第二或其後承按人亦應獲發通知書。

如承按人於出現拖欠情況時行使其出售權力，出售所得款項應按物業轉易及財產條例第54條所載述的優先次序應用於以下用途(a)清償與按揭土地有關的一切應繳租金、稅項、差餉及其他開支；(b)除非按揭土地的售賣是受某項具優先權的產權負擔規限，否則須用於解除該項具優先權的產權負擔；(c)支付接管人的合法報酬、費用、收費及開支，以及因售賣或其他交易而適當招致的一切合法費用及開支；(d)支付根據按揭應繳付的按揭金、利息及費用，而任何剩餘款項須付給在緊接售賣或其他交易前有權享有按揭土地的業權的人，或獲授權就售賣按揭土地的得益發出收據的人。

《土地註冊條例》(香港法例第128章) (「土地註冊條例」)

香港的土地註冊制度乃現行的文書註冊制度，即土地註冊處僅保存對土地有影響的文書記錄。文書註冊並非業權的證明，土地註冊處或任何政府部門將不可及將不會保證若干幅土地擁有妥善的業權。

根據土地註冊條例，以下文書可予註冊，即影響任何香港土地財產(或不動產)的所有契據、轉易契、其他書面形式的文書及判決。按揭文件為可註冊的文書，並應向土地註冊處登記有關文件。在一般情況下，註冊文書的優先次序視乎其註冊事項的註冊日期而定。

規 例

土地註冊條例第5條進一步規定，在簽立後一個月內註冊的文書將自簽立日期起享有優先權。在簽立後一個月後註冊的文書僅自註冊日期起享有優先權。土地註冊條例第3(2)條規定，所有可註冊但沒有註冊的書面形式的文書，對於就同一物業付出有值代價的其後真誠買方或承按人而言均絕對無效。

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道暢旺，為壓抑物業市場投機情況，香港政府推出了多項措施及政策以減少投機活動。二零一零年十一月，政府對《印花稅條例》(香港法例第117章)作出修訂，對購入後24個月內出售的任何住宅物業，在從價印花稅以外加徵額外印花稅(「SSD」)。

二零一零年十一月二十日起，根據《印花稅條例》附表1第1(1AA)及(1B)類，除非交易獲豁免徵收SSD或如SSD並不適用，否則任何以個人或公司(不論註冊成立地點)名義，在二零一零年十一月二十日或之後取得住宅物業，並在取得後24個月內(物業在二零一零年十一月二十日或之後但在二零一二年十月二十七日之前取得)或在取得後36個月(物業在二零一二年十月二十七日或之後取得)內將其轉售，均須繳納SSD。

《印花稅條例》附表1第1(1AAB)類規定，對住宅物業交易徵收買家印花稅(「BSD」)，自二零一二年十月二十七日起生效。除非交易符合《印花稅條例》第29DB條所列的條件並獲豁免徵收BSD，否則於二零一二年十月二十七日或之後就取得任何住宅物業而簽立的任何買賣協議或售賣轉易契須繳納BSD。

除上述立法措施外，金管局亦收緊有關認可機構(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按揭成數及供款佔入息比率。

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招股章程「風險因素」一節。

歷史及集團架構

簡介

本公司於二零一四年一月二十日於開曼群島註冊成立。透過重組，本公司成為本集團的控股公司。本集團的主要業務(即貸款業務)主要透過本集團的主要營運附屬公司環球信貸(於二零零八年九月二十五日於香港註冊成立的有限公司)經營。於二零零九年一月十五日首次自牌照法庭取得其放債人牌照後不久，環球信貸隨即於二零零九年二月開始貸款業務。自我們開始業務以來，我們一直能夠每年為我們的放債人牌照續期。我們現有的放債人牌照乃於二零一四年一月十四日續期，有效期至二零一五年一月十六日。本集團最初資金來自我們控股股東的墊款。

本集團的主要歷史事件

本集團歷史及發展的主要里程碑載列如下：

二零零八年九月	環球信貸於香港註冊成立
二零零九年一月	我們取得放債人牌照
二零零九年二月	我們開始貸款業務
二零一一年三月	我們推出首個主要電視廣告活動
	我們首次獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌
二零一一年十二月	環球信貸成為香港持牌放債人公會有限公司成員
二零一三年七月	我們對客戶資料及貸款管理系統進行升級，以改善數據操作程序及精簡審批程序
二零一三年十一月	我們與其他持牌貸款人組成香港物業融資協會有限公司，以推廣香港的按揭貸款行業
二零一四年一月	我們與一名香港名人訂立協議，聘請其擔任我們的代言人

本集團的成員公司

本公司

本公司於二零一四年一月二十日於開曼群島註冊成立。於本公司註冊成立時，其法定股本為380,000港元，由38,000,000股每股面值0.01港元的股份組成，其中一股認購人股份（相當於本公司當時的全部已發行股本）按面值配發及發行予Mapcal Limited（作為首名認購人），而該公司其後於同日將該股股份轉讓予金女士。於二零一四年十一月二十四日，金女士透過換股協議將其持有的一股股份轉讓予Blossom Spring，代價為及以換取按面值向金女士配發及發行合共一股入賬列為繳足的Blossom Spring股份。有關本公司法定及已發行股本的變動詳情，請參閱本招股章程「法定及一般資料」一節。

環球信貸

環球信貸為本集團的主要營運附屬公司，主要從事貸款業務。該公司於二零零八年九月二十五日於香港註冊成立為有限公司。於環球信貸註冊成立之日，王女士認購10,000股股份，相當於環球信貸當時的全部已發行股本。

於二零一一年四月七日，王女士以象徵式代價1.00港元向Spring Asset轉讓10,000股環球信貸股份，有關轉讓已於二零一一年四月十一日妥為合法完成及處理。根據王女士、金女士與Spring Asset於二零一四年七月十六日訂立的信託及資金安排相互確認契據，確認於二零一一年一月一日至二零一一年四月七日期間，王女士一直及作為代名人以信託形式代金女士持有所有環球信貸股份。信託安排乃由於金女士與王女士之間的家族安排而設立。

環球科技

環球科技於二零一一年四月十三日於香港註冊成立。環球科技為投資控股公司。環球科技最初按每股面值向金女士配發及發行1,000股股份。重組前，金女士擁有環球科技全部已發行股本。

GIC (Overseas)

GIC (Overseas) 於二零一四年一月二十日於英屬處女群島註冊成立，獲授權發行最多50,000股無面值股份。GIC (Overseas)為投資控股公司，並擔任本集團的中間控股公司。於二零一四年二月十二日，GIC (Overseas)按認購價1.00美元向本公司配發及發行一股股份。

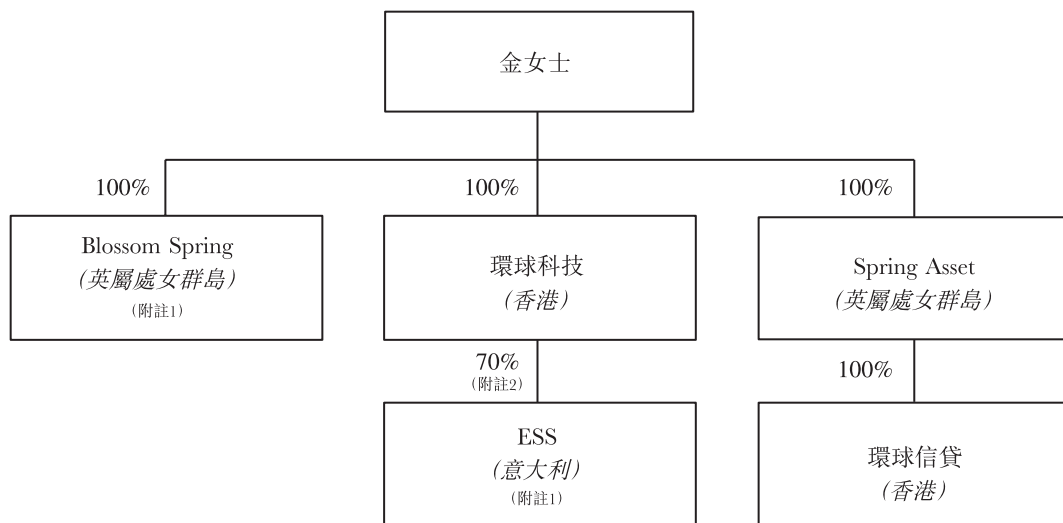
歷史、發展及公司架構

GITI (Overseas)

GITI (Overseas)於二零一四年一月二十日於英屬處女群島註冊成立，獲授權發行最多50,000股無面值股份。GITI (Overseas)為投資控股公司，並擔任本集團的中間控股公司。於二零一四年二月十二日，GITI (Overseas)按認購價1.00美元向本公司配發及發行一股股份。

重組

下圖載列本集團於重組前的公司及股權架構：



附註：

1. 於上市後，EES、Spring Asset及Blossom Spring將不會納入本集團內。
2. EES 30%公司股本由於意大利註冊成立的公司（為獨立第三方）持有。

為籌備上市，本集團曾進行重組，涉及以下步驟：

(I) 環球科技出售Engines Engineering S.R.L (「EES」)

- i. 於二零一三年十二月二十日，根據環球科技（作為賣方）與Global International Technology Holding Limited（「GITHL」，其主要業務為投資控股及由金女士全資擁有）（作為買方）訂立的有限責任公司購買協議，環球科技同意以代價10,915,000歐元將EES（根據意大利法律註冊成立的公司）700,000股股份（相當於EES 70%公司股本）售予GITHL。代價乃經環球科技與GITHL公平磋商後釐定。於上述交易後，EES由GITHL擁有70%權益，而餘下30%權益由於意大利註冊成立的公司（為獨立第三方）擁有。

- ii. EES及GITHL的主要業務分別為設計及開發電單車及引擎以及投資控股，與本集團的主要業務截然不同。本集團與EES及GITHL的客戶群及業務模式亦不相同。重組的目的在於讓未來投資者透過股份發售參與本集團在香港貸款的主要業務。董事認為，本集團除EES及GITHL外上市，將為對本集團在香港提供按揭貸款融資及私人貸款服務有興趣的投資者提供清晰的焦點。因此，EES及GITHL不會納入本集團內。將EES及GITHL排除於本集團外亦將使本集團及管理層團隊可將資源及注意力集中在發展及發揮我們主要業務的所有潛力上。

(II) 本公司註冊成立

本公司於二零一四年一月二十日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，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，一股股份按面值配發及發行予首名認購人Mapcal Limited，而Mapcal Limited於同日將上述一股股份轉讓予金女士。

(III) GIC (Overseas)及GITI (Overseas)註冊成立

- i. GIC (Overseas)於二零一四年一月二十日根據英屬處女群島法例註冊成立為有限公司，作為本集團的中間控股公司，最初獲授權發行最多50,000股無面值股份。於二零一四年二月十二日，GIC (Overseas)一股股份按認購價1.00美元配發及發行予本公司。
- ii. GITI (Overseas)於二零一四年一月二十日根據英屬處女群島法例註冊成立為有限公司，作為本集團的中間控股公司，最初獲授權發行最多50,000股無面值股份。於二零一四年二月十二日，GITI (Overseas)一股股份按認購價1.00美元配發及發行予本公司。

(IV) 以換股方式向Blossom Spring轉讓一股股份

於二零一四年十一月二十四日，金女士透過換股協議將其持有的一股股份轉讓予Blossom Spring，代價為及以換取按面值向金女士配發及發行合共1股入賬列為繳足的Blossom Spring股份。有關轉讓已於二零一四年十一月二十四日妥為合法完成及處理。

(V) 以換股方式向GIC (Overseas)轉讓環球信貸股份

於二零一四年十一月二十四日，Spring Asset透過換股協議將其於環球信貸的股份轉讓予GIC (Overseas)，按Spring Asset的指示，代價為及以換取(a)向本公司配發及發行100股入賬列為繳足的GIC (Overseas)股份；(b)向Blossom Spring配發及發行10,000股入賬列為繳足的股份；及(c)向金女士配發及發行100股入賬列為繳足的Blossom Spring股份。有關轉讓已於二零一四年十一月二十五日妥為合法完成及處理。

(VI) 以換股方式向GITI (Overseas)轉讓環球科技股份

於二零一四年十一月二十四日，金女士透過換股協議將其於環球科技的股份轉讓予GITI (Overseas)，代價為及以換取(a)向本公司配發及發行100股入賬列為繳足的GITI (Overseas)股份；(b)向Blossom Spring配發及發行10,000股入賬列為繳足的股份；及(c)向金女士配發及發行100股入賬列為繳足的Blossom Spring股份。有關轉讓已於二零一四年十一月二十五日妥為合法完成及處理。

(VII) 將應付我們控股股東的墊款撥充資本

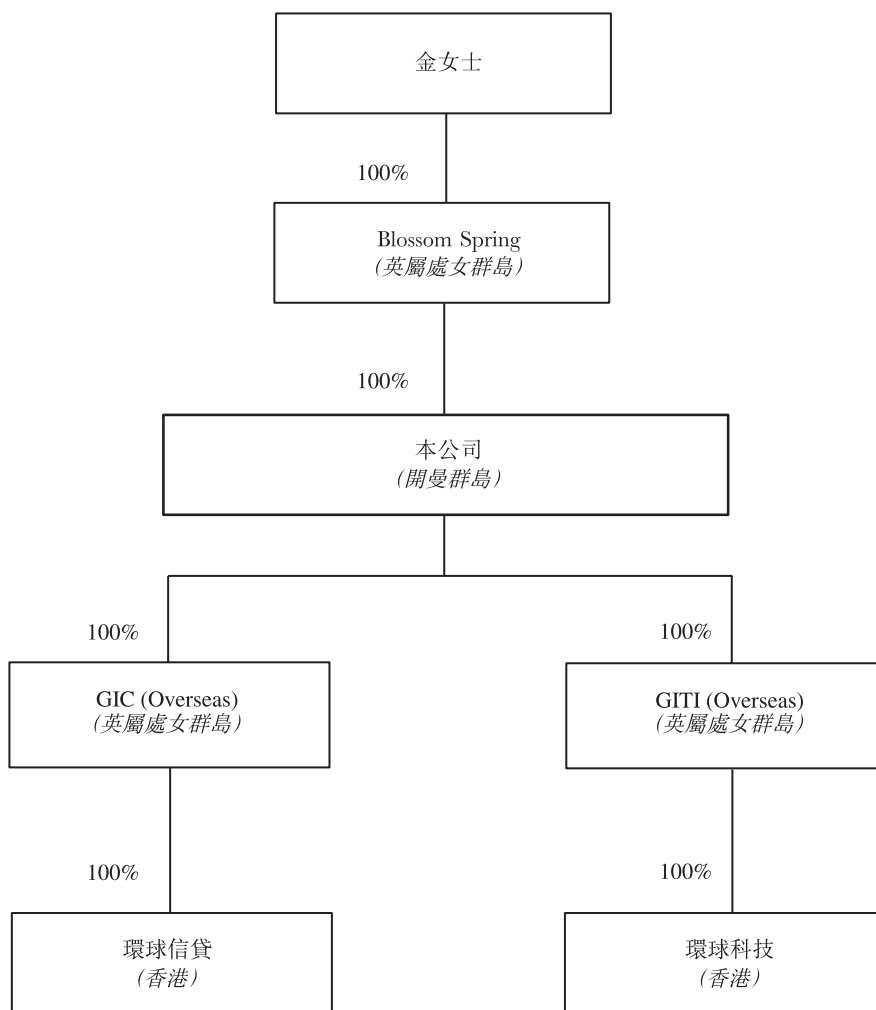
於二零一四年十一月二十四日，(i)環球信貸向GIC (Overseas)配發及發行100股額外股份；(ii) GIC (Overseas)向本公司配發及發行100股入賬列為繳足的GIC (Overseas)股份；及(iii)本公司向Blossom Spring配發及發行37,979,999股入賬列為繳足的股份，以將環球信貸應付我們控股股東的墊款撥充資本。

(VIII) 本公司股本的增加

於二零一四年十一月二十四日，本公司的法定股本藉增設9,962,000,000股股份由380,000港元增加至100,000,000港元。

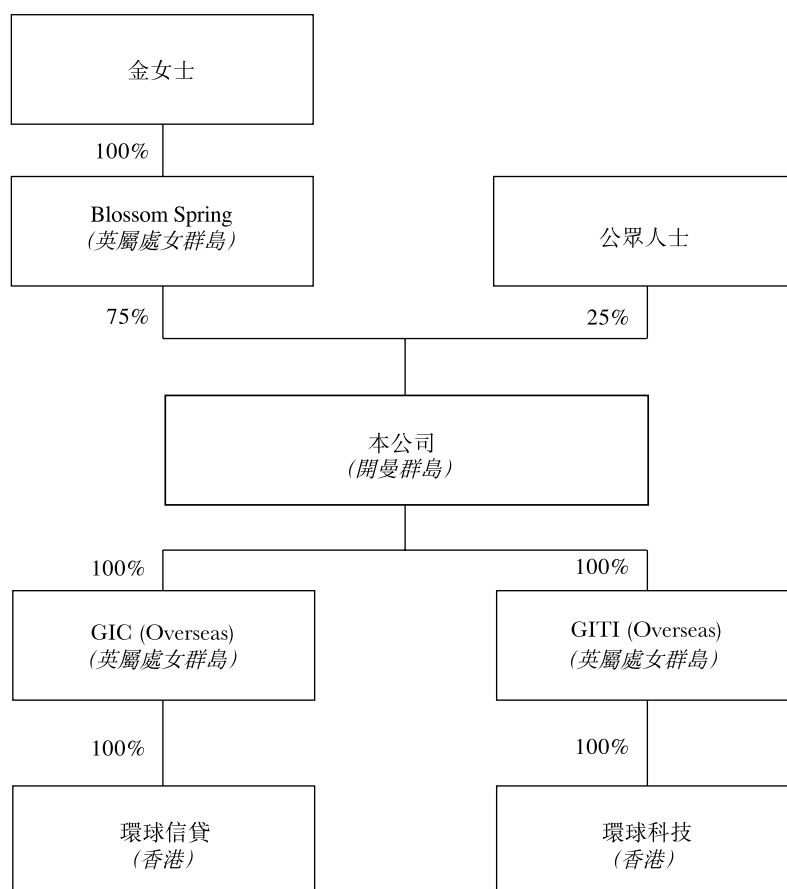
歷史、發展及公司架構

下圖載列緊隨重組完成後但緊接股份發售及資本化發行完成前的公司及股權架構：



歷史、發展及公司架構

下圖載列緊隨重組及上市完成後本集團的股權及公司架構：



上圖所載本集團旗下各公司各自的名稱、註冊成立地點及註冊成立日期詳情如下：

縮寫	公司名稱	註冊成立地點	註冊成立日期
環球信貸	環球信貸有限公司	香港	二零零八年九月二十五日
環球科技	環球科技投資有限公司	香港	二零一一年四月十三日
GIC (Overseas)	GIC (Overseas) Holdings Limited	英屬處女群島	二零一四年一月二十日
GITI (Overseas)	GITI (Overseas) Limited	英屬處女群島	二零一四年一月二十日

概覽

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

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

根據我們的信貸政策，向客戶提供貸款的數額視乎所抵押物業的類型(即住宅、商業或其他)並參考相關抵押品的價值而定，或當任何先前抵押品已作出估值及評估，則參考相關抵押品的剩餘價值(即按揭成數)。於往績記錄期內，就以住宅物業作抵押的貸款而言，我們在大多數情況下提供按揭成數不超過七成的物業一按貸款。至於物業二按貸款，我們在大多數情況下提供按揭成數不超過七成的按揭貸款(與所有先前按揭貸款合計)。對於非住宅物業，我們一般提供較低按揭成數的貸款。於往績記錄期內，我們向客戶批出的按揭貸款金額介乎18,000港元至90,000,000港元不等，合約期介乎一個月至二十年不等。我們會為我們貸款抵押品按揭在土地註冊處登記，因此，有關按揭的優先地位乃針對與其他放債人或承按人就相同物業的隨後按揭而確立。

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

業 務

我們擁有一支專業銷售人員團隊，負責接受客戶查詢及管理現有客戶關係，而信貸管理團隊及信貸委員會則負責處理貸款申請及管理信貸額度及風險。我們進行多種形式的市場推廣活動及宣傳，以吸納新客戶、增加我們的曝光率並開發我們在貸款行業的品牌。我們不時與獨立第三方轉介代理合作，這些代理通過轉介有意尋求按揭抵押融資的個人或企業客戶，為我們客戶拓展工作提供支援。董事相信，透過我們的銷售團隊、信貸管理團隊及信貸委員會之間的無間合作，我們能夠建立新賬戶，進行申請人評估及物業估值，並迅速而有效率地處理貸款申請，從而讓我們的客戶能以具競爭力的借貸利率快速獲得資金。透過這些工作，加上藉市場推廣及宣傳攻勢所建立的品牌以及我們可用以提供貸款人的資金增加，我們於往績記錄期內業務快速增長。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，我們的活躍貸款賬戶分別有170個、304個、444個及457個，活躍貸款組合分別約為197,700,000港元、673,300,000港元、778,000,000港元及628,000,000港元。活躍貸款賬戶指於所述日期存在及有未償還款項的借款人賬戶。已全數結清或撇銷的貸款賬戶分類為不活躍賬戶。於往績記錄期內，我們來自貸款業務的收入由截至二零一一年十二月三十一日止年度約31,200,000港元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度約121,200,000港元，複合年增長率約為97.2%，而我們的權益持有人應佔溢利及全面收入總額由截至二零一一年十二月三十一日止年度約18,100,000港元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度約44,500,000港元，複合年增長率為56.8%。然而，來自貸款業務的收入由截至二零一三年五月三十一日止五個月約49,900,000港元減少至截至二零一四年五月三十一日止五個月約41,300,000港元，即減少約17.2%，而權益持有人應佔我們的溢利及全面收入總額由截至二零一三年五月三十一日止五個月約19,700,000港元減少至截至二零一四年五月三十一日止五個月約11,900,000港元，即減少約39.5%。

董事擬通過擴大貸款組合及透過提升在業內的品牌知名度及市場地位以爭取市場佔有率，發展我們的貸款業務。作為放債人，我們能否把握發展機會與我們可作放債之用的可動用資金數額有直接關係。通過增加可動用資金，我們將能更充分擴大我們的貸款組合。此外，董事計劃持續透過廣告及市場推廣活動宣傳品牌及提升品牌知名度，提升我們作為市場上專業穩健而聲譽卓著的放債人的形象。董事相信，藉此我們能夠通過數量更多的交易及／或價值更高的交易獲得更多收入。

我們的競爭優勢

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

穩固的市場地位

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

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

本集團能夠向有不同需要的客戶提供形式靈活的貸款

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

本集團能夠快速提供貸款

鑒於我們根據放債人牌照經營業務，我們不受金管局向銀行及財務機構施加的規例或限制規限。這使我們在借貸方面享有更大靈活性，包括我們能夠提供按揭貸款的速度。根據Ipsos的資料顯示，持牌貸款人一般需時一至五天辦理按揭貸款申請，而銀行則需要一至

業 務

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

我們密切注視市況，提供具吸引力的定價

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

我們已實施完善的風險管理制度

我們視風險管理為我們業務能否取得成功的關鍵。為將我們風險控制在最低水平，我們採用一套完善的信貸審查及評估流程，重點在於申請人的身份確認及信用狀況，以及將予按揭的物業資產的擁有權與估值。我們已制訂多份內容詳盡的業務作業及信貸手冊，為處理客戶申請提供詳細的指引及規則。

我們的業務策略

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

擴大貸款組合的規模

我們擬主要通過擴大貸款組合壯大按揭貸款業務。我們的按揭貸款業務規模與我們能夠用於提供貸款的可動用資金額有直接關係。通過增加可動用資金，我們將能處於更有利位置擴大按揭貸款組合，並從數量更多及／或價值更高的交易獲得更多收入。然而，我們的擴展計劃可能因我們未能取得特別是來自銀行及財務機構的融資而受到局限，我們或須縮減計劃擴展規模，這可能對我們實施計劃增長策略的能力造成不利影響。

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

業 務

我們有意採取以下措施擴展按揭貸款業務：

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

鞏固我們在市場的品牌知名度及份額

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

我們的主要業務

根據Ipsos的資料顯示，本集團於二零一三年按收入及未償還貸款價值計為香港十大持牌貸款人之一。我們根據放債人牌照經營業務，向企業及個人提供按揭貸款融資，以借入物業資產的首次按揭作抵押及以後償於借入人已抵押物業的第一或較優先按揭的按揭作抵押。我們僅提供以位於香港的物業資產作抵押的按揭貸款融資。我們接受作抵押的物業包括住宅物業(i)如私人住宅物業、唐樓、村屋；(ii)商用物業如零售及辦公物業；(iii)工業單位以及車位；及(iv)土地。此外，我們亦向個人提供無抵押私人貸款，但主要向在香港擁有居者有其屋計劃物業資產的人士提供貸款。

於往績記錄期內，我們向客戶提供以下類別貸款：

- 物業一按貸款：向個人及企業客戶提供作為其已抵押物業的主要融資。這些貸款以已抵押物業的第一按揭作抵押。
- 物業二按貸款：向個人及企業客戶提供作為其已抵押物業的第二或進一步融資。這些貸款以後償於已抵押物業的第一或較優先按揭的按揭作抵押。

業 務

- 無抵押私人貸款：主要向在香港擁有居者有其屋計劃物業資產的個人提供。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，本集團的活躍及未償還貸款組合（包含物業按揭貸款及無抵押私人貸款）的價值分別約為197,700,000港元、673,300,000港元、778,000,000港元及628,000,000港元。活躍及未償還貸款指於所述日期存在而有未償還款項的借款人賬戶。已全數結清或撇銷的貸款賬戶分類為不活躍賬戶。

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

	二零一一年		於十二月三十一日 二零一二年		二零一三年		於五月三十一日 二零一四年	
	活躍及 未償還貸款 賬戶數目	千港元	活躍及 未償還貸款 賬戶數目	千港元	活躍及 未償還貸款 賬戶數目	千港元	活躍及 未償還貸款 賬戶數目	千港元
貸款產品								
第一按揭	90	133,889	163	523,239	259	582,430	278	481,439
第二按揭	70	62,190	129	146,738	174	192,166	166	142,027
無抵押私人	10	1,574	12	3,363	11	3,452	13	4,514
總計	<u>170</u>	<u>197,653</u>	<u>304</u>	<u>673,340</u>	<u>444</u>	<u>778,048</u>	<u>457</u>	<u>627,980</u>

附註：

1. 客戶可能在本集團開設不止一個賬戶，故於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及於二零一四年五月三十一日的活躍及未償還貸款賬戶分別可能大於同日實際客戶數目。
2. 於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年五月三十一日的獨特企業／個人客戶數目（即貸款賬戶的最終實益擁有人）分別為152名、273名、339名及339名。

業 務

下表載列本集團於往績記錄期內向客戶提供的貸款產品及主要條款範圍的概要：

貸款產品	客戶類別	抵押品種類	貸款數額		貸款期		年利率		按揭成數 (附註1)	
			(千港元)		(月)	(月)	(%)	(%)	(%)	(%)
			最低	最高	最低	最高	最低	最高	最低	最高
第一按揭	企業／個人	私人住宅物業、唐樓、	18	90,000	1	240	7.0	40.8	1	78
第二按揭	企業／個人	村屋、零售及辦公室物業、工業單位、車位及土地	20	35,000	1	192	9.0	36.0	3	80 (附註2)
無抵押私人	個人	無	10	765	9	120	20.0	51.2	不適用 (附註3)	不適用 (附註3)

附註：

1. 於向客戶批出貸款的日期。
2. 按本集團批出的按揭貸款金額及任何先前或已有按揭金額合計之總和佔物業抵押品估值的百分比計算。
3. 本集團主要向在香港擁有居者有其屋計劃物業資產的個人提供無抵押私人貸款。儘管這些貸款並無以任何相關物業作抵押品，但我們的信貸委員會將會考慮申請人的職業、入息水平及信貸記錄等因素評估可能批出的貸款金額。

下表提供我們分別於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年五月三十一日按貸款數額劃分的貸款概覽：

於二零一一年十二月三十一日

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

業 務

於二零一二年十二月三十一日

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

於二零一三年十二月三十一日

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

業 務

於二零一四年五月三十一日

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

向我們客戶提供的貸款年期一般介乎一個月至20年。下表載列我們分別於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年五月三十一日按貸款年期劃分的貸款概覽：

於二零一一年十二月三十一日

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

業 務

於二零一二年十二月三十一日

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

於二零一三年十二月三十一日

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

於二零一四年五月三十一日

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

業 務

按揭貸款

我們主要向企業及個人提供以香港的物業資產作抵押的按揭貸款。按揭貸款申請、抵押品的價值、貸款的可按揭數額及價值以及適用利率乃由我們的信貸委員會根據內部信貸指引作出評估。按揭貸款申請的審批以及貸款金額與相應利率亦由信貸委員會決定，有關詳情載於下文「貸款審批程序」一段。信貸委員會將考慮(其中包括)：

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

我們的主要按揭貸款產品為物業一按及物業二按貸款。下表載列我們分別於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日按貸款種類劃分的按揭貸款組合明細：

	二零一一年		於十二月三十一日 二零一二年		二零一三年		於五月三十一日 二零一四年	
	活躍及 未償還 貸款 賬戶數目	千港元	活躍及 未償還 貸款 賬戶數目	千港元	活躍及 未償還 貸款 賬戶數目	千港元	活躍及 未償還 貸款 賬戶數目	千港元
貸款產品								
第一按揭	90	133,889	163	523,239	259	582,430	278	481,439
第二按揭	70	62,190	129	146,738	174	192,166	166	142,027
總計	<u>160</u>	<u>196,079</u>	<u>292</u>	<u>669,977</u>	<u>433</u>	<u>774,596</u>	<u>444</u>	<u>623,466</u>

我們向客戶批出包括一按及二按貸款在內的物業按揭貸款，於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，其活躍未償還餘額總額分別約為196,100,000港元、670,000,000港元、774,600,000港元及623,500,000港元。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，物業一按貸款佔本集團的全部活躍未償還貸款按數目計分別約56.3%、55.8%、59.8%及62.6%，按金額計分別約68.3%、78.1%、75.2%及77.2%。

業 務

分別於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年五月三十一日活躍而未償還的70、129、174及166個物業二按貸款賬戶中，除於二零一三年十二月三十一日的一個賬戶及於二零一四年五月三十一日的一個賬戶外，所有賬戶均已向銀行或財務機構(視情況而定)登記第一按揭並表示有意取得無限額貸款。

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

董事確認，就按揭貸款的放債人(包括本公司)而言，請求或要求借款人尋求第一或優先承押人的同意書屬現行市場慣例。然而，該等請求慣常被忽視。即使獲提供上述同意書，第一或優先承押人一般不會提供全面涵蓋上述商業風險的特定同意書。有鑒於此，董事認為欠缺同意書對我們的第二按揭貸款協議的有效性並無影響，而上述商業風險在我們的信貸評估過程中得到一定程度的緩解；信貸評估過程包括審查申請人的信貸記錄及資料以及貸款相對第二按揭現值的價值。最終，該類商業風險將反映於就物業二按貸款收取的利率高於就一按貸款所收取者。

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

業 務

本集團就物業一按及二按貸款一般接受的抵押品包括住宅、商用及工業物業資產，如私人住宅物業、唐樓、村屋、零售及辦公單位、車位、工業單位及土地。下表載列我們分別於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日不同類型物業抵押品按揭貸款組合的明細：

	二零一一年		於十二月三十一日 二零一二年		二零一三年		於五月三十一日 二零一四年	
	活躍及 未償還 貸款 賬戶數目	千港元	活躍及 未償還 貸款 賬戶數目	千港元	活躍及 未償還 貸款 賬戶數目	千港元	活躍及 未償還 貸款 賬戶數目	千港元
貸款抵押品								
住宅物業								
唐樓	6	4,746	17	11,715	45	25,721	44	26,715
私人住宅物業	118	168,881	203	389,663	262	392,935	265	318,848
村屋	13	5,245	30	28,774	44	25,043	55	34,143
	<u>137</u>	<u>178,872</u>	<u>250</u>	<u>430,152</u>	<u>351</u>	<u>443,699</u>	<u>364</u>	<u>379,706</u>
商用物業								
零售	2	1,195	9	16,438	17	99,721	21	87,316
辦公室	4	1,735	9	184,090	13	157,133	15	88,067
	<u>6</u>	<u>2,930</u>	<u>18</u>	<u>200,528</u>	<u>30</u>	<u>256,854</u>	<u>36</u>	<u>175,383</u>
工業物業	9	9,290	19	36,976	33	60,466	27	50,593
其他								
車位	4	1,787	5	2,321	19	13,577	17	17,784
土地	4	3,200	—	—	—	—	—	—
	<u>8</u>	<u>4,987</u>	<u>5</u>	<u>2,321</u>	<u>19</u>	<u>13,577</u>	<u>17</u>	<u>17,784</u>
總計	<u>160</u>	<u>196,079</u>	<u>292</u>	<u>669,977</u>	<u>433</u>	<u>774,596</u>	<u>444</u>	<u>623,466</u>

我們的按揭貸款組合主要包括以住宅物業作抵押的貸款。以住宅物業作抵押的貸款分別佔於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日所有按揭貸款額數目約85.6%、85.6%、81.1%及82.0%，及佔於上述日期所有按揭貸款價值約91.2%、64.2%、57.3%及60.9%。

業 務

下表載列我們於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年五月三十一日按抵押物業樓齡劃分的貸款概覽：

於二零一一年十二月三十一日

按揭物業樓齡	物業一按		物業二按		總計	
	活躍及未償還貸款賬戶數目	千港元	活躍及未償還貸款賬戶數目	千港元	活躍及未償還貸款賬戶數目	千港元
1年以下	5	60,150	—	—	5	60,150
1年至10年	8	5,823	15	14,955	23	20,778
10年至20年	14	23,492	18	23,810	32	47,302
20年至30年	29	20,390	24	19,648	53	40,038
30年至40年	17	10,229	9	2,923	26	13,152
40年至50年	11	8,339	4	854	15	9,193
50年以上	6	5,466	—	—	6	5,466
總計	90	133,889	70	62,190	160	196,079

於二零一二年十二月三十一日

按揭物業樓齡	物業一按		物業二按		總計	
	活躍及未償還貸款賬戶數目	千港元	活躍及未償還貸款賬戶數目	千港元	活躍及未償還貸款賬戶數目	千港元
1年以下	9	81,485	2	2,149	11	83,634
1年至10年	17	46,183	24	55,416	41	101,599
10年至20年	24	153,452	29	31,360	53	184,812
20年至30年	37	46,789	31	28,708	68	75,497
30年至40年	38	137,311	31	19,424	69	156,735
40年至50年	33	50,903	11	9,481	44	60,384
50年以上	5	7,116	1	200	6	7,316
總計	163	523,239	129	146,738	292	669,977

業 務

於二零一三年十二月三十一日

按揭物業樓齡	物業一按		物業二按		總計	
	活躍及 未償還 貸款 賬戶數目	千港元	活躍及 未償還 貸款 賬戶數目	千港元	活躍及 未償還 貸款 賬戶數目	千港元
1年以下	6	47,594	3	2,445	9	50,039
1年至10年	16	136,422	23	29,087	39	165,509
10年至20年	25	68,862	35	42,026	60	110,888
20年至30年	72	101,610	40	61,958	112	163,568
30年至40年	69	69,633	52	38,378	121	108,011
40年至50年	52	132,133	16	12,784	68	144,917
50年以上	19	26,176	5	5,488	24	31,664
總計	259	582,430	174	192,166	433	774,596

於二零一四年五月三十一日

按揭物業樓齡	物業一按		物業二按		總計	
	活躍及 未償還 貸款 賬戶數目	千港元	活躍及 未償還 貸款 賬戶數目	千港元	活躍及 未償還 貸款 賬戶數目	千港元
1年以下	4	32,000	1	1,100	5	33,100
1年至10年	16	76,647	22	16,878	38	93,525
10年至20年	29	75,682	30	40,474	59	116,156
20年至30年	60	72,253	40	27,051	100	99,304
30年至40年	81	92,023	46	26,692	127	118,715
40年至50年	57	92,143	24	28,146	81	120,289
50年以上	31	40,691	3	1,686	34	42,377
總計	278	481,439	166	142,027	444	623,466

業 務

下表載列貸款抵押品總值與未償還貸款及應收利息總額分別於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年五月三十一日的比較資料：

百萬港元	於十二月三十一日		於五月三十一日	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
未償還貸款及				
應收利息總額	200.6	681.9	787.6	637.6
貸款抵押品總值 <small>(附註)</small>	884.1	2,434.6	3,107.4	2,776.3
未償還貸款及應收利息				
總額與抵押品金額				
之間的差額	無	無	無	無

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

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

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

無抵押私人貸款

於往績記錄期內，我們亦批出並無以任何資產或物業作抵押的私人貸款。我們主要向在香港擁有居者有其屋計劃物業資產的借款人批出私人貸款，且其必須符合我們的信貸委員會的貸款批核標準。根據居者有其屋計劃購買物業資產的擁有人須遵守香港法例第283章《房屋條例》附表所列讓與限制。擁有人必須向房委會支付補價以解除讓與限制後方可出租、出售或轉讓該住宅物業。因此，居者有其屋計劃的物業資產擁有人獲提供私人無抵押貸款，原因是彼等在沒有支付補價以解除有關限制的情況下將無法提供該物業作為抵押品。

業 務

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

下表載列我們分別於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日的活躍及未償還無抵押私人貸款組合的明細：

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

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，無抵押私人貸款佔本集團的全部活躍及未償還貸款組合按數目計分別約5.9%、3.9%、2.5%及2.8%，按金額計分別約0.8%、0.5%、0.4%及0.7%。

我們的收入

本集團收入的主要來源為我們向客戶提供貸款所收取的利息。

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

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

業 務

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

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一一年		二零一二年		二零一三年		二零一三年		二零一四年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
貸款產品										
第一按揭	17,739	56.9	31,080	54.0	77,373	63.8	32,689	65.5	26,833	64.9
第二按揭	12,925	41.4	25,827	44.9	43,082	35.6	16,895	33.8	14,182	34.3
無抵押私人	525	1.7	641	1.1	785	0.6	350	0.7	333	0.8
總計	31,189	100.0	57,548	100.0	121,240	100.0	49,934	100.0	41,348	100.0

我們的客戶

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

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，我們整個貸款組合(包括物業按揭貸款及無抵押私人貸款)分別有170、304、444及457個活躍及未償還貸款賬戶。於二零一四年五月三十一日，在457個活躍及未償還貸款賬戶中，約415個貸款賬戶由個人客戶持有，而42個貸款賬戶由企業客戶持有。下表載有我們分別於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日由個人及企業客戶持有的活躍及未償還貸款組合明細：

客戶類別	於十二月三十一日				於五月三十一日															
	二零一一年		二零一二年		二零一三年		二零一四年													
	持有一個或以上活躍及未償還貸款賬戶的客戶數目(附註2)	千港元	%	持有一個或以上活躍及未償還貸款賬戶的客戶數目(附註2)	千港元	%	持有一個或以上活躍及未償還貸款賬戶的客戶數目(附註2)	千港元												
個人	143	11	154	118,816	60.1	246	22	272	337,735	50.1	304	74	397	394,567	50.7	310	77	415	408,004	65.0
法團	9	2	16	78,837	39.9	27	2	32	335,605	49.9	35	2	47	383,481	49.3	29	8	42	219,976	35.0
總計	152	13	170	197,653	100.0	273	24	304	673,340	100.0	339	76	444	778,048	100.0	339	85	457	627,980	100.0

附註：

1. 客戶可能在本公司開設不止一個賬戶，故於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年五月三十一日的活躍及未償還貸款賬戶分別可能大於同日的實際客戶數目。
2. 獨特私人個人／企業客戶數目指貸款賬戶的最終實益擁有人。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，由個人持有的貸款賬戶數目佔本集團於該等日期全部活躍及未償還貸款賬戶分別約90.6%、89.5%、89.4%及90.8%。然而，儘管向企業客戶批出的按揭貸款數目較少，惟於往績記錄期內有關貸款的價值較高。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，每個活躍及未償還企業貸款賬戶的平均貸款值分別約為4,900,000港元、10,500,000港元、8,200,000港元及5,200,000港元，而同日每個活躍及未償還個人貸款賬戶的平均貸款值分別約為800,000港元、1,200,000港元、1,000,000港元及1,000,000港元。

五大客戶

我們的收入來自向客戶提供貸款所收取的利息。於往績記錄期內，我們若干個人及企業客戶持有我們多過一個貸款賬戶。此外，我們有若干企業客戶（各為獨立法律實體）由一個或多個同一實益擁有人擁有。此外，個人或一批個人可能透過多個企業實體取得本公司貸款及分別以多個物業資產抵押。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，本集團分別有16、32、47及42個企業客戶活躍及未償還貸款賬戶。然而，在按其最終或共同實益擁有人將向企業客戶收取的利息合計後，於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，我們有分別9、27、35及29名獨立企業客戶。

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

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年五月三十一日止五個月，本集團收取單一最大客戶（由將擁有共同實益所有權的企業／私人個人客戶／同一個人所持賬戶的所有收入合計）的合計利息收入分別約為6,800,000港元、10,200,000港元、15,400,000港元及4,000,000港元，佔我們總收入分別約21.9%、17.7%、12.7%及9.5%。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，我們單一最大客戶的未償還貸款總值分別約為60,200,000港元、122,000,000港元、68,000,000港元及62,000,000港元，佔我們總貸款組合分別約30.4%、18.1%、8.7%及9.9%。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年五月三十一日止五個月，來自我們五大客戶（由將擁有共同實益所有權的企業／私人個人客戶／同一個人所持賬戶的所有收入合計）的總利息收入分別約為10,100,000港元、21,100,000港元、32,600,000港元及10,600,000港元，佔我們總收入分別約32.5%、36.8%、26.9%及25.1%。我們五大客戶均為獨立第三方。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，我們五大客戶未償還貸款的總值分別約為78,900,000港元、249,900,000港元、219,000,000港元及122,200,000港元，佔我們總貸款組合分別約39.9%、37.1%、28.1%及19.5%。

據董事所知、所悉及所信，於往績記錄期內及截至最後實際可行日期，本集團、董事、高級管理層成員及彼等各自的緊密聯繫人及擁有本公司5%以上已發行股本的股東並無於本集團任何五大客戶中擁有任何權益或與其擁有任何財務或業務關係。由於我們所有客

業 務

戶(包括五大客戶)根據其本身財務需要及喜好向我們借款，及於整個往績記錄期內我們部分五大客戶為不同個體，我們認為，我們並無過度依賴任何主要或單一客戶。

以下載列往績記錄期內五大客戶(按已批出貸款的合計利息收入計)的詳情：

截至二零一一年十二月三十一日止年度

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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

客戶	類別	主要業務	貸款類別	與本集團 建立關係年份
F	法團	一般業務	物業一按及物業二按	二零一二年
A	法團	投資控股	物業一按	二零一一年
G	個人	不適用	物業二按	二零一一年
H	個人	不適用	物業一按及物業二按	二零一一年
I	法團	一般買賣	物業一按	二零一二年

業 務

截至二零一三年十二月三十一日止年度

客戶	類別	主要業務	貸款類別	與本集團 建立關係年份
F	法團	一般業務	物業一按及物業二按	二零一二年
J	法團	投資及買賣	物業一按	二零一三年
K	法團	投資	物業二按	二零一三年
L	法團	玩具製造	物業一按	二零一二年
I	法團	一般買賣	物業一按	二零一二年

截至二零一四年五月三十一日止五個月

客戶	類別	主要業務	貸款類別	與本集團 建立關係年份
F	法團	一般業務	物業一按及物業二按	二零一二年
M	法團	買賣及投資	物業一按	二零一三年
K	法團	投資	物業二按	二零一三年
N	個人	不適用	物業一按	二零一二年
O	個人	不適用	物業一按	二零一二年

轉介代理

我們的銷售團隊不時與多名轉介代理(包括按揭經紀等)合作，該等轉介代理將向我們轉介尋求按揭貸款融資的客戶。當這類轉介或查詢轉化為一次成功貸款安排，我們會向轉介代理提供轉介服務費。於往績記錄期內，我們的銷售團隊已發展及維持擁有35個轉介代理(據董事所知、所悉及所信，彼等均為獨立第三方)的數據庫。有關轉介代理網絡乃由銷售團隊日積月累按非正式基準開發的。在挑選轉介代理方面，我們並無具體準則。在網絡內35個轉介代理中，19個轉介代理成功一次或以上機會向我們轉介借款人。在有關19個轉介代理中，七個為從事按揭轉介業務的獨資經營者、一個為亦從事按揭轉介業務的個人客戶，而11個為從事廣泛業務(包括按揭貸款轉介及業務顧問)的公司。我們與有關19個轉介代理的工作關係介乎一至五年，且我們已與當中七個轉介代理訂立非獨家協議(詳情載列如下)。於往績記錄期內，我們與網絡內其餘28個轉介代理並無訂立任何安排或協議。

業 務

下表概述往績記錄期內支付予轉介代理的轉介費：

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

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

據董事所知、所悉及所信，轉介代理均為獨立第三方，除為本集團的轉介代理外，過去或現在與本公司、其附屬公司、其股東或董事或彼等各自的任何緊密聯繫人並無任何關係。一般而言，我們並無與轉介代理訂立書面合約安排且並無就提供任何獨家服務與任何轉介代理訂立任何安排，亦無就特定客戶目標與任何轉介代理訂立任何安排。然而，截至最後實際可行日期，我們已與12名轉介代理訂立協議，其中五項於二零一四年五月三十一日訂立。該等協議並無到期日，惟可以下文詳述的兩星期事先書面通知終止。該等安排的主要條款如下：

轉介協議的主要特點

(a) 轉介代理的角色

轉介代理負責將要獲取貸款的準借款人介紹予本集團。任何貸款申請的最終審批由本

業 務

集團全權酌情決定。轉介代理亦負責知會準借款人其僅提供轉介服務及任何有關貸款的申請須由本集團全權酌情批准。

(b) 本集團的責任

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

(c) 轉介費

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

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

(d) 終止

雙方均可透過提前兩週發出書面通知終止轉介關係。

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

此外，往績記錄期內，本集團亦向成功向本公司轉介並獲批出貸款新借款人的現有客戶支付轉介費。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年五月三十一日止五個月，現有客戶向我們成功轉介並獲批出貸款的借款人分別有5、6、5及13名。就該等轉介，我們向作出轉介的現有客戶提供轉介費作為轉

業 務

介獎賞，轉介費相等於有關客戶一個月還款額的一半。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，本集團就成功轉介新借款人向現有客戶支付的轉介費分別為14,700港元、20,717港元、66,760港元及81,000港元，相關貸款金額分別約為2,900,000港元、4,400,000港元、3,300,000港元及18,300,000港元。

利率

根據Ipsos的資料及如「行業概覽－香港持牌放債服務行業市場概覽－概覽」一節所述，持牌貸款人所收取的利息往往較銀行高。於往績記錄期內，我們就按揭貸款向客戶收取的利率介乎約7.0%至40.8%，而我們就無抵押私人貸款向客戶收取的利率約為20.0%至51.2%。在一般情況下，我們對物業二按貸款收取的利率傾向高於物業一按貸款的利率，以反映與物業二按貸款相關的較高風險。我們的信貸委員會按個別情況及根據內部信貸政策釐定客戶的利率，並充份考慮以下各項：

- 信貸風險，包括個人或企業客戶的信貸狀況及記錄；
- 抵押品風險，包括就貸款抵押的物業價值及質素；
- 就貸款抵押的物業的按揭成數評估；
- 就將按揭的物業已抵押的任何其他較優先抵押品的情況；
- 我們向銀行、財務機構或持牌貸款人借取資金的成本；
- 整體經濟及營商環境；
- 貸款市場的現行利率，尤其是基本利率；
- 我們競爭對手於申請貸款當時所提供類似物業按揭貸款的利率；及
- 香港的物業市場的動態。

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

業 務

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

貸款產品／抵押品	年 利 率 範 圍			
	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(%)	(%)	(%)	(%)
第一按揭				
住宅物業	12.0至26.8	8.0至33.6	9.0至33.6	9.0至32.0
商用物業	12.0至32.0	9.5至16.8	9.0至16.8	9.5至16.8
工業物業	13.0至18.0	10.0至20.0	10.0至25.0	10.0至25.0
其他	15.8至23.4	18.0至18.5	12.0至18.5	12.0至18.5
物業一按貸款整體	12.0至32.0	8.0至33.6	9.0至33.6	9.0至32.0
第二按揭				
住宅物業	16.8至36.0	10.0至34.0	10.0至32.0	10.0至32.0
商用物業	23.4至26.8	16.8至34.0	16.8至25.8	14.0至23.4
工業物業	23.8至23.8	21.0至25.8	18.0至26.8	23.8至26.8
其他	不適用	不適用	20.0至20.0	17.0至18.0
物業二按貸款整體	16.8至36.0	10.0至34.0	10.0至32.0	10.0至32.0
無抵押私人				
無抵押私人貸款整體	24.8至51.2	24.8至39.4	20.0至37.3	20.0至31.0

淨息差

我們的盈利能力與貸款產品的淨息差直接相關。淨息差指總利息收入扣除財務成本與佔年／期內未償還應收貸款的平均每月結餘的比率。下表載列於往績記錄期內物業按揭貸款的淨息差：

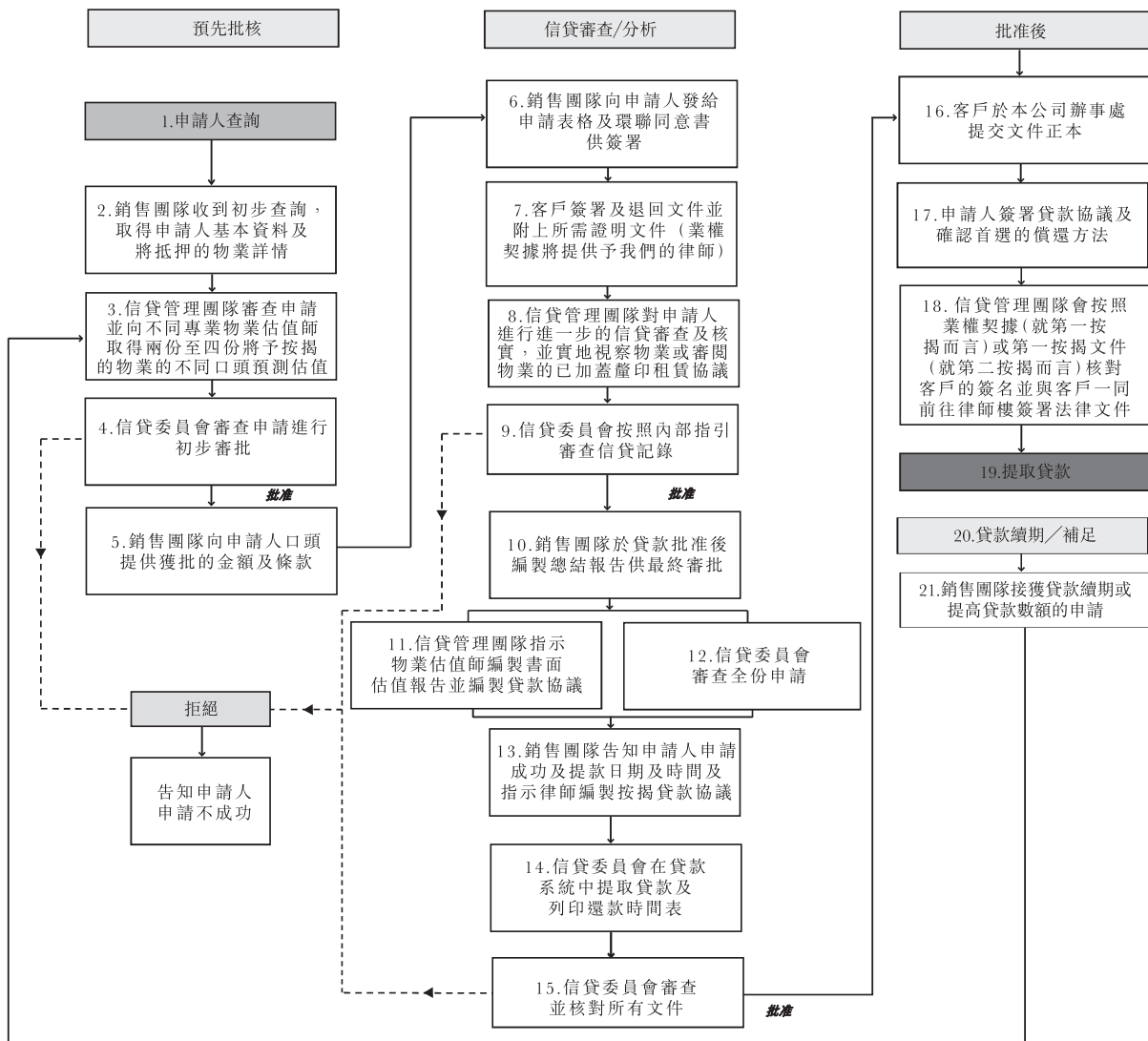
貸款產品	截 至			
	截至十二月三十一日止年度			五月三十一日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
			止五個月	
第一按揭	18.0%	14.6%	11.3%	9.7%
第二按揭	19.5%	24.3%	21.5%	18.7%
無抵押私人	33.4%	30.4%	24.4%	19.0%
整體	18.7%	18.0%	13.7%	11.9%

業 務

貸款審批程序

按揭貸款

下列流程圖為我們貸款審批程序所涉及主要步驟的總覽：



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

(a) 收到申請人查詢／預先批核

我們通常從四個主要來源收到貸款申請查詢：

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

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

我們亦收到來自部分轉介代理的轉介及過往或現有客戶的轉介。

初步或自行貸款查詢及申請(即過往與本集團並無關係的申請人的查詢)一般由我們的前線銷售團隊收到，其負責取得申請人姓名、聯絡詳情、背景資料(即年齡、職業等)、所需貸款金額及將提供作抵押品的物業詳情(包括地址及有關物業是否有產權負擔)等基本資料。儘管我們的銷售團隊可詢問客戶將予按揭物業的現有用途(即將予按揭物業乃持作自用抑或持作投資用途等)以及貸款所得款項的擬定用途，惟我們作出查詢僅供參考。我們銷售團隊一般就貸款所得款項的擬定用途收到的原因包括投資、營運資本、償還全部或部分債務、延長來自本集團的現有貸款及按揭或其他加按等。將予按揭物業的現有用途及貸款所得款項的擬定用途並非我們信貸委員會批准貸款申請的決定因素，而我們認為該等資料不會對申請者或將予按揭物業的風險狀況造成任何重大影響。

取得上述初步資料後，信貸管理團隊將透過取得四名專業物業估值師團隊於預先批核階段的二至四份口頭估值處理查詢。我們現時與由四名專業物業估值師(均為獨立第三方)組成的團隊合作，他們在預先批核階段提供口頭估值。獨立專業估值師提供的該等口頭估值一般以直接比較法為基準，假設物業以現況及可即時騰空交出的情況出售，並已參考市場上可資比較的市場交易。我們選擇二至四份口頭估值中的最低者釐定將予按揭物業的估值。香港物業估值的一般方式為由獨立專業估值師以市值為基準進行估值，而香港測量師

業 務

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

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

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

業 務

我們將組成信貸委員會以根據貸款額、按揭成數及採用的利率審批貸款申請：

信貸委員會	貸款產品	貸款額 (千港元)		按揭成數 (%)		息率 (%)
信貸委員會A						
1名信貸專員或	第一按揭	≤5,000	及	≤70	及	≥12
1名信貸經理	第二按揭	≤500	及	≤70	及	≥21
	私人無抵押 <small>(附註)</small>	不適用		不適用		不適用
信貸委員會B						
1名信貸專員加	第一按揭	≤20,000	及	≤70	及	≥10
1名信貸經理	第二按揭	≤3,000	及	≤70	及	≥18
或	私人無抵押	≤700	及	不適用	及	≥22
2名信貸經理						
信貸委員會C						
王女士加1名信貸專員	第一按揭	>20,000	或	>70	或	<10
加1名信貸經理	第二按揭	>3,000	或	>70	或	<18
或	私人無抵押	>700	或	不適用	或	<22
王女士及2名信貸經理						

附註：無抵押私人貸款僅可由信貸委員會B或C批准

信貸委員會然後將對初步申請進行審查，並根據內部信貸政策及指引和申請人的資料及物業估值(即最低口頭估值)釐定貸款的利率。

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

(b) 信貸審查／分析

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

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

銷售團隊隨後將向申請人轉寄若干文件(包括申請表及環聯同意書)，供其簽署。環聯同意書讓本公司可透過環聯信貸資料系統對申請人進行正式的消费信貸審查。信貸管理團隊成員亦將現場視察有關物業，以對物業狀況進行基本實地考察。倘申請人已租出將予按揭的物業，則我們的信貸管理團隊將要求客戶提供已加蓋厘印的租賃協議之副本以供審閱及備案，而非實地視察物業。

業 務

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

申請人的個人資料及估值（即最低口頭估值）一經評估，信貸委員會會再次對資料進行覆核。就金額超過20,000,000港元的貸款申請，其審批須經包括王女士、我們的信貸經理及信貸專員在內的信貸委員會一致同意。倘貸款屬信貸委員會可接受的風險範圍內，貸款會獲得批准。然而，倘信貸委員會認為申請人不適合或我們的條款不能準確反映交易風險，申請會遭拒絕。

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

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

我們的信貸管理團隊隨後指示獨立專業估值師提供估值（即最低口頭估值），繼而編製當中載列包括物業樓齡及物業面積等詳情在內的書面估值報告。書面估值報告連同貸款申請情況總結報告、物業摘要、貸款發放資料、環聯摘要及所有貸款協議一經齊備，銷售團隊將通知申請人申請獲批，並安排他們到我們的辦事處或律師樓簽署協議及相關文件。然後為客戶設立貸款編號及還款時間表並將貸款資料輸入系統。

(c) 審批後

當申請人獲邀到我們的辦事處時，根據我們的信貸政策、認識你的客戶政策及反洗黑錢政策，申請人會被要求提供相關文件的正本供信貸管理團隊及信貸委員會核實，其中包括相關個人的香港或中國身份證或護照、有效地址證明、註冊證、商業登記表格（就企業客戶而言）及業權文件（就申請物業一按貸款而言）以及所有其他證明文件的經認證副本。信貸委員會將核實該等證明文件是否原件及／或是否可以接受，並填寫貸款申請核查清單，以確保所有必需遞交的文件均已按照我們的內部政策取得。

申請人然後會簽署貸款協議(連同一份載有承諾而具法律約束力的聲明,表示申請人獲批貸款後,未經本集團事先書面同意,申請人不會透過將有關物業抵押作抵押品而自任何人取得任何額外貸款)及貸款發放表以列明其首選還款方式。申請人亦會收到一份還款時間表,當中載列其每月應付本公司的還款額。申請人然後將前往律師樓,並須於當日在律師樓簽署相關法律文件。與此同時,我們會指示律師向土地註冊處辦理按揭登記。

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

(d) 貸款後提取

我們的會計及貸款部負責保存客戶的貸款及還款日期記錄。我們的會計團隊亦與信貸管理團隊及信貸委員會合作監督還款,並在必要時或貸款的年期將近結束時就過期還款發出提示及警告。此外,作為我們日常業務及貸款提取後評估的一環,我們會注視香港整體物業市場的變動及活動,特別是高按揭成數的按揭,並參考市場對已按揭物業估值的影響。信貸會議每週舉行,以討論本集團的最新物業交易以及物業市場的市場趨勢及流動資金。

每月監察

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

業 務

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

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

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

年度監察

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

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

有關逾期付款的詳情，請參閱下文「追討欠款－處理拖欠貸款及利息的程序」一節。

典型物業－按揭及二按貸款協議的主要特點

(a) 法定押記

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

(b) 利息

按揭人／借款人將根據我們編製的還款時間表償還貸款連同應計利息。

(c) 提早還款

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

(d) 實際利率

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

(e) 導致協議終止事件

倘發生以下任何一項事件，貸款及任何應計利息將立即到期並須予償付：

(i) 按揭人／借款人於到期日拖欠還款

(ii) 按揭人／借款人提供的信息或資料屬虛假或不完整

(iii) 按揭人／借款人身故或破產

(iv) 按揭人／借款人及其物業發出執行令狀或扣押財物

業 務

(f) 我們終止協議的權利

我們保留隨時終止貸款協議的權利。

(g) 彌償保證

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

(h) 逾期罰款

倘按揭人／借款人未有根據貸款協議於到期日支付還款額，他們須負責支付逾期罰款，直至還清拖欠的款項為止。

(i) 現金分紅

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

(j) 按揭成數上限

倘貸款的本金額在任何時候超過已抵押物業市值的既定按揭成數，按揭人／借款人須償還部分尚未償還的貸款或向我們提供額外抵押品，以將按揭成數降低至既定成數以內。

(k) 轉介

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

私人貸款

除申請人必須提供額外資料以及入息證明之外，評估及提供無抵押私人貸款的預先批核及信貸審查程序與評估及提供物業按揭貸款的程序幾乎完全相同。雖然私人貸款為無抵押，但我們主要是向在香港擁有居者有其屋計劃物業資產的個人提供該類貸款，因此，我們對申請人的物業資產進行估值及查冊的程序與物業按揭貸款的程序完全相同。就審批後

及提取後程序而言，我們採取與就物業按揭貸款所用程序大致相若的程序及私人貸款申請人須前往律師樓簽署貸款協議。

典型私人貸款協議的主要特點

(a) 利息

借款人將根據我們編製的還款時間表償還貸款連同應計利息。

(b) 提早還款

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

(c) 實際利率

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

(d) 導致協議終止事件

倘若發生以下任何一項事件，貸款及任何應計利息將即時到期及須予償付：

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

(e) 我們終止協議的權利

我們保留隨時終止貸款協議的權利。

(f) 彌償保證

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

(g) 逾期罰款

倘若借款人未有根據貸款協議於到期日支付還款額，他們須負責支付逾期罰款，直至還清拖欠的款項為止。

(h) 轉介

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

貸款續期

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

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

貸款補足

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

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

追討欠款

處理拖欠貸款及利息的程序

我們所有貸款追討過程的概要詳述如下：

逾期	行動
1週內	我們的銷售團隊將致電借款人與他們聯絡，提醒還款已過期。倘該借款人於首次提醒後仍不還款，我們可能會致電或發出手機／電子訊息再次提醒
1至6週	本公司將每兩週致函借款人提醒他們有未償還款項
不超過5週	我們會指示律師向借款人發出付款通知書
10至11週	倘借款人對我們的要求並無給予反應或無法聯絡，我們或會考慮採取法律行動並將向借款人發出傳票／原訴傳票
12週	準備起訴書並提交法院
13週	信貸管理團隊將編寫止贖報告

業 務

逾期	行動
16週	取得法院判決
18週	向相關律師及借款人寄發法院判令，指示借款人須於收到法院判令後28天內搬離物業
22週	我們會指示律師申請執行判決

根據本集團的政策，我們不會委託收數公司協助追討欠款，因此我們於往績記錄期內並無委託任何收數公司協助追討欠款。

於二零一四年五月三十一日，我們應收貸款中約4.1%已逾期。於往績記錄期內，本集團已取得針對合共11名逾期償還貸款借款人的判決結果。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及截至二零一四年五月三十一日止五個月，該11名借款人的未償結餘總額分別約12,500,000港元、27,400,000港元、18,800,000港元及20,000,000港元，而抵押物業的總值則分別約60,600,000港元、73,000,000港元、45,100,000港元及45,800,000港元。該11名借款人於最後實際可行日期的狀況概述如下：

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

業 務

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年五月三十一日，已逾期但並無減值的應收利息分別約為1,100,000港元、4,700,000港元、5,900,000港元及6,500,000港元，其中3,700,000港元於最後實際可行日期已清償。

銷售及市場推廣

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

- 報章及雜誌廣告及特約專輯
- 公共交通工具(巴士及小巴)車身廣告
- 戶外橫幅標語廣告
- 網上橫幅標語廣告
- 電視廣告
- 郵寄宣傳單張、小冊子及傳單

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

截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年五月三十一日止五個月，我們的廣告及市場推廣開支約為4,800,000港元、15,200,000港元、14,300,000港元及8,500,000港元，分別約佔我們收入總額的15.3%、26.3%、11.8%及20.5%。

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

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

資金來源

與受金管局規管的認可機構不同，這些機構可透過接受公眾存款或透過銀行同業拆借市場取得資金，而我們於往績記錄期內透過控股股東提供的墊款以及從一家銀行、財務機構及一名持牌貸款人(均為獨立第三方)取得的按揭貸款為我們的營運獲取資金。

控股股東墊款

控股股東不時向本集團提供墊款。控股股東所提供財政援助的詳情載於本招股章程「與控股股東的關係」一節。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，控股股東提供的墊款分別約為358,800,000港元、497,800,000港元、416,000,000港元及317,600,000港元。控股股東提供的所有墊款將於上市前透過資本化方式清償。

外部融資

除上述控股股東墊款外，於往績記錄期內，我們從一家銀行、財務機構及一名持牌貸款人(均為獨立第三方)取得貸款融資。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，來自上述銀行、財務機構及持牌貸款人的借款分別約為零港元、456,900,000港元、317,500,000港元及293,800,000港元。於最後實際可行日期，我們有一筆欠一名持牌貸款人的未償還貸款融資，但並無欠任何銀行或財務機構的未償還貸款，亦無與之訂立任何融資安排。

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

於該等貸款融資分別於二零一四年一月及二零一三年十月完全清償後，我們尋求向一名獨立第三方持牌貸款人取得融資。我們於往績記錄期內取得的融資包括一系列循環有期貸款，貸款以多種抵押品擔保，其中包括王女士的個人擔保以及我們的客戶為取得貸款而向本集團抵押的物業次級按揭。根據Ipsos的資料及如本招股章程「行業概覽－香港持牌放債服務行業市場概覽－概覽」一節所載述，持牌貸款人所收取的利息往往較銀行高。

業 務

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，本集團的銀行及其他借款分別由王女士擔保零港元、585,000,000港元、1,185,000,000港元及500,000,000港元。於最後實際可行日期，除下文所述提供予獨立第三方持牌貸款人的個人擔保外，王女士就本集團借款所提供的全部擔保已獲解除。

該名獨立第三方持牌貸款人於往績記錄期內提供的融資包括一系列上限為500,000,000港元的循環有期貸款，以(i)為取得應向客戶收取的貸款而向本公司押記或抵押的物業的次級押記／次級按揭；及(ii)王女士的個人擔保作抵押。王女士提供的個人擔保將於上市前獲解除，並由本公司的公司擔保所取代。該融資的主要條款如下：

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

業 務

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

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

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

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

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

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

業 務

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

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

放債人	實體類別	協議日期	貸款／墊款 概約金額 (港元)	性質	利息	期限／到期日
控股股東	不適用	不適用	390,000,000	控股 股東墊款	無	按要求 償還
獨立第三方 持牌貸款人	持牌貸款人	二零一四年 十一月十二日	322,000,000	循環 有期貸款	滙豐銀行 現行港元 最優惠 貸款利率 加2.0%	二零一五年 十二月 三十一日

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

風險管理及內部控制

董事確認，於我們日常貸款業務過程中，我們主要承受(i)與我們的貸款組合有關的信貸風險；(ii)業務及營運風險；(iii)與我們的營運資金有關的流動資金風險；及(iv)法律及監管風險。有關於我們日常業務過程中產生的風險詳情，請參閱本招股章程「風險因素」一節。

作為我們控制上述風險所採取的措施的一部分，我們自成立以來以及於整段經營期間內已制訂各項內部控制程序且我們擬定期改善該等程序，藉以(i)確保我們的業務、貸款手法、管理、資訊系統及整體營運符合《放債營運守則》；(ii)提高我們僱員的誠信度及提升我們貸款業務的聲譽；及(iii)完全遵守所有相關法律及規例。董事確認，於往績記錄期內，我們從無發現我們的僱員有任何欺詐或不當行為。下文載列我們貸款業務的主要風險以及為減低該等風險而實施的內部控制程序。

信貸風險管理

控制批出按揭貸款時的風險

向客戶批出的按揭貸款乃以物業資產作抵押以減低信貸風險。我們的貸款審批程序(載於本招股章程「貸款審批程序」一節)旨在有效控制上述風險。我們的信貸指引已定下(其中包括)我們根據按揭類型就住宅、商用、工業及其他物業按揭貸款(即物業一按貸款或物業二按貸款)一般接受的按揭成數。此外,作為貸款審批程序的一部分,我們的信貸管理團隊會獲得申請人提供的所有強制性證明文件,而我們的信貸委員會亦會考慮申請人的信貸記錄及狀況、物業的類型、概況及估值以及申請時的整體市況。就價值超過20,000,000港元的貸款而言,申請必須由包括王女士在內的信貸委員會批准(如上文「貸款審批程序」一節所述)。有關我們貸款審批程序的詳情,請參閱本招股章程「貸款審批程序」一節。

此外,我們充分意識到二按貸款的信貸風險較一按貸款為高,有關詳情載於本招股章程「風險因素－與本集團業務有關的風險」一節。因此,客戶須簽立一份載有承諾而具法律約束力的聲明,表示客戶獲批貸款後,未經本集團事先書面同意,其不會透過將有關物業抵押作抵押品而自任何人取得任何額外貸款。作為對所涉風險的補償及應對措施,我們通常會就物業二按貸款收取較高的利息。

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

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

業 務

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

然而，董事認為本集團在上述情境涉及的風險乃屬於低：

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

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

業 務

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

貸款產品/ 抵押品	於十二月三十一日											
	二零一一年			二零一二年			二零一三年			二零一四年		
	活躍及 未償還 貸款賬戶 數目	按揭成數 範圍 (附註1)	按揭成數 範圍(不 包括先前 按揭) (附註2)	活躍及 未償還 貸款賬戶 數目	按揭成數 範圍 (附註1)	按揭成數 範圍(不 包括先前 按揭) (附註2)	活躍及 未償還 貸款賬戶 數目	按揭成數 範圍 (附註1)	按揭成數 範圍(不 包括先前 按揭) (附註2)	活躍及 未償還 貸款賬戶 數目	按揭成數 範圍 (附註1)	按揭成數 範圍(不 包括先前 按揭) (附註2)
第一按揭												
住宅	71	1%至74%	不適用	134	2%至77%	不適用	195	1%至73%	不適用	210	1%至77%	不適用
商業	4	23%至71%	不適用	11	28%至68%	不適用	22	5%至67%	不適用	28	1%至58%	不適用
工業	7	24%至64%	不適用	13	10%至66%	不適用	24	14%至71%	不適用	25	2%至70%	不適用
其他	8	2%至68%	不適用	5	38%至63%	不適用	18	31%至64%	不適用	15	14%至69%	不適用
	90	1%至74%	不適用	163	2%至77%	不適用	259	1%至73%	不適用	278	1%至77%	不適用
第二按揭												
住宅	66	4%至74%	1%至50%	116	3%至71%	1%至43%	156	4%至73%	1%至51%	154	4%至80%	0.2%至48%
商業	2	57%至59%	5%至21%	7	5%至68%	2%至27%	8	5%至69%	3%至46%	8	5%至69%	3%至46%
工業	2	46%至47%	26%至31%	6	27%至55%	8%至18%	9	18%至58%	5%至29%	2	30%至47%	4%至15%
其他	零	不適用	不適用	零	不適用	不適用	1	69%	35%	2	25%至66%	25%至26%
	70	4%至74%	1%至50%	129	3%至71%	1%至43%	174	4%至73%	1%至51%	166	4%至80%	0.2%至48%
整體	160	1%至74%	1%至50%	292	2%至77%	1%至43%	433	1%至73%	1%至51%	444	1%至80%	0.2%至48%

附註：

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

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

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

業 務

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

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

於往績記錄期內，對於以住宅物業作抵押的貸款，我們在大多數情況下給予物業一按貸款的按揭成數不超過七成。至於物業二按貸款，我們在大多數情況下給予按揭貸款的按揭成數不超過七成(與所有先前按揭貸款合計)。

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

按揭貸款產品	於十二月三十一日		於五月三十一日	
	二零一一年 宗數	二零一二年 宗數	二零一三年 宗數	二零一四年 宗數
第一按揭				
10.0%或以下	17	19	25	62
10.1%至30.0%	22	42	83	102
30.1%至50.0%	23	49	74	54
50.1%至70.0%	26	48	75	59
70.1%至85.0%	2	5	2	1
85.0%以上	—	0	0	0
	90	163	259	278
第二按揭				
10.0%或以下	1	4	9	7
10.1%至30.0%	13	22	31	32
30.1%至50.0%	26	43	64	58
50.1%至70.0%	24	59	66	63
70.1%至85.0%	6	1	4	6
85.0%以上	0	0	0	0
	70	129	174	166
總計	160	292	433	444

業 務

上表所列我們於往績記錄期內批出的按揭成數高於70%的物業按揭貸款包括物業一按及二按貸款，該等物業按揭貸款大部分以客戶提供的商業物業作抵押。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，該等按揭貸款的未償還結餘分別約為12,600,000港元、56,700,000港元、22,100,000港元及9,700,000港元。

控制批出無抵押私人貸款時的風險

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

控制壞賬風險

作為常規運作的一部分，銷售部會每週編製一份報告，內容有關已批出貸款以及向客戶批出的貸款的最新條款及貸款組合變化分析。報告然後會送交執行董事於每週例會上審閱。此外，我們的高級管理層會召開會議討論物業價格走勢以及其對客戶物業抵押品價值的影響。特別是，當我們察覺到香港物業價格下跌時，我們將會評估客戶物業抵押品價值的相關跌幅及信貸風險的相應增幅。

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

業務及營運風險管理

本集團於日常業務過程中面對多種程度不一的內外部風險。因此，我們已制訂出一套風險評估政策監察本集團面臨的上述風險。我們已確定多項與(其中包括)我們策略、營運、合規、內部審核、欺詐、市場、信貸、客戶、擔保及資訊科技風險有關的風險。這些風險一般按影響及發生的可能性衡量。風險一經確定、分類及決定優先次序，我們將分配資源確保有關風險受到監察。

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

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

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

加強業務及營運風險管理

二零一四年七月，一名獨立第三方向環球信貸提出申索，聲稱本集團於二零一三年在與我們一名客戶訂立按揭融資安排時並無真誠行事，理由是本集團對該客戶意圖詐騙債權人及／或缺乏真誠有實際或法律構定的知悉。有關此法律訴訟程序的進一步詳情，請參閱本節「法律訴訟程序及合規」一段。

董事相信上述按揭融資安排的申請審核、信貸審查及信貸審批過程一直妥為進行並遵照當時就該類安排所訂的審核、審查及審批程序規定。雖然我們若干現行及現有風險管理與內部監控措施在之前的貸款申請時尚未實施，但我們的信貸管理團隊已進行一般及必需的申請程序並對貸款申請人及有關物業進行查冊，讓我們能知道有關訴訟的存在及物業並無任何過往產權負擔。

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

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

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

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

流動資金風險管理

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

於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們的利息收入及貸款本金的償還一直為我們提供穩定的現金流量，而本集團獲提供的外部融資包括可隨時提用及償還的循環融資。因此，鑒於我們可全權決定是否向客戶批出新貸款，我們認為我們將擁有足夠現金於任何時間向我們的放債人還款，且本公司的借款與提供予客戶的貸款的還款時間表從無出現錯配情況。於往績記錄期內，本集團在滿足我們的流動資金需要上從無出現任何現金短缺情況。

法律及監管風險

遵守放債人條例

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

我們的信貸委員會根據我們的信貸政策釐定申請人的貸款利率，符合放債人條例許可的貸款利率規定。根據放債人條例第18條，我們所有貸款協議均須根據當中所載規定擬備，在簽署貸款協議時，我們會向借款人提供放債人條例第III部「放債人的交易」摘錄，告知借款人有關放債人的責任。我們於申請過程中已採用合適的證明文件、檢查清單及手續，以計算所有貸款申請的實際利率並確保我們的程序及手續遵守放債人條例。管理層將不時檢討有關文件及手續，確保一直屬最新版本且遵守有關規例。此外，為確保我們客戶應付的實際利率不會違反放債人條例許可的利率，如本招股章程「典型物業一按及二按貸款協議的主要特點」一節所述，我們的貸款協議載有條款規定於最後還款日期，我們將確定根據貸款協議應付的所有利息的總額；倘實際利率超過任何人士根據放債人條例可以放債金額的最高年度百分比率，我們將確保將該等利息金額退還予借款人，令實際利率不會超過放債人條例許可的每年60%的法定上限。

打擊洗黑錢及恐怖分子資金籌集

環球信貸作為一間在香港經營業務的法律實體，須遵守香港金融制裁制度及禁止洗黑錢活動的法例。相關政策乃根據香港法例第537章《聯合國制裁條例》及香港法例第575章《聯合國(反恐怖主義措施)條例》(詳情載於本招股章程「規例－相關規例、其他相關法律及規例」一節)執行。我們的外部法律顧問麥兆祥先生(大律師)表示，由金管局頒佈的《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集指引(認可機構適用)》(「**金管局指引**」)旨在為認可機構提供指引，以供金融機構及其高級職員及員工使用，而《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集指引》連同由證監會頒佈的《防止洗錢及恐怖分子資金籌集的指引》(「**證監會指引**」)旨在為持牌法團提供指引，以供金融機構以及其高級職員及員工使用。根據打擊洗錢條例，「金融機構」指(a)認可機構、(b)持牌法團、(c)獲授權保險人、(d)獲委任保險代理人、(e)獲授權保險經紀、(f)持牌金錢服務經營者或(g)郵政署署長。由於本集團並非以上述任何形式經營，按照打擊洗錢條例的定義，我們並非金融機構。此外，本集團既非受金管局規管的認可機構，亦非證券及期

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

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

為防止及查明洗黑錢及恐怖分子資金籌集活動(如適用)及遵守持牌放債人公會指引，我們已在經營及信貸指引及政策中加入相關政策及程序，當中載有與客戶盡職審查、報告可疑交易、備存記錄及員工培訓有關的程序。

我們有關防止及查明洗黑錢及恐怖分子資金活動的政策及程序載列如下：

(a) 對申請人的盡職審查

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

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

業 務

作為我們一貫的做法，相關盡職審查程序須於我們與客戶有任何業務往來前完成。

(b) 報告可疑交易

根據我們的信貸政策，當員工知道或懷疑某宗交易有可疑時，須在合理情況下盡快向信貸經理匯報該交易。之後，本集團會使用標準格式或電子渠道「可疑交易報告及管理系統」(STREAMS)盡快向聯合財富情報組報告可疑交易。聯合財富情報組由香港警務處及香港海關共同管理。在確定可疑客戶或交易時，我們會集中核實客戶的身份，方法是查驗其個人身份證明文件(就個人客戶而言)及註冊文件(就企業客戶而言)，以及他們所提供物業的擁有權及業權。

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

(c) 備存記錄

我們按照私隱條例(進一步詳情載於下文)備存客戶的所有必要資料，包括身份、貸款額及詳細聯絡資料。此外，我們自開業以來一直存置所有貸款相關交易的實際記錄。作為良好做法，我們會將所有實際記錄儲存在我們的物業內一個安全的房間，以備不時之需。

我們不會為客戶開立或保留任何匿名或虛假賬戶。

(d) 員工培訓

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

董事認為，於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，本集團與打擊洗黑錢有關的現有程序及措施行之有效且一直妥善執行。於往績記錄期內，本集團從無發生任何實際或涉嫌洗黑錢事件，且董事確認，就彼等所知、所悉及所信，本集團亦不知悉我們的放債人或客戶於上述期間內曾進行任何實際或涉嫌洗黑錢活動。我們已密切關注法定框架，並一直且將繼續遵守相關規例及指引。

《個人資料(私隱)條例》

在我們的日常營運過程中，我們會獲得各類型的客戶個人資料，該等資料受私隱條例保障。因此，我們已制訂內部控制程序以確保我們遵守私隱條例，當中包括：(i)規定我們的僱員不得保留或向任何第三方披露有關我們業務活動的任何機密資料或其他敏感機密數據；(ii)要求我們的客戶知悉彼等根據私隱條例享有的權利及於填寫及簽署申請表格時收集其個人資料的目的；(iii)確保機密個人資料不可透過電話談話獲得；及(iv)確保客戶文件須鎖在文件櫃內。

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

《放債營運守則》(「守則」)

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

- (i) 在適用情況下，條款及條件應重點說明客戶使用某項服務的有關利率(或釐訂這些利率的基準)，以及客戶因使用該項服務而須承擔的責任和義務。在擬定服務條款及條件時，持牌貸款人應充分考慮香港的適用法例；
- (ii) 持牌貸款人應將其客戶(及前客戶)的財政事務視作私隱及機密資料處理。會員在收集、使用及保存客戶資料方面，無論何時均須遵守私隱條例。持牌貸款人亦須遵守個人資料私隱專員為了就遵守私隱條例作出的實際指引而發布或批准的任何相關實務守則；
- (iii) 會員須進行信貸評估，考慮申請人的還款能力才可批核貸款。持牌貸款人應致力確保申請貸款的人士明白任何借款安排的主要條款及條件，如利率及還款年期；
- (iv) 持牌貸款人應實施適當的制度及程序，挑選收數服務供應商及監察其表現。持牌貸款人亦應制訂程序處理客戶的投訴，並應就收數服務供應商一些似乎不合法的行為知會警方；及
- (v) 持牌貸款人聘用的收數代理必須依法行事，不可作出任何有損其所代表的持牌貸款人的業務、誠信、聲譽或商譽的行為。持牌貸款人應與所聘用的收數代理訂立

業 務

正式的合約或有書面指示，當中列明收數代理在收數過程中不得對任何人士在言語上或行動上作出恐嚇或使用暴力。此外，持牌貸款人應規定收數代理不得採取騷擾性或不正當的收數手段。

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

董事確認，就彼等所知、所悉及所信，本集團一直遵守守則所載的最佳做法。

客戶投訴

董事認為良好的客戶關係對本集團的成功及聲譽十分重要，並力求嚴肅對待申請人／客戶的投訴。於接獲投訴後，我們的銷售團隊會嘗試了解更多有關客戶投訴的性質並記錄投訴供內部處理之用。有關投訴隨後會向我們的高級客戶關係經理匯報，由其立即將之向信貸管理團隊報告，最後上報總裁。高級管理層定期審視該等內部記錄的投訴並鼓勵員工尋求培訓以持續改善運作，冀能更好地滿足客戶的期望。

檢討內部監控制度

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

業 務

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

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

業 務

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

業 務

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

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

發牌

本集團已取得開展本集團貸款業務及運作的下列放債人牌照：

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

據董事所知、所悉及所信，董事認為本公司預期每年為其牌照續期不會有任何問題。

業 務

知識產權

本集團已於香港註冊九項商標，詳情載於本招股章程附錄五「有關本公司業務的其他資料」一節「2. 本集團知識產權概要」一段。

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

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

僱員

於最後實際可行日期，本集團共有25名僱員。下表載列按職能劃分的僱員明細：

職能	於最後實際 可行日期
管理	2
辦公室行政	6
會計及財務	4
信貸	3
信貸管理	6
銷售及市場推廣	4
總計	25

我們的成功取決於我們能否吸引、挽留及激勵合資格人員。我們根據多項因素(如工作經驗、教育背景及職位空缺)招募僱員。我們於新僱員入職時提供專門培訓，讓彼等熟習我們的工作環境及運作流程。我們亦鼓勵僱員尋求外部培訓，以協助彼等掌握履行職務的技能。我們與僱員訂立標準僱傭合約，當中涵蓋薪金、僱員福利、保密義務及終止理由等事項。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年五月三十一日止五個月，本集團產生的員工成本分別約為2,600,000港元、5,000,000港元、9,500,000港元及3,300,000港元，相當於本集團收入總額分別約8.2%、8.6%、7.9%及8.1%。

業 務

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

我們為所有香港僱員參與根據香港法例第485章《強制性公積金計劃條例》註冊的公積金計劃（「強制性公積金計劃」）。所作出的供款乃按僱員薪金的百分比計算，並根據強制性公積金計劃規則於應支付時自損益賬扣除。我們作為僱主的供款在我們根據強制性公積金計劃的規則向計劃作出供款時全數歸屬僱員。我們向強制性公積金計劃作出1,500港元或相關月薪5%（以較低者為準）的供款，而僱員亦須作出相等供款。

保險

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

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

競爭

董事相信，貸款服務市場的特點是銀行、財務機構與根據放債人條例經營的企業之間的競爭激烈。除銀行及財務機構提供的融資及貸款服務外，根據Ipsos報告，於二零一三年十二月，香港有1,120名持牌貸款人。此外，根據Ipsos報告，按收入及未償還貸款價值計，本集團為香港第六大持牌貸款人，在二零一三年行業收入總額約7,323,500,000港元中約佔1.7%的市場佔有率。

業 務

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

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

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

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

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

物業

於最後實際可行日期，我們根據與一名獨立第三方訂立的經營租約，以月租223,600港元租用中環一個總樓面面積4,667平方呎的辦公室物業。該租賃物業現由本集團用作經營貸款業務的唯一總部並為環球信貸所持有放債人牌照的註冊地址。租賃年期將於二零一五年五月屆滿。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年五月三十一日止五個月，就租賃貸款業務經營場所產生的租賃成本分別約為1,700,000港元、1,600,000港元、3,500,000港元及1,400,000港元。

法律訴訟程序及合規

法律訴訟程序

二零一四年七月，一名獨立第三方（「原告人」）向香港高等法院原訟法庭對我們一名客戶（「X先生」，作為第一被告人）及環球信貸（作為第二被告人）提出申索，聲稱本集團於二零一三年在與X先生訂立一項按揭融資安排時並無真誠行事，理由是本集團對X先生（但非環球信貸）意圖詐騙其債權人及／或缺乏真誠有實際或法律構定的知悉。X先生為獨立第三方，且除與本集團訂立該按揭（定義見下文）外，X先生與本集團或其任何關連人士之間概無任何業務關係。

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

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

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

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

業 務

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

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

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

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

有關向逾期償還貸款的借款人提出的法律訴訟詳情，請參閱本節「追討欠款」一段。

合規

除上文及本節「追討欠款」一段所述者外，於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們並無牽涉任何重大法律訴訟。據董事所知、所悉及所信，概無本集團成員公司牽涉任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本集團任何成員公司並無會對本集團經營業績或財務狀況有重大不利影響的尚未了結或可能提出或面臨的任何重大訴訟、仲裁或申索。

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

董事確認，自本集團成立以來及直至最後實際可行日期，本集團在所有重大方面一直遵守香港的相關適用法例及規例(包括放債人條例、香港法例第537章《聯合國制裁條例》及香港法例第575章《聯合國(反恐怖主義措施)條例》)，並已就環球信貸在香港根據放債人條例的規定取得放債人牌照。

嘉許及獎項

我們已獲得以下嘉許及獎項：

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

須予公佈交易

根據上市規則第十三章須予公佈的交易及披露

我們為融資服務供應商，在日常業務中向客戶提供財務資助。根據上市規則第14.04(8)條，「日常及一般業務過程」一詞在財務資助的反議而言，指單由經營銀行業務的公司或證券公司根據上市規則第14.04(1)(e)(iii)條所提供的財務資助，並不適用於作為貸款人經營業務的我們。因此，我們向客戶提供的財務資助構成根據上市規則第14.04(1)條的交易，及可能於上市後構成上市規則第十四章的須予公佈交易，並須遵守相關公佈、公告及／或獨立股東批准的規定。

根據我們於二零一四年五月三十一日的貸款組合，若干未償還貸款根據上市規則第14.07條計算的百分比率（並不適用的股本比率除外）超過5%但低於25%。因此，向客戶提供的以下未償還貸款根據上市規則第14.06(2)條將構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則的相關公佈及公告規定。

客戶	於二零一四年五月 三十一日的應收貸款	到期日
F	50,000,000	二零一五年三月十九日

此外，倘本集團給予某實體的相關墊款個別超過上市規則第14.07(1)條所界定的資產比率8%，我們向客戶提供的貸款根據上市規則第13.13條至第13.15A條亦可能觸發全面披露責任，並須遵守公告及申報規定。

我們已設立程序確保於上市日期或之後遵守上述上市規則第十三章及第十四章的相關規定。

董事及高級管理層

董事

董事會負責並擁有有一般權力管理及經營本集團的業務。董事會由五名董事組成，包括兩名執行董事及三名獨立非執行董事。下表載列有關董事會成員的資料：

姓名	年齡	職位	加盟 本集團 日期	獲委任為 董事的日期	職責	與董事及 其他高級 管理層的關係
王瑤女士	31歲	主席、 總裁 兼執行 董事	二零零八年 九月 二十五日	二零一四年 一月二十日	本集團的策略規 劃及發展，並參 與本集團業務及 營運的日常管理 ；提名委員會主 席兼薪酬委員會 成員	金曉琴女士 的女兒
金曉琴女士	58歲	執行董事	二零一四年 四月九日	二零一四年 四月九日	業務營運的整體 管理及參與本集 團業務及營運的 日常管理	王瑤女士 的母親
陳志安先生	51歲	獨立 非執行 董事	二零一四年 十一月 二十二日	二零一四年 十一月 二十二日	薪酬委員會主席 兼審核委員會及 提名委員會成員 ；向本集團提供 獨立意見	不適用
吳麗文博士	49歲	獨立 非執行 董事	二零一四年 十一月 二十二日	二零一四年 十一月 二十二日	審核委員會主席 兼薪酬委員會及 提名委員會成員 ；向本集團提供 獨立意見	不適用
唐偉倫先生	38歲	獨立 非執行 董事	二零一四年 十一月 二十二日	二零一四年 十一月 二十二日	審核委員會、薪 酬委員會及提名 委員會成員；向 本集團提供獨立 意見	不適用

董事及高級管理層

執行董事

王瑤女士，31歲，為本公司主席兼總裁，於二零一四年一月二十日獲委任為董事，並於二零一四年七月二十四日調任為執行董事。王女士為本集團的共同創辦人，自本集團成立以來已累積貸款業務經驗，專注於按揭貸款。在任職本集團五年期間，彼負責貸款業務的整體管理以及本集團的策略規劃及發展。尤其彼已發展本集團的整體業務模式及產品組合，以及制定廣告及市場推廣策略。於成立環球信貸前，王女士曾於二零零七年十一月至二零零八年七月任職於摩根大通的大中華私人銀行團隊。王女士於二零零六年十一月畢業於澳洲麥格理大學，取得應用財務及商業會計學雙學士學位，並於二零零七年七月亦自麥格理大學取得應用財務學碩士學位。王女士為金女士的女兒。

金曉琴女士，58歲，於二零一四年四月九日獲委任為董事，並於二零一四年七月二十四日調任為執行董事。金女士為本集團的共同創辦人，並為資深物業投資者。彼自二零零三年起在香港及上海投資住宅物業，並由一九九八年起在澳洲悉尼投資住宅物業，直至二零零八年。二零零六年七月至二零零八年七月期間，彼為香港一間私人公司的董事，該公司透過其附屬公司在中國從事電單車製造及買賣業務。金女士於該私人持有集團內負責庫務職能。彼自本集團成立以來並透過彼在不同國際物業市場的知識及經驗已累積貸款業務經驗，專注於按揭貸款。彼負責本集團業務及營運的整體管理，並參與監察本集團的庫務職能，包括就日常業營運分配資金。金女士為王女士的母親。

獨立非執行董事

陳志安先生，51歲，二零一四年十一月二十二日起獲委任為獨立非執行董事。陳先生擁有逾25年的金融服務行業經驗，曾與他人聯合編著有關香港上市程序及證券規則與規例的書籍。陳先生現為鎧盛資本有限公司與鎧盛證券有限公司的主席，兩間公司分別在香港從事企業融資與證券業務。彼於一九八五年畢業於香港大學，取得社會科學學士學位，並於一九九四年畢業於香港科技大學，取得工商管理碩士學位，現任香港理工大學會計及金融學院客席教授。自二零零零年六月至二零一二年十二月，陳志安先生擔任海通國際證券集團有限公司(股份代號：665)的執行董事，並於二零一一年一月至二零一二年七月擔任盛源控股有限公司(股份代號：851)的獨立執行董事。於最後實際可行日期，陳先生亦是中國海螺創業控股有限公司(股份代號：586)，龍湖地產有限公司(股份代號：960)及越秀房託

董事及高級管理層

資產管理有限公司的獨立非執行董事，其為越秀房地產投資信託基金(股份代號：405)的經理人，以上三家公司為香港上市公司。彼亦擔任中國海螺創業控股有限公司及龍湖地產有限公司的審核委員會主席及越秀房託資產管理有限公司審核委員會成員。

吳麗文博士，49歲，於二零一四年十一月二十二日起獲委任為獨立非執行董事。吳博士於香港、中國、美國及歐洲擁有逾20年專業會計及企業融資經驗。吳博士為香港執業會計師、香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。吳博士於二零零三年十一月自香港理工大學取得工商管理博士學位、於二零一零年十二月自香港中文大學取得法律博士學位、於二零零七年十一月自香港大學取得公司法與金融法法律碩士學位、於二零零五年十二月自香港中文大學取得工商管理碩士學位、於二零零零年十一月自香港理工大學取得專業會計學碩士學位及於二零一三年五月自香港科技大學及紐約大學史登商學院取得環球金融理學碩士。吳博士現任高銀地產控股有限公司(股份代號：283)、偉祿集團控股有限公司(前稱昌明投資有限公司，股份代號：1196)、豐德麗控股有限公司(股份代號：571)及匯星印刷集團有限公司(股份代號：1127)的獨立非執行董事，該等公司全部為香港上市公司。

唐偉倫先生，38歲，於二零一四年十一月二十二日起獲委任為獨立非執行董事。唐先生於二零零一年十二月成為香港高等法院香港執業大律師，並自此為香港大律師公會的執業大律師及會員。唐先生於一九九八年六月畢業於多倫多大學，取得應用科學學士學位，主修電腦工程。彼於二零零零年七月自曼徹斯特都市大學取得英國及香港法律專業文憑及於二零零一年六月自香港大學取得法學專業證書。

除上文所披露者外，各董事(i)於最後實際可行日期並無在本公司或本集團其他成員公司擔任其他職位；(ii)於最後實際可行日期與本公司任何董事、高級管理層或主要股東或控股股東並無其他關係；及(iii)於最後實際可行日期前三年並無在上市公眾公司擔任任何其他董事職位。於最後實際可行日期，除本招股章程附錄五「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」一段所披露者外，各董事並無於證券及期貨條例第XV部界定的股份中擁有任何權益。

各董事已確認，除本集團業務外，彼並無於直接或間接與本集團構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有根據上市規則第8.10條須予披露的任何權益。

董事及高級管理層

除本節所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，概無有關委任董事的事宜須提呈股東注意，亦無有關董事的資料須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

高級管理層

姓名	年齡	職位	加盟 本集團 日期	獲委任 現任職位 的日期	職責	與董事及 其他高級 管理層的關係
梁夢詩女士	37	財務總監	二零一二年 七月	二零一四年 二月	負責本集團的財務管理及申報以及內部監控	不適用
李冠銘先生	32	信貸經理	二零一四年 四月	二零一四年 四月	負責監督及審批信貸申請及貸款審批	不適用
馮茵茵女士	46	信貸管理 經理	二零一三年 九月	二零一三年 九月	負責貸款提取程序及整體負責營運控制	不適用
陳美珍女士	36	高級客戶 經理	二零零九年 二月	二零一二年 二月	負責管理客戶關係	不適用

梁夢詩女士，37歲，於二零一二年七月加盟本集團擔任高級財務經理，並於二零一四年二月晉升為財務總監。彼主要負責本集團的財務管理及申報以及內部監控。彼於會計及財務方面擁有約14年經驗。於加盟本集團前，彼曾於二零零六年六月至二零一二年九月為卓健醫療體檢中心有限公司的高級財務經理，負責財務會計及預算以及內部監控。梁女士曾於二零零一年一月至二零零六年一月為羅兵咸永道會計師事務所的核數經理，而此前，彼曾於二零零零年一月至二零零一年一月為摩斯倫會計師事務所的核數師。梁女士於二零零四年一月成為香港會計師公會的會員，並於二零零八年七月成為特許公認會計師公會的資深會員。彼於一九九九年十二月自香港中文大學取得專業會計工商管理學士學位，並於二零一零年十月以優異成績自香港城市大學取得應用心理學社會科學碩士學位。

董事及高級管理層

李冠銘先生，32歲，於二零一四年四月加盟本集團擔任信貸經理，負責監督及審批信貸申請及貸款審批。李先生在信貸分析、評估及審批方面擁有逾10年經驗，於二零零三年九月至二零零四年八月在亞洲聯合財務有限公司開始其職業生涯，後於二零零四年八月至二零零七年十二月於花旗銀行(香港)有限公司任職高級客戶關係主任。彼其後於二零零七年十二月至二零一零年一月於永隆銀行及於二零一零年二月至二零一二年四月於中國工商銀行(亞洲)有限公司任職信貸分析員。於加盟本集團前，李先生曾於二零一二年四月至二零一四年四月為香港出口信用保險局核保部助理核保經理。彼於二零零三年十二月自香港中文大學取得經濟學社會科學學士學位。

馮茵茵女士，46歲，於二零一三年九月加盟本集團擔任信貸管理經理，負責貸款提取程序及整體營運控制。馮女士在財務及行政方面擁有近20年經驗。彼曾於一九九四年至一九九五年為Toronto Dominion Bank (Canada)的會計主任，並曾於一九九五年至一九九六年為理光國際綜合貨運(香港)有限公司的行政及業務營運部主管。馮女士曾於一九九六年十月至二零一零年十二月在National Australia Bank Limited擔任多個職位，包括擔任信貸管理主任。緊接加盟本集團前，彼曾於二零一一年一月至二零一三年九月為Australia New Zealand Banking Group Limited信貸管理團隊的助理經理。馮女士於一九九四年十一月自多倫多大學取得商業學學士學位，並於二零零九年十月自香港理工大學取得工商管理(金融服務)碩士學位。

陳美珍女士，36歲，於二零零九年二月加盟本集團擔任高級客戶經理，負責管理客戶關係。陳女士自本集團成立以來已累積貸款業務經驗，彼專注於發展客戶關係。

公司秘書

黃慧玲女士 (ACIS、ACS)，34歲，於二零一四年七月十七日起獲委任為本集團公司秘書。彼在香港提供公司秘書服務方面擁有逾10年經驗。黃女士於二零一一年五月加盟信永方圓企業服務集團有限公司(「信永方圓企業服務」)，並於二零一三年二月起晉升為助理副總裁，負責在專業公司秘書工作方面協助上市公司。於加盟信永方圓企業服務前，彼曾於二零零三年七月起擔任Moore Rowland Mazars(「MR」)企業秘書部的企業秘書助理，直至二零零七年六月MR併入致同會計師事務所為止。於二零零八年四月前，彼於致同會計師事務所擔任一級助理(其先前職位的改稱)，後晉升為二級助理。彼曾於二零零八年五月至二零一一年二月受僱於凱譽香港有限公司，擔任秘書主任。黃女士於二零零七年十月自香港理工大學取得市場推廣及公共關係文學士學位，並於二零一一年十二月自香港公開大學取得企業管治碩士學位。彼為香港特許秘書公會會員及英國特許秘書及行政人員公會會員。

董事及高級管理層

合規主任

王女士擔任合規主任。王女士的進一步資料載於上文「執行董事」一段。

董事及高級管理層薪酬

董事及高級管理層以薪金、實物利益及／或與本集團表現相關的酌情花紅形式收取報酬。本集團亦會就提供服務或履行與本集團營運有關職能而產生的必要合理開支向彼等作出補償。本集團定期檢討及釐定其董事及高級管理層的薪酬及報酬待遇。

於往績記錄期內，向董事支付的薪酬總額（包括薪金、界定供款福利計劃（包括退休金）供款及酌情花紅）分別約為100,000港元、100,000港元、1,200,000港元及350,000港元。董事的薪酬乃參照可資比較公司所付薪金以及相關董事的經驗、職責及表現釐定。

根據現時有效的安排，截至二零一四年十二月三十一日止財政年度本集團應向董事支付的薪酬總額（不包括可能支付的任何酌情花紅）預期將約為1,150,000港元。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一四年五月三十一日止五個月，我們並無向董事或五名最高薪酬人士支付任何獎勵費以加盟我們或作為離職補償。此外，概無董事放棄同期的任何薪酬。

除上文所披露者外，於往績記錄期內，本公司或我們任何附屬公司概無就所提供的服務已向或應向董事支付其他款項。

董事委員會

審核委員會

我們已遵照上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載企業管治常規守則第C3段成立審核委員會，自上市日期起生效，並制訂書面職權範圍。審核委員會的主要職責其中包括(i)建議委任或罷免外聘核數師及審核程序的有效性；(ii)於審核工作開始前與外聘核數師討論審核工作的性質及範圍；(iii)檢討本集團的財務及會計政策與程序；(iv)確保內部及外聘核數師之間的協調，並確保內部審核職能在本集團內獲得足夠資源及適當支持，以及檢討

董事及高級管理層

及監察其成效；(v)審閱本公司的財務資料及相關披露，以及考慮於或可能需要於報告及賬目中反映的任何重大或不尋常事項；(vi)檢討及監督本集團的財務監控、內部監控及風險管理制度與其實施；及(vii)檢討供僱員就財務申報的不當行為提出關注的安排。審核委員會由陳志安先生、吳麗文博士及唐偉倫先生組成，彼等均為獨立非執行董事。審核委員會主席為吳麗文博士，彼擁有上市規則第3.10(2)及3.21條所規定的適當專業資格。

薪酬委員會

我們已遵照上市規則附錄十四所載企業管治常規守則第B1段成立薪酬委員會，自上市日期起生效，並制訂書面職權範圍。薪酬委員會的主要職能其中包括(i)就全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構以及設立正規具透明度的薪酬政策制訂程序，向董事會提出建議；(ii)參照董事會的企業方針及目標檢討及批准高級管理層的薪酬建議；(iii)考慮支付予董事及高級管理層的薪酬待遇及整體福利並就此向董事會提出建議；(iv)檢討及批准因執行董事及高級管理層任何失去或終止職務或委任而應付的補償；及(v)檢討及批准與不當行為而解僱或罷免董事有關的補償安排。薪酬委員會由一名執行董事及三名獨立非執行董事組成：王女士、陳志安先生、吳麗文博士及唐偉倫先生。薪酬委員會主席為陳志安先生。

提名委員會

我們已遵照上市規則附錄十四所載企業管治常規守則第A5段成立提名委員會，自上市日期起生效，並制訂書面職權範圍。提名委員會的主要職責其中包括(i)最少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗)，並提出董事會任何建議變動的建議以配合我們的企業策略；(ii)物色具備適當資格可擔任董事會成員的人士，並挑選個別人士提名出任董事或就挑選向董事會提出建議；(iii)評核獨立非執行董事的獨立性；及(iv)考慮續聘董事及董事(尤其是主席及總裁)繼任計劃並就此向董事會提出建議。提名委員會由一名執行董事及三名獨立非執行董事組成：王女士、陳志安先生、吳麗文博士及唐偉倫先生。提名委員會主席為王女士。

企業管治

根據企業管治常規守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，不應由同一人士擔任。然而，我們的主席及總裁並無分開，王女士目前身兼兩職。董事會相信，主席

董事及高級管理層

及總裁的職務歸於同一職位能確保本集團擁有一致的領導，並使本集團的整體策略規劃更為有效及高效。董事會認為，目前的安排不會損害權力及權限的平衡，而此架構將使本公司可即時及有效作出及實施決策。董事會將於適當時候在考慮本集團的整體情況後檢討及考慮分開董事會主席與本公司總裁的職務。

購股權計劃

本集團已有條件採納購股權計劃，旨在激勵相關參與者日後對本集團作出最佳的貢獻及／或對彼等過往作出的貢獻提供獎勵、吸引及挽留或以其他方式維持與該等參與者的持續關係，而彼等對本集團的表現、增長或成功非常重要及／或其貢獻有利或將有利於本集團的表現、增長或成功。購股權計劃的主要條款詳情於本招股章程附錄五所載的「購股權計劃」一段概述。

合規顧問

本集團已遵照上市規則第3A.19條在股份於聯交所上市後委任天達為我們的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將就以下情況向我們提供意見：

- 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- 擬進行可能為須予公佈交易或關連交易的交易，包括發行股份及購回股份；
- 本集團擬運用股份發售所得款項的方式與上市文件所詳述者不同，或上市發行人的業務活動、發展或業績偏離上市文件所載的任何預測、估計或其他資料；及
- 聯交所根據上市規則第13.10條向上市發行人作出查詢。

委任期限將於上市日期開始並於我們就上市日期後開始的首個完整財政年度派發我們的財務業績年報當日結束，有關委任可經相互協議延長。

股 本

本公司的法定及已發行股本如下：

法定股本：

	港元
<u>10,000,000,000股 股份</u>	<u>100,000,000</u>

概無計及下述因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份或本公司根據一般授權或購回授權授予董事而可能配發及發行或購回的任何股份，緊隨資本化發行及股份發售後的股本將如下：

	港元
38,000,000股 於本招股章程日期已發行的股份	380,000
262,000,000股 根據資本化發行予以發行的股份	2,620,000
<u>100,000,000股 根據股份發售予以發行的股份</u>	<u>1,000,000</u>
<u>400,000,000股 總計</u>	<u>4,000,000</u>

根據上市規則第8.08條，於上市時及其後任何時間，本公司必須維持公眾人士持有已發行股本25%的「指定的最低百分比」。

地位

發售股份將在所有方面與本招股章程所述現時已發行或將予發行的全部股份享有同等權益，特別是完全有權享有於上市日期後記錄日期就股份所宣派、作出或支付的所有股息或其他分派，惟不得參與資本化發行。

發行股份的一般授權

待本招股章程「股份發售的架構」一節所述條件達成後，授予董事一般無條件授權以配發股份，以及作出或授出可能須配發及發行或處置該等股份的要約、協議或購股權，惟按此方式配發及發行或同意有條件或無條件配發及發行的股份（根據供股、以股代息計劃或類似安排或股東授出的特別授權所配發及發行的股份除外）的面值總額，不得超過：

- (a) 緊隨資本化發行及股份發售完成後本公司已發行股本面值總額的20%；及

股 本

- (b) 本公司根據下文「購回股份的一般授權」一段所述授予董事的授權所購回的股本面值總額。

此項授權並不適用於根據供股或購股權計劃可能授出的購股權而將予配發、發行或處置的股份。此項發行股份的一般授權將一直有效，直至以下最早發生者為止：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (b) 組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (c) 股東於股東大會上議決或修訂該項授權之日。

有關此項一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄五「有關本公司的其他資料－唯一股東於二零一四年十一月二十二日通過的書面決議案」一段。

購回股份的一般授權

待本招股章程「有關本招股章程及股份發售的資料」一節所述的條件達成後，授予董事一般無條件授權以行使一切權力購回股份（於聯交所或就此獲證監會及聯交所認可的其他證券交易所上市的股份），而面值總額不得超過緊隨資本化發行及股份發售完成後本公司已發行股本（不包括因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的股份）面值總額的10%。

此項授權僅涉及在聯交所或股份可能上市的任何其他證券交易所（獲證監會及聯交所就此認可者）進行的購回，並須遵照所有適用法律及規例以及上市規則的規定進行。相關上市規則的概要載於本招股章程附錄五「有關本公司的其他資料－本公司購回本身證券」一段。

購回股份的一般授權將一直有效，直至以下最早發生者為止：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (b) 任何適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或

股 本

(c) 股東於股東大會上以普通決議案修訂或撤銷該項授權時。

有關此項一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄五「有關本公司的其他資料—唯一股東於二零一四年十一月二十二日通過的書面決議案」一段。

購股權計劃

本集團已有條件採納購股權計劃。購股權計劃的主要條款詳情概述於本招股章程附錄五「購股權計劃」一段。

截至最後實際可行日期，本集團並無任何未行使的購股權、認股權證、可轉換債務證券或其他可換股工具或可轉換為股份的類似權利。

主要股東

主要股東

就董事所知，緊隨重組、資本化發行及股份發售完成後（並無計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份），下列人士將於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本公司或我們任何附屬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：

權益擁有人名稱	身份／權益性質	股份總數 ⁽¹⁾	佔已發行 股份的 概約百分比
Blossom Spring	實益擁有人	300,000,000	75%
金女士 ⁽²⁾	受控法團權益	300,000,000 ⁽³⁾	75%
Wong Tai Wai先生 ⁽⁴⁾	配偶權益	300,000,000 ⁽³⁾	75%

附註：

- (1) 上述所有權益均為好倉。
- (2) Blossom Spring的全部已發行股本由金女士持有。根據證券及期貨條例，金女士被視為於Blossom Spring持有的全部股份中擁有權益。
- (3) 該等股份由Blossom Spring持有，而Blossom Spring為金女士全資擁有的公司。
- (4) Wong Tai Wai先生為金女士的配偶。根據證券及期貨條例，Wong Tai Wai先生被視為於金女士被視為擁有權益的相同數目的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，董事並不知悉任何其他人士將於緊隨重組、資本化發行及股份發售完成後（並無計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份），於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本公司或我們任何附屬公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益。

與控股股東的關係

與控股股東的關係

緊隨重組、資本化發行及股份發售完成後，金女士將透過其全資擁有的公司Blossom Spring有權控制行使合資格於本公司股東大會上投票的股份75%的投票權（假設根據購股權計劃可能授出的購股權並無獲行使）。因此，Blossom Spring及金女士被視為我們的控股股東。

除在香港提供有關按揭貸款融資及無抵押私人貸款的業務外，金女士的緊密聯繫人（即EES）現正經營其他業務，如電單車及引擎的設計與開發。金女士亦於一項私人持有的家族業務（主要在中國從事製造業務）中擁有重大實益權益（連同EES的業務「除外業務」）。重組後，除外業務不會構成本集團一部分。

除上文所披露者外，概無其他人士於緊隨股份發售完成後（並無計及因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將予發行的任何股份）將直接或間接於當時已發行股份中擁有30%或以上權益。

業務劃分

董事認為，除外業務與本集團業務之間有明確的劃分，因此概無除外業務會或預期會與本集團的業務直接或間接競爭。本集團業務獨立於除外業務並與之分開營運。由於董事認為除外業務並非我們主要業務的組成部分，亦與我們加強於貸款行業市場地位的策略並不相符，故透過重組將除外業務排除在本集團以外。本集團在香港提供按揭貸款融資及無抵押私人貸款。另一方面，除外業務主要包括電單車及引擎的設計與開發，以及在中國的製造業務。鑒於本集團業務與除外業務的性質不同，董事預期上市後除外業務與本集團業務之間不會出現任何重疊或競爭。

控股股東向本集團提供的財政支持

於往績記錄期內，控股股東不時提供財政支持（主要以免息墊款形式提供予本集團）以滿足本集團的現金流量及業務需求。

鑒於金女士於一項私人持有的家族業務（主要在中國從事製造業務）中擁有重大實益權益及該等業務的所得溢利，金女士不時可收取股息及能夠向本集團提供墊款。

與控股股東的關係

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，結欠控股股東的未償還貸款餘額分別為358,800,000港元、497,800,000港元、416,000,000港元及317,600,000港元。

控股股東提供的所有墊款(緊接最後實際可行日期前約為390,000,000港元)已於二零一四年十一月二十四日透過資本化方式清償。

獨立於控股股東

儘管存在上述事先安排，董事相信，基於下列事項，本公司於上市後在營運方面能夠獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人(本集團除外)。

(a) 財務獨立性

我們擁有獨立的財務管理系統，可以在財務方面有能力獨立於控股股東運作。董事認為，我們能夠在毋須依賴控股股東的情況下自外部途徑籌措資金。控股股東提供的所有墊款將於上市前透過資本化方式清償。

(b) 管理獨立及營運獨立性

雖然控股股東於上市後仍會保留於本公司的控股權益，但我們卻擁有十足權利，對本身業務營運作出所有決定及獨立營運本身業務。本公司(透過我們的附屬公司或根據若干合約安排)持有進行業務必需的所有相關牌照或享有有關利益，並擁有充足資本及僱員，以獨立於控股股東經營業務。

我們的管理及經運決策由執行董事及高級管理層(彼等於我們從事的行業擁有相關經驗)作出。此外，各董事均知悉其作為董事的受信責任，有關責任要求(其中包括)其必須為本公司的利益及最佳利益行事，且不容許其董事職責與個人利益之間出現任何衝突。此外，我們認為三名獨立非執行董事有助於在董事會的決策過程中作出獨立判斷。

董事目前預期，於上市後，我們與控股股東之間將不會有任何業務交易。此外，控股股東已承諾就日後與其及／或其緊密聯繫人有關的任何關連交易放棄投票。基於以上所述，董事認為我們在管理及業務經營方面獨立於控股股東。

與控股股東的關係

上市規則第8.10條

由於除外業務與本集團業務並不構成任何競爭，其產品亦不可取替本集團的產品或服務，控股股東及董事概無於本集團業務以外的任何與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益，而須根據上市規則第8.10條作出披露。

不競爭承諾契據

控股股東已訂立以本公司為受益人的不競爭承諾契據（須待上市進行後方可作實），據此，控股股東不可撤回及無條件地向我們承諾及契諾，自上市日期起，只要股份仍在聯交所上市，且控股股東直接或間接於已發行股份中擁有30%或以上權益或在其他情況下被視為本公司控股股東（定義見上市規則），

- (i) 控股股東將不會，並將促使其各自的緊密聯繫人不會：
 - (a) 透過直接或間接（透過本集團除外）經營或投資於任何直接或間接與本集團於上市日期在香港（「受限制地區」）從事的業務及相關業務活動構成競爭或可能構成競爭的活動或業務，或本集團在香港將會不時從事或經營或投資或以其他方式參與的活動或業務（包括但不限於貸款業務）（「受限制業務」），或收購經營任何該等活動或業務的權利或直接或間接（不論作為股東、董事、僱員、合夥人、代理人或其他身份，亦不論是否為利潤、回報或其他）參與、涉及該等活動或業務或於該等活動或業務中擁有權益而與本集團競爭（惟於香港任何上市公司持有不超過5%股權除外）；
 - (b) 除先前已向本公司書面披露的該等名稱／營運模式外，於任何時間，不論任何原因，使用本集團任何成員公司的名稱或業務模式或代表彼／彼等本身使用或繼續使用名稱或營運模式或與本集團任何成員公司或其業務有關連；
 - (c) 對任何就彼所知悉現時或於過去十二個月期間為本集團任何成員公司的顧客、客戶或僱員或慣常與本集團任何成員公司進行買賣的人士直接或間接誘使、干預、聘用或試圖誘使疏離本集團任何成員公司；及
 - (d) 採取任何直接或間接行動而對本集團任何成員公司的業務活動構成干預或阻礙；

與控股股東的關係

- (ii) 倘控股股東及／或其聯繫人(本集團成員公司除外)知悉任何與受限制業務相關或直接或間接與受限制地區的受限制業務存在競爭或可能導致競爭的商機(「商機」)或彼等或其聯繫人獲提供有關商機，則其須轉介及／或促使其聯繫人轉介有關商機予本集團，並於知悉或收到有關商機的查詢或資料之日起及時但無論如何不遲於14日內知會本集團有關商機，連同讓本集團評估商機利益的所需資料；
- (iii) 除非本集團決定不爭取商機，否則控股股東將不會並將促使其各自的聯繫人不會爭取該商機。本集團是否爭取該商机的任何決定，將須獲獨立非執行董事的批准。為免生疑問，本集團毋須就轉介或知會該商機向任何控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人支付任何費用；
- (iv) 控股股東將向本公司提供一切所需資料，以執行不競爭承諾契據的承諾或契諾；
- (v) 概無控股股東及其任何聯繫人現正直接或間接(不論作為股東、董事、僱員、合夥人、代理人或其他身份，亦不論是否為利潤、回報或其他)經營或從事或參與或於其中擁有權益或涉及任何直接或間接與本集團或受限制業務競爭或可能引致競爭的業務，惟透過本集團進行者及已於本招股章程作出披露者除外；
- (vi) 控股股東將對本公司或本集團任何成員公司因控股股東違反任何責任的任何行為或與此相關而蒙受的任何損失或債務或損害(包括但不限於因上述違反事宜而產生的任何成本及開支(包括按全面彌償基準計算的法律開支)作出彌償及作出全面彌償保證，惟有關彌償保證不得損害本公司就任何上述違反事宜獲得的任何其他權利及補償，且本公司謹此明示保留所有該等其他權利及補償；及
- (vii) 倘本集團與控股股東就任何商機是否與受限制業務有關，或是否直接或間接與受限制業務構成競爭或是否可能引致與受限制業務構成競爭而產生任何分歧，則有關事項須由獨立非執行董事組成的董事委員會釐定，而有關決定須為最終及具約束力。

財務資料

閣下於閱覽以下有關我們的財務狀況及經營業績的討論及分析時，應一併閱覽本招股章程附錄一所載我們截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及截至該等日期止三個年度各年以及截至二零一四年五月三十一日及截至該日止五個月的匯總財務資料及附註。我們的匯總財務資料乃根據香港財務報告準則編製。潛在投資者應閱覽本招股章程附錄一所載的整份會計師報告，而並非單一倚賴本節所載資料。以下討論及分析包含涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。有關該等風險及不明朗因素的其他資料，請參閱本招股章程「風險因素」一節。

概覽

我們主要從事貸款業務。我們主要向企業及個人客戶提供按揭貸款融資，以借款人的物業資產一按貸款及以借款人已作一按或已作較優先按揭的質押物業作抵押。此外，我們亦主要向在香港持有或擁有居者有其屋計劃物業資產的個人提供無抵押私人貸款。

於往績記錄期內，我們提供以位於香港的住宅、商用及工業物業資產(包括私人住宅物業、唐樓、村屋、零售及辦公室單位、車位、工業單位及土地)作抵押的按揭貸款融資。我們的收入來自向為公司和個人客戶提供貸款所收的利息。

於往績記錄期內，對於以住宅物業作抵押的貸款，在大多數情況下，我們提供物業一按貸款的按揭成數不超過七成。至於物業二按貸款，在大多數情況下，我們所提供貸款的按揭成數(合計與所有其他按揭放債人之按揭貸款)不超過七成。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一四年五月三十一日止五個月，我們貸款業務的收入分別約為31,200,000港元、57,500,000港元、121,200,000港元及41,300,000港元。此外，我們的權益持有人應佔溢利及全面收入總額分別約為18,100,000港元、23,400,000港元、44,500,000港元及11,900,000港元。

我們財務資料的呈列基準

本集團的財務資料乃根據本招股章程附錄一會計師報告第II節附註3「呈列基準」所載的香港財務報告準則編製。

有關財務資料編製基準的進一步資料載於本招股章程附錄一會計師報告第II節附註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

本集團的經營業績及財務狀況一向並將持續受若干因素所影響，包括下文論述的因素。

資金來源

於往績記錄期內，本集團主要透過我們的保留盈利、我們的控股股東作出的墊款以及來自一間銀行、財務機構及一名持牌貸款人(全部均為獨立第三方)的貸款為經營及資本需求提供資金。根據我們的目前及預期的經營狀況(除非出現任何不可預見的市場狀況)，我們將透過我們的保留盈利及股本、股份發售所得款項淨額及來自獨立第三方持牌貸款人的貸款為上市後的日後經營及資本需求提供資金。我們貸款業務擴展及繼而我們的貸款組合擴展主要在於本集團資金來源是否充足。然而，我們預計於短期內，我們的業務不會透過銀行、財務機構或控股股東墊款提供資金，因此，我們的業務擴展將會因我們自其他來源取得融資的能力而受到局限。

淨息差

本集團的經營業績及盈利能力取決於淨息差，即獨立第三方貸款人向我們授予貸款收取的利率與我們向客戶授予貸款收取的利率兩者之差。因此，本集團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

本集團根據客戶可抵押予本集團作為抵押品的物業的價值，向客戶授予(其中包括)以物業一按／物業二按貸款作抵押的貸款。因此，我們的客戶抵押品的價值波動將影響我們授予的貸款額及我們在拖欠情況下收回全額貸款的風險，進而影響我們的利息收入及壞賬金額。

關鍵會計政策

本集團已識別對我們編製財務資料而言屬重大的若干會計政策。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，載於本招股章程附錄一會計師報告附註4「重大會計政策概要」內。下列各段論述於編製財務資料過程中採用的若干重大會計政策：

收入確認

收入包括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。

我們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本集團各業務活動的特定條件時確認收入。

(i) 利息收入

利息收入以實際利率法確認及累算。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，即按工具的原實際利率折現的估計未來現金流量，並繼續將折現計算為利息收入。已減值貸款及應收款項的利息收入按原實際利率確認。

(ii) 轉介收入

我們可能不時向其他貸款公司轉介客戶或申請人。就轉介服務而言，收入在會計期間內提供服務時確認。

應收貸款

應收貸款為在日常業務過程中授予客戶的物業按揭貸款及無抵押私人貸款。倘預期應收貸款於一年或更短時間內收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

應收貸款初始按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。

應收利息

應收利息為在日常業務過程中授予客戶的物業按揭貸款及無抵押私人貸款所產生的利息。

應收利息初始按公平值確認，隨後使用實際利率法，以攤銷成本減減值撥備計量。

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，本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首次確認資產後發生的一宗或多宗事件導致出現減值（「虧損事件」），且能夠可靠估計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時，方會產生該項金融資產或該組金融資產減值及減值虧損。

本集團用於釐定減值虧損的客觀證據準則包括：

- (a) 借款人出現嚴重財政困難；
- (b) 違約，如拖欠或逾期償還利息或本金；
- (c) 本集團就借款人因經濟或法律理由而出現財政困難給予借款人在一般情況下放債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) 因財政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，某一金融資產組合自首次確認入賬後，其估計未來現金流量出現重大跌幅，儘管該減少尚未能在該組合的個別金融資產內確定，包括：
 - (i) 組合內借款人的還款狀況出現不利變動；及
 - (ii) 與組合內資產拖欠情況有關的國家或當地經濟狀況。

本集團首先評估是否存在減值的客觀證據。

財務資料

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)現值之間的差額計量。該資產賬面值會被扣減，而虧損金額乃於損益內確認。倘貸款按浮動利率計息，則計量任何減值虧損的折現率為根據合約釐定的即期實際利率。倘有實際需要，本集團可採用可觀察市價按工具公平值計量減值。

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(如債務人信貸評級上升)，則撥回過往確認的減值虧損於匯總全面收益表內確認。

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。概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須耗用的資源。即使在同一責任類別所涉及任何一個項目相關的流出可能性不大，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。

經收回資產

經收回資產初步按其收回日期的公平值減銷售成本與有關未償還貸款的攤銷成本(以較低者為準)確認，而有關貸款及墊款連同有關減值撥備於匯總財務狀況表中取消確認。其後，經收回資產按成本減減值計量。

現金及現金等價物

在匯總現金流量表內，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(原訂期限為三個月或以內)。

關鍵會計估計及判斷

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，包括對被認為在有關情況下屬合理的未來事件預期。

本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。有重大風險導致須對下個財政年度的資產與負債賬面值作出大幅調整的估計及假設闡述如下：

貸款及其他應收款項

本集團根據我們的貸款及其他應收款項的可回收性估計評估該等應收款項的減值撥備。當有事件或情況變化顯示我們的貸款及其他應收款項結餘未必能收回時，則應用撥備。我們的貸款及其他應收款項的減值確認需要運用估計。倘預期與原估計數字有差異時，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。

利得稅

本集團須繳納香港利得稅，於釐定利得稅撥備時須作出重大判斷。本集團根據是否須繳付額外稅項的估計而確認預計稅務審計事宜的負債。倘有關事宜的最終評稅結果有異於最初記錄金額，則有關差額將會影響釐定有關金額期間的利得稅撥備。

財務資料

於往績記錄期內的經營業績

下表呈列本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一三年及二零一四年五月三十一日止五個月的匯總全面收益表概要，乃摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告。

	截至			截至	
	十二月三十一日止年度			五月三十一日止五個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審計)	
收入	31,189	57,548	121,240	49,934	41,348
其他收入／(虧損)	2,299	(199)	2,137	7	4
行政開支	(12,214)	(28,548)	(59,290)	(26,818)	(17,583)
財務成本－淨額	—	(713)	(10,156)	(597)	(9,041)
除利得稅前溢利	21,274	28,088	53,931	22,526	14,728
利得稅開支	(3,171)	(4,689)	(9,413)	(2,837)	(2,819)
本公司權益持有人 應佔的年／期內 溢利及全面收入總額	18,103	23,399	44,518	19,689	11,909
每股盈利－基本及攤薄	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
股息	—	—	80,000	—	—

財務資料

匯總全面收益表的主要組成部分分析

下列各段載列就於往績記錄期內的收入、其他收入／(虧損)、行政開支、財務成本及利得稅開支作出的簡要討論。

收入

我們的收入包括有關(i)授予我們的公司及個人客戶的物業一按及二按貸款；及(ii)授予在香港持有或擁有居者有其屋計劃項下物業資產的私人的無抵押私人貸款的貸款業務產生的利息收入。本集團主要基於客戶擁有物業並將物業抵押予我們作為抵押品而向客戶提供按揭貸款。

來自物業按揭貸款的利息收入為我們收入的主要來源。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年五月三十一日止五個月，來自物業按揭貸款的利息收入分別約為30,700,000港元、56,900,000港元、120,500,000港元及41,000,000港元，分別佔我們收入約98.3%、98.9%、99.4%及99.2%。

下表載列我們於往績記錄期內從貸款產品收取利息收入的明細：

	截至 十二月三十一日止年度						截至 五月三十一日止五個月								
	二零一一年		二零一二年		二零一三年		二零一三年		二零一四年						
	活躍及 不活躍 貸款賬 戶數目	千港元	%	活躍及 不活躍 貸款賬 戶數目	千港元	%	活躍及 不活躍 貸款賬 戶數目	千港元	%	活躍及 不活躍 貸款賬 戶數目		千港元	%		
貸款產品															
物業一按貸款	225	17,739	56.9	310	31,080	54.0	520	77,373	63.8	325	32,689	65.5	344	26,833	64.9
物業二按貸款	204	12,925	41.4	272	25,827	44.9	404	43,082	35.6	225	16,895	33.8	254	14,182	34.3
無抵押私人貸款	19	525	1.7	19	641	1.1	24	785	0.6	15	350	0.7	16	333	0.8
總計	448	31,189	100.0	601	57,548	100.0	948	121,240	100.0	565	49,934	100	614	41,348	100

其他收入／(虧損)

其他收入／(虧損)包括(i)銀行利息收入；(ii)匯兌收益／(虧損)；(iii)轉介收入；及(iv)雜項收入。匯兌收益／(虧損)為於各報告期間結束時外匯存款的未變現收益及虧損。轉介收入產生於本集團向其他持牌貸款人轉介客戶或申請人而收取費用。轉介僅發生於客戶或申請人尋求向我們借入的貸款規模及利率或條款與我們的內部信貸政策不相符。雜項收入主要產生於提取日期起計六個月內贖回其按揭貸款的借款人向我們退還估值費用。

財務資料

截至二零一一年及二零一三年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一四年五月三十一日止五個月，其他收入分別錄得約2,300,000港元、2,100,000港元及4,000港元，分別約佔我們於有關年度／期間收入的7.4%、1.8%及0.0%。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得其他虧損約200,000港元。

下表載列於往績記錄期內其他收入／(虧損)的明細：

	截至			截至	
	十二月三十一日止年度			五月三十一日止五個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行利息收入	122	58	3	1	4
匯兌收益／(虧損)	2,117	(277)	449	—	—
轉介收入	—	—	1,680	—	—
雜項收入	60	20	5	6	—
	2,299	(199)	2,137	7	4
	2,299	(199)	2,137	7	4

行政開支

於往績記錄期內，本集團產生的行政開支主要包括僱員福利開支、廣告及市場推廣開支、法律及專業費用、轉介費用、與土地及樓宇有關的經營租賃開支、上市開支及其他開支。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年五月三十一日止五個月，我們分別產生行政開支約12,200,000港元、28,500,000港元、59,300,000港元及17,600,000港元。

財務資料

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一三年及二零一四年五月三十一日止五個月的行政開支明細載列如下：

	截至			截至	
	十二月三十一日止年度			五月三十一日止五個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審計)				
僱員福利開支	2,568	4,970	9,525	4,751	3,341
廣告及市場推廣開支	4,773	15,151	14,349	7,089	8,473
法律及專業費用	748	1,084	1,587	852	697
核數師酬金	285	515	524	225	225
銀行收費	70	543	1,097	586	20
轉介費	561	1,466	1,858	1,549	128
物業、廠房及設備折舊	311	319	977	129	701
上市開支	—	—	7,007	—	1,998
應收貸款個別減值					
評估撥備	—	55	9,453	9,500	—
應收貸款綜合減值					
評估撥備	—	390	2,597	587	—
應收利息個別減值					
評估撥備	—	—	57	57	—
經收回資產減值撥備	—	—	3,848	—	—
處置物業、廠房及設備					
虧損／(收益)	102	—	—	—	(48)
經營租賃開支					
— 租用汽車	360	360	—	—	—
— 土地及樓宇	1,704	1,609	3,466	1,035	1,387
其他開支	732	2,086	2,945	458	661
行政開支總額	<u>12,214</u>	<u>28,548</u>	<u>59,290</u>	<u>26,818</u>	<u>17,583</u>

財務資料

財務成本－淨額

於往績記錄期內，我們的財務成本包括來自一間銀行、金融機構及一名持牌貸款人(全部均為獨立第三方)的有抵押貸款所支付的利息開支，已被匯兌收益及已抵押銀行存款產生的利息收入所對銷。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年五月三十一日止五個月，我們的財務成本分別約為零港元、700,000港元、10,200,000港元及9,000,000港元。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一三年及二零一四年五月三十一日止五個月的財務成本明細載列如下：

	截至			截至	
	十二月三十一日止年度			五月三十一日止五個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
有抵押銀行貸款的利息	—	4,761	22,856	9,813	—
有抵押其他借款的利息	—	—	7	—	9,041
已抵押銀行存款 產生的匯兌收益	—	(802)	(6,353)	(5,777)	—
已抵押銀行存款的利息收入	—	(3,246)	(6,354)	(3,439)	—
	—	713	10,156	597	9,041

利得稅開支

由於我們在香港經營業務，因此本集團的主要稅項負債為香港利得稅。

本集團須按我們於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年五月三十一日止五個月的估計應課稅溢利按16.5%繳納利得稅。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年五月三十一日止五個月，我們的利得稅開支分別約為3,200,000港元、4,700,000港元、9,400,000港元及2,800,000港元。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年五月三十一日止五個月，實際稅率分別約為14.9%、16.7%、17.5%及19.1%。截至二零一一年十二月三十一日止年度的稅率較低主要是由於匯兌收益2,100,000港元毋須繳稅所致。截至二零一四年五月三十一日止五個月的稅率較高主要是由於2,000,000港元的不可扣稅上市開支所致。

財務資料

於往績記錄期內及最後實際可行日期，我們已履行所有稅務責任，與適用的稅務機關並無任何未解決的稅務糾紛。

淨息差

我們的淨息差指利息收入減去財務成本佔年／期內應收貸款的每月未償還結餘的百分比比率。

以下載列我們的貸款於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一三年及二零一四年五月三十一日止五個月的淨息差：

貸款產品	截至 十二月三十一日止年度			截至 五月三十一日止五個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
物業一按貸款	18.0%	14.6%	11.3%	12.2%	9.7%
物業二按貸款	19.5%	24.3%	21.5%	23.3%	18.7%
無抵押私人貸款	33.4%	30.4%	24.4%	26.4%	19.0%
總計	18.7%	18.0%	13.7%	14.6%	11.9%

經營業績的按期比較

截至二零一四年五月三十一日止五個月與截至二零一三年五月三十一日止五個月比較

收入

來自物業按揭貸款的利息收入由截至二零一三年五月三十一日止五個月約49,600,000港元減少約8,600,000港元或17.3%至截至二零一四年五月三十一日止五個月約41,000,000港元。減少主要是由於我們應收物業按揭貸款總額的平均月底結餘減少所致。

來自無抵押私人貸款的利息收入由截至二零一三年五月三十一日止五個月約350,000港元減少約17,000港元或4.9%至截至二零一四年五月三十一日止五個月約333,000港元。減少主要是由於我們的無抵押私人貸款金額及實際利率降低所致。

我們應收按揭貸款總額的平均月底結餘由截至二零一三年五月三十一日止五個月約830,700,000港元減少約211,700,000港元或25.5%至截至二零一四年五月三十一日止五個月約619,000,000港元。應收物業一按貸款的平均月底結餘由截至二零一三年五月三十一日止五個月約651,500,000港元減少約178,300,000港元或27.4%至截至二零一四年五月三十一日止五個月約473,200,000港元。應收物業二按貸款的平均月底結餘由截至二零一三年五月三十一日止五個月約179,200,000港元減少約33,400,000港元或18.6%至截至二零一四年五月三十一日止五個月約145,800,000港元。該減少主要是由於香港物業市場下滑所致。

財務資料

截至二零一三年及二零一四年五月三十一日止五個月，物業一按貸款的實際利率分別約為12.4%及13.1%。該增加主要是由於截至二零一四年五月三十一日止五個月利率較低客戶的價值及數目較截至二零一三年五月三十一日止五個月有所減少所致。截至二零一三年及二零一四年五月三十一日止五個月，物業二按貸款的實際利率分別約為23.5%及21.7%。該減少主要是由於本集團為保持在香港持牌貸款業務的市場佔有率而向客戶提供較低的利率所致。截至二零一三年及二零一四年五月三十一日止五個月，無抵押私人貸款的實際利率約為26.6%及23.6%。為免存疑，實際利率以按揭貸款於財政年度所產生的利息收入總額／五個月期間的年度化利息收入除以相應期間按揭貸款的平均十二個月月底／五個月月底的結餘計算。

其他收入／(虧損)

其他收入由截至二零一三年五月三十一日止五個月約7,000港元減少約3,000港元或42.9%至截至二零一四年五月三十一日止五個月約4,000港元。減少主要由於雜項收入由6,000港元減少至零港元，並由銀行利息收入增加3,000港元所對銷。

行政開支

我們於截至二零一四年五月三十一日止五個月產生行政開支約17,600,000港元，較截至二零一三年五月三十一日止五個月產生的行政開支約26,800,000港元減少約9,200,000港元或34.4%。該減少主要是由於：

(i) 僱員福利開支

我們的僱員福利開支(主要包括員工薪金及花紅)由截至二零一三年五月三十一日止五個月約4,800,000港元減少約1,400,000港元或29.7%至截至二零一四年五月三十一日止五個月約3,300,000港元。

員工薪金及花紅減少主要是由於：(i)付予銷售團隊的佣金減少約89.7%，因為貸款組合規模減少及佣金制度的年度審閱；扣除(ii)因員工人數增加令本集團基本薪金增加約53.4%。

(ii) 轉介費用

我們的轉介費用由截至二零一三年五月三十一日止五個月約1,500,000港元減少約1,400,000港元或91.7%至截至二零一四年五月三十一日止五個月約100,000港元。該減少主要是由於由轉介代理成功向本集團介紹的客戶貸款數目及價值減少所致。

財務資料

(iii) 應收貸款個別減值撥備

我們就應收貸款減值的撥備由截至二零一三年五月三十一日止五個月約9,500,000港元減少至截至二零一四年五月三十一日止五個月的零港元。於二零一三年作出的撥備包括由訴訟引起的特殊撥備8,800,000港元。有關訴訟詳情，請參閱本招股章程「業務—法律訴訟程序及合規」一節及「附錄一—會計師報告」附註29—訴訟。

財務成本—淨額

財務成本由截至二零一三年五月三十一日止五個月約600,000港元增加約8,400,000港元或14.1倍至截至二零一四年五月三十一日止五個月約9,000,000港元。該增加主要是由於本集團因銀行及財務機構終止提供融資並將融資轉至按高於銀行及財務機構的利率收取融資利息的獨立第三方持牌貸款人而須支付較高的融資利息，以及未發生(i)已抵押銀行存款產生的匯兌收益約5,800,000港元；及(ii)來自己抵押銀行存款的利息收入約3,400,000港元所致。

利得稅開支

本集團的利得稅開支由截至二零一三年五月三十一日止五個月約2,800,000港元減少約18,000港元或0.6%至截至二零一四年五月三十一日止五個月約2,800,000港元。利得稅開支減少主要是由於已抵押銀行存款產生的匯兌收益由截至二零一三年五月三十一日止五個月約5,800,000港元減少至截至二零一四年五月三十一日止五個月的零港元，而毋須繳稅收入減少約1,000,000港元所致。

淨息差

我們貸款的淨息差由截至二零一三年五月三十一日止五個月約14.6%減少至截至二零一四年五月三十一日止五個月約11.9%。

物業一按貸款的淨息差由截至二零一三年五月三十一日止五個月約12.2%減少至截至二零一四年五月三十一日止五個月約9.7%。該減少主要是由於財務成本增幅按比例而言遠高於向客戶收取實際利率增幅所致。

物業二按貸款的淨息差由截至二零一三年五月三十一日止五個月約23.3%減少至截至二零一四年五月三十一日止五個月約18.7%。該減少主要是由於財務成本增幅按比例而言遠高於向客戶收取實際利率增幅所致。

財務資料

我們無抵押私人貸款的淨息差由截至二零一三年五月三十一日止五個月約26.4%減少至截至二零一四年五月三十一日止五個月約19.0%。該減少主要是由於財務成本增幅按比例而言遠高於向客戶收取實際利率增幅所致。

本集團借款利息於二零一四年有所增加，原因是我們自一間獨立第三方持牌貸款人取得新的貸款融資，而所收取的利率較銀行及財務機構所收取的利率為高所致。

溢利及全面收入總額以及利潤率

由於上文所述，我們於截至二零一四年五月三十一日止五個月錄得溢利及全面收入總額約11,900,000港元，較截至二零一三年五月三十一日止五個月約19,700,000港元減少約39.5%。我們的純利率由截至二零一三年五月三十一日止五個月約39.4%下降至截至二零一四年五月三十一日止五個月約28.8%。

截至二零一三年十二月三十一日止年度與截至二零一二年十二月三十一日止年度比較

收入

來自物業按揭貸款的整體利息收入由截至二零一二年十二月三十一日止年度約56,900,000港元增加約63,500,000港元或111.7%至截至二零一三年十二月三十一日止年度的約120,500,000港元。特別是，物業一按貸款的利息收入由截至二零一二年十二月三十一日止年度約31,100,000港元增加約46,300,000港元或148.9%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約77,400,000港元，而物業二按貸款的利息收入由截至二零一二年十二月三十一日止年度約25,800,000港元增加約17,300,000港元或66.8%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約43,100,000港元。整體而言，增加主要是由於截至二零一三年止財政年度的應收按揭貸款平均月底結餘較截至二零一二年止財政年度有所增加及物業按揭貸款實際利率的下降的綜合影響。

此外，來自無抵押私人貸款的利息收入由截至二零一二年十二月三十一日止年度約600,000港元增加約200,000港元或22.7%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約800,000港元。增加主要是由於向客戶提供較低利率，以致所提供私人貸款的價值有所增加。

我們應收按揭貸款總額的平均月底結餘由截至二零一二年十二月三十一日止年度約353,800,000港元增加約461,800,000港元或130.6%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約815,600,000港元。應收物業一按貸款的平均月底結餘由截至二零一二年十二月三十一日止年度約241,200,000港元大幅增加約381,600,000港元或158.2%至截至二零一三年十二月三

財務資料

十一日止年度約622,800,000港元。應收物業二按貸款的平均月底結餘亦由截至二零一二年十二月三十一日止年度約112,600,000港元大幅增加約80,200,000港元或71.2%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約192,800,000港元。增加的原因是由於本集團以較低利率提供貸款，以擴大我們的客戶基礎及增加在香港持牌貸款人行業的市場佔有率。

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年，物業一按貸款實際利率分別約為14.9%及12.5%，而物業二按貸款的實際利率分別約為24.3%及22.8%。該減少是由於本集團以較低利率提供貸款，以擴大我們的客戶基礎並提高在香港持牌放債行業的市場佔有率。

其他收入／(虧損)

我們於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得其他收入約2,100,000港元，而於截至二零一二年十二月三十一日止年度則錄得虧損約200,000港元，主要是由於轉介收入由截至二零一二年十二月三十一日止年度零港元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度約1,700,000港元。轉介收入增加是由於本集團於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度向另一名持牌貸款人作出四宗轉介所致。作出該等轉介是由於申請人要求貸款規模及利率以及條款與我們的內部信貸政策不相符所致。

行政開支

我們於截至二零一三年十二月三十一日止年度產生的行政開支約59,300,000港元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度產生的行政開支約28,500,000港元增加約30,700,000港元或107.7%。該增加主要是由於：

(i) 僱員福利開支

我們的僱員福利開支(主要包括員工薪金、佣金及花紅)由截至二零一二年十二月三十一日止年度約5,000,000港元增加約4,600,000港元或91.6%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約9,500,000港元。

員工薪金及花紅增加主要是由於：(i)因籌備上市而增加員工人數；(ii)銷售團隊佣金增加約53.8%(與貸款組合增長相符)；及(iii)因員工人數增加及獎勵員工的出色表現而令花紅增加約54.4%。

(ii) 法律及專業費用

我們的法律及專業費用由截至二零一二年十二月三十一日止年度約1,100,000港元增加約500,000港元或46.4%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約1,600,000港元。該增加

財務資料

是由於給予法律顧問處理相關按揭借貸及登記文件的法律成本及開支以及本集團處理一宗資產收回產生的法律成本及開支增加。

(iii) 銀行收費

我們的銀行收費由截至二零一二年十二月三十一日止年度約500,000港元增加約600,000港元或102.0%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約1,100,000港元。該增加是由於本集團於年內向一間銀行及財務機構提取以支持我們貸款業務的貸款價值增加而令銀行行政成本增加所致。

(iv) 轉介費用

我們的轉介費用由截至二零一二年十二月三十一日止年度約1,500,000港元增加約400,000港元或26.7%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約1,900,000港元。該增加是由於由轉介代理成功向本集團介紹的客戶貸款數目及價值增加所致。有關轉介安排詳情，請參閱本招股章程「業務－轉介代理」一節。

(v) 上市開支

我們的上市開支由截至二零一二年十二月三十一日止年度約零港元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度約7,000,000港元。於二零一二年並無產生該等開支，原因為我們於二零一三年才開始我們的上市程序。

(vi) 應收貸款的個別減值評估撥備

應收貸款的個別減值評估撥備由截至二零一二年十二月三十一日止年度約55,000港元增加至二零一三年十二月三十一日止年度約9,500,000港元。該增加主要是由於下文所載法律訴訟產生的特殊撥備約8,800,000港元。

於二零一四年七月，一名獨立第三方（「原告」）針對我們的客戶（「X先生」），作為第一被告）及環球信貸（作為第二被告）向香港高等法院原訟法庭提出申索，指稱本集團與X先生訂立按揭融資安排時並無真誠行事，因為本集團對X先生（而非環球信貸）存在詐騙原告的意圖實際上知悉或在法律上推定知悉及／或缺乏真誠。

該項法律訴訟與二零一三年四月一項交易有關，在該交易中，X先生以位於香港的一項物業及泊車位資產（「物業」）作一按（「按揭」）擔保向本集團取得貸款15,000,000港元。原告為

財務資料

X先生的現有債權人，並於二零一三年四月取得追討X先生債務的押記令。該押記令僅於簽立按揭協議日期後於土地註冊處登記。

原告尋求的損害賠償包括(其中包括)宣告按揭無效且不生效或頒令按揭作廢及撤銷按揭於土地註冊處的登記以及損害賠償。

於二零一三年十二月三十一日，對X先生的應收貸款及應收利息分別約為10,000,000港元及零港元。董事參考基於訴訟及X先生信用程度的按揭有效性，重新評估應收貸款及利息的可收回程度，並認為如無按揭，X先生將無法償還未償還款項。因此，董事認為於截至二零一三年十二月三十一日止年度的匯總全面收益表內確認對應收未償還貸款8,800,000港元作出的全數撥備屬審慎之舉。

有關訴訟詳情，請參閱本招股章程「業務－法律訴訟程序及合規」一節及「附錄一－會計師報告」附註29－訴訟。

(vii) 應收貸款的綜合減值評估撥備

應收貸款的綜合減值評估撥備由截至二零一二年十二月三十一日止年度約400,000港元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度約3,000,000港元。該增加主要是由於上文所載法律訴訟產生的特殊撥備所致。

有關訴訟詳情，請參閱本招股章程「業務－法律訴訟程序及合規」一節及「附錄一－會計師報告」附註29－訴訟。

(viii) 經收回資產的減值撥備

我們對經收回資產的減值撥備由截至二零一二年十二月三十一日止年度的零港元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度約3,800,000港元。該增加是由於收回一名拖欠還款借款人的物業減值所致。

財務資料

本集團分類為持作出售的經收回資產分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
經收回物業	—	21,161
減：減值撥備	—	(3,848)
	<u>—</u>	<u>(3,848)</u>
	<u>—</u>	<u>17,313</u>

由於一名物業二按貸款客戶自二零一二年三月二日起拖欠還款，我們已對該客戶採取法律行動以收回自二零一二年四月十一日起計的未償還金額，並於二零一二年十一月十五日成功收回已按揭物業。於收回日期有關該客戶貸款的未償還應收貸款及應收利息總額分別約為5,800,000港元及1,500,000港元。

於二零一三年二月五日，我們與一間銀行訂立一項協議，以接管該客戶的一按貸款，代價為13,900,000港元。已付代價及未償還二按貸款總額約為21,200,000港元。

於二零一四年一月七日，我們與一名獨立第三方訂立協議以出售物業，扣除法律及其他開支後代價淨額約為17,300,000港元。因此，於二零一三年十二月三十一日確認約3,800,000港元的減值撥備以反映該物業的可變現淨值。出售已於二零一四年二月二十日完成。

(ix) 經營租賃開支－土地及樓宇

我們與土地及樓宇有關的經營租賃開支由截至二零一二年十二月三十一日止年度約1,600,000港元增加約1,900,000港元或115.4%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約3,500,000港元。該增加是由於在二零一三年七月搬遷至較大的辦公室物業所致。

財務成本－淨額

財務成本由截至二零一二年十二月三十一日止年度約700,000港元增加約9,400,000港元或1,324.4%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約10,200,000港元。該增加主要是由於一間銀行、財務機構及一名持牌貸款人(全部均為獨立第三方)的有抵押貸款利息開支增加所致，部分已為人民幣計值的已抵押銀行存款的利息收入及匯兌收益所對銷。

財務資料

銀行及財務機構的有抵押貸款利息開支由截至二零一二年十二月三十一日止年度約4,800,000港元增至截至二零一三年十二月三十一日止年度約22,900,000港元。該增加主要是由於平均借款由截至二零一二年十二月三十一日止年度約128,100,000港元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度約514,600,000港元。此外，截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度的實際利率分別維持約3.7%及4.4%。

已抵押銀行存款產生的匯兌收益由截至二零一二年十二月三十一日止年度約800,000港元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度約6,400,000港元。該增加是由於以人民幣計值的已抵押銀行存款於截至二零一三年十二月三十一日止年度升值所致。

來自己抵押銀行存款的利息收入由截至二零一二年十二月三十一日止年度約3,200,000港元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度約6,400,000港元。該增加主要是由於平均每月已抵押銀行存款由截至二零一二年十二月三十一日止年度約126,100,000港元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度約216,300,000港元。

利得稅開支

本集團的利得稅開支由截至二零一二年十二月三十一日止年度約4,700,000港元增加約4,700,000港元或100.7%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約9,400,000港元。截至二零一三年十二月三十一日止年度的利得稅開支增加，乃因(i)我們的應課稅溢利增加；(ii)已抵押銀行存款匯兌收益的毋須課稅收入增加約5,600,000港元產生的稅務影響900,000港元；及(ii)不可扣稅上市開支7,000,000港元產生的稅務影響約1,200,000港元。

淨息差

我們貸款的淨息差由截至二零一二年十二月三十一日止年度約18.0%減少至截至二零一三年十二月三十一日止年度約13.7%。

物業一按貸款的淨息差由截至二零一二年十二月三十一日止年度約14.6%減少至截至二零一三年十二月三十一日止年度約11.3%，而物業二按貸款的淨息差則由截至二零一二年十二月三十一日止年度約24.3%減少至截至二零一三年十二月三十一日止年度約21.5%。該減少是由於(i)本集團以較低利率提供貸款，以擴大我們的客戶基礎並提高我們在香港持牌放債行業的市場佔有率；及(ii)我們的財務成本增加所致。

我們無抵押貸款的淨息差由截至二零一二年十二月三十一日止年度約30.4%減少至截至二零一三年十二月三十一日止年度約24.4%。該減少主要是由於向客戶提供較低利率。

財務資料

溢利及全面收入總額以及利潤率

由於上文所述，我們於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得溢利及全面收入總額約44,500,000港元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度約23,400,000港元增加約90.3%。我們的純利率由截至二零一二年十二月三十一日止年度約40.7%下降至截至二零一三年十二月三十一日止年度約36.7%。

截至二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一一年十二月三十一日止年度比較

收入

我們來自物業按揭貸款的整體利息收入由截至二零一一年十二月三十一日止年度約30,700,000港元增加約26,200,000港元或85.6%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約56,900,000港元。特別是，物業一按貸款的利息收入由截至二零一一年十二月三十一日止年度約17,700,000港元增加約13,300,000港元或75.2%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約31,100,000港元，而物業二按貸款的利息收入由截至二零一一年十二月三十一日止年度約12,900,000港元增加約12,900,000港元或99.8%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約25,800,000港元。增加主要是由於物業一按及二按貸款的價值增加所致。

此外，來自無抵押私人貸款的利息收入由截至二零一一年十二月三十一日止年度約500,000港元增加約100,000港元或21.9%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約600,000港元。增加主要是由於向客戶提供較低利率，以致所授出私人貸款價值有所增加。

由於市場對按揭貸款產品的需求不斷增加，故我們應收按揭貸款總額的平均月底結餘由截至二零一一年十二月三十一日止年度約169,500,000港元增加約184,300,000港元或108.7%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約353,800,000港元。應收物業一按貸款的平均月底結餘由截至二零一一年十二月三十一日止年度約102,000,000港元增加約139,200,000港元或136.5%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約241,200,000港元。應收物業二按貸款的平均月底結餘由截至二零一一年十二月三十一日止年度約67,500,000港元增加約45,100,000港元或66.8%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約112,600,000港元。該增加是由於本集團(尤其於電視廣告方面)加大市場推廣力度，以擴大我們的客戶基礎並提高我們在香港持牌放債行業的市場佔有率。

截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，物業一按貸款的實際利率由約18.0%降至14.9%。該減少是由於本集團以較低利率提供貸款，以擴大我們的客戶基礎並提高我們在香港持牌放債行業的市場佔有率，尤其是我們於二零一二年提供利率為10%或以下的貸款金額約為122,200,000港元，而二零一一年則約為42,400,000港元。然而，物業二按貸

財務資料

款的實際利率由截至二零一一年十二月三十一日止年度約19.5%增加至截至二零一二年十二月三十一日止年度約24.3%。該增加是由於金管局於二零一一年六月實施多項措施加強銀行住宅按揭放貸的風險管理，刺激了非銀行放貸的需求，因而讓本集團可提供利率較高的貸款。

其他收入／(虧損)

我們於截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得其他虧損約200,000港元，而於截至二零一一年十二月三十一日止年度則錄得其他收入約2,300,000港元。虧損主要是由於二零一二年並無產生匯兌收益所致。於二零一一年錄得的匯兌收益約2,100,000港元乃因換算以人民幣計值的非抵押銀行存款而產生。

行政開支

我們於截至二零一二年十二月三十一日止年度產生行政開支約28,500,000港元，較截至二零一一年十二月三十一日止年度行政開支約12,200,000港元增加約16,300,000港元或133.7%。該增加主要是由於：

(i) 僱員福利開支

我們的僱員福利開支(主要包括員工薪金、佣金及花紅)由截至二零一一年十二月三十一日止年度約2,600,000港元增加約2,400,000港元或93.5%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約5,000,000港元。

員工薪金及花紅增加主要是由於平均員工人數由截至二零一一年十二月三十一日止年度的9名增加至截至二零一二年十二月三十一日止年度的12名，及我們銷售團隊的已付佣金由截至二零一一年十二月三十一日止年度約800,000港元增加至截至二零一二年十二月三十一日止年度約2,000,000港元，與貸款組合增長相符。

(ii) 廣告及市場推廣開支

我們的廣告及市場推廣開支由截至二零一一年十二月三十一日止年度約4,800,000港元增加約10,400,000港元或217.4%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約15,200,000港元。該增加是由於貸款行業競爭加劇，導致我們增加在廣告及市場推廣(尤其是電視廣告等大眾媒體)的開支，以推廣我們的品牌、貸款產品及服務以及增加我們的市場佔有率。我們市場推廣活動的成效已在我們貸款業務的增長中反映。

財務資料

(iii) 法律及專業費用

我們的法律及專業費用由截至二零一一年十二月三十一日止年度約700,000港元增加約300,000港元或44.9%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約1,100,000港元。該增加是由於給予法律顧問處理相關按揭借貸及登記文件的法律費用及開支增加所致。

(iv) 轉介費用

我們的轉介費用由截至二零一一年十二月三十一日止年度約600,000港元增加約900,000港元或161.3%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約1,500,000港元。該增加是由於轉介代理應付的平均轉介費率上升以及向我們轉介的貸款價值增加。

(v) 其他開支

我們的其他開支由截至二零一一年十二月三十一日止年度約700,000港元增加約1,400,000港元或185.0%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約2,100,000港元。該增加是由於一般辦公室經營開支增加，主要與(i)公用事業及辦公室開支；(ii)土地查冊及估值開支；(iii)招聘開支；及(iv)酬酢開支有關。

財務成本－淨額

財務成本由截至二零一一年十二月三十一日止年度零港元增加至截至二零一二年十二月三十一日止年度約700,000港元。該增加主要是由於有抵押借款的利息開支增加，部分為已抵押銀行存款利息收入所對銷。

有抵押借款的利息開支由截至二零一一年十二月三十一日止年度的零港元增加至截至二零一二年十二月三十一日止年度約4,800,000港元。該增加主要是由於我們向銀行及財務機構(均為獨立第三方)借貸，旨在增加我們的貸款組合規模以增長業務。

來自已抵押銀行存款的利息收入由截至二零一一年十二月三十一日止年度的零港元增加至截至二零一二年十二月三十一日止年度約3,200,000港元。該銀行存款乃我們於二零一二年三月向一家獨立第三方銀行取得首筆銀行融資起作抵押。

利得稅開支

我們的利得稅開支由截至二零一一年十二月三十一日止年度約3,200,000港元增加約1,500,000港元或47.9%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約4,700,000港元。利得稅

財務資料

開支增加主要是由於(i)除利得稅前溢利由截至二零一一年十二月三十一日止年度約21,300,000港元增加至截至二零一二年十二月三十一日止年度約28,100,000港元；及(ii)截至二零一一年十二月三十一日止年度產生毋須課稅的匯兌收益2,100,000港元。

淨息差

我們貸款的淨息差由截至二零一一年十二月三十一日止年度約18.7%微降至截至二零一二年十二月三十一日止年度約18.0%。

物業一按貸款的淨息差由截至二零一一年十二月三十一日止年度約18.0%下降至截至二零一二年十二月三十一日止年度約14.6%。該減少主要是由於(i)本集團以較低的利率提供貸款，以擴大我們的客戶基礎並提高我們在香港持牌放債行業的市場佔有率及(ii)我們的財務成本增加所致。物業二按貸款淨息差由截至二零一一年十二月三十一日止年度約19.5%增加至截至二零一二年十二月三十一日止年度約24.3%。該增加是由於金管局於二零一一年六月實施多項措施加強銀行對住宅按揭放貸的風險管理，刺激了非銀行放貸的需求，進而讓本集團可提供利率較高的貸款。

我們無抵押貸款的淨息差由截至二零一一年十二月三十一日止年度約33.4%減少至截至二零一二年十二月三十一日止年度約30.4%。該減少主要是由於向客戶提供較低利率，以致授予私人貸款的價值有所增加。

溢利及全面收入總額以及利潤率

由於上文所述，我們於截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得溢利及全面收入總額約23,400,000港元，較截至二零一一年十二月三十一日止年度約18,100,000港元增加約29.3%。我們的淨利率由截至二零一一年十二月三十一日止年度約58.0%下降至截至二零一二年十二月三十一日止年度約40.7%。

財務資料

本集團財務狀況

下表呈列本集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日的匯總財務狀況表概況，乃摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告。

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	951	753	2,645	2,110
應收貸款	53,815	158,766	168,690	171,866
存款	—	3,499	1,104	—
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
非流動資產總值	54,766	163,018	172,439	173,976
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
流動資產				
應收貸款	143,493	513,784	596,538	443,294
應收利息	2,907	8,471	9,521	9,607
預付款項、按金及其他				
應收款項	3,262	5,809	1,124	2,865
經收回資產	—	—	17,313	—
已抵押銀行存款	—	285,667	—	—
現金及現金等價物	192,405	42,318	56,891	34,987
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
流動資產總值	342,067	856,049	681,387	490,753
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
資產總值	396,833	1,019,067	853,826	664,729
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益				
本公司權益持有人				
應佔資本及儲備				
合併資本	1,001	1,001	1,001	1,001
保留盈利				
— 擬派股息	—	—	80,000	—
— 其他	34,920	58,319	22,837	34,746
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
權益總額	35,921	59,320	103,838	35,747
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
負債				
流動負債				
應計費用及其他應付款項	632	3,577	10,742	9,036
應付稅項	1,525	1,393	5,768	8,587

財務資料

	於十二月三十一日		於五月三十一日	
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
銀行及其他借款	—	456,940	317,466	293,761
應付控股股東款項	358,755	497,837	416,012	317,598
負債總額	360,912	959,747	749,988	628,982
權益及負債總額	396,833	1,019,067	853,826	664,729
流動負債淨額	(18,845)	(103,698)	(68,601)	(138,229)
資產總值減流動負債	35,921	59,320	103,838	35,747

匯總財務狀況表的主要組成部分分析

應收貸款

我們的應收貸款主要來自本集團的貸款業務，大部分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。於往績記錄期內，我們的應收貸款由有抵押及無抵押應收貸款組成。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，應收貸款分別約為197,300,000港元、672,600,000港元、765,200,000港元及615,200,000港元。我們應收貸款(扣除減值撥備)的明細如下：

	於十二月三十一日				於五月三十一日			
	二零一一年		二零一二年		二零一三年		二零一四年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
貸款產品								
物業一按貸款	133,544	67.7	522,754	77.7	571,070	74.7	470,080	76.4
物業二按貸款	62,190	31.5	146,460	21.8	190,719	24.9	140,579	22.9
無抵押私人貸款	1,574	0.8	3,336	0.5	3,439	0.4	4,501	0.7
總計	197,308	100.0	672,550	100.0	765,228	100.0	615,160	100.0

財務資料

物業按揭貸款的應收貸款由二零一一年十二月三十一日約195,700,000港元大幅增加約473,500,000港元或241.9%至二零一二年十二月三十一日約669,200,000港元，乃因按揭貸款需求不斷增加所致。物業一按貸款的應收貸款由二零一一年十二月三十一日約133,500,000港元大幅增加約389,300,000港元或291.4%至二零一二年十二月三十一日約522,800,000港元，而物業二按貸款的應收貸款則由二零一一年十二月三十一日約62,200,000港元增加約84,300,000港元或135.5%至二零一二年十二月三十一日約146,500,000港元。該增加主要因為本集團在電視廣告及郵寄宣傳單張等市場推廣活動中作了更多市場推廣，以擴大我們的客戶基礎並提高我們在香港持牌放債行業的市場佔有率。無抵押私人貸款的應收貸款亦由二零一一年十二月三十一日約1,700,000港元增加約1,600,000港元或111.9%至二零一二年十二月三十一日約3,300,000港元。該增加主要因為本集團以較低利率提供無抵押私人貸款。

於二零一三年十二月三十一日，物業按揭的應收貸款約為761,800,000港元，較二零一二年十二月三十一日的結餘約669,200,000港元增加約92,600,000港元或13.8%。該增加主要是因持續擴展貸款業務導致按揭貸款的數目及價值增加所致。第一按揭貸款的應收貸款由二零一二年十二月三十一日約522,800,000港元增加約48,300,000港元或9.2%至二零一三年十二月三十一日約571,100,000港元，而第二按揭貸款的應收貸款則由二零一二年十二月三十一日約146,500,000港元增加約44,200,000港元或30.2%至二零一三年十二月三十一日約190,700,000港元。該增加乃因本集團向新客戶提供較低利率而進一步擴大我們的客戶基礎並提高在香港持牌放債行業市場佔有率的策略所致。本集團亦擬增加產品組合，增加利潤率一般較高的第二按揭貸款。

無抵押私人貸款的應收貸款由二零一二年十二月三十一日約3,300,000港元輕微增加約100,000港元或3.1%至二零一三年十二月三十一日約3,400,000港元。該增加主要是因為我們以較低利率提供無抵押私人貸款所致。

財務資料

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日的應收貸款分析如下：

	於十二月三十一日		於五月三十一日	
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
既無逾期亦無減值	197,132	661,856	672,085	589,237
尚未逾期但已共同減值	—	384	2,623	2,861
已逾期但尚未減值	176	10,694	93,143	25,923
已逾期並已共同減值	—	6	364	126
已個別減值應收貸款	345	400	9,833	9,833
	<u>197,653</u>	<u>673,340</u>	<u>778,048</u>	<u>627,980</u>

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，分別約197,100,000港元、661,900,000港元、672,100,000港元及589,200,000港元的應收貸款已悉數履行。

該等已逾期但尚未減值應收貸款的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		於五月三十一日	
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
0至30日	176	128	29,059	2,840
31至90日	—	9,837	65	6,022
超過90日	—	729	64,019	17,061
	<u>176</u>	<u>10,694</u>	<u>93,143</u>	<u>25,923</u>

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，約零港元、700,000港元、64,000,000港元及17,100,000港元的應收貸款均為逾期超過90日但尚未減值。應收貸款由截至二零一三年十二月三十一日止年度約64,000,000港元大幅減少至截至二零一四年五月三十一日止五個月的17,100,000港元，主要是由於總貸款規模為50,000,000港元的一名企業客戶延遲貸款續期所致。儘管貸款已於二零一三年八月到期，且客戶已表示有意將貸款續期，惟根據我們的貸款續期政策，由於並無償付最後一期利息，故不得續期。由於客戶於尋求續期前逾期付款，故所有貸款金額於截至二零一三年十二月三十一日止年度確認為已逾期超過90日但尚未減值。客戶的未償還逾期付款已於二零一四年一月全數清償，且該筆貸款已於隨後續期，導致本集團於二零一四年五月三十一日的已逾期但尚未減值應收貸款大幅減少。

財務資料

我們的信貸管理團隊定期監管該等貸款，以確保可收回該等應收貸款及相關應收利息。倘應收貸款逾期情況嚴重，則我們可能向該等客戶提出法律訴訟，並最終透過出售已抵押物業的方式強制執行貸款。因此，董事相信，只要已抵押物業價值仍超過該等應收貸款以及相關應收利息的價值，則毋須就該等貸款作出撥備。

於最後實際可行日期，本集團僅向五名客戶中的一名提出法律訴訟，而其佔於二零一四年五月三十一日超過90日的應收貸款約17,100,000港元。於最後實際可行日期，該等貸款的狀況概述如下：

個案	客戶類別	於二零一四年 五月三十一日 逾期90日以上 的應收貸款 (千港元)	於最後實際 可行日期的 抵押物業市值 (千港元)	於最後實際 可行日期的狀況
1	個人	14,000	21,500	法律行動－預期貸款將於二零一四年十二月十二日或前後全數收回 ^(附註)
2	個人	1,800	不適用	由於持續支付利息，故並無採取法律行動－已於二零一四年十月全數贖回貸款
3	個人	600	18,000	由於持續支付利息，故並無採取法律行動－於二零一四年八月將貸款續期及補足，並於二零一四年十月再次補足
4	個人	500	3,000	由於持續償還利息，故並無採取法律行動－於二零一四年六月將貸款續期
5	個人	161	不適用	並無採取法律行動－已於二零一四年六月全數贖回貸款
		17,061		

附註：於最後實際可行日期，預期貸款(及有關的應計利息)將於二零一四年十二月十二日或前後以售價21,000,000港元出售按揭物業完成時根據日期為二零一四年十月二十八日的買賣協議全數收回。該協議乃由本集團(i)於高等法院原訟法庭於二零一三年十一月二十五日發出指令向本集團授予按揭物業空置權後，及(ii)以承按人身份根據日期為二零一二年十二月十四日的按揭行使出售權而訂立。

財務資料

由於我們未能就已逾期超過90日的無抵押個人貸款行使任何抵押品，故將就該等貸款作出撥備。僅於抵押品公平值或現行市價不足以抵償應收貸款及相關利息的情況下，方會就應收按揭貸款作出撥備。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，分別約300,000港元、400,000港元、9,800,000港元及9,800,000港元的應收貸款已個別減值。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日的撥備金額分別約為300,000港元、400,000港元、11,000,000港元及10,400,000港元。該等金額與多名第三方客戶有關，而董事認為不大可能向其收回該等應收貸款。所有該等應收減值貸款的賬齡均超過90日。

本集團應收貸款個別減值的變動如下：

	於十二月三十一日		於五月三十一日	
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
於年／期初	345	345	400	9,833
應收貸款個別減值撥備	—	55	9,453	—
年內因無法收回而撇銷 的應收貸款	—	—	(20)	—
	345	400	9,833	9,833
於年／期末	345	400	9,833	9,833

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，分別作出約零港元、400,000港元、2,600,000港元及零港元的應收貸款共同減值評估。本集團透過綜合所有具有類似信貸風險特徵的應收貸款及應用過往減值率（採用最近三年內減值虧損佔截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止有關年度以及截至二零一四年五月三十一日止五個月應收貸款總額比例的平均值計算），對應收貸款進行共同評估。

財務資料

應收利息

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，應收利息分別約為2,900,000港元、8,500,000港元、9,500,000港元及9,600,000港元。

於報告期末的應收利息分析如下：

	於十二月三十一日		於五月三十一日	
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
既無逾期亦無減值	1,775	3,772	3,577	3,146
已逾期但尚未減值	1,132	4,699	5,944	6,461
應收減值利息總額	46	46	57	57
	2,953	8,517	9,578	9,664
應收減值利息：				
個別減值	(46)	(46)	(57)	(57)
綜合減值	—	—	—	—
	2,907	8,471	9,521	9,607

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，分別約1,800,000港元、3,800,000港元、3,600,000港元及3,100,000港元的應收利息獲悉數履行。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，已逾期但尚未減值的應收利息分別約為1,100,000港元、4,700,000港元、5,900,000港元及6,500,000港元。該等款項涉及多名無近期拖欠記錄的第三方客戶。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大改變，故董事認為毋須就該等結餘就個別貸款作減值撥備。各項已逾期本金及／或利息仍然以分別按現行市價計算的抵押品公平值悉數抵押。因此，該等結餘仍被視為可全數收回。

財務資料

該等應收利息的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		於五月三十一日	
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
0至30日	304	2,219	1,277	1,392
31至90日	146	975	1,982	1,886
超過90日	682	1,505	2,685	3,183
	1,132	4,699	5,944	6,461
	1,132	4,699	5,944	6,461

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，分別約46,000港元、46,000港元、57,000港元及57,000港元的應收利息已減值。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，減值撥備金額分別為46,000港元、46,000港元、57,000港元及57,000港元。該等金額與多名第三方客戶有關，而董事認為不大可能向其收回該等應收利息。所有該等應收減值利息的賬齡均超過90日。

於往績記錄期內，客戶償還其貸款的所有到期及／或逾期利息及貸款到期時後，我們已續訂多宗客戶貸款。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，10個、10個、20個及17個活躍貸款賬戶的未償還、已續期貸款本金總額金額分別約為51,600,000港元、15,200,000港元、124,700,000港元及34,500,000港元。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，經利息逾期的未償還已續期應收貸款包括4個、2個、4個及零個活躍貸款賬戶，金額分別約為4,400,000港元、4,500,000港元、55,600,000港元及零港元。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，相應的應收逾期利息分別約為100,000港元、400,000港元、2,900,000港元及零港元。客戶與本集團已協定清償往績記錄期內的應收逾期貸款及應收逾期利息。

財務資料

下表載列過往利息逾期的已續期貸款本金的賬齡分析：

	於十二月三十一日		於五月三十一日	
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
少於1年	—	4,000	4,400	—
1至2年	4,416	—	51,200	—
2至3年	—	542	—	—
3年以上	—	—	—	—
	4,416	4,542	55,600	—
	4,416	4,542	55,600	—

預付款項、按金及其他應收款項

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，我們的預付款項、按金及其他應收款項分別約為3,300,000港元、9,300,000港元、2,200,000港元及2,900,000港元。我們的預付款項、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。預付款項、按金及其他應收款項於二零一一年至二零一二年增加主要是由於廣告開支預付款項及已抵押存款應收利息增加所致。預付款項、按金及其他應收款項於二零一二年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日減少主要是由於(i)廣告開支預付款項；(ii)本集團支付辦公室物業的銀行擔保；及(iii)已抵押存款應收利息減少所致。

經收回資產

於二零一一年、二零一二年、二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，我們的經收回資產分別約為零港元、零港元、17,300,000港元及零港元。經收回資產於二零一三年是由於一名二按貸款客戶拖欠還款而針對該客戶提出法律訴訟追討款項並最終收回該按揭物業所致。經收回資產的進一步詳情已於本招股章程「附錄一—會計師報告」附註15中披露。

財務資料

已抵押銀行存款

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，我們的已抵押銀行存款分別約為零港元、285,700,000港元、零港元及零港元。我們的已抵押銀行存款主要為人民幣存款。該等已抵押銀行存款乃就若干銀行融資而抵押作為抵押品，並以人民幣持有，藉以博取人民幣匯率升值。董事預計本集團於上市後不會持有任何類似性質的人民幣或其他外幣存款以博取該貨幣的升值。我們的已抵押銀行存款於二零一二年三月開始並於二零一三年十月終止。

現金及現金等價物

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，我們的現金及現金等價物分別約為192,400,000港元、42,300,000港元、56,900,000港元及35,000,000港元。現金及現金等價物於二零一一年至二零一二年減少主要由於經營業務所用現金淨額增加所致，部分為融資業務產生的現金淨額增加所對銷。現金及現金等價物於二零一二年至二零一三年增加，主要是由於經營業務所用現金淨額大幅減少。

銀行及其他借款

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們的銀行及其他借款分別約為零港元及456,900,000港元。該增加乃因於二零一二年六月開始銀行借款所致。

我們的銀行及其他借款由二零一二年十二月三十一日約456,900,000港元減少至二零一三年十二月三十一日約317,500,000港元，由於償還截至二零一三年十二月三十一日止年度的銀行及其他借款約139,400,000港元所致。

我們的銀行及其他借款由二零一三年十二月三十一日約317,500,000港元減少至二零一四年五月三十一日約293,800,000港元，由於償還截至二零一四年五月三十一日止五個月的銀行及其他借款約23,700,000港元所致。

財務資料

主要財務比率

下表載列本集團於往績記錄期內的主要財務比率：

	於十二月三十一日		於五月三十一日	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
流動比率 (附註1)	0.95	0.89	0.91	0.78
資產負債比率1 (附註2)	4.63	10.57	6.52	16.12
資產負債比率2 (附註3)	不適用	0.23	0.50	0.73
				截至
				五月三十一日
				止五個月
				二零一四年
				截至十二月三十一日止年度
				二零一一年
				二零一二年
				二零一三年
資產回報率 (附註4)	4.6%	2.3%	5.2%	不適用
股本回報率 (附註5)	50.4%	39.4%	42.9%	不適用
利息覆蓋率 (附註6)	不適用	19.5	4.3	2.6

附註：

1. 流動比率按相關年／期結日的流動資產除以流動負債計算。
2. 資產負債比率1按相關年／期結日的債務淨額另加控股股東墊款除以權益總額計算。債務淨額按借款總額(包括「銀行及其他借款」)減已抵押銀行存款以及現金及現金等價物計算。
3. 資產負債比率2按債務淨額除以權益總額另加控股股東墊款總額計算。
4. 資產回報率按年內溢利除以相關年結日的資產總值計算。
5. 股本回報率按年內溢利除以相關年結日的權益總額計算。
6. 利息覆蓋率按除利息及稅項前溢利除以相關年／期結日的財務成本淨額(即銀行及其他借款利息減已抵押銀行存款利息收入)計算。

流動比率

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，本集團的流動比率分別約為0.95、0.89、0.91及0.78。

財務資料

我們的流動比率由二零一一年十二月三十一日約0.95下降至二零一二年十二月三十一日約0.89，原因是年內的流動負債增幅比例較流動資產增幅為高所致。於二零一二年十二月三十一日的流動資產約856,000,000港元較二零一一年十二月三十一日的流動資產約342,100,000港元增加約150.3%，而於二零一二年十二月三十一日的流動負債約959,700,000港元較二零一一年十二月三十一日的流動負債約360,900,000港元增加約165.9%。流動資產增加主要是由於應收貸款及已抵押銀行存款增加所致，部分為現金及現金等價物減少所對銷。流動負債增加是由於銀行及其他借款以及應付控股股東款項增加所致。

我們的流動比率由二零一二年十二月三十一日約0.89上升至二零一三年十二月三十一日約0.91，原因是流動資產由二零一二年十二月三十一日約856,000,000港元減少約20.4%至二零一三年十二月三十一日約681,400,000港元，而流動負債則由二零一二年十二月三十一日約959,700,000港元減少約21.9%至二零一三年十二月三十一日約750,000,000港元。流動資產減少主要是由於已抵押銀行存款減少所致，而流動負債減少主要是由於銀行及其他借款減少所致。

我們的流動比率由二零一三年十二月三十一日約0.91下降至二零一四年五月三十一日約0.78，原因是流動資產由二零一三年十二月三十一日約681,400,000港元減少約28.0%至二零一四年五月三十一日約490,800,000港元，而流動負債則由二零一三年十二月三十一日約750,000,000港元減少約16.1%至二零一四年五月三十一日約629,000,000港元。流動資產減少主要是由於(i)應收貸款；(ii)經收回資產；及(iii)現金及現金等價物減少所致；而流動負債減少則主要是由於銀行及其他借款以及應付控股股東款項減少所致。

資產負債比率

自本集團業務開展以來，本集團已獲取控股股東墊款，為我們的業務增長及發展提供資金。此外，自二零一二年六月起，為進一步擴充本集團業務，我們從一家銀行、財務機構及一家持牌貸款人獲得額外外部融資。該等外部融資令我們於往績記錄期內的債務淨額大幅增加，因而導致我們的資產負債比率出現波動。

資產負債比率¹

本集團的資產負債比率¹乃按債務淨額另加控股股東墊款除以權益總額計算，於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日分別約為4.63、10.57及6.52。資產負債比率¹由二零一一年十二月三十一日約4.63增加至二零一二年十二月三十一日約10.57，主要是由於在二零一二年六月開始進行外部融資及控股股東墊款導致債務淨額增加所致。資產負

財務資料

債比率1由二零一二年十二月三十一日約10.57下降至二零一三年十二月三十一日約6.52乃主要由於截至二零一三年十二月三十一日止年度本集團的保留盈利增加44,500,000港元導致我們的權益總額增加所致。

本集團的資產負債比率1由二零一三年十二月三十一日約6.52增加至二零一四年五月三十一日約16.12乃主要由於我們於截至二零一三年十二月三十一日止年度向控股股東支付股息80,000,000港元導致我們的權益總額減少所致。

資產負債比率2

本集團的資產負債比率2按債務淨額除以權益總額另加來自我們控股股東墊款計算，於二零一一年十二月三十一日屬現金淨額狀況，以及於二零一二年及二零一三年十二月三十一日分別約為0.23及0.50。資產負債比率2由二零一一年十二月三十一日的現金淨額狀況增加至二零一三年十二月三十一日約0.50乃主要由於二零一二年六月開始進行外部融資導致現金淨額轉變至債務淨額狀況，並為本集團截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的保留盈利增加對銷所致。

本集團的資產負債比率2由二零一三年十二月三十一日約0.50增加至二零一四年五月三十一日約0.73乃主要由於我們於截至二零一三年十二月三十一日止年度向控股股東支付股息80,000,000港元導致權益總額減少所致。

資產回報率

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年，本集團的資產回報率分別約為4.6%、2.3%及5.2%。

資產回報率由截至二零一一年十二月三十一日止年度約4.6%下跌至截至二零一二年十二月三十一日止年度約2.3%，主要是因資產總值增加約156.8%而本公司權益擁有人應佔年內溢利及全面收入總額增加約29.3%所致。

資產回報率由截至二零一二年十二月三十一日止年度約2.3%上升至截至二零一三年十二月三十一日止年度約5.2%，主要是因本公司權益持有人應佔年內溢利及全面收入總額增加約90.3%而資產總值減少約16.2%所致。

股本回報率

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年，本集團的股本回報率分別約為50.4%、39.4%及42.9%。

財務資料

股本回報率由截至二零一一年十二月三十一日止年度約50.4%下跌至截至二零一二年十二月三十一日止年度約39.4%，主要是由於權益總額增加約65.1%而本公司權益持有人應佔年內溢利及全面收入總額增加約29.3%所致。

股本回報率由截至二零一二年十二月三十一日止年度約39.4%上升至截至二零一三年十二月三十一日止年度約42.9%，主要是由於權益總額增加約75.0%而本公司權益持有人應佔年內溢利及全面收入總額大幅增加約90.3%所致。

利息覆蓋率

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年，本集團的利息覆蓋率分別約為19.5倍及4.3倍。鑒於截至二零一一年十二月三十一日止年度並無產生利息開支，故無法計算二零一一年的利息覆蓋率。利息覆蓋率由截至二零一二年十二月三十一日止年度約19.5下跌至截至二零一三年十二月三十一日止年度約4.3，主要是由於截至二零一三年十二月三十一日止年度的除稅及淨利息開支前溢利增加約137.9%，而同期的淨利息開支增加約9.9倍。

截至二零一三年及二零一四年五月三十一日止五個月，本集團的利息覆蓋率分別約為4.4倍及2.6倍。有關下跌主要是由於本集團的除利息及稅項前溢利由截至二零一三年五月三十一日止五個月約22,500,000港元減少至截至二零一四年五月三十一日止五個月約14,700,000港元所致。

流動資金及資本來源

於往績記錄期內，本集團主要透過保留盈利、我們的控股股東作出的墊款、來自一間銀行、財務機構及一名持牌貸款人(全部均為獨立第三方)的貸款為經營及資本需求提供資金。

根據我們目前及預計的經營狀況，除非出現不可預見的市況，否則我們將透過我們的保留盈利及股本、股份發售所得款項淨額及來自獨立第三方持牌貸款人的貸款為上市後的日後經營及資本需求提供資金。然而，我們預計於短期內，我們的業務不會透過銀行、財務機構或控股股東墊款提供資金。我們近期並無任何重大資本開支承擔。

財務資料

本集團的現金流量

下表載列本集團於往績記錄期內的匯總現金流量表簡明概要。該匯總現金流量表概要乃摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告，須與其中所載整份財務資料（包括相關附註）一併閱覽。

	截至			截至	
	十二月三十一日止年度			五月三十一日止五個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審計)	
經營業務(所用)／所產生					
現金淨額	(35,761)	(463,626)	(53,283)	(81,857)	180,329
投資業務所產生／(所用)					
現金淨額	101	(63)	(2,866)	(38)	(114)
融資業務所產生／(所用)					
現金淨額	209,680	313,602	70,722	74,835	(202,119)
現金及現金等價物					
增加／(減少)淨額	174,020	(150,087)	14,573	(7,060)	(21,904)
年／期初現金及現金等價物	18,385	192,405	42,318	42,318	56,891
年／期末現金及現金等價物	192,405	42,318	56,891	35,258	34,987

經營業務(所用)／所產生現金淨額

本集團主要自貸款收取的利息收入及客戶償還貸款獲得經營現金流入。我們的經營所用現金流出主要用於擴大我們的貸款組合。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度，本集團錄得經營現金流出，此乃由於根據相關會計準則入賬為我們貸款業務提供資金的銀行及其他借款以及我們控股股東的墊款列為融資業務中的現金流入，而授予我們客戶的物業按揭貸款則入賬列為經營業務中的現金流出。截至二零一四年五月三十一日止五個月，由於我們的按揭貸款組合價值總額減少，故本集團錄得經營活動所得現金流量約180,300,000港元。於上市後，我們的未來營運將透過我們的保留盈利及股本、股份發售所得款項淨額、來自獨立第三方持牌貸款人的貸款提供資金。因此，如本集團透過動用來自一間銀行、財務機構及一名持牌貸款人（均為獨立第三方）的貸款所得資金擴大我們的貸款業務價值，我們將會錄得經營活動所用現金淨額（假設其他變數維持不變）。然而，我們預計於短期內，我們的業務不會透過銀行、財務機構或控股股東墊款提供資金。

財務資料

我們的經營業務所用現金淨額由截至二零一一年十二月三十一日止年度約35,800,000港元增加至截至二零一二年十二月三十一日止年度約463,600,000港元，此乃主要由於擴充我們的貸款業務以及我們的貸款組合導致經營業務所用現金增加所致。

我們經營所用現金淨額由截至二零一二年十二月三十一日止年度約463,600,000港元減少至截至二零一三年十二月三十一日止年度約53,300,000港元，此乃主要由於經營所用現金減少所致。經營所用現金減少乃主要由於我們的總應收貸款增長率由約240.7%下跌至15.5%。我們於截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得較高年度增長乃由於我們增加市場推廣活動以提升本集團形像。

我們於截至二零一三年五月三十一日止五個月錄得經營業務所用現金淨額約81,900,000港元，而我們於截至二零一四年五月三十一日止五個月則錄得經營業務所得現金淨額約180,300,000港元。該變動乃主要由於(i)由截至二零一三年五月三十一日止五個月的經營業務所用現金約107,100,000港元變為截至二零一四年五月三十一日止五個月的經營業務所得現金約130,800,000港元，此乃主要由於大量貸款於二零一四年獲贖回導致我們的按揭貸款組合總值減少；及(ii)出售經收回資產的所得款項約17,300,000港元所致。有關進一步詳情，請參閱招股章程本節「於二零一四年的發展」一段。

投資業務所產生／(所用)現金淨額

於往績記錄期內，本集團主要自己收銀行利息獲得投資業務現金流入。投資業務所用現金流出主要用於購買物業、廠房及設備。

我們於截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得投資業務所產生現金淨額約100,000港元，而我們於截至二零一二年十二月三十一日止年度則錄得投資業務所用現金淨額約63,000港元。來自投資業務的現金流量減少乃主要由於增加購買物業、廠房及設備所致，而其部分為已收銀行利息所對銷。購買物業、廠房及設備增加乃主要由於我們擴充貸款業務導致購買辦公室設備所致。

我們的投資業務所用現金淨額由截至二零一二年十二月三十一日止年度約63,000港元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度約2,900,000港元，此乃主要由於我們的業務及營運搬遷至面積較大的辦公室物業而須就裝修以及購買傢具及裝置、電腦及辦公室設備作出龐大投資，導致購買物業、廠房及設備增加。

我們投資業務所用現金淨額由截至二零一三年五月三十一日止五個月約38,000港元增加至截至二零一四年五月三十一日止五個月約100,000港元，增加乃主要由於增加購買辦公室設備所致。

財務資料

融資業務所產生／(所用)現金淨額

我們融資業務所用現金流出乃主要來自與償還銀行及其他借款以及已抵押銀行的存款增加相關，而我們融資業務所產生現金乃主要來自新增銀行及其他借款的所得款項以及已收銀行利息。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年，我們融資業務所產生的現金淨額分別約為209,700,000港元、313,600,000港元及70,700,000港元。截至二零一四年五月三十一日止五個月，我們融資業務所用現金淨額約為202,100,000港元。

我們融資業務所產生現金淨額由截至二零一一年十二月三十一日止年度約209,700,000港元增加至截至二零一二年十二月三十一日止年度約313,600,000港元，此乃主要由於來自銀行及其他借款的所得款項增加所致，而其部分為已抵押銀行存款增加所對銷。銀行及其他借款的所得款項增加乃主要由於我們的貸款業務及貸款組合擴充所致。

我們融資業務所產生現金淨額由截至二零一二年十二月三十一日止年度約313,600,000港元減少至截至二零一三年十二月三十一日止年度約70,700,000港元，此乃主要由於(i)銀行及其他借款還款增加；(ii)銀行及其他借款所得款項減少；(iii)已抵押銀行存款減少；及(iv)應付控股股東款項減少所致。來自銀行及其他借款的所得款項減少以及銀行及其他借款還款增加乃主要由於我們的貸款組合增長率放慢所致。

我們於截至二零一三年五月三十一日止五個月錄得融資業務所產生現金淨額約74,800,000港元，而我們於截至二零一四年五月三十一日止五個月則錄得融資業務所用現金淨額約202,100,000港元。該等變動乃主要由於(i)銀行及其他借款的還款增加；及(ii)向控股股東支付的股息增加，而兩者均已部分為來自銀行及其他借款所得款項增加所對銷。銀行及其他借款還款增加乃主要由於融資終止後向銀行償還銀行及其他借款。

控股股東提供的所有墊款將於上市前透過資本化方式清償。

財務資料

流動資產淨值及負債淨額

下表載列本集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日、二零一四年五月三十一日及二零一四年九月三十日的流動資產及負債。

	於十二月三十一日			於	於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
					(未經審計)
流動資產					
應收貸款	143,493	513,784	596,538	443,294	507,270
應收利息	2,907	8,471	9,521	9,607	8,307
預付款項、按金及 其他應收款項	3,262	5,809	1,124	2,865	2,316
經收回資產	—	—	17,313	—	—
已抵押銀行存款	—	285,667	—	—	—
現金及現金等價物	192,405	42,318	56,891	34,987	111,618
流動資產總值	<u>342,067</u>	<u>856,049</u>	<u>681,387</u>	<u>490,753</u>	<u>629,511</u>
					(未經審計)
流動負債					
應計費用及其他應付款項	632	3,577	10,742	9,036	6,791
應付稅項	1,525	1,393	5,768	8,587	11,388
銀行及其他借款	—	456,940	317,466	293,761	297,399
應付控股股東款項	358,755	497,837	416,012	317,598	445,557
流動負債總額	<u>360,912</u>	<u>959,747</u>	<u>749,988</u>	<u>628,982</u>	<u>761,135</u>
流動負債淨額	<u>(18,845)</u>	<u>(103,698)</u>	<u>(68,601)</u>	<u>(138,229)</u>	<u>(131,624)</u>

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，本集團分別錄得流動負債淨額約18,800,000港元、103,700,000港元、68,600,000港元及138,200,000港元。

財務資料

我們的流動負債淨額由二零一一年十二月三十一日約18,800,000港元增加至二零一二年十二月三十一日約103,700,000港元。流動負債淨額增加是因(i)銀行及其他借款增加；(ii)應付控股股東款項增加；及(iii)現金及現金等價物減少(部分為應收貸款及已抵押銀行存款增加所對銷)所致。

我們的流動負債淨額由二零一二年十二月三十一日約103,700,000港元減少至二零一三年十二月三十一日約68,600,000港元。流動負債淨額減少主要是因流動資產總值減少約174,700,000港元而流動負債總額則減少約209,800,000港元所致。流動資產總值減少主要因已抵押銀行存款減少所致。流動負債總額減少主要由於銀行及其他借款以及應付控股股東款項減少。

我們的流動負債淨額由二零一三年十二月三十一日的約68,600,000港元增加至二零一四年五月三十一日約138,200,000港元。該增加主要是因為於二零一四年五月三十一日流動資產減少約190,600,000港元及流動負債減少約121,000,000港元。

債務

下表載列於往績記錄期內及於二零一四年九月三十日的銀行及其他借款以及應付控股股東款項的詳情：

	於十二月三十一日		於		於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
					(未經審計)
銀行及其他借款					
銀行借款	—	456,940	278,767	—	—
其他借款	—	—	38,699	293,761	297,399
	—	456,940	317,466	293,761	297,399
應付控股股東款項	358,755	497,837	416,012	317,598	445,557
	358,755	954,777	733,478	611,359	445,557
	358,755	954,777	733,478	611,359	445,557

於往績記錄期內，我們的銀行及其他借款指我們來自一間銀行、財務機構及一名持牌貸款人的借款。

財務資料

本集團動用的銀行及其他借款於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日及二零一四年九月三十日分別約為零港元、456,900,000港元、317,500,000港元、293,800,000港元及297,400,000港元。

我們的銀行借款須按要求償還，並以下列項目作抵押：(i)於二零一二年及二零一三年十二月三十一日分別約為285,700,000港元及零港元的短期已抵押銀行存款；(ii)環球信貸唯一董事持有的一項物業；(iii)經選定抵押予環球信貸作為向其客戶授出貸款的抵押物業，該等經選定物業的公平值於二零一二年及二零一三年十二月三十一日分別約為239,900,000港元及143,800,000港元；及(iv)環球信貸唯一董事的個人擔保。於截至二零一四年五月三十一日止期間，所有銀行借款已經償還。

我們的其他借款須按要求償還並以下列項目作抵押：(i)經選定抵押予環球信貸作為向其客戶授出貸款的抵押物業，該等經選定物業的公平值於二零一三年十二月三十一日及二零一四年五月三十一日分別約為109,700,000港元及897,900,000港元；及(ii)環球信貸唯一董事的個人擔保。該項個人擔保將於上市前解除，有關詳情載於本節「提供予本集團的擔保」分段內。於往績記錄期內，概無獲要求我們償還銀行及其他借款。

經考慮我們與持牌貸款人的關係、其過往的貸款做法，以及我們其他借款的現有條款後，董事認為，我們的其他借款被要求償還的風險微乎其微。

我們的借貸融資並無受到有關財務比率要求的任何契諾或限制本集團進行額外債務或股本融資的任何重大契諾所規限。於最後實際可行日期，我們未動用的可供提取借款融資約為178,000,000港元。

應付控股股東款項於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日、二零一四年五月三十一日及二零一四年九月三十日分別約為358,800,000港元、497,800,000港元、416,000,000港元、317,600,000港元及445,600,000港元。控股股東提供的所有墊款將於上市前以資本化方式償付，有關詳情載於本招股章程「歷史、發展及公司架構」一節。

除以上所述或於本招股章程另作披露以及集團內公司間負債外，於二零一四年五月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及發行在外或同意將予發行的任何借貸資本、有期貸款、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、押記、租購承擔、擔保或其他重大或有負債。

上市規則披露規定

我們的董事確認，於最後實際可行日期，彼等並不知悉可能導致須根據上市規則第13.13至13.19條作出披露的任何情況。

財務資料

關聯方交易

就本招股章程所載的關聯方交易而言，董事認為，該等交易按正常商業條款進行。有關關聯方交易的分析，除本招股章程其他部分詳列的交易外，請參閱本招股章程附錄一所載的會計師報告。

資產負債表外交易

本集團於往績記錄期內並無訂立任何重大資產負債表外交易或安排。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的盈利預測

截至二零一四年十二月三十一日止年度

本公司權益持有人應佔預測綜合溢利^(附註1) 不少於30,000,000港元

未經審計備考預測每股盈利^(附註2) 不少於0.075港元

預測市盈率^(附註3) 19.3倍

附註：

- (1) 編製盈利預測的基準及假設載於本招股章程附錄三。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔預測綜合溢利乃基於本集團截至二零一四年五月三十一日止五個月的經審計匯總業績、基於截至二零一四年九月三十日止四個月管理賬目的本集團未經審計匯總業績及截至二零一四年十二月三十一日止餘下三個月的本集團綜合業績預測。編製預測所依據的會計政策，在所有重大方面與會計師報告(全文載於本招股章程附錄一)附註4所載本集團目前所採納者一致。
- (2) 截至二零一四年十二月三十一日止年度的未經審計備考預測每股盈利，乃按截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔預測綜合溢利及於整個期間400,000,000股已發行股份為基準計算，並假設股份發售已於二零一四年一月一日完成。該計算方法並無計及根據購股權計劃將授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份或本公司根據一般授權或購回授權可能配發及發行或購回的任何股份。
- (3) 備考預測市盈率乃按截至二零一四年十二月三十一日止財政年度備考估計每股盈利及估計發售價範圍的中位數計算。

股息及可分派儲備

股息及股息政策

截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年五月三十一日止五個月，本集團並無宣派任何股息。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團自其可分派溢利中宣派股息80,000,000港元，該股息已於最後實際可行日期前悉數派付。

於股份發售完成後，股東僅於董事會宣派股息時方有權收取股息。董事會所宣派股息的支付及金額將視乎本集團的(a)整體經營業績；(b)財務狀況；(c)資本需求；(d)股東權益；(e)未來前景；及(f)董事會視為相關的其他因素而定。

在上述因素的規限下，我們目前擬派付的股息總額將不少於上市後兩年(為免生疑慮，即由截至二零一四年十二月三十一日止年度開始)每年純利的30%。然而，我們無法向股東保證，我們將能於每年或任何年度宣派或分派任何金額的股息。股息的宣派及派付以及金額須受本公司組織章程文件及公司法規限，包括(其中包括)股東批准。過去的股息分派紀錄不可用作釐定日後我們可能宣派或派付股息水平的參考或基準。

可分派儲備

於二零一四年五月三十一日，我們並無任何可供分派予股東的可分派儲備。

估計上市開支

上市開支主要為就我們的股份發售向專業人士支付的費用。上市開支總額估計約為24,000,000港元，其中約8,700,000港元將於上市完成後於股份溢價賬扣除。上市開支中約9,000,000港元已於往績記錄期內的匯總全面收益表中確認為開支。其餘的估計上市開支約6,300,000港元將於二零一四年六月一日至二零一四年十二月三十一日期間的匯總全面收益表中確認為開支。

財務資料

營運資金

經作出審慎周詳查詢並經考慮本集團的以下後：

- 截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一四年五月三十一日止五個月，本集團溢利及全面收入總額分別約18,100,000港元、23,400,000港元、44,500,000港元及11,900,000港元；
- 於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及於二零一四年五月三十一日，現金及現金等價物分別約為192,400,000港元、42,300,000港元、56,900,000港元及35,000,000港元；
- 於最後實際可行日期，來自獨立第三方持牌貸款人的未動用借款融資約為178,000,000港元；及
- 本集團將從股份發售（假設股份發售價為每股股份1.45港元（即建議股份發售價範圍每股股份1.30港元至1.60港元的中位數））收取的估計所得款項淨額約為121,000,000港元，

董事認為且獨家保薦人贊同，本集團擁有足夠的營運資金應付自本招股章程日期起計至少未來十二個月的現有需求。

提供予本集團的擔保

於最後實際可行日期，我們有一項由獨立第三方持牌貸款人於往績記錄期提供的未償還貸款融資，該貸款融資包括500,000,000港元的循環有期貸款融資，並以客戶為獲取應收貸款而押記或按揭予本公司的物業的次押記／轉按及王女士的個人擔保作抵押。

王女士提供的個人擔保將於上市前獲獨立第三方持牌貸款人解除／免除，並將以本公司及／或其附屬公司（如適用）的公司擔保所取代。

未經審計備考經調整有形資產淨值

根據上市規則第4.29條編製的以下本集團未經審計備考經調整有形資產淨值報表僅供說明之用，載於下文旨在說明股份發售對截至二零一四年五月三十一日本公司權益持有人應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如股份發售已於二零一三年十二月三十一日進行。

財務資料

編製本未經審計備考經調整有形資產淨值報表僅供說明之用，且鑒於其假設性質，未必能真實反映本集團於二零一四年五月三十一日或股份發售後任何未來日期的匯總有形資產淨值。未經審計備考經調整有形資產淨值報表乃根據會計師報告(其文本載於本招股章程附錄一)所載本集團於二零一四年五月三十一日的經審計匯總有形資產淨值編製，並經作出下述調整。未經審計備考經調整有形資產淨值報表並不構成會計師報告的一部分。

	於二零一四年 五月三十一日 本公司	資本化 應付控股 股東款項 的影響	股份發售 估計所得 款項淨額	於二零一四年 五月三十一日 本公司	未經審計 備考 經調整每股 有形資產淨值
	權益持有人 應佔本集團 經審計匯總 有形資產淨值 <small>(附註1)</small>	應付控股 股東款項 的影響 <small>(附註2)</small>	估計所得 款項淨額 <small>(附註3)</small>	權益持有人 應佔未經 審計備考 經調整匯總 有形資產淨值 <small>(附註4)</small>	未經審計 備考 經調整每股 有形資產淨值 <small>(附註4)</small>
	千港元	千港元	千港元	千港元	港元
根據發售價每股股份					
1.30港元計算	35,747	390,000	115,637	541,384	1.35
根據發售價每股股份					
1.60港元計算	35,747	390,000	144,737	570,484	1.43

附註：

- (1) 於二零一四年五月三十一日本公司權益持有人應佔經審計匯總有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一 所載會計師報告，並根據於二零一四年五月三十一日本公司權益持有人應佔本集團經審計匯總資產淨值 35,747,000港元計算。
- (2) 作為重組一部分及如本招股章程「歷史、發展及公司架構」一節所述，應付控股股東款項總額約 390,000,000港元已於二零一四年十一月二十四日資本化。
- (3) 股份發售估計所得款項淨額乃基於指示性發售價範圍每股股份1.30港元至1.60港元計算，經扣除本公司應 付的估計包銷費用及其他相關開支(不包括於二零一四年五月三十一日前入賬的上市開支約9,005,000港 元)，並無計及因根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份或本公司分別根據一般授權 及購回授權可能授出及發行或購回的任何股份。
- (4) 未經審計備考每股有形資產淨值乃經作出以上各段所述調整後，假設股份發售已於二零一四年五月三十 一日完成後400,000,000股已發行股份為基準計算，惟並無計及因根據購股權計劃授出的購股權獲行使而 可能發行的任何股份或根據本招股章程「股本」一節所述發行股份的一般授權或購回股份的一般授權可由 本公司配發及發行或購回的任何股份。

財務風險管理

本集團的經營面臨多項財務風險：市場風險（包括外匯風險、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專注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。

外匯風險

本集團承擔的外匯風險主要來自有關人民幣的貨幣風險。外匯風險來自已確認資產。本集團目前並無對沖其外匯風險。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，倘人民幣兌港元升值／貶值1%而所有其他變數保持不變，於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一四年五月三十一日止五個月的除稅後溢利將分別增加／減少約900,000港元、2,400,000港元、零港元及零港元，主要由於換算以人民幣計值的銀行結餘及已抵押銀行存款產生的外匯收益／虧損所致。

現金流量及公平值利率風險

本集團的利率風險來自其應收貸款、已抵押銀行存款、現金及現金等價物以及銀行及其他借款。除現金及現金等價物以及銀行及其他借款可按浮動利率計息及為本集團帶來現金流量利率風險外，應收貸款及已抵押銀行存款均按固定利率計息。

於二零一一年十二月三十一日，倘市場利率上升／下降1%而所有其他變數保持不變，於截至二零一一年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將增加／減少約1,600,000港元。於二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，倘市場利率上升／下降1%而所有其他變數保持不變，於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年五月三十一日止五個月的除稅後溢利將分別減少／增加約3,800,000港元、2,200,000港元及2,200,000港元。

信貸風險

本集團信貸風險來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。本集團已制訂信貸政策，並持續監察該等信貸風險。有關詳情請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告。

流動資金風險

審慎流動資金風險管理指透過充足的信貸融資額度，維持充足的現金及可用資金。現金流量預測由管理層作出。本集團監察其對我們流動資金需求持續作出的預測，以確保我們擁有充足現金應付營運需要，並於所有時間維持充裕且騰出的未提取借款融資，使本集團不會違反其任何借款融資的借款限額。該預測已考慮本集團的債務融資計劃、契諾遵守情況、內部財務狀況比率目標的符合程度，以及(如適用)外部監管或法律規定的遵守情況。有關詳情請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告。

貸款減值

倘(i)本金及／或應計利息逾期還款超過三個月；及(ii)本金、應計利息及／或未來利息未能按抵押品的現行市價由其公平值全數抵押，則我們會將應收貸款及利息視作呆賬。

倘本金及／或應計利息已逾期還款超過六個月且不可能悉數收回本金及／或利息，則我們會將應收貸款及利息視作虧損。

倘抵押品的公平值按現行市價計不足以抵償應收貸款時，我們會對視作「呆賬」及「虧損」的應收貸款及利息進行估計及確認個別減值虧損。

我們以集結所有具備類似信貸風險特色應收款項的方式，對應收貸款及利息進行共同評估。我們將按過往減值率就所有該等應收貸款及利息進行減值審核。過往減值率乃於計及減值虧損對應收貸款及利息總額於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止各別年度及截至二零一四年五月三十一日止五個月的平均百分比後達致。

該等基準乃根據編製財務資料所用主要會計政策作出，而財務資料乃根據香港財務報告準則編製。根據董事對在聯交所上市且在香港從事持牌貸款業務的可資比較公司的貸款撥備政策及貸款分類系統的理解，董事相信本集團的現有貸款撥備政策及貸款分類系統於任何重大方面並無遍離行業慣例。

結算日後事件

除本招股章程附錄一所載會計師報告以外其他部分所披露者外，以下重大事件於二零一四年五月三十一日之後發生：

- (i) 於二零一四年十一月二十四日，本集團完成重組，詳情概述於本招股章程附錄一所載會計師報告。
- (ii) 於二零一四年十一月二十四日，應付控股股東款項390,000,000港元已資本化，方式為(i)環球信貸向GIC (Overseas)配發及發行100股額外股份；(ii) GIC (Overseas)向本公司配發及發行100股GIC (Overseas)列賬為繳足股份；及(iii)本公司向Blossom Spring配發及發行37,979,999股列賬為繳足股份。
- (iii) 透過日期為二零一四年十一月二十二日的股東決議案及待本公司股份溢價賬因根據建議發售本公司股份而發行新股錄得進賬後，本公司將向本公司現有股東額外發行262,000,000股入賬列作繳足股份。
- (iv) 上市後，王女士就取得銀行及其他借款提供的個人擔保將獲解除並將由本公司的公司擔保所取代。

於二零一四年的發展

收入及溢利減少

於二零一一年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日，本集團權益擁有人應佔收入及溢利以及全面收入總額分別按複合年增長率增加約97.2%及56.8%。收入及溢利錄得強勁增長乃主要由於我們的貸款組合規模增加所致，有助我們增加貸款數目及規模以及我們的市場佔有率。

然而，截至二零一四年五月三十一日止五個月，本集團權益擁有人應佔收入及溢利及全面收入總額分別較截至二零一三年五月三十一日止五個月減少約17.2%及39.5%。儘管期內收入減少乃主要由於我們的貸款產品需求減少，而其導致我們的貸款組合及利息收入減少，亦務請注意，期內溢利減少乃部分由我們的財務成本增加所致。截至二零一三年五月三十一日止五個月，財務成本僅約600,000港元。財務成本低乃由於經對銷匯兌收益及來自我們已抵押銀行存款的利息收入總額約12,700,000港元後達致。然而，與截至二零一三年五月三十一日止期間比較，我們於二零一四年並無任何匯兌收益及來自己抵押銀行存款的利息收入，故我們的財務成本顯著增加至9,000,000港元。因此，本集團權益擁有人於二零一四年五月三十一日應佔的期間溢利及全面收入總額明顯大幅低於二零一三年同期。

財務資料

貸款贖回

於二零一四年一月，一筆90,000,000港元的貸款已透過到期而贖回。於往績記錄期後，於二零一四年六月，一筆貸款62,000,000港元已透過提早償還而贖回。儘管貸款金額規模龐大並部分導致我們的收入、溢利及貸款組合於二零一四年五月三十一日及於往績記錄期完結後有所減少，我們的董事並不認為該等貸款贖回對我們的財務狀況造成任何重大不利影響，原因為(i)90,000,000港元的貸款利率僅為9%，較我們一般就按揭貸款收取的利率為低；及(ii)董事相信我們有能力取得新業務及授出收益利率符合我們一般貸款利率的新貸款，以減低該等貸款的虧損。

物業市場

就我們的收入而言，我們的董事相信我們貸款產品的需求放緩乃主要由於政府採取措施冷卻過熱樓市導致物業市場整體放緩所致，有關進一步詳情載於本招股章程「規例－香港物業市場近期頒佈的政府政策」一節。儘管我們確認該等措施對我們的業務造成影響，惟我們的董事相信該等政策亦讓持牌貸款人(如本集團)較認可機構受惠。我們的董事相信該等措施屬臨時性質，一經解除，本集團預視物業市場活動將增加，繼而增加業務量及貸款活動。

鑑於物業市場現時面對的困境，我們於二零一四年不大可能達致二零一三年的特殊收入及盈利率。然而，我們的董事對本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度將可錄得溢利不少於30,000,000港元充滿信心。有關盈利預測的進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－截至二零一四年十二月三十一日止年度的盈利預測」一節及附錄三。

財務資料

客戶F

如招股章程「業務－我們的客戶－五大客戶」一節進一步載列，就截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一四年五月三十一日止五個月授出的貸款所產生利息收入總額計，客戶F一直為我們單一最大客戶。於二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，我們向客戶F提供的貸款分別合共約122,000,000港元、62,000,000港元及62,000,000港元，於同期分別產生利息收入總額約10,200,000港元、15,400,000港元及4,000,000港元。於往績記錄期內，我們與客戶F的業務關係概述如下：

貸款	於年／ 期末的 貸款價值 百萬港元	貸款類別	已抵押物業	於 二零一四年 五月三十一日 的抵押品價值	利率 (%)	貸款年期 (月)	於最後 實際可行 日期的 貸款狀況	到期日
二零一二年								
1	44	物業一按	兩個辦公室單位	不適用	11.0	6	已贖回	不適用
2	56	物業一按	三個辦公室單位	不適用	11.0	6	已贖回	不適用
3	18	物業二按	兩個住宅物業	不適用	34.0	6	已贖回	不適用
4	4	物業二按	五個辦公室單位	不適用	34.0	6	已贖回	不適用
二零一三年								
1	50	物業一按	三個辦公室單位	85.5	11.0	18	有效	二零一五年三月
2	12	物業二按	三個辦公室單位 及兩個住宅物業	85.5 400.0	25.9	12	拖欠	二零一四年十月
二零一四年								
1	50	物業一按	三個辦公室單位	85.5	11.0	18	有效	二零一五年三月
2	12	物業二按	三個辦公室單位 及兩個住宅物業	85.5 400.0	25.9	12	拖欠	二零一四年十月

於二零一四年五月三十一日，客戶F貸款結餘總額約為62,000,000港元，由已抵押物業的一按及二按作抵押，市值總值約為485,500,000港元。未償還貸款總額62,000,000港元中，50,000,000港元由三個辦公室單位的物業一按作抵押，而12,000,000港元則由三個前述辦公室單位及兩個住宅物業二按作抵押。三個辦公室單位及兩個住宅物業於二零一四年五月三十一日的價值分別約為85,500,000港元及400,000,000港元。

財務資料

於二零一四年九月，客戶F出售其中一個辦公室單位並償還其未償還本金約25,600,000港元。該部分贖回將其未償還貸款結餘總額由二零一四年五月三十一日的62,000,000港元減低至於最後實際可行日期約36,400,000港元（即物業一按約29,300,000港元及物業二按約7,100,000港元）。我們已就物業一按及物業二按貸款的未償還利息及本金針對客戶F展開法律行動。於最後實際可行日期，本公司已獲法院定於二零一五年初進行聆訊，以尋求取得收回該兩個辦公室單位的指令。

於二零一四年九月出售辦公室單位後，客戶F的抵押品（即已訂立過往按揭的兩個辦公室單位及兩項住宅物業）的合共市值總額按最後實際可行日期取得的估計估值計算約為413,500,000港元（即兩個辦公室單位約58,500,000港元及兩個住宅物業約355,000,000港元）。由於未償還貸款由市值總額約58,500,000港元的兩個辦公室單位作抵押，我們的董事認為，在不計及兩個住宅物業的抵押之下，該等已抵押物業的價值足以抵償未償還結餘約36,400,000港元。在任何情況下，本集團將密切監察針對客戶F的法律訴訟程序進展以及相關已抵押物業的市值。

董事相信客戶F拖欠將不會對本集團造成重大不利影響，原因為(i)已抵押物業的市值足夠抵償貸款的未償還結餘；(ii)50,000,000港元貸款的利率（其中約29,300,000港元仍然尚未償還）僅為11%，低於我們一般就按揭貸款收取的利率；及(iii)我們的董事相信，本集團有能力取得新業務及授出收益利率符合我們一般貸款利率的新貸款，以減低該等貸款的虧損。

無重大不利變動

董事確認，自二零一四年五月三十一日（即本集團最近期經審計匯總財務資料的編製日期）及直至本招股章程日期，本集團的財務或經營狀況或前景概無任何重大不利變動。

未來計劃及所得款項用途

未來計劃

有關我們未來計劃的詳情，請參閱「業務－業務策略」一節。

股份發售所得款項用途

按發售價為每股發售股份1.45港元(即估計發售價範圍的中位數)計算，經扣除本集團就股份發售應付的包銷費用及佣金以及估計開支後，預期股份發售的所得款項淨額約為121,000,000港元。

董事擬將所得款項淨額用作以下用途：

- 約96,800,000港元(佔所得款項淨額約80%)，透過向現有及／或新客戶提供更多及／或金額更高的貸款而擴展我們的按揭貸款組合；
- 約12,100,000港元(佔所得款項淨額約10%)，用於市場推廣活動以提升我們在香港的品牌知名度及形象，包括在多個媒體平台投放廣告；及
- 餘下約12,100,000港元(佔所得款項淨額約10%)，用作提供營運資金及一般企業用途。

倘發售價定於指示性發售價範圍上限(即每股股份1.60港元)，我們自股份發售獲得的所得款項淨額將增加約14,600,000港元。倘發售價定於指示性發售價範圍下限(即每股股份1.30港元)，我們自股份發售獲得的所得款項淨額將減少約14,600,000港元。

倘發售價定為高於或低於估計發售價範圍的中位數，則上述所得款項分配將按比例作出調整。

倘股份發售所得款項淨額未即時用於上述用途，或我們無法按計劃實行未來發展計劃的任何部分，我們擬將所得款項淨額存入銀行或其他金融機構作存款或持有政府發行的證券。

倘上述所得款項用途出現重大修訂，我們擬就有關修訂刊發公告。

包 銷

公開發售包銷商

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

英皇證券(香港)有限公司
天達融資亞洲有限公司
金英証券(香港)有限公司
阿仕特朗資本管理有限公司
太陽證券有限公司

包銷安排及費用

公開發售

公開發售包銷協議

根據公開發售包銷協議，本公司同意按照本招股章程及申請表格的條款及條件並在其規限下，初步提呈10,000,000股新股份以供香港公眾人士認購。

待(其中包括)上市委員會批准本招股章程所述全部已發行股份及任何將予發行股份上市及買賣，以及達成公開發售包銷協議所載若干其他條件後，公開發售包銷商已個別(但非共同亦非共同及個別同意按照本招股章程、申請表格及公開發售包銷協議的條款及條件，促使認購人認購彼等各自現正根據公開發售提呈發售但未獲認購的適用比例的公開發售股份，如未能促使認購人認購，分開發售包銷商須認購該等公開發售股份。此外，公開發售包銷協議須待配售包銷協議簽立及在其規限下，以及成為及持續成為無條件後且並無被終止，方可作實。

終止理由

公開發售包銷商各自根據公開發售包銷協議認購或促使認購人認購公開發售股份的責任可予以終止。如在上市日期上午八時正(「終止時間」)前任何時間出現下列情況，聯席賬

包 銷

簿管理人(代表所有公開發售包銷商行事)有絕對權利，於終止時間前隨時向本公司發出書面通知，即時終止公開發售包銷協議：

- (a) 聯席賬簿管理人或任何公開發售包銷商獲悉：
- (i) 任何事項或事件顯示公開發售包銷協議所載的任何陳述、保證或承諾於作出或重申時在任何方面屬失實、不確或誤導，或聯席賬簿管理人及公開發售包銷商以外的任何協議訂約方違反公開發售包銷協議所載的任何陳述、保證或承諾或公開發售包銷協議的任何其他條文，而按聯席賬簿管理人全權及絕對意見認為對股份發售而言屬重大者；或
 - (ii) 本公司刊發的本招股章程、申請表格、申請版本及聆訊後資料集、正式通知及任何公告(包括上述各文件的任何補充或修訂)所載的任何聲明於任何方面成為或被發現屬失實、不確或誤導，而按聯席賬簿管理人全權及絕對意見認為對股份發售而言屬重大者；或
 - (iii) 於公開發售包銷協議日期或之後及終止時間前發生或出現任何事件、連串事件、事項或情況，而假設該事件、連串事件、事項或情況於公開發售包銷協議日期前發生，則會導致公開發售包銷協議所載任何陳述、保證或承諾於任何方面屬失實、不確或誤導，而按聯席賬簿管理人全權及絕對意見認為對股份發售而言屬重大者；或
 - (iv) 任何如在緊接本招股章程日期前發生或被發現，且並無在本招股章程披露而將會構成按聯席賬簿管理人全權及絕對意見認為對股份發售而言屬重大遺漏的事項；或
 - (v) 任何導致或相當可能導致本公司或任何執行董事或控股股東須承擔因違反公開發售包銷協議所載任何陳述、保證或承諾而產生或與之有關的任何責任的事件、行為或不作為；或
 - (vi) 除聯席賬簿管理人及公開發售包銷商以外的任何公開發售包銷協議訂約方違反公開發售包銷協議任何條文，而按聯席賬簿管理人全權及絕對意見認為屬重大者；或

包 銷

- (b) 於公開發售包銷協議日期之前、當日及／或之後演變、發生、出現或形成任何事件或連串事件、事項或情況（不論正在發生或是持續發生），而當中包括與任何下列各項有關的事件或現況的變動或發展：
- (i) 香港、英屬處女群島、開曼群島或本集團營運所在或根據任何適用法律本集團曾經或現時被視作在當地經營業務（不論以任何名稱）的任何司法權區或與本集團有關的任何其他司法權區（「**相關司法權區**」）的任何法院或其他主管機構頒佈任何新法律或規例、更改任何現行法律或規例，或更改有關法律或規例的詮釋或應用；或
 - (ii) 任何導致或相當可能導致相關司法權區的當地、地區或國際金融、股本證券、貨幣、政治、軍事、工業、經濟、股市或其他市況或前景出現任何轉變的事件或連串事件或事態發展；或
 - (iii) 稅項或匯兌、貨幣匯率、利率或外資規例的任何變動或演變，包括但不限於港元或人民幣幣值與美元幣值掛鈎的體系變動在香港、英屬處女群島、開曼群島或與本集團相關的任何其他司法權區實施任何外匯管制或外資規例；或
 - (iv) 因特殊金融情況或其他情況而導致聯交所運作的任何市場全面禁止、暫停或限制證券買賣；或
 - (v) 相關司法權區的稅務或外匯管制（或實施任何外匯管制）發生任何轉變或涉及可能改變的發展；或
 - (vi) 本集團任何成員公司的業務或財務或經營狀況或前景發生或可能發生任何轉變；或
 - (vii) 美國、澳洲或英國或任何其他國家或香港、英屬處女群島、開曼群島或與本集團相關的任何其他司法權區內的組織實施任何形式的經濟制裁或撤回貿易優惠；或
 - (viii) 在香港、英屬處女群島、開曼群島或與本集團相關的任何其他司法權區或影響香港、英屬處女群島、開曼群島或與本集團相關的任何其他司法權區出現商業銀行活動全面停止，或商業銀行活動或外匯交易或證券交收或結算服務中斷，停止或中斷；或

包 銷

- (ix) 影響香港、英屬處女群島、開曼群島或與本集團相關的任何其他司法權區的任何不可抗力事件，包括(但不限於不可抗力事件的一般性)任何天災、軍事行動、暴亂、公眾騷亂、民亂、海嘯、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖活動(不論是否有人承認責任)、罷工或停工；或
- (x) 爆發涉及或影響香港、英屬處女群島、開曼群島或與本集團相關的任何其他司法權區的任何當地、國內、地區或國際的敵對行為或其他緊急狀態或危機或敵對行為升級(不論有否宣戰)、其他緊急狀況或危機升級；或
- (xi) 任何債權人要求於指定到期日之前償還或繳付本集團任何其他成員公司結欠或須負責償還的任何巨額債項；或
- (xii) 本集團任何成員公司蒙受任何嚴重虧損或損害(不論如何引致亦不論有否投保或可否向任何人士索償)；或
- (xiii) 提出呈請將本集團任何成員公司清盤或解散，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重組協議或安排，或訂立任何債務償還計劃，或通過任何將本集團任何成員公司清盤的決議案，或委任臨時清盤人、接管人或管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分資產或業務，或本集團任何成員公司發生的任何類似事項；或
- (xiv) 本集團任何成員公司正受到或面臨任何第三方提出的任何重大訴訟或申索；或
- (xv) 任何董事被控以可公訴罪行或被法律或以其他方式禁止或取消資格參與公司管理；或
- (xvi) 本公司主席或總裁在本集團的營運將會及可能受到重大不利影響(聯席賬簿管理人(為其本身及代表公開發售包銷商)全權及絕對酌情認為)的情況下離職；或
- (xvii) 除本招股章程已披露者外(但限於不論已發生或已發現任何情況，而倘於緊接本招股章程日期前已經發生該等情況且並未於本招股章程作出披露，其將會構成遺漏)，針對本集團集任何成員公司而開展或作出的任何重大訴訟、法律訴訟或索償；或
- (xviii) 出現涉及本招股章程「風險因素」一節所載任何風險因素的預期變動或實際出現的變動或事態發展，

包 銷

而按聯席賬簿管理人全權及絕對意見認為：

- (1) 對或將會或相當可能對本集團整體或本集團任何成員公司的業務、財務、營業或其他狀況或前景造成不利影響；或
- (2) 已經或將會或相當可能對股份發售能否順利進行或發售股份的申請或接納水平、發售股份的分配或上市後對股份的需求或市價造成不利影響；或
- (3) 基於任何其他原因，使包銷商進行整份發售整體變得不可行、不可取或不明智。

就此而言：

- (a) 港元與美元幣值掛鈎的制度變動，或人民幣兌任何外幣貶值均視為導致貨幣環境改變的事件；及
- (b) 任何正常市場波動不應被視作影響上述市況變動的事件或連串事件。

向公開發售包銷商作出的禁售承諾

本公司所作的承諾

本公司已向聯席賬簿管理人(代表所有公開發售包銷商行事)承諾，而各控股股東已不可撤回及無條件地向聯席賬簿管理人(代表所有公開發售包銷商行事)承諾促使，除根據股份發售或經聯席賬簿管理人另行事先書面同意，並為上市規則所容許及符合上市規則的規定外，否則由執行董事及控股股東於本公司的股權在本招股章程披露的參照日期後直至上市日期起計六個月當日止之首六個月期間(「首六個月期間」)內任何時間，本公司將不會及將會促使本集團附屬公司不會：

- (a) 直接或間接以有條件或無條件方式提呈發售、接納認購、質押、抵押、配發、發行、出售、借出、按揭、轉讓、訂約配發、發行或出售、出售任何認購權或訂約購買、購買任何認沽權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以購買或認購、作出任何沽空、借出或以其他方式轉讓或處置或購回本公司或本集團任何成員公司的任何股本、債務資本或任何證券或當中任何權益(包括但不限於可轉換為或可行使或交換取得或附帶權利以收取任何該等股本或證券或當中權益的任何認股權證及證券，或購買任何該等股本或證券或當中權益的任何認股權證或其他權利(如適用))；或

包 銷

- (b) 訂立任何掉期或其他安排，將上文(a)段所述該等股本、債務資本或證券或當中權益的擁有權的任何經濟結果全部或部分轉讓予他人；或
- (c) 進行任何與上文(a)或(b)段所述任何交易具有相同經濟影響的交易；或
- (d) 就上文(a)、(b)或(c)段所述的任何交易表示同意、訂約或公開宣佈進行該等交易的任何意向，

而不論上文(i)、(ii)或(iii)段所述任何前述交易是否以交付股本或有關其他證券、現金或其他方式交收；及如本公司按前述例外情況或自首六個月期間屆滿起計六個月期間內（「第二個六個月期間」），就任何股份或本公司或本集團任何成員公司的其他證券或當中任何權益進行或同意進行任何上述交易，其將會採取一切合理步驟，確保任何該等行動不會造成任何股份或本公司其他證券的市場混亂或虛假市場。

控股股東所作的承諾

各控股股東共同及個別對聯席賬簿管理人（代表所有公開發售包銷商）承諾，除上市規則所容許及符合上市規則外，

- (a) 未經聯席賬簿管理人事先書面同意，其將不會，並將促使相關登記持有人及其緊密聯繫人及受其控制的公司以及以信託方式代其持有的任何代名人或受託人不會於首六個月期間內任何時間：
 - (i) 直接或間接以有條件或無條件方式提呈發售、接納認購、出售、質押、按揭、抵押、訂約出售、出售任何認購權或訂約購買、購買任何認沽權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以購買或認購、作出任何股份出售、借出或以其他方式轉讓或處置本公司的任何股本或本公司的任何證券或當中任何權益（包括但不限於可轉換為或可行使或交換取得或附帶權利以收取任何該等股本或證券或當中權益的任何證券）；
 - (ii) 訂立任何掉期或其他安排，將本公司的股本、債務資本或其他證券或當中任何權益的擁有權的任何經濟結果全部或部分轉讓予他人；
 - (iii) 有條件或無條件進行或同意進行或執行任何與上文(i)或(ii)段所述任何交易具有相同經濟影響的交易；或

包 銷

(iv) 就上文(i)、(ii)或(iii)段所述的任何交易表示同意、訂約或公開宣佈進行或執行任何該等交易的任何意向；

而不論上文(i)、(ii)或(iii)段所述任何前述交易是否以交付股本或有關其他證券、現金或其他方式交收，或要約或同意作出任何上述行動或公佈有意作出任何上述行動；及

- (b) 未經聯席賬簿管理人事先書面同意，其將不會，並將促使相關登記持有人及其緊密聯繫人及受其控制的公司以及以信託方式代其持有的任何代名人或受託人不會於第二個六個月期間內任何時間，如在緊隨轉讓、出售、行使或執行該等購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為本公司的控股股東(定義見上市規則)或連同其他控股股東不再為或不再被視為本公司的控股股東(定義見上市規則)，則不會進行上文(a)(i)或(ii)或(iii)段的任何前述交易或就任何該等交易表示同意、訂約或公開宣佈進行該等交易的任何意向；
- (c) 直至第二個六個月期間屆滿前，如其按前述例外情況進行任何該等交易或就任何該等交易表示同意、訂約或公開宣佈進行任何該等交易的意向，其將會採取一切合理步驟，確保該等行動不會造成股份或本公司其他證券的市場混亂或虛假市場；及
- (d) 遵從上市規則第10.07(1)條及第10.07(2)條附註(1)、(2)及(3)的規定，以促使本公司遵從上市規則第10.07(2)條附註(3)的規定，並將遵從上市規則有關其或其控制的登記持有人及其緊密聯繫人及其控制的公司出售、轉讓或處置本公司任何股份或其他證券的一切限制及規定。

各控股股東已共同及個別向聯席賬簿管理人(代表所有公開發售包銷商)承諾：由公開發售包銷協議日期起直至上市日期後十二(12)個月當日(包括該日)止期內任何時間，控股股東將：

- (i) 於質押或抵押任何其為實益擁有人的股份或本公司其他證券或該等證券的權益時，即時以書面形式通知本公司、獨家保薦人及聯交所任何該等質押或抵押，連同所質押或抵押的股份數目或本公司其他證券數目以及權益性質；及
- (ii) 其於收到任何承質押人或承押記人任何口頭或書面指示，表明將會出售、轉讓或處置任何已質押或抵押的股份或本公司證券或證券的權益時，即時以書面形式通知本公司、獨家保薦人及聯交所任何有關指示。

包 銷

本公司已向獨家保薦人承諾(而各控股股東亦已共同及個別向獨家保薦人承諾其將促使本公司)在本公司得悉以上(i)及(ii)段所述事宜後會隨即通知聯交所，其後並將根據上市規則盡快公開披露該等事宜。

向聯交所作出的禁售承諾

本公司的承諾

根據上市規則第10.08條，本公司已向聯交所承諾自上市日期起計六個月內，本公司不會再發行股份或其他可轉換為股本證券(不論該類別是否已經上市)的證券或為本公司的有關發行訂立任何協議(不論該等股份或證券發行會否於上市日期起計六個月內完成)，惟在上市規則第10.08(1)至(5)條允許的若干情況下則除外。

控股股東的承諾

根據上市規則第10.07(1)條，控股股東已向聯交所及本公司不可撤回地及無條件地承諾，彼等不會及促使彼等控制的相關登記持有人不會：

- (a) 由本招股章程日期起至上市日期起計六個月當日(「終止日期」)止期間出售或訂立任何協議出售任何本招股章程顯示其為實益擁有人的證券(「相關證券」)，或本公司任何該等證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔(惟就一項真誠商業貸款向一間認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)質押或抵押者除外)；及
- (b) 由終止日期起計六個月止期間出售或訂立任何協議出售相關證券，或就任何該等股份或權益設立任何購股權、權利、權益或產權負擔(惟就一項真誠商業貸款向一間認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)質押或抵押者除外)；(如緊接該項出售或於該等購股權、權利、權益或產權負擔獲行使或執行後，其將不再為本公司控股股東(定義見上市規則))。

包 銷

按照上市規則第10.07(2)條附註3，控股股東已向聯交所及本公司不可撤回地及無條件地進一步承諾，由本招股章程日期起至上市日期後滿12個月當日止期間內，彼等將會：

- (a) 於彼等任何一方將彼等實益擁有的任何本公司證券向法定機構(定義見香港法例第155章銀行條例)質押或抵押時，其將即時以書面通知本公司有關質押或抵押以及所質押或抵押的證券數目；及
- (b) 於彼等任何一方收到承質押人或承押記人將會出售所質押或抵押的任何本公司證券的口頭或書面指示時，即時通知本公司有關指示。

配售

就配售而言，預期本公司及名列其中的契諾人(即控股股東)將與聯席賬簿管理人及配售包銷商訂立配售包銷協議，有關條款及條件與上述的公開發售包銷協議大致相似，同時訂有下述額外條款。

根據配售包銷協議，在該協議所載條件規限下，預期配售包銷商將個別(而非共同亦非共同及個別)同意(作為本公司的代理行事)為根據配售初步提呈發售的配售股份促成認購人(或如未能安排認購人，則自行)認購。預期配售包銷協議可基於與公開發售包銷協議相若的理由終止。有意投資者務請注意，如配售包銷協議並未訂立，則股份發售將不會進行。配售包銷協議須待公開發售包銷協議簽立及在其規限下，以及成為無條件及並無被終止後，方可作實。預期根據配售包銷協議，本公司及控股股東將作出與根據公開發售包銷協議所作承諾類似的承諾，詳見本節上文「公開發售—向公開發售包銷商作出的禁售承諾」一段。

佣金及開支

公開發售包銷商將會並預期配售包銷商收取等同於彼等包銷的發售股份應付發售價總額3.5%的包銷及銷售佣金，彼等須從中(視乎情況而定)支付任何分包銷佣金及管理費作為額外酬金。獨家保薦人亦將收取其作為本公司就上市的保薦人的服務費4,000,000港元。

包 銷

假設發售價為1.45港元(即指示發售價範圍的中位數)，有關股份發售的包銷佣金及開支、上市費、聯交所交易費、證監會交易徵費、法律及其他專業費用，連同印刷與其他開支估計合共約為24,000,000港元，並將由本公司支付。

包銷商於本公司之權益

該等包銷佣金及開支的詳情載於本節上文「包銷安排及費用－佣金及開支」一段。

本公司將根據上市規則第3A.19條於上市日期前委任天達為本公司的合規顧問，任期由上市日期起直至本公司遵從上市規則第3A.46條的規定就有關上市日期後開始的首個財政年度刊發財務業績的日期或直至協議終止的日期(以較早者為準)止期間。

除根據包銷協議應履行的責任外，概無包銷商合法或實益擁有本集團任何成員公司的任何股份權益，亦無擁有任何權利或購股權(不論可否依法執行)可認購或購買或提名他人認購或購買本集團任何成員公司的證券或股份發售的任何權益。

最低公眾持股量

董事將根據上市規則第8.08條確保於股份發售完成後公眾人士最少持有已發行股份總數的25%。

股份發售的架構

股份發售

股份發售包括：

- (i) 如本節下文「公開發售」一段所述在香港公開發售10,000,000股股份(如下文所述可予調整)；及
- (ii) 配售合共90,000,000股股份(如下文所述可予調整)(對象包括香港境內的專業及機構投資者)。

投資者可

- (i) 根據公開發售申請發售股份；或
- (ii) 根據配售申請或表示有意申請配售股份(倘合乎資格)，

但不得同時申請上述兩項。

緊隨股份發售及資本化發行完成後，發售股份將佔本公司經擴大已發行股本約25%(未計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權)。

本招股章程對申請、申請表格、申請股款或申請程序的提述僅與公開發售有關。

公開發售

初步提呈的發售股份數目

本公司按發售價初步提呈發售10,000,000股股份以供香港公眾人士認購，該股數佔根據股份發售初步可供認購股份總數的10%。根據公開發售初步提呈發售的股份可於配售及公開發售之間作任何重新分配，數目將相當於緊隨公開發售及資本化發行完成後本公司已發行股本約2.5%。

公開發售可供香港公眾人士以及機構及專業投資者參與。專業投資者一般包括日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、交易商、公司(包括基金經理)以及定期投資於股份及其他證券的企業實體。

公開發售須待本節「公開發售的條件」所載條件達成後，方告完成。

股份發售的架構

分配

為進行分配，根據公開發售可供認購的公開發售股份總數將初步平均分為以下兩組：

- (i) 甲組：甲組的公開發售股份將按公平基準分配予每名申請公開發售股份的總認購金額（不包括經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費）為5,000,000港元或以下的申請人；及
- (ii) 乙組：乙組的公開發售股份將按公平基準分配予每名申請公開發售股份的總認購金額（不包括經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費）為5,000,000港元以上但不超過乙組價值的申請人。

申請人應留意，甲組及乙組申請的分配比例或會不同。倘公開發售股份其中一組（而非兩組）出現認購不足的情況，則未獲認購的公開發售股份將轉撥往另一組以滿足該組的需求，並作出相應分配。

本公司將僅按公開發售所接獲的有效申請程度，向公開發售的投資者分配公開發售股份。分配基準或會因申請人有效申請的公開發售股份數目而有所不同。公開發售股份的分配可能會在適當情況下進行抽籤，即部分申請人獲分配的股份數目，可能多於申請相同數目公開發售股份的其他申請人，而未中籤的申請人則不獲分配任何公開發售股份。

申請人僅可獲分配甲組或乙組的公開發售股份，而不可兩者兼得。其中一組或兩組之間的重複申請或疑屬重複申請，以及認購超過公開發售初步可供認購的50%公開發售股份的任何申請，將被拒絕受理。

重新分配

發售股份在公開發售與配售之間的分配可予調整。倘根據公開發售有效申請的發售股份數目為根據公開發售初步可供認購的發售股份數目(i)15倍或以上但少於50倍；(ii)50倍或以上但少於100倍；及(iii)100倍或以上，則發售股份將由配售重新分配至公開發售，以致根據公開發售可供認購的發售股份總數將增加至30,000,000股發售股份（於(i)的情況下）、40,000,000股發售股份（於(ii)的情況下）及50,000,000股發售股份（於(iii)的情況下），分別佔根據股份發售初步可供認購的發售股份的30%、40%及50%。

股份發售的架構

在此情況下，分配至配售的發售股份數目將相應地減少，而額外的公開發售股份將按聯席賬簿管理人視為恰當的方式重新分配至公開發售的甲組及乙組。

視乎以上的情況而定，聯席賬簿管理人有權將全部或任何未獲認購的公開發售股份重新分配至配售或將全部或任何未獲認購的配售股份重新分配至公開發售。

將於公開發售及配售中提呈發售的發售股份在若干情況下可能由聯席賬簿管理人全權酌情於兩項發售之間重新分配。

申請

公開發售的每名申請人亦須於其所提交申請中作出承諾並確認，其本人及其代為申請的任何受益人未曾就配售項下的任何發售股份提出申請或認購或表示有意申請，且將不會申請或認購或表示有意申請，而倘上述承諾及／或確認遭違反及／或失實（視乎情況而定）或其已經或將會獲得配售或分配配售項下的發售股份，則該申請人的申請將不獲受理。

發售股份在聯交所上市乃由獨家保薦人保薦。公開發售的申請人須於申請時繳付最高指示性發售價每股股份1.60港元，另加就每股發售股份應付的任何經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。倘按本節下文「股份發售的定價」一段所述方式最終釐定的發售價，低於最高指示性發售價每股股份1.60港元，則將不計利息向成功申請人作出相應退款（包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）。其他詳情載於本招股章程下文「如何申請公開發售股份」一節。

配售

初步提呈的發售股份數目

除本節所述調整外，本公司初步提呈90,000,000股配售股份以供認購，佔根據股份發售初步可供認購的發售股份總數90%。

分配

配售將包括就發售股份向機構及專業投資者及／或預期對該等發售股份有龐大需求的其他投資者進行選擇性市場推廣。專業投資者一般包括日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、交易商、公司（包括基金經理）以及定期投資於股份及其他證券的企業實體。根據配售的發售股份分配將按照本節下文「股份發售的定價」一段所述累計投標過程進行，且根

股份發售的架構

據多項因素，包括需求水平及時間、相關投資者在相關行業中已投資的資產或股本資產總值，以及是否預期相關投資者於發售股份在聯交所上市後極可能進一步購買發售股份及／或持有或出售其發售股份。該分配旨在為發售股份的分派建立一個穩固的專業及機構股東基礎，使本公司及股東整體獲益。

聯席賬簿管理人(代表包銷商)可要求根據配售已獲提呈發售股份且已根據公開發售提出申請的任何投資者向聯席賬簿管理人提供充分資料，使彼等能夠識別根據公開發售提出的相關申請，並確保有關申請從公開發售的任何發售股份申請中剔除。

股份發售的定價

配售包銷商將向有意專業、機構及／或其他投資者收集對於認購配售項下發售股份的踴躍程度。有意專業及機構投資者須列明彼等準備以不同價格或特定價格購入的配售項下發售股份數目。該過程稱為「累計投標」，預期將持續至遞交公開發售申請的最後一日或該日前後並於同日終止。

就根據股份發售進行的各項發售而言，發售股份的定價將於定價日(預期為二零一四年十二月五日(星期五)或該日前後，惟無論如何不得遲於二零一四年十二月十一日(星期四))由聯席賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)與本公司訂定，而根據各項發售將予分配的發售股份數目將於其後迅速釐定。

除非最遲於根據公開發售遞交申請最後一日上午前另有公佈，否則發售價將不高於每股股份1.60港元，並預期不會低於每股股份1.30港元(如下文所述)。有意投資者謹請注意，將於定價日釐定的發售價可能(惟預期不會)低於本招股章程所述指示性發售價範圍。

聯席賬簿管理人(代表包銷商)可(於其認為合適的情況下)根據有意專業、機構及／或其他投資者於累計投標過程中表達的踴躍程度，並在得到本公司同意的情況下，於根據公開發售遞交申請最後一日上午或之前隨時將股份發售提呈的發售股份數目及／或指示性發售價範圍調減至低於本招股章程所述者。在此情況下，本公司將於作出有關調減的決定後，於可行情況下盡快(惟無論如何不得遲於根據公開發售遞交申請的最後一日上午)安排在英文虎報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊發調減通告。刊發該通告後，於股份發售提呈的發售股份數目及／或經修訂的發售價範圍將為最終及具決定性，而倘聯席賬簿管理

股份發售的架構

人(為其本身及代表包銷商)與本公司同意,發售價將定於該經修訂發售價範圍內。申請人謹請留意,有關調減根據股份發售提呈發售的發售股份數目及/或指示性發售價範圍的任何公佈可能於根據公開發售遞交申請的最後一日當日方始作出。

該通告亦將載有營運資金聲明的確認或修訂(如適用)、本招股章程目前所載股份發售統計數字,以及因有關調減而可能改變的任何其他財務資料。倘無據此刊發有關通告,則本公司與聯席賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)協定的發售價將無論如何不會定於本招股章程所述指示性發售價範圍以外。

假設發售價為每股股份1.45港元(即指示性發售價範圍每股股份1.30港元至1.60港元的中位數),本公司股份發售所得款項淨額(扣除包銷費用及本公司就股份發售應付的估計開支後)估計約為121,000,000港元。

最終發售價、股份發售的踴躍程度、申請結果及公開發售下可供認購發售股份的配發基準,預期於二零一四年十二月十一日(星期四)在英文虎報(以英文)及香港經濟日報(以中文)、於本公司網站(www.gic.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)公佈。

公開發售包銷協議

公開發售由公開發售包銷商按公開發售包銷協議的條款全數包銷,並受(其中包括)本公司與聯席賬簿管理人(代表包銷商)協定發售價所規限。有關包銷安排的詳情概述於本招股章程「包銷」一節。

公開發售的條件

根據公開發售提出的所有發售股份申請須待以下條件達成後方獲接納,其中包括:

- (i) 於定價日或之前或聯席賬簿管理人(代表所有包銷商行使)與本公司根據公開發售包銷協議協定的任何有關其他日期簽訂配售包銷協議及定價協議;
- (ii) 上市委員會於上市日期或之前批准本招股章程所述全部已發行股份及任何將予發行股份上市及買賣,且有關批准其後並無於股份開始於聯交所進行買賣前被撤回;

股份發售的架構

- (iii) 於必須履行包銷協議下的責任或達成條件各限定時間及日期或之前，本公司及我們的控股股東已在所有重大方面遵守包銷協議，並已履行及滿足其於包銷協議下的所有責任及條件；及
- (iv) 包銷商於公開發售包銷協議及配售包銷協議各自的責任成為及仍為無條件，且並無根據有關協議的條款予以終止，

於各情況下，有關條件須於包銷協議指定日期及時間或之前達成(除非有關條款於有關日期及時間或之前獲有效豁免)及無論如何不得遲於本招股章程日期後30日達成。

倘因任何理由本公司與聯席賬簿管理人(代表包銷商)於定價日或之前未能協定發售價，則股份發售將不會進行。

公開發售及配售各自須待(其中包括)另一項發售成為無條件及並無根據其條款予以終止時方告完成。

倘上述條件未能於指定時間及日期前達成或獲豁免，則股份發售將告失效，並須即時知會聯交所。本公司將於有關失效翌日在英文虎報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊發公開發售失效的通告。在此情況下，所有申請股款將按「如何申請公開發售股份」一節所載條款不計利息退還。與此同時，所有申請股款將存入收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例(經修訂)持牌經營的其他香港持牌銀行的獨立銀行賬戶。

預期發售股份的股票將於二零一四年十二月十一日(星期四)發出，惟僅於(i)股份發售已在所有方面成為無條件及(ii)本招股章程「包銷－包銷安排及費用－公開發售－終止理由」一節所述的終止權利未獲行使，方會於二零一四年十二月十二日(星期五)上午八時正成為有效的所有權證書。

申請於聯交所上市

我們已向聯交所上市科申請已發行股份及根據(i)股份發售；(ii)資本化發行；及(iii)因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而將予發行的股份上市及買賣。

本公司概無任何部分股份或借貸資本在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或擬尋求本公司股份於短期內在任何其他證券交易所上市或買賣。

股份發售的架構

股份將合資格納入中央結算系統

本公司已作出一切所需安排以便股份獲納入中央結算系統。倘聯交所批准股份上市及買賣且本公司符合香港結算的股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始在聯交所買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。中央結算系統的所有活動均須依據不時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

投資者應就交收安排的詳情尋求其持牌證券交易商或其他專業顧問的意見，因為該等安排可能會影響其權利及權益。

股份開始買賣

假設股份發售於二零一四年十二月十二日(星期五)上午八時正或之前在香港成為無條件，預期股份將於二零一四年十二月十二日(星期五)上午九時正在聯交所開始買賣。

股份將以每手2,000股為買賣單位進行買賣。

如何申請公開發售股份

重要提示

本公司將依據香港法例第32L章《公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告》第9A條，在並非與招股章程印刷本一起發出的情況下，發出白色及黃色申請表格。招股章程印刷本的內容與電子形式的招股章程的內容相同，在本公司網站www.gic.com.hk「投資者關係>招股章程」一欄及香港聯交所網站www.hkexnews.hk內「披露易>上市公司公告>最新上市公司公告」一欄中可供查閱及下載。

有意索取招股章程印刷本的公眾人士，可於二零一四年十一月二十八日(星期五)上午九時正至二零一四年十二月四日(星期四)中午十二時正的一般辦公時間內在每個派發白色或黃色申請表格的地點免費索取。

1. 獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及／或公開發售包銷商下列任何地址：

天達融資亞洲有限公司，香港中環金融街8號國際金融中心二期36樓3609室

英皇證券(香港)有限公司，香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心23及24樓

金英証券(香港)有限公司，香港皇后大道東1號太古廣場3座30樓

阿仕特朗資本管理有限公司，香港中環皇后大道中122-126號122 QRC 11d樓

太陽證券有限公司，香港德輔道中121號遠東發展大廈1504室

2. 星展銀行(香港)有限公司下列任何分行：

	分行名稱	分行地址
港島區：	總行	中環皇后大道中99號中環中心地下
	北角分行	北角英皇道391號地下
九龍區：	彌敦道分行	旺角彌敦道574-576號和富商業大廈地下
	開源道分行	觀塘開源道54號豐利中心地下2號室
新界區：	荃灣分行	荃灣眾安街23號地下

如何申請公開發售股份

3. 香港結算存管處服務櫃檯，地址為香港中環康樂廣場八號交易廣場一座及二座一樓。

可索取招股章程印刷本的地址詳情將於派發申請表格的各個地點當眼處展示。

於二零一四年十一月二十八日(星期五)上午九時正至二零一四年十二月四日(星期四)中午十二時正一般辦公時間內，按「如何申請香港公開發售股份」一節所載在每個派發白色或黃色申請表格的地點，均有至少三份招股章程印刷本可供查閱。

1. 申請方法

閣下如申請公開發售股份，則不得申請或表示有意申請認購配售股份。

閣下可通過以下其中一種方法申請公開發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 在網上透過網上白表服務網站www.hkeipo.hk申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則閣下及閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、聯席賬簿管理人、網上白表服務供應商及其各自的代理可因任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

2. 可提出申請的人士

如閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，可以白色或黃色申請表格申請認購公開發售股份：

- 年滿18歲；
- 有香港地址；
- 身處美國境外且並非美籍人士(定義見美國證券法S規例)；及

如何申請公開發售股份

- 並非中國法人或自然人。

如閣下在網上透過**網上白表**服務提出申請，除以上條件外，閣下亦須：(i)擁有有效的香港身份證號碼；及(ii)提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

如閣下為公司，申請必須以個別成員名義提出。如閣下為法人團體，申請表格必須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表職銜及蓋上公司印鑑。

如申請由獲得授權書正式授權的人士提出，則聯席賬簿管理人可在申請符合其認為合適的條件下(包括出示授權證明)，酌情接納有關申請。

聯名申請人不得超過四名。聯名申請人不可透過**網上白表**服務的方式申請認購公開發售股份。

除非為上市規則所容許，否則下列人士概不得申請認購任何公開發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或行政總裁；
- 上述任何人士的聯繫人(定義見上市規則)；
- 本公司的關連人士(定義見上市規則)或緊隨股份發售完成後將成為本公司關連人士的人士；及
- 已獲分配或已申請認購任何配售股份或以其他方式參與配售的人士。

3. 申請公開發售股份

應使用的申請途徑

閣下如欲以本身名義獲發行公開發售股份，請使用**白色**申請表格或透過www.hkeipo.hk在網上提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行公開發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存於閣下本身或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用**黃色**申請表格，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

如何申請公開發售股份

索取申請表格的地點

閣下可於二零一四年十一月二十八日(星期五)上午九時正至二零一四年十二月四日(星期四)中午十二時正的正常辦公時間內，在下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

(i) 獨家保薦人；聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及／或公開發售包銷商以下辦事處：

天達融資亞洲有限公司	香港中環金融街8號國際金融中心二期36樓3609室
英皇證券(香港)有限公司	香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心23及24樓
金英証券(香港)有限公司	香港皇后大道東1號太古廣場3座30樓
阿仕特朗資本管理有限公司	香港中環皇后大道中122-126號122 QRC 11樓
太陽證券有限公司	香港德輔道中121號遠東發展大廈1504室

(ii) 收款銀行的下列任何分行：

星展銀行(香港)有限公司

	分行	地址
香港島：	總行	中環皇后大道中99號中環中心地下
	北角分行	北角英皇道391號地下
九龍：	彌敦道分行	旺角彌敦道574-576號和富商業大廈地下
	開源道分行	觀塘開源道54號豐利中心地下2號室
新界：	荃灣分行	荃灣眾安街23號地下

閣下可於二零一四年十一月二十八日(星期五)上午九時正至二零一四年十二月四日(星期四)中午十二時正的正常辦公時間內，在**香港結算**存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場八號交易廣場一座及二座一樓)或向閣下的股票經紀索取**黃色**申請表格。

於二零一四年十一月二十八日(星期五)上午九時正至二零一四年十二月四日(星期四)中午十二時正一般辦公時間內，按「如何申請香港公開發售股份」一節所載在每個派發**白色**或**黃色**申請表格的地點，均有至少三份招股章程印刷本可供查閱。

如何申請公開發售股份

遞交申請表格的時間

填妥的**白色或黃色**申請表格連同註明抬頭人為「鼎康代理人有限公司－環球信貸公開發售」的支票或銀行本票，須於下列時間投入任何上述收款銀行分行的特備收集箱：

- 二零一四年十一月二十八日(星期五) – 上午九時正至下午五時正
- 二零一四年十一月二十九日(星期六) – 上午九時正至下午一時正
- 二零一四年十二月一日(星期一) – 上午九時正至下午五時正
- 二零一四年十二月二日(星期二) – 上午九時正至下午五時正
- 二零一四年十二月三日(星期三) – 上午九時正至下午五時正
- 二零一四年十二月四日(星期四) – 上午九時正至中午十二時正

認購申請的登記時間為二零一四年十二月四日(星期四)(截止申請登記當日)上午十一時四十五分至中午十二時正，或本節「10.惡劣天氣對辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

4. 申請的條款及條件

務請小心依從申請表格的詳細指示，否則閣下的申請或會不獲受理。

遞交申請表格或透過**網上白表**服務提出申請後，即表示閣下(其中包括)：

- (i) 承諾簽立所有相關文件並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的聯席賬簿管理人(或其代理或代名人)，為按照組織章程細則的規定將閣下獲分配的任何公開發售股份以閣下名義或以香港結算代理人名義登記而代表閣下簽立任何文件及代閣下進行一切必需事宜；
- (ii) 同意遵守公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程細則；
- (iii) 確認閣下已閱讀本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；

如何申請公開發售股份

- (iv) 確認閣下已接獲及／或閱讀本招股章程，且提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，而不會依賴任何其他資料或陳述（本招股章程任何補充文件所載者除外）；
- (v) 確認閣下知悉本招股章程內有關股份發售的限制；
- (vi) 同意本公司、聯席賬簿管理人、包銷商、其各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與股份發售的任何其他各方現時及日後均毋須對並非載於本招股章程（及其任何補充文件）的任何資料及陳述負責；
- (vii) 承諾及確認閣下或閣下為其利益提出申請的人士並無申請或接納或表示有意認購（亦不會申請或接納或表示有意認購）國際發售的任何發售股份，亦無參與國際發售；
- (viii) 同意應本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行、聯席賬簿管理人、包銷商及／或其各自的顧問及代理的要求，向其披露其可能要求提供有關閣下及閣下為其利益提出申請的人士的個人資料；
- (ix) 若香港境外任何地方的法例適用於閣下的申請，則同意及保證閣下已遵守所有該等法例，且本公司、聯席賬簿管理人及包銷商以及其各自的高級職員或顧問概不會因接納閣下的購買要約，或閣下在本招股章程及申請表格所載條款及條件下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法例；
- (x) 同意閣下的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；
- (xi) 同意閣下的申請受香港法例管轄；
- (xii) 聲明、保證及承諾：(i) 閣下明白公開發售股份不曾亦不會根據美國證券法登記；及(ii) 閣下及閣下為其利益申請公開發售股份的人士均身處美國境外（定義見S規例），又或屬S規例第902條第(h)(3)段所述人士；
- (xiii) 保證閣下提供的資料真實及準確；
- (xiv) 同意接納所申請數目或分配予閣下但數目較申請為少的公開發售股份；

如何申請公開發售股份

- (xv) 授權本公司將閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的任何公開發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向閣下或聯名申請的排名首位申請人發送任何股票及／或將任何股票存入中央結算系統及／或發送任何退款支票，郵誤風險由閣下承擔，除非閣下已選擇親身領取股票及／或退款支票；
- (xvi) 聲明及陳述此乃閣下為本身或為其利益提出申請的人士所提出及擬提出的唯一申請；
- (xvii) 明白本公司及聯席賬簿管理人將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何公開發售股份，且閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (xviii) (倘本申請為閣下本身的利益提出) 保證閣下或作為閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為閣下的利益以白色或黃色申請表格又或向香港結算或網上白表服務供應商發出電子認購指示而提出其他申請；及
- (xix) (倘閣下作為代理為另一人士的利益提出申請) 保證(i) 閣下(作為該人士的代理或為其利益) 或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦不會以白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示提出其他申請；及(ii) 閣下獲正式授權作為該人士的代理代為簽署申請表格或發出電子認購指示。

黃色申請表格的其他條款及條件

詳情請參閱黃色申請表格。

5. 透過網上白表服務提出申請

一般事項

符合本節「可提出申請的人士」所載條件的個人可透過網上白表服務提出申請，方法是使用指定網站www.hkeipo.hk申請以其本身名義獲配發及登記的發售股份。

透過網上白表服務提出申請的詳細指示載於指定網站。如閣下未有遵從有關指示，閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予本公司。如閣下透過指定網站提出申請，閣下即授權網上白表服務根據本招股章程所載條款及條件(按網上白表服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

如何申請公開發售股份

遞交網上白表服務申請的時間

閣下可於二零一四年十一月二十八日(星期五)上午九時正至二零一四年十二月四日(星期四)上午十一時三十分，透過www.hkeipo.hk(每日24小時，申請截止當日除外)向網上白表服務遞交閣下的申請，而全數繳付申請股款的截止時間為二零一四年十二月四日(星期四)中午十二時正或本節「10.惡劣天氣對辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下透過網上白表服務提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而向網上白表服務發出以申請公開發售股份的電子認購指示並完成支付相關股款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據網上白表服務發出超過一份電子認購指示，並取得不同付款參考編號，但並無就某個參考編號全數繳足股款，將不會構成實際申請。

如閣下疑屬通過網上白表服務或任何其他方式遞交超過一份申請，閣下的所有申請概不獲受理。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出電子認購指示的申請人均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽訂的參與者協議及《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》發出電子認購指示申請公開發售股份，以及安排支付股款及支付退款。

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電2979 7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>) (根據香港結算不時有效的《投資者戶口持有人操作簡介》所載程序)發出電子認購指示。

如何申請公開發售股份

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入電子認購指示：

香港中央結算有限公司

客戶服務中心

香港中環康樂廣場八號交易廣場一座及二座一樓

有意索取招股章程印刷本的公眾人士，可於二零一四年十一月二十八日(星期五)上午九時正至二零一四年十二月四日(星期四)中午十二時正的一般辦公時間內在上述地址免費索取。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)透過中央結算系統終端機發出電子認購指示，代表閣下申請公開發售股份。

屆時閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請資料轉交本公司、聯席賬簿管理人及香港股份過戶登記處。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

若閣下已發出電子認購指示申請公開發售股份，並由香港結算代理人代為簽署白色申請表格：

- (i) 香港結算代理人將僅作為閣下的代名人行事，毋須對任何違反白色申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；
- (ii) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：
 - 同意將獲配發的公開發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，以記存於代表閣下的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
 - 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的公開發售股份；
 - 承諾及確認閣下並無申請或接納或表示有意認購亦不會申請或接納或表示有意認購配售的任何發售股份或參與配售；
 - (倘電子認購指示乃為閣下的利益而發出) 聲明僅已發出一套為閣下利益而發出的電子認購指示；

如何申請公開發售股份

- (如閣下為他人的代理) 聲明閣下僅已發出一套為該人士利益而發出的電子認購指示，及閣下已獲正式授權作為該人士代理發出該等指示；
- 確認閣下明白本公司、董事及聯席賬簿管理人將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何公開發售股份，且閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的公開發售股份的持有人，並按照本公司與香港結算另行協定的安排發送有關股票及／或退款；
- 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- 確認閣下已接獲及／或閱讀本招股章程，而提出申請時僅依賴本招股章程載列的資料及陳述(本招股章程任何補充文件所載者除外)；
- 同意本公司、聯席賬簿管理人、包銷商、其各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與股份發售的任何其他各方現時及日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- 同意應本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行、聯席賬簿管理人、包銷商及／或其各自的顧問及代理的要求，向其披露閣下的個人資料；
- 同意(在不影響閣下可能擁有的任何其他權利下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；
- 同意由香港結算代理人代表閣下提交的申請於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前不可撤回，而此項同意將成為與本公司訂立的附屬合約，在閣下發出指示時即具有約束力，而因應該附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前向任何人士提呈發售任何公開發售股份。然而，若根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前撤回申請；

如何申請公開發售股份

- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及閣下的電子認購指示均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關公開發售結果的公告作為憑證；
- 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議（須與《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》一併閱讀）所列有關就申請公開發售股份發出電子認購指示的安排、承諾及保證；
- 向本公司（為其本身及為各股東的利益）表示同意（致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即視為本公司本身及代表各股東向每位發出電子認購指示的中央結算系統參與者表示同意）遵守及符合公司（清盤及雜項條文）條例及組織章程細則的規定；及
- 同意閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約均受香港法例管轄。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出電子認購指示或指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）向香港結算發出該等指示，閣下（倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別）即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人（以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事）代表閣下申請公開發售股份；
- 指示及授權香港結算安排從閣下指定的銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；倘申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於申請時初步支付每股發售股份的最高發售價，則安排退回股款（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）而存入閣下指定的銀行賬戶；及
- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表閣下作出白色申請表格及本招股章程所述的全部事項。

最低認購數額及許可數目

閣下可自行或促使身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請最少2,000股公開發售股份的電子認購指示。申請超過2,000股公開發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的公開發售股份將不予考慮，且不獲受理。

如何申請公開發售股份

輸入電子認購指示的時間

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入電子認購指示：

- 二零一四年十一月二十八日(星期五) – 上午九時正至下午八時三十分⁽¹⁾
- 二零一四年十一月二十九日(星期六) – 上午八時正至下午一時正⁽¹⁾
- 二零一四年十二月一日(星期一) – 上午八時正至下午八時三十分⁽¹⁾
- 二零一四年十二月二日(星期二) – 上午八時正至下午八時三十分⁽¹⁾
- 二零一四年十二月三日(星期三) – 上午八時正至下午八時三十分⁽¹⁾
- 二零一四年十二月四日(星期四) – 上午八時正⁽¹⁾至中午十二時正

註：

(1) 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者而不時決定更改該等時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可由二零一四年十一月二十八日(星期五)上午九時正至二零一四年十二月四日(星期四)中午十二時正(每日24小時，申請截止當日除外)輸入電子認購指示。

輸入電子認購指示的截止時間為申請截止日期二零一四年十二月四日(星期四)中午十二時正，或本節「10.惡劣天氣對辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下疑屬提出重複申請或為閣下的利益提出超過一份申請，香港結算代理人申請的公開發售股份數目，將自動扣除閣下發出的有關指示及／或為閣下的利益而發出的指示所涉及的公開發售股份數目。就考慮有否重複申請而言，閣下向香港結算發出或為閣下的利益而向香港結算發出申請公開發售股份的任何電子認購指示，一概視作一項實際申請。

如何申請公開發售股份

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出電子認購指示的中央結算系統參與者均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行、聯席賬簿管理人、包銷商及其各自的顧問及代理所持有關閣下的任何個人資料，亦同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

7. 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出電子認購指示認購公開發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，透過網上白表服務申請公開發售股份亦僅為網上白表服務向公眾投資者提供的服務。上述服務均存在能力上限制及服務中斷的可能，故閣下宜避免待到最後申請日期方提出電子申請。本公司、董事、獨家保薦人、聯席賬簿管理人及包銷商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過網上白表服務提出申請的人士將獲配發任何公開發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出電子認購指示，謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關系統輸入指示。若中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以發出電子認購指示時遇上困難，請：(i)遞交白色或黃色申請表格；或(ii)於二零一四年十二月四日(星期四)中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心填交輸入電子認購指示的表格。

8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就公開發售股份提出重複申請。如閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的空格內填上每名實益擁有人或(如屬聯名實益擁有人)每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼。

如未有填妥此項資料，有關申請將視作為閣下的利益提交。

如何申請公開發售股份

如為閣下的利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或透過網上白表服務發出電子認購指示提交超過一項申請(包括香港結算代理人通過電子認購指示提出申請的部分)，閣下的所有申請將不獲受理。如申請人是一家非上市公司，且：

- 該公司的主要業務為證券買賣；及
- 閣下可對該公司行使法定控制權，

是項申請將視作為閣下的利益提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本(不包括無權參與超逾指定金額以外的利潤或資本分派的任何部分股本)。

9. 公開發售股份的價格

白色及黃色申請表格內附有一覽表，列出不同股份數目應付的實際金額。

閣下申請認購股份時，必須根據申請表格所載的條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用白色或黃色申請表格或透過網上白表服務申請最少2,000股公開發售股份。每份超過2,000股公開發售股份的申請或電子認購指示必須為申請表格一覽表上所列的其中一個數目或指定網站www.hkeipo.hk所指明數目。

倘閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予聯交所參與者，而證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所(證監會交易徵費由聯交所代證監會收取)。

有關發售價的進一步詳情請參閱本招股章程「股份發售的架構—分配」一節。

10. 惡劣天氣對辦理申請登記的影響

倘香港於二零一四年十二月四日(星期四)上午九時正至中午十二時正期間任何時間發出：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告信號，

本公司不會如期辦理申請登記，而改為在下一個於上午九時正至中午十二時正期間香港再無發出任何該等警告信號的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正辦理申請登記。

倘於二零一四年十二月四日(星期四)並無開始及截止辦理申請登記，或「預期時間表」所述日期因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號而受到影響，屆時本公司將就有關情況作出公告。

11. 公佈結果

本公司預期將於二零一四年十二月十一日(星期四)在英文虎報(以英文)及香港經濟日報(以中文)以及在本公司網站www.gic.com.hk及聯交所網站www.hkexnews.hk公佈最終發售價、配售的踴躍程度、公開發售的申請水平及公開發售股份的分配基準。

公開發售的分配結果及獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列指定方式提供：

- 不遲於二零一四年十二月十一日(星期四)上午九時正在本公司網站www.gic.com.hk及聯交所網站www.hkexnews.hk登載的公告查閱；
- 於二零一四年十二月十一日(星期四)上午八時正至二零一四年十二月十七日(星期三)午夜十二時正期間全日24小時在指定分配結果網站www.tricor.com.hk/ipo/result使用「按身份證號碼搜尋」功能查閱；
- 於二零一四年十二月十一日(星期四)至二零一四年十二月十六日(星期二)(不包括星期六、星期日及公眾假期)上午九時正至下午六時正致電電話查詢熱線3691 8488查詢；
- 於二零一四年十二月十一日(星期四)至二零一四年十二月十五日(星期一)期間在收款銀行各分行及支行的營業時間內查閱特備的分配結果小冊子。

如何申請公開發售股份

若本公司藉公佈分配基準及／或分配結果而接納閣下的購買要約(全部或部分)，即構成一項具約束力的合約，據此，若股份發售達成其條件且並無被終止，閣下必須購買有關的公開發售股份。進一步詳情載於「股份發售的架構」。

閣下的申請獲接納後，閣下即不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。這並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

12. 閣下不獲配發發售股份的情況

閣下須注意，在下列情況中，閣下將不獲配發公開發售股份：

(i) 倘閣下的申請遭撤回：

一經填寫及遞交申請表格或向香港結算或向網上白表服務發出電子認購指示，即表示閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期)或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代閣下提交的申請。此項同意將成為一項與本公司訂立的附屬合約。

根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)，只有在對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方可於上述第五日或之前撤回。

倘其後發出本招股章程的任何補充文件，已遞交申請的申請人將會獲通知須確認其申請。倘申請人接獲通知但並無根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請一概視作撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，等同確定接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或是以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否須分別視乎該等條件能否達成或抽籤結果而定。

(ii) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕閣下的申請：

本公司、聯席賬簿管理人、網上白表服務及其各自的代理及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請而毋須提供任何理由。

如何申請公開發售股份

(iii) 倘公開發售股份的配發無效：

倘聯交所上市委員會並無在下列期間內批准股份上市，公開發售股份的配發即告無效：

- 截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 如上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會本公司延長有關期間，則最多在截止辦理申請登記日期後六個星期的較長時間內。

(iv) 倘：

- 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購又或已獲或將獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)公開發售股份及配售股份；
- 閣下並無遵照所載指示填寫申請表格；
- 閣下並無根據指定網站所載指示、條款及條件填寫透過網上白表服務發出的電子認購指示；
- 閣下並無妥為付款，或 閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- 本公司或聯席賬簿管理人相信接納 閣下的申請將導致彼等違反適用的證券法或其他法例、規則或規定；或
- 閣下申請認購超過公開發售初步提呈發售的50%公開發售股份。

13. 退回申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份1.60港元(不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或公開發售的條件並無按照本招股章程「股份發售的架構－公開發售的條件」一節所述者達成，又或任何申請被撤回，則申請股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回又或不將有關支票或銀行本票過戶。

如何申請公開發售股份

退回申請股款日期將為二零一四年十二月十一日(星期四)。

14. 發送／領取股票及退回股款

閣下將就公開發售中獲配發的全部公開發售股份獲發一張股票(以黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示作出的申請所獲發的股票則如下文所述存入中央結算系統)。

本公司不會就股份發出臨時所有權文件，亦不就申請時繳付的款項發出收據。如閣下以白色或黃色申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予閣下(如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險由閣下承擔：

- 配發予閣下的全部公開發售股份的股票(以黃色申請表格作出申請的有關股票將如下文所述存入中央結算系統)；及
- 向申請人(或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人)開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i) (若申請全部或部分不獲接納)公開發售股份的全部或多繳的股款；及／或(ii) (若發售價低於最高發售價)發售價與申請時繳付的每股發售股份最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費惟不計利息)。閣下或(如屬聯名申請人)排名首位申請人所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分或會印於閣下的退款支票(如有)上。銀行兌現退款支票前或會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致延遲甚至無法兌現閣下的退款支票。

除下文所述發送／領取股票及退款的安排外，預期任何退款支票及股票將於二零一四年十二月十一日(星期四)或前後寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多收股款。

只有在二零一四年十二月十二日(星期五)上午八時正股份發售已成為無條件以及「包銷」所述終止權利未有行使的情況下，股票方會成為有效證書。投資者如在獲發股票前或股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔一切風險。

如何申請公開發售股份

親身領取

(i) 倘閣下使用白色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上公開發售股份，且已提供申請表格所規定全部資料，可於二零一四年十二月十一日(星期四)或本公司在報章通知的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨卓佳證券登記有限公司領取有關退款支票及／或股票，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

如閣下為個人申請人並合資格親身領取，閣下不得授權任何其他人士代為領取。如閣下為公司申請人並合資格派人領取，閣下的授權代表須攜同蓋上公司印鑑的授權書領取。個人及授權代表均須於領取時出示香港股份過戶登記處接納的身份證明文件。

如閣下未有在指定領取時間親身領取退款支票及／或股票，有關支票及／或股票將立刻以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

如閣下申請認購1,000,000股以下公開發售股份，退款支票／或股票將於二零一四年十二月十一日(星期四)以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

(ii) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

如閣下申請認購1,000,000股或以上公開發售股份，請按上述的相同指示行事。如閣下申請認購1,000,000股以下公開發售股份，退款支票將於二零一四年十二月十一日(星期四)以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

如閣下使用**黃色**申請表格提出申請，而有關申請全部或部分獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於二零一四年十二月十一日(星期四)或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，以按閣下申請表格的指示記存於閣下本身的或閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口。

- 倘閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請

關於記存於閣下的指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口的公開發售股份，閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發的公開發售股份數目。

如何申請公開發售股份

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果連同公開發售的結果，將按上文「11.公佈結果」所述方式公佈。閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，須於二零一四年十二月十一日(星期四)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期下午五時正前知會香港結算。緊隨公開發售股份存入閣下的股份戶口後，閣下即可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱閣下的新戶口結餘。

(iii) 倘閣下透過網上白表服務提出申請

如閣下申請認購1,000,000股或以上公開發售股份而申請全部或部分獲接納，閣下可於二零一四年十二月十一日(星期四)或本公司於報章通知發送／領取股票／電子自動退款指示／退款支票的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨卓佳證券登記有限公司領取股票，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

倘閣下的未有於指定領取時間內親身領取股票，股票將以普通郵遞方式寄往閣下的申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下公開發售股份，股票(如適用)將於二零一四年十二月十一日(星期四)以普通郵遞方式寄往閣下的申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下透過單一銀行賬戶提出申請並繳付申請股款，任何退款將以電子自動退款指示形式存入該銀行賬戶。倘閣下透過多個銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退款將以退款支票形式通過普通郵遞方式寄往閣下的申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

(iv) 倘閣下向香港結算發出電子認購指示提出申請

分配公開發售股份

就分配公開發售股份而言，香港結算代理人不會被視為申請人，而每名發出電子認購指示的中央結算系統參與者或有關指示的每名受益人方被視為申請人。

如何申請公開發售股份

將股票存入中央結算系統及退回申請股款

- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於二零一四年十二月十一日(星期四)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，以記存於閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 本公司預期將於二零一四年十二月十一日(星期四)以「11.公佈結果」一節所述方式刊登中央結算系統參與者(倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料)的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼(如為公司，則香港商業登記號碼)及公開發售的配發基準。閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，須於二零一四年十二月十一日(星期四)或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期下午五時正前知會香港結算。
- 倘閣下指示經紀或託管商代為發出電子認購指示，閣下亦可向該名經紀或託管商查詢閣下獲配發的公開發售股份數目及應收回的退款(如有)金額。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，閣下亦可於二零一四年十二月十一日(星期四)透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時有效的《投資者戶口持有人操作簡介》所載程序)查閱閣下獲配發的公開發售股份數目及應收回的退款(如有)金額。緊隨公開發售股份存入閣下的股份戶口及將退款存入閣下的銀行賬戶，香港結算亦將向閣下發出一份活動結單，列出存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的公開發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退款(如有)金額。
- 有關閣下的申請全部或部分不獲接納而退回的申請股款(如有)及／或發售價與申請時初步支付每股發售股份的最高發售價之間差額的退款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，將於二零一四年十二月十一日(星期四)不計利息存入閣下的指定銀行賬戶或閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

15. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣且本公司符合香港結算的股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始買賣日期或香港結算選擇的其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者(定義見上市規則)間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時有效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

投資者應就交收安排的詳情尋求其股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排或會影響其權利及權益。

本公司已作出一切所需安排以便股份獲納入中央結算系統。

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本招股章程。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」的要求編製，並以本公司董事及獨家保薦人為收件人。



羅兵咸永道

敬啟者：

本所(以下簡稱「我們」)謹此就環球信貸集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的財務資料(「財務資料」)作出報告，此等財務資料包括於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年五月三十一日的匯總財務狀況報表，以及截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年及截至二零一四年五月三十一日止五個月(「有關期間」)的匯總全面收益表、匯總權益變動表和匯總現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。此等財務資料由 貴公司董事編製以供收錄於 貴公司於二零一四年十一月二十八日就 貴公司的股份在香港聯合交易所有限公司主板進行首次上市而刊發的招股章程(「招股章程」)附錄一第I至第IV節內。

貴公司於二零一四年一月二十日根據開曼群島法律第22章(一九六一年第三號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據於二零一四年十一月二十四日完成的集團重組(詳情見下文第II節附註2「集團重組」)， 貴公司已成為現組成 貴集團的附屬公司的控股公司(「重組」)。

於本報告日， 貴公司於其附屬公司中所擁有的直接及間接權益載於下文第II節附註2。該等公司全部均為私人公司，或如在香港以外地區註冊成立或組成，擁有大致上與在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未涉及任何重大業務交易，故並沒有編製經審計財務報表。於本報告日，現組成 貴集團的其他公司的經審計財務報表(有法定審計規定)已根據該公司註冊地的相關公認會計準則編製。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(「會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務準則」)編製現組成 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」)。 貴公司董事須負責根據香港財務準則編製相關財務報表，以令相關財務報表作出真實而公平的反映。按照我們與 貴公司另行訂立的業務約定書，我們已根據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沒有作出任何調整，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

貴公司董事須負責根據下文第II節附註3所載的呈列基準及香港財務準則編製財務資料，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

我們的責任是對財務資料發表意見並將我們的意見向閣下報告。我們已按照會計師公會頒佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

意見

我們認為，就本報告而言並按照下文第II節附註3所載基準呈列的財務資料已真實而公平地反映 貴集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年五月三十一日的匯總事務狀況，以及 貴集團截至該日止有關期間的匯總業績和現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱招股章程附錄一所包含的下文第I至IV節所載追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一三年五月三十一日止五個月的匯總綜合收益表、匯總權益變動表和匯總現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。

貴公司董事須負責根據下文第II節附註3所載的呈列基準及下文第II節附註4所載的會計政策，編製及列報追加期間的比較財務資料。

我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據會計師公會頒佈的香港審閱準則第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。審閱追加期間的比較財務資料包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信並就本報告而言並按照下文第II節附註3所載基準呈列的追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據下文第II節附註4所載的會計政策編製。

(I) 貴集團財務資料

以下為 貴公司董事所編製並按下文第II節附註3所載基準呈列的 貴集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年五月三十一日以及截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年及截至二零一三年及二零一四年五月三十一日止五個月的財務資料（「財務資料」）：

(A) 匯總財務狀況表

附註	於十二月三十一日		於五月三十一日	
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	8	951	753	2,645
應收貸款	10	53,815	158,766	168,690
存款	12	—	3,499	1,104
非流動資產總值		<u>54,766</u>	<u>163,018</u>	<u>172,439</u>
流動資產				
應收貸款	10	143,493	513,784	596,538
應收利息	11	2,907	8,471	9,521
預付款項、按金及 其他應收款項	12	3,262	5,809	1,124
經收回資產	15	—	—	17,313
已抵押銀行存款	13	—	285,667	—
現金及現金等價物	14	192,405	42,318	56,891
流動資產總值		<u>342,067</u>	<u>856,049</u>	<u>681,387</u>
資產總值		<u><u>396,833</u></u>	<u><u>1,019,067</u></u>	<u><u>853,826</u></u>
			<u><u>664,729</u></u>	

	附註	於十二月三十一日		於五月三十一日	
		二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
權益					
貴公司權益持有人					
應佔資本及儲備					
合併資本	16	1,001	1,001	1,001	1,001
保留盈利					
— 擬派股息	25	—	—	80,000	—
— 其他		34,920	58,319	22,837	34,746
權益總額		35,921	59,320	103,838	35,747
負債					
流動負債					
應計費用及其他應付款項	17	632	3,577	10,742	9,036
應付稅項		1,525	1,393	5,768	8,587
銀行及其他借款	18	—	456,940	317,466	293,761
應付控股股東款項	28(b)	358,755	497,837	416,012	317,598
負債總額		360,912	959,747	749,988	628,982
權益及負債總額		396,833	1,019,067	853,826	664,729
流動負債淨額		(18,845)	(103,698)	(68,601)	(138,229)
資產總值減流動負債		35,921	59,320	103,838	35,747

(B) 匯總全面收益表

附註	截至 十二月三十一日止年度			截至 五月三十一日止五個月		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一三年 千港元 (未經審計)	二零一四年 千港元	
收入	19	31,189	57,548	121,240	49,934	41,348
其他收入／(虧損)	19	2,299	(199)	2,137	7	4
行政開支	20	(12,214)	(28,548)	(59,290)	(26,818)	(17,583)
財務成本－淨額	22	—	(713)	(10,156)	(597)	(9,041)
除利得稅前溢利		21,274	28,088	53,931	22,526	14,728
利得稅開支	23	(3,171)	(4,689)	(9,413)	(2,837)	(2,819)
貴公司權益持有人 應佔年／期內 溢利及全面收入 總額		18,103	23,399	44,518	19,689	11,909
每股盈利－ 基本及攤薄	24	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
股息	25	—	—	80,000	—	—

(C) 匯總權益變動表

	合併資本 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零一一年一月一日的結餘	1,001	16,817	17,818
年內全面收入總額			
年內溢利	—	18,103	18,103
於二零一一年十二月三十一日 的結餘	<u>1,001</u>	<u>34,920</u>	<u>35,921</u>
於二零一二年一月一日的結餘	1,001	34,920	35,921
年內全面收入總額			
年內溢利	—	23,399	23,399
於二零一二年十二月三十一日的結餘	<u>1,001</u>	<u>58,319</u>	<u>59,320</u>
於二零一三年一月一日的結餘	1,001	58,319	59,320
年內全面收入總額			
年內溢利	—	44,518	44,518
於二零一三年十二月三十一日的結餘	<u>1,001</u>	<u>102,837</u>	<u>103,838</u>
於二零一四年一月一日的結餘	1,001	102,837	103,838
期內全面收入總額			
期內溢利	—	11,909	11,909
與擁有人進行的交易			
已付股息 (附註25)	—	(80,000)	(80,000)
於二零一四年五月三十一日的結餘	<u>1,001</u>	<u>34,746</u>	<u>35,747</u>
(未經審計)			
於二零一三年一月一日的結餘	1,001	58,319	59,320
期內全面收入總額			
期內溢利	—	19,689	19,689
於二零一三年五月三十一日的結餘	<u>1,001</u>	<u>78,008</u>	<u>79,009</u>

(D) 匯總現金流量表

附註	截至 十二月三十一日止年度			截至 五月三十一日止五個月		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一三年 千港元 (未經審計)	二零一四年 千港元	
經營活動現金流量						
經營業務(所用)／ 所產生現金	26	(62,292)	(506,027)	(130,154)	(107,154)	130,795
購買財務機構發放的 貸款	15	—	—	(13,911)	(13,911)	—
出售已收回資產 所得款項	15	—	—	—	—	17,313
已收貸款利息		29,887	51,984	118,683	49,021	41,262
已付利息		—	(4,761)	(22,863)	(9,813)	(9,041)
已付香港利得稅		(3,356)	(4,822)	(5,038)	—	—
經營活動(所用)／ 所產生現金淨額		(35,761)	(463,626)	(53,283)	(81,857)	180,329
投資活動現金流量						
購買物業、廠房及設備		(22)	(121)	(2,869)	(39)	(172)
出售物業、廠房及 設備所得款項		1	—	—	—	54
已收銀行利息		122	58	3	1	4
投資活動所產生／ (所用)現金淨額		101	(63)	(2,866)	(38)	(114)
融資活動現金流量						
應付控股股東款項 增加／(減少)		209,680	139,082	(81,825)	(28,806)	(98,414)
償還銀行及其他借款		—	(23,310)	(487,782)	(42,408)	(342,463)
銀行及其他借款 所得款項		—	480,251	348,308	150,286	318,758
已抵押銀行存款 (增加)／減少		—	(285,667)	285,667	(7,676)	—
已抵押銀行存款 所收的銀行利息		—	3,246	6,354	3,439	—
已付控股股東股息		—	—	—	—	(80,000)
融資活動所產生／ (所用)現金淨額		209,680	313,602	70,722	74,835	(202,119)
現金及現金等價物 增加／(減少)淨額						
年／期初現金及 現金等價物		174,020	(150,087)	14,573	(7,060)	(21,904)
年／期末現金及 現金等價物	14	18,385	192,405	42,318	42,318	56,891
年／期末現金及 現金等價物	14	192,405	42,318	56,891	35,258	34,987

(II) 財務資料附註**1 一般資料**

貴公司於二零一四年一月二十日根據開曼群島法律第22章《公司法》(一九六一年第三號法例，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PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

貴公司為一家投資控股公司，而現時貴集團旗下附屬公司主要於香港從事提供物業按揭貸款及無抵押私人貸款的貸款業務(「上市業務」)。上市業務的控股股東為金曉琴女士(「控股股東」)。

除另有註明外，財務資料以千港元(「港元」)呈列。

2 集團重組

於貴公司註冊成立及下述重組完成前，上市業務主要由環球信貸有限公司(「環球信貸」，一家於香港註冊成立的公司)經營。

為籌備貴公司股份在香港聯合交易所有限公司主板進行首次公开发售及上市，貴集團進行了集團重組(「重組」)，據此向貴公司轉讓從事上市業務的公司。重組涉及以下各項：

- (a) 於二零一四年一月二十日，貴公司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。一股普通股已按面值配發及發行予控股股東。
- (b) 於二零一四年一月二十日，GIC (Overseas) Holdings Limited(「GIC (Overseas)」)在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立為貴公司全資附屬公司。
- (c) 於二零一四年一月二十日，GITI (Overseas) Limited(「GITI (Overseas)」)在英屬處女群島註冊成立為貴公司全資附屬公司。
- (d) 於二零一四年十一月二十四日，控股股東以股份互換方式向Blossom Spring Global Limited(「Blossom Spring」，由控股股東全資擁有的一家公司)轉讓貴公司全部已發行股本，代價為及以換取向控股股東配發及發行合共1股按面值入賬列作繳足的Blossom Spring股份。

- (e) 於二零一四年十一月二十四日，Spring Asset Investments Limited (「Spring Asset」，由控股股東全資擁有的一家公司) 以股份互換方式向GIC (Overseas)轉讓環球信貸的全部已發行股本，代價為及以換取(i)向 貴公司配發及發行合共100股按面值入賬列作繳足的GIC (Overseas)股份；(ii)向Blossom Spring配發及發行合共10,000股 貴公司入賬列作繳足的股份；及(iii)向控股股東配發及發行合共100股入賬列作繳足的Blossom Spring股份。
- (f) 於二零一四年十一月二十四日，控股股東以股份互換方式向GITI (Overseas)轉讓環球科技投資有限公司 (「環球科技投資」，由控股股東全資擁有的一家公司) 的全部已發行股本，代價為及以換取(i)向 貴公司按面值配發及發行合共100股入賬列作繳足的GITI (Overseas)股份；(ii)向Blossom Spring配發及發行合共10,000股 貴公司入賬列作繳足的股份；及(iii)向控股股東配發及發行合共100股入賬列作繳足的Blossom Spring股份。
- (g) 於二零一四年十一月二十四日，應付控股股東款項390,000,000港元已經由以下方式予以資本化：(i)環球信貸向GIC (Overseas)配發及發行100股額外股份；(ii) GIC (Overseas)向 貴公司配發及發行100股入賬列為繳足的GIC (Overseas)股份；及(iii) 貴公司向Blossom Spring配發及發行37,979,999股入賬列為繳足的股份。

重組完成後， 貴公司成為 貴集團旗下其他公司的控股公司。本公司的最終控股公司為Blossom Spring。

重組完成後及於本報告日期， 貴公司在以下附屬公司中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	股本	貴集團持有的 實際權益	主要業務	法定核數師名稱		
						二零一一年	二零一二年	二零一三年
直接持有：								
GIC (Overseas)	二零一四年 一月二十日	英屬處女群島	零美元	100%	投資控股	(a)	(a)	(a)
GITI (Overseas)	二零一四年 一月二十日	英屬處女群島	零美元	100%	投資控股	(a)	(a)	(a)
間接持有：								
環球信貸	二零零八年 九月二十五日	香港	391,000,000港元	100%	物業按揭	(b)	(b)	(b)
環球科技投資	二零一一年 四月十三日	香港	1,000港元	100%	投資控股	(c)	(c)	(c)

現時 貴集團旗下所有公司均採納十二月三十一日為財政年度結算日。

附註：

- (a) 由於該等公司各自註冊成立的地點並無法定規定要求其編製經審計財務報表，故該等公司並無編製經審計財務報表。
- (b) 羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)。
- (c) Y.M. Law(香港執業會計師)。

3 呈列基準

緊接重組前及緊隨重組後，主要透過環球信貸經營的上市業務由控股股東持有。根據重組，上市業務已轉讓予 貴公司並由 貴公司持有。由於 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，而重組僅為上市業務的重組，業務管理並無變動，且最終股東維持不變。因此，現時 貴集團旗下公司的匯總財務資料按控股股東上市業務於所有呈列期間或自匯總實體各自的註冊成立／成立或收購日期以來(以較早發生者為準)的賬面值呈列。就本報告而言， 貴集團財務資料已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」的原則為基準編製。

除上市業務外，控股股東亦在中國主要從事設計及開發電單車與引擎以及製造業務的其他業務(「其他業務」)。其他業務的相關業績、資產及負債於整個有關期間被剔除在外，原因是其與上市業務並不相關且與上市業務分開管理。

貴集團向控股股東借入的公司間結餘及向從事其他業務的實體墊付的相同數額與 貴集團的財務表現及狀況並不相關，故並未將其納入本報告。餘下結餘呈列為應付控股股東款項。

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。

財務資料已根據香港財務報告準則按過往成本慣例編製。

4.1.1 編製基準

按照香港財務報告準則編製財務資料須運用若干關鍵會計估計，亦須管理層在應用 貴集團會計政策的過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜範疇，或假設及估計對財務資料而言有重大影響的範疇於附註6披露。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，貴集團的流動負債分別超出其流動資產18,845,000港元、103,698,000港元、68,601,000港元及138,229,000港元。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年五月三十一日，貴集團的流動負債分別包括358,755,000港元、497,837,000港元、416,012,000港元及317,598,000港元的應付控股股東款項，該等款項須按要求償還。報告期結束後，於二零一四年十一月二十四日，應付控股股東款項390,000,000港元已資本化(附註30(ii))。考慮到控股股東已同意向貴集團提供持續財務支持且無意要求償還至少390,000,000港元款項(隨後已資本化(附註30(ii)))，故董事認為貴集團將具備足夠財務資源以支持其經營並將能夠應付其在未來十二個月內到期的負債，故以持續經營基準編製財務資料。

4.1.2 會計政策變動及披露

(a) 尚未採納的新訂準則及詮釋

以下為於二零一四年六月一日或之後開始的年度期間生效而並無於編製財務報表時應用的新訂準則以及準則及詮釋的修訂：

		於以下日期或之後 開始的會計期間生效
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利	二零一四年七月一日
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號 (修訂本)	香港財務報告準則第9號 的強制性生效日期及 過渡性披露	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第9號的新增規定	金融工具—金融負債	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入	二零一七年一月一日
香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年週期年度改進	二零一四年七月一日
香港財務報告準則(修訂本)	二零一三年週期年度改進	二零一四年七月一日

貴集團計劃於上述新訂及經修訂準則、修訂本及對準則的詮釋生效時採納上述準則、修訂本及對準則的詮釋。貴集團已開始評估採納上述新準則、修訂本及對現有準則的詮釋的相關影響，並正就其對未來會計期間的影響進行評估。

4.2 綜合入賬

4.2.1 附屬公司

附屬公司是指受 貴集團控制的實體(包括結構性實體)。當 貴集團可透過參與實體的事務而承擔風險或有權取得可變回報並有能力運用其對實體的權力影響該等回報時，貴集團即控制該實體。附屬公司自控制權轉移至 貴集團當日起開始綜合入賬。附屬公司自控制權終止當日起終止綜合入賬。

集團內公司間的交易、集團公司之間的交易結餘及未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷。附屬公司所呈報的金額在有需要的情況下已作出調整以與 貴集團的會計政策一致。

4.3 分部報告

經營分部的呈報方式與向主要經營決策者所提供的內部呈報一致。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部表現，並已被確定為現時 貴集團旗下實體的執行董事，制定策略性決策。

4.4 外幣換算

(a) 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 貴集團的呈列貨幣港元(「港元」)呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易乃按交易日或項目重新計量估值日期的現行匯率換算為功能貨幣。該等交易結算以及以外幣計值的貨幣資產及負債按年末匯率換算產生的匯兌盈虧於匯總全面收益表確認。

與已抵押定期存款以及現金及現金等價物有關的匯兌盈虧於匯總全面收益表內的「財務成本」呈列。

4.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括直接因收購該等項目而產生的開支。

其後成本僅在 貴集團可能獲得與該項目有關的未來經濟利益及該項目的成本能可靠計量時，計入資產賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所替換部份的賬面值會被終止確認。所有其他維修及保養會於其產生的財政期間在匯總全面收益表中扣除。

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

— 傢具、裝置及設備	4至5年
— 汽車	4年
— 租賃物業裝修	餘下租賃年期或可使用年期(以較短者為準)

資產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)。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額，則該資產的賬面值即時撇銷至可收回金額(附註4.6)。

出售盈虧以比較所得款項及賬面值的方式釐定，並於匯總全面收益表中確認。

4.6 非金融資產減值

無確定使用年限的資產(如商譽或尚未使用的無形資產)毋須攤銷，但須每年進行減值測試。當有事件發生或情況變動顯示資產賬面值可能無法收回時，該等資產須進行減值檢討。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額的差額確認。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量的最低層面(現金產生單位)分類。對於商譽以外的非金融資產如出現減值，則會於各報告日期檢討可否撥回減值。

4.7 金融資產

貴集團將其金融資產分類為貸款及應收款項。分類視乎收購金融資產的目的而定。管理層於初始確認時釐定其金融資產分類。

貸款及應收款項為於活躍市場並無報價並具固定或可確定付款金額的非衍生金融資產。該等金融資產計入流動資產，但自結算日起計超過12個月方到期的項目，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、應收利息、存款及其他應收款項、已抵押銀行存款以及現金及現金等價物(分別為附註4.10、4.11、4.12及4.13)。

金融資產的定期買賣均於於交易日(即 貴集團承諾購買或出售該資產當日) 確認。當自投資收取現金流量的權利已到期或已被轉讓及 貴集團已大致上轉讓擁有權的所有風險及回報時，方會終止確認金融資產。貸款及應收款項隨後會以實際利率法按攤銷成本入賬。

4.8 金融工具相互抵銷

倘有可合法強制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，則金融資產及負債將予相互抵銷，有關款項淨額則於匯總財務狀況表內呈報。

4.9 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出現減值。僅於有客觀證據證明於首次確認資產後發生的一宗或多宗事件導致出現減值(「虧損事件」)，且能夠可靠估計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準則包括：

- (a) 借款人出現嚴重財政困難；
- (b) 違約，如拖欠或逾期償還利息或本金；
- (c) 貴集團就借款人因經濟或法律理由而出現財政困難給予借款人在一般情況下放債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) 因財政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，某一金融資產組合的有關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，儘管該減少尚未能在該組別的個別金融資產內確定，包括：
 - (i) 組合內借款人的還款狀況出現不利變動；及

(ii) 與組合內資產拖欠情況有關的國家或當地經濟狀況。

貴集團首先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)現值之間的差額計量。該資產賬面值會予以削減，而虧損金額乃於匯總全面收益表內確認。倘貸款按浮動利率計息，則計量任何減值虧損的折現率為根據合約釐定的即期實際利率。倘有實際需要，貴集團可採用可觀察市價按工具公平值計量減值。

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(如債務人信貸評級改善)，則撥回過往確認的減值虧損於匯總全面收益表內確認。

4.10 應收貸款

應收貸款為在日常業務過程中授予客戶的物業按揭貸款及無抵押私人貸款。倘預期應收貸款於一年或更短時間內收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

應收貸款初始按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。

4.11 應收利息

應收利息為在日常業務過程中授予客戶的物業按揭貸款及無抵押私人貸款所產生的利息。

應收利息初始按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。

4.12 預付款項、按金及其他應收款項

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

4.13 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(原定到期日為三個月內或以下)。

4.14 其他應付款項

其他應付款項初始按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

4.15 借款

借款初始按公平值扣除所產生的交易成本確認。借款其後按攤銷成本入賬；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益表中確認。

在融資很有可能被部分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。倘並無跡象顯示可能將部分或全部提取有關融資，則該費用資本化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 貴集團有權無條件將負債結算日期遞延至報告期末後最少12個月，否則借款將被劃分為流動負債。

4.16 借款成本

直接歸屬於收購、建設或生產合資格資產(指需要經過相當長時間才能達到預定用途或銷售狀態的資產)的一般及特定借款成本，加入該等資產的成本內，直至該等資產基本達到預定用途或銷售狀態為止。

所有其他借款成本在產生期內於損益中確認。

4.17 即期及遞延利得稅

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

(a) 即期利得稅

即期利得稅開支按報告期末 貴集團經營並產生應課稅收入所在國家已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層定期評估報稅表中對於有關須詮釋的適用稅務規例的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款作出撥備。

(b) 遞延利得稅

內在基準差異

遞延利得稅以負債法就資產及負債稅基與其於匯總財務報表的賬面值所產生的暫時性差異進行確認。然而，倘遞延稅項負債來自商譽首次確認，則不予以確認；倘遞延利得稅來自一項首次確認交易（業務合併除外）中資產或負債，而交易時並不影響會計及應課稅盈虧，則遞延利得稅不會入賬。遞延利得稅採用於報告期末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及法律）釐定，並預期該等稅率（及法律）在有關遞延利得稅資產變現或遞延利得稅負債獲清償時適用。

遞延所得稅資產僅於可能有未來應課稅溢利可用作抵銷暫時性差異時才予以確認。

外在基準差異

於附屬公司投資產生的暫時性差異將會計提遞延利得稅撥備，惟倘 貴集團可控制暫時性差異撥回時間，且該暫時性差異可能不會在可見將來獲撥回則除外。

就投資於附屬公司產生的暫時性差異，遞延所得稅資產予以確認，惟以暫時性差異有可能在未來獲撥回，且有足夠可用以抵扣暫時性差異的應課稅溢利為限。

(c) 相互抵銷

倘有可合法強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債相互抵銷，且遞延利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利得稅相關，而實體有意以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延利得稅資產與負債相互抵銷。

4.18 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。已就截至報告期末因僱員提供的服務所產生年假的估計負債計撥備。僱員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界定供款計劃。貴集團按強制、合約或自願基準向受託人管理的退休金支付供款。貴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。

4.19 撥備

倘貴集團現時因過往事件而涉及法律或推定責任，而履行責任可能導致資源流出，且能夠可靠地估計金額的情況下，則確認撥備。概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流出可能性較低，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。隨時間流逝而產生的撥備增加確認為利息開支。

4.20 經收回資產

經收回資產初步按其收回日期的公平值減銷售成本與有關未償還貸款的攤銷成本(以較低者為準)確認，而有關貸款及墊款連同有關減值撥備於匯總財務狀況表中終止確認。其後，經收回資產按成本減減值計量。

4.21 收入確認

收入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。

貴集團於收入金額能夠可靠地計量，且未來經濟利益可能流入實體並已符合下述貴集團各活動的特定條件時確認收入。

利息收入

利息收入以實際利率法確認及累算。倘貸款及應收款項出現減值，則 貴集團將其賬面值減至可收回金額，即估計未來現金流量按工具的原實際利率折現，並繼續將折現確認為利息收入。已減值貸款及應收款項利息收入按原實際利率確認。

轉介收入

貴集團向其他放債公司轉介客戶。就轉介服務而言，收入在提供服務會計期間內確認。

4.22 租賃

由出租人保留擁有權的大部分風險及回報的租賃會分類為經營租賃。經營租賃付款(扣除出租人給予的任何優惠)在租賃期間按直線法於匯總全面收益表內扣除。

4.23 合併資本

普通股分類為權益。發行新股直接應佔的新增成本於權益中呈列為所得款項扣減(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。

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(包括外匯風險、現金流量及公平值利率風險)、信貸風險及流動資金風險。 貴集團整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，並致力盡量減低對 貴集團財務表現的潛在不利影響。

(a) 外匯風險

貴集團承擔的外匯風險主要來自與有關人民幣(「人民幣」)的貨幣風險。外匯風險來自已確認資產。 貴集團目前並無對沖其外匯風險。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，倘人民幣兌港元升值／貶值1%而所有其他變數保持不變，於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年五月三十一日止五個月的除稅後溢利將分別增加／減少約949,000港元、2,385,000港元、零港元及零港元，主要由於換算以人民幣計值的銀行結餘及已抵押銀行存款產生的外匯收益／虧損所致。

(b) 現金流量及公平值利率風險

貴集團的利率風險來自其應收貸款(附註10)、已抵押銀行存款(附註13)、現金及現金等價物(附註14)以及銀行及其他借款(附註18)。除現金及現金等價物以及銀行及其他借款可按浮動利率計息及為貴集團帶來現金流量利率風險外，應收貸款及已抵押銀行存款均按固定利率計息。

於二零一一年十二月三十一日，倘市場利率上升／下降1%而所有其他變數保持不變，於截至二零一一年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將分別增加／減少1,607,000港元。於二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年五月三十一日，倘市場利率上升／下降1%而所有其他變數保持不變，於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年五月三十一日止五個月的除稅後溢利將分別減少／增加約3,779,000港元、2,176,000港元及2,161,000港元。

(c) 信貸風險

貴集團信貸風險來自現金及現金等價物、已抵押銀行存款、應收貸款、應收利息以及按金及其他應收款項。管理層已製訂信貸政策，持續監察該等信貸風險。相關結餘賬面值即貴集團就下述金融資產而面臨的最大信貸風險：

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
應收貸款(附註10)	197,308	672,550	765,228	615,160
應收利息(附註11)	2,907	8,471	9,521	9,607
按金及其他應收款項(附註12)	3,171	6,842	2,101	1,974
已抵押銀行存款(附註13)	—	285,667	—	—
現金及現金等價物(附註14)	192,405	42,318	56,891	34,987
	<u>395,791</u>	<u>1,015,848</u>	<u>833,741</u>	<u>661,728</u>

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及於二零一四年五月三十一日，貴集團所有銀行現金及已抵押銀行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信貸質素優良。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及於二零一四年五月三十一日，分別為176,000港元、10,694,000港元、93,143,000港元及25,923,000港元的應收貸款以及分別為1,132,000港元、4,699,000港元、5,944,000港元及6,461,000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拖欠的第三方客戶。由於信貸質素並無重大改變，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數抵押，因此貴公司董事認為毋須就個別貸款結餘計提撥備。因此，該等結餘仍被視為可全數收回。

於提供標準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。若無獨立評級，則風險控制評估客戶信貸質素，考慮客戶的財務狀況、過往表現及其他因素。貴集團以物業按揭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以及根據董事設定的限額而進行的內部或外部評級設定個別風險限額，定期監察信貸限額使用情況。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載列於下表：

應收貸款	於十二月三十一日			於
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 五月三十一日 千港元
應收貸款總額：				
已履行	197,308	672,940	768,215	618,147
呆賬	—	—	—	—
虧損	345	400	9,833	9,833
總計	<u>197,653</u>	<u>673,340</u>	<u>778,048</u>	<u>627,980</u>
個別評估：				
已履行	—	—	—	—
呆賬	—	—	—	—
虧損	<u>(345)</u>	<u>(400)</u>	<u>(9,833)</u>	<u>(9,833)</u>
總計	<u>(345)</u>	<u>(400)</u>	<u>(9,833)</u>	<u>(9,833)</u>

應收貸款	於十二月三十一日			於
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	五月三十一日 二零一四年 千港元
共同評估：				
已履行	—	(390)	(2,987)	(2,987)
呆賬	—	—	—	—
虧損	—	—	—	—
總計	—	(390)	(2,987)	(2,987)
應收利息				
應收利息總額：				
已履行	2,907	8,471	9,521	9,607
呆賬	—	—	—	—
虧損	46	46	57	57
總計	2,953	8,517	9,578	9,664
個別評估：				
已履行	—	—	—	—
呆賬	—	—	—	—
虧損	(46)	(46)	(57)	(57)
總計	(46)	(46)	(57)	(57)
共同評估：				
已履行	—	—	—	—
呆賬	—	—	—	—
虧損	—	—	—	—
總計	—	—	—	—

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，則 貴集團視該應收貸款及利息為呆賬。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，則 貴集團視應收貸款及利息為虧損。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及利息的個別減值虧損為「呆賬」及「虧損」。除於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及於二零一四年五月三十一日分別的應收貸款及利息391,000港元、446,000港元、9,890,000港元及9,890,000港元外，所有已逾期本金及利息可由抵押品按其各自現行市價計算的公平值全數抵償。

貴集團通過綜合所有信貸風險特徵類似的應收款項，對應收貸款及利息進行共同評估，以及基於過往減值率對所有該等應收貸款及利息進行減值檢討。過往減值率採用最近三年內減值虧損佔截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止各年度以及截至二零一四年五月三十一日止五個月應收貸款及利息總額百分比的平均值計算。於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年五月三十一日止五個月的過往減值率分別為0%、0.06%、0.39%及0.49%。

整體上， 貴集團貸款職員按月向 貴公司管理層提交撥備金額。

在大多數情況下，對於第一物業按揭， 貴集團授予貸款的按揭成數不超過物業估值報告內價值的70%；倘為第二物業按揭，則借貸總額（ 貴集團貸款與之前所有按揭貸款的總額）不得超過相關物業價值的70%。授出按揭成數超過70%的貸款須經環球信貸董事、信貸經理及信貸專員批准。當(1)香港物業價格指數發生顯著變動；或(2)當貸款獲續期時， 貴公司董事及高級管理層定期舉行會議，檢討按揭成數。經參考獨立第三方估值師所估計於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日的物業市值， 貴公司董事及高級管理層認為，源自應收貸款及應收利息的信貸風險乃由持作抵押品的物業大幅緩解。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年五月三十一日止五個月，五大客戶收入分別佔 貴集團收入約32.5%、36.7%、26.9%及25.5%，分別佔二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日的應收按揭貸款結餘總額約39.9%、37.1%、28.1%及19.5%。

(d) 流動資金風險

審慎流動資金風險管理指透過充足的信貸融資額度，維持充裕的現金及可用資金。現金流量預測由管理層作出。貴集團監察其對貴集團流動資金需求的持續預測，以確保具備充裕現金應付營運需要，並於任何時間就其未提取借款融資維持充裕上限，使貴集團不會違反其任何借款融資的借款限額。該預測已考慮貴集團的債務融資計劃、契諾遵守情況、內部財務狀況比率目標的符合程度，以及(如適用)外部監管或法律規定的遵守情況。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及於二零一四年五月三十一日，貴集團的未提取借款融資分別為零港元、68,160,000港元、696,301,000港元及206,239,000港元。所有未提取借款融資均於一年內屆滿，且屬須在年/期內多個日期檢討的年度融資。

貴集團的主要現金需求(向客戶授出貸款除外)用於銀行及其他借款還款以及經營開支付款。

下表分析根據報告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。表中所披露金額為合約未折現現金流量。

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 五月三十一日 千港元
按要求				
應付控股股東款項 (附註28(b))	358,755	497,837	416,012	317,598
一年內				
其他應付款項(附註17)	305	2,493	3,315	2,224
銀行及其他借款(附註18)	—	456,940	317,466	293,761
	<u>359,060</u>	<u>957,270</u>	<u>736,793</u>	<u>613,583</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持續經營的能力，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金額、向股東退還資本、發行新股或出售資產以減低債務。

貴集團以資產負債比率為基準監察資本。該比率按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按借款總額(包括匯總財務狀況表所示的「銀行及其他借款」)減已抵押銀行存款與現金及現金等價物計算。資本總額按匯總財務狀況表所示的「權益」金額計算，另加匯總財務狀況表所示應付控股股東款項。貴集團的策略維持不變，資產負債比率維持在100%以內；而貴集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及於二零一四年五月三十一日的資產負債比率及現金狀況淨額如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行及其他借款 (附註18)	—	456,940	317,466	293,761
減：已抵押銀行存款 (附註13)	—	(285,667)	—	—
減：現金及現金等價物 (附註14)	(192,405)	(42,318)	(56,891)	(34,987)
債務淨額	<u>(192,405)</u>	<u>128,955</u>	<u>260,575</u>	<u>258,774</u>
權益總額	35,921	59,320	103,838	35,747
應付控股股東款項	<u>358,755</u>	<u>497,837</u>	<u>416,012</u>	<u>317,598</u>
資本總額	<u>394,676</u>	<u>557,157</u>	<u>519,850</u>	<u>353,345</u>
資產負債比率	不適用	23.1%	50.1%	73.2%

5.3 公平值估計

按攤銷成本列賬的流動金融資產及負債公平值與其賬面值相若。

6 關鍵會計估計及判斷

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，包括對認為在有關情況下屬合理的未來事件預期。

6.1 關鍵會計估計及假設

貴集團就未來作出估計及假設。就定義而言，所產生會計估計甚少與相關實際結果相同。有重大風險導致須對下個財政年度內的資產與負債賬面值作出大幅調整的估計及假設陳述如下。

(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評估該等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未必能收回時，則應用撥備。貸款及其他應收款項減值確認須要運用估計。倘預期有別於最初估計時，則有關差異將會影響有關估計變動期內應收款項及減值虧損撥備賬面值。

(b) 利得稅

貴集團須繳納香港利得稅，於釐定利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計事宜負債。倘有關事宜的最終評稅結果有別於初始記錄金額，則有關差額將會影響釐定有關金額期間的利得稅撥備。

7 分部資料

於有關期間內，貴集團的全部收入產生自上市業務。收入即自授予貴集團客戶的貸款所賺取的利息收入。就貴集團資源分配及表現評估而言，呈報予貴集團主要經營決策者的資料集中於已整合貴集團資源且不可獲得獨立財務資料情況下的貴集團整體經營業績。因此，並無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入及資產均產生自及位於香港境內。

8 物業、廠房及設備

	傢具、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	租賃 物業裝修 千港元	總計 千港元
於二零一一年一月一日				
成本	1,427	166	—	1,593
累計折舊及減值	(223)	(28)	—	(251)
賬面淨值	<u>1,204</u>	<u>138</u>	<u>—</u>	<u>1,342</u>
截至二零一一年 十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	1,204	138	—	1,342
添置	22	—	—	22
折舊	(270)	(41)	—	(311)
出售	(102)	—	—	(102)
年末賬面淨值	<u>854</u>	<u>97</u>	<u>—</u>	<u>951</u>
於二零一一年 十二月三十一日				
成本	1,257	166	—	1,423
累計折舊及減值	(403)	(69)	—	(472)
賬面淨值	<u>854</u>	<u>97</u>	<u>—</u>	<u>951</u>
截至二零一二年 十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	854	97	—	951
添置	121	—	—	121
折舊	(277)	(42)	—	(319)
年末賬面淨值	<u>698</u>	<u>55</u>	<u>—</u>	<u>753</u>

	傢具、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	租賃 物業裝修 千港元	總計 千港元
於二零一二年 十二月三十一日				
成本	1,377	166	—	1,543
累計折舊及減值	(679)	(111)	—	(790)
賬面淨值	<u>698</u>	<u>55</u>	<u>—</u>	<u>753</u>
截至二零一三年 十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	698	55	—	753
添置	253	—	2,616	2,869
折舊	(291)	(42)	(644)	(977)
年末賬面淨值	<u>660</u>	<u>13</u>	<u>1,972</u>	<u>2,645</u>
於二零一三年 十二月三十一日				
成本	1,630	166	2,616	4,412
累計折舊及減值	(970)	(153)	(644)	(1,767)
賬面淨值	<u>660</u>	<u>13</u>	<u>1,972</u>	<u>2,645</u>
截至二零一四年 五月三十一日止五個月				
期初賬面淨值	660	13	1,972	2,645
添置	172	—	—	172
出售	—	(6)	—	(6)
折舊	(149)	(7)	(545)	(701)
期末賬面淨值	<u>683</u>	<u>—</u>	<u>1,427</u>	<u>2,110</u>
於二零一四年 五月三十一日				
成本	1,802	—	2,616	4,418
累計折舊及減值	(1,119)	—	(1,189)	(2,308)
賬面淨值	<u>683</u>	<u>—</u>	<u>1,427</u>	<u>2,110</u>

9 按類別劃分的金融工具

	貸款及應收款項			
	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	五月三十一日
	千港元	千港元	千港元	二零一四年
				千港元
資產				
應收貸款	197,308	672,550	765,228	615,160
應收利息	2,907	8,471	9,521	9,607
按金及其他應收款項	3,171	6,842	2,101	1,974
已抵押銀行存款	—	285,667	—	—
現金及現金等價物	192,405	42,318	56,891	34,987
	<u>395,791</u>	<u>1,015,848</u>	<u>833,741</u>	<u>661,728</u>
總計	<u>395,791</u>	<u>1,015,848</u>	<u>833,741</u>	<u>661,728</u>
	按攤銷成本列賬的其他金融負債			
	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	五月三十一日
	千港元	千港元	千港元	二零一四年
				千港元
負債				
其他應付款項	305	2,493	3,315	2,224
銀行及其他借款	—	456,940	317,466	293,761
應付控股股東款項	358,755	497,837	416,012	317,598
	<u>359,060</u>	<u>957,270</u>	<u>736,793</u>	<u>613,583</u>
總計	<u>359,060</u>	<u>957,270</u>	<u>736,793</u>	<u>613,583</u>

10 應收貸款

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	五月三十一日 二零一四年 千港元
應收貸款	197,653	673,340	778,048	627,980
減：				
應收貸款個別減值評估撥備	(345)	(400)	(9,833)	(9,833)
應收貸款共同減值評估撥備	—	(390)	(2,987)	(2,987)
應收貸款(扣除撥備)	197,308	672,550	765,228	615,160
減：非即期部分	(53,815)	(158,766)	(168,690)	(171,866)
即期部分	143,493	513,784	596,538	443,294

貴集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年五月三十一日的應收貸款以港元計值。

除於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日分別為1,574,000港元、3,363,000港元、3,452,000港元及4,514,000港元的無抵押、計息並須於與客戶議定的固定期限內償還的應收貸款外，應收貸款以客戶提供的抵押品作為抵押，計息並須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上文所述應收貸款賬面值。

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
既無逾期亦無減值	197,132	661,856	672,085	589,237
尚未逾期但已共同減值	—	384	2,623	2,861
已逾期但尚未減值	176	10,694	93,143	25,923
已逾期並已共同減值	—	6	364	126
已個別減值應收貸款	345	400	9,833	9,833
	<u>197,653</u>	<u>673,340</u>	<u>778,048</u>	<u>627,980</u>

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，分別為數176,000港元、10,694,000港元、93,143,000港元及25,923,000港元的應收貸款均已逾期但尚未減值。該等款項涉及多名無近期拖欠記錄的第三方客戶。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大改變以及抵押品公平值按各自的現通行市價計仍足以全面抵押已逾期的有關本金及／或利息，故貴集團董事認為毋須就該等結餘個別貸款減值進行撥備。因此，該等結餘仍被視為可全數收回。

該等已逾期但尚未減值應收貸款的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
0至30日	176	128	29,059	2,840
31至90日	—	9,837	65	6,022
超過90日	—	729	64,019	17,061
	<u>176</u>	<u>10,694</u>	<u>93,143</u>	<u>25,923</u>

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年五月三十一日，345,000港元、400,000港元、11,033,000港元及10,433,000港元的應收貸款已個別減值。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年五月三十一日，撥備金額分別為345,000港元、400,000港元、9,833,000港元及9,833,000港元。該等金額與多名董事認為不大可能向其收回該等應收貸款的第三方客戶有關。

貴集團應收貸款減值個別減值的變動如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	五月三十一日
	千港元	千港元	千港元	止五個月
				二零一四年
				千港元
於年／期初	345	345	400	9,833
應收貸款個別減值撥備 (附註20)	—	55	9,453	—
年內因無法收回而撇銷 的應收貸款	—	—	(20)	—
於年／期末	<u>345</u>	<u>400</u>	<u>9,833</u>	<u>9,833</u>

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，分別作出零港元、390,000港元、2,597,000港元及零港元的應收貸款共同減值評估。貴集團透過綜合所有具類似信貸風險特徵的應收貸款及應用過往減值率(採用最近三年內減值虧損佔截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止有關年度以及截至二零一四年五月三十一日止五個月應收貸款總額百分比的平均值計算)，對應收貸款進行共同評估。

貴集團應收貸款減值共同減值的變動如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	五月三十一日 二零一四年 千港元
於年／期初	—	—	390	2,987
應收貸款共同減值撥備 (附註20)	—	390	2,597	—
於年／期末	—	390	2,987	2,987

根據到期日，應收貸款於報告期末的到期情況如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	五月三十一日 二零一四年 千港元
即期	143,493	514,574	609,358	456,114
二至五年	23,561	45,396	55,313	59,744
五年以上	30,599	113,370	113,377	112,122
	197,653	673,340	778,048	627,980

11 應收利息

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	五月三十一日 二零一四年 千港元
應收利息	2,953	8,517	9,578	9,664
減：				
應收利息個別減值評估撥備	(46)	(46)	(57)	(57)
應收利息(扣除撥備)	2,907	8,471	9,521	9,607

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，貴集團應收利息以港元計值。

除於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日分別為數44,000港元、64,000港元、77,000港元及41,000港元的無抵押並須於與客戶議定固定期限內償還的應收利息外，應收利息以客戶提供的抵押品作為抵押，並須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上文所述應收款項賬面值。

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
既無逾期亦無減值	1,775	3,772	3,577	3,146
已逾期但尚未減值	1,132	4,699	5,944	6,461
已減值應收利息總額	46	46	57	57
	<u>2,953</u>	<u>8,517</u>	<u>9,578</u>	<u>9,664</u>
已減值應收利息：				
個別減值	(46)	(46)	(57)	(57)
共同減值	—	—	—	—
	<u>2,907</u>	<u>8,471</u>	<u>9,521</u>	<u>9,607</u>

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，分別為數1,775,000港元、3,772,000港元、3,577,000港元及3,146,000港元的應收利息已悉數履行。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，分別為數1,132,000港元、4,699,000港元、5,944,000港元及6,461,000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拖欠記錄的第三方客戶。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，因此貴集團董事認為毋須就個別貸款結餘計提減值撥備。因此，該等結餘仍被視為可全數收回。

該等應收利息賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	五月三十一日
	千港元	千港元	千港元	二零一四年 千港元
0至30日	304	2,219	1,277	1,392
31至90日	146	975	1,982	1,886
超過90日	682	1,505	2,685	3,183
	<u>1,132</u>	<u>4,699</u>	<u>5,944</u>	<u>6,461</u>

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，為數46,000港元、46,000港元、57,000港元及57,000港元的應收利息已減值。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，減值撥備金額分別為46,000港元、46,000港元、57,000港元及57,000港元。該等金額與多名董事認為不大可能向其收回該等應收利息的第三方客戶有關。所有該等已減值應收利息賬齡均超過90日。

貴集團就應收利息個別減值作出個別撥備的變動如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	五月三十一日
	千港元	千港元	千港元	止五個月 二零一四年 千港元
於年／期初	46	46	46	57
應收利息減值撥備 (附註20)	—	—	57	—
年內因無法收回而撇銷的 應收利息	—	—	(46)	—
於年／期末	<u>46</u>	<u>46</u>	<u>57</u>	<u>57</u>

根據到期日，於報告期末的所有應收利息均屬即期。

12 預付款項、按金及其他應收款項

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	五月三十一日
	千港元	千港元	千港元	二零一四年 千港元
按金	3,171	3,596	1,739	1,632
預付款項	91	2,466	127	891
其他應收款項	—	3,246	362	342
	<u>3,262</u>	<u>9,308</u>	<u>2,228</u>	<u>2,865</u>
減：按金的非即期部分	—	(3,499)	(1,104)	—
	<u>3,262</u>	<u>5,809</u>	<u>1,124</u>	<u>2,865</u>

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年五月三十一日，貴集團的按金及其他應收款項以港元計值。

所有按金及其他應收款項均既無逾期亦無減值。

13 已抵押銀行存款

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	五月三十一日
	千港元	千港元	千港元	二零一四年 千港元
就銀行借款而抵押的 短期銀行存款(附註18)	—	285,667	—	—
	<u>—</u>	<u>285,667</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零一二年十二月三十一日，已抵押銀行存款以人民幣計值。

14 現金及現金等價物

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	五月三十一日
	千港元	千港元	千港元	二零一四年 千港元
銀行及手頭現金	192,405	42,318	56,891	34,987
	<u>192,405</u>	<u>42,318</u>	<u>56,891</u>	<u>34,987</u>

除於二零一一年十二月三十一日現金及現金等價物113,647,000港元以人民幣計值外，於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，現金及現金等價物以港元計值。

15 經收回資產

貴集團分類為持作出售的經收回資產如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 五月三十一日 千港元
經收回物業	—	—	21,161	—
減：減值撥備 (附註20)	—	—	(3,848)	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>17,313</u>	<u>—</u>

由於一名物業二按貸款客戶(「客戶」)自二零一二年三月二日起拖欠還款，故環球信貸已對該客戶提出法律訴訟以收回自二零一二年四月十一日起計的金額，並於二零一二年十一月十五日成功收回已按揭物業。於二零一二年十一月十五日，應收該客戶的應收貸款及未償還應收利息總額分別為5,800,000港元及1,450,000港元。

於二零一三年二月五日，環球信貸與中國銀行(香港)有限公司訂立一項協議，以擁有該客戶的物業一按貸款，代價為13,911,000港元。已支付代價以及未償還物業二按貸款總額為21,161,000港元。

環球信貸於二零一四年一月七日與一名獨立第三方訂立協議以出售該物業，扣除法律及其他開支後代價淨額為17,313,000港元。因此，於二零一三年十二月三十一日確認減值撥備3,848,000港元以反映該物業的可變現淨值。出售已於二零一四年二月二十日完成。

16 合併資本

貴集團於各呈報日期的合併資本指 貴集團旗下的所有公司對銷公司間投資後的股本總值。

17 應計費用及其他應付款項

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	五月三十一日 二零一四年 千港元
應計費用	327	1,084	7,427	6,812
其他應付款項	305	2,493	3,315	2,224
	<u>632</u>	<u>3,577</u>	<u>10,742</u>	<u>9,036</u>

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，應計費用及其他應付款項以港元計值，且該等結餘公平值與其賬面值相若。

18 銀行及其他借款

借款分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	五月三十一日 二零一四年 千港元
銀行貸款－有抵押	—	456,940	278,767	—
其他借款－有抵押	—	—	38,699	293,761
	<u>—</u>	<u>456,940</u>	<u>317,466</u>	<u>293,761</u>
銀行及其他借款總額	<u>—</u>	<u>456,940</u>	<u>317,466</u>	<u>293,761</u>

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，銀行貸款的加權平均實際年利率分別為3.7%及4.4%，並由以下各項作抵押：

- (i) 於二零一二年及二零一三年十二月三十一日分別為數285,667,000港元及零港元的已抵押短期銀行存款(附註13)；
- (ii) 環球信貸唯一董事持有的一項物業；
- (iii) 就擔保授予其客戶的貸款而抵押予環球信貸的若干物業。於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，該等物業公平值分別為239,879,000港元及143,831,000港元；及
- (iv) 環球信貸唯一董事的個人擔保(附註28(c))。

於二零一三年十二月三十一日及二零一四年五月三十一日，其他借款乃自一名獨立第三方取得，以年利率7%計息，並由以下各項作抵押：

- (i) 就擔保授予其客戶的貸款而抵押予環球信貸的若干物業。該等物業於二零一三年十二月三十一日及二零一四年五月三十一日的公平值分別為109,650,000港元及897,879,000港元；及
- (ii) 環球信貸唯一董事的個人擔保(附註28(c))。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，所有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。

環球信貸的唯一董事認為，於上市後，其他借款第(ii)項將獲解除並將由貴公司的公司擔保所替代。

19 收入

收入指自貸款業務所賺取的利息收入。於有關期間內確認的收入及其他收入／(虧損)如下：

	截至			截至	
	十二月三十一日止年度			五月三十一日止五個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收入					
利息收入	31,189	57,548	121,240	49,934	41,348
其他收入／(虧損)					
銀行利息收入	122	58	3	1	4
匯兌收益／(虧損)	2,117	(277)	449	—	—
轉介收入	—	—	1,680	—	—
雜項收入	60	20	5	6	—
	2,299	(199)	2,137	7	4

20 按性質劃分的開支

	截至			截至	
	十二月三十一日止年度			五月三十一日止五個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審計)	
僱員福利開支 (附註21)	2,568	4,970	9,525	4,751	3,341
廣告及市場推廣開支	4,773	15,151	14,349	7,089	8,473
法律及專業費用	748	1,084	1,587	852	697
核數師酬金	285	515	524	225	225
銀行收費	70	543	1,097	586	20
轉介費	561	1,466	1,858	1,549	128
物業、廠房及設備折舊	311	319	977	129	701
上市開支	—	—	7,007	—	1,998
應收貸款個別減值					
評估撥備 (附註10)	—	55	9,453	9,500	—
應收貸款共同減值					
評估撥備 (附註10)	—	390	2,597	587	—
應收利息個別減值					
評估撥備 (附註11)	—	—	57	57	—
經收回資產減值撥備 (附註15)	—	—	3,848	—	—
出售物業、廠房及設備虧損／(收益)	102	—	—	—	(48)
經營租賃開支					
— 租用汽車 (附註28(a))	360	360	—	—	—
— 土地及樓宇	1,704	1,609	3,466	1,035	1,387
其他開支	732	2,086	2,945	458	661
行政開支	12,214	28,548	59,290	26,818	17,583

21 僱員福利開支(包括董事薪酬)

	截至			截至	
	十二月三十一日止年度			五月三十一日止五個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
薪金及花紅	2,496	4,845	9,282	4,646	3,233
退休金成本－界定供款計劃 (附註(i))	72	125	243	105	108
	<u>2,568</u>	<u>4,970</u>	<u>9,525</u>	<u>4,751</u>	<u>3,341</u>

附註：

- (i) 貴集團根據香港《強制性公積金計劃條例》參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。根據強積金計劃規則，香港僱主及其僱員各自須按其盈利總額的5%(每月上限為1,500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該計劃作出所需供款。概無已沒收供款可用作減少未來年度應付供款。

(a) 董事薪酬

貴公司每名董事於截至二零一一年十二月三十一日止年度的酬金載列如下：

	袍金	薪金	酌情花紅	退休金 成本	其他福利	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
執行董事						
王瑤女士	100	—	—	—	—	100
金曉琴女士	—	—	—	—	—	—
	<u>100</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>100</u>

貴公司每名董事於截至二零一二年十二月三十一日止年度的酬金載列如下：

	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	退休金 成本 千港元	其他福利 千港元	總計 千港元
執行董事						
王瑤女士	100	—	—	—	—	100
金曉琴女士	—	—	—	—	—	—
	<u>100</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>100</u>

貴公司每名董事於截至二零一三年十二月三十一日止年度的酬金載列如下：

	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	退休金 成本 千港元	其他福利 千港元	總計 千港元
執行董事						
王瑤女士	1,200	—	—	—	—	1,200
金曉琴女士	—	—	—	—	—	—
	<u>1,200</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,200</u>

貴公司每名董事於截至二零一三年五月三十一日止期間的酬金(未經審計)載列如下：

	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	退休金 成本 千港元	其他福利 千港元	總計 千港元
執行董事						
王瑤女士	250	—	—	—	—	250
金曉琴女士	—	—	—	—	—	—
	<u>250</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>250</u>

貴公司每名董事於截至二零一四年五月三十一日止期間的酬金載列如下：

	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	退休金 成本 千港元	其他福利 千港元	總計 千港元
執行董事						
王瑤女士	250	—	—	—	—	250
金曉琴女士	100	—	—	—	—	100
	<u>350</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>350</u>

於有關期間內，貴公司董事概無放棄或已同意放棄有關期間的任何薪酬。

(b) 五名最高薪酬人士

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年五月三十一日止五個月，貴集團內五名最高薪酬人士分別包括零名、零名、1名、零名及1名董事，該等薪酬已反映於上文分析內。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年五月三十一日止五個月，分別應付予餘下5名、5名、4名、5名及4名最高薪酬人士的薪酬如下：

	截至 十二月三十一日止年度			截至 五月三十一日止五個月	
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
薪金及花紅	1,892	3,117	2,630	1,935	947
退休金成本— 界定供款計劃	50	64	49	24	25
	<u>1,942</u>	<u>3,181</u>	<u>2,679</u>	<u>1,959</u>	<u>972</u>

上述最高薪酬人士的薪酬範圍如下：

薪酬範圍	截至			截至	
	十二月三十一日止年度			五月三十一日止五個月	
	二零一一年 人數	二零一二年 人數	二零一三年 人數	二零一三年 人數	二零一四年 人數
1港元至500,000港元	3	2	1	4	4
500,001港元至 1,000,000港元	2	2	3	1	—
1,000,001港元至 1,500,000港元	—	1	—	—	—
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>4</u>

22 財務成本－淨額

	截至			截至	
	十二月三十一日止年度			五月三十一日止五個月	
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一三年 千港元 (未經審計)	二零一四年 千港元
有抵押銀行貸款利息	—	(4,761)	(22,856)	(9,813)	—
有抵押其他借款利息	—	—	(7)	—	(9,041)
已抵押銀行存款產生 匯兌收益	—	802	6,353	5,777	—
已抵押銀行存款利息收入	—	3,246	6,354	3,439	—
	<u>—</u>	<u>(713)</u>	<u>(10,156)</u>	<u>(597)</u>	<u>(9,041)</u>

23 利得稅開支

於有關期間內，香港利得稅撥備乃按照估計應課稅溢利16.5%計提。

	截至			截至	
	十二月三十一日止年度			五月三十一日止五個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
香港利得稅					
— 本年	3,171	4,581	9,411	2,837	2,819
— 往年撥備不足	—	108	2	—	—
	<u>3,171</u>	<u>4,689</u>	<u>9,413</u>	<u>2,837</u>	<u>2,819</u>

貴集團除利得稅前溢利稅項有別於理論金額的原因如下：

	截至			截至	
	十二月三十一日止年度			五月三十一日止五個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
除利得稅前溢利	21,274	28,088	53,931	22,526	14,728
按香港利得稅稅率					
16.5%計算	3,510	4,635	8,899	3,717	2,430
往年撥備不足	—	108	2	—	—
毋須課稅收入	(369)	(96)	(1,131)	(983)	(1)
不可扣稅開支	56	68	1,325	21	445
未確認暫時差額					
稅務影響	(26)	(26)	318	82	(55)
利得稅開支	<u>3,171</u>	<u>4,689</u>	<u>9,413</u>	<u>2,837</u>	<u>2,819</u>

24 每股盈利－基本及攤薄

就本財務資料而言，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二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一三年及二零一四年五月三十一日止五個月的業績，載入每股盈利的資料被認為無意義，故並無呈列每股盈利資料。

25 股息

截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年五月三十一日止五個月，現時 貴集團旗下公司並無宣派或派付任何股息。

截至二零一三年十二月三十一日止年度的股息每股8,000港元（合共80,000,000港元）乃由環球信貸有限公司於二零一四年三月二十一日擬派及於二零一四年五月二日派付予其股東。

由於股息率及可享有關股息的股份數目的資料對本報告而言意義不大，因此並無呈列該等資料。

26 經營業務所產生現金

	截至			截至	
	十二月三十一日止年度			五月三十一日止五個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審計)	
除利得稅前溢利	21,274	28,088	53,931	22,526	14,728
就下列各項作出調整：					
折舊 (附註8)	311	319	977	129	701
貸款利息收入 (附註19)	(31,189)	(57,548)	(121,240)	(49,934)	(41,348)
利息開支	—	4,761	22,863	9,813	9,041
出售物業、廠房及設備 虧損／(收益)	102	—	—	—	(48)
銀行利息收入	(122)	(3,304)	(6,357)	(3,440)	(4)
經收回資產減值 (附註15)	—	—	3,848	—	—
應收貸款個別減值 評估撥備 (附註10)	—	55	9,453	9,500	—
應收貸款共同減值 評估撥備 (附註10)	—	390	2,597	587	—
應收利息個別減值 撥備 (附註11)	—	—	57	57	—
營運資金變動：					
應收貸款	(53,454)	(475,687)	(110,528)	(99,448)	150,068
預付款項、按金及其他 應收款項	584	(6,046)	7,080	(1,071)	(637)
應計費用及其他應付款項	202	2,945	7,165	4,127	(1,706)
經營業務(所用)／ 所產生現金	<u>(62,292)</u>	<u>(506,027)</u>	<u>(130,154)</u>	<u>(107,154)</u>	<u>(130,795)</u>

27 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租賃其辦公室。租賃年期為2年，租賃協議可於租期結束時按市場租金重續。

不可撤銷經營租約下未來最低租金總額如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	五月三十一日
	千港元	千港元	千港元	二零一四年
一年內	758	1,679	3,224	2,989
一至五年	—	825	1,075	—
	<u>758</u>	<u>2,504</u>	<u>4,299</u>	<u>2,989</u>

28 關聯方交易

關聯方指有能力控制另一方或可對另一方的財政及經營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，以及於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年五月三十一日的關聯方交易中產生的結餘。

(a) 重大關聯方交易

除本財務資料第II節附註18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			截至	
	十二月三十一日止年度			五月三十一日止五個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
已終止交易					(未經審計)
支付予關聯公司的汽車租金					
(附註20) (附註)	360	360	—	—	—

附註： 貴公司的一名董事亦為關聯公司的一名董事並於當中擁有實益權益。有關租金開支乃參考現行市場租金收取並經訂約雙方相互協定。

(b) 應付控股股東款項

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，應付控股股東款項為無抵押、免息並須按要求償還。應付控股股東款項以港元計值。

(c) 關聯方提供的擔保

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，貴集團的銀行及其他借款分別由環球信貸唯一董事(亦為貴公司董事)擔保零港元、585,000,000港元、1,185,000,000港元及500,000,000港元。環球信貸的唯一董事認為，於上市後，擔保將獲解除，並將由貴公司的公司擔保所替代(附註30(ii))。

(d) 主要管理人員報酬

主要管理人員包括董事，報酬計入董事薪酬(於上文附註21(a)披露)。

29 訴訟

二零一四年七月，一名獨立第三方(「原告人」)向香港高等法院原訴法庭對環球信貸的一名客戶(「客戶」，作為第一被告人)及環球信貸(作為第二被告人)提出申索，指稱環球信貸於二零一三年在與客戶訂立一項按揭財務安排時並無真誠行事，理由是環球信貸實際上知悉或在法律上推定的知悉該名借款人意圖詐騙債權人及／或缺乏真誠(「訴訟」)。因此，原告人尋求宣告客戶向環球信貸提供的按揭(「按揭」)屬無效及將其作廢、撤銷按揭在土地註冊處的登記、評估損害賠償金、利息及成本。

貴公司董事已就案件的成功機會尋求獨立法律顧問意見，並認為，基於法律顧問的初步意見及暫時看法，貴集團很大機會在抗辯申索上獲得勝訴。因此，董事擬就申索積極抗辯。

於二零一三年十二月三十一日及二零一四年五月三十一日的應收客戶款項分別10,000,000港元及9,400,000港元計入應收貸款。董事參考基於訴訟及客戶信用程度的按揭有效性，重新評估該貸款的可收回程度，並認為須於截至二零一三年十二月三十一日止年度的匯總全面收益表內確認未償還應收貸款款項8,800,000港元的減值，計及隨後的貸款結算金額600,000港元直至本報告日期。

30 結算日後事件

除本報告其他部分所披露者外，以下重大事件於二零一三年十二月三十一日之後發生：

- (i) 於二零一四年十一月二十四日，貴集團完成重組，詳情概述於本財務資料第II節附註2。
- (ii) 於按日期為二零一四年十一月二十二日的股東決議案，及待貴公司股份溢價賬因根據貴公司股份建議發售發行新股份而錄得進賬額後，貴公司將向其現有股東發行額外262,000,000股入賬列為繳足的股份。

(III) 貴公司的財務狀況表

貴公司於二零一四年一月二十日在開曼群島註冊成立，法定股本為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股，且除重組外並無進行任何重大業務交易。於二零一四年五月三十一日，貴公司有應收控股公司款項0.01港元及法定股本0.01港元。

(IV) 結算日後財務報表

貴公司或現時貴集團旗下任何公司概無就於二零一四年五月三十一日後至本報告日期的任何期間編製任何經審計財務報表。除本報告披露者外，貴公司或現時貴集團旗下任何公司並無就二零一四年五月三十一日之後的任何期間宣派股息或作出分派。

此致

環球信貸集團有限公司
列位董事 台照

天達融資亞洲有限公司 台照

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

二零一四年十一月二十八日

A. 未經審計備考經調整有形資產淨值報表

根據上市規則第4.29條編製的以下本集團未經審計備考經調整有形資產淨值報表僅供說明之用，載於下文旨在說明股份發售對於二零一四年五月三十一日本公司權益持有人應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如股份發售已於二零一四年五月三十一日進行。

編製本未經審計備考經調整有形資產淨值報表僅供說明之用，且由於其假設性質使然，故未必能真實反映本集團於二零一四年五月三十一日或股份發售後任何未來日期的匯總有形資產淨值。此乃根據本集團會計師報告(全文載於本招股章程附錄一)所載本集團於二零一四年五月三十一日的匯總資產淨值編製，並經作出下述調整。未經審計備考經調整有形資產淨值報表不構成會計師報告的一部分。

	於二零一四年 五月三十一日 本公司 權益持有人 應佔本集團 經審計匯兌 有形資產淨值 <small>(附註1)</small> 千港元		資本化應付 控股股東 款項的影響 <small>(附註2)</small> 千港元	股份發售 估計所得 款項淨額 <small>(附註3)</small> 千港元	於二零一四年 五月三十一日 本公司 權益持有人 應佔未經審計 備考經調整 有形資產淨值 <small>(附註4)</small> 千港元		未經審計備考 經調整每股 有形資產淨值 <small>(附註4)</small> 港元
按發售價每股股份							
1.30港元計算	<u>35,747</u>	<u>390,000</u>		<u>115,637</u>	<u>541,384</u>		<u>1.35</u>
按發售價每股股份							
1.60港元計算	<u>35,747</u>	<u>390,000</u>		<u>144,737</u>	<u>570,484</u>		<u>1.43</u>

附註：

- 於二零一四年五月三十一日本公司權益持有人應佔經審計匯總有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告，乃按於二零一四年五月三十一日本公司權益持有人應佔本集團經審計匯總資產淨值35,747,000港元計算。
- 作為重組一部分及如本招股章程「歷史、發展及公司架構」一節所述，應付控股股東款項總額約390,000,000港元已於二零一四年十一月二十四日資本化。

- (3) 股份發售估計所得款項淨額乃基於指示性發售價每股股份1.30港元及1.60港元計算，經扣除本公司應付的估計包銷費用及其他相關開支(不包括已於二零一四年五月三十一日前入賬的上市開支約9,005,000港元)，且並無計及根據購股權計劃授出的購股權獲行使後可予發行的任何股份或本公司根據一般授權及購回授權分別可授出及發行或購回的任何股份。
- (4) 每股股份的未經審計備考經調整有形資產淨值乃經作出上述各段所述的調整後且基於假定股份發售已於二零一四年五月三十一日完成的情況下有合共400,000,000股已發行股份得出，惟並無計及根據購股權計劃授出的購股權獲行使後可發行的任何股份或本公司根據本招股章程「股本」一節所述發行股份的一般授權或購回股份的一般授權可配發及發行或購回的任何股份。
- (5) 並無作出任何調整以反映本集團於二零一四年五月三十一日後的任何經營業績或訂立的其他交易。

B. 未經審計備考預測每股盈利

以下為按下文所載附註編製的未經審計備考預測每股盈利，以說明股份發售所帶來的影響，猶如全球發售已於二零一四年一月一日進行。此未經審計備考預測每股盈利僅供說明之用，且由於其假設性質使然，故未必能夠真實反映本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度或任何未來期間的財務業績。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

本公司權益持有人應佔預測綜合溢利

(附註1)

按截至二零一四年十二月三十一日止

年度本公司權益持有人應佔預測溢利

計算的未經審計備考預測每股盈利 (附註2)

不少於30,000,000港元

不少於0.075港元

附註：

- (1) 截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔預測綜合溢利乃摘錄自本招股章程「財務資料—截至二零一四年十二月三十一日止年度的盈利預測」一節。上述盈利預測乃按本招股章程附錄三所載盈利預測編製。截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔預測綜合溢利乃董事根據截至二零一四年五月三十一日止五個月我們的經審計匯總業績、截至二零一四年九月三十日止四個月的未經審計業績及截至二零一四年十二月三十一日止餘下三個月的綜合業績編製。編製預測所按照的會計政策基準在所有重大方面均與本集團現時採用的會計政策一致，該等會計政策載於會計師報告(全文載於本招股章程附錄一)第II節附註4。
- (2) 截至二零一四年十二月三十一日止年度未經審計備考預測每股盈利乃根據截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔預測匯總溢利並假設股份發售於二零一四年一月一日已完成及於整個期間內有400,000,000股已發行股份計算。計算時並無計及因根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可發行的任何股份或本公司根據本招股章程「股本」一節所述發行股份的一般授權或購回股份的一般授權可配發及發行或購回的任何股份。

C. 申報會計師就未經審計備考財務資料編製的報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本招股章程。

**羅兵咸永道****獨立申報會計師就載入招股章程所編製的未經審計備考財務資料的鑑證報告**

致環球信貸集團有限公司
列位董事

本所已對環球信貸集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)編製的未經審計備考財務資料完成鑑證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審計備考財務資料包括 貴公司就建議中首次公開發售股份而刊發日期為二零一四年十一月二十八日的招股章程(「招股章程」)中第II-1至II-2頁內所載有關 貴集團於二零一四年五月三十一日的未經審計備考經調整有形資產淨值報表及截至二零一四年十二月三十一日止年度的未經審計備考預測每股盈利以及相關附註(「未經審計備考財務資料」)。 貴公司董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於招股章程第II-1至II-2頁。

未經審計備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明建議中首次公開發售對 貴集團於二零一四年五月三十一日的財務狀況及 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的每股盈利預測造成的影響，猶如建議中首次公開發售分別於二零一四年五月三十一日及二零一四年一月一日已發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至二零一四年五月三十一日止期間的財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而上述財務報表已公佈會計師報告。有關截至二零一四年十二月三十一日止年度 貴公司權益持有人應佔 貴集團預測綜合溢利的資料乃董事摘錄自招股章程「財務資料」一節。

貴公司董事對未經審計備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審計備考財務資料。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

申報會計師對未經審計備考財務資料的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審計備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務」執行我們的工作。該準則要求我們遵守職業道德規範，計劃和實施工作以對董事是否根據上市規則第4.29條及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括招股章程中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該建議中首次公開發售於二零一四年五月三十一日或二零一四年一月一日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審計備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審計備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一四年十一月二十八日

本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的溢利及全面收益總額預測載列於本招股章程「財務資料」一節「截至二零一四年十二月三十一日止年度的盈利預測」一段。

1. 基準及假設

董事已根據我們截至二零一四年五月三十一日止五個月的經審計匯總業績、截至二零一四年九月三十日止四個月的未經審計匯總業績及截至二零一四年十二月三十一日止餘下三個月的綜合業績預測，編製本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合溢利及全面收益總額預測。董事概不知悉於截至二零一四年十二月三十一日止年度內曾出現或很可能出現的任何非經常項目。預測乃根據在各重大方面與會計師報告(全文載於本招股章程附錄一)所摘要的本集團現時採納的會計政策一致的會計政策編製，並基於下列主要假設：

- (i) 香港對現行的政治、法律、財政、市場或經濟狀況或對本集團業務有重大影響的狀況並無重大變動；
- (ii) 香港的法律、規例或規則並無對其業務造成重大不利影響的變動；
- (iii) 香港的稅基或稅率並無重大變動；
- (iv) 通脹率、利率或外幣匯率與目前現行者相比並無重大變動；
- (v) 本集團的營運將不會受任何不可抗力事件或不可預見因素或非董事所能控制的任何不可預見原因重大影響或干擾，包括但不限於發生自然災害、流行病爆發、恐怖襲擊、勞資糾紛或嚴重意外；
- (vi) 向客戶開出及由本集團的往來銀行及放貸人授出的信貸政策於預測期間並無重大變動；
- (vii) 本集團的營運、業績及財務狀況不會受到招股章程「風險因素」所述的風險因素的不利影響；
- (viii) 本集團可動用的現有借款融資的條款及條件並無重大不利變動；
- (ix) 並無不可預見的事件或不可預見的因素或任何不可預見的原因造成對客戶對本集團貸款產品的需求大幅減少；及
- (x) 股份將於聯交所主板成功上市及股份發售的所得款項淨額將於二零一四年十二月收到。

2. 函件

以下載列我們的董事自(i)羅兵咸永道會計師事務所(我們的申報會計師)；及(ii)獨家保薦人收到的有關截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司權益股東應佔我們的匯總盈利預測的函件全文，以供載入本招股章程：

(i) 羅兵咸永道會計師事務所函件



羅兵咸永道

敬啟者：

環球信貸集團有限公司(「貴公司」)

截至二零一四年十二月三十一日止年度的盈利預測

本函件是關於 貴公司於二零一四年十一月二十八日刊發的招股章程(「招股章程」)內「財務資料」一節內「截至二零一四年十二月三十一日止年度的盈利預測」一分節內的盈利預測分節中所載截至二零一四年十二月三十一日止年度 貴公司權益持有人應佔匯總盈利預測(「盈利預測」)。

責任

盈利預測乃由 貴公司董事根據 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)截至二零一四年五月三十一日止五個月的經審計匯總業績、 貴集團截至二零一四年九月三十日止四個月未經審計匯總業績(基於管理賬目編製)，以及 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止餘下三個月的綜合業績預測而編製。

貴公司董事須對盈利預測負上全責。本所的責任是根據我們的工作對盈利預測的會計政策及計算方法發表意見。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

意見基礎

本所按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第500號「對盈利預測、營運資金充足性聲明和債務聲明作出報告」，並已參考香港鑑證業務準則第3000號「歷史財務資料審計或審閱以外之鑑證業務」執行我們的工作。該準則要求我們計劃和實工作以對 貴公司董事是否（就有關會計政策及計算方法而言）已根據由董事作出的基準及假設適當編製盈利預測，以及盈利預測的呈列基準是否在各重大方面均與 貴集團通常所採納的會計政策一致，獲取合理保證。本所的工作範圍遠較根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計的範圍為小。因此，我們不會發表審計意見。

意見

本所認為，就有關會計政策及計算方法而言，盈利預測已根據招股章程附錄三所載由 貴公司董事作出的基準及假設適當編製，及其呈列基準在各重大方面均與我們於二零一四年十一月二十八日出具的會計師報告（全文載於招股章程附錄一）中所載 貴集團通常所採納的會計政策一致。

此致

環球信貸集團有限公司
董事會

天達融資亞洲有限公司

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

謹啟

香港，二零一四年十一月二十八日

(ii) 獨家保薦人函件

以下為我們的董事自獨家保薦人收到的有關截至二零一四年十二月三十一日止年度我們的綜合盈利預測的函件全文，為供載入本招股章程而編製。

敬啟者：

吾等謹提述環球信貸集團有限公司（「貴公司」，連同其附屬公司以下統稱「貴集團」）所刊發日期為二零一四年十一月二十八日的招股章程（「招股章程」）中「財務資料」一節中「截至二零一四年十二月三十一日止年度的盈利預測」分節所載 貴公司權益持有人應佔合併盈利的預測（「盈利預測」）。

盈利預測（貴公司董事（「董事」）須對此承擔全部責任）乃由董事根據 貴集團截至二零一四年五月三十一日止五個月的經審計匯總業績、 貴集團截至二零一四年九月三十日止四個月的未經審計匯總業績（基於管理賬目編製）及 貴集團於截至二零一四年十二月三十一日止餘下三個月的合併業績預測編製。

吾等曾與 閣下討論招股章程第III-1頁所載董事作出的基準及假設，盈利預測乃據此而編製。吾等亦已考慮羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）於二零一四年十一月二十八日致 閣下及吾等的函件，內容有關編製盈利預測所依據的會計政策及計算方法。

根據包括盈利預測在內的資料及 閣下採納並經由羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）審閱的會計政策及計算方法，吾等認為盈利預測乃經審慎周詳查詢後作出，而 閣下對此須承擔全部責任。

此致

環球信貸集團有限公司
董事會

代表
天達融資亞洲有限公司
董事總經理
企業融資部主管
戴國良
謹啟

二零一四年十一月二十八日

本附錄載述本公司組織章程大綱及組織章程細則的概要。由於以下資料以概要形式載述，並未包括對潛在投資者可能屬重要的所有資料。

下文載述本公司組織章程大綱及組織章程細則若干條文及開曼群島公司法若干內容的概要。

本公司組織章程概要

1 組織章程大綱

本公司組織章程大綱於二零一四年十一月二十二日獲有條件採納，其中訂明(其中包括)本公司股東僅須承擔有限責任，本公司的成立宗旨並無限制，且本公司應擁有全部權力及授權執行公司法或開曼群島任何其他法律並無禁止之目的。

組織章程大綱可於附錄六「備查文件」一段所指明的地址供查閱。

2 組織章程細則

本公司的組織章程細則乃於二零一四年十一月二十二日獲有條件採納，並包括具以下效力的條文：

2.1 股份類別

本公司股本由普通股組成。於採納組織章程細則當日，本公司股本為100,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.01港元的股份。

2.2 董事

(a) 配發及發行股份的權力

在公司法及組織章程大綱及細則條文規限下，本公司的未發行股份(不論屬原有股本部分或任何新增股本)須由董事處置，董事可在其認為適當的時間，按其認為適當的代價及條款，向其認為適當的人士發售、配發股份、授予購股權或以其他方式處置該等股份。

在組織章程細則條文及本公司於股東大會作出的任何指示規限下，並在不損害任何現有股份持有人獲賦予或任何類別股份附帶的任何特別權利的情況下，董事可在其決定的時間及按其決定的代價，向其指定的人士發行附有該等優先權、遞延權、資格或其他特別權

利或限制(無論有關股息、表決權、退還資本或其他方面)的任何股份。在公司法及授予任何股東或附於任何類別股份的特別權利規限下，經特別決議案批准，任何股份的發行條款可規定由本公司或股份持有人選擇將股份贖回。

(b) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

本公司業務由董事管理。除組織章程細則指明董事所獲得的權力及授權外，董事可行使或進行本公司可行使或進行或批准的一切權力及一切行動及事項，而該等權力及事項並非組織章程細則或公司法指明或規定須由本公司於股東大會上行使或進行者，惟必須遵守公司法及組織章程細則的規定及本公司不時於股東大會上制訂任何與有關規定不致產生矛盾的規例(惟所制訂的規例不得令董事以後在不存在有關規例的情況下屬有效的事項失效)。

(c) 離職補償或付款

向任何董事或前任董事支付款項作為離職補償或其退任代價或有關付款(並非合約規定須付予董事者)必須事先獲得本公司於股東大會上批准。

(d) 給予董事的貸款

組織章程細則載有關於禁止給予董事或其各自緊密聯繫人貸款的條文，與公司條例的限制相同。

(e) 資助購買股份

在一切適用法律規限下，本公司可向本公司、其附屬公司或任何控股公司或該控股公司的附屬公司的董事及僱員提供資助買入本公司或任何有關附屬公司或控股公司的股份。此外，在一切適用法例規限下，本公司可向信託人提供資助購買本公司股份或任何有關附屬公司或控股公司的股份，由該信託人以本公司、其附屬公司、本公司的任何控股公司或該控股公司的附屬公司僱員(包括受薪董事)為受益人持有該等股份。

(f) 披露於與本公司或其任何附屬公司所訂立合約的權益

任何董事或候任董事不應因其職位而失去以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格；任何該等合約或由本公司或代表本公司與任何董事為其股東或在其中享有權

益的任何人士、公司或合夥組織簽訂的任何合約或作出的安排亦不得因此而撤銷，而任何參與訂約或作為股東或享有權益的董事亦毋須僅因出任董事職務或由此建立受託關係而向本公司交代其因任何該合約或安排獲得的溢利，惟倘該董事在該合約或安排擁有重大權益，此類董事必須於實際可行情況下盡早於董事會會議上申報利益性質，並以個別通告或一般通告，聲明其因通告所列事實而應被視為於本公司可能訂立的任何特定類別合約中擁有權益。

董事不得就其本身或其緊密聯繫人擁有任何重大權益的合約、安排或任何其他方案的相關董事決議案表決（亦不得計入會議的法定人數內），即使其作出表決，其表決亦不得計入結果內（該董事亦不可計入決議案的法定人數內），惟此項限制不適用於下列情況：

- (i) 就董事或其任何緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司要求或為其利益借出款項或產生或承擔責任而向董事或其任何一方提供任何抵押或彌償保證；
- (ii) 就董事或其任何緊密聯繫人自行根據擔保或彌償或以提供抵押形式承擔全部或部分責任（不論單獨或共同）的本公司或其任何附屬公司的債項或債務而向第三方提供任何擔保或彌償保證；
- (iii) 有關發售本公司或任何本公司可能發起或擁有權益的任何其他公司的股份、債券或其他證券（或由本公司或該等公司發售）以供認購或購買，而董事或其任何緊密聯繫人因有參與售股建議的包銷或分包銷而享有權益的任何方案；
- (iv) 有關本公司或其任何附屬公司僱員利益的任何建議或安排，包括：
 - (A) 採納、修訂或執行董事或其任何緊密聯繫人可能享有利益的任何僱員股份計劃或任何股份獎勵計劃或購股權計劃；或
 - (B) 採納、修訂或執行有關本公司或其任何附屬公司董事、其緊密聯繫人及僱員的退休金或公積金或退休、身故或傷殘撫恤計劃，而該等建議或安排並無給予任何董事或其任何聯繫人並非全面給予與該計劃或基金有關之人士的任何特權或利益；及

(v) 董事或其任何緊密聯繫人僅因持有本公司股份或債券或其他證券權益而與其他本公司股份或債券或其他證券持有人以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

(g) 酬金

董事可就其服務收取由董事或本公司於股東大會(視情況而定)不時釐定的酬金。除非釐定酬金的決議案另有規定，否則酬金按董事同意的比例及方式攤分，或如未能達成協議，則由各董事均分，惟任職時間少於整段有關酬金期間的董事僅可按其任職時間比例收取酬金。該等酬金為董事擔任本公司受薪職位職務而獲得任何其他酬金以外的酬金。

董事可報銷在履行董事職務時或就履行董事職務產生的所有合理支出，包括交通費(包括出席董事會會議、委員會會議或股東大會的往返交通費，或處理本公司業務或履行董事職務的其他費用)。

倘任何董事應本公司要求提供任何特殊或額外服務，則董事可向其支付特別酬金。有關特別酬金可以薪金、佣金或分享溢利或雙方同意的其他方式支付予該董事，作為其擔任董事所得一般酬金外的額外報酬或代替一般酬金。

董事可不時釐定執行董事或獲委任執行本公司其他管理職務董事的酬金，以薪金、佣金或分享溢利或其他方式或以上全部或任何方式支付，並可包括由董事不時決定的其他福利(包括購股權及／或養老金及／或撫恤金及／或其他退休福利)及津貼。上述酬金為收款人作為董事原應收取酬金以外的報酬。

(h) 退任、委任及免職

董事有權隨時及不時委任任何人士出任董事，以填補現有董事的空缺或作為新增董事職位。按上述方式獲委任的董事任期將於本公司下屆股東大會舉行時屆滿，屆時有資格於會上重選連任。

本公司可通過普通決議案將任何任期末屆滿的董事罷免(包括董事總經理或其他執行董事)，而不受組織章程細則或本公司與該董事之間任何協議所影響(惟此舉不影響該董事就

因其遭終止董事任命或因被終止董事任命而失去任何其他職位或職務而提出的任何應付賠償申索或損害申索)。本公司可通過普通決議案委任另一名人士填補其職位。以此方式委任的任何董事的年期僅與其填補的董事倘未被罷免的委任年期相同。本公司亦可通過普通決議案選出任何人士為董事，以填補現有董事的空缺或作為新增董事職位。以此方式委任的任何董事任期將於本公司下屆股東大會舉行時屆滿，屆時將符合資格於會上重選連任，但在有關大會上決定輪席退任的董事人選時，不得將該董事予以考慮。任何未經董事推薦的人士均不符合資格於任何股東大會獲選為董事，除非在早於寄發該選舉的指定大會通告後當日起至大會舉行日期前不少於七天的至少七天期間內，由有權出席大會並於會上表決的本公司股東(非該獲提名人士)以書面通知本公司秘書，擬於會上提名該名人士參加選舉，且提交該名獲提名人士簽署的書面通知以證明其願意參選。

董事毋須以持有股份作為出任董事的資格，出任董事亦無任何年齡限制。

在下列情況下董事須離職：

- (i) 如董事致函本公司的註冊辦事處或其香港總辦事處以書面通知辭職；
- (ii) 如任何具管轄權的法院或官員因董事現時或可能神志失常或因其他原因不能處理其事務而頒令該董事辭職及董事議決將該董事撤職；
- (iii) 如未告假而連續12個月缺席董事會議(除非已委派替任董事代其出席)且董事議決將其撤職；
- (iv) 如董事破產或接獲接管令或暫停還債或與所有債權人達成債務重整協議；
- (v) 如法例或組織章程細則規定其不再或被禁止出任董事；
- (vi) 如當時在任董事(包括其本身)不少於四分之三(倘非整數，則以最接近較低整數為準)的董事簽署書面通知將其撤職；或
- (vii) 如本公司股東根據組織章程細則以普通決議案將該董事撤職。

於本公司每屆股東週年大會，三分之一(或倘董事人數並非三或三的倍數，則最接近而不多於三分之一)在任董事須輪值退任，惟每名董事(包括以指定年期獲委任的董事)須至少每三年輪值退任一次。退任董事的任期僅至其須輪值退任的股東週年大會結束止，屆時將合資格於會上重選連任。本公司可於董事退任的任何股東週年大會選舉相同數目人士為董事以填補任何董事退任空缺。

(i) 借款權力

董事可不時酌情行使本公司全部權力為本公司籌集或借款或安排支付任何款項，及將本公司全部或任何部分業務、物業及資產(現時及日後)與未催繳股本按揭或抵押。

(j) 董事會議事程序

倘董事認為適當，可在全球任何地方舉行會議以處理事務、將會議延期及以其他方式規管會議及議事程序。在任何會議上提出的議題，須由大多數票決定。倘票數均等，則會議主席可投第二票或決定票。

2.3 修改組織章程文件

除通過特別決議案外，不得修改或修訂組織章程大綱或細則。

2.4 修改現有股份或股份分類的權利

倘本公司股本在任何時間分為不同類別股份，則任何類別股份附帶的所有或任何權利可(除非該類別股份的發行條款另有規定)在公司法條文的規限下，由持有該類已發行股份面值不少於四分之三的人士書面同意或由該類股份持有人另行召開股東大會通過特別決議案批准予以修改或廢除。組織章程細則內有關股東大會的全部規定在作出必要修訂後將適用於各另行召開的大會，惟該等另行召開的大會及其續會的法定人數須為有關會議當日合共持有(或由受委代表或正式授權代表)該類已發行股份面值不少於三分之一的一名或多名人士。

任何類別股份持有人獲賦予的任何特別權利，將不會因增設或發行與其享有同等權利的股份而視為有所更改，惟該等股份所附權利或發行條款另有明確規定者除外。

2.5 更改股本

不論當時所有法定股本是否已發行，亦不論當時所有已發行股份是否已繳足股款，本公司可不時在股東大會以普通決議案藉增設新股份而增加股本，新股本數額由有關決議案規定，並將分為決議案所指定的股份面額。

本公司可不時以普通決議案：

- (a) 將所有或部分股本合併及分為面值大於現有股份的股份。在合併繳足股份並將其分為面值大於現有股份的股份時，董事或須以其認為適當的方式解決任何可能出現的困難，尤其(在不影響前述的一般性原則下)在合併股份的持有人之間決定將合併為每股合併股份的股份類別，且倘任何人士因而有權獲得合併股份的零碎股份，則該零碎股份可由董事就此委任的人士出售，就此獲委任的人士可將出售的零碎股份轉讓予買方，而該項轉讓的有效性不應受質疑，並將扣除有關出售費用後的出售所得款項淨額分派予原應獲得零碎合併股份的人士，按其權利或利益比例分派，或支付予本公司而歸本公司所有；
- (b) 在公司法條文規限下註銷在有關決議案獲通過當日仍未被任何人士承購或同意承購的股份，並按所註銷股份的面值相應減少其股本數額；及
- (c) 股份獲分拆或任何其面值分拆為少於組織章程大綱規定的數額，惟不得違反公司法規定，且有關分拆股份的決議案可決定由此所得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。

本公司可在符合公司法指定的任何條件下，以特別決議案按公司法批准的任何形式削減股本或任何資本贖回儲備。

2.6 特別決議案－須以大多數票通過

根據組織章程細則，「特別決議案」具公司法所賦予涵義，須由有權表決的本公司股東在股東大會親身或(若股東為公司)由其正式獲授權代表或受委代表(若允許委任代表)以不少於四分之三大多數票通過的決議案，而指明擬提呈特別決議案的有關大會通告已按照規

定發出，亦包括由有權在本公司股東大會上表決的全部本公司股東以一份或多份各自經一名或多名股東簽署的文據藉書面方式批准的特別決議案，如此採納的特別決議案生效日期須為該份文據或該等最新文據（如多於一份）的簽立日期。

另一方面，根據組織章程細則，「普通決議案」指須由有權表決的本公司股東在根據組織章程細則規定舉行的股東大會親身或（如股東為公司）由其正式獲授權代表或受委代表（若允許委任代表）以簡單大多數票通過的決議案，亦包括所有上述本公司股東藉書面批准的普通決議案。

2.7 表決權

除任何類別股份當時附有的有關投票的任何特別權利、特權或限制另有規定外，每位親自出席股東大會的股東（倘股東為公司，則其正式獲授權代表）或受委代表按本公司股東名冊中以其名義登記的股份投票，一股一票。

倘根據上市規則股東不得就任何特定決議案投票或僅限於就任何特定決議案投反對或贊成票，則該股東或代表該股東違反該等規定或限制的投票不得計算。

如屬任何股份的聯名登記持有人，則任何一位該等人士均可於大會投票（不論親自或受委代表），猶如為唯一有權投票者，惟倘超過一位聯名登記持有人親自或受委代表出席大會，則僅上述出席會議的人士中排名最先或（視情況而定）較先者有權就有關聯名登記股份投票。就此而言，排名先後按聯名持有人於股東名冊內就有關聯名登記股份的排名先後次序而定。

被有管轄權法院或政府官員頒令指其現時或可能神志失常或因其他原因無法處理本身事務的本公司股東，可由任何在此情況下獲授權人士代其表決，而該人士可委任代表表決。

除於組織章程細則明文規定或董事另有決定外，並非正式登記為本公司股東及已支付當時所有有關股份應付本公司總額的人士一概不得親自或委任代表出席任何股東大會或投票（惟可作本公司另一股東的受委代表）或計入法定人數內。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案須以投票方式表決，惟大會主席根據上市規則規定可准許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決除外。

倘一間認可結算所(或其代名人)為本公司股東，則可授權其認為適當之一名或多名人士為其受委代表或代表，出席本公司任何股東大會或本公司任何類別股東的股東大會，惟倘超過一名人士獲授權，則授權須列明該等獲授權人士各自所代表的股份數目及類別。根據本規定獲授權的人士可代表該認可結算所(或其代名人)行使該認可結算所(或其代名人)猶如持有授權所指定數目及類別股份的本公司個別股東而可行使的相同權利及權力，包括在准許舉手表決的情況下以舉手方式行使的個人表決權。

2.8 股東週年大會

除該年度的任何其他股東大會外，本公司須每年舉行一次股東週年大會，並須在召開股東週年大會的通告中指明其為股東週年大會；本公司股東週年大會舉行日期與下屆股東週年大會不得相隔超過15個月(或聯交所批准的較長期間)。

2.9 賬目及核數

根據公司法，董事應安排保存足以真實公平反映本公司業務狀況以及顯示及解釋其交易及其他事項所需的會計賬冊。

董事可不時決定是否及至何種程度及時間、地點且在何種情況或規例下公開本公司賬目及賬冊或兩者之一，供本公司股東(本公司高級職員除外)查閱。除公司法或任何其他適用法例或規定賦予權利或董事或本公司在股東大會上授權外，任何股東無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件。

董事須自首屆股東週年大會起安排編製有關期間的損益賬(如屬首份賬目，自本公司註冊成立日期起計的期間，而在任何其他情況下自上一份賬目起計的期間)並連同截至損益賬結算日期的資產負債表及董事就本公司損益賬涵蓋期間的溢利及虧損及本公司截至該期間止的業務狀況所作報告，核數師就該賬目編製的報告及法例可能規定的其他報告及賬目，在每屆股東週年大會向本公司股東呈報。將於股東週年大會向本公司股東呈報的文件副本

須於該大會日期不少於21日前，按本公司根據組織章程細則規定發出通告的方式，送交本公司各股東及本公司各債券持有人，惟本公司毋須將該等文件交予本公司不獲通知地址的任何人士或超過一位聯名股份或債券證持有人。

本公司須在任何股東週年大會委任本公司的核數師，任期至下屆股東週年大會。核數師酬金須於其獲委任的股東週年大會上由本公司釐定，惟本公司可在任何年度的股東大會上授權董事釐定核數師酬金。

2.10 會議通告及會上處理的事項

召開股東週年大會及任何為通過特別決議案而召開的股東特別大會須發出不少於21日的書面通知，而召開任何其他股東特別大會則須發出不少於14日的書面通知。通知期不包括通知送達當日或視作送達之日及發出當日，而通告須列明會議時間、地點及議程以及將於會議上討論的決議案詳細內容，如為特別事項，則須列明該事項的一般性質。召開股東週年大會的通告須指明該會議為股東週年大會，而為通過特別決議案而召開的會議通告須指明擬將有關決議案列為一項特別決議案的意向。各股東大會通告須交予核數師及本公司全體股東（惟按照組織章程細則或所持有股份的發行條款規定無權接收本公司發出該等通告者除外）。

即使本公司會議召開的通知期短於以上所述者，在下列情況下仍視作已妥為召開：

- (a) 如屬作為股東週年大會而召開的會議，全體有權出席並於會上表決的本公司股東或其委任代表同意召開該會議；及
- (b) 如屬任何其他會議，大多數有權出席會議並於會上表決的股東（合共持有的股份不少於具有該項權利股份面值的95%）同意召開該會議。

在股東特別大會處理的所有事項，均被視為特別事項，而在股東週年大會所處理的所有事項，亦被視為特別事項，惟下列事項須視為普通事項除外：

- (a) 宣佈及批准派息；
- (b) 省覽及採納賬目及資產負債表以及董事會與核數師報告及其他規定須隨附於資產負債表的文件；
- (c) 選舉董事以替代退任董事；

- (d) 委任核數師；
- (e) 釐定董事及核數師酬金或決定釐定酬金的方式；
- (f) 授予董事任何授權或權力以發售、配發、授予有關購股權或以其他方式處置不超過本公司當時現有已發行股本面值20% (或上市規則不時指明的其他有關百分比) 及根據下文(g)分段購回任何數目的證券的本公司未發行股份；及
- (g) 授予董事任何授權或權力以購回本公司證券。

2.11 股份轉讓

股份轉讓可藉一般通用格式或董事批准的其他格式 (須與聯交所規定的標準轉讓格式一致) 的轉讓文據進行。

轉讓文據須由轉讓人及 (除非董事另有決定) 承讓人雙方或其代表簽立。在股份承讓人的名字登記於本公司的股東名冊前，轉讓人仍被視為股份持有人。所有轉讓文據須由本公司保留。

董事可拒絕登記轉讓任何未繳足股份或本公司對其擁有留置權的股份。董事亦可拒絕登記任何股份轉讓，除非：

- (a) 轉讓文據連同有關股票 (於轉讓登記後即予註銷) 及董事合理要求出示可證明轉讓人有權進行轉讓的其他文件送交本公司登記；
- (b) 轉讓文據只涉及一類股份；
- (c) 轉讓文據已妥當蓋上釐印 (如須蓋釐印者)；
- (d) 如將股份轉讓予聯名持有人，承讓股份的聯名持有人數目不超過四名；
- (e) 有關股份不涉及本公司的任何留置權；及

- (f) 已就此向本公司繳付聯交所就有關費用不時釐定應付的最高款額(或董事不時規定的較低數額)。

倘董事拒絕登記任何股份轉讓，須在轉讓文件送呈本公司當日起兩個月內向轉讓人及承讓人發出拒絕登記通知。

在聯交所網頁刊登廣告或在上市規則的規限下，以組織章程細則所規定本公司以電子方式送交通告的方式以電子通訊或通過在報章刊登廣告發出14日通告後，可在董事不時決定的時間及期間，暫停辦理股份過戶登記，惟在任何年度內，暫停辦理股份過戶登記的期間不得超過30日(或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，惟該期間在任何年度均不得超過60日)。

2.12 本公司購回本身股份的權力

本公司根據公司法及組織章程細則獲授權可在若干限制下購回本身的股份，惟董事須在股東於股東大會決定其方式後方可代表本公司行使該項權力，並須根據聯交所及香港證券及期貨事務監察委員會不時實施的適用規定行使。已購回的股份將視為於購回時註銷。

2.13 本公司任何附屬公司擁有股份的權力

組織章程細則並無關於附屬公司擁有股份的規定。

2.14 股息及其他分派方式

在公司法及組織章程細則的限制下，本公司可在股東大會宣佈以任何貨幣派發股息，惟此等股息不得超過董事建議的款額。所有宣派或派發的股息僅可來自合法可供分派的公司溢利及儲備(包括股份溢價)。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，所有股息(就派發股息期間的未繳足股份而言)須按派發股息的任何期間的實繳股款比例分配及支付。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實繳股款。

董事認為本公司溢利合理時，可不時向本公司股東支付中期股息。董事認為可分派溢利合理時，亦可按固定比例每半年或在其他由其選定時段支付股息。

董事可保留就對本公司有留置權的股份所應支付的任何股息或其他應付款項，並可用作抵償有關該留置權的債務、負債或承擔。董事亦可自任何本公司股東應獲派的股息或其他應付款項中，扣除其當時應付本公司的催繳股款、分期股款或其他應付款項(如有)。

股息應無附帶本公司應付的利息。

當董事或本公司於股東大會議決就本公司股本派付或宣派股息，董事可進一步議決：
(a)配發入賬列為繳足股份作為支付全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別，且有權獲派股息的本公司股東可選擇收取現金作為全部股息或部分股息以代替有關配發；或(b)有權獲派股息的本公司股東可選擇收取入賬列為繳足的股份配發以代替董事認為適合的全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別。儘管上文所述，在董事推薦建議下，本公司可就任何特定股息以普通決議案方式議決及指定配發入賬列為繳足的股份作為派發全部股息，而不給予本公司股東選擇收取現金股息以代替有關配發的權利。

任何股息、利息或其他應付股份持有人的現金可以支票或股息單方式寄往有權收取的本公司股東的登記地址，或如為聯名持有人則寄往本公司股東名冊有關聯名股份排名首位股東的登記地址，或股東或聯名持有人以書面指示的地址。各支票或股息單應以只付予抬頭人的方式付予有關股東或有關股份聯名持有人在本公司股東名冊排名首位者，郵誤風險概由有關人士自行承擔，而當付款銀行兌現該等支票或股息單後，即表示本公司已就該等支票或股息單代表的股息及／或紅利充分履行責任，不論其後該等支票或股息單被盜或其中的加簽似為偽冒。倘有關支票或股息單連續兩次未被兌現，本公司可終止寄發股息權益支票或股息單。然而，本公司可於有關支票或股息單首次無法投遞而被退回後，行使權力終止郵寄有關股息權益支票或股息單。兩名或以上聯名持有人其中任何一人可就應付有關該等聯名持有人所持股份的股息或其他應付款項或可分派財產發出有效收據。

所有於宣派股息六年後仍未領取的股息可由董事沒收，撥歸本公司所有。

在本公司股東於股東大會批准下，董事可規定以分派任何特定資產(尤其是任何其他公司的實繳股份、債券或可認購證券的認股權證)的方式代替全部或部分任何股息，而當有關分派出現困難時，董事可以其認為適當的方式解決，尤其可略去零碎配額、將零碎配額以四捨五入湊成整數或規定零碎股份須撥歸本公司所有，亦可釐定任何該等指定資產的價值以作分派，且可決定按所釐定的價值向本公司任何股東支付現金，以調整各方權利，並可在董事認為權宜情況下將該等指定資產交予信託人。

2.15 委任代表

任何有權出席本公司會議並於會上表決的本公司股東均有權指派另一人(須為個人)為其受委代表，代其出席及表決，而該名受委任的代表在會議上享有與該名股東相同的發言權。受委任代表毋須為本公司股東。

委任代表文據須為通用格式或董事不時批准的其他格式，惟須讓股東能指示其受委代表表決贊成或反對(倘無作出指示或指示有所衝突，則可自行酌情表決)將於會上提呈與代表委任表格有關的各項決議案。委任代表文據應被視為授權受委代表在其認為合適時對提呈會議決議案的任何修改進行表決。除代表委任文據另有相反規定外，只要續會在大會原定舉行日期後12個月內舉行，該代表委任文據於有關會議的續會仍然有效。

委任代表文據須以書面方式由委任人或其書面授權的律師簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或經由高級職員、律師或其他獲授權的人士簽署。

委任代表的文據及(如董事要求)已簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，須不遲於有關委任文據所列人士可表決的會議或續會指定舉行時間48小時前，送達本公司的註冊辦事處(或召開會議或續會通告或隨附任何文件內所指明其他地點)。如在該會議或續會日期後舉行表決，則須不遲於按股數投票表決指

定時間48小時前送達，否則委任文據會被視作無效。委任文據在簽署日期起計12個月後失效。送交委任代表文據後，本公司股東仍可親身出席有關會議或投票安排並表決，在此情況下，有關委任代表文據被視作撤銷。

2.16 催繳股款及沒收股份

董事可不時向本公司股東催繳其所持股份當中尚未繳付而配發條件並無指定付款期的款項(不論為股份面值或溢價或其他方式)，而各本公司股東須於指定時間及地點(惟本公司須發出不少於14日通知列明付款時間及地點及收款人)向本公司支付催繳股款的款項。董事可決定撤回或延遲催繳股款。被催繳股款人士在其後轉讓有關被催繳股款的股份後仍有責任支付被催繳股款。

催繳股款可一筆過或分期支付，並被視作於董事授權作出催繳的決議案通過當日支付。股份聯名持有人須共同及個別負責支付所有有關股份的被催繳股款及分期股款或其他有關款項。

倘任何股份的催繳股款在指定付款日期或該日前尚未繳付，則欠款人士須按董事所釐定利率(不超過年息15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，但董事可豁免繳付全部或部分利息。

如任何股份的催繳股款或分期股款在指定付款日期後仍未支付，則董事可於該股款尚未支付的時間內隨時向有關股份持有人發出通知，要求支付未付的催繳股款或分期股款連同累算至實際付款日的應計利息。

該通知須指明另一應在當日或之前付款的日期(不少於發出該通知後14日)及付款地點，並列明倘仍未能在指定時間或之前前往指定地點付款，則有關催繳股款或分期股款尚未繳付的股份可遭沒收。

倘股東不遵照有關通知的要求辦理，則獲發出通知的股份於其後而在未支付通知所規定的所有催繳股款或分期股款及利息前，可隨時由董事通過決議案沒收。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。被沒收的股份將被視為本公司財產，可以出售、重新配發或以其他方式處置。

股份被沒收人士將不再為有關被沒收股份的本公司股東，惟儘管已被沒收股份，但仍負責任向本公司支付於沒收日應就該等股份支付予本公司的全部款項，連同(倘董事酌情規定)由沒收日至付款日期為止期間以董事決定不超過年息15厘計算的利息，而董事可要求付款而毋須考慮所沒收股份於沒收日期的價值。

2.17 查閱股東名冊

本公司須以隨時顯示本公司當時股東及各自持有的股份的方式設置股東名冊。在聯交所網頁刊登廣告，或在上市規則的規限下於本公司按組織章程細則所規定以電子方式送交通告的方式以電子通訊或在報章刊發廣告刊發14日通知後，可在董事不時決定的時間及限期，全面或就任何類別股份暫停辦理股份過戶登記，惟在任何年度內，暫停辦理股份過戶登記的期間不得超過30日(或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，惟該期間在任何年度均不得超過60日)。

在香港設置的股東名冊須於一般辦公時間內(在董事可施加的合理限制下)免費供本公司任何股東查閱，而其他人士在繳交董事所決定不超過2.50港元(或上市規則不時准許的較高金額)的查閱費後亦可查閱。

2.18 會議及另行召開的類別會議的法定人數

股東大會如無足夠法定人數，則不可處理任何事宜。但即使無足夠法定人數，仍可委任、挑選或選舉主席，而委任、挑選或選舉主席並不被視為會議議程一部分。

兩名親身出席的本公司股東或其委任代表即為會議的法定人數，惟倘本公司的記錄上只有一名股東，則法定人數為親身出席的股東或其委任代表。

就組織章程細則而言，本身為公司的本公司股東如派出經該公司董事或其他管治組織通過決議案委任或獲授權書委任的正式授權代表，代表該公司出席本公司有關股東大會或本公司任何有關類別股東大會，則被視作該公司親身出席會議。

本公司任何分別召開的類別股東大會的法定人數按上文第2.4段規定。

2.19 少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利

組織章程細則並無關於少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利的規定。

2.20 清盤程序

倘本公司進行清盤，而可供分派予本公司股東的資產不足以償還全部實繳股本，則資產的分派方式為盡可能由股東按開始清盤時所持股份的實繳及應繳股本比例分擔虧損。如清盤中，可向本公司股東分派的資產超逾償還開始清盤時全部實繳股本，則餘數可按本公司股東就其各自所持股份的實繳股本比例向股東分派。上述程序無損根據特別條款及條件授予股份持有人的權利。

倘本公司進行清盤，清盤人可在獲得本公司特別決議案批准及公司法規定的任何其他批准下，將本公司全部或任何部分資產以實物或現物分派予本公司股東，而不論該等資產是否屬同類財產。就此，清盤人可為前述將予分派的任何資產釐訂其認為公平的價值，並決定本公司股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得同樣批准的情況下，以本公司股東為受益人的信託方式，將全部或任何部分資產交予清盤人在獲得同樣批准及受公司法限制的情況下認為適合的信託人，惟不得強迫本公司股東接受任何負有債務的資產、股份或其他證券。

2.21 失去聯絡的股東

倘：(a)合共不少於三張有關應以現金支付該等股份持有人的支票或付款單在12年內全部仍未兌現；(b)本公司在上述期間或下文(d)項所述三個月限期屆滿前，並無接獲有關該股東的所在地點或存在的任何消息；(c)在上述12年期間，至少應已就有關股份派發三次股息，而股東於有關期間內並無領取股息；及(d)於12年期滿時，本公司以廣告方式在報章發出通告，或根據上市規則按照組織章程細則的規定運用本公司可以電子方式送交通知的方式發出電子通訊，表示有意出售該等股份，且自刊登廣告日期起計已屆滿三個月，並已知會聯交所本公司欲出售該等股份，則本公司可出售任何一位本公司股東的股份或因身故、破產或法例實施而轉移予他人的股份。任何有關出售所得款項淨額將撥歸本公司所有，本公司於收訖該款項淨額後，即欠負該名前股東一筆相等於該所得款項淨額的款項。

開曼群島公司法及稅務的概要

1 簡介

公司法在頗大程度上衍生自舊有英格蘭公司法，惟公司法與現行英格蘭公司法有重大差異。下文乃公司法若干條文的概要，惟此概要並非包括所有適用的限制及例外情況，亦並非所有公司法及稅務事項的總覽，有關事項或與有關人士可能較熟悉的司法權區的同條文有所不同。

2 註冊成立

本公司於二零一四年一月二十日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。因此，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遞交年度報告及支付按其法定股本金額計算的費用。

3 股本

公司法准許公司發行普通股、優先股、可贖回股份或同時發行上述各種股份。

公司法規定，倘公司按溢價發行股份，不論是旨在換取現金或其他代價，須將相當於該等股份總值的溢價款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項內。根據公司的選擇，該等規定可能不適用於作為收購或註銷任何另一家公司股份的代價所作任何安排而配發及按溢價發行的該公司股份的溢價。公司法規定，在公司章程大綱及細則的條文(如有)規限下，公司可按其不時決定的方式運用股份溢價賬，其中包括(但不限於)：

- (a) 向股東作出分派或派發股息；
- (b) 繳足須發行予股東作為繳足股款紅股的公司未發行股份；
- (c) 贖回及購回股份(須符合公司法第37條規定)；
- (d) 註銷公司的開辦費用；
- (e) 註銷發行公司股份或債券的已付費用、佣金或折讓；及

(f) 就贖回或購買公司任何股份或債券所付溢價計提撥備。

股份溢價賬不得用作向股東作出分派或派發股息，除非緊隨該公司在支付建議的分派或股息當日後仍有能力償還在日常業務過程中到期的債項。

公司法規定，在開曼群島大法院認可下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

在公司法詳細條文規限下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行由公司或股東將贖回或有責任贖回的股份。此外，如公司的組織章程細則許可，則該公司可購回其本身股份，包括可贖回股份。有關購回方式必須經組織章程細則或公司的普通決議案獲得授權。組織章程細則可規定公司董事可釐定購回方式。公司僅可贖回或購買已繳足股本的本身股份。倘於公司贖回或購買本身股份後再無任何持股股東，則不可贖回或購買本身股份。除非在緊隨建議付款當日後，公司有 ability 償還在日常業務過程中到期清付的債項，否則公司以股本贖回或購買本身股份，乃屬違法。

開曼群島並無明文限制公司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，倘公司董事以審慎忠誠基準行事而認為合適且符合公司利益，則公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平基準進行。

4 股息及分派

除公司法第34條的規定外，公司法並無有關派付股息的法定條文。根據英格蘭案例法（有可能就此於開曼群島具說服力），股息僅可從溢利中派付。此外，公司法第34條准許，在通過償還能力測試及章程大綱及細則的條文（如有）規限下，可以股份溢價賬支付股息及分派（詳情見上文第3段）。

5 股東訴訟

開曼群島法院一般會參考英格蘭案例法判例。開曼群島法院已引用並依循 *Foss v. Harbottle* 判例 (及有關的情況准許少數股東以公司名義進行集體訴訟或引申訴訟，反對(a)超越公司權限或非法行為，(b)構成欺詐少數股東的行為而過失方為對公司有控制權的人士，及(c)並未按規定由所需規定大多數 (或特別指定大多數) 股東通過的決議案作出的行動)。

6 保障少數股東

倘公司並非銀行而其股本分為股份，則開曼群島大法院可根據持有公司不少於五分之一已發行股份的股東的申請，委派調查員調查公司的業務並按法院指示據此呈報調查結果。

公司任何股東可入稟開曼群島大法院，而倘法院認為基於公平公正的理由公司理應清盤，則可發出清盤令。

股東對公司的索償，須根據適用於開曼群島的一般契約法或侵權法，或根據公司章程大綱及細則訂明作為股東所享有的個別權利而提出。

開曼群島法院採用及沿用英格蘭普通法中有關大多數股東不可對少數股東進行欺詐行為的規定。

7 出售資產

公司法並無特定條文限制董事出售公司資產的權力。根據一般法律，董事在行使上述權力時須審慎忠誠行事並按適當及符合公司利益的目標而進行。

8 會計及審核規定

公司法規定，公司須就下列各項妥善保存適當賬冊：

- (a) 公司所有收支款項，及所涉及的有關事項；
- (b) 公司所有銷售及採購貨品記錄；及

(c) 公司的資產及負債。

倘賬冊不能真實中肯反映公司狀況及解釋有關交易，則不視為已妥善保存賬冊。

9 股東名冊

在公司的組織章程細則規限下，獲豁免公司可在董事不時認為適當的情況下在開曼群島境內或境外地點設立股東總名冊及分冊。公司法並無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，且不會供公眾查閱。

10 查閱賬冊及記錄

根據公司法，公司股東並無查閱及獲得公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟擁有公司的組織章程細則所載列的有關權利。

11 特別決議案

公司法規定，特別決議案須獲不少於三分之二(或公司的組織章程細則可能規定的更大數目)有權出席股東大會並親身投票表決的大多數股東或(如准許委派代表)其代表在股東大會通過，而召開該大會的通告已正式發出並指明擬提呈的決議案為特別決議案。如公司的組織章程細則許可，公司當時有權表決的全體股東書面簽署的決議案亦可具有特別決議案的效力。

12 附屬公司擁有母公司的股份

如公司的宗旨許可，則公司法並不禁止開曼群島公司購買及持有其母公司的股份。任何附屬公司的董事在進行上述購買股份時，必須審慎忠誠行事，並為適當及符合附屬公司利益的目標而進行。

13 合併及綜合

公司法允許開曼群島公司之間及開曼群島公司與非開曼群島公司合併及綜合。就此而言，(a)「合併」指兩間或以上股份制公司合併，並將其責任、財產及負債歸屬至其中一間存續公司內；及(b)「綜合」指兩間或以上的股份制公司整合為一間綜合公司以及將該等公司的

責任、財產及負債歸屬至綜合公司。為進行合併或綜合，合併或綜合計劃書須獲各組成公司的董事批准，而該等計劃必須獲(a)各組成公司授權及(b)組成公司的組織章程細則可能列明的其他授權(如有)。該書面合併或綜合計劃必須向公司註冊處處長存檔，連同有關綜合或存續公司償債能力的聲明、各組成公司的資產及負債清單以及有關合併或綜合證書的副本將送至交各組成公司成員公司及債權人的承諾書，並將在開曼群島憲報刊登該合併或綜合通告。除若干特殊情況外，異議股東有權於作出所需程序後獲支付其股份的公平值(若各方未能就此達成共識，則將由開曼群島法院釐定)。因遵守該等監管程序而生效的合併或綜合毋須法院批准。

14 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(視適用情況而定)，獲得出席大會而所代表價值達75%的大多數股東或債權人贊成，且其後獲開曼群島大法院認可。異議股東可向大法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公平值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實行事，大法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易，而倘若該項交易獲批准及完成，異議股東將不會獲得類似諸如美國公司的異議股東一般會享有的估值權利(即按照法院對其股份的估值而獲得現金的權利)。

15 收購

倘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個月內，不少於90%被收購股份的持有人接納收購，則收購者在上述四個月期間屆滿後兩個月內，可隨時發出通知要求異議股東按收購建議的條款轉讓其股份。異議股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島大法院提出反對轉讓。異議股東須證明大法院應行使其酌情權，惟除非有證據顯示收購者與接納收購的有關股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法逼退少數股東，否則大法院一般不會行使其酌情權。

16 彌償保證

開曼群島法例並不限制公司的組織章程細則對行政人員及董事作出彌償保證，惟開曼群島法院認為違反公眾政策的規定(例如表示對干犯罪行的後果作出彌償保證)則除外。

17 清盤

公司可能被法院強制頒令清盤或自願(a)由公司股東通過特別決議案批准清盤(倘公司有償債能力)或(b)由公司股東通過普通決議案批准清盤(倘公司無償債能力)。清盤人的責任為收集公司資產(包括應收出資人(股東)的款項(如有))、確定債權人名單及償還公司結欠債權人的債務,如資產不足以清償全部債務,則按比例償還,並確定出資人的名單,及根據其股份所附權利分派剩餘資產(如有)。

18 轉讓印花稅

開曼群島對轉讓開曼群島公司的股份並不徵收印花稅,惟轉讓持有開曼群島土地權益的公司股份則除外。

19 稅項

根據開曼群島稅務豁免法(二零一一年修訂版)第6條,本公司已向總督會同內閣取得承諾:

- (a) 開曼群島並無頒佈任何法律對本公司或其業務的溢利、收入、收益或增值徵收任何稅項;及
- (b) 此外,本公司毋須就下列各項繳交溢利、收入、收益或增值稅項或遺產稅或承繼稅:
 - (i) 本公司股份、債券或其他承擔;或
 - (ii) 預扣全部或部分任何有關付款(定義見稅務豁免法(二零一一年修訂版)第6(3)條)。

承諾由二零一四年二月十八日起計為期二十年。

開曼群島現時並無對個人或公司的溢利、收入、收益或增值徵收任何稅項,亦無徵收屬承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將該等文據帶入開曼群島而須支付的印花稅外,開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島並無參與訂立雙重徵稅公約而適用於本公司作出或向本公司作出的任何付款。

20 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

21 一般事項

本公司有關開曼群島法律的法律顧問Maples and Calder已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的各方面。誠如本招股章程附錄六「備查文件」一段所述，該意見書連同公司法文本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲瞭解該等法律與其較熟悉的其他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

本公司於二零一四年一月二十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（包括本公司的大綱及細則）。本公司的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招股章程附錄四。

自二零一四年四月二十五日起，本公司已於香港根據公司條例第16部註冊為非香港公司，於香港的主要營業地點位於香港中環德輔道19號環球大廈23樓01室。本公司已就公司條例相關註冊規定委任王女士（地址為香港淺水灣香島道37號B屋地下）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) 於二零一四年一月二十日本公司註冊成立日期，本公司最初的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。同日，本公司已向獨立第三方Mapcal Limited（作為初期認購人）配發及發行一股繳足股款認購人股份；
- (ii) 於二零一四年一月二十日，Mapcal Limited將一股股份轉讓予金女士；
- (iii) 於二零一四年十一月二十四日，金女士通過股份掉期協議向Blossom Spring轉讓其於本公司的全部已發行股本，代價為配發及發行合共1股Blossom Spring股份；
- (iv) 於二零一四年十一月二十四日，透過股份掉期協議，Spring Asset將其於環球信貸的股份轉讓予GIC (Overseas)，代價為(a)向本公司配發及發行100股入賬列作繳足的GIC (Overseas)股份；(b)向Blossom Spring配發及發行10,000股入賬列作繳足股份；及(c)向金女士配發及發行100股入賬列作繳足的Blossom Spring股份；
- (v) 於二零一四年十一月二十四日，透過股份掉期協議，金女士將其於GITI的股份轉讓至GITI (Overseas)，代價為(a)向本公司配發及發行100股入賬列作繳足的GITI (Overseas)股份；(b)向Blossom Spring配發及發行10,000股入賬列作繳足股份；及(c)向金女士配發及發行100股入賬列作繳足的Blossom Spring股份；及

(vi) 於二零一四年十一月二十四日，本公司向Blossom Spring配發及發行37,979,999股入賬列作繳足股份，以將環球信貸應付我們控股股東的墊款資本化。

於二零一四年十一月二十四日，透過增設額外9,962,000,000股股份，本公司的法定股本由380,000港元增至100,000,000港元。

假設股份發售成為無條件及根據股份發售而發行股份，本公司的已發行股本將為4,000,000港元，分為400,000,000股繳足或入賬列為繳足股份。除因根據購股權計劃可能授出的購股權及下文「唯一股東於二零一四年十一月二十二日通過的書面決議案」一節所述發行股份的一般授權獲行使而發行者外，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。

除本招股章程所披露者外，自本公司註冊成立以來，其法定及已發行股本並無任何變動。

3. 唯一股東於二零一四年十一月二十二日通過的書面決議案

藉着我們的唯一股東於二零一四年十一月二十二日通過的書面決議案：

- (i) 待上市後，大綱及細則獲批准及採納；
- (ii) 待本招股章程「股份發售的架構」一節所列條件獲達成或以其他方式獲豁免後；
 - (a) 批准股份發售（包括公開發售及配售），以及授權董事配發及發行發售股份；
 - (b) 待本公司股份溢價賬擁有充足結餘或因根據股份發售發行新股份而進賬後，授權董事將本公司股份溢價賬內的進賬款額2,620,000港元撥充資本，並利用該款項按面值繳足262,000,000股股份，以向於二零一四年十一月二十四日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東以彼等當時於本公司的現有股權比例（盡量接近惟不涉及零碎股份）配發及發行（「資本化發行」）；

- (c) 批准及採納購股權計劃，並授權董事據此授出購股權，並因該等購股權所附認購權獲行使而配發及發行有關數目的股份，以及採取就實行購股權計劃而言屬必需、適當或權宜的一切步驟；
- (iii) 給予董事一般無條件授權，授權彼等行使本公司一切權力配發總面值不超過緊隨股份發售及資本化發行完成後本公司已發行股本總面值20%的股份，惟以供股、以股代息計劃或按照細則的類似安排方式，或購股權計劃項下的購股權獲行使而發行股份除外；該項授權將一直生效，直至下列最早時限止：(a)本公司下屆股東週年大會結束；(b)細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿；或(c)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；
- (iv) 給予董事一般無條件授權，授權彼等行使本公司一切權力，在聯交所購回總面值不超過緊隨股份發售及資本化發行完成後本公司已發行股本總面值10%的股份(不包括因購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的股份)。該項授權將一直生效，直至下列最早時限止：(a)本公司下屆股東週年大會結束；(b)細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿；或(c)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；
- (v) 將本公司根據上文(iv)段所述的獲授權力而購回的本公司已發行股本總面值，加入董事根據上文(iv)段所述的一般無條件授權可能配發或有條件或無條件同意配發的本公司股本總面值，藉以擴大該項一般授權。

4. 本集團重組

本集團旗下公司為籌備上市而進行重組。有關重組資料，請參閱本招股章程「歷史、發展及公司架構－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招股章程附錄一的會計師報告。

除上文所述及本招股章程「歷史、發展及公司架構」一節所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，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

本段載有聯交所規定就有關本公司購回本身證券而必須載於本招股章程的資料。上市規則容許以聯交所為第一上市地的公司在聯交所購回本身證券，惟須受若干限制規限，其中最重要者概述如下。

(i) 股東批准

上市規則規定，以聯交所為第一上市地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。

附註： 根據唯一股東於二零一四年十一月二十二日通過的書面決議案，董事已獲授予一般無條件授權，授權董事行使本公司一切權力在聯交所購回總面值不超過緊隨股份發售及資本化發行完成後本公司已發行股本總面值10%的股份（不包括因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的股份）（「**股份購回授權**」）。股份購回授權將於下列日期（以最早者為準）失效：(i)本公司下屆股東週年大會結束時，或(ii)任何適用法律或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的日期，或(iii)股東於股東大會通過普通決議案撤銷或更改授予董事的授權當日。

(ii) 資金來源

根據上市規則、大綱及細則以及開曼群島適用法律及規例，購回股份的資金須為合法可作此用途的資金。

上市公司不得以現金以外代價或根據聯交所買賣守則訂明者以外的方式支付在聯交所購回其本身證券的款項。

(iii) 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股份資產淨值及／或每股股份盈利（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。

(iv) 購回的資金

根據開曼群島法律，本公司購回股份的資金可來自：(a)本公司溢利；或(b)就購回股份而發行新股份的所得款項；或(c)股本（如細則許可且符合開曼群島公司法規定）；或(d)如購回時須支付溢價，則資金可來自本公司溢利或本公司股份溢價賬的進賬款項。

董事無意因行使股份購回授權而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。

(v) 買賣限制

於緊隨股份購回後30天內，未經聯交所事先批准前，本公司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上市股份數目低於聯交所規定的有關最低百分比，本公司亦不得於聯交所購回股份。本公司須促使其委任以購回股份的經紀向聯交所披露聯交所要求的購回股份資料。倘購買價較股份在聯交所買賣當日前五個交易日的平均收市價高5%或以上，本公司亦不得在聯交所購回其股份。

(vi) 購回股份的地位

所有購回的股份（不論在聯交所或以其他方式進行）將自動取銷上市地位，而有關股票亦須註銷及銷毀。根據開曼法律，公司購回的股份須視為已註銷，儘管法定股本將不會扣減，惟該公司已發行股本須相應扣減所購回股份的總面值。

(vii) 暫停購回

根據上市規則，本公司知悉內幕資料後不得購回任何股份，直至有關資料公佈為止。尤其是，根據於本招股章程日期生效的上市規則規定，於緊接下列較早日期前一個月：(a) 就批准本公司任何全年、半年度、季度或任何其他中期業績（不論是否上市規則規定）而舉行的董事會會議日期（即根據上市規則首次知會聯交所的日期）；及(b) 上市規則規定本公司刊發任何全年或半年度業績公告或季度或任何其他中期業績公告（不論上市規則有否規定）的期限，在任何情況下均截至業績公告刊發日期止期間，本公司不得在聯交所購回股份，惟特殊情況除外。此外，如本公司違反上市規則，聯交所可禁止其於聯交所購回股份。

(viii) 程序及報告規定

如上市規則所規定，於聯交所或其他證券交易所購回股份，必須最遲於本公司可能購回股份的任何日子後的聯交所營業日的上午交易時段或任何開市前時段（以較早者為準）三十分鐘向聯交所匯報，報告有關前一日購回的股份總數、每股股份購買價或為有關購回而支付的最高及最低價格（如相關）。此外，本公司的年報須披露有關年內購回股份的詳情，包括所購回股份數目、每股股份購買價或為所有該等購回已付的最高及最低價格（如相關）及已付價格總額的每月分析。

(ix) 一般事項

各董事及（就彼等作出一切合理查詢後所深知）彼等各自的任何緊密聯繫人（定義見上市規則）目前無意在行使股份購回授權時向本公司或我們的附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾（在承諾可能適用情況下）將按照上市規則、細則及開曼群島適用法律及規例行使股份購回授權。

根據收購守則，如購回本公司股份後，任何股東所佔本公司投票權的權益比例增加，該增加將視為收購。因此，一名或一組一致行動的股東（定義見收購守則）或會獲得或鞏固本公司的控制權，並須根據收購守則規則26提出強制性收購建議（視乎股東權益的增幅）。除上述者外，董事並不知悉因根據股份購回授權購回任何股份將會引致收購守則所載的任何其他後果。

本公司不得在知情的情況下於聯交所向核心關連人士(定義見上市規則)購回證券，而核心關連人士亦不得在知情的情況下出售其證券予本公司。

本公司概無核心關連人士(定義見上市規則)向我們表示，目前有意在股份購回授權獲行使的情況下向本公司出售證券，而該等人士已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

於本招股章程日期前兩年內，本公司或我們的附屬公司訂立以下屬於或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 環球科技投資有限公司作為賣方與Global International Technology Holding Limited作為買方所訂立日期為二零一三年十二月二十日的有限責任公司配額購買協議，而據此環球科技投資有限公司同意以代價10,915,000歐元出售而Global International Technology Holding Limited同意購買Engines Engineering Srl的70%公司股本；
- (b) 金曉琴女士、Blossom Spring Global Limited、Spring Asset Investments Limited、GIC (Overseas) Holdings Limited及環球信貸集團有限公司所訂立日期為二零一四年十一月二十四日的股份掉期協議，據此，Spring Asset Investments Limited將環球信貸有限公司的10,000股股份轉讓予GIC (Overseas) Holdings Limited，代價為(i)向環球信貸集團有限公司配發及發行100股入賬列作繳足的GIC (Overseas) Holdings Limited股份；(ii)向Blossom Spring Global Limited配發及發行環球信貸集團有限公司10,000股入賬列作繳足股份；及(iii)向金曉琴女士配發及發行100股入賬列作繳足的Blossom Spring Global Limited股份；
- (c) 金曉琴女士、Blossom Spring Global Limited、GITI (Overseas) Limited與環球信貸集團有限公司所訂立日期為二零一四年十一月二十四日的股份掉期協議，據此，金曉琴女士將環球科技投資有限公司的1,000股股份轉讓予GITI (Overseas) Limited，代價為(i)向環球信貸集團有限公司配發及發行100股入賬列作繳足的GITI (Overseas) Limited股份；(ii)向Blossom Spring Global Limited配發及發行環球信貸集團有限公司10,000股入賬列作繳足股份；及(iii)向金曉琴女士配發及發行100股入賬列作繳足的Blossom Spring Global Limited股份；

- (d) 金曉琴女士、環球信貸有限公司、GIC (Overseas) Holdings Limited、環球信貸集團有限公司及Blossom Spring Global Limited所訂立日期為二零一四年十一月二十四日的豁免及資本化契據，據此，金女士同意豁免及放棄其於為數390,000,000港元的股東貸款中的權利、權益、其對該貸款的申索及補償，而有關貸款須以(i)向GIC (Overseas) Holdings Limited配發及發行100股入賬列作繳足的環球信貸有限公司股份；(ii)向環球信貸集團有限公司配發及發行100股入賬列作繳足的GIC (Overseas) Holdings Limited股份；及(iii)向Blossom Spring Global Limited配發及發行37,979,999股入賬列作繳足的環球信貸集團有限公司股份；
- (e) 金曉琴女士及Blossom Spring Global Limited就(其中包括)本附錄「遺產稅、稅項及其他彌償保證」分節所述的稅項及財產事宜以環球信貸集團有限公司(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)為受益人所發出日期為二零一四年十一月二十二日的彌償保證契據；
- (f) 金曉琴女士及Blossom Spring Global Limited以環球信貸集團有限公司(為其本身及作為本集團所有其他成員公司的受託人)為受益人所訂立日期為二零一四年十一月二十二日的不競爭承諾契據，據此，如本招股章程「與控股股東的關係—不競爭承諾契據」一段所述，金曉琴女士及Blossom Spring Global Limited各自己作出若干不競爭承諾；及
- (g) 公開發售包銷協議。

2. 本集團知識產權概要

(a) 商標

於最後實際可行日期，我們為以下香港商標的註冊擁有人：

項目	商標	註冊 擁有人	商標編號	類別	註冊期
1.		環球信貸有限公司	301281267	36	二零零九年二月五日 至二零一九年二月四日

項目	商標	註冊 擁有人	商標編號	類別	註冊期
2.	A  B 	環球信貸	302581984	36	二零一三年四月十八日 至二零二三年四月十七日
3.	A  B 	環球信貸	302624616	36	二零一三年五月三十一日 至二零二三年五月三十日
4.	A  B 	環球信貸	302624634	36	二零一三年五月三十一日 至二零二三年五月三十日
5.	A  B 	環球信貸	302644786	36	二零一三年六月二十日 至二零二三年六月十九日
6.	A  B 	環球信貸	302644812	36	二零一三年六月二十日 至二零二三年六月十九日
7.	A  B 	環球信貸	302671777	36	二零一三年七月十五日 至二零二三年七月十四日
8.	A  B 	環球信貸	302694709	36	二零一三年八月五日 至二零二三年八月四日
9.	A  B 	環球信貸	302694718	36	二零一三年八月五日 至二零二三年八月四日

(b) 域名

於最後實際可行日期，本集團已就以下域名註冊：

編號	域名	註冊人	到期日
1.	www.gic.com.hk	環球信貸	二零一六年 十二月十八日

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

執行董事王女士及金女士各自已就其獲委任為執行董事與本公司訂立服務協議，自上市日期起為期三年，其後將繼續有效，直至透過發出不少於六個月的書面通知或按照服務協議終止。

根據本公司與執行董事訂立的服務協議條款，執行董事各自將可收取月薪50,000港元，該等薪金均須由董事會及薪酬委員會作出年度審閱。在薪酬委員會推薦下，各執行董事亦有權享有董事會可能釐定的酌情表現花紅。

獨立非執行董事吳麗文博士、陳志安先生及唐俊懿先生各自已與本公司簽訂日期為二零一四年十一月二十二日的委聘書，自上市日期起為期三年，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按照相關委聘書終止。根據各自的委聘書，本公司應向各獨立非執行董事支付的年薪為240,000港元。

根據委聘書，在薪酬委員會推薦下，獨立非執行董事可有權享有董事會可能釐定的酌情表現花紅。

2. 董事薪酬

- (i) 截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一四年五月三十一日止五個月，本集團已支付予董事的薪酬及實物福利(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、酌情花紅及其他津貼)合共分別約為100,000港元、100,000港元、1,200,000港元及350,000港元。
- (ii) 根據目前生效的安排，預計本集團就截至二零一四年十二月三十一日止財政年度應向董事支付合共約1,110,000港元的薪酬及實物利益(不包括任何佣金或酌情花紅)。

截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年五月三十一日止五個月，概無向本集團任何成員公司的董事或任何過往董事或五名最高薪酬人士支付任何款項以作為(i)加入本公司或加入時的獎勵或(ii)作為離任本集團任何成員公司的董事職位或因本集團任何成員公司的管理事宜而離任任何其他職位的補償。期內概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

3. 董事與本集團交易的權益披露

於往績記錄期內，董事或彼等的緊密聯繫人並無與本集團進行任何交易。

4. 本公司董事於本公司及相聯法團股份、相關股份及債權證的權益及淡倉披露

緊隨股份發售及資本化發行完成後，各董事於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股本、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須在股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須在股份上市後隨即記錄於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司或聯交所的權益或淡倉如下：

董事姓名	權益性質	法團名稱	所持 股份數目 ⁽¹⁾	概約 股權比例
金女士	於受控法團的權益 ⁽²⁾	本公司	300,000,000	75%

附註：

- (1) 上文所列權益全部均為好倉。
- (2) Blossom Spring為該等股份的註冊及實益擁有人。Blossom Spring的全部已發行股本由金女士持有。因此，就證券及期貨條例而言，金女士被視作於Blossom Spring持有的全部股份中擁有權益。

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

就董事所知，緊隨股份發售及資本化發行完成後(並無計及因購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而將予發行的任何股份)，下列人士(董事或本公司總裁除外)將於本公司的

任何股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的實益權益或淡倉，及／或預計將直接或間接擁有可於任何情況下在本公司任何其他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：

董事姓名	權益性質	公司名稱	所持 股份數目 ⁽¹⁾	於本公司 的概約 股權比例
Blossom Spring ⁽²⁾	實益擁有人	本公司	300,000,000	75%
Wong Tai Wai 先生 ⁽³⁾	配偶權益	本公司	300,000,000	75%

附註：

- (1) 上文所列權益全部均為好倉。
- (2) Blossom Spring為該等股份的註冊及實益擁有人。Blossom Spring的全部已發行股本由金女士持有。因此，就證券及期貨條例而言，金女士被視作於Blossom Spring持有的全部股份中擁有權益。
- (3) Wong Tai Wai先生為金女士的配偶。根據證券及期貨條例，Wong Tai Wai先生被視為於金女士被視為擁有權益的相同數目股份當中擁有權益。

6. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (i) 董事並不知悉有任何人士(董事或本公司的總裁除外)將於緊隨股份發售及資本化發行完成後，及假設根據購股權計劃可能授出的購股權未獲行使，於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益及／或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被視為擁有的權益及／或淡倉)，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其他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；
- (ii) 概無董事或本公司總裁於本公司或任何其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須

- 於股份上市後隨即記錄於該條所述登記冊的任何權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須於股份上市後隨即知會我們及聯交所的任何權益或淡倉；
- (iii) 董事或名列本附錄一節「專家資格」一段的任何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招股章程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；
 - (iv) 董事或名列本附錄「其他資料」一節「專家資格」一段的任何人士概無於本招股章程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；
 - (v) 董事或名列本附錄「其他資料」一節「專家資格」一段的任何人士概無於緊接本招股章程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；
 - (vi) 概無董事於本招股章程日期仍然有效且對本集團整體業務關係屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
 - (vii) 除與包銷協議相關外，本附錄「專家資格」一節內所列各方概無：
 - (a) 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
 - (b) 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）；
 - (viii) 概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約（不包括於一年內到期或僱主可於一年內不付賠償（法定賠償除外）而終止的合約）；及
 - (ix) 概無本附錄「其他資料」一節「專家資格」一段所述的專家擁有本集團任何成員公司股權，或擁有可自行或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論是否可依法強制執行）。

D. 購股權計劃

以下為經由唯一股東於二零一四年十一月二十二日通過的決議案批准的購股權計劃的主要條款概要。購股權計劃的條款符合上市規則第十七章的規定。

1. 購股權計劃的目的

購股權計劃的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個人擁有本公司的股權，以激勵合資格參與者及／或吸引及挽留合資格參與者，或與令本集團長期發展受惠或將令或可能令本集團長期發展受惠的合資格參與者一直以來保持良好關係。

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：

- (i) 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；
- (ii) 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
- (iii) 上述第(i)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獲行使前，如承授人未能符合董事會釐定的資格標準，本公司將有權註銷該承授人已獲授但尚未行使的任何購股權。

3. 股份價格

購股權計劃規定的每股股份認購價（「認購價」）由董事會釐定，價格不得低於下列各項的最高者：

- (i) 於授出要約日期（必須為營業日（定義見下文））聯交所每日報價表所列的股份收市價；
- (ii) 緊接授出要約日期前五個營業日聯交所每日報價表所列的股份平均收市價；及
- (iii) 股份面值。

就計算本段所述認購價而言，如本公司上市少於五個營業日，則新發行價將採用本公司股份上市前期間任何一個營業日的收市價。

接納授出的購股權時須支付象徵式代價1.0港元。

4. 最高股份數目

可能因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）獲行使而發行的股份總數，合共不得超過股東批准購股權之日（除非下文兩段所述已取得股東批准）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計劃授權上限，從而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，合共不得超過於批准更新有關限額日期已發行股份總數的10%。就計算該經更新計劃授權上限是否已超出上限而言，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任何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，當中載有上市規則第17.02(2)(d)條及第17.02(4)條分別規定的資料及免責聲明。

根據購股權計劃及本公司當時的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額合共不得超過相等於不時已發行股份的30%的股份數目。如授出購股權會導致超出上述30%的限額，則不會根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃授出購股權。

5. 每名參與者可獲授權益上限

因行使於任何12個月期間因根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃授予每名合資格參與者的購股權(包括已行使或尚未行使的購股權)而已發行及可能須發行的股份總數，不得超過不時已發行股份的1% (「個人限額」)。

不論上文如何規定，如向合資格參與者額外授出任何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、已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個月期間合共佔於額外授出日期已發行股份1%以上，則該等額外授出必須獲得股東於股東大會上另行批准，而合資格參與者及其緊密聯繫人(或如合資格參與者為關連人士，則其聯繫人)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(包括認購價)須於股東批准前釐定，而為計算認購價，提呈上述額外授出的董事會會議日期將視作向合資格參與者作出授予購股權要約當日，該日須為聯交所開門進行證券買賣的一個營業日(星期六、星期日及公眾假期除外) (「營業日」)。

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)有關合資格參與者的身份、將予授出購股權(及以往向有關合資格參與者授出的購股權)的數目及條款，以及上市規則第17.02(2)(d)條及第17.02(4)條分別規定的其他資料及免責聲明。

6. 向關連人士授出購股權

根據購股權計劃向本公司董事、總裁或主要股東或彼等各自的任何緊密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。

如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緊密聯繫人授出購股權，及如截至就該等建議授出的購股權向合資格參與者作出授予購股權要約當日(「要約日期」)(包括該日)止12個月期間內，根據購股權計劃已向及將向有關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(按股份於該要約日期的收市價計算)，

該項建議授出須獲得股東於股東大會上批准。承授人、其聯繫人及本公司的所有其他關連人士須於有關股東大會上放棄投贊成票。

本公司須向股東發出一份通函解釋該項建議授出，當中載有：

- (i) 將向每名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，而為根據上市規則第17.03(9)條註(1)計算行使價，提呈上述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(不包括身為該購股權承授人的任何獨立非執行董事)就應否投票贊成該項建議授出提供的推薦建議；
- (iii) 上市規則第17.02(2)(c)及(d)條及第17.02(4)條分別規定的資料及免責聲明；及
- (iv) 上市規則第2.17條規定的資料。

為計算認購價，提呈上述授出的董事會會議日期將視作要約日期。本公司須遵守上市規則第13.40、13.41及13.42條的規定。

第17.04(1)、(2)及(3)條所載有關向本公司董事或總裁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總裁的情況。

7. 購股權授出時間的限制

在知悉內幕資料後，董事會不得作出授予購股權的要約(「要約」)，直至有關內幕資料已根據上市規則的規定公佈為止。尤其是於緊接下列日期(以較早者為準)前一個月開始期間：(i)就批准本公司任何全年、半年度、季度或任何其他中期業績(不論是否上市規則規定)而舉行的董事會會議日期(即根據上市規則本公司首次知會聯交所的日期(視情況而定))；及(ii)根據上市規則本公司刊發任何全年或半年度或季度或任何其他中期業績公告(無論是否為上市規則規定)的期限，至業績公告刊發日期止期間內，不得授出購股權。

8. 行使購股權

於要約日期起計21天內，要約仍可供合資格參與者接納。向合資格參與者作出要約後但其接納要約前，不再為合資格參與者的合資格參與者不得接納要約。要約不可於二零一四年十一月二十二日後十年屆滿當日（「終止日期」）後接納或可供接納。

向合資格參與者作出要約須透過載有下列內容的函件：

- (i) 合資格參與者的姓名、地址及(如倘適當)職位；
- (ii) 要約所涉股份數目及該等股份的認購價；
- (iii) 須就要約認購購股權所涉股份的期間（「購股權期間」），或(視情況而定)要約所包括的個別批次股份所涉購股權期間；
- (iv) 必須接納要約的最後日期；
- (v) 接納程序；
- (vi) 要約的特定條件、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) 一份聲明，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。

為接納要約，合資格參與者須於上述21天內將其正式簽署的接納要約函件副本，連同支付予本公司的款項1.00港元(作為授出的代價)送抵本公司的香港主要營業地點。於任何情況下，該款項均不獲退還。購股權一經接納，即被視為已授出並已於要約日期生效。

合資格參與者可就低於所要約的股份數目接納任何要約，惟所接納者須為股份於聯交所的買賣單位或其完整倍數。如於要約日期起計21天內並無以上述方式接納要約，其將被視為已以不可撤回方式拒絕接納。

除該計劃所載者外，董事會作出要約時可酌情施加其認為適當的任何條件、限制或規限(須在要約函件列明)，包括(並不損害上文所述的一般性)有關達成經營或財務目標、合

資格參與者表現令人滿意、就購股權所涉全部或部分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。如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. 行使購股權的時間及購股權計劃的期限

- (i) 購股權可於購股權期間及自該日期起計滿10年之前隨時按照購股權計劃條款行使。購股權行使期由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出日期起計10年。購股權計劃獲批准當日起計10年屆滿後不得再授出購股權。於本公司股東批准購股權計劃日期（「採納日期」）起計十年後，不得進一步授出購股權；

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；

- (ii) 如承授人（身為個人）在悉數行使其購股權前因身故而不再為合資格參與者，有購股權期限將被視為自該名承授人身故當日起計滿六個月屆滿；如於有關承授人身故時並不存在本段所列的任何事件，其遺產代理人可於該六個月內根據購股權計劃第9.3條悉數或部分行使該等購股權（以尚未行使者為限），惟倘於承授人身故前或其身故六個月期間內發生本段所述任何事件，其遺產代理人可於各期間內行使購股權，而於該六個月屆滿時或本段所列任何適用的較短期間屆滿時尚未行使的購股權將告失效及終止；
- (iii) 如任何承授人因本段(ii)節所述以外的任何原因不再為合資格參與者，其所有購股權將由有關的終止日期起失效及終止（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，以書面通知該名承授人可於董事會通知所列期限內隨時行使其購股權（以尚未行使者為限）則除外；
- (iv) 如向所有股東（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任何人士以外的所有股東）提出任何全面收購建議（包括首次提出收購建議時已包含的條件，而該項條件一旦達成，則收購人將擁有本公司的控制權），或如透過

- 其他方式，使有關的收購建議成為或宣佈為無條件，董事須於其後盡快通知每名承授人，而每名承授人有權於收購人發出通知後21天內，隨時行使其任何尚未行使的購股權，而有關購股權(以尚未行使者為限)將於該期限屆滿時失效及終止；
- (v) 如本公司向其股東發出通知，召開股東大會以考慮及酌情批准本公司自動清盤的決議案，本公司須立即向每名承授人發出有關通知，而每名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訂明的數額行使其購股權(以尚未行使者為限)，而本公司則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有關行使而須予發行的股份數目，而未獲行使的購股權將告失效及終止；
- (vi) 如本公司與其股東或債權人之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)合併而建議訂立和解協議或安排，本公司在向每名股東或本公司債權人發出召開有關會議考慮有關和解協議或安排的通知的同日，須向所有承授人發出通知(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其購股權認購價的付款(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)以全面行使其購股權(以尚未行使者為限)；
- (vii) 由會議當日起，各承授人行使其各自購股權的權利將予暫停。上述和解協議或安排生效後，所有購股權(以未獲行使為限)將告失效及終止。董事須就和解協議或安排盡力促使因本段項下的購股權獲行使而發行的股份於和解協議或安排生效日期成為本公司已發行股本的一部分，而該等股份須於各方面受和解協議或安排規限。如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和解協議或安排(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)，承授人行使彼等各自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(惟須受購股權計劃的其他條款所規限)，猶如本公司並無提呈上求和解協議或安排，而任何承授人不得就其因上述暫停行使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；及

(viii) 如發生本段第(iv)至(vii)條所指任何事件，不論相關購股權條款如何規定，本公司亦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（不少於根據其條款可於當時行使者）。如本公司發出通知，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

購股權須於以下情況最早發生者自動失效及不可行使（以尚未行使者為限）：

- (i) 上文第9段所載購股權所載涉及的購股權期間屆滿；
- (ii) 上文第9段所述的任何期限屆滿；
- (iii) 本公司開始清盤日期；
- (iv) 承授人出售、轉讓、抵押及按揭購股權或就違反購股權計劃的規則對購股權施加產權負擔或設立任何其他第三方權益的日期；
- (v) 發生以下任何事件的日期，除非獲董事會豁免則作別論：
 - (a) 就該購股權承授人（身為法團）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、接管人或執行任何類似職務的人士；
 - (b) 該購股權承授人（身為法團）停止或暫停償還債項、無力償債（定義見公司條例第178條或任何類似法律或規例）或因其他原因而無力償債；
 - (c) 該購股權承授人面臨任何未獲履行的判決、命令或尚未執行的裁決；
 - (d) 在若干情況下令任何人士有權對該購股權承授人採取任何法律行動、委任任何人士、展開訴訟或取得本段所述的任何頒令；
 - (e) 承授人（身為個人）或該購股權承授人（身為法團）的任何董事於任何司法權區接獲破產令；或

- (f) 於任何司法權區針對承授人(身為個人)或該購股權承授人(身為法團)的任何董事提出破產呈請；
- (vi) 承授人違反獲授任何購股權的任何附帶條件、限制或規限，而董事會根據下文第18段行使本公司的權利註銷該購股權的日期；或
- (vii) 如董事會行使本公司的權利註銷購股權，則為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標準的日期。

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：

- (i) 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：
 - (a) 目前為止尚未行使購股權所涉及的股份數目或面值；及／或
 - (b) 認購價；及／或
 - (c) 上文第4段所述的最高股份數目，

及作出核數師或獨立財務顧問證明的相應調整後，惟：

- (d) 任何有關調整均應給予承授人與其先前有權享有者(根據聯交所於二零零五年九月五日發出的函件內所附的補充指引詮釋)相同比例的本公司已發行股本；
- (e) 如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
- (f) 如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

- (ii) 如進行任何調整(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事宜的上市規則有關條文(經不時修訂)及相關附註以及聯交所於二零零五年九月五日發出的函件內所附補充指引的要求。

本公司須於接獲承授人通知時，知會承授人有關變更，並須知會承授人將根據本公司就此取得的核數師或獨立財務顧問證明作出的調整，或如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。

在發出本段所述的任何證明時，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，且對本公司及因購股權計劃而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：

- (i) 購股權計劃中有關上市規則第17.03條所載事項的規定，不可作出有利於承授人或準承授人的修訂，除非事先已在本公司的股東大會上以普通決議案批准；
- (ii) 對購股權計劃的條款及條件作出任何性質重大的修訂，或對所授出購股權的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；
- (iii) 購股權計劃的修訂條款及經修訂購股權必須依然符合上市規則第十七章的有關規定；及
- (iv) 因購股權計劃條款任何變動導致董事會權力的任何變動，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，董事會對有關該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，並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、抵押購股權及將其按揭或就購股權施加產權負擔或設立任何第三方權益或訂立任何與此相關的協議。如承授人違反任何上述事宜，本公司有權註銷任何或部分授予有關承授人的購股權。

15. 接納購股權的時間及行使購股權的限制

合資格參與者可於授出購股權要約日期起計21天內接納購股權。承授人可於董事釐定及通知各承授人的期限內根據購股權計劃的條款隨時行使購股權，該期限乃由授出購股權要約日期後翌日起計，惟在提前終止有關購股權條文的規限下，且無論如何不得超過自購股權授出當日起計十年。

除非董事另有決定及於向承授人授出購股權的要約中指明，否則購股權計劃並無規定承授人行使購股權前須持有購股權的最短期限。

16. 股份地位

於行使購股權後將予配發的股份將受本公司當時生效的組織章程大綱及細則的所有條文規限，並將在所有方面與於購股權獲正式行使當日(或如本公司於該日暫停辦理股份過戶登記，則於恢復辦理股份過戶登記的首日) (「行使日期」) 已發行的現有繳足股款股份享有同等權益，因此，將令有關持有人有權參與於行使日期或之後派付或作出的所有股息或其他分派(包括於本公司清盤後作出的分派)，惟如有關記錄日期於行使日期之前，則不包括原先所宣派或建議或議決將予派付或作出的任何股息或其他分派。於行使購股權後配發及發行的股份須待承授人的名字正式記入本公司股東名冊作為有關持有人後，方會附帶投票權。

17. 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隨時終止購股權計劃的運作，在此情況下，本公司將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任何購股權仍然繼續生效及可根據購股權計劃予以行使。

18. 註銷購股權

董事會或本公司股東(藉着普通決議案)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計劃的條款。為免疑慮,只可以未發行購股權(不包括已註銷者)發行新購股權,代替購股權持有人的註銷購股權,惟必須為股東批准的限額之內。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股份的價格餘額(如有)(按照緊接發出註銷通知日期前五個營業日聯交所每日報價表所報的股份平均收市價計算)超出該購股權或其已註銷部分涉及的認購價總額的部分的款項。

19. 購股權計劃現況

購股權計劃須待聯交所上市委員會批准因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而將予發行的數目不低於計劃授權上限的股份上市及買賣後方可作實。

本公司已向聯交所上市委員會申請批准因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將予發行的計劃授權上限內的股份上市及買賣。

於本招股章程日期,概無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

20. 購股權的價值

董事認為,在假設根據購股權計劃可予授出的購股權已於最後實際可行日期授出的情況下披露購股權的價值並不適當。對該等購股權進行的估值必須根據若干購股權定價模型或其他方法,而該等定價模型或方法則須依據多項假設,包括行使價、行使期、利率、預期波動程度及其他變數。鑒於尚未授出購股權,故未可取得若干變數的數值以計算購股權價值。董事相信,根據多項揣測性假設計算購股權於最後實際可行日期的價值將不具意義且將會對投資者造成誤導。

E. 其他資料

1. 遺產稅、稅項及其他彌償保證

香港於二零零六年二月十一日開始實施《二零零五年收入(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。申領二零零六年二月十一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。目前香港印花稅的從價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被徵收該稅項。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(統稱「彌償保證人」)已與本公司(為其本身及為其各附屬公司的受託人)以本公司為受益人訂立彌償保證契據，據此，待本招股章程「股份發售的架構－公開發售的條件」一節所載條件達成後，彌償保證人已就(其中包括)以下各項作出彌償保證：

- (a) 本集團任何成員公司就於上市日期或之前於世界任何地區所賺取、累算、收取、訂立或發生的任何收入、溢利、收益、交易或事項須繳納的任何稅項(包括遺產稅)；
- (b) 本集團任何成員公司業務及／或營運於上市日期或之前(不論是否在本集團日常業務過程中)可能產生或自其產生或導致或與其有關的任何負債(不論性質)；
- (c) 於上市日期或之前，於中國或香港因進行本集團業務及／或營運及／或在進行過程中或與其有關而可能產生或將予產生的任何稅項、稅金、消費稅、關稅、收費、費用或開支有關的所有或任何負債；
- (d) 本集團任何成員公司涉及或任何身份的成員涉及任何法律行動或訴訟(不論性質及不論提出地點及不論是否在進行中)可能產生或應付或與其有關的所有或任何負債、損害、成本、收費、費用、開支及利息(統稱「負債」)，(i)而該等負債並無受本集團或本集團任何成員公司採用的相關保險政策保障；或(ii)該等負債並無受本集團或本集團任何成員公司採用的任何保險政策全面保障，惟於上市日期前該法律行動或訴訟已展開或於上市日期之前或之後展開的任何其後法律行動或訴訟的訴因已產生則除外，

彌償保證人在下列情況下將毋須根據彌償保證契據承擔任何責任：

- (i) 於二零一四年五月三十一日，在本公司的經審計綜合賬目或本集團相關成員公司的經審計賬目（「該等賬目」）內已就有關稅項計提撥備；
- (ii) 如有關索償因香港稅務局或世界任何地方的任何其他相關部門法律或規例或慣例的任何追溯變動於彌償保證契據日期後生效而產生或招致，或如有關索償因於彌償保證契據日期後稅率上升並具追溯效力而產生或增加；
- (iii) 如有關稅項的負債乃因本集團任何成員公司於一般業務過程中或於上市日期後收購及出售資本資產的一般過程中進行或執行的行為或疏忽或自願性交易而產生；
- (iv) 如有關稅項或負債原應不會產生但因本集團任何成員公司在並無取得彌償保證人的事先書面同意或協定的情況下自願作出或不作出任何行為（不論屬單一行為或與其他行為一同作出、不作出或交易，且不論發生時間）而產生，惟於彌償保證契據日期後的一般業務過程中或根據於上市日期前訂立具法律約束力的承諾而進行、作出或訂立者除外；及
- (v) 如在該等賬目內就稅項作出的任何撥備或儲備，最終證實為超額撥備或過度儲備，惟該等用作減輕彌償保證人的稅務負債而作出的任何有關撥備或儲備不得用於二零一四年五月三十一日後產生的任何有關負債。

根據彌償保證契據，彌償保證人亦須共同及個別向本公司作出承諾，表示彼等將賠償並使我們隨時就本集團任何成員公司遭受或產生因籌備上市實施重組而直接或間接引致或與此相關的任何性質資產價值的全部損失或減少、負債增加、虧損（包括但不限於收入及／或資產被沒收、暫停營運）、申索、法律行動、訴訟、索求、命令、通知、法律責任、損害、成本（包括按全數彌償基準的法律成本）、開支、利息、罰款、處罰、付款而全面獲得賠償，重組的詳情於本招股章程「歷史、發展及公司架構－重組」一節披露。

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，惟本招股章程「業務－法律訴訟程序」一節所披露者除外。

3. 保薦人

天達已根據香港上市規則第3A.07條聲明其獨立性。

天達已代表本公司向聯交所上市科申請批准已發行及本招股章程所述將予發行的股份(包括根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而將予發行的任何股份)上市及買賣。

我們已與天達訂立僱傭協議，據此，我們同意就天達擔任本公司上市時的獨家保薦人向其支付4,000,000港元。

4. 發起人

除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，本公司概無就股份發售或本招股章程所述的有關交易向本公司發起人支付、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。

本公司的發起人為金女士。

5. 已收代理費或佣金

除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，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6,000美元，由本公司支付。

7. 登記程序

本公司股東名冊總冊將由Maples Fund Services (Cayman) Limited存置於開曼群島而本公司香港股東分冊則由卓佳證券登記有限公司存置於香港。除非董事另行同意，所有股份過戶及其他所有權文件須送交本公司的香港股份過戶登記處登記，惟可能無須送交開曼群島。

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(如為較高者)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。

股份準持有人如對認購、購買、持有或處置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、董事或參與股份發售的其他各方因認購、購買、持有或處置或買賣股份而引致的任何稅務後果或責任概不負責。

9. 專家資格

以下為於本招股章程提供意見或建議的各專家資格：

名稱	資格
天達融資亞洲有限公司	根據證券及期貨條例可從事根據證券及期貨條例的第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團
邁普達律師事務所	開曼群島律師
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
黃文傑	香港資深大律師
麥兆祥	香港大律師
李曉亮	香港大律師
Ipsos Hong Kong Limited	獨立市場研究公司

10. 專家同意書

天達融資亞洲有限公司、邁普達律師事務所、羅兵咸永道會計師事務所、黃文傑先生、麥兆祥先生、李曉亮先生及Ipsos Hong Kong Limited已就本招股章程的刊發各自發出同意書，同意按本招股章程分別所載形式及涵義，轉載登載於其中的報告及／或函件及／或估值證書及／或提述其名稱(視情況而定)，且迄今並無撤回同意書。

11. 約束力

倘依據本招股章程提出認購申請，本招股章程即具效力，使全部有關人士均受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條的所有適用條文(罰則除外)所約束。

12. 雙語招股章程

本公司已依據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條所定的豁免規定，分別刊發本招股章程的英文及中文版本。本招股章程的中英文版如有歧義，概以英文版為準。

13. 無重大不利變動

董事會確認自二零一四年五月三十一日(本公司編製最近期經審計財務報表的日期)以來，本公司或其附屬公司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) 除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內：

- (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分繳足的股份或借貸資本，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、經紀佣金或其他特別條款；
- (iii) 本公司或任何附屬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或任何債權證；
- (iv) 本公司或其任何附屬公司的股份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) 天達、邁普達律師事務所、羅兵咸永道會計師事務所、麥兆祥先生、李曉亮先生、黃文傑先生及Ipsos概無：

- (i) 於本集團任何成員公司的任何股份中擁有實益或非實益權益；或
- (ii) 擁有任何權利或購股權(不論是否可依法強制執行)以認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何證券。

(c) 本集團旗下公司現時概無於任何證券交易所上市，亦無於任何交易系統買賣。

- (d) 於本招股章程日期前12個月內，本集團的業務概無出現任何對本集團的財務狀況可能有或曾有重大影響的中斷。
- (e) 據以豁免或同意豁免未來股息的安排並不存在。
- (f) 已辦妥一切必要安排使股份可納入中央結算系統進行結算及交收。

送呈公司註冊處處長文件

隨本招股章程送呈香港公司註冊處處長登記的文件計有：

- (a) 白色、黃色及綠色申請表格；
- (b) 本招股章程附錄五「專家同意書」一節所述書面同意書；及
- (c) 本招股章程附錄五「本集團重大合約概要」一段所述各份重大合約的副本。

備查文件

下列文件由即日起至本招股章程日期起計14日(包括該日)止期間的一般辦公時間上午九時正至下午五時正，可於胡百全律師事務所的辦事處(地址為香港中環遮打道10號太子大廈12樓)可供查閱：

- (1) 大綱及細則；
- (2) 羅兵咸永道會計師事務所發出的會計師報告，全文載於本招股章程附錄一；
- (3) 本集團現時旗下公司截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一四年五月三十一日止五個月的經審計匯總財務報表；
- (4) 羅兵咸永道會計師事務所發出的未經審計備考財務資料報告，全文載於本招股章程附錄二；
- (5) 羅兵咸永道會計師事務所及獨家保薦人發出的有關盈利預測的函件，兩份全文均載於本招股章程附錄三；
- (6) 本招股章程附錄四提述的本公司有關開曼群島法律的法律顧問邁普達律師事務所編製的意見函件，當中摘要開曼群島公司法的若干方面；
- (7) 本公司香港法律顧問黃文傑先生(資深大律師)編製的法律意見；

- (8) 本公司香港法律顧問麥兆祥先生(大律師)編製的法律意見；
- (9) 本公司香港法律顧問李曉亮先生(大律師)編製的法律意見；
- (10) 公司法；
- (11) 購股權計劃的規則；
- (12) 本招股章程附錄五「重大合約概要」一段所指重大合約；
- (13) 本招股章程附錄五「專家同意書」一段所提及的書面同意書；及
- (14) 本公司與各董事訂立的服務協議及委任函；及
- (15) IPSOS報告。



www.gic.com.hk