



中国信贷
CREDIT CHINA

Credit China Holdings Limited
中國信貸控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：8207

配售

獨家保薦人



中國光大融資有限公司

獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人



中國光大證券(香港)有限公司

重要提示

閣下對本招股章程任何內容如有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。



中国信贷
CREDIT CHINA

Credit China Holdings Limited

中國信貸控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

以配售方式
於香港聯合交易所有限公司
創業板上市

配售股份數目 : 400,000,000股股份

配售價 : 不超過每股0.78港元及預期不低於每股0.68港元，
加1%經紀佣金，0.005%聯交所交易費
及0.003%證監會交易徵費
(須於申請時繳足)

面值 : 每股0.10港元

股份代號 : 8207

獨家保薦人



光大控股
EVERBRIGHT

中國光大融資有限公司

獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人



光大控股
EVERBRIGHT

中國光大證券(香港)有限公司

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，並明確表示概不就因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七「送呈香港公司註冊處處長文件」一段所述的文件，已遵照香港公司條例(香港法例第32章)第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港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。

配售價預期將於定價日(現定為二零一零年十一月十五日)由本公司與獨家牽頭經辦人(代表包銷商)議定。配售價將不超過每股0.78港元，並預期不會低於每股0.68港元。倘本公司與獨家牽頭經辦人(代表包銷商)未能於定價日(或本公司與獨家牽頭經辦人(代表包銷商)議定的較後日期)或之前就配售價達成協議，配售將不會成為無條件，並將告失效。

有意投資者應仔細閱讀整份文件，特別應考慮本招股章程「風險因素」一節所討論的事宜。

倘於上市日期上午八時正(香港時間)之前任何時間發生本招股章程「包銷一終止理由」一節所述任何事件，獨家牽頭經辦人(代表包銷商)有權終止包銷商在包銷協議中認購及促使承配人認購配售股份的責任。

二零一零年十一月十五日

創業板的特色

創業板的定位，乃為相比其他於聯交所上市的公司帶有較高投資風險的公司提供一個上市的市場。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。創業板的較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他經驗豐富投資者。

由於創業板上市公司新興的性質所然，在創業板買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣的證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣的證券會有高流通量的市場。

預期時間表

(附註1)

定價(附註2)二零一零年十一月十五日

於創業板網站www.hkexnews.hk及本公司網站

www.creditchina.hk公佈配售價及二零一零年十一月十八日
配售踴躍程度的日期或之前

向承配人(或其指定人士)配發配售股份的日期二零一零年十一月十八日
.....或之前

將股份股票寄存於中央結算系統的日期(附註3)二零一零年十一月十八日
.....或之前

股份開始於創業板買賣二零一零年十一月十九日
.....上午九時三十分

附註：

1. 所有時間及日期均為香港本地時間及日期。
2. 定價日預期將為二零一零年十一月十五日。如因任何理由未能於定價日(或本公司與獨家牽頭經辦人(代表包銷商)議定的較後日期)或之前就配售價達成協議，配售將不會成為無條件，並將告失效。
3. 預期股票將以香港中央結算(代理人)有限公司名義或包銷商及/或配售代理指定的承配人或彼等的代理的名義發出。透過中央結算系統分配的配售股份股票將於二零一零年十一月十八日或前後存入中央結算系統，以記存於包銷商、配售代理、承配人或彼等的代理(視情況而定)指定的各中央結算系統參與者股份賬戶。我們將不會發給任何臨時所有權文件。
4. 倘上述預期時間表有任何變動，我們將透過創業板網站發表適當公佈。
5. 全部股票僅於上市日期上午八時正(香港時間)之前於配售已於所有方面成為無條件及包銷協議並無根據其條款予以終止的情況下，方可成為有效的所有權憑證。

有關配售架構的詳情(包括其條件)，請參閱本招股章程「配售架構」一節。

目 錄

閣下作出投資決定時，僅應依賴本招股章程所載資料。本公司並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載的資料。閣下不應將任何並非載於本招股章程的資料或聲明視為已獲本公司、獨家保薦人、獨家牽頭經辦人、任何包銷商、彼等各自的聯屬公司、董事、主管、僱員、代理或代表或參與配售的任何其他人士或各方授權而加以信賴。

	頁次
創業板的特色	i
預期時間表	ii
目錄	iv
概要	1
釋義	26
前瞻性陳述	36
風險因素	37
有關本招股章程及配售的資料	54
董事及參與配售的各方	57
公司資料	61
行業概覽	63
法規概覽	77
歷史及重組	95
業務	116
關連交易	158
未來計劃及前景	170
獨家保薦人的權益	176

目 錄

	頁次
董事、高級管理層及僱員	177
主要股東及高持股量股東	183
與控股股東的關係	186
股本	191
財務資料	194
包銷	219
配售架構	224
附錄一 — 會計師報告	I – 1
附錄二 — 未經審核備考財務資料	II – 1
附錄三 — 溢利預測	III – 1
附錄四 — 物業估值	IV – 1
附錄五 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要	V – 1
附錄六 — 法定及一般資料	VI – 1
附錄七 — 送呈公司註冊處處長及備查文件	VII – 1

概 要

此概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的總覽。由於這是概要，並無包括可能對閣下很重要的所有資料。閣下決定投資配售股份前，應先細閱整份招股章程。

任何投資均附帶風險。投資配售股份時的某些具體風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下決定投資配售股份前，應先細閱該節。

概覽

我們是上海一家短期融資服務供應商，並提供有抵押融資和相關諮詢服務。我們為客戶提供取得還款期少於六個月（單筆貸款交易，但可延長）的方便快捷的短期融資服務，乃對中國傳統銀行系統的替代及補充。我們集中為中小企業及個人提供融資諮詢服務及短期房地產典當貸款及委託貸款活動。我們於二零零九年底開始委託貸款活動。我們亦以個人財產（包括但不限於珠寶鐘表）為抵押物向個人提供短期個人財產貸款。

我們就可容易識別、準確估值及合法押記的資產提供抵押貸款。於大多數情況，我們接納中小企業及個人的房地產（包括樓宇及土地使用權）作為抵押物。因我們集中於短期有抵押融資，我們不提供期限超過六個月的貸款。我們了解內部控制及風險管理對於我們業務運轉流暢的重要性。我們透過查閱人行信用報告及上海市房地產交易中心對借款人進行信用檢查並查閱國家法院網站以核查客戶是否受強制執行程序約束，以盡量降低並管理風險。為進一步管理風險，我們也於必要時聘請獨立專業評值師進行估值並保持抵押率約為40 – 60%。就企業客戶而言，我們亦將檢查客戶於上個財政年度的會計師報告及每月財務報表；客戶的最新近年度報稅表及季度報稅表。

作為我們繼續發展短期融資服務的一環，除典當貸款業務外，我們於二零零九年底開始委託貸款活動。我們向來通過上海銀通進行有抵押短期融資服務，如房地產典當貸款及委託貸款等，並訂立架構協議讓本集團可管理及經營上海銀通的有抵押短期融資業務。通過委託貸款墊付貸款的資金乃基於有抵押短期融資服務可動用的資金發放。由於通過委託貸款墊付貸款不限於中國內資實體，故上海銀通已將最後可行日期所有委託貸款結餘下的債權人權利轉授予峻嶺顧問，並按等值基準計算代價，而我們將於上市後由集團旗下公司（上海銀通除外）進行全部新委託貸款。中國法律顧問表示，中國法律並無對可通過委託第款提供的最高金額貸款施加任何限制。我們已按照中國法律法規進行委託貸款活動，以增加我們可墊付的貸款總額。按照我們的現行內部指引，對於同一客戶超過人民幣10,000,000元的貸款申請，我們將通過委託貸款安排作出處理。

概 要

財務諮詢服務亦為我們業務的組成部分。峻嶺顧問專門從事了解客戶的需要及財務背景並利用我們的行業專門知識為客戶找到所需貸款。對於合資格的客戶，峻嶺顧問將轉介他們到本集團尋求融資而我們的諮詢費乃以我們成功提供所需貸款為基準計算。

商業銀行通常批核過程冗長繁複，貸款申請須時超過一個月，使到許多擁有無債務資產的中小企業及個人無法取得短期貸款以滿足他們的即時流動資金需求。因此，我們的業務存在極大的需求。於絕大多數情況下，於滿足所有貸款申請條件後，我們可於兩至七天內批准並授出短期貸款給中小企業及個人。

我們所處的業務市場對於短期融資的需求日益殷切。我們的業務得益於商業銀行對於中小企業施行較為苛刻的信貸審批政策。很多未能從銀行取得融資的公司轉向我們取得短期融資以滿足他們的當前需求。隨著有該種需求的客戶群不斷擴大，我們計劃擴大業務以迎合中國其他城市中客戶不斷增長的需要。

我們已取得放債人牌照以開始香港的放債業務，亦已取得在江蘇省設立貸款擔保業務的必要批文。

於往績記錄期間，我們全部客戶均為中小企業、中小企業獨資經營者或個人。往績記錄期間內部分最大的典當貸款客戶包括一間電子製造商及多間物業發展商，有關貸款額介乎人民幣9,800,000元至45,000,000元不等。往績記錄期間內其他委託貸款客戶包括物業發展商及物業管理公司，有關貸款額介乎人民幣10,000,000元至75,000,000元不等。往績記錄期間，僅有一名客戶有未償還房地產典當貸款又有未償還委託貸款；另有九名客戶曾享用財務諮詢服務及有未償還委託貸款。就享用我們的財務諮詢服務並要求貸款超過人民幣10,000,000元的客戶，峻嶺顧問會轉介合資格的委託貸款客戶。因此，本集團絕大部分委託貸款客戶亦有享用我們的財務諮詢服務。如客戶欲更新貸款至言長期現，我們將提供財務諮詢服務並收取服務費，金額基於截至更新日期及經延長貸款期間的未償還貸款額計算。本集團主要客戶當中，很多乃由峻嶺顧問通過與現有客戶的良好關係及其早在市場上建立的聲譽轉介，而相關諮詢費金額相當於貸款額約0.5%至2.5%不等。所支收的顧問費乃按各個別項目為基準並經商業磋商釐定，其中已考慮但不限於所需服務長短、客戶財務背景所需諮詢及跟進工作量計算。就董事所知，客戶貸款資金用途不一，由物業翻新到償還銀行貸款都有。

近年來，國務院就中國住宅物業行業頒布緊縮措施，包括國務院關於堅決遏制部分房價過快上漲的通知（「國務院通知」），據此，包括上海市、浙江省及江蘇省在內的許多當地政府亦實施主要控制政策（其中包括）：

- （一）將購買第二套住房的最低首付款提高至50%，並規定購買建築面積超過90平方米的第一套住房的最低首付款為30%；

概 要

- (二) 應當嚴格執行有關稅收政策，按照個人物業的市場價格，預先設定土地增值稅；
- (三) 增加住宅物業的土地供應；
- (四) 房地產開發商必須執行明確的定價方法；及
- (五) 在上海，每個家庭購買新住房的數量限制為一套，並且禁止銀行提供家庭住房抵押以購買家庭的第三套或以上房屋。

國務院通知亦規定，第二套住房抵押貸款的利率不得低於中國人民銀行貸款基準利率的110%；購買第三套或以上房屋抵押貸款的利率及最低首付款也大幅增加。董事認為，中國政府於二零一零年規範房地產市場的基調乃穩定市場。因此董事相信，中國政府將維持穩定的住房價格及合理的交易量。儘管如此，董事認為該通知對我們的業務有輕微影響，因為我們在估值中採取保守的方法，而我們的低抵押率使我們能維持運營穩定且不會受物業價格短期波動的影響。

截至二零一零年七月三十一日止七個月，本集團的財務諮詢服務營業額由截至二零零九年七月三十一日止七個月約人民幣390,000元顯著增加至人民幣28,470,000元。由於本集團在本地市場享有聲譽，儘管本集團墊付房地產典當貸款金額受限，峻嶺顧問透過向其他獨立第三方轉借貸款服務從而收取資訊費用方式擴充其財務資訊業務。財務諮詢服務營業額大幅增加主要由於峻嶺顧問的擴張及定位。於二零零九年底，峻嶺顧問開始向上海銀通推介客戶委託貸款，由於委託貸款的規模遠超過典當貸款，故本集團的委託貸款收入亦大幅增加。此外，峻嶺顧問自二零一零年起亦開始向其他獨立第三方放債人推介客戶並收到約人民幣6,100,000元財務諮詢服務收入。峻嶺顧問收取的平均諮詢費由截至二零零九年七月三十一日止七個月的0.54%增加至截至二零一零年七月三十一日止七個月的1.60%，及因貸款結餘增加，客戶結餘亦由二零零九年七月三十一日人民幣75,000,000元增加至二零一零年七月三十一日的人民幣242,000,000元。

我們於截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一零年七月三十一日止七個月的營業額分別約為人民幣12,390,000元、人民幣30,450,000元及人民幣53,590,000元，而同期本公司擁有人應佔溢利分別約為人民幣3,690,000元、人民幣15,550,000元及人民幣31,170,000元。

概 要

下表載列本集團於往績記錄期間內按類目列示的營業額明細：

	截至十二月三十一日 止年度		截至七月三十一日 止七個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
利息收入				
房地產典當貸款服務收入				
– 行政費收入 ⁽¹⁾	8,797	19,282	5,786	4,466
– 利息收入 ⁽²⁾	2,183	9,983	1,982	668
委託貸款服務收入				
– 行政費收入 ⁽¹⁾	–	58	–	4,996
– 利息收入 ⁽²⁾	–	107	–	14,914
個人財產典當貸款服務收入				
– 行政費收入 ⁽¹⁾	281	164	99	76
– 利息收入 ⁽²⁾	26	18	10	7
	11,287	29,612	7,877	25,127
財務諮詢服務收入 ⁽³⁾	1,098	834	389	28,465
營業額	12,385	30,446	8,266	53,592

附註：

- (1) 基於貸款合約所訂明收取的行政費計算，包括自上年結轉的續期貸款。
- (2) 基於貸款合約所訂明收取的利息計算，包括自上年結轉的續期貸款。
- (3) 基於財務諮詢合約所訂明由峻嶺顧問收取的財務服務費計算，包括自上年結轉的續期貸款。

下表載列本集團於往績記錄期間內的應收貸款餘額：

	於 十二月三十一日		於 七月三十一日
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
應收貸款餘額			
借予客戶的典當貸款	31,234	31,043	28,898
借予客戶的委託貸款	–	101,000	213,500

概 要

下表概括於往績記錄期間我們所訂立以房地產抵押物為抵押的貸款的詳情。

房地產典當貸款

	截至		截至
	十二月三十一日 止年度	七月三十一日 止七個月	二零一零年
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
新造貸款數目	68	59	35
貸款平均大小(人民幣)	683,382	4,451,186 [#]	1,254,000
平均抵押率(%)	23.84	39.89	29.27
受保貸款數目(貸款數目)	18	12	1
平均擔保物比率(%) ⁽¹⁾	26.47	20.34	2.86
平均貸款償還期(月數) ⁽²⁾	5.57	3.58	3.87
續期貸款數目(貸款數目)	54	36	19
續期貸款比率(%)	79.41	61.02	54.29

附註：

- (1) 受保貸款數量除以一個曆年中新造貸款數量。
- (2) 平均貸款償還期的計算不包括違約的貸款，惟包括已續期者。

[#]：包括未完全遵守《典當管理辦法》及／或最高人民法院司法詮釋的貸款。當上海銀通於二零零三年開始業務之時它的業務規模較小，而由於短期融資市場在二零零五年至二零零九年期間飛速擴張，上海銀通並無足夠人力資源應對此擴張。因此，彼專注於風險管理而忽略了合規事宜。於二零零九年，有36筆房地產典當貸款並無完全遵守《典當管理辦法》，另有三筆房地產典當貸款並無完全遵守最高人民法院的司法詮釋。上海銀通已就不合規事宜採取糾正措施，有關詳情於本招股章程「業務—法律訴訟程序及合規—合規」一節披露。

委託貸款

	截至二零零九年	截至二零一零年
	十二月三十一日 止年度	七月三十一日 止七個月
新造貸款數目	4	6
貸款平均大小(人民幣) ⁽¹⁾	25,250,000	32,916,667
平均抵押率(%)	23.28	19.25
受保貸款數目(貸款數目)	2	5
平均擔保物比率(%) ⁽²⁾	50.00	83.33
平均貸款償還期(月數) ⁽³⁾	5.75	4.00
續期貸款數目(貸款數目)	3	3
續期貸款比率(%)	75.00	50.00

附註：

- (1) 委託貸款的大小主要來自公司客戶，商用房地產樓面面積介乎約900平方米至167,000平方米不等。於往績記錄期間，我們的委託貸款客戶包括五間房地產開發商、四間物業相關企業及一間電子產品生產商，於二零零九年的年度收入記錄介乎人民幣4,100,000元至人民幣136,600,000元不等。
- (2) 受保貸款數目除以一個曆年新造貸款數目。
- (3) 平均貸款償還期的計算不包括違約的貸款，惟包括已續期者。

概 要

下表概括於往績記錄期間我們所訂立以個人財產為抵押的貸款詳情。

個人財產典當貸款

	截至		截至
	十二月三十一日 止年度 二零零八年	十二月三十一日 止年度 二零零九年	七月三十一日 止七個月 二零一零年
新造貸款數目	337	256	146
貸款平均大小(人民幣)	3,433	3,586	4,069
平均抵押率(%)	65.03	61.90	59.82
受保貸款數目(貸款數目)	0	0	0
平均擔保物比率(%) ⁽¹⁾	不適用	不適用	不適用
平均貸款償還期(月數) ⁽²⁾	4.5	3	1.6
續期貸款數目(貸款數目)	206	149	61
續期貸款比率(%)	61.1	58.2	41.8

附註：

- (1) 受保貸款數目除以一個曆年新造貸款數目。
- (2) 平均貸款償還期的計算不包括違約的貸款，惟包括已續期者。

我們的競爭優勢

我們相信，我們的競爭優勢如下，均將於本招股章程「業務－我們的競爭優勢」一節中論述：

- 我們已建立穩固市場地位
- 我們提供短期融資方便快捷之門
- 我們風險管理強，資產估值專
- 我們已建立客戶基礎及銷售渠道
- 我們擁有經驗豐富的管理團隊
- 我們採納成功的推廣策略

業務策略

我們會集中下列策略，均將於本招股章程「業務－我們的業務策略」一節中論述：

- 加強我們於上海的地位，並將我們的市場擴大至浙江省、江蘇省及香港
- 多元化我們的服務性質
- 可能兼併及收購機會

架構合約

背景

上海銀通目前從事的典當貸款業務受(其中包括)《典當管理辦法》的規限。根據《典當管理辦法》第11條及第15條,申請成立新典當行必須向地方商務部門遞交申請,並隨後通過省級商務部門及最後經商務部的審核及批准,然後商務部方會頒發典當經營許可證。同樣地,《典當管理辦法》第18條規定,向第三方轉讓(或累計轉讓)典當行超過50%股本權益需獲省級商務部門批准,並隨後通過商務部的審核及批准。根據《典當管理辦法》第71條,規管外商投資公司於中國典當業務投資的法例及法規應由商務部及其他相關機關另行頒布。於最後可行日期,商務部或上海市商務委員會(就董事所知並經中國法律顧問確認,乃督導監管上海市典當業的有關省級機關)概無頒布相關法例及法規。根據《中華人民共和國行政法》,行政許可制度僅可於已有現成法律建立有關程序、界限、條件及行政權力範圍時建立並實施。因批准外商投資公司於中國投資典當貸款業務屬於行政行為,故倘並無現成法律規管外商投資公司於典當業的投資,不得授予許可或頒發執照。

經向上海市商務委員會進行口頭查詢並經中國法律顧問建議及確認,我們了解中國政府機構日前從不向外商投資公司發出典當經營許可證。上海市商務委員會服務業發展處日期為二零一零年三月八日的函件(「函件」)確認根據《典當管理辦法》及有關政策,彼等目前概不會接納外商投資公司於上海市投資典當業務的任何申請。

上海市商務委員會共由19個部門組成,包括上海市商務委員會服務業發展處。上海市商務委員會服務業發展處直接負責通過驗查、監督、管理和指導上海典當業來落實《典當管理辦法》,且根據中國法律顧問的資料,上海市商務委員會的執行部門負責驗查及批核上海的典當業務運營。此外,該會也負責將其有關驗查及相關申請文件的意見上報商務部,商務部向上海的典當行頒發典當經營許可證。

如中國法律顧問確認,函件由上海市商務委員會服務業發展處發出並加蓋印章,故函件內的聲明應被視為合法並有效代表上海市商務委員會有關行業督導的觀點。經上海銀通就架構合約等事項積極與上海市商務委員會討論並向其諮詢,上海市商務委員會的主管部門已確認上海銀通符合所有相關法律法規,並表明其對我們持續經營及實施架構合約的支持。

政府對典當行業的監督

《典當管理辦法》由商務部及公安部頒布。據中國法律顧問表示及經商務部市場體系建設司制度處(商務部轄下部門，其直接負責監管及監督中國典當業)官員確認，商務部於《典當管理辦法》下的監管及監督角色不包括管理及監督個別典當經營商的日常控制、管理及業務經營。典當業的管理、監督及控制的職權，包括行業准入的初步驗查及批准，由商務部轉授上海市商務委員會等地方和省級商務部門處理。公安部門於《典當管理辦法》的職權僅限於典當業務日常營運與典當交易相關公共安全事宜的行政管理和執法。基於(i)架構合約與上海銀通的日常控制、管理及業務運營有關，且上海銀通不涉及外商投資，而商務部不參與管理或監察個別典當服務供應商的日常控制、管理及業務經營；(ii)上海市商務委員會的主管部門獲授權控制上海典當行業的市場准入、管理和監督；(iii)上海市商務委員會的主管部門已藉函件確認，目前根據《典當管理辦法》及相關政策，他們不接受外商投資公司在上海申請投資於典當業務；(iv)向商務部市場體系建設司制度處有關官員諮詢期間，沒人就架構合約安排及本公司的擬議海外上市提出異議；及(v)公安部門的職權並無擴大至批准典當行業准入的監督管理，中國法律顧問已確認架構合約安排未與《典當管理辦法》存在抵觸，並無須商務部的審核、批准或備案，並認為沒有必要就本集團訂立架構合約一事向商務部或公安部取得書面確認，並且上海銀通經營的合法性將不會因本公司海外上市的完成或其他方面而喪失。

鑒於以上所述，《典當管理辦法》僅與典當業國內投資有關，其經上海市商務委員會確認，實際上意味著外資投資企業可能不會獲發典當經營許可證。峻嶺顧問直接或間接收購上海銀通的股本權益或資產，就《典當管理辦法》而言及基於相關外商投資法律，均構成外資進入典當業，並將致使峻嶺顧問或被收購實體不合資格取得典當經營許可證。商務部市場體系建設司制度處的官員表示，近期沒有頒布有關外商投資典當業辦法。

因此，架構合約乃為使本集團可管理及經營上海銀通於中國的有抵押融資業務而訂立，據此上海銀通的全部經營活動由峻嶺顧問管理及經營，而上海銀通的業務所產生的收益及風險以上海銀通向峻嶺顧問支付管理及營運費方式轉移至峻嶺顧問。此外，因峻嶺顧問乃於頒布併購規定之前成立的外商獨資企業，故併購規定不適用於峻嶺顧問收購一間國內企業(包括上海銀通)的權益或資產。因此，倘若宣佈有關外商投資典當業的辦法，峻嶺顧問可根據架構合約收購上海銀通的股本權益及／或資產，無

須按併購規定所述徵求商務部或中國證監會批准。峻嶺顧問於一九九八年於上海成立為一間外商獨資企業並自此從事本集團指定的物業諮詢服務、企業管理諮詢服務及業務管理。石先生於二零零三年六月透過其全資實益擁有公司錦瀚投資成立上海銀通時乃中國公民。《中華人民共和國外資企業法》第2條規定，中國公司須以外資設立，方會被視為外商獨資企業。再者，併購規定第58條表明「內資公司自然人股東改變其國籍，公司的企業性質仍會保持不變」。中國法律顧問確認根據有關中國法律，石先生成為加拿大公民的事實不會對上海銀通的法律地位造成影響。故上海銀通仍然為中國內資公司且並非外商投資公司。

架構合約項下的安排

架構合約項下的安排概要如下：

- (i) 錦瀚投資、新融資產及上海銀通已委託峻嶺顧問管理及經營上海銀通的業務，繼而峻嶺顧問有權獲得上海銀通扣除所有有關成本及開支(包括稅項)後的全部收益作為管理及運營費。董事確認架構合約項下的安排已確保上海銀通業務產生的所有經濟風險及收益將由峻嶺顧問享有和承擔，即整體上轉至本集團；
- (ii) 峻嶺顧問擁有收購任何或全部上海銀通股本權益及／或資產之唯一期權，惟該收購須符合相關中國法律及法規；
- (iii) 峻嶺顧問有權透過與錦瀚投資、新融資產及錦瀚投資委派之中國持牌銀行訂立委託貸款安排要求增加上海銀通註冊資本。根據委託貸款安排，峻嶺顧問或其聯屬公司將透過中國持牌銀行，僅為增加上海銀通的註冊資本向錦瀚投資及新融資產提供資金；
- (iv) 錦瀚投資及新融資產已授予峻嶺顧問一份彼等各自於上海銀通全部股本權益的抵押，以確保履行架構合約項下的合約責任；及
- (v) 為確保峻嶺顧問保持對上海銀通的監控及管理，錦瀚投資及新融資產未經峻嶺顧問的書面同意，不可轉讓或出售上海銀通的股本權益。

架構合約的操作

根據架構合約，峻嶺顧問可致使錦瀚投資及／或新融資產向峻嶺顧問出售於上海銀通的全部或部分股本權益。誠如「歷史及重組－架構合約概要」一節所述，該等轉讓的代價將為有關股本權益的股本投資及有關股本權益的賬面值兩者中的較高者。由於新融資產所持有上海銀通的股本權益屬國有資產，根據《中華人民共和國企業國有資產法》，任何該等股本權益的轉讓必須以掛牌銷售的形式進行。若股本權益出現競價對手，錦瀚投資可按《中華人民共和國公司法》規定行使其優先購買權，確保股本權益不會售予第三方。根據管理協議，若有第三方競投新融資產持有的上海銀通股本權益，錦瀚投資須盡其所能行使其優先購買權以購入有關權益，此後峻嶺顧問須有獨家選擇權按面值或投資成本（以較高者為準）向錦瀚投資購入該等權益。行使優先購買權時，可能會導致購入價比峻嶺顧問直接向新融資產購入上海銀通股本權益時應付的購入價為高。請參閱「風險因素－有關架構合約的風險－若我們決定行使選擇權購入上海銀通的股本權益，我們可能要支付比架構合約所述為高的購入價」一節。另一方面，若有第三方競投者，且於掛牌銷售時出價較錦瀚投資為高（即錦瀚投資不能支付第三方競投者所提出購入上海銀通之股本權益），該第三方競投者可購入上海銀通之股本權益，在此情況下，據中國法律顧問表示，架構合約對上海銀通、使錦瀚投資、第三方競投者及峻嶺顧問仍然合法、有效及可予執行，儘管上海銀通的股東出現變動。中國法律顧問指出，由於架構合約的詳情將載入掛牌銷售文件並構成當中一部份，架構合約將對任何第三方競投者有約束力。

本公司的代表及中國法律顧問就我們訂立架構合約、Jiefang Media的境外持股及上市向上海市委宣傳部國資辦公室（「上海市委宣傳部」）進行了諮詢。上海市委宣傳部代表並履行國務院國有資產監督管理委員會的職責，監督及管理於上海從事經營與國有資產相關的文化產業的國有企業。上海市委宣傳部確認，Jiefang Media於本公司或上市所作出之投資概無需上海市委宣傳部審查或獲其批准。

架構合約（就整體而言）允許上海銀通的財務業績及其業務的經濟收益流入峻嶺顧問。此外，上海銀通所有董事均將由峻嶺顧問提名。透過其對上海銀通股東的監控及監督，峻嶺顧問可有效管理及運營上海銀通的業務、運營及財務政策以確認適當履行架構合約。在中國法律允許的情況下，架構合約亦使峻嶺顧問可根據中國法律收購上海銀通的股本權益及／或資產。根據架構合約，我們的董事認為，儘管並無上海銀通股本權益的所有權，但本集團有權在實質上監控及管理上海銀通的業務。按此基準，上海銀通的財務狀況及運營業務已計入本集團的合併財務報表。

除上述者外，架構合約的任何修訂須獲得峻嶺顧問向上海銀通委派的董事的批准。除非創業板上市規則有所規定或事先經峻嶺顧問書面批准，否則不得對架構合約進行修訂。架構合約規定倘中國法律及政府政策發生變動使實施架構合約成為非法，架構合約將予終止。

董事認為架構合約使本集團能貫徹運營，並擁有管理上海銀通業務及財務及運營政策的權力，符合本集團整體的利益。故上海銀通的財務狀況及運營業務已計入本集團的財務資料。

獨家保薦人信納，本公司已符合上市規則項下所有適用的上市條件。根據可供公眾索閱的市場信息，中國法律顧問及獨家保薦人並不清楚外來投資者透過與架構合約相同或類似的安排於中國從事典當業務活動是否屬於行業慣例。然而，儘管如此，中國法律顧問認為架構合約乃合法、有效、具約束力及可強制執行，架構合約中的條款及條件（無論個別或總括而言）及峻嶺顧問及上海銀通的法律架構與中國適用法律、法規或條例均無任何抵觸。

合作框架協議

上海銀通與新融資產訂立一項合作框架協議，據此，上海銀通作為典當貸款放款人及本集團其他成員公司作為委託貸款放款人（「**相關放款人**」）可按其全權酌情，在同意向客戶授出不低於人民幣5,000,000元的融資安排時，要求新融資產支付一筆相當於或低於向客戶發放作為訂金的當金數額的款項（「**訂金**」）。支付訂金使新融資產在客戶拖欠償還當金時，享有購買全部或部分質押或抵押予相關放款人的抵押物（「**絕當抵押物**」）的相關債權人權利的優先權。屆時，訂金可用作相關債權人權利購入價的付款或部分付款。新融資產就合作框架協議項下購買債權人權利不時支付的任何及全部訂金每年不得超過人民幣200,000,000元。

於二零零九年四月，新融資產開始就優先購買對於絕當抵押物的債權人權利支付訂金。於截至二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年七月三十一日止七個月，新融資產通購買絕當抵押物的金額分別為人民幣8,500,000元及人民幣零元。於二零一零年八月一日至最後可行日期期間，新融資產並無購買任何絕當抵押物。

新融資產可購買債權人權利的絕當抵押物價值並無限制。於往績記錄期間內新融資產從未購入債權人有關購入的絕當抵押物的債權人權利而低於其公平市值，而於最後可行日期新融資產概無出售此購入的絕當抵押物。由於在經獨立估值師評值的公平市值低於客戶欠相關放款人款項金額的情況下，新融資產無權購買絕當抵押物，董事認為，新融資產不大可能會因為未能以合理價格出售低於市值的絕當抵押物而宣佈破產。故此訂立合作框架協權對本集團產生任何後續負面影響的可能性極微。

概 要

合作框架協議項下的訂金乃新融資產支付予相關放款人的款項，使新融資產有權於相關放款人的客戶出現貸款償還違約時自相關放款人購買全部或部分債權人對相關絕當抵押物的權利。《典當管理辦法》中對典當行「以任何形式吸納現金存款」的限制乃限制以授權銀行通常方式自公眾吸納現金存款。中國法律顧問認為，訂立合作框架協議及就此支付訂金符合有關中國法律及法規，包括《典當管理辦法》，且合作框架協議合法、有效及對協議雙方均有約束力，而由於新融資產並非典當行亦無經營典當業務，故《典當管理辦法》不適用於其支付訂金的情況。於最後可行日期，本集團未接獲任何來自客戶有關以拍賣或其他方式售予新融資產的絕當抵押物的法律索賠或威脅。

董事及獨家保薦人確認，合作框架協議項下擬進行的買賣絕當抵押物的交易乃於本集團一般日常業務過程中訂立，而該等交易的條款（包括擬定年度上限）符合正常商業條款，乃公平合理並符合本集團及股東的整體利益。

合作框架協議的進一步詳情載於本招股章程「關連交易—不獲豁免持續關連交易—合作框架協議」一節。

合規

《典當管理辦法》於二零零五年二月九日頒布，自二零零五年四月一日實施。上海銀通於二零零三年展開業務時業務規模很小。鑑於短期融資市場自二零零五年至二零零九年期間迅速擴展，故上海銀通並無足夠人力資源以配合該擴展，其集中於風險管理而忽略了法規。因此，於往績記錄期間，上海銀通無實質遵守《典當管理辦法》所規定的相關限額及相關司法解釋。下表為不遵守《典當管理辦法》詳情及相關限制措施：

不遵守《典當管理辦法》	上海銀通所收取費用		持續糾正措施
	金額超出《典當管理辦法》允許給定限額	所收取利息率超出給定限額	
(i) 對房地產抵押典當貸款徵收的利息超過了最高允許金額，即六個月有期貸款的利率須不超過人行的官方利率	二零零八年：人民幣 390,000元 二零零九年：人民幣 5,640,000元	二零零八年： 0.1% - 1.3% 二零零九年： 0.1% - 1.9%	合規部門覆核各貸款申請的當事人、款項、行政費及利息

概 要

不遵守《典當管理辦法》	上海銀通所收取費用 金額超出《典當管理辦法》 允許給定限額	所收取利息率超出給 定限額	持續糾正措施
(ii) 提供超過《典當管理辦法》所允許給定限額(對我們而言是人民幣400萬元)(上海銀通當時註冊資金的10%)的單筆房地產典當貸款	二零零八年：無 二零零九年：人民幣 2,730,000元 ⁽¹⁾	二零零八年：不適用 二零零九年：不適用	貸款批核委員會／特別貸款批核委員會審閱貸款批核部門編製的報告
(iii) 向單一客戶提供未償還結餘超過《典當管理辦法》所允許給定限額(對我們而言是人民幣1,000萬元)(上海銀通當時註冊資金的25%)的典當貸款	二零零八年：無 二零零九年：人民幣 3,270,000元 ⁽¹⁾	二零零八年：不適用 二零零九年：不適用	合規部門不時獲取相關法律法規的更新版本

附註：

- (1) 人民幣2,290,000元乃為上海銀通所收取的八項違反下列給定限額的房地產典當貸款的重複款項，(a) 提供超過人民幣4,000,000元的單筆貸款給單一客戶；及(b) 提供未付清餘額超過人民幣10,000,000元的貸款給單一客戶。

對於不遵守《典當管理辦法》有關利息、費用及最高貸款額給定限額的規定(見上文概述)的情況，我們已諮詢中國法律顧問並獲中國法律顧問告知，由於該等違規並未構成違反合同法，故不會致使相關貸款合同無效。因此，上海銀通可能不會強制收取超過相關限額的利息及費用，而涉及非合規貸款合同的借款人就中國合同法而言不可透過聲稱貸款合同乃無效而向我們提起訴訟。就《典當管理辦法》(據此，上海市商務委員會為監督機關)，我們已採取糾正措施，例如諮詢上海市商務委員會官員及中國法律顧問。上海市商務委員會主管部門官員已向我們發出口頭警告作為處罰，而我們已嚴格遵循口頭警告並自二零一零年一月一日起遵守《典當管理辦法》。

概 要

不遵守最高人民法院司法解釋的情況	上海銀通所收取利息金額 超出最高人民法院司法解釋允許限額	所收取利息率超出給定限額	持續糾正措施
(i) 收取超過按人行公佈的適用利率四倍的利息	二零零八年：無 二零零九年：人民幣1,130,000元	二零零八年：不適用 二零零九年：0.16% - 0.66%	合規部門監察自二零一零年一月一日起收取的利息將遵守最高人民法院司法解釋允許限額

就不遵守最高人民法院的司法解釋的情況，中國法律顧問已告知該等貸款合約為有效及可強制執行，然而借款人並無受法律約束須償還超過相關許可限額部分利息。因此，我們已採取糾正措施，取得各相關借款人的書面確認，確認彼等將不會向我們提出索償。中國法律顧問，書面確認函乃合法、有效及可強制實施，並且可能作為辯護證據呈堂，以應對任何相關借款人可能對本集團提出的相關索賠。

於最後可行日期，我們並無任何因或有關非合規貸款合同而造成的處罰或索償。基於上述，董事認為於往績記錄期間的違規情況對我們的業務及經營業績將不會有任何財務或法律影響。自二零一零年一月一日直至最後可行日期，我們所授予的所有新貸款均遵守《典當管理辦法》以及其他有關法律及法規。

依照中國法律顧問的建議，我們已經取得於中國經營現有業務的所有必要執照及許可證，而所有該等執照及許可證於最後可行日期仍然有效及生效。我們確認，除本招股章程「業務一合規」一節之違規情況外，於往績記錄期間內，本集團在各主要方面均遵守有關法律法規營業。

財務資料摘要

下表概述我們在截至二零零九年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零一零年七月三十一日止七個月的綜合財務資料。以下概要乃摘錄自本招股章程附錄一所載的會計師報告內的綜合財務報表。欲知詳情，閣下應細閱本招股章程附錄一所載的整份財務報表（連其附註）。

概 要

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日 止年度		截至七月三十一日 止七個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
營業額	12,385	30,446	8,266	53,592
利息收入	11,287	29,612	7,877	25,127
利息開支	(765)	(3,238)	(1,142)	(2,106)
淨利息收入	10,522	26,374	6,735	23,021
財務諮詢費用收入	1,098	834	389	28,465
	11,620	27,208	7,124	51,486
其他收入	1,544	1,829	1,191	1,678
行政及其他經營開支	(5,033)	(8,605)	(4,634)	(10,676)
除稅前溢利	8,131	20,432	3,681	42,488
所得稅	(1,930)	(4,880)	(897)	(11,318)
本年度／期間溢利	6,201	15,552	2,784	31,170
其他全面收益：				
換算海外營運公司匯兌差額	361	67	50	41
本年度／期間全面收益總額	6,562	15,619	2,834	31,211
以下各項應佔本年度／期間溢利：				
本公司擁有人	3,694	15,552	2,784	31,170
非控股股東權益	2,507	-	-	-
	6,201	15,552	2,784	31,170
以下各項應佔本年度／期間全面 收益總額：				
本公司擁有人	4,055	15,619	2,834	31,211
非控股股東權益	2,507	-	-	-
	6,562	15,619	2,834	31,211
每股盈利(人民幣)				
基本及攤薄	0.23分	0.97分	0.17分	1.95分

概 要

綜合財務狀況表

	於十二月三十一日 二零零八年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零零九年 人民幣千元	於七月三十一日 二零一零年 人民幣千元	於九月三十日 二零一零年 人民幣千元 (未經審核)
非流動資產				
廠房及設備	643	609	699	1,135
收購廠房及設備的訂金	—	—	219	—
	<u>643</u>	<u>609</u>	<u>918</u>	<u>1,135</u>
流動資產				
其他資產	449	138	170	119
應收貸款	30,884	131,693	242,125	216,219
預付款項及其他應收款項	4,812	2,902	1,202	365
持作銷售物業	—	2,996	2,996	2,996
銀行結餘及現金	15,329	43,499	22,417	39,048
	<u>51,474</u>	<u>181,228</u>	<u>268,910</u>	<u>258,747</u>
流動負債				
應計費用及其他應付款項	2,705	11,983	9,282	11,067
已收訂金	6,402	77,000	136,000	102,000
應付一名控股股東款項	7,094	18,546	15	—
應付一名關連人士款項	5,000	—	—	—
借貸	2,000	40,000	29,000	29,000
應付股息	2,589	—	—	—
應付所得稅	1,447	4,809	10,965	15,316
	<u>27,237</u>	<u>152,338</u>	<u>185,262</u>	<u>157,383</u>
流動資產淨額	<u>24,237</u>	<u>28,890</u>	<u>83,648</u>	<u>101,364</u>
資產總額減流動負債	<u>24,880</u>	<u>29,499</u>	<u>84,566</u>	<u>102,499</u>
非流動負債				
借貸	11,000	—	—	—
遞延稅項負債	—	—	275	412
	<u>11,000</u>	<u>—</u>	<u>275</u>	<u>412</u>
資產淨額	<u><u>13,880</u></u>	<u><u>29,499</u></u>	<u><u>84,291</u></u>	<u><u>102,087</u></u>
資本及儲備				
股本	28,500	40,000	—	—
儲備	(20,293)	(10,501)	84,291	102,087
	<u>8,207</u>	<u>29,499</u>	<u>84,291</u>	<u>102,087</u>
非控股股東權益	5,673	—	—	—
權益總額	<u><u>13,880</u></u>	<u><u>29,499</u></u>	<u><u>84,291</u></u>	<u><u>102,087</u></u>

概 要

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日 止年度		截至七月三十一日 止七個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
經營活動				
除稅前溢利	8,131	20,432	3,681	42,488
就下列各項調整：				
應收貸款的減值虧損	350	-	-	-
折舊	472	281	188	96
利息開支	765	3,238	1,142	2,106
銀行利息收入	(53)	(117)	(34)	(104)
廠房及設備的撇銷	47	-	-	4
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前的營運現金流入	9,712	23,834	4,977	44,590
其他資產(增加)/減少	(449)	311	275	(32)
應收貸款減少/(增加)	6,805	(100,809)	(44,390)	(110,432)
預付款項及其他應收款項 減少/(增加)	102	(1,590)	923	1,700
應計費用及其他應付款項 (減少)/增加	(9,289)	9,278	6,499	(2,701)
已收訂金增加/(減少)	1,202	74,098	(2,402)	59,000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
經營所得/(所耗)現金	8,083	5,122	(34,118)	(7,875)
已付所得稅	(1,286)	(1,518)	(1,517)	(4,887)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
經營活動所得/(所耗)現金淨額	6,797	3,604	(35,635)	(12,762)

概 要

	截至十二月三十一日 止年度		截至七月三十一日 止七個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
投資活動				
收購廠房及設備的已付訂金	-	-	-	(219)
購買持作銷售物業	-	(2,996)	-	-
購買廠房及設備	(148)	(247)	(225)	(190)
已收銀行利息收入	53	117	34	104
投資活動所耗現金淨額	(95)	(3,126)	(191)	(305)
融資活動				
新籌集借貸	13,000	40,000	40,000	-
償還借貸	(11,000)	(13,000)	-	(11,000)
已付利息	(765)	(3,238)	(1,142)	(2,106)
發行股份所得款項， 扣除股份發行開支	-	-	-	23,581
償還關連方款項	-	(5,000)	(5,000)	-
來自一間關連公司的墊款	6,300	-	-	-
已付股息	(923)	(2,589)	(2,589)	-
來自／(償還)一名控股 股東的墊款	8	11,519	5	(18,490)
融資活動所得／(所耗)現金淨額	6,620	27,692	31,274	(8,015)
現金及現金等值項目				
增加／(減少)淨額	13,322	28,170	(4,552)	(21,082)
於一月一日的現金及現金等值項目	2,007	15,329	15,329	43,499
於十二月三十一日／七月三十一日的 現金及現金等值項目 以銀行結餘及現金列示	15,329	43,499	10,777	22,417

概 要

所得款項的用途

按配售價每股0.73港元(配售價既定範圍的中點)計算,於行使超額配股權前,扣除有關開支後的配售所得款項淨額估計約為274,700,000港元。董事目前計劃所得款項淨額將用作下列用途:

	自最後 可行日期至		截至下列日期止六個月			總計 港元
	二零一零年		二零一一年		二零一二年	
	十二月 三十一日	二零一一年 六月三十日	十二月 三十一日	二零一二年 六月三十日	十二月 三十一日	
	港元	港元	港元	港元	港元	
擴大我們的有抵押融資銷售網絡並發展 我們於上海、浙江省、江蘇省及香港 的業務	30,000,000	69,400,000	-	-	-	99,400,000
應付寶康擔保的股本要求及支持 本集團的短期融資業務	115,000,000	-	-	-	-	115,000,000
償還人民幣29,000,000元貸款予 新融資產	33,300,000	-	-	-	-	33,300,000
保留作本集團一般營運資金的所得 款項淨額	27,000,000	-	-	-	-	27,000,000
所得款項淨額總額	<u>205,300,000</u>	<u>69,400,000</u>	<u>無</u>	<u>無</u>	<u>無</u>	<u>274,700,000</u>

發行配售股份的所得款項淨額將於二零一一年六月之前根據我們目前的商業計劃全數動用。我們將使用內部資源,按照於二零一二年十二月三十一日之前的計劃為其餘商業計劃提供資金。董事及獨家保薦人認為發行配售股份所產生的所得款項淨額約274,700,000港元及我們的內部資源將足以為我們直至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的業務計劃提供資金。

中國法律顧問表示,於獲得自配售產生的所得款項後,一經取得上海市商務委員會及江蘇省蘇州工業園管理委員會的批准並完成有關登記手續後,我們即獲中國法律允許將我們自配售產生的所得款項淨額以授予我們的中國附屬公司的股東貸款或供款及/或增加我們中國附屬公司的註冊資本的形式用於投資。中國法律顧問認為獲得該批准並無法律阻礙。

倘上述用途並未急需發行配售股份的所得款項淨額,董事目前計劃將該等所得款項作為短期計息存款存於經授權金融機構。

概 要

截至二零一零年十二月三十一日止年度的溢利預測

以下載列截至二零一零年十二月三十一日止年度若干未經審核的溢利預測資料，請參閱本招股章程附錄三的「溢利預測」了解詳情。

本公司擁有人應佔綜合淨溢利預測⁽¹⁾ 不少於人民幣52.2百萬元
未經審核預測備考每股盈利⁽²⁾ 不少於人民幣3.26分

附註：

- (1) 已按基準及假設編制的以上溢利預測概述於本招股章程附錄三。
- (2) 截至二零一零年十二月三十一日止年度的預測備考每股盈利乃根據本公司擁有人應佔綜合淨溢利預測，以及二零一零年一月一日配售及在截至二零一零年十二月三十一日止年度期間已發行合共1,600,000,000股股份（但不考慮在行使超額配股權時所發行的任何股份或根據行使首次公開發售前購股權計劃所授出購股權可予發行的股份）的假設來計算。

配售的統計資料

	按配售價 每股股份 0.68港元計算	按配售價 每股股份 0.78港元計算
股份市值 ⁽¹⁾	1,088,000,000港元	1,248,000,000港元
未經審核備考經調整每股股份 有形資產淨值 ⁽²⁾	0.220港元	0.244港元

附註：

- (1) 市值乃按預期於完成配售及資本化發行當時將予發行的1,600,000,000股股份計算。
- (2) 未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值乃經本招股章程附錄二「未經審核備考財務資料」一節「未經審核備考經調整有形資產淨值」一段所述之調整後，按預期於完成配售及資本化發行當時分別以配售價0.68港元及0.78港元將予發行的1,600,000,000股股份而得出。

股息及股息政策

於往績記錄期間本集團並無向股東或任何附屬公司宣派股息。本集團因二零零七年宣派股息於二零零八年及二零零九年分別支付款項約人民幣923,000元及人民幣2,589,000元。

股東有權收取董事會宣派的股息，董事會在酌情決定派付股息及有關金額時需考慮多項因素，包括本集團的財務狀況、資本需求及盈利。

概 要

根據有關法例的規定，股息僅可從可分派溢利派付。用作分派股息的溢利不可重新投資於我們的業務。本公司並不保證可按董事會的計劃所述數額宣派或分派股息，甚至根本不會宣派或分派股息。本公司過往的股息分派記錄未必會作為決定本公司後宣派或派付股息多寡的參考或基準。進一步詳情見本招股章程「風險因素—我們於過往宣派的股息未必能作為日後股息金額或日後股息政策的指標」一節。

董事現時擬於上市後每個財政年度向全體股東建議分派金額不少於本公司擁有人應佔可分派淨溢利15%的股息，但須視乎上文所述而定。股份的現金股息（如有）將以港元支付。

風險因素

我們相信，我們的業務受多項風險因素所影響，其概要載於本招股章程「風險因素」一節。該等風險大致上可分為：

- 有關架構合約的風險
- 有關委託貸款活動的風險
- 有關業務的風險
- 有關本集團經營所在行業的風險
- 有關中國的風險
- 有關配售的風險
- 有關本招股章程的風險

上述風險的概要如下。

有關架構合約的風險

- 中國政府可能斷定架構合約不遵守適用中國法律、規條、法規或政策。
- 本集團依賴架構合約於中國從事有抵押融資業務，並透過上海銀通收取款項，這可能未必如直接擁有一樣有效。
- 若我們決定行使選擇權購入上海銀通的股本權益及／或資產，我們可能要支付比架構合約所述為高的購入價。

概 要

- 架構合約項下的訂價安排或會受到中國稅務機關的質疑。
- 本集團依賴由上海銀通所持有的典當經營許可證及上海市特種行業許可證，而上海銀通與本集團之間的任何關係惡化均可對本集團的整體業務營運產生重大不利影響。

有關委託貸款活動的風險

- 我們的委託貸款活動須承受的風險或會比典當貸款高。
- 我們未必能保持我們委託貸款活動的增長率。
- 我們未必能就違約委託貸款全數收回質押予銀行的抵押物。
- 本集團的流動資金可能因我們通過委託貸款授出的貸款多少而受到影響。

有關業務的風險

- 我們貸款的抵押物未必足夠，且可能無法及時甚至無法變現抵押物的價值。
- 我們的貸款組合集中於上海，倘若上海經濟嚴重衰退，我們的財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。
- 隨着我們的產品及服務範圍的擴大，我們將面臨多種風險。
- 我們未必能就成立新分支機構成功取得所需執照。
- 我們不一定能夠發現並防止我們的員工或第三方作出的詐騙或其他不當行為。
- 倚賴執行董事及高級管理層。
- 能否獲得可用以支持經營及增長的資金。
- 我們的保險範圍可能不足以保障若干經營風險，因而對我們的業務造成重大不利影響。
- 我們打算進行合併及收購，假如未能成功將新收購或合併業務與我們的業務整合，可對我們的表現、經營業績及財務狀況造成負面影響。

- 日後制訂及實施中國反洗錢法可能加重我們監察及呈報我們與客戶之間的交易的责任，繼而導致我們的成本增加及引致我們面臨刑事或行政制裁的風險。

有關本集團經營所在行業的風險

- 抵押融資行業競爭激烈，我們若無力競爭則導致喪失市場份額及收益。
- 我們經營所在行業受到嚴格監管，若我們未能遵守相關法律法規及／或取得所需授權及許可，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大影響。
- 我們的業務屬季節性，導致收益波動。
- 中國有抵押融資行業未必能維持增長。

有關中國的風險

- 中國經濟、政治和社會狀況及中國政府所奉行政策的轉變可能對我們的業務、發展策略、財務狀況及經營業績產生不利影響。
- 我們在中國企業所得稅法下可能被視為一家中國居民企業，我們的收入可能須繳納中國稅項。
- 我們向境外投資者派發的股息以及出售股份的收益可能須依據企業所得稅法繳納預提稅。
- 政府控制貨幣兌換及人民幣兌其他貨幣匯率出現變動，均可能會對本公司的財務狀況、營運業績及派息能力造成負面影響。
- 向我們的執行董事及居於中國的董事送達法律程序文件及於中國執行非中國法院對我們的判決時可能會遇到困難。
- 嚴重急性呼吸系統綜合症（「非典」）、甲型禽流感（「H5N1」）或甲型亞型流感病毒H1N1（「H1N1」）或其他傳染病倘失控，或會對本公司的業務造成負面影響。

有關配售的風險

- 我們的股份於過往並無公開市場，亦可能不會形成交投活躍或流通的市場。
- 股份的買賣價可能出現波動。
- 由於配售價高於每股有形資產淨值，配售中的股份買方將面臨即時攤薄。
- 根據購股權計劃發行新股份或發行額外股份將造成攤薄影響，且或會影響本集團盈利能力。
- 於配售後在公開市場大舉拋售股份或對大舉拋售股份的預期，可能對股份的現行市價造成不利影響。
- 控股股東的權益未必與我們或其他股東的權益相符。
- 我們於過往宣派的股息未必能作為日後股息金額或日後股息政策的指標。
- 由於本公司在開曼群島註冊成立，故投資者在行使其股東權利時可能遇到困難
- 我們乃根據開曼群島法例註冊成立，而有關法例對少數股東提供之保障可能有別於香港法例所提供者，閣下可能因而於保障權益方面遇到困難

有關本招股章程的風險

- 本招股章程所載統計數字及事實均未經獨立核實
- 我們強烈建議閣下不應依賴任何報章或其他媒體所載有關我們及配售的任何資料

首次公開發售前購股權計劃

透過全體股東於二零一零年十一月四日通過的書面決議案，本公司首次公開發售前購股權計劃，旨在表揚若干執行董事及僱員對本集團發展及／或上市作出的貢獻。首次公開發售前購股權計劃的主要條款與首次公開發售後購股權計劃的條款大致相同，於本招股章程附錄六「法定及一般資料－其他資料－購股權計劃－首次公開發售前購股權計劃」一節概述。

概 要

於最後可行日期，本公司已向石先生、計先生、沈女士及丁璐先生（上海銀通董事）授出可認購合共64,000,000股股份（佔配售及資本化發行完成後本公司已發行股本4%）的購股權。行使該等購股權的認購價格為每股股份1.00港元。向各人士或實體授出購股權的代價為0.3125港元。所有該等購股權可自上市日期起計五年內行使。首次公開發售前購股權計劃所授出購股權總數的35%、35%及30%的歸屬期分別為於上市日期起計六個月、十二個月及十八個月。

行使任何根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權將可能在行使該等購股權時對股東的股本權益造成攤薄影響。不計任何根據行使超額配股權或根據首次公開發售後購股權計劃授出的購股權可能發行的股份，或本公司根據本招股章程附錄六「法定及一般資料—有關本集團的其他資料—股東書面決議案」一節向董事授出的一般授權可能發行的股份，假設根據首次公開發售前購股權授出的所有未行使購股權於上市日獲悉數行使，則公眾持有的股本權益將由本公司已發行股本的約32.5%下降至約31.25%。

假設根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權於二零零九年一月一日獲悉數行使，而緊隨配售後將予發行之1,664,000,000股股份已於截至二零零九年十二月三十一日止全年發行（惟並沒有計及任何於行使超額配股權時及根據首次公開發售後購股權計劃授出的購股權獲行使時可予發行的股份），截至二零零九年十二月三十一日止年度的備考每股盈利應由約人民幣0.97分攤薄至約人民幣0.93分。此計算已假設我們不會因行使任何根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權而收到任何所得款項，亦不計及股份公平值對計算潛在攤薄股份數目的影響，以及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權的公平值對截至二零零九年十二月三十一日止年度溢利的影響。

根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權的歸屬期為六個月至十八個月不等，可於上市日期起計五年內行使。根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權的財務影響（即我們的開支）將於授出購股權日期起兩個財政年度的本公司財務報表內反映。按指示性配售價中點計算，董事估計就根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權將支銷的金額將為27,100,000港元。

釋 義

於本招股章程內，除文義另有所指外，以下詞彙具以下涵義。

「章程細則」或「細則」	指	本公司的章程細則，於二零一零年十一月四日獲得採納並經不時修訂，其概要載於本招股章程附錄五
「奧華投資」	指	上海奧華投資發展有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，乃獨立第三方
「聯繫人士」	指	創業板上市規則所賦予的涵義
「寶康擔保」	指	寶康投資擔保(蘇州)有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，乃本公司的間接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港的持牌銀行一般開門營業的日子(星期六、星期日或香港公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年度增長率」	指	複合年度增長率
「資本化發行」	指	本招股章程附錄六「本集團其他資料」一章中「股東書面決議案」一段所述，將本公司溢價賬的進賬若干金額撥充資本發行1,199,999,860股股份
「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	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，該人士可為個人、聯名個人或公司

釋 義

「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
「中國」	指	中華人民共和國，就本招股章程而言，並不包括中國香港特別行政區、中國澳門特別行政區及臺灣
「中國光大」或 「獨家保薦人」	指	中國光大融資有限公司，為證券及期貨條例項下可進行第1類(買賣證券)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受監管活動(涵義見證券及期貨條例)的持牌法團，配售的獨家保薦人
「中國光大證券」或 「獨家賬簿管理人」或 「獨家牽頭經辦人」	指	中國光大證券(香港)有限公司，為證券及期貨條例項下可進行第1類(買賣證券)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受監管活動的持牌法團，配售的獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人
「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(經綜合及修訂的1961年第3號法例)
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	中國信貸控股有限公司，一間於二零一零年一月四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	創業板上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	創業板上市規則所賦予的涵義而就本招股章程而言，乃指石先生、皇都、Jiefang Media、新華發行、綠地集團及解放集團
「合作框架協議」	指	上海銀通與新融資產於二零一零年十一月一日訂立的重訂合作框架協議，以就相同訂約方訂立日期為二零一零年二月二十五日的合作框架協議作出重訂，其進一步資料載於本招股章程「關連交易－不獲豁免持續關連交易－合作框架協議」一節

釋 義

「企業重組」	指	本集團為籌備上市而進行的企業重組，有關詳情載於本招股章程「歷史與重組」一節
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「彌償保證契約」	指	本招股章程附錄六中「法定及一般資料－其他資料－遺產稅、稅務及其他彌償保證」一節所述石先生、皇都與本公司所訂立日期為二零一零年十一月十五日的彌償保證契約
「董事」	指	本公司董事
「Easy Value」	指	Easy Value Investments Limited，一間於二零零九年十二月四日且於英屬處女群島註冊成立的有限公司，本公司的間接全資附屬公司
「合同信用促進會」	指	盧灣區合同信用促進會，一個於上海市盧灣區社會團體管理局核准登記成立的企事業單位，為獨立第三方；其宗旨是推進合同條款及責任、改進合同管理體系及維持經濟秩序
「永階」	指	永階控股有限公司，一間於二零零九年十二月七日且於英屬處女群島註冊成立的有限公司，本公司的直接全資附屬公司
「國內生產總值」	指	除非另有所指，國內生產總值（凡提及國內生產總值增長率均指實質而非名義國內生產總值增長率）
「創業板」	指	聯交所創業板
「創業板上市規則」	指	經不時修訂、補充或以其他方式修改的創業板證券上市規則
「創業板網站」	指	http://www.hkexnews.hk ，聯交所就創業板所運營的互聯網站
「建築面積」	指	建築樓面面積

釋 義

「綠地集團」	指	上海綠地(集團)有限公司，一間於中國成立的有限公司，乃控股股東之一
「本集團」或「我們」	指	本公司、永階、Easy Value、Measure Up、匯高投資、Wyndsfield Resources、Lucky Target、寶康擔保、峻嶺顧問及上海銀通
「擔保法」	指	中華人民共和國擔保法
「恒珠企業」	指	上海恒珠企業發展有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，乃獨立第三方
「港元」及「港仙」	指	港元及港仙，香港在當其時的法定貨幣
「香港會計準則」	指	香港會計準則
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒布的香港財務報告準則(包括香港會計準則及詮釋)
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」或「香港特區」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港股份過戶登記分處」	指	卓佳證券登記有限公司
「獨立第三方」	指	與本公司或其附屬公司的董事、主要行政人員或主要股東(涵義見創業板上市規則)或彼等各自聯繫人概無關連(涵義見創業板上市規則)，又非因其他理由成為本公司關連人士的個人或公司
「Integrated Asset」或「策略投資者」	指	Integrated Asset Management (Asia) Limited，一間於一九九六年二月十五日於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司並由獨立第三方任先生全資擁有
「解放集團」	指	解放日報報業集團，一間國有企業，乃控股股東之一
「Jiefang Media」	指	Jiefang Media (UK) Co. Limited，一間於聯合王國註冊成立的私人有限公司，新華發行的全資附屬公司，乃控股股東之一

釋 義

「錦瀚投資」	指	上海錦瀚投資發展有限公司，一間於二零零零年七月四日於中國成立的有限責任公司，其為上海銀通的股東，由石先生全資實益擁有
「皇都」	指	皇都控股有限公司，一間於二零零八年八月十八日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其由石先生全資及實益擁有，乃控股股東之一
「最後可行日期」	指	二零一零年十一月九日，即本招股章程付印前確定其中所載若干資料的最後可行日期
「上市」	指	股份於創業板上市
「上市日期」	指	股份開始於創業板買賣之日，預期為二零一零年十一月十九日左右
「上市科」	指	聯交所上市科
「峻嶺顧問」	指	峻嶺物業顧問(上海)有限公司(前稱峻嶺地產諮詢(上海)有限公司及錦瀚地產諮詢(上海)有限公司)，一間於一九九八年五月五日於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「Lucky Target」	指	Lucky Target Property Agency Limited，一間於一九九三年三月二日於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「管理合同」	指	峻嶺顧問、錦瀚投資、新融資產及上海銀通於二零一零年二月二十五日訂立的管理與營運合同(經日期為二零一零年十一月一日的補充協議所補充)，乃架構合約的一部分，進一步資料載於本招股章程「歷史及重組—架構合約」一節
「Measure Up」	指	Measure Up International Limited，一間於二零零九年九月二十五日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「章程大綱」或「大綱」	指	本公司組織章程大綱
「公安部」	指	中華人民共和國公安部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「計先生」	指	計祖光先生，乃執行董事
「石先生」	指	石志軍先生，本集團的創辦人，本公司主席、執行董事及控股股東之一
「丁先生」	指	丁鵬雲先生(前名丁曉先生)，石先生的妻弟
「任先生」	指	任德章先生，Integrated Asset的唯一董事及實益擁有人，為一名獨立第三方
「沈女士」	指	沈勵女士，乃執行董事
「併購規定」	指	商務部、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、中國國家工商行政管理總局、中國證監會及國家外匯管理局於二零零六年八月八日公佈的《關於外國投資者併購境內企業的規定》
「超額配股權」	指	本公司授予包銷商之選擇權，可由中國光大證券或其代理(代表包銷商)自本招股章程刊發日期起至招股章程刊發日期後第三十日止期間行使，據此本公司可能須按配售價額外配發及發行最多60,000,000股配售股份(佔根據配售初步可供發行的配售股份最多15%)，純粹用作按照包銷協議的條款補足配售的超額配發
「典當經營許可證」	指	商務部根據《典當管理辦法》向典當行發出於中國經營典當業務的典當經營許可證

釋 義

「典當管理辦法」	指	商務部及中華人民共和國公安部於二零零五年二月九日聯合頒布的《典當管理辦法》，自二零零五年四月一日起生效
「人行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「配售」	指	包銷商代表本公司按配售價有條件配售400,000,000股配售股份以換取現金，詳情載於本招股章程「配售架構」一節
「配售價」	指	每股配售股份價格不超過0.78港元（不包括經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費）
「配售股份」	指	根據配售按配售價提呈供認購的股份
「質押合同」	指	峻嶺顧問、錦瀚投資、新融資產及上海銀通於二零一零年二月二十五日訂立的股本權益質押合同，乃架構合約的一部分，進一步資料載於本招股章程「歷史及重組—架構合約」一節
「首次公開發售後購股權計劃」	指	本公司於二零一零年十一月四日有條件採納的購股權計劃，其主要條款於本招股章程附錄六「法定及一般資料—其他資料—購股權計劃—首次公開發售後購股權計劃」一節內概述
「中國政府」或「國家」	指	中國中央政府，包括所有政府分支機構（包括省、市及其他地區或地方政府實體）及其執行機構
「中國法律顧問」	指	本公司中國法律顧問通商律師事務所
「全國典當專業委員會」	指	中國舊貨業協會的一個附屬機構，為獨立第三方；其宗旨是在中國推廣《典當管理辦法》、加強與行政機關的聯繫及進行典當行業的調查
「首次公開發售前購股權計劃」	指	本公司於二零一零年十一月四日有條件採納的購股權計劃，其主要條款於本招股章程附錄六「法定及一般資料—其他資料—購股權計劃—首次公開發售前購股權計劃」一節內概述

釋 義

「定價協議」	指	獨家牽頭經辦人(代表包銷商)與我們將於定價日訂立的協議，以記錄及釐定配售價
「定價日」	指	釐定配售價的日期，預期為二零一零年十一月十五日
「物權法」	指	中華人民共和國物權法
「房地產抵押貸款」	指	房地產典當貸款及委託貸款
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「潤迅概念」	指	上海潤迅概念通信產品連鎖銷售有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，潤迅通信國際有限公司(其股份於主板上市(股份代號：989)且於最後可行日期丁先生於其55.13%的已發行股本內擁有權益)的全資附屬公司
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「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)
「上海茂盛」	指	上海茂盛企業發展集團有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，乃獨立第三方
「上海產權集團」	指	上海產權集團有限公司，一間經上海市國有資產監督管理委員會核准於二零零四年一月成立的有限責任公司，乃獨立第三方，主要從事產權買賣經紀、直接投資、併購與收購、企業重組及銷售不良資產等業務
「上海典當行業協會」	指	上海典當行業協會，由上海當地典當企業及相關企事業單位於二零零四年六月自願成立的一個典當行業參與者的非營利性社會團體，該團體的目的是透過保護會員的合法權力、提升自我管理、及提高上海典當行業的市場競爭力的方式服務會員

釋 義

「上海銀通」	指	上海銀通典當有限公司，一間於二零零三年六月十一日於中國成立的有限責任公司，由峻嶺顧問透過架構合約管理而從事典當貸款業務
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股，以港幣買賣並於創業板上市
「購股權計劃」	指	首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃的統稱
「股東」	指	股份持有人
「上海市商務委員會」	指	上海市商務委員會，就董事所知並經中國法律顧問確認，乃監管上海市典當業的有關省級商務機關
「中小企業」	指	中小型企業
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「架構合約」	指	誠如本招股章程「歷史及重組」一章所述，由峻嶺顧問、上海銀通、錦瀚投資及新融資產訂立的協議
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「附屬公司」	指	具公司條例第2條所賦予的涵義
「主要股東」	指	具創業板上市規則所賦予的涵義，就本招股章程而言，指石先生、皇都、Jiefang Media、新華發行、綠地集團及解放集團
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「往績記錄期間」	指	截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一零年七月三十一日止七個月

釋 義

「包銷商」	指	名列本招股章程「包銷」一節的「包銷商」一段的配售包銷商
「包銷協議」	指	本公司、執行董事、石先生、皇都、獨家保薦人、獨家牽頭經辦人及包銷商就配售於二零一零年十一月十五日訂立的有條件包銷協議，其詳情已於本招股章程「包銷」一章概述
「匯高投資」	指	Vigo Hong Kong Investment Limited (匯高香港投資有限公司)，一間於二零零八年九月二日於香港註冊成立的有限公司，乃本公司的間接全資附屬公司
「新華發行」	指	上海新華發行集團有限公司，一間於中國成立的有限公司，乃控股股東之一
「新融資產」	指	新融資產管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，乃上海銀通的股東
「Wyndsfield Resources」	指	Wyndsfield Resources Limited (海外資源有限公司)，一間於二零零四年七月三十日於香港註冊成立的有限公司，乃本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

除另有指明外，於本招股章程內人民幣與港元以下述匯率換算（僅供說明）：

人民幣0.87元：1.00港元

並不表示任何人民幣及港元金額可以或可能已經於有關日期按上述匯率或任何其他匯率兌換。

在本招股章程內，倘於中國成立的實體或企業中文名稱與英文譯名有歧異，概以中文名稱為準。

本招股章程內所載中國法律、法例及法規的英文譯名並非官方名稱，亦不構成該等法律、法例及法規的任何官方部分。

前瞻性陳述

本招股章程載有涉及重大風險及不明朗因素的前瞻性陳述。該等前瞻性陳述包括(但不限於)有關以下事項的陳述：

- 我們的業務策略及經營計劃；
- 我們的資本開支計劃；
- 我們業務的未來發展價值、性質及潛力；
- 我們的經營及業務前景；
- 我們的股息政策；
- 進行中或計劃中項目；
- 我們行業的整體規管環境；及
- 我們行業的未來發展。

有關本集團的「預測」、「相信」、「可能」、「預期」、「有意」、「或會」、「計劃」、「尋求」、「將會」、「會」等詞語及類似字眼均擬用作識別若干前瞻性陳述。前瞻性陳述反映我們現時對未來事件的觀點，不能作為對未來表現的保證，且涉及若干風險、不明確因素及假設(包括本招股章程所述的風險因素)。一項或多項該等風險或不明朗因素或會實現，而相關假設或會不正確。

除創業板上市規則另有規定外，我們無意因新資料、未來事件或其他事件而公開更新或以其他方式修訂本招股章程的前瞻性陳述。基於該等及其他風險、不明朗因素與假設，本招股章程所討論的前瞻性事件及情況可能不會按我們所預期的方式發生甚至不會實現。因此，閣下不應過份依賴任何前瞻性資料。所有本招股章程的前瞻性陳述在本提示聲明下可供參考。

風險因素

有意投資者於作出任何有關本公司的投資決定前，應審慎考慮本招股章程所載的全部資料，尤應考慮並評估下列與投資本公司相關的風險。閣下應特別注意，本公司乃於開曼群島註冊成立，而本集團業務主要在中國進行，且所處的法律及監管環境在若干方面可能與其他國家現行的環境存在差異。目前本集團尚未知悉或本集團目前認為並不重要的其他風險及不明朗因素，亦可損害本集團的業務、財務狀況及經營業績。本集團股份的買賣價或會因任何該等風險而下挫，而閣下亦可能因此損失閣下的全部或部分投資。有關中國及下文所述若干相關事宜的詳情，請參閱本招股章程「法規概覽」一節。

有關架構合約的風險

中國政府可能斷定架構合約不遵守適用中國法律、規則、法規或政策

上海銀通目前從事的典當貸款業務受(其中包括)《典當管理辦法》所監管。根據《典當管理辦法》第71條，監管外商投資公司於中國典當業務進行投資的法律法規，須由商務部及其他有關當局另行頒布。

於最後可行日期，商務部或上海市商務委員會並無頒布相關法律法規。根據《中華人民共和國行政許可法》，行政許可制度僅於列明相關程序、界限、條件及行政權力範圍的既有法例存在時，方可制定及實行。由於批准外商投資公司於中國典當業務進行投資受行政法例所監管，故若無既有法例監管外商投資公司於典當業務進行投資，則不得向外商投資公司授出批准及許可。

經向商務部及上海市商務委員會官員作出口頭諮詢，及中國法律顧問提出及確認後，我們明白中國政府當局目前不會向外商投資公司發出典當經營許可證。根據日期為二零一零年三月八日的函件，上海市商務委員會服務業發展處(據董事所知，該上海市商務委員會屬下部門負責對上海市典當行業進行監督、管理及監控)確認，根據《典當管理辦法》及相關政策，當局目前不接納有關外商投資公司於上海市典當業務進行投資的任何申請。

風險因素

為了讓本集團於中國管理及經營上海銀通的有抵押融資業務，已訂立架構合約，據此，上海銀通的所有業務活動由峻嶺顧問管理及經營，而因上海銀通業務所引致的全部經濟利益及風險以上海銀通向峻嶺顧問支付管理及營運費方式轉移至峻嶺顧問。有關架構合約的進一步資料載於本招股章程「歷史與重組－架構合約」一節。

本集團根據架構合約而進行的經營涉及若干風險。據董事所深知，倘架構合約被認為違反任何現有或未來中國法律或法規或政府政策，有關監管當局將擁有酌情權處理該違規事宜，包括：

- 施加經濟處罰；
- 終止或限制上海銀通的經營；
- 就架構合約增設本集團未必能符合的條件或規定；
- 要求本集團就相關擁有權架構或經營進行重組；
- 採取其他監管或強制執行行動而可能對本集團的業務造成不利影響；及
- 吊銷上海銀通的營業執照及／或授權或證書及／或將架構合約作廢。

任何上述行動均有可能對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

本集團依賴架構合約於中國從事有抵押融資業務，並透過上海銀通收取款項，這可能未必如直接擁有一樣有效

本集團於中國從事有抵押融資業務，並透過架構合約賺取有關收益。架構合約在賦予本集團對上海銀通的控制權上，未必如直接擁有一樣有效。

架構合約受中國法律規管，並透過於中國根據當時生效的中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁規則（「**中國經貿仲裁委仲裁規則**」）進行仲裁解決爭議。因此，架構合約將按中國法律作出詮釋，而任何爭議將最終會根據中國經貿仲裁委仲裁規則進行仲裁予以解決。倘若上海銀通未能根據架構合約履行其責任，本集團或會依賴中國法律下的法律補救措施，包括尋求特定的履約或禁制寬免以及申索賠償。中國的法律環境並未如其他司法權區般成熟。因此，中國法律制度的不明朗因素或會限制本集團執行架構合約的能力。

風險因素

若我們決定行使選擇權購入上海銀通的股本權益及／或資產，我們可能要支付比架構合約所述為高的購入價

根據管理協議，峻嶺顧問或其代名人擁有獨家選擇權，在中國法律許可之情況下，向錦瀚投資及新融資產收購上海銀通任何或全部股本權益。受監管國有資產管理的法律法規所規限，股本權益收購價格將為相關權益持有人的股本投資及股本權益賬面值兩者中的較高者。

由於新融資產所持有的上海銀通股本權益被視為屬國有資產，其任何轉讓必須根據《中華人民共和國企業國有資產法》，以掛牌銷售形式在公開市場上完成。倘有競價者參與股本權益競標，錦瀚投資可按照《中華人民共和國公司法》行使其優先購買權，確保股本權益不會售予第三方，惟行使時可能會導致購入價比峻嶺顧問直接向新融資產購入上海銀通股本權益時應付的購入價高。

架構合約項下的訂價安排或會受到中國稅務機關的質疑

倘若中國稅務機關斷定架構合約並非按公平原則磋商訂立，則本集團或會面臨不利的稅務後果。倘若中國稅務機關斷定架構合約並非按公平原則訂立，則彼等將調整本集團就中國稅務目的而言的收入及開支，或會導致稅務負債增加。

本集團依賴由上海銀通所持有的典當經營許可證及上海市特種行業許可證，而上海銀通與本集團之間的任何關係惡化均可對本集團的整體業務營運產生重大不利影響

本集團在中國經營的典當貸款業務依賴上海銀通持有的典當經營許可證及上海市特種行業許可證以及其他必需許可證。倘上海銀通未能於牌照或許可證到期時按與彼等現時持有的牌照或許可證大致類似的條款將之重續，本集團的經營、聲譽及業務可能受到重大影響。本集團現時持有的牌照或許可證的屆滿日期詳情，請參見本招股章程「業務－法律訴訟程序及合規－合規」一節。

風險因素

於二零一零年二月二十五日，峻嶺顧問、上海銀通、錦瀚投資及新融資產訂立架構合約，有關詳情載於本招股章程「歷史及重組—架構合約」一節，據此，峻嶺顧問獲授予收購上海銀通股本權益或資產的權利。架構合約在申請及維持本集團業務運作所需的許可證上未必能提供有效的控制權。上海銀通或會違反架構合約、破產、在業務上遭遇困難或因其他原因而未能履行其根據架構合約的責任，因此，本集團的營運、聲譽及業務或會受到重大影響。

有關委託貸款活動的風險

我們的委託貸款活動須承受的風險或會比典當貸款高。

由於我們的委託貸款在二零零九年底開業，加上其性質使然，委託貸款的風險特徵與既有典當貸款業務不同。於截至二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年七月三十一日止七個月，委託貸款每宗交易的平均額度分別為人民幣25,250,000元及人民幣32,920,000元，明顯高於同期的典當貸款（分別為人民幣4,450,000元及人民幣1,250,000元）。故此，本集團面對更高風險水平，因為委託貸款的抵押物遠較典當貸款的抵押物貴重。倘借款人拖欠部分或全部貸款，我們的財務狀況及經營業績或會受到不利影響。請參閱本節「我們未必能就違約委託貸款全數收回質押予銀行的抵押物」一段。

另外，與典當貸款客戶相比，在往績記錄期間，我們的委託貸款客戶都是中小企業，並無任何個人。因此，委託貸款客戶的背景與典當貸款借款人不同，他們在還款能力方面的差異，或會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們未必能保持我們委託貸款活動的增長率。

我們於二零零九年末期開始委託貸款活動，於往績記錄期間，我們有十名客戶貸款金額在人民幣10,000,000元至人民幣75,000,000元之間。然而，由於市場越趨激烈的競爭，我們未必能保持來自委託貸款活動的收益的增長率。鑒於此，我們或須降低利率以吸引或留住客戶，這可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們未必能就違約委託貸款全數收回質押予銀行的抵押物。

我們與委託貸款借款人之間並無直接信貸關係。房地產抵押物抵押予銀行，銀行作為貸款人，保留被抵押房地產所有權文件的管有權。雖然銀行會協助本集團向借款人追回全額貸款，惟強制執行抵押物，包括取得受委託銀行發出的授權書籍法院發出

風險因素

的強制執行令的過程可花上幾個星期。追討過程所需時間可能對本集團的財務狀況及營運造成不利影響。

本集團的流動資金可能因我們通過委託貸款授出的貸款多少而受到影響。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年七月三十一日止七個月，委託貸款的平均額度分別為人民幣25,250,000元及人民幣32,920,000元，遠高於典當貸款的人民幣4,450,000元及人民幣1,250,000元。由於委託貸款的平均額度比典當貸款高，故如客戶未能於貸款期末全數償還貸款，本集團的流動資金及財務狀況可受到不利影響。

有關業務的風險

我們貸款的抵押品未必足夠，且可能無法及時甚至無法變現抵押品的價值。

截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一零年七月三十一日止七個月，來自貸款的利息收入總額的97.3%、99.4%及99.7%以房地產抵押，基於不同因素（包括整體影響中國經濟的因素），故其估值可能有所波動及下跌。例如，中國經濟衰退可能導致房地產市場蕭條，繼而造成我們用以取得貸款的房地產物業價值下跌至低於該等貸款的尚未償還本金額餘額的水平。另外，中國房地產業及房地產物業價格的增長大受中國政府的宏觀政策（例如利率及信貸政策）影響。

此外，根據擔保法、物權法及其他相關法律法規，中國借款人進行清盤程序或以其他方式變現抵押品的價值可能受到拖延或最終不成功，而中國的強制執行程序可能因法律及實際理由而難於實行。倘客戶並無於特定時限內贖回已典當物品（不論原因為何，包括借款人未能籌得足夠款項贖回已典當物品或借款人於贖回已典當物品前逝世），典當貸款人可同意與該客戶達成協議，典當貸款人可沒收已典當物品，以撇銷由客戶結欠的債務。倘客戶不同意達成協議，或同意進行磋商但未能達成協議，則典當貸款人可向人民法院提出司法程序，將已典當物品以拍賣或其他方式出售。根據法規及一般司法慣例，程序一般全長約90日。於罕見情況下，程序全長可達300日。於往績記錄期間，我們有兩例房地產典當貸款違約案例，其中一例乃因借款人於贖回已典當物品前逝世，另一例則因未能還款者乃非中國借款人所致。我們變現抵押物的平均所須時間約為330日。於該兩例案例中，變現抵押物的平均時間長乃主要因為違約房地產典當貸款借款人並非中國國籍，故法庭程序需時較長。雖然獲判勝訴，但我們已因商譽關係就與逝世者有關的貸款撇銷人民幣350,000元，至於與非中國借款人有關的貸款，我們已將抵押物售予新融資產獲利。

風險因素

就我們的委託貸款活動而言，因委託貸款協議由本集團（上海銀通除外）（委託方）、委託銀行（放債人）及客戶簽署（借款人）訂立，故本集團（上海銀通除外）與客戶之間並無直接信貸關係。倘發生拖欠貸款事件，我們須向銀行尋求協助，以向客戶收回貸款。銀行將應我們的要求代本集團（上海銀通除外）發出授權書收回所有剩餘金額及損失，我們可憑經公證的委託貸款相關文件及抵押文件連同強制執行文書，協助我們加快法律訴訟程序以執行抵押及拍賣或出售抵押物而追回全部貸款。

因此，我們面臨無法及時或全部變現我們貸款的抵押品的價值的風險。

我們的貸款組合集中於上海，倘若上海經濟嚴重衰退，我們的財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

於最後可行日期，我們只透過位於上海的辦事處進行經營。我們計劃於浙江省、江蘇省及香港開設分公司。然而，我們目前預期業務的未來增長將繼續集中於上海。倘上海出現明顯經濟衰退，則可能影響到客戶償還貸款額的能力，從而會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

隨着我們的產品及服務範圍的擴大，我們將面臨多種風險。

我們將繼續為客戶增加產品及服務。隨着我們進一步擴大產品及服務範圍，我們已經面對並將繼續面對新的且可能更具挑戰性的風險，其中包括：

- 我們就某些新產品及服務未必擁有足夠的經驗或專業知識，其中可能導致我們未能充分披露有關提供予客戶的產品和服務的所有風險；
- 我們需增聘合資格及富經驗的員工，但或未能做到；
- 我們的現有人員可能需離開目前崗位，接受進一步培訓及獲取任何相關所需資格；
- 我們可能無法取得或維持新產品及服務的監管批准。

倘我們無法在新產品及服務方面取得預期商業成績，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

風險因素

我們未必能就成立新分支機構成功取得所需執照。

於往績記錄期間，我們僅透過位於上海的銷售門市進行經營，過往於成立新分支機構方面並無經驗。

我們計劃透過於浙江省、江蘇省及香港開設分支機構，擴充有抵押融資業務。根據相關中國法律，為現有抵押融資供應商成立新分支機構須取得相關中國政府當局（包括中國商務部、有關地方商務部當局及公安局）的批准。批准視乎多項因素影響，包括提供有關經營設施和業務場地的布局等詳細信息。概不保證我們將能就成立新分支機構取得所需執照。

我們不一定能夠發現並防止我們的員工或第三方作出的詐騙或其他不當行為。

我們可能面對員工、代理、客戶或其他第三方作出詐騙或其他不當行為的風險，從而會令我們遭受財政損失及受到政府部門的處罰，並嚴重損害我們的聲譽。於最後可行日期，董事確認，我們的員工、代理、客戶或第三方並無作出詐騙或其他失當行為，而對我們的業務聲譽、財務狀況及經營業績造成不利影響，政府當局亦無對我們施以制裁。

我們使用的管理信息系統及內部控制程序能監察我們的營運及整體合規事宜。然而，這些系統及程序可能無法及時發現或完全無法發現不合規及／或可疑的交易。此外，我們未必經常能夠發現並防止詐騙及其他不當行為，而我們所採取的防範和偵測該等行為的措施亦未必有效。因此，欺詐及其他不當行為（因此產生負面的公眾信息、政府制裁及／或帶來財政損失）的風險可能會繼續發生，從而對我們的業務聲譽、財務狀況及經營業績帶來不利影響。

倚賴執行董事及高級管理層。

本集團一直及將來的成功有賴執行董事及高級管理層的持續服務，詳情見本招股章程「董事、高級管理層及僱員」一節。彼等於任期內為我們的經營付出大量經驗及專業知識。尤其是，我們的執行董事石先生於一九九八年開始其物業融資事業，於業界已有11年經驗。另一位執行董事計先生在於二零零零年加入LT International Holdings Ltd.前擁有8年國有機構管理經驗。石先生及計先生於物業融資及業務管理方面的學識與經驗於往績記錄期間在業務經營及策略規劃方面擔當重要角色，亦對本集團日後發展幫助重大。然而，概不保證任何或所有高級管理層將繼續與我們續聘。倘任何高級管理層未能或無意繼續服務，我們未必能容易地且及時找到適當的替任人選。任何高級管理層離職或未能找到合適替任人選，可能導致我們的業務中斷，且對我們有效管理或經營業務的能力造成不利影響。

風險因素

能否獲得可用以支持經營及增長的資金。

我們一直主要透過股東出資、銀行借貸及股東貸款撥資經營。於二零一零年一月十八日，中國人民銀行將存管金融機構的規定人民幣存款準備金率調高0.5個百分點，擬促使商業銀行的平衡借貸。董事認為，此舉不會對我們在向商業銀行取得信貸融資方面帶來重大影響。然而，根據相關中國法律，除商業銀行外，從事典當業及房地產抵押融資業務的抵押融資服務供應商不得向任何人士借入資金。在上海銀通內部資源不足的情況下，倘我們未能向商業銀行按合理條款或根本不能取得貸款或其他信貸，我們未必能實行業務及經營策略。

我們的保險範圍可能不足以保障若干經營風險，因而對我們的業務造成重大不利影響。

我們的保單未必能足以或完全覆蓋若干意外(包括僱員或第三方作出詐騙或其他不當行為、火災、惡劣天氣情況、地震、戰爭、洪災及電力短缺)及因而導致的後果。倘我們招致保單並無覆蓋的重大法律責任，或倘我們的業務經營受到長時間中斷，我們可能產生開支及損失，從而對我們的經營業績造成重大不利影響。

我們打算進行合併及收購，假如未能成功將新收購或合併業務與我們的業務整合，可對我們的表現、經營業績及財務狀況造成負面影響。

我們打算於短期融資行業內進行合併及收購，以進一步擴充業務。我們打算尋找具潛力的目標，以補足我們的現有銷售網絡或業務模式。假如未能成功與該等目標進行收購或合併，或任何未能成功將新收購或合併業務與我們的業務整合，可對我們的表現、經營業績及財務狀況造成負面影響。於最後可行日期，我們並無物色任何具體合併及收購目標，亦無就此分配配售所得款項。

日後制訂及實施中國反洗錢法可能加重我們監察及呈報我們與客戶之間的交易的責任，繼而導致我們的成本增加及引致我們面臨刑事或行政制裁的風險。

近年來，有關反洗錢的中國法律法規的發展重大。雖然我們現時並無受反洗錢法律法規所監管，現時法律法規亦並無規定我們制定有關反洗錢的具體識別及呈報程序，反洗錢法項下有關監察及呈報我們與客戶之間的交易的任何新規定將增加我們的成本，並可能引致我們於未能根據法例制定及實施足夠程序時面臨刑事或行政制裁。

有關本集團經營所在行業的風險

抵押融資行業競爭激烈，我們若無力競爭則導致喪失市場份額及收益。

我們經營所在行業極為分散且競爭激烈。此外，我們相信，典當行業成熟及出現整合時，市場將變得更富競爭。我們與上海市、浙江省及江蘇省的其他抵押融資供應商、銀行及其他金融機構競爭。我們的某些競爭者比我們擁有更大及更鞏固的客戶基礎，故具備更龐大的財務、市場推廣及其他資源。

倘我們未能成功打敗其他抵押融資供應商、銀行及其他金融機構，我們的經營業績可能受到重大不利影響。

我們經營所在行業受到嚴格監管，若我們未能遵守相關法律法規及／或取得所需授權及許可，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大影響。

我們的業務受到中國政府嚴格監管。例如，根據現時中國法律法規，我們必須確保適當保存有關收取、保留及贖回已抵押財產的文件；聘請具備所需資格及經驗的保安人員；安裝保安錄影及錄音設備；以及安裝足以安全及妥善保管存放已抵押財產的保險庫及保險箱。倘我們未能制定或適當實施有關解除該等責任的程序，則可能招致有關中國政府部門對我們施以經濟處罰、監管行動及／或註銷我們的典當經營許可證。任何該等行動可能對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，該等法律法規及政府政策可能有變，這會對我們從事或擴充業務的過程中施加大額成本或限制，例如，該等對我們從事特定業務的範圍或費用造成影響的法律。由於我們發展新服務，故可能須受額外法規及政策所監管。法律法規及其他政府政策的變動可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響，而我們未必能及時適應所有該等轉變。另外，新法律法規及其他政府政策在詮釋及應用方面可能存在不明朗因素。未能遵守適用法律法規及其他政府政策可能會被處以罰款、業務活動限制或吊銷牌照，而對我們的業務帶來重大影響。

我們的業務屬季節性，導致收益波動。

我們的業務屬季節性，致使可向中小企業提供的銀行融資的年度限額造成某些中小企業未能於全年取得足夠銀行融資。影響主要集中於財政年度的第三季及第四季。季節性問題導致我們需要於年內管理現金流量。倘於若干期間內，我們的收益大幅低於一般預期水平，我們的年度財務業績將受到不利影響。

風險因素

中國有抵押融資行業未必能維持增長。

根據Euromonitor報告(定義見本招股章程「行業概覽」一節)，中國金融體制出現經濟發展的同時，中國有抵押融資行業經歷迅速增長。銀行於過往為企業的主要融資渠道，然而，許多中小企業難以從銀行取得銀行融資。抵押融資供應商的主要客戶包括個人、自僱商人及中小企業，而抵押融資供應商的主要功能為提供短期融資。因此，抵押融資供應商補充銀行扮演的角色，於客戶難以從銀行取得融資時，向其提供方便快捷的服務。

我們預期中國有抵押融資行業將隨著中國經濟持續增長而擴展。然而，自二零零八年下半年起，全球市場因美國次按危機導致動盪而經歷巨大變動，導致全球經濟衰退。我們概不向閣下保證，中國有抵押融資行業可持續增長及發展。倘中國有抵押融資行業的增長率放緩，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

有關中國的風險

中國經濟、政治和社會狀況及中國政府所奉行政策的轉變可能對我們的業務、發展策略、財務狀況及經營業績產生不利影響。

於往績記錄期間，本公司大部分收益均來自本公司在中國的業務經營。因此，本公司的業務很大程度上受中國經濟、政治及社會發展所影響。中國經濟在很多方面有別於大多數發達國家，包括政府干預、發展水平、增長率、外匯管制、資本再投資、資源分配、通脹率及貿易平衡狀況。中國政府近年來已落實多項措施，強調利用市場力量進行經濟改革。然而，中國政府在調控產業發展及分配、生產、定價及資源管理方面仍扮演重要角色，而中國政府可能繼續推行經濟改革政策及不能保證改革方向將繼續以市場為導向。

我們未必能夠在任何情況下均可從中國政府採納的經濟改革措施中受益。經濟、政治及社會狀況或中國政府有關政策的轉變(例如法律、法規(或其詮釋)的轉變或金融管制措施)可能對中國整體經濟增長帶來不利影響，因而對本公司目前或未來的業務、增長策略、財務狀況及經營業績造成阻礙。

我們在中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)下可能被視為一家中國居民企業，我們的收入可能須繳納中國稅項。

風險因素

企業所得稅法及由國務院所頒布的企業所得稅法實施條例自二零零八年一月一日起生效。根據企業所得稅法，成立於中國之外而「實際管理機構」位於中國的企業視為「居民企業」及一般將根據其全球收入按劃一25%的企業所得稅率徵稅。然而，當前尚不清楚何等情況下企業的「實際管理機構」會被視為位於中國。國家稅務總局於二零零九年四月頒布了《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》，就中國企業設立的離岸企業的術語「管理機構」給出定義。然而，並未就個體或外資企業（例如我們）成立的離岸企業的「管理機構」給出定義。因此，中國法律顧問告知我們，就企業所得稅法而言，目前並不確定我們是否將被視為中國「居民企業」。我們的大部分管理層目前均居駐於中國，因此，就企業所得稅而言，我們可能會被視為一家中國「居民企業」，因而須就我們的全球收入按25%稅率繳付中國企業所得稅。該等待遇的稅務結果目前尚無定論，因為須視乎實施條例及當地稅務機構如何應用或執行中國企業所得稅法或實施條例。而且，因為本公司是投資控股公司及本身不能產生任何溢利，即使本公司被視為一家「中國居民企業」對本公司的財務影響亦將是最小的。請參見「我們向境外投資者派發的股息以及出售股份的收益可能須依據企業所得稅法繳納預提稅」一段。

我們向境外投資者派發的股息以及出售股份的收益可能須依據企業所得稅法繳納預提稅。

根據企業所得稅法，應付非居民企業的投資者的股息倘源自中國，則須按10%適用稅率繳納中國所得稅。同樣地，有關投資者股份轉讓的變現收益如被視為源自中國的收入，則亦須按稅率10%繳納所得稅。倘我們因上文所述於中國擁有實際管理權而被視為中國居民企業，我們就股份支付的股息或閣下出售股份的變現收益會否視作源自中國境內的收入而須遵守所得稅法仍屬未知之數。倘我們須根據企業所得稅法就支付予我們的境外股東的股息預扣中國企業所得稅，或閣下須就股份轉讓支付中國企業所得稅，閣下於我們股份的投資價值或會受到重大不利影響。

政府控制貨幣兌換及人民幣兌其他貨幣匯率出現變動，均可能會對本公司的財務狀況、營運業績及派息能力造成負面影響。

人民幣現時不能自由兌換。我們以人民幣收取全部收入，並需要將人民幣兌換為外幣，以向股東派付股息（如有）。根據中國現行外匯規例，我們的中國附屬公司已獲准於配售完成後，透過經中國政府批准的賬戶進行往來賬戶外匯交易（包括派付股息）。根據中國現行外匯規例，以外幣支付往來賬戶項目，包括分派利潤、支付利息及

風險因素

貿易相關交易開支，均毋須經國家外匯管理局事先同意，而僅須遵守若干程序規定。然而，倘將人民幣兌換為外幣並匯往中國境外用以支付資本開支（如償還外幣計值貸款），則須經國家外匯管理局或其地方分局批准。我們不能確保，中國政府日後將不會對經常項目外匯交易（包括派付股息）施加限制。

人民幣兌美元及其他外幣的匯率受（其中包括）中國政府政策、中國及國際政治及經濟狀況變動的影響而出現波動。自一九九四年起，人民幣兌外幣（包括美元）乃根據中國人民銀行所釐定的匯率進行，有關匯率乃按前一個營業日全球金融市場銀行同業外匯市場匯率及現行匯率每日釐定。從一九九四年至二零零五年七月二十日期間，人民幣兌美元的官方匯率大致維持穩定。於二零零五年七月二十一日，中國政府引入受管制浮動匯率制度，以市場供求為基礎並參考一籃子貨幣進行調節，容許人民幣在指定範圍內浮動。中國政府隨即對匯率制度再作出調整，而日後亦可能作出進一步調整。根據中國人民銀行官方網站，自二零零五年七月二十一日至二零零九年六月三十日，人民幣兌美元升值約21.1%。

國際社會要求中國政府採用較靈活貨幣政策的壓力仍然存在，此舉（連同國內政策考慮因素）或導致人民幣兌美元、港元或其他外幣進一步大幅升值。倘人民幣持續升值，而本公司需要將配售及日後融資所得款項兌換為人民幣以撥支本公司營運所需，則人民幣兌相關外幣升值可能減少本公司兌換所得人民幣金額。另一方面，由於本公司股份的股息（如有）乃以港元支付，故倘人民幣兌港元出現任何貶值，則可能令本公司股份任何以港元計算的現金股息金額減少。

向我們的執行董事及居於中國的董事送達法律程序文件及於中國執行非中國法院對我們的判決時可能會遇到困難。

我們的行政人員及董事大部分為中國居民。因此，閣下未必可能向居於中國的該等人士送達法律程序文件，或可能會遇到困難。此外，我們的絕大部分資產位於中國境內。中國並無簽訂任何條約，規定相互承認和執行美國、英國、日本或其他大部分西方國家的法院所作出的判決。《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》已於二零零六年七月十四日簽立。然而，該安排存在不少限制。因此，閣下在中國執行由非中國法院對我們作出的任何判決時可能會遇到困難甚至屬不可能。

風險因素

嚴重急性呼吸系統綜合症(「非典」)、甲型禽流感(「H5N1」)或甲型亞型流感病毒H1N1(「H1N1」)或其他傳染病倘失控，或會對本公司的業務造成負面影響。

一旦爆發非典、H5N1、H1N1或其他傳染病並蔓延及失控，我們的員工或與本公司定期接觸的業務夥伴有機會受感染，導致有須要暫停或關閉若干業務部門以防止疾病擴散。此外，倘非典、H5N1、H1N1或其他傳染病爆發，無法保證世界衛生組織或中國政府不會建議甚至強制對病毒盛行地區實施旅遊限制及／或貨物進出口管制。因此，非典、H5N1、H1N1或其他傳染病一旦爆發，或會對我們的業務造成重大阻礙，並對我們的收入及盈利能力構成重大影響。

有關配售的風險

我們的股份於過往並無公開市場，亦可能不會形成交投活躍或流通的市場。

於配售之前，我們的股份並無公開市場。我們已申請股份在創業板上市，但我們並不能向閣下保證股份可形成交投活躍的公開市場，且不能確保我們的股份市價不會下跌至低於其初步配售價。股份的配售價將由我們與獨家牽頭經辦人協商釐定，不一定為股份於配售完成後的市價指標。閣下或無法以配售價或更高的價格轉售閣下的股份，因此可能損失於該等股份的全部或部分投資。

股份的買賣價可能出現波動。

由於受多項我們控制範圍以外的因素所影響，配售後我們的股份的買賣價可能出現大幅波動。該等因素包括：

- 我們的經營業績的實際或預期波動；
- 證券分析員對財務表現的估計出現變動(如有)；
- 收購、策略夥伴、合營企業或資本承擔；
- 人民幣或其他外幣匯率的波動；及
- 影響我們或我們所處行業的整體市況或其他事態發展。

此外，聯交所不時面對價格及交投量的重大波動，有關波動與在聯交所上市的公司經營表現並無關係。因此，不論我們的經營業績或前景如何，股份的投資者或須面對股份市價波動及股份價值下跌。

風險因素

由於配售價高於每股有形資產淨值，配售中的股份買方將面臨即時攤薄。

根據配售價範圍，預期配售價將高於緊接配售前每股有形資產淨值。因此，配售股份持有人將面臨備考每股有形資產淨值即時攤薄。

根據購股權計劃發行新股份或發行額外股份將造成攤薄影響，且或會影響本集團盈利能力。

我們的股份因行使根據購股權計劃所授出的購股權而發行時，閣下可能面臨攤薄。此外，我們日後或需要籌集額外資金以撥付我們擴充營運或新收購事項所需。倘透過發行新股份或其他可兌換成股份的證券，且並非以按比例基準向現有股東發行的方式籌集額外資金，現有股東的擁有權百分比或會減少，及股東其後可能面對股本權益攤薄。此外，任何該等新證券可能附有優先權、購股權或優先購買權，令其較股份更具價值或享有優先權益。

行使任何根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權將可能在行使該等購股權時對股東的股本權益造成攤薄影響。假設根據首次公開發售前購股權授出的所有未行使購股權於上市日獲悉數行使，且不計任何根據行使超額配股權及根據首次公開發售後購股權計劃授出的購股權可能發行的股份，或根據本招股章程附錄五「股東書面決議案」一段向董事授出的一般授權可能發行的股份，則公眾持有的股本權益將由佔本公司已發行股本約32.5%下降至約31.25%。

假設根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權於二零零九年一月一日獲悉數行使，而於截至二零零九年十二月三十一日止全年已發行緊隨配售價後將予發行之1,664,000,000股股份，惟並沒有計及任何於行使超額配股權時及根據首次公開發售後購股權計劃授出的購股權獲行使時可予發行的股份，截至二零零九年十二月三十一日止年度的備考每股盈利應由約人民幣0.97分攤薄至約人民幣0.93分。此計算已假設我們不會因行使任何根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權而收到任何所得款項，亦不計及股份公平值對計算潛在攤薄股份數目的影響，以及根據首次公開發售前購股權計劃所授出購股權的公平值對截至二零零九年十二月三十一日止年度溢利的影響。

根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權的歸屬期為自授出購股權日期(即二零一零年十一月四日)起六個月至十八個月不等。根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權的財務影響(即我們的開支)將於授出購股權日期起兩個財政年度的本公司財務報表內反映。按指示性配售價中點計算，董事估計就根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權將支銷的金額將為27,100,000港元。

風險因素

於配售後在公開市場大舉拋售股份或對大舉拋售股份的預期，可能對股份的現行市價造成不利影響。

根據創業板上市規則，控股股東實益擁有的股份受到若干禁售期限限制。無法保證控股股東於禁售期屆滿後不會出售該等股份。在公開市場大舉拋售股份(或預期可能發生該等拋售情況)可能對股份的現行市價造成不利影響。

控股股東的權益未必與我們或其他股東的權益相符。

皇都及Jiefang Media作為控股股東，將控制本公司分別約37.13%及30.38%表決權的行使權。因此，控股股東將可在毋須經其他股東同意或批准的情況下，透過彼等指示我們是否採取行動的能力，繼續對我們的業務行使控制權。因此，各控股股東對我們的業務(包括關於合併、整合及出售我們所有或大部分資產的決定、推選董事、釐定派付股息(如有)的時間及金額，以及其他重大公司行動)有重大影響力。倘控股股東的利益與公眾股東的利益有衝突，或倘控股股東選擇促使我們致力達致與公眾股東利益有衝突的目標，則控股股東所促成的該等行動或對該等公眾股東不利。擁有權集中可能妨礙、推遲或阻止本公司的控制權變動，從而剝奪股東在出售彼等的股份(作為出售本公司的一部分)時收取溢價的機會，並可能壓低股份的價格。

我們於過往宣派的股息未必能作為日後股息金額或日後股息政策的指標。

於往績記錄期間，我們並無向股東或任何附屬公司宣派股息。我們於二零零七年宣派股息，故於二零零八年及二零零九年派付約人民幣923,000元及人民幣2,589,000元。

我們能否向股東派付股息或作出其他分派，視乎本集團於日後的財務表現及現金流量狀況而定。基於上述因素，我們未必能向股東分派股息。

因此，我們過往所分派的股息不應用作釐定我們可能於日後宣派或派付股息的參考或基準。我們未必能錄得溢利，或具備超出資金要求、其他責任及業務規劃的充足資金，以向股東宣派股息。

風險因素

由於本公司在開曼群島註冊成立，故投資者在行使其股東權利時可能遇到困難。

本公司為一間在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，開曼群島的法例在若干方面與香港或投資者所在司法權區的法例有所不同。本公司的公司事務受章程大綱及章程細則、開曼群島公司法及開曼群島普通法規限。根據開曼群島法例，股東對本公司及／或董事採取法律行動的權利、少數股東的訴訟及董事對本公司的誠信責任在很大程度上受開曼群島普通法規限。開曼群島普通法部分乃源自開曼群島比較有限的司法先例以及源自開曼群島法院具有說服力但不具有約束力的英國普通法。開曼群島法例下的股東權利和董事的誠信責任的制定可能不如香港或投資者居住的其他司法權區的成文法或司法先例般清晰。特別是，開曼群島的證券法體制尚未臻完善。有鑑於上述所有原因，與香港公司的股東或其他司法權區註冊成立的公司的股東相比，股東在面對本公司管理層、董事或主要股東採取法律行動時可能會較難行使其權利。

我們乃根據開曼群島法例註冊成立，而有關法例對少數股東提供之保障可能有別於香港法例所提供者，閣下可能因而於保障權益方面遇到困難。

我們的企業事宜須受組織章程大綱及組織章程細則以及公司法及開曼群島普通法所監管。開曼群島有關保障少數股東權益之法例於若干方面與香港現有成文法或司法先例所確立者有別。該等差異或導致我們的少數股東所享有保障有別於彼等根據香港法例所享有者。

有關本招股章程的風險

本招股章程所載統計數字及事實均未經獨立核實。

本招股章程載有摘錄自政府官方資料來源和刊物或其他來源的若干統計數字和事實。本公司相信，該等統計數字及事實來源就有關統計數字及事實而言乃屬適當且在摘錄及轉載過程中已採取合理審慎措施。本公司亦無理由認為該等統計數字及事實屬虛假及誤導，或遺漏了任何事實致使該等統計數字及事實具虛假及誤導成份。惟來自該等來源的統計數字及事實未經本公司、獨家保薦人、獨家牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事或參與配售的任何其他各方獨立核實，因此，本公司對該等統計數字和事實的準確性或完備性不作任何聲明，故此該等統計數字及事實不應被過分依賴。

風險因素

我們強烈建議閣下不應依賴任何報章或其他媒體所載有關我們及配售的任何資料。

在本招股章程刊發前，報章及媒體曾刊登關於我們及配售的報道，當中載有若干與我們的業務、營運及財務狀況以及配售有關的資料。我們概不會就任何該等報章或媒體報道或任何該等資料的準確性或完整性承擔任何責任。我們就任何該等資料或刊物的適當性、準確性、完整性或可靠性概不發表任何聲明。倘若在本招股章程以外刊物登載的任何該等資料與本招股章程所載資料不一致，我們概不會就該等資料負責。故此，有意投資者不應依賴任何該等資料。決定是否購買股份時，閣下僅應依賴本招股章程所載的財務、業務及其他資料。

董事對本招股章程內容的責任

本招股章程乃遵照公司條例、香港法例第571V章證券及期貨(在證券市場上市)規則及創業板上市規則向公眾人士提供有關本集團的資料。董事就本招股章程所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信：

1. 本招股章程所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺騙，及；
2. 本招股章程並無遺漏其他事實，致使本招股章程或其所載任何內容產生誤導。

本招股章程的印本於二零一零年十一月十五日下午四時正至下午五時正及二零一零年十一月十六日至二零一零年十一月十八日上午九時正至下午五時正，在以下辦事處(i)中國光大證券(地址為香港中環夏慤道16號遠東金融中心36樓)；(ii)海通國際證券有限公司(地址為香港皇后大道中16-18號新世界大廈25樓)；(iii)滙盈證券有限公司(地址為香港中環雲咸街60號中央廣場28樓)；(iv)昌利證券有限公司(地址為香港灣仔告士打道38號美國萬通大廈11樓1106室)；(v)第一上海證券有限公司(地址為香港中環德輔道中71號永安集團大廈19樓)；(vi)粵海證券有限公司(地址為香港皇后大道中181號新紀元廣場低座25樓2505-06室)；(vii)溢勝證券亞洲有限公司(地址為香港中環康樂廣場1號怡和大廈7樓720室)；及(viii)招銀國際金融有限公司(地址為香港中環夏慤道12號美國銀行中心18樓1803-4室)；及(ix)金利豐證券有限公司(地址為香港中環港景街1號國際金融中心第1期2801室)可供索閱(僅作參考用途)。

配售股份獲全數包銷

本招股章程乃純粹就配售而刊發，股份於聯交所上市乃以中國光大為獨家保薦人及由中國光大證券經辦。配售股份根據包銷協議由包銷商全面包銷，惟須符合包銷協議之條款及條件，並待本公司及獨家牽頭經辦人(代表包銷商)於定價日訂約議定配售價後方可作實。有關包銷商和包銷安排的其他資料，請參閱本招股章程「包銷」一節。

配售價

配售股份將按配售價發售，並將由本公司及獨家牽頭經辦人(代表包銷商)於定價日以港元為單位釐定。有關釐定配售價的全部資料，請參閱本招股章程「配售架構」一節。

配售股份僅於香港提呈發售

每名購買配售股份的人士必須確認，或因其購買配售股份而被視為確認，其知悉本招股章程所述有關配售及買賣配售股份的限制。

本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外的任何司法權區提呈配售股份或派發本招股章程。因此，在任何未獲准提呈或提出邀請的司法權區或向任何人士提呈或提出邀請即屬違法的情況下，本招股章程不得用作也不構成該等提呈或邀請。

配售股份僅可根據本招股章程載列的資料及陳述提呈以供認購。現時並無任何人士獲授權就配售提供或作出任何未載於本招股章程的資料或陳述，因此，本招股章程未有刊載的資料或陳述，不應視為已獲本公司、獨家保薦人、獨家牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事或參與配售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

申請在創業板上市

本公司已向上市科申請批准已發行股份、根據配售及資本化發行將予發行的任何股份及因行使超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃所授出的購股權以及因行使根據首次公開發售後購股權計劃授出的購股權而可能發行的任何股份上市及買賣。

本公司概無任何股本或借貸資本在任何其他證券交易所上市或買賣，且目前無意而短期內亦無意尋求該等上市或該等上市之許可。

根據公司條例第44B(1)條，倘根據本招股章程提呈的股份在創業板上市的申請被拒絕，而拒絕的時間早於配售截止日期起計三個星期或上市科或其代表於該三個星期期間內知會本公司以獲同意的較長期間(惟不得超過六個星期)屆滿之前，則因應根據本招股章程提出的申請而作出的任何配發一概無效。

根據創業板上市規則第11.23(7)條，於上市之時及其後任何時間，本公司須維持「最低指定百分比」(即25%)的本公司已發行股本由公眾人士持有。佔本公司經擴大已發行股本25%的合共400,000,000股配售股份將於緊接配售及資本化發行完成後及上市後由公眾持有(假設超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃已授出或根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權未獲行使)。

建議諮詢專業稅務意見

倘配售股份的有意投資者對有關認購、持有、購買、出售或買賣股份或行使彼等名下的有關權利而引致的稅務影響有任何疑問，建議諮詢其專業顧問。現時重申，本公司、董事、獨家保薦人、獨家牽頭經辦人、包銷商及彼等各自的董事、代理或顧問或參與配售的任何其他人士，概不會因認購、持有、購買、出售及買賣股份或行使彼等名下的有關權利而對任何人士造成的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

印花稅

所有股份將會於本公司在香港置存的香港股東登記分冊登記，以便在創業板買賣。除非獲聯交所同意，否則只有登記於本公司在香港存置的股東登記分冊的股份，方可在創業板買賣。買賣登記本公司在香港置存的股東登記分冊的股份，均須繳納香港印花稅。

股份將獲納入中央結算系統

待已發行及將予發行的股份獲准在創業板上市及買賣且符合香港結算的證券接納規定後，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在突發情況下決定的任何其他日期起，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內進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動，均須依據當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。

一切必要安排經已作出，以便股份獲納入中央結算系統。倘投資者對中央結算系統交收安排的詳情及此等安排如何影響彼等的權利及權益有疑問，應諮詢本身的股票經紀或其他專業顧問。

配售的架構及條件

配售的架構(包括其條件)詳情載於本招股章程「配售架構」一節。

股份開始買賣

股份預計於二零一零年十一月十九日開始在聯交所買賣，每手買賣單位為4,000股股份。

董事及參與配售的各方

董事

姓名	地址	國籍
<i>執行董事</i>		
石志軍先生	中國上海 武定西路1388號 32A室	加拿大
計祖光先生	香港 鰂魚涌 太古城道23號 風山閣 10樓C室	中國
沈勵女士	中國上海 長壽路999弄 23號18A室	中國
<i>獨立非執行董事</i>		
梁寶吉先生	香港 干德道30號 殷榮閣 34B室	新加坡
劉翁靜晶博士	香港新界 大埔康樂園 十八街8B屋	中國
李思衛先生	香港 何文田山道26號 嘉輝臺 19B1室	中國

董事及參與配售的各方

獨家保薦人	中國光大融資有限公司 香港 中環夏慤道16號 遠東金融中心40樓
獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人	中國光大證券(香港)有限公司 香港 中環夏慤道16號 遠東金融中心36樓
聯席牽頭經辦人	海通國際證券有限公司 香港 皇后大道中16-18號 新世界大廈25樓
聯席經辦人	滙盈證券有限公司 香港中環 雲咸街60號 中央廣場28樓
	昌利證券有限公司 香港 灣仔告士打道38號 美國萬通大廈11樓1106室
	第一上海證券有限公司 香港 中環德輔道中71號 永安集團大廈19樓
	粵海證券有限公司 香港皇后大道中181號 新紀元廣場低座25樓 2505-06室
	溢勝證券亞洲有限公司 香港中環 康樂廣場1號怡和大廈 7樓720室
	招銀國際金融有限公司 香港 中環夏慤道12號 美國銀行中心 18樓1803-4室
	金利豐證券有限公司 香港中環 港景街1號 國際金融中心第1期2801室

董事及參與配售的各方

包銷商

中國光大證券(香港)有限公司
香港
中環夏慤道16號
遠東金融中心36樓

海通國際證券有限公司
香港
皇后大道中16-18號
新世界大廈25樓

滙盈證券有限公司
香港中環
雲咸街60號
中央廣場28樓

昌利證券有限公司
香港
灣仔告士打道38號
美國萬通大廈11樓1106室

第一上海證券有限公司
香港
中環德輔道中71號
永安集團大廈19樓

粵海證券有限公司
香港皇后大道中181號
新紀元廣場低座25樓
2505-06室

溢勝證券亞洲有限公司
香港中環
康樂廣場1號怡和大廈
7樓720室

招銀國際金融有限公司
香港
中環夏慤道12號
美國銀行中心
18樓1803-4室

金利豐證券有限公司
香港中環
港景街1號
國際金融中心第1期2801室

董事及參與配售的各方

本公司法律顧問

有關香港法律：
高蓋茨律師事務所
香港
中環皇后大道中15號
置地廣場
公爵大廈
44樓

有關中國法律：
通商律師事務所
中國
北京
建國門外大街甲12號
新華保險大廈6樓
郵編100022

有關開曼群島法律：
Conyers Dill & Pearman
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

獨家保薦人及包銷商的法律顧問

有關香港法律：
Pang & Co. (與勝藍律師事務所聯營)
香港
九龍柯士甸道西1號
環球貿易廣場76樓
7601A室

申報會計師

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師
香港
銅鑼灣
希慎道三十三號利園四十三樓

合規顧問

中國光大融資有限公司
香港
中環夏慤道16號
遠東金融中心40樓

物業估值師

中和邦盟評估有限公司
香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心
31樓11-18室

公司資料

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands
香港主要營業地點	香港灣仔 軒尼詩道139號 中國海外大廈 17樓C及D室
總辦事處及中國主要營業地點	中國 上海 黃埔區 成都北路500號 峻嶺廣場35樓
公司網站	http://www.creditchina.hk/ (附註：該網站內容不構成本招股章程的部分)
公司秘書	蘇嘉敏女士(ACS, ACIS)
法定代表	沈勵女士 中國上海 長壽路 999號 23棟18A室 蘇嘉敏女士 香港九龍 牛池灣 豐盛街55號 1座13樓 A室
合規主任	沈勵女士
審核委員會	李思衛先生(主席) 梁寶吉先生 劉翁靜晶博士
薪酬委員會	梁寶吉先生(主席) 李思衛先生 劉翁靜晶博士

公司資料

提名委員會

劉翁靜晶博士(主席)
李思衛先生
梁宝吉先生

於開曼群島的主要股份過戶及 登記處

Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited
Butterfield House
68 Fort Street
P.O. Box 609
Grand Cayman KY1-1107
Cayman Islands

香港股份過戶及登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

主要往來銀行

中國建設銀行股份有限公司
(上海南京西路支行)
中國
上海
南京西路585號

本節所載資料及統計數據均摘錄自多份官方刊物或其他資料來源。我們相信，本文所載資料乃來自恰當來源，且已合理審慎地摘錄及轉載該等資料。我們並無理由相信該等資料屬虛假或含誤導成分或遺漏任何事實致使該等資料屬虛假或含誤導成分。該等資料尚未由我們、獨家保薦人、獨家牽頭經辦人、包銷商或參與配售之任何其他人士獨立核實，故並無就其準確性發表任何聲明。

行業資料來源

Euromonitor

我們委託獨立第三方Euromonitor，在不受我們的影響下，就(a)中國短期貸款市場狀況及(b)中國自二零零三年至二零零八年期間銀行與金融業進行一項市場研究，並提交報告（「**Euromonitor**報告」）。除根據Euromonitor報告外，我們亦依據Euromonitor所提供的數據，去撰寫本招股章程中有關中國經濟、家庭儲蓄及家庭可支配收入與計值貸款的部分。我們為Euromonitor報告支付人民幣160,000元的制作費，並認為此費用已反映市場價格。我們已按時支付此費用，並無需以Euromonitor Report所載要求進行上市或達致其他成果作為前設。我們並無委託其他人士編制報告以供載入本招股章程。我們的董事明白Euromonitor收集相關市場數據以供編制Euromonitor報告時所用的方法，乃包括以下各項：

- (a) 將現有研究數據結合自公眾渠道取得的資料；
- (b) 採訪上海典當行業協會、上海市促進中小企業協調辦公室及其他相關中國機構；及
- (c) 與我們於中國的行業競爭對手進行的採訪。

Euromonitor製作市場數據時曾查閱下列參考材料：

- 銀行及金融機構報告；
- 獨立分析師或研究團隊報告；及
- Euromonitor Passport數據。

行業概覽

Euromonitor製作典當貸款預測時曾使用下列主要假設：

- 上海典當業將保持其強勁的發展，但隨著市場趨於成熟，增長勢頭將放緩；
- 私有企業將保持穩定增長；
- 銀行保持對中小企業收緊的信貸政策；
- 房地產典當貸款業務因越來越多的公民相比貴金屬及珠寶更加願意擁有房地產而繼續發展；
- 汽車典當貸款業務擁有良好的市場潛力，但仍須待有關問題解決之後方可預測其強勁增長；及
- 典當貸款業務將因高風險以及該領域缺少專業典當行而放緩。

數據有效性及完整性評估

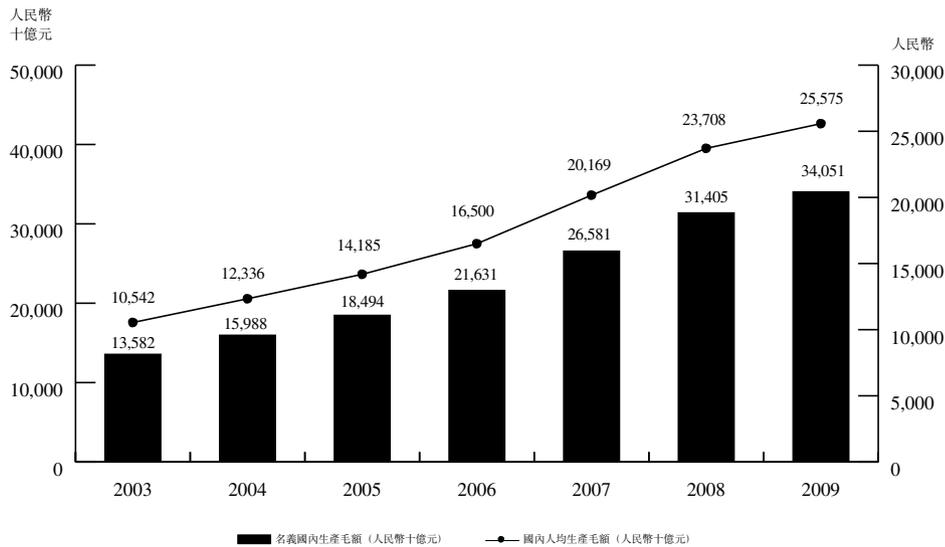
- Euromonitor僱員綜合二級來源及一級來源，使數據及資料不倚賴於任何單一來源；及
- 應用對反對其他者的各個受訪者的觀點的測試確保可靠性並消除各方來源的偏見。

董事及獨家保薦人已檢視Euromontor於製作典當貸款截至二零一三年止的預測時所採用的主要假設，並認為該等假設公平合理。

中國經濟快速增長

根據國家統計局，中國的名義國內生產總值的複合年度增長率由二零零三年至二零零九年間七年增長約16.55%。該增長率相對其他發展中或已發展國家同時期增長明顯為高，致使中國成為全球發展最快的經濟體系之一。

下表顯示中國由二零零三年至二零零九年間名義國內生產毛額及名義國內人均生產：



來源：中國國家統計局

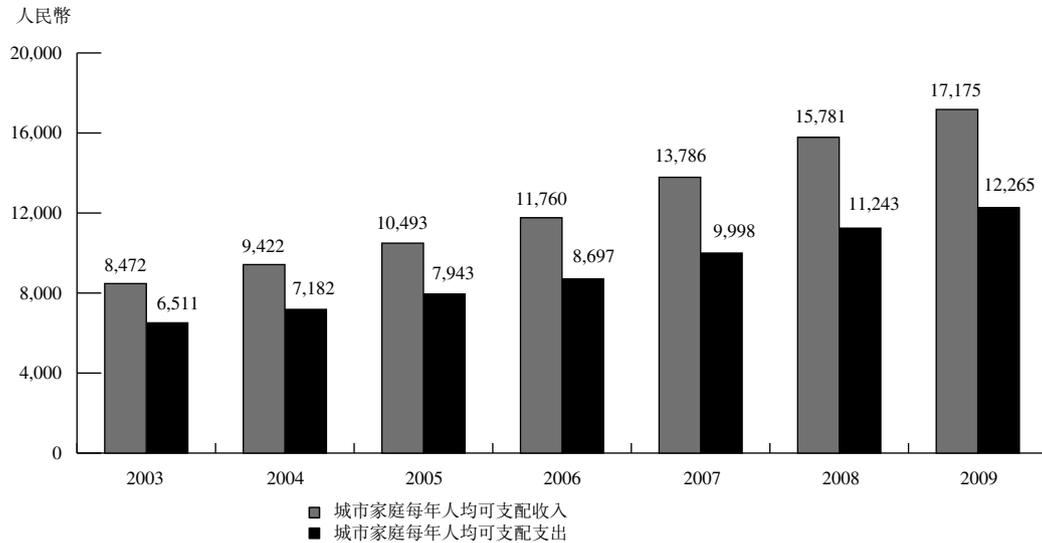
中國經濟於過往二十年期間內始發展，尤其自中國加入世貿以後。中國政府引進及施行不同市場自由化目標。

中國國內生產毛額的增長主要因為內需不斷增加所致。此外，城鎮家庭每年可支配收入及支出水平亦呈現增長。

根據國家統計局，城鎮家庭每年人均可支配收入的複合年度增長率，由二零零三年的人民幣8,472元上升約12.50%至二零零九年的人民幣17,175元，而城市家庭每年消費性支出的複合年度增長率，則由二零零三年的人民幣6,511元上升約11.13%至二零零九年的人民幣12,265元。

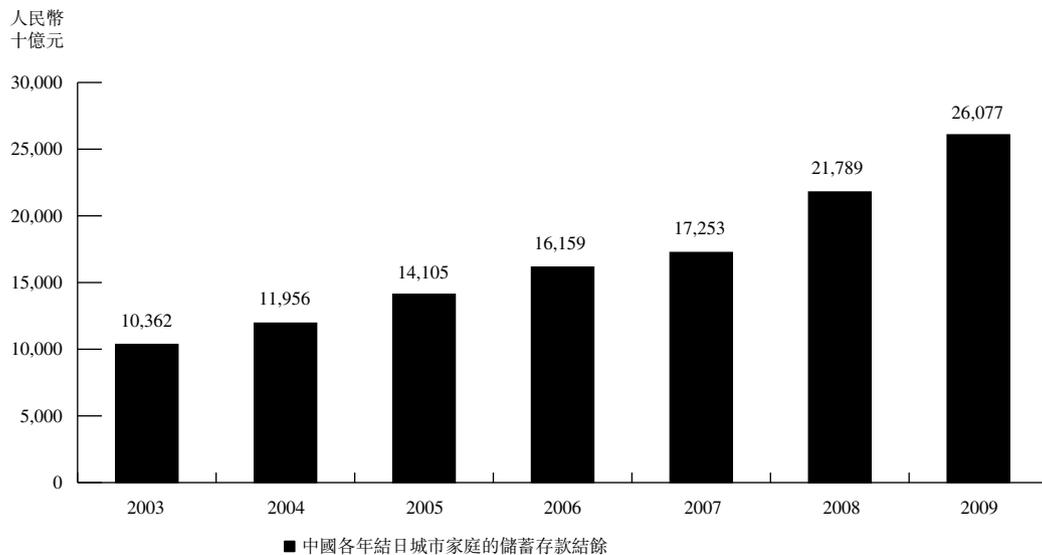
行業概覽

下表顯示中國由二零零三年至二零零九年間中國城市家庭人均每年可支配收入及支出：



來源：中國國家統計局

中國國內生產總值迅速增長及家庭每年可支配收入上升的同時，由二零零三年至二零零九年城市家庭的儲蓄存款亦告增加。下表顯示中國由二零零三年至二零零九年間城市及農村家庭的儲蓄存款：



來源：中國國家統計局

中國城市家庭的儲蓄存款的複合年度增長率，由二零零三年的人民幣103,620億元上升約16.63%至二零零九年的人民幣260,770億元。

行業概覽

由二零零三年至二零零九年間，以人民幣計值的貸款的複合年度增長率，由人民幣159,000億元上升約16.61%至人民幣399,680億元，而向中國私企及個體工商戶貸出貸款近年大幅上升。向中國私企及個體工商戶所作貸款的複合年度增長率，由二零零三年的人民幣1,462億元上升約30.18%至二零零九年的人民幣7,117億元。

下表顯示中國由二零零三年至二零零九年間向中國私企及個體工商戶貸出及以人民幣計值的貸款：

人民幣十億元	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	複合年度增長率
以人民幣計值的貸款 ⁽¹⁾	15,900	17,820	19,469	22,535	26,169	30,340	39,968	16.61%
向中國私企及個體工商戶 貸出的貸款	146.2	208.2	218.1	266.8	350.8	422.1	711.7	30.18%

來源：中國人民銀行，中國國家統計局

附註1：包括中國人民銀行、國家商業銀行、城市商業銀行、政策銀行、農商銀行、外資商業銀行、城市信用合作社、農鄉信用合作社、財務公司、信貸及投資公司、財務租賃公司及郵政儲匯局。

鑑於向中國私企及個體工商戶貸出的貸款呈上升趨勢，以及中國的銀行及金融機構對中小企業及個人相對苛刻的信貸批核政策，預期中國私企及個體工商戶對貸款的需求在未來將上升。

根據政府政策，中國政府授權下列銀行及金融機構向公眾貸款：

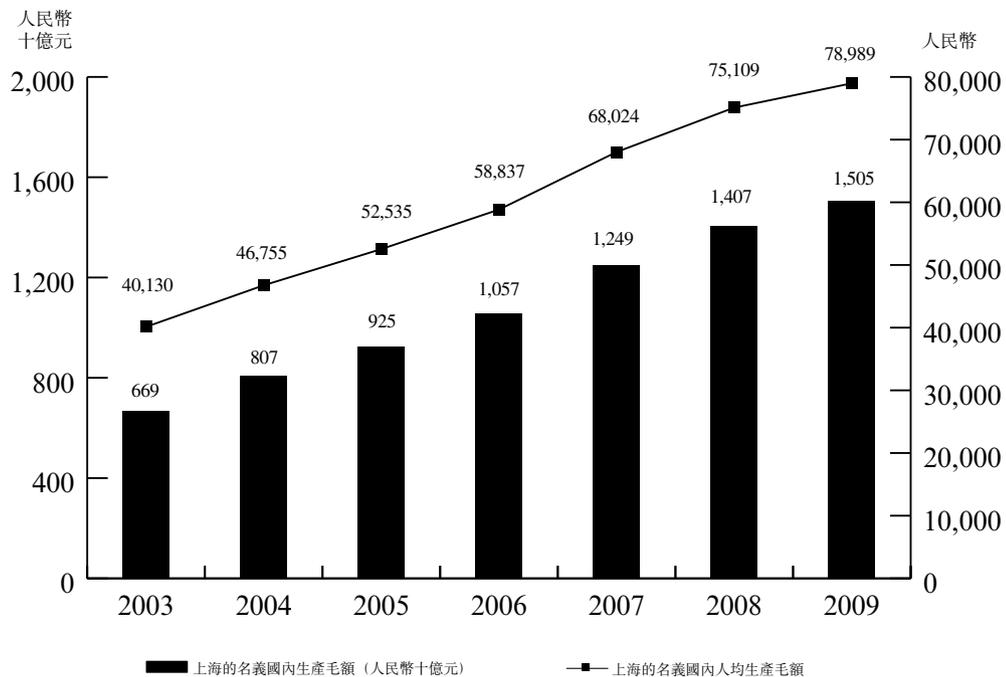
- 銀行業金融機構包括於中國境內成立的商業銀行、城市信用合作社、農鄉信用合作社、城鄉銀行等吸收公眾存款的金融機構，及政策性銀行；
- 自然人、企業法人及其他社會機構經批准投資設立不吸收公眾存款的有限責任公司或股份有限公司，經營小額貸款業務；
- 獲批從事汽車融資業務的非銀行金融機構；
- 於中國境內成立的向該公司所屬集團內的成員單位發放貸款的財務公司；
- 於中國境內成立的信託投資公司；及
- 消費金融公司。

行業概覽

與短期融資服務供應商相比，上述銀行及金融機構一般經漫長及繁複的審核手續後，方肯向借款人貸款，手續包括評核借款人的信用狀況。急需短期貸款卻無穩固信用紀錄背景的私人企業及個體工商戶，未必可能向上述銀行及金融機構取得貸款。短期融資服務供應商可為未能自上述銀行及金融機構取得貸款，並急需現金的借款人提供額外取得資金的方法。

上海經濟快速增長

我們主要從事在上海提供不同保證貸款服務及相關諮詢服務。我們的業務因上海急速經濟發展而受惠。根據上海市統計局，上海的名義國內生產毛額由二零零三年的人民幣6,690億元上升至二零零九年的人民幣15,050億元，複合年度增長率約為14.45%，而上海的名義國內人均生產毛額由二零零三年的人民幣40,130元上升至二零零九年的人民幣78,989元，複合年度增長率約為11.95%。下表顯示由二零零三年至二零零九年間上海的名義國內生產及名義人均國內生產毛額：



來源：上海市統計局

行業概覽

根據上海市統計局，城市家庭每年可支配收入及城市家庭人均每年可支配收入自二零零三年至二零零九年間穩步上升，下表顯示中國及上海由二零零三年至二零零九年間城市家庭每年可支配收入及城市家庭人均每年可支配收入：

人民幣十億元	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	複合年度增長率
中國城市家庭每年可支配收入	8,472	9,422	10,493	11,760	13,786	15,781	17,175	12.50%
上海城市家庭每年人均可支配收入	14,867	16,683	18,645	20,668	23,623	26,675	28,838	11.68%
中國城市家庭每年人均消費性支出	6,511	7,182	7,943	8,697	9,997	11,243	12,265	11.13%
上海城市家庭每年人均消費性支出	11,040	12,631	13,773	14,762	17,255	19,398	20,992	11.30%

來源：中國國家統計局及上海市統計局

根據上表，自二零零三年至二零零九年間，上海城市家庭收入的增長率較中國城市家庭收入為慢，而上海城市家庭支出的增長率亦較中國城市家庭支出為高。

根據上海的經濟增長，上海私企板塊近年增長迅速，對資金的需求上升。根據Euromonitor報告，於二零零八年十二月三十一日，上海的中小型企數約為364,700間。下表顯示中國由二零零五年至二零零九年間向上海私企及個體工商戶貸出的短期貸款：

人民幣十億元	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	複合年度增長率
向上海私企及個體工商戶貸出的短期貸款	7.7	11.2	13.5	19.6	27.5	37.5%

來源：上海市統計局

期內，上海私企及個體工商戶的短期貸款需求於二零零五年至二零零九年間激增。上海私企及個體工商戶的短期貸款由二零零五年約人民幣77億元上升至二零零九年約人民幣275億元，複合年度增長率約為37.5%。該增長遠超出同期向中國私人企業及個體工商戶提供短期貸款的增長。有見及上海的私企及個體工商戶的短期貸款的增長潛力，及我們的主要客戶為上海的私企及個體工商戶的事實，我們的董事認為公司將受惠於該貸款市場的增長，並對公司業務感到樂觀。

典當貸款人的背景

中國的典當貸款人主要提供有抵押及短還款期的短期融資。主要客戶乃小至中型私企及個體工商戶。典當貸款通常會被界定或理解為以質押或押記私人財產（如珠寶及其他私人動產）而獲提供的貸款。在全球不少司法權區，典當業因而被列為以由借款人提供的私人財產為抵押物交換小額借款業務。然而，中國典當業並不限於以被質押私人財產為抵押物提供的小額貸款。《典當管理辦法》及其他相關中國法律法規規定，典當業務可接納以房地產作為抵押物進行抵押，以向借款人提供貸款。事實上，中國典當行可在法律訂明的限制下借出大筆金錢以交換作為抵押物由借款人抵押予典當行的房地產。另外，與不少司法權區內的慣例，典當貸款是絕對無逼索權的貸款，即借款人不可負上個人責任相比，《典當管理辦法》規定如借款人未能償還超過人民幣30,000元的貸款，而典當行以出售或拍賣有關已沒收典當物品方式收取之金額不足以償還尚未償還的貸款本金、累計利息及合併開支（包括拍賣或出售成本），則典當行可在人民法院向該借款人發出傳票追回欠款。中國的典當貸款人須取得典當經營許可證及《特種行業許可證》，方可提供典當貸款，並須遵守《典當管理辦法》。

中國的典當貸款人及銀行與金融機構的重要差異如下：

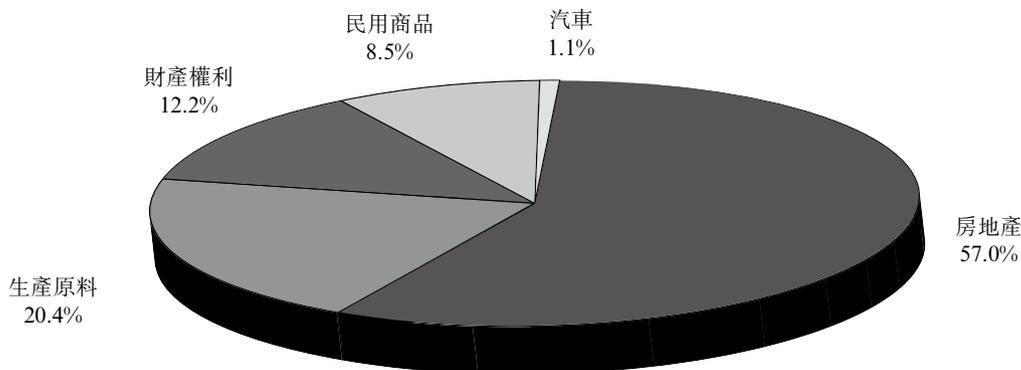
- 典當貸款人的放貸不以信用為條件，不審核借款人的信用程度，只注重借款人所持抵押物的合法性及價值如何；而銀行與金融機構的放貸往往經過長期審核，以客戶信用為條件，審核客戶的信用程度，包括資產信用和道德信用，如規定資質條件、以存定貸等；

行業概覽

- 典當貸款人發放貸款不限制用途，由借款人自主支配；而銀行與金融機構的放貸往往限制用途，如住房貸款、汽車貸款、助學貸款、旅遊貸款等指定用途貸款；及
- 在時間上，典當貸款人發放貸款程式簡單，方便快捷，最適用應急型或救急性的融資要求；而銀行與金融機構的放貸程序複雜，不適用應急型或救急性的融資需求。

此外，相比中國的銀行及金融機構提供的資金，典當貸款人所提供的服務更具靈活性。銀行及金融機構一般對借款人信用、貸款用途有諸多限制。相比之下，典當貸款人「認物不認人」，一切只取決於抵押物的真假優劣而非借款人的信譽。此外，典當貸款人不會為借款人設置過多繁瑣的程式和死板的條件。

在二零零八年，上海典當貸款人收到的抵押物中58.5%均為房地產。下表顯示二零零九年上海的典當貸款人收到的典當品：



來源：Euromonitor報告，上海典當行業協會

典當貸款人歡迎以房地產作為抵押物，主要原因乃(i)市場的物業估值資料獲取容易，其價值亦於短期內相對穩定；及(ii)物業的權屬取證容易，有助於減低典當貸款人倘出現客戶償付貸款違約情況的風險。

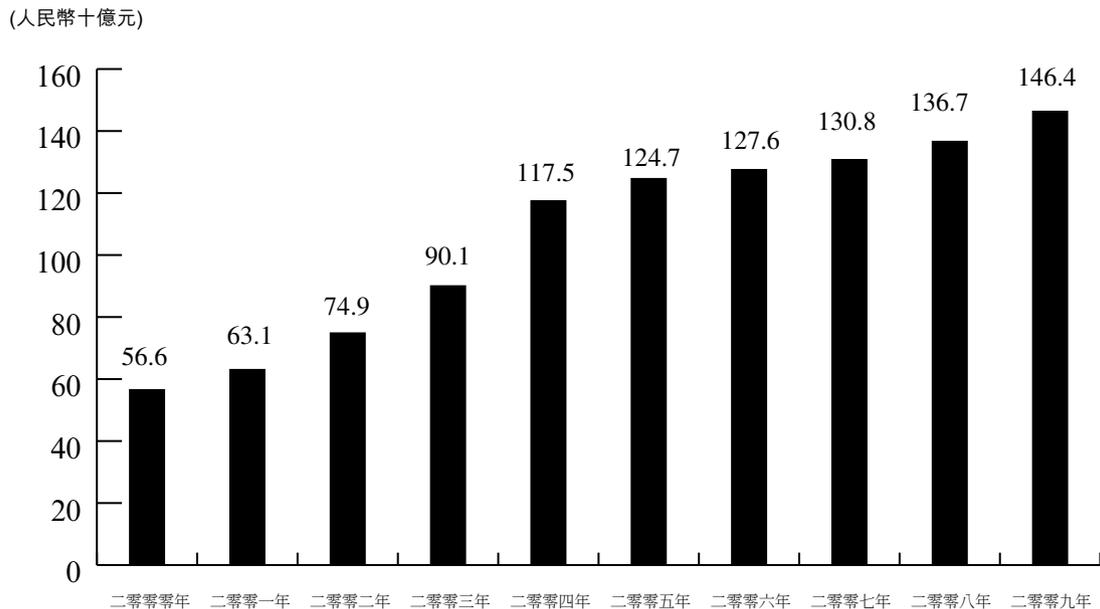
行業概覽

由房地產典當貸款乃我們營業額的重要構成部分。根據上海市統計局，於二零零九年，上海合共約有135,500,000平方米的總樓面面積的住宅物業已建成，而29,700,000平方米樓面面積的住宅物業正興建中。下表顯示由二零零一年至二零零九年間上海已建成的總樓面面積及將建成的總樓面面積：

百萬平方米	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
上海將建成的總樓面面積	85.9	94.3	110.2	122.9	144.8	146.0	149.8	140.8	135.5
上海已建成的總樓面面積	32.2	31.0	35.8	49.3	48.7	49.0	50.7	38.3	29.7

來源：上海市統計局

上海物業市場投資已由於二零零零年人民幣566億元穩步增長至於二零零九年人民幣1,464億元。下表顯示上海於二零零零年至二零零九年間物業發展企業的已完成投資總量：



來源：上海市統計局

行業概覽

下表顯示上海自二零零一年至二零零八年間住宅物業及商用物業的平均零售價，複合年度增長率分別為12.1%及3.12%。

每平方米 人民幣	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	複合年度 增長率
上海住宅物業 平均零售價	3,658	4,007	4,989	5,761	6,698	7,039	8,253	8,115	12.1%
上海商用物業 平均零售價	9,501	8,343	9,711	9,655	11,867	12,078	14,223	11,783	3.12%

來源：上海市統計局

中國政府已制定多項法律法規以監管中國的銀行及金融機構的經營。根據中國統計年鑑，銀行及金融機構向公眾放貸的息率乃受監管且不得高於人行設定的官方息率的若干百分比。根據《典當管理辦法》，期限為六個月的短期典當貸款供應商的息率不得超過人行的官方息率，而以質押動產作擔保的貸款，以抵押房地產作擔保的貸款、及以質押物權作擔保的貸款的每月管理費分別不得超過有關貸款額度的4.2%、2.7%及2.4%。

典當貸款行業

中國過去三十年經濟的迅速發展觸發了私企的極大擴張。儘管私企業務與商業活動的擴張帶來對資金的強大需求，但中國的銀行及金融機構並不願意向私企及個體工商戶提供貸款，原因是其自身內部的信貸政策使然，另一方面則是中國的銀行及金融機構提供的貸款的靈活性很容易受貨幣政策影響。因此，許多私企及個體工商戶在自銀行及金融機構獲取用於其業務運營的貸款方面存在困難。典當貸款人乃私企及個體工商戶取得即時融資需求的主要渠道之一。

預計中國典當貸款市場規模

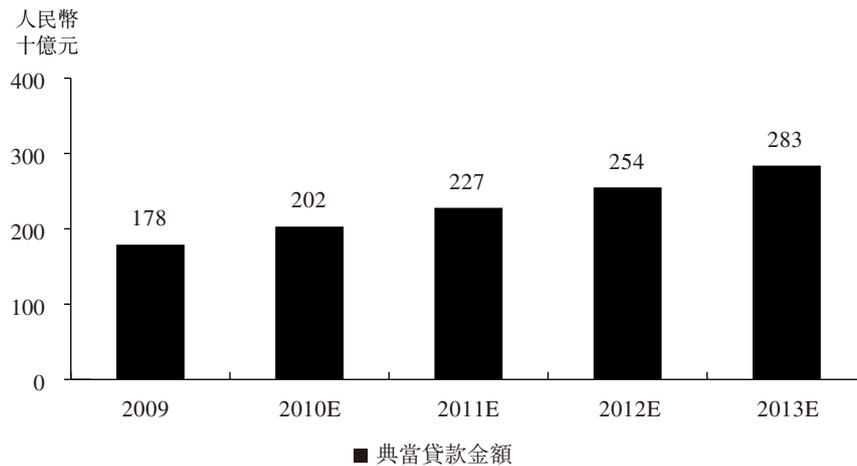
典當貸款市場於近年的發展勢頭強勁。根據Euromonitor報告，就典當貸款金額而言，中國典當貸款的市場規模由二零零五年的人民幣686億元增至二零零九年的人民幣1,780億元，複合年度增長率約為26.9%。下表顯示自二零零五年至二零零九年中國的典當貸款金額：

人民幣十億元	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
典當貸款金額	68.6	96.0	119.0	154.0	178.0
年增長率	-	40%	24%	29%	15.6%

來源：Euromonitor報告

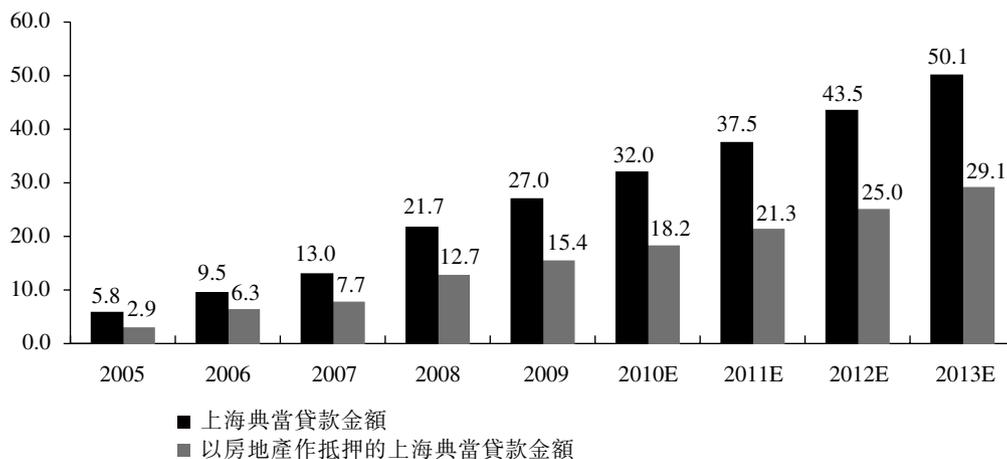
行業概覽

Euromonitor預期自二零零九年至二零一三年典當貸款市場將呈雙倍數增長。根據Euromonitor報告，預測典當貸款金額預期將由二零零九年的人民幣1780億元增至二零一三年的人民幣2830億元，複合年度增長率約為12.3%。下表顯示自二零零九年至二零一三年中國預測典當貸款金額：



來源：Euromonitor報告

順應中國典當貸款市場的迅速擴張，上海典當貸款市場自二零零五年至二零零九年亦獲極大擴張。於二零零九年，上海預測典當貸款金額約為270億元，佔中國二零零九年典當貸款金額約15%。下表顯示自二零零五年至二零一三年上海實際及預測典當貸款金額及以房地產作為抵押物的實際及預測典當貸款金額：



來源：Euromonitor報告

行業概覽

上海典當貸款市場

我們於二零零三年在上海成立，乃主要於上海提供典當貸款服務。根據Euromonitor報告，典當貸款人數目由二零零五年的54間增至二零零九年的168間。下表顯示自二零零五年至二零零九年上海典當貸款人的數目：

	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
典當貸款人數目	54	74	105	137	168

來源：Euromonitor報告

根據上表，上海於二零零九年約有168間典當貸款人。鑒於本集團主要從事提供房地產典當貸款的事實，而其中部分主要從事提供個人財產典當貸款，我們並非與所有上海典當貸款人直接競爭。

我們是上海就資本及經驗而言最具規模的典當貸款人之一。我們是上海第五大典當貸款人，佔上海二零零九年典當貸款總額約3.9%。

根據Euromonitor報告，下表列示於二零零九年就總典當貸款價值而言上海5家最大的典當貸款人的市場份額：

公司	總部地址	重要業務活動	市場份額	註冊資本 (人民幣百萬元)
公司A	上海	集中於民用、汽車、私人財產、 生產方式、物權的抵押及質押以及 出售違約典當貸款的抵押物	6.8%	100
公司B	上海	為中小企業提供融資，物業、汽車、民用及 證券的抵押及質押以及估值服務	6.5%	90
公司C	上海	集中於物業、汽車、珠寶及古董， 以及財產典當經紀及汽車	4.4%	50
公司D	上海	主要從事提供物業及汽車典當經紀服務	4.0%	50
本集團	上海	主要於上海從事提供房地產典當貸款	3.9%	40

來源：Euromonitor報告

行業概覽

根據《典當管理辦法》，典當貸款人就單筆房地產抵押典當授出的典當貸款金額最高不得超過其註冊資本的10%。因此，典當貸款人的盈利能力在很大程度上受其註冊資本限制。換言之，典當貸款人的註冊資本越高，及盈利能力越強。

本集團就二零零九年的典當貸款總額而言目前為上海第五大典當貸款人，然而於完成上海銀通的增資（其註冊資本由人民幣4000萬元增至人民幣1.2億元）後，就註冊資本而言，本集團將為上海領先的典當貸款人之一。根據上述內容，董事估計本集團的盈利能力將於註冊資本增加完成後能到加強，而本集團的競爭力將得到提高。

法規概覽

本集團主要受中國法規要求管轄，且倘本集團於香港開展放債業務，則本集團亦將受香港放債管理法規管轄。

本集團須遵守與本集團經營業務有關的所有行業政策、相關法律、法規、規章及廣泛的政府監管政策。本集團經營／或經營行業適用香港及中國法律及法規概述如下。

中國

A. 公司成立、外商投資及國有資產管理

1. 公司法及外資企業法

在中國成立、營運及管理公司實體均受《中華人民共和國公司法》(「**公司法**」)規管。公司法於一九九三年十二月二十九日由全國人民代表大會常務委員會頒布，自一九九四年七月一日起施行，其後分別於一九九九年十二月二十五日、二零零四年八月二十八日及二零零五年十月二十七日修訂。根據公司法，於中國成立的公司分為有限責任公司及股份有限公司。公司法亦適用於中國內資公司及外商投資公司；然而倘公司法對外商投資公司有關事宜並無規定，則其他中國法律及法規適用於該等事宜。

外資企業的設立程序、審批程序、註冊資本規定、外匯事宜、會計慣例、稅務及勞工等事宜，均須受於一九八六年四月十二日頒布並於二零零零年十月三十一日修訂的《中華人民共和國外資企業法》(「**外資企業法**」)以及於一九九零年十二月十二日頒布並於二零零一年四月十二日修訂的中華人民共和國外資企業法實施細則規管。

2. 指導外商投資方向規定

一九九五年，國家計劃委員會、中華人民共和國國家經濟貿易委員會及對外經濟貿易部共同頒布《指導外商投資方向暫行規定》(「**外商投資暫行規定**」)以及《外商投資產業指導目錄》(「**外商投資目錄**」)，將所有外商投資項目分為鼓勵、允許、限制和禁止四類。二零零二年二月十一日，國務院頒布《指導外商投資方向規定》(「**外商投資規定**」)，重申外商投資項目的四種類別。《外商投資規定》自二零零二年四月一日起

生效，而《外商投資暫行規定》則同時廢止。外商投資產業指導目錄自首次獲頒布以來已經多次修訂，最重大的修訂發生於二零零二年、二零零四年及二零零七年。現行外商投資產業指導目錄由中華人民共和國國家發展和改革委員會及商務部於二零零七年十月三十一日共同頒布並於二零零七年十二月一日起生效。

《外商投資規定》旨在引導外商投資若干優先發展的行業，限制或禁止外商投資其他領域。倘投資的行業被歸類為鼓勵類別，外商投資可透過成立外商獨資企業進行。倘被歸類為限制別類，若滿足若干要求，外商投資可透過成立外商獨資企業，或於部分情況必須透過成立合資企業進行，中方最小控股根據行業不同而有所不同。倘被歸類為禁止別類，則不允許任何種類的外商投資。未歸類為鼓勵、限制或禁止類別的任何行業乃歸類為允許外商投資行業。

3. 《國務院關於投資體制改革的決定》

二零零四年七月十六日，國務院頒布《關於投資體制改革的決定》（「《投資改革決定》」），改革政府對企業投資的監管制度。按照「誰投資、誰決策、誰收益、誰承擔風險」的原則，《投資改革決定》落實企業投資自主權。根據《投資改革決定》，非政府注資項目不再需要政府審批。取而代之，將按下列原則採用「核准」及「備案」制度：(a)不使用國家資金的項目僅須就有關公眾或社會利益的重大及限制類投資項目獲取政府核准；(b)並無國家注資的其他項目（無論規模大小）僅須備案，企業亦可自行決定並承擔市場前景、經濟收益、資本來源及產品規劃風險。

《投資改革決定》附件包括《政府核准的投資項目目錄》（二零零四年）（「《核准目錄》」）。《核准目錄》列出：(a)非政府注資及須經相關政府部門核准的重大及限制類固定資產投資項目；及(b)企業投資非政府注資項目，該等項目既無列入《核准目錄》，亦無受國務院頒布的國家法例、法規或規例限制，且僅須備案。

4. 《外商投資項目核准暫行管理辦法》

根據《投資改革決定》，中華人民共和國國家發展和改革委員會（「**國家發改委**」）於二零零四年十月九日頒布《外商投資項目核准暫行管理辦法》（「**暫行管理辦法**」），並自頒布日期起生效。根據《暫行管理辦法》，國家發改委須審批以下外商投資項目：(i)總投資額100,000,000美元或以上的鼓勵類或允許類外商投資項目；及(ii)總投資額50,000,000美元或以上的限制類外商投資項目。此外，總投資額500,000,000美元或以上的鼓勵類或允許類外商投資項目及總投資額100,000,000美元或以上的限制類外商投資項目經國家發改委審批後，須進一步獲得國務院批准。國家發改委的相關地方部門有權批准總投資額低於上述規定的項目。

5. 《中華人民共和國企業國有資產法》

國有資產的管理由《中華人民共和國企業國有資產法》規制。中華人民共和國企業國有資產法將國有資產界定為通過國家進行的各種形式的企業投資（包括成立國有企業及作為主要或少數股東參與其他形式的企業）產生的權利及權益。國資委代表人民管理國有企業出資人對義務及責任的行使；國有企業獲授權占用、使用、從中牟利及出售可動產、房地產及其他根據相關法律及企業組織章程細則屬於他們的資產。所有國有資產的轉讓須基於根據法律進行及通過掛牌銷售的方式於公開市場完成的估值，惟相關法律允許通過雙方協議直接轉讓國有資產者除外。倘出現國有資產競爭對手，《中華人民共和國公司法》規定其他現有股東較成功第三方競投者享有優先購買權。

6. 商務部境外投資管理辦法

商務部於二零零九年三月十六日頒布《境外投資管理辦法》（「**境外投資管理辦法**」）並自二零零九年五月一日起生效。根據境外投資管理辦法，擬參與中方投資總額為或超過100,000,000美元的境外投資的本地中國企業或擬成立「特定目的的投資機構」的本地中國企業必須先獲得當地省級商務部門的批准，然後必須獲得商務部批准。「特定目的的投資機構」於境外投資管理辦法中指一間本地企業為使其於一間本地公司的權益於境外上市而直接或間接控股的境外公司。

7. 境外國有資產管理暫行辦法

中華人民共和國財政部、中華人民共和國外交部、國家外匯管理局及海關總署於一九九九年九月二十七日聯合頒布《境外國有資產管理暫行辦法》(「暫行辦法」)並自頒布日期起生效。暫行辦法規定境外國有資產的管理應遵守「國家所有並由相關政府部門監管」的原則。財政部頒布的法規要求財政部門各級部門(國有資產管理局)管理不同司法權區內相應級別政府擁有的國有資產。該等監管及管理包括利用國外機構擴大國有資產產權的範圍、管理產權的登記及安排物業及資產的數據收集及估值。有關境外成立集中管理企業的主要資本管理的政策必須進行審查並獲得財政部或相關部門的批准，必要時須獲國務院批准。擁有或適用國有資產的境外成立企業的境內股東必須根據境外國有資產產權登記管理暫行辦法完成國有資產產權登記。

B. 物權法、擔保法、合同法及破產法

1. 中國物權法、擔保法及合同法

全國人民代表大會於二零零七年三月十六日頒布物權法並自二零零七年十月一日起生效。物權法將「財產」定義為包括動產及不動產。「物權」被定義為物權擁有人就若干財產享有的直接控制和排他的權力。物權包括佔有權、使用權、獲得收益及有利因素的權力以及就財產若干項目擔保的權力。物權法規定財產項目的法定所有權授予所有權持有人佔有權、使用權、獲得收益及有利因素的權力，以及處置財產的權力。所有權持有人可根據相關法律，就財產項目產生以債權人為受益方的擔保權益。此外，當參與金融或商業交易時，為保護彼等作為債權人的權力，債權人可根據物權法及其他相關法律就債務人或有關第三方的作為履行債務人職責所提供擔保的財產產生擔保權力。倘已產生該擔保權益而債務人未履行其職責或根據與債權人之間的協議條款已其他方式違約，除相關法律另行指明外，債權人將享有就相關擔保物權優先受償的權力。

根據物權法可產生的擔保權益包括財產抵押(其所有權擁有人未將財產所有轉讓予債權人)及動產押記(其所有權擁有人已將所有權轉讓予債權人)。質押合同及擔保協議應為書面形式並必須包括以下內容：擔保債務的類型及金額；債務人必須償還債務的時間；及抵押或擔保財產的名稱、數量、範圍、質量及狀況。擔保協議亦應指明擔保人移交擔保財產的時間；及質押合同應指明抵押財產以及抵押財產的法定所有權擁有人或允許使用者的位置。

全國人民代表大會常務委員會於一九九五年六月三十日頒布擔保法並自一九九五年十月一日起生效。與物權法類似，擔保法制訂法律框架使債權人可擁有及行使擔保權益以保護彼等於與債務人涉及金融、商業及交通的交易或擁有商品中作為債權人的權利。

物權法及擔保法就合同義務的行使、履行及執行的要求乃由中華人民共和國合同法(「**合同法**」)決定。全國人民代表大會於一九九九年三月十五日頒布合同法並自一九九九年十月一日起生效。

2. 企業破產法

全國人民代表大會於二零零六年八月二十七日頒布《中華人民共和國企業破產法》(「**破產法**」)並自二零零七年六月一日起生效。破產法規定企業破產的程序，並制訂公平的債務償還辦法，確保債權人及債務人的合法權益，以及維持市場秩序。破產法規定倘企業未能於債務到期時償還債務且企業的資產不足以或被證明不足以清償該等債務，該企業將被清理。

破產程序由相關債務人註冊所在司法權區的人民法院規管。面臨破產的債務人可向法院提出申請重整、和解或破產。重整期間內，債務人可於破產管理人的監督下繼續管理及經營其資產。重整期內，擔保債權人不可行使其擔保的權利，除非擔保資產可能受損或遭受嚴重減值，則擔保債權人可向法院提出執行擔保的申請。擔保債權人可於緊隨法院接納債務人的和解申請後就擔保資產執行彼等的擔保。

債權人可向法院提出對債務人進行重整或破產的申請。倘破產申請獲法院接納，將就債務人委任破產管理人而債務人或債務人的資產持有人必須清償所有債務或將所有有關資產移交與管理人。破產程序對位於中國境外的有關債務人的資產具有約束力。倘債務人宣佈破產，債務人的資產被視為破產財產。債權人必須於自法院接納破產申請日起計三十日至三個月期間(由法院釐定)內申報彼等的債權人權利。倘債權人於法院釐定的期間內未能申報其債權人權利且仍未於分配債務人破產資產前作出該等申報，債權人將喪失於破產資產分配中獲得其份額的權利。

破產法規定擔保債權人相比非擔保債權人就已擔保的資產享有優先受償。然而，倘若擔保債權人未行使其就擔保資產的擔保權利，或倘已經行使該權利，而處置擔保資產不足以償還擔保債務，擔保債權人將放棄其就任何剩餘未償還債務的優先受償權。於支付擔保債權人債務，破產程序及所有相關公益債務有關的費用後，將清算破產資產並用於償還債務，順序如下：債務人員工的工資及社保補助金、員工的其他社保費用及債務人的未支付稅款，及最後為無擔保債權(普通債權)。

C. 典當貸款業

我們從事典當貸款業，須遵守下列中國法律及法規。

1. 《典當管理辦法》

根據於二零零三年經修訂的《中華人民共和國商業銀行法》，於二零零三年經修訂的《中華人民共和國銀行業監督管理法》及其他相關法律及法規，銀行及金融機構被定義為金融機構，其中包括接受公眾人士的現金存款。銀行及金融機構包括商業銀行、城市合作信用社、農村合作信用社及村鎮銀行，全部均可能提供短期融資服務予客戶。在中國，銀行及金融機構受到中國銀行業監督管理委員會的監督並須獲得其批准，而且必須具有介乎人民幣1,000,000元(合作信用社)至人民幣1,000,000,000元(國家商業銀行)的最低註冊資本。根據國務院及中國人民銀行於二零零零年頒布的《關於典當行業監管職責交接的通知》，國務院改革了典當行業的狀況，從之前受中國人民銀行規管的金融機構改革為現由商務部(前稱國家經濟貿易委員會)規管的一個特殊商業企業。商務部及中華人民共和國公安部隨後於二零零五年二月九日聯合頒布《典當管理辦法》，並自二零零五年四月一日起生效。因此，典當行業經營者在中國可能不同於銀行及金融機構，不僅根據典當經營者概不接受公眾人士的現金存款，而且亦因為彼等從屬一項獨立的法律及監管制度。

法規概覽

《典當管理辦法》將「典當」定義為一種行為，即(i)已質押個人物品項目(包括財產權利、個人動產及可移動物品)，或其擁有人(當戶)抵押予典當行的房地產(包括建築物、構築物及土地使用權)；(ii)根據已抵押當物的價值，當戶向典當行支付費用及利息，並且典當行向當戶提供貸款；及(iii)於預先確定的期間內，當戶償還所計算的有關當金及利息，並由此解除質押或抵押及因此贖回當物及／或房地產。

典當行乃根據《典當管理辦法》及公司法成立的法人。典當行由商務主管部門及公安部門監督及管理。典當行必須擁有最低註冊資本人民幣3,000,000元；或倘其提供房地產抵押典當，則最低註冊資本為人民幣5,000,000元；或倘其提供財產權利質權典當最低註冊資本為人民幣10,000,000元。於各種情況，最低註冊資本必須以現金方式提供。

根據《典當管理辦法》，典當行應為建立及實施確保典當業安全經營的程序。該等程序包括(i)維持抵押當物接收、保持及贖回的文書工作；(ii)仔細檢查及保護抵押當物；(iii)為有關逮捕犯罪嫌疑人的政府調查提供協助；(iv)就可疑人士或情況向有關部門報告；(v)配備保安；(vi)安裝安全錄像及聲音錄控設備，包括所有營業櫃臺；及(vii)安裝防護設施並確保抵押當物存放安全。

註冊資本超過人民幣15,000,000元、經營時間超過三年，及兩年連續淨溢利且無違法經營記錄的典當行可於彼等註冊司法權區以外的省份及地區設立分支機構。就設立的各個分支機構，典當行必須提供最少人民幣5,000,000元的營運資金，而向所有分支機構提供的營運資金總額不可超過該典當行註冊資本的50%。

成立新典當行或已有典當行的新分支必須向當地商務部門遞交申請並隨後通過省級商務部門及最後商務部的檢驗及批准，然後商務部方可頒發典當經營許可證。商務部檢驗及批准後五個工作日內，相關省級商務部門必須通知省級公安局其隨後就該成立通知當值公安局。獲得典當經營許可證後十個工作日內，申請人必須向當地市級公安局報告並提供(其中包括)標明典當行物業及安全拱門、安全及監控設備詳情的建筑平面圖、建筑圖紙及結構圖申請特種行業許可證。獲得特種行業許可證後十個工作日內，申請人必須於相關工商局申請也應註冊並獲得營業執照。

法規概覽

《典當管理辦法》規定，除向質押個人財產或抵押彼等於該典當行登記的司法權區所在省份或地區的房地產或已獲得商品房預售許可證的在建工程的當戶提供貸款外，典當行的許可業務範圍為（其中包括）出售當戶已放棄的質押或抵押當物，以及提供估值及相關諮詢服務。典當行不允許（其中包括）接收動產抵押、參與非法集資活動、以任何行式吸納現金儲蓄或提供無抵押貸款。此外，典當行禁止從除商業銀行外的任何人士處借款、與其他典當行訂立短期信貸，超過規定限額從商業銀行貸款及參與投資活動。倘中國相關法律要求對典當物品進行登記，包括抵押房地產或質押汽車，則須完成該等登記。中國法律顧問已經諮詢上海市商務委員會官員並確認，「集資活動」於中國法律及《典當管理辦法》中均未予界定，加上由於上海銀通將不會向公眾發行任何股份，故本公司的擬議上市不會被視為上海銀通的上市及上海銀通被視為獨立於本公司的實體。

典當物品的估價及就該典當物品所提供的貸款應透過當戶及典當行協商釐定。倘各方無法就抵押房地產的貸款金額達成一致，可委託合資格房地產估值師且該估值師所釐定的房地產價值可作為參考。當物典當期限由雙方約定，最大期限為六個月。倘典當行註冊資本不超過人民幣10,000,000元，房地產抵押典當單筆當金數額可獲授的最高貸款金額不得超過人民幣1,000,000元。倘典當行註冊資本超過人民幣10,000,000元，房地產抵押典當單筆當金數額不得超過註冊資本的10%。典當行對同一法人或自然人的典當餘額不得超過該典當行註冊資本的25%。典當行財產權利質押典當餘額不得超過該典當行註冊資本的50%；而房地產抵押典當餘額不得超過該典當行註冊資本的100%。就該典當物品所提供當金的利率不得超過貸款條款及中國人民銀行六個月期貸款利率。利息不可撤回或預扣。當戶應付費用包括各項行政費，月綜合費不應超過動產質押當金的4.2%、房地產抵押擔保貸款金額的2.7%，或財產權利質押典當當金的2.4%。

倘於典當期限屆滿五日內當戶未償還貸款本金額、累計利息及綜合費用；或未延長典當期限，該典當物品將被視作已被放棄。倘該典當物品於典當期限（延長抵押期）屆滿後贖回，除償還貸款本金額、累計利息及綜合費用外，當戶必須支付按中國人民銀行規定的貸款罰息率計算的罰息以及任何根據抵押合同的相關費用。《典當管理辦法》並未就倘當物被沒收而應收罰息及費用的計算作出任何規定。

倘已放棄典當物品的價值不超過人民幣30,000元，典當行可自行變賣或折價處理，損益自負。價值超過人民幣30,000元的已放棄典當物品可根據擔保法相關條款處理，其規定於當戶及抵押權人達成協議的情況下，已質押／抵押當物可透過包括拍賣出售予第三方。倘未達成協議，抵押權人可於人民法院向當戶提起訴訟。《典當管理辦法》規定典當行及當戶可於貸款屆滿前約定典當物品絕當，典當行可安排其出售或拍賣。於該種情況，出售或拍賣典當物品產生的任何超出未償還貸款本金、累計利息及綜合費用(包括拍賣或出售的費用)的金額應歸還當戶。倘出售或拍賣所獲款項不足以償還該等金額，典當行可於人民法院向當戶提起訴訟要求追索差額。

2. 上海市特種行業和公共場所治安管理條例

上海市人民代表大會常務委員會於一九九七年十二月十一日頒布《上海市特種行業和公共場所治安管理條例》(「特種行業條例」)並於二零零零年十二月十五日及二零零三年六月二十六日進行修訂。特種行業條例由上海市公安局實施及施行並適用於(其中包括)從事於舊貨買賣的企業。特種行業條例旨在透過加強特種行業及公共場所的管理及監督，維護社會秩序，保障公民、法人及其他組織的權益。除經營彼等業務所需其他許可及營業執照外，透過成立典當業務從事舊貨買賣的企業須於上海市公安局申請並獲授上海市特種行業許可證。上海市特種行業許可證持證人必須接受上海市公安局的年度審核。

根據特種行業條例，典當行僱員必須擁有有效個人身份證明及，倘僱員來自國外，應當符合其他相關國家及當地僱傭法律所規定的條件。安保人員、登記員及貴重物品保管員獲典當行僱傭前必須完成法律及公共安全職業培訓，經公安局考核合格並獲得資格證書。業務經營負責人亦必須完成公安局組織的法律及公共安全職業培訓。

特種行業條例還要求從事舊貨買賣的企業：(i)必須執行商品收購、寄售、典當及拍賣驗證及登記制度；(ii)不得收購、寄售、典當或拍賣上海市政府禁止經營的任何商品；(iii)不得超出該企業許可範圍收購商品；及(iv)不得於鐵路沿線、機場、碼頭、軍事禁地或冶煉加工場收購任何廢舊金屬物品。

3. 上海市舊貨業治安管理办法

上海市人民政府於一九八九年九月十七日頒布《上海市舊貨業治安管理办法》(「辦法」)並自一九八九年十二月一日起生效。該辦法旨在加強舊貨業管理，防止違法及犯罪活動並維護社會秩序。辦法將「舊貨業」定義為以收購、寄售、典當或拍賣等方式專業或兼營民用商品(不包括廢品)、廢舊金屬(包括鉑族金屬)、文物及舊工藝品的行業。任何有意從事舊貨業的企業或個體工商戶必須事先獲得有關當地部門的批准並於當地公安局申請營業執照。獲得該營業執照後，經營者須於當地公司部門完成登記並獲得經營許可證或設攤證後方可開始商業運營。倘於舊貨業經營業務人士為遵守上述程序，公安局可沒收相關商品或任何非法所得，且工商部門可對企業處以最多人民幣30,000元的罰款或對個人處以最多人民幣1,000元的罰款。

D. 中國的擔保業及委託貸款業

1. 指引

商務部外貿司於二零零九年二月二十五日頒布《外商投資擔保業審批指引》(「指引」)。根據該指引，擁有良好資信及相關行業經驗以及前一年資產淨額超過人民幣50,000,000元的外商投資者可以與中國夥伴合資，或倘外商投資者於去年的資產淨額超過50,000,000美元，以成立外商獨資企業的方式於中國設立有限公司從事提供擔保服務。該外商投資擔保公司註冊資本不得低於10,000,000美元，全部以現金形式繳納。

擔保公司業務範圍包括(其中包括)提供與擔保相關的投資及諮詢服務。倘擔保公司擬於其他城市或省份成立分支辦事處，必須經擔保公司原批准部門批准。融資性擔保公司的監督當局為省、自治區或縣級政府指定的監督部門。

2. 貸款通則

中國人民銀行於一九九六年六月二十八日頒布《貸款通則》(「通則」)並自一九九六年八月一日起生效。通則將「貸款人」定義為於中國成立的從事提供計息貸款的中資金融機構。通則中定義及規定的貸款類型之一乃委託貸款。委託貸款指貸款資金乃由政府部門、企業或自然人(「資金提供者」)提供並委託與金融機構,即貸款人。由資金提供者就指定用途向貸款接受人提供指定金額的委託貸款,還款期及利率由資金提供者釐定。「確定的貸款對象」指由貸款人確定的接受委託貸款的人士一方(「貸款接受方」)。通則並無包含任何向屬於資金提供者的關連人士的確定的貸款對象提供委託貸款的限制或禁令。貸款人負責監督貸款的使用並收回貸款,其不承擔貸款接受方違約的任何風險。根據通則及中國最高人民法院的相關司法解釋,於委託貸款安排中,貸款人及資金提供者的關係為委託方與受託方;貸款人及貸款接受方之間的關係為放債人及借款人。資金提供者及貸款接受方之間並無債權人與債務人關係。通則規定貸款人必須經中國人民銀行批准並已獲授金融機構法人許可證或金融機構營業許可證;並須於工商行政管理部門註冊。通則進一步規定,未獲授權及未登記為貸款人的企業在參與公司間貸款交易或透過未授權方式提供貸款中不得違反中國法律。當貸款人未獲授權及未登記為貸款人時,公司間貸款是由一間公司直接提供給另一間公司的貸款。通則規定,中國人民銀行將對公司間貸款的貸款人實施制裁,並按由提供貸款所賺取的收益的500%實施罰金。

3. 融資性擔保公司管理暫行辦法

根據中國銀行業監督管理委員會、中華人民共和國國家發展和改革委員會、商務部及中國七家其他部門於二零一零年三月八日頒布的《融資性擔保公司管理暫行辦法》第8條,融資性擔保公司或分支機構須獲得有關省級監管部門的批准或頒發融資性擔保服務執照後方可成立。於最後可行日期,江蘇省並未就頒發融資性擔保許可證制定實施細則。根據暫行辦法第26條,融資性擔保公司就提供擔保服務所收取的費用金額應經參考該交易所涉及風險水平後並透過金融擔保提供者與被擔保人協商釐定。貸款擔保業中沒有對外資的限制。貸款擔保公司可能提供的擔保大小的監管起點是該公司淨資產的十倍。

4. 外商投資租賃業管理辦法

根據商務部頒發並於二零零五年三月五日生效的外商投資租賃業管理辦法，外商投資租賃企業或外商投資財務租賃企業的海外投資者的最低註冊資本不得低於5,000,000美元。外商投資財務融資企業的最低註冊資本不得低於10,000,000美元並必須僱用專業員工及擁有相關資格及最低三年相關職業經驗的高級管理人員。倘該企業有限責任公司，該公司的營運期限一般不超過三十年。就成立外商投資財務租賃企業而言，須首先向有關省級商務部門遞交申請且獲得其受理並送交商務部。商務部隨後頒發外商投資企業批准證書。

E. 房地產及動產法律

1. 房地產管理法

全國人民代表大會常委會於一九九四年七月五日頒布《中華人民共和國城市房地產管理法》(「**房地產管理法**」) 並自一九九五年一月一日起生效。房地產管理法旨在加強城市房地產的管理，維護房地產市場，保障房地產持有人的合法權益及促進房地產行業的持續發展。房地產管理法將「房地產交易」定義為包括房地產銷售或抵押及土地上建設的樓宇及建筑的租賃。房地產出售或抵押時，樓宇的法定所有權及該等樓宇所處有關土地的土地使用權亦被出售或抵押。因此，房地產管理法規定依法獲得樓宇所有權的持有人可抵押該樓宇所處土地的土地使用權。辦理房地產抵押須土地使用權證書及房屋所有權證書，且當戶及抵押權人必須訂立書面質押合同。所有房地產抵押必須於縣級或以上級別政府指定的有關部門登記。倘樓宇及土地使用權根據抵押合同沒收，必須根據房地產管理法完成所有權轉讓登記。

2. 上海市房屋租賃條例

上海市人民代表大會常委會於一九九九年十二月二十七日頒布《上海市房屋租賃條例》(「**上海條例**」) 並自二零零零年七月一日起生效。上海條例以房地產管理法及其他相關法律及法規為基準，旨在規範上海物業租賃流程，保障出租人及承租人的合法權益，及維護物業租賃市場秩序。根據上海條例，物業租賃協議必須包括下列資料：租賃各方的姓名及地址；租賃物業項下地址、總面積、架構、設施及設備；樓宇的用

途；樓宇竣工時間；租期；租金數額、支付方式及支付時間；租賃樓宇使用及維護責任；租期屆滿時的樓宇狀況；違約責任；糾紛解決方式；及各方釐定的其他事宜。租賃協議及租賃協議的任何修訂協議必須於當地地區或縣級房地產登記部門登記。倘協議未經合法登記，不得對抗第三方權益。

除非上海政府相關法規另行規定外，倘產生租賃的樓宇的土地的土地使用權乃轉讓至持有人，則承租人必須轉讓代表使用土地所產生的權益及收益的租金部分。

房屋轉租，是指承租人在租賃期間將其承租的部分或者全部房屋再出租的行為。上海條例將「轉租」定義為承租人於出租人與其的租期間將其承租的部分或全部物業出租予第三方。倘租賃合同規定承租人可轉租物業，則承租人可轉租物業。倘租賃合同未包括該規定，有意轉租物業的承租人必須獲得出租人的書面同意。倘未獲得該同意而承租人轉租物業，出租人有權終止與承租人的租賃合同。物業轉租中任何協議的租期不得超出租賃協議的租期。除非出租人及承租人另行同意外，於轉租期間內，承租人必須繼續履行其於租賃項下的責任。倘承租人有意於租期內根據租賃協議將彼等權利及責任轉讓予第三方，必須獲得出租人的書面同意，第三方承讓人必須與出租人訂立協議證明承租人身份的變動，及第三方必須根據租賃合同履行其承租人的責任。

F. 刑事及民事訴訟法

根據《中華人民共和國刑事訴訟法》、《中華人民共和國民事訴訟法》、最高人民法院、最高人民檢察院及公安部於一九八五年頒布的《關於及時查處在經濟糾紛案件中發現的經濟犯罪的通知》以及最高人民法院於一九九八年頒布的《「中華人民共和國刑事訴訟法」若干問題的解釋》，倘人民法院受理的案件中同時涉及刑事及民事責任，人民法院應優先處理及審判刑事責任部分。根據該原則，倘任何級別人民法院發現經濟犯罪的證據，人民法院應將所有有關材料及資料提供予就該案件擁有司法權的有關公安局或檢察機關，而有關公安局或檢察機關可進行調查。雖本原則乃由上述法律及通知制訂，並無具備決定力的法律、規定及法規就使用或實施該原則制訂適當程序。

G. 勞動法

1. 中華人民共和國勞動合同法

全國人民代表大會常委會於二零零七年六月二十九日頒布《中華人民共和國勞動合同法》並自二零零八年一月一日起生效。勞動合同法旨在管理僱員／僱主的權利及義務，包括有關訂立、履行及終止勞動合同事項。根據勞動合同法，(i)倘僱主與為其工作超過一個月的僱員於一年未訂立勞動合同，應向該僱員支付兩倍的工資。倘超過一年，雙方被視作已訂立「無限期」勞動合同；(ii)滿足若干要求，包括已為同一僱主工作十年或以上，可要求僱主訂立無限期勞動合同；(iii)僱員必須遵守有關保密及不競爭的法規；(iv)增加了僱主必須依法賠償僱員的情況；(v)提高了僱主因僱員違反經同意的服務條款可索償的金額上限。上限不可超過提供僱員培訓的成本；(vi)倘僱主未根據法律為僱員繳納社保供款，僱員可終止彼等的僱員合同；(vii)僱主以擔保或其他方式向僱員收取財物的，可被處以最高每名僱員人民幣2000元的罰款；及(viii)僱主蓄意拖欠僱員薪水，除應支付全額薪水外，應按拖欠金額的50%至100%支付僱員賠償金。

2. 就業促進法

全國人民代表大會常委會於二零零七年八月三十日頒布《中華人民共和國就業促進法》(「**就業促進法**」)並自二零零八年一月一日起生效。就業促進法包含有關政策支持、公平就業、就業服務及管理、及職業教育及培訓等就業問題的法例。確切地說，就業促進法(1)明確指出不得實施就業歧視及，倘實施該等作法，僱員有權向人民法院提起訴訟；(2)規定縣級或鄉以上級別人民政府建立的公共就業服務機構應向僱員提供免費服務，包括就業政策及法律及法規諮詢、職業培訓及安置，以及市場工資指導價位；(3)完善就業及失業登記系統，規定僱主必須於公共就業服務機構為僱員完成就業登記；而個體戶或從事非固定工作的僱員應於社區公共就業服務機構辦理就業登記，並將有權於登記後申請適用的支持政策。

H. 外匯及股息分派法規

1. 外匯管理條例

國務院於一九九六年一月頒布及自一九九六年四月生效並於一九九七年一月及二零零八年八月五日修訂的《外匯管理條例》為規管中國外匯的主要法規。根據該等法規，人民幣可自由兌換支付經常賬戶項目，包括貿易及服務相關的外匯交易及股息支付，但不包括資本賬戶開支，包括直接投資、貸款或於中國境外的證券投資。人民幣僅於事先獲得國家外匯管理局批准後方可兌換支付資本賬戶開支。根據外匯管理條例，於中國的外商投資企業可未經國家外匯管理局批准購買外匯用於貿易及服務相關外匯交易，惟須提供商業文件證明該等交易。彼等亦可保留外匯（須於國家外匯管理局批准的限度內）以償還外匯負債或支付股息。然而，就實施該法律擁有重大自由裁量權的有關中國政府部門未來可能限制或禁止外商投資企業購買或保留外匯。此外，涉及直接投資、貸款及於中國境外投資證券的外匯交易受國家外匯管理局的規限並須獲其批准。

2. 國家外匯管理局登記

根據於二零零五年十月二十一日發佈的《國家外匯管理局關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「**國家外匯管理局第75號通知**」），(i)境內居民為境外股本權益融資（包括可換股債券融資）而設立或控制私人擁有的境外特殊目的公司（「**境外特殊目的公司**」）前，應於當地國家外匯管理局分局進行登記；(ii)倘境內居民將其擁有的境內企業的資產或股本權益注入一間境外特殊目的公司，或於向一間境外特殊目的公司注入資產或股本權益後從事境外融資，該等境內居民應就其持有的於境外特殊目的公司的權益及其變動於當地國家外匯管理局分局進行登記；及(iii)倘境外特殊目的公司發生股本變動或兼並及收購等境外重大事宜，境內居民須於該等事宜發生起三十日內於當地國家外匯管理局分局就該等變動進行登記。於二零零七年五月，國家外匯管理局就國家外匯管理局登記程序向其當地分局發布指引以根據國家外匯管理局第75號通知加強登記監管並規定境外特殊目的公司的境外附屬公司須協調並監管有關境內居民完成登記。登記國家外匯管理局第75號通知，未能遵守上述登記程序可能導致境內附屬公司的境外匯兌活動及其向境外特殊目的公司派發股息的能力受限，並依法受到處罰。

於二零一零年四月十二日，本公司控股股東、一名常住中國的加拿大公民石先生已根據國家外匯管理局第75號通知完成登記手續。經中國法律顧問確認，其他股東、Jiefang Media及任先生勿須根據國家外匯管理局第75號通知按中國法律完成登記手續，此乃因為(i)Jiefang Media並非由中國居民成立的私營企業，而是一間經受上海市國資委委託的上海市委宣傳部國資辦公室核准並由一間境內國有企業成立的國有獨資企業；(ii)根據《中華人民共和國公司法》，Jiefang Media既非本公司之控股股東，亦非從事以企業資產或其位於中國境內的權益進行股本權益融資，因此就外匯管理局第75號通知而言不符合「特殊目的公司」的定義；及(iii)任先生並非中國居民。

3. 股息派發法規

規管由中國外商獨資企業支付的股息派發的主要法律及法規包括(i)公司法；(ii)外資企業法；及(iii)外資企業法實施細則。根據上述法律及法規，內資公司及中國外商獨資企業僅可自按中國會計準則及法規釐定的累計除稅後溢利(倘有)支付股息。此外，該等企業須撥出至少彼等每年除稅後溢利的10%作為資本公積金。直至當累計資本公積金達到並保持超過企業註冊資本金額的50%時，該等儲備可作為現金股息派發。根據相關中國法律，除累計除稅後溢利外並無資金淨值可作股息形式分派。

I. 有關海外上市的法規

於二零零六年八月八日，商務部、國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商行政管理局、中國證監會及國家外匯管理局共同頒布「併購規定」，於二零零六年九月八日生效。該法規規定，成立作上市用途，且由中國公司或個人直接或間接控制的海外特殊目的公司，於海外證券交易所上市及買賣該特殊目的公司的證券之前，須取得中國證監會批准。

於二零零九年六月二十二日，商務部頒布《關於修改「關於外國投資者併購境內企業的規定」的決定》，修訂外國投資者併購國內企業的反壟斷條文。

經中國法律顧問確認，併購規定乃與海外投資者收購中國境內(非外商投資)企業資產或股本權益有關。自於二零零六年九月實施併購規定起，可發現併購規定不適用於境外投資者利用一間於中國註冊成立的外商獨資企業(倘該外商獨資企業於二零零六年九月之前成立)收購境內企業資產或權益的情況。故併購規定與本集團重組及上市無關，原因如下：(i)重組不涉及收購上海銀通的資產或權益；(ii)峻嶺顧問乃一間於

法規概覽

一九九八年(併購規定生效日期之前)成立的外商投資企業，故峻嶺顧問進行的境內任何收購或其他投資及經營活動不受併購規定規管，包括商務部的報告及審批要求；及(iii)於二零零零年九月二十二日成立於中國的新華發行及由新華發行於二零零六年八月八日為海外業務發展而成立的外資企業均於併購規定生效日期之前成立。同樣，由於峻嶺顧問乃一間於併購規定生效日期之前成立的外商投資企業，故其海外股東的海外上市無需按照併購規定或其他中國法律獲得中國證監會的批准，不論峻嶺顧問於中國的業務是否包括持有其他權益、任何財產合併或收購，或架構合約的訂立及履行。

另外，就本公司海外上市的其中一位股東屬中國國有企業一事而言，根據《國務院關於進一步加強在境外發行股票和上市管理的通知》，在該中國國有企業是本公司控股股東的情況下，才需要取得國資委之批文。根據《中華人民共和國公司法》第217條，由於新華發行及Jiefang Media均非本公司的控股股東，即彼等均未持有本公司多於50%的股份或大多數股份，並均未能透過其他方式對本公司行使實際控制，故無需就本公司擬上市事項取得國資委批文。

關於任先生所持有的本公司7.5%股本權益，由於任先生乃香港居民，並非本公司的控股股東或實際控制者，故任先生所持有的本公司7.5%股本權益無需經中國證監會批准。

香港

如本招股章程「業務」一章中「本公司業務策略」一節所述，本公司計劃開始於香港進行放債業務並已於二零一零年一月二十一日獲得放債人牌照。於本公司在香港開始進行該業務時，本公司將被視作為放債人並將須遵守放債人條例(香港法律第163章)項下規管從事放債人業務的條例。

放債人條例包括監管香港放債人行為及放債交易的條例。放債人乃指從事提供貸款業務(不論其是否亦經營其他業務)或宣稱或以任何方式顯示自己乃經營該業務的人士。通常來說，除若干個別情況外，任何經營放債人業務的人士必須根據該條例向牌照法庭申請並持有牌照。牌照有效期為十二個月。警務處處長可能有關授予或更新該牌照的申請提出反對，其有權就該申請或更新進行調查，包括申請人所提供的簿冊及賬目。持照放債人登記冊目前存放於公司登記處以供查閱。

法規概覽

放債人條例亦就對付過高貸款利率提供保障及救濟。任何人士以超過60%的年息放債或要約放債即構成犯罪。其亦就放債人為向法院申請強制執行放債協議或擔保所需提供的強制性文件及程序要求作出規定。

監管合規情況

中國法律顧問確認，上海銀通、峻嶺顧問及寶康擔保乃合法成立並有效存在的公司。我們已於相關公司註冊登記處完成登記，自商務部取得批文及所有必需執照，並通過公安部門所有年檢，於各方面均符合與我們業務運營有關的相關法律。此外，中國法律顧問認為，我們已實施必需措施確保我們持續經營合法及符合所有相關規管規則及規定。

具體而言，就上海銀通，我們採取了以下措施提高我們的企業管治體系、加強我們內部規則／政策及與監管機構保持公開有效的溝通：

- (i) 我們繼續改進我們企業管治體系及健全促使股東承擔監事角色的制度，確保政策的系統性實施不僅旨在降低營運風險還確保我們持續遵守規管規定。該等政策包括(a)所有重要企業行動（包括但不限於金額超過人民幣4,000,000元的貸款）必須經過董事貸款檢查委員會審閱及批准；及(b)所有例行企業活動（包括金額低於人民幣4,000,000元的貸款）在提交本公司貸款審批委員會作進一步審批及終審前必須經過相關運營經理初步審閱及評估；
- (ii) 我們的董事認為，在一段時期內，中國的典當行業在相對清晰的政策指引下維持著迅速的發展。為確保我們的經營符合相關法律，我們已與監管機構上海市商務委員會維持著公開及有效的溝通，尤其是與本集團上市有關的業務經營事宜，上海銀通就架構合約等事項積極與上海市商務委員會討論並向其進行諮詢。上海市商務委員會的主管部門已確認上海銀通符合相關法律並表明其對我們持續發展及實施架構合約的支持。

本集團歷史及發展

我們的企業發展

本集團由石先生於二零零三年六月創立，其透過其全資及實益擁有公司錦瀚投資成立上海銀通，於中國上海提供有抵押融資解決方案。於上海銀通成立時，錦瀚投資由石先生持有81.25%，由計先生持有18.75%（為石先生代持）。於二零零八年十月，應石先生要求，錦瀚投資該18.75%的股本權益由計先生（作為石先生的受託人）轉讓予賈軍先生（作為石先生的受託人）。於最後可行日期，錦瀚投資由石先生持有81.25%，由賈軍先生持有18.75%（為石先生代持）。賈軍先生自二零零四年一月起一直擔任錦瀚投資的副總經理及自二零零九年二月起一直擔任上海銀通的監事會主席。石先生確認，由於當時中國法律規定有限責任公司須至少擁有兩名股東，因此錦瀚投資該18.75%之股本權益先由計先生持有，後由賈軍先生持有（為石先生代持）。石先生於二零零四年五月成為加拿大公民。中國法律顧問確認，以上信託安排並無違反中國法律，且對各方而言皆合法、有效及可強制實施。

本集團成員公司的企業歷史載列如下：

上海銀通

上海銀通於二零零三年六月成立，初始註冊資本為人民幣30,000,000元，其中50%由錦瀚投資提供及50%由奧華投資提供。自其成立起，上海銀通專注於在中國上海向中小企業及個人提供有抵押融資。

自其成立起，上海銀通的股本權益發生了下列變動：

- (a) 根據日期為二零零三年十一月十日的三份股本權益轉讓協議，奧華投資將其於上海銀通的30%、10%及10%股本權益分別以代價人民幣9,000,000元、人民幣3,000,000元及人民幣3,000,000元轉讓予上海茂盛、錦瀚投資及恒珠企業。因此，錦瀚投資、上海茂盛及恒珠企業分別擁有上海銀通60%、30%及10%的權益。就董事作出一切合理查詢後所知，該等轉讓的原因乃奧華投資決定減持其於有抵押融資業務的投資。
- (b) 根據日期為二零零四年六月二十八日的一份股本權益轉讓協議，恒珠企業將其於上海銀通的10%股本權益以代價人民幣3,000,000元轉讓予蔣勇先生。因此，錦瀚投資、上海茂盛及蔣勇先生分別擁有上海銀通60%、30%及10%的權益。就董事作出一切合理查詢後所知，該轉讓乃因擁有恒珠企業90%股本權益的蔣勇先生決定以個人身份擁有於上海銀通的股本權益。

- (c) 根據於二零零五年四月十二日上海銀通的股東大會上通過的決議案，上海銀通當時的股東批准丁先生於上海銀通的投資人民幣10,000,000元，佔上海銀通經擴大股本權益的25%，並增加其註冊資本至人民幣40,000,000元。根據日期為二零零五年四月十五日的股本權益轉讓協議，蔣勇先生以代價人民幣3,000,000元將於上海銀通10%的股本權益轉讓予恒珠企業。根據日期為二零零五年四月十八日的股本權益轉讓協議，上海茂盛以代價人民幣9,000,000元將於上海銀通30%的股本權益轉讓予錦瀚投資。因此，錦瀚投資、丁先生及恒珠企業分別擁有上海銀通67.5%、25%及7.5%的權益，而上海銀通的註冊股本增加至人民幣4,000,000元。就董事所知，該等變動的原因為(i)上海茂盛決定減持其於上海銀通的投資轉以集中經營其他業務；(ii)丁先生對有抵押融資行業持樂觀態度決定投資於上海銀通；(iii)蔣勇先生決定透過一間企業法人擁有其於上海銀通的股本權益；及(iv)錦瀚投資決定增加其於上海銀通的投資。
- (d) 根據(i)兩份日期均為二零零七年三月二十七日的股本權益轉讓協議，恒珠企業分別以代價人民幣2,000,000元及人民幣1,000,000元將於上海銀通5%及2.5%的股本權益分別轉讓予林志群先生及潤迅概念；(ii)一份日期為二零零七年三月二十七日的股本權益轉讓協議，錦瀚投資分別以代價人民幣3,000,000元及人民幣1,500,000元將於上海銀通7.5%及3.75%的股本權益分別轉讓予林志群先生及徐海欣先生；及(iii)一份日期為二零零七年三月二十七日的股本權益轉讓協議，丁先生以代價人民幣5,000,000元將於上海銀通12.5%的股本權益轉讓予林志群先生。因此，錦瀚投資、林志群先生、丁先生、徐海欣先生及潤迅概念分別擁有上海銀通56.25%、25%、12.5%、3.75%及2.5%的權益。就董事所知，該等轉讓的原因為(i)林志群先生、徐海欣先生及潤迅概念對有抵押融資行業持樂觀態度並決定投資於上海銀通；及(ii)蔣勇先生及錦瀚投資決定減持其於上海銀通的股本權益。
- (e) 根據一份日期為二零零八年十一月九日的股本權益轉讓協議，潤迅概念以代價人民幣1,000,000元將於上海銀通2.5%的股本權益轉讓予丁先生。於二零零八年十一月十二日，丁先生以代價人民幣6,000,000元將於上海銀通15%的股本權益轉讓予石先生，另根據日期為二零零八年十一月十二日的信託協議，該15%於上海銀通的股本權益乃由丁先生為石先生代持。因此，錦瀚投資、林志群先生、石先生、及徐海欣先生分別擁有上海銀通56.25%、25%、15%及3.75%的權益。就董事所知，

該等轉讓的原因為(i)石先生對上海銀通增長前景持樂觀態度並決定加大其於上海銀通的投入；及(ii)潤迅概念和丁先生決定減持於上海銀通的股本權益。導致出現信託安排的情況是，在重要時刻石先生成為加拿大公民，故此不可成為內資企業上海銀通股本權益的註冊持有人，而丁先生在該信託於二零零八年十一月成立時為中國公民。如上海市商務委員會於日期為二零一零年六月三十日的確認書中所述，石先生透過與丁先生的信託安排持有的上海銀通的實益權益合法且有效，原因是石先生於上海銀通進行的資本投資所使用的資金源於中國。根據有關中國法律及法規，上海銀通作為內資企業的地位及身份與成立該企業的資金來源有關。上海銀通作為內資企業的合法性及存在不受信託安排的影響。如中國法律顧問確認，信託協議符合相關中國法律，並且合法、有效及可予強制執行。

- (f) 根據一份日期為二零零九年一月十六日的股本權益轉讓協議，錦瀚投資、林志群先生及徐海欣先生分別以代價人民幣6,500,000元、人民幣10,000,000元及人民幣1,500,000元將於上海銀通16.25%、25%及3.75%的股本權益轉讓予新融資產。因此，錦瀚投資、新融資產及石先生分別擁有上海銀通40%、45%及15%的權益。就董事所知，該等轉讓的原因乃為(i)錦瀚投資認為通過引入新融資產為股東，上海銀通可利用國有企業新融資產擴大業務；及(ii)林志群先生及徐海欣先生決定減持於上海銀通的股本權益。
- (g) 根據一份日期為二零零九年十月二十二日的股本權益轉讓協議，丁先生作為石先生的受託人以代價人民幣6,000,000元將於上海銀通15%的股本權益轉讓予錦瀚投資。因此，錦瀚投資及新融資產分別擁有上海銀通55%及45%的權益。就董事所知，該等轉讓乃因石先生決定重組其於上海銀通的股本權益。

上述所有轉讓已獲有關政府部門批准。就董事所知，上述轉讓的代價乃以各自股本權益的投資成本釐定並以現金支付。

就董事所知，恒珠企業、林志群先生、徐海欣先生、奧華投資、上海茂盛及蔣勇先生與董事或控股股東或彼等各自任何關連人士並無直接或間接關係。於最後可行日期，潤迅概念由潤迅通信國際有限公司(其股份於主板上市(股份代號：989)且丁先生擁有其55.13%的已發行股本)全資實益擁有。

Lucky Target及峻嶺顧問

Lucky Target於一九九三年三月二日在香港註冊成立為一間投資控股公司，註冊資本為10,000港元，拆分為10,000股每股面值1.00港元的股份。於二零零六年十二月一日，丁先生及Lucky Target當時的股東Lucky Target Property Development Limited以總代價100港元將全部Lucky Target的股本權益轉讓予石先生。

峻嶺顧問由Lucky Target於一九九八年五月五日成立，初始註冊資本為500,000美元。自其成立至二零零三年六月，峻嶺顧問主要於中國從事房地產代理及諮詢業務。自上海銀通於二零零三年六月成立起，峻嶺顧問終止從事房地產及諮詢業務，並轉而從事融資諮詢服務及將客戶轉介給上海銀通，因為彼認為利用當時的客戶網絡，該業務會有較大增長潛力。峻嶺顧問於最後可行日期的註冊資本為900,000美元。

作為企業重組的一部分，本集團於二零一零年二月二十五日自石先生收購Lucky Target的全部股本權益。自此，Lucky Target及峻嶺顧問已成為本公司的間接全資附屬公司。

匯高投資、Wyndsfield Resources及寶康擔保

匯高投資於二零零八年九月二日於香港註冊成立為一間投資控股公司，法定資本為10,000港元，拆分為10,000股每股面值1.00港元的股份，並於二零零八年九月二十二日向石先生發行其中一股股份。匯高投資於二零一零年一月二十一日於香港取得放債人牌照。

Wyndsfield Resources於二零零四年七月三十日於香港註冊成立為一間投資控股公司，法定資本為10,000港元，拆分為10,000股每股面值1.00港元的股份。於二零零九年十月十六日，匯高投資以總代價100港元自丁先生及丁先生的全資實益擁有公司Wyndsfield Holdings Limited收購Wyndsfield Resources的全部已發行股本。

作為企業重組的一部分，本集團於二零一零年二月二十五日收購匯高投資的全部股本權益。自此，匯高投資及Wyndsfield Resources已成為本公司的間接全資附屬公司。

寶康擔保於二零一零年五月十二日由Wyndsfield Resources成立，初始註冊資本為人民幣100,000,000元。寶康擔保乃為擴大本集團貸款擔保服務的業務而成立。

本公司、永階、*Easy Value*及*Measure up*

為籌備上市，本公司於二零一零年一月四日於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限責任公司。本集團進行了企業重組，主要包括以下步驟：

- (a) 永階、*Easy Value*及*Measure Up*註冊成為投資控股公司。
- (b) 本集團收購匯高投資及Luck Target。
- (c) 向Jiefang Media發行及配發股份。
- (d) 就上海銀通的業務及經營峻嶺顧問、上海銀通、錦瀚投資及新融資產訂立架構合約。
- (e) 向Integrated Asset發行及配發股份。

企業重組及架構合約詳情分別載於本招股章程附錄六「法定及一般資料—有關本集團的其他資料—集團重組」一節及本節內「架構合約」一段。

策略投資者

認購協議

於二零一零年二月二十五日，本公司與Integrated Asset訂立認購協議（「認購協議」）。認購協議已於二零一零年二月二十五日完成，據此，本公司發行及配發而Integrated Asset認購20股新股份（「認購股份」），另本公司獲得總認購價格32,000,000港元（「認購價格」）。

Integrated Asset的資料

Integrated Asset乃於一九九六年二月十五日於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司。任先生乃Integrated Asset的唯一董事及實益擁有人。

任先生，48歲，乃專業投資者並於數家股份於聯交所上市的公司擁有重大投資，包括但不限於持有北亞資源控股有限公司（股份代號：61）約20.30%的股權及江山控股有限公司（股份代號：295）約7.88%的股權。此外，任先生乃Marvel Bonus Holdings Limited的50%權益的實益擁有人，而該公司分別持有潤迅通信國際有限公司（股份代號：989）約55.13%的股權及Rojam Entertainment Holdings Limited（股份代號：8075）約24.39%的股權。任先生並非任何其擁有重大投資的上市公司的董事。

任先生乃由丁先生轉介給本公司，而丁先生持有Marvel Bonus Holdings Limited的50%股權。除此處披露者外，任先生乃一名獨立第三方並與董事及其他現有股東概無關係。

認購股份

認購股份佔本公司透過發行認購股份的當時經擴大已發行股本的10%，並將佔本公司於緊隨配售及資本化發行後經擴大股本（不計入根據行使超額配股權或根據首次公開發售前購股權計劃或首次公開發售後購股權計劃已授出的購股權而可能配發及發行的任何股份）約7.5%。認購股份將就各方面與其他已發行股份享有同等權益並將算作部分公眾持股量。

概無根據認購協議授予Integrated Asset有別於現有股東權利的特別權利。

認購價格

認購價格乃由本公司與Integrated Asset經公平磋商後協定。認購價格釐定基準包括本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度淨溢利的市盈率及本集團業務的估計增長。

根據Integrated Asset於緊隨上市後將擁有的120,000,000股股份計算，認購價格約為每股股份0.27港元，較0.68港元（本招股章程所列配售價格範圍的低價）折讓約60.29%及較0.78港元（本招股章程所列配售價格範圍的高價）折讓約65.38%。

預期好處

任先生乃經驗豐富的專業投資者。除於上市公司證券投資的業務外，其已透過其聯繫人士於香港註冊成立並持牌於香港經營放債人業務的Integrated Capital (Asia) Limited於香港經營放債業務。

儘管就於中國提供融資業務擁有豐富經驗，本集團於香港市場仍屬於新丁，且在香港缺乏客戶網絡及經驗。過去，本集團放棄於香港及境外擁有資產的跨境客戶及要求於中國及香港融資的商機。本集團認為，鑒於中國及香港經濟相互依存的關係以及整體市況近期從金融危機的復蘇，對跨境融資服務的需求將擴大。由於預估本公司將獲得上市地位，利用本公司的上市地位擴大我們於香港的業務範圍及拓展跨境融資服務符合本集團的利益。

鑒於任先生於香港的業務經驗及網絡，本集團考慮吸納任先生成為股東將不僅可提昇本公司的股東層次，並亦將帶來新合約及潛在商機。其將透過運用任先生的業務經驗及網絡幫助本集團取得長期增長。我們相信任先生將因業務協同效應而為我們的未來成功作出貢獻。與任先生的合作對於我們的業務及未來發展而言將為一大美事。於最後可行日期，本集團與Integrated Asset及任先生未有任何未來合作及發展計劃。

經上述考慮後，董事認為給予Integrated Asset配售價格折讓乃公平合理。

策略投資者的禁售安排

Integrated Asset已向本公司承諾，在未經本公司書面同意前，彼等不會於上市日期後六個月期間任何時間，直接或間接出售或訂約出售由Integrated Asset根據認購協議收購的任何股份，或根據任何供股、資本化發行或其他形式的資本重組而產生的其他股份或證券（「有關股份」）或任何持有有關股份的公司或實體的任何權益。

架構合約

背景

上海銀通目前從事的典當貸款業務受包括《典當管理辦法》的規限。根據《典當管理辦法》第11條及第15條，申請成立新典當行必須向地方商務部門遞交申請並隨後通過省級商務部門及最後經商務部的審核及批准，然後商務部方可頒發必要的典當經營許可證。同樣地，《典當管理辦法》第18條規定，向第三方轉讓（或累計轉讓）典當行超過50%股本權益取獲省級商務部門批准，並隨後通過商務部的審核及批准。根據《典當管理辦法》第71條，規管外商投資公司於中國典當業務投資的法例及法規應由商務部及其他相關機關另行頒布。於最後可行日期，商務部或上海市商務委員會（就董事所知並經中國法律顧問確認，乃督導監管上海市典當業的有關省級機關）概無宣佈相關法例及法規。根據中華人民共和國行政許可法，行政許可制度僅可於已有現成法律建立有關程序、界限、條件及行政權力範圍時建立並實施。因批准外商投資公司於中國投資典當貸款業屬於行政行為，故倘並無現成法律規管外商投資公司於典當業的投資，不得授予許可或頒發執照。

經向上海市商務委員會進行口頭諮詢並經中國法律顧問建議及確認，我們了解中國政府機構目前概不向外商投資公司頒發典當經營許可證。上海市商務委員會服務業發展處日期為二零一零年三月八日的函件（「函件」）確認，根據《典當管理辦法》及有關政策，彼等目前概不會接納外商投資公司於上海市投資典當貸款業務的任何申請。

上海市商務委員會共由19個部門組成，包括上海市商務委員會服務業發展處。上海市商務委員會服務業發展處直接負責通過驗查、監督、管理和指導上海典當業來實施《典當管理辦法》，且據經中國法律顧問確認，上海市商務委員會的執行部門負責驗查及批核上海從事典當業務營運。此外，該會也負責將其有關驗查及相關申請文件的意見上報商務部，商務部向上海的典當行頒發典當經營許可證。

如中國法律顧問確認，函件由上海市商務委員會服務業發展處發出並加蓋印章，故函件內聲明應被視為合法有效代表上海市商務委員會有關行業督導的觀點。經上海銀通就架構合約等事項積極與上海市商務委員會討論並向其諮詢，經上海市商務委員會的主管部門確認，上海銀通符合所有相關法律法規，彼亦表明對我們持續經營及實施架構合約的支持。

政府對典當行業的監督

《典當管理辦法》由商務部及公安部頒布。據中國法律顧問表示及經商務部市場體系建設司制度處（商務部轄下部門，其直接負責監管及督導中國典當業）確認，商務部於《典當管理辦法》下的監管及監督角色不包括管理及監督個別典當經營商的日常控制、管理及業務經營。典當業的管理、監督及控制的職權，包括有關行業准入的初步驗查、批准的，由商務部轉授上海市商務委員會等地方和省級商務部門處理。公安部門於《典當管理辦法》的職權僅限於典當業務日常營運與典當交易相關公共安全事宜的行政管理和執法。基於(i)架構合約與上海銀通日常控制、管理及業務運營有關，且上海銀通不涉及外商投資，而商務部不參與管理或監察個別典當服務供應商的日常控制、管理及業務經營；(ii)上海市商務委員會的主管部門經授權控制上海典當行業的市場准入、管理和監督；(iii)上海市商務委員會的主管部門已藉函件確認，目前根據《典當管理辦法》及相關政策，他們不接受外商投資公司在上海申請投資於典當業務；(iv)與商務部市場體系建設司制度處有關官員認詢期間，沒人就架構合約安排及本公司的擬議海外上市提出異議；及(v)公安部門的職權沒有擴大到批准典當行業准入的監督管

理。中國法律顧問已確認架構合約安排未與《典當管理辦法》存在抵觸，並無須商務部的審核、批准或備案，並認為沒有必要就本集團訂立架構合約一事向商務部或公安部取得書面確認，並且上海銀通經營的合法性將不會因本公司海外上市的完成或其他方面而喪失。

鑒於以上所述，《典當管理辦法》僅與典當業國內投資有關，其經上海市商務委員會確認，實際上意味著外資投資企業可能不會獲發典當經營許可證。峻嶺顧問直接或間接收購上海銀通任何股本權益或資產，就《典當管理辦法》而言及基於相關外商投資法律，均構成外資進入典當業，並將致使峻嶺顧問或購買實體無法取得典當經營許可證。如商務部市場體系建設司制度處的官員稱，近期沒有頒布有關外資進入典當業辦法。

因此，架構合約乃為使本集團可管理及經營上海銀通於中國的業務而訂立，據此上海銀通的全部經營活動由峻嶺顧問管理並經營而上海銀通的業務所產生的收益及風險以上海銀通向峻嶺顧問支付管理及營運費方式轉移至峻嶺顧問。此外，因峻嶺顧問乃於頒布併購規定之前成立為一間外商獨資企業，故併購規定不適用於峻嶺顧問收購一間境內企業（包括上海銀通）的權益或資產。因此，倘若宣佈有關典當業外商投資的辦法，峻嶺顧問可根據架構合約收購上海銀通的股本權益及／或資產，無須按併購規定所述徵求商務部或中國證監會批准。峻嶺顧問於一九九八年於上海成立為一間外商獨資企業並自此從事本集團指定的物業諮詢服務、企業管理諮詢服務及業務管理。石先生於二零零三年六月透過其全資實益擁有公司錦瀚投資成立上海銀通時乃中國公民。《中華人民共和國外資企業法》第2條規定，中國公司須以外資設立方可被視為外商獨資企業。再者，併購規定第58條表明「如內資公司自然人股東改變其國籍，公司的企業性質保持不變」。中國法律顧問確認根據有關中國法律，石先生成為加拿大公民的事實不會對上海銀通的法律地位造成影響。故上海銀通仍然為中國內資公司且並非外商投資公司。

架構合約項下的安排

架構合約項下的安排概要如下：

- (i) 錦瀚投資、新融資產及上海銀通已委託峻嶺顧問管理並經營上海銀通的業務，繼而峻嶺顧問有權獲得上海銀通除所有有關成本及開支（包括稅項）後的全部收益作為管理及運營費。董事確認架構合約項下的安排已確保上海銀通業務產生的所有經濟風險及收益將轉由峻嶺顧問享有和承擔，即整體上轉至本集團；

- (ii) 峻嶺顧問擁有收購任何或全部上海銀通股本權益及／或資產之唯一期權，惟該收購須符合相關中國法律及法規；
- (iii) 峻嶺顧問有權透過與錦瀚投資、新融資產及錦瀚投資委派之中國持牌銀行訂立委託貸款安排要求增加上海銀通註冊資本。根據委託貸款安排，峻嶺顧問或其聯屬公司將透過中國持牌銀行，僅為增加上海銀通的註冊資本向錦瀚投資及新融資產提供資金；
- (iv) 錦瀚投資及新融資產已授予峻嶺顧問一份彼等各自於上海銀通全部股本權益的抵押，以確保履行架構合約項下的合約責任；及
- (v) 為確保峻嶺顧問保持對上海銀通的控制，錦瀚投資及新融資產未經峻嶺顧問的書面同意，不可轉讓或出售上海銀通的股本權益。

架構合約的操作

根據架構合約，峻嶺顧問可致使錦瀚投資及／或新融資產向峻嶺顧問出售於上海銀通的全部或部分股本權益。誠如「歷史及重組－架構合約概要」一節所述，該等轉讓的代價將為有關股本權益的股本投資及有關股本權益的賬面值兩者中的較高者。由於新融資產持有的上海銀通的股本權益為國有資產，根據《中華人民共和國企業國有資產法》，任何該等股本權益的轉讓必須以掛牌銷售的形式進行。若股本權益出現競價對手，錦瀚投資可按《中華人民共和國公司法》規定行使其優先購買權，確保股本權益不會售予第三方。根據管理協議，若有第三方競投新融資產持有的上海銀通股本權益，錦瀚投資須盡其所能行使其優先購買權以購入有關權益，此後峻嶺顧問須有獨家選擇權按面值或投資成本（以較高者為準）向錦瀚投資購入該等權益。行使優先購買權時，可能會導致購入價比峻嶺顧問直接向新融資產購入上海銀通股本權益時應付的購入價為高。請亦參閱「風險因素－有關架構合約的風險－若我們決定行使選擇權購入上海銀通的股本權益，我們可能要支付比架構合約所述為高的購入價」一節。另一方面，若有第三方競投者，且於掛牌銷售時出價較錦瀚投資為高（即錦瀚投資不能支付第三方競投者所提出購入上海銀通之股本權益），該第三方競投者可購入上海銀通之股本權益，在此情況下，依照中國法律顧問的建議，架構合約對上海銀通、錦瀚投資、第三方競投者與峻嶺顧問須仍然合法、有效及可予執行，儘管上海銀通的股東出現變動。中國法律顧問指出，由於架構合約的詳情將載入掛牌銷售文件並構成當中一部份，架構合約將對任何第三方競投者有約束力。

本公司的代表及中國法律顧問就我們訂立架構合約、Jiefang Media的境外持股及上市向上海市委宣傳部國資辦公室（「上海市委宣傳部」）進行了諮詢。上海市委宣傳部代表並履行國務院國有資產監督管理委員會的職責，監督及管理於上海從事經營與國有資產相關的文化產業的國有企業。上海市委宣傳部確認，Jiefang Media於本公司或上市所作出之投資概無需上海市委宣傳部審查或獲其批准或向其申報。

架構合約，就整體而言，允許上海銀通的財務業績及其業務的經濟收益流入峻嶺顧問。此外，上海銀通所有董事均將由峻嶺顧問提名。透過其於上海銀通股東的監控和監督，峻嶺顧問可有效管理和運營上海銀通的業務、運營及財務政策以確認適當履行架構合約。在中國法律允許的情況下，架構合約亦使峻嶺顧問可根據中國法律收購上海銀通的股本權益及／或資產。根據架構合約，本公司董事認為，儘管並無上海銀通股本權益的所有權，但本集團有權在實質上控制上海銀通的業務。據此，上海銀通的財務狀況及運營業務已計入本集團的合併財務報表。

除上述者外，架構合約的任何修訂須獲得峻嶺顧問向上海銀通委派的董事的批准。未遵照創業板上市規則或未經事先峻嶺顧問書面批准，不得對架構合約進行修訂。架構合約規定倘中國法律及政府政策發生變動時實施架構合約成為非法，將終止架構合約。

董事認為架構合約使本集團能有機運營，並擁有管理上海銀通業務及財務及運營政策的權力，符合本集團整體的利益。故上海銀通的財務狀況及運營業務計入本集團的財務資料。

獨家保薦人認為，本公司已符合創業板上市規則項下所有適用的上市條件。根據可供公眾索閱的市場信息，中國法律顧問及獨家保薦人並不清楚外國投資者透過與架構合約相同或類似的安排於中國從事典當業務活動是否屬於行業慣例。然而，儘管如此，中國法律顧問認為架構合約乃合法、有效、具約束力及可執行且任何架構合約中概無條款及條件（無論個別或總括而言）或峻嶺顧問及上海銀通的法律架構與中國適用法律、法規或條例存在任何抵觸。

架構合約概覽

架構合約的主要條款概覽如下：

(1) 管理協議

於二零一零年二月二十五日，錦瀚投資、新融資產、上海銀通及峻嶺顧問訂立管理協議，據此峻嶺顧問同意管理及經營上海銀通的有抵押融資業務。根據管理協議，峻嶺顧問負責上海銀通的管理及營運。

根據管理協議，峻嶺顧問將獲得及承擔上海銀通業務所產生的除所有於上海銀通賬目經審核後將支付峻嶺顧問的有關成本及開支(包括稅項)後的所有經濟收益並承擔所有風險。上海銀通董事將舉行年度會議釐定並支付予峻嶺顧問該等收益款項。

所有上海銀通董事將由峻嶺顧問委任。上海銀通董事負責監管上海銀通的業務及營運。除退休、辭任、喪失工作能力或死亡的原因外，僅可於獲峻嶺顧問同意後變更上海銀通董事。

於最後可行日期，(i)上海銀通的董事為石先生、計先生、李爽女士、丁璐先生及顧慶忠先生，上海銀通的監事為賈軍先生、孫振東先生及華正宏先生，上海銀通法人代表為石先生，及上海銀通的總經理為計先生；(ii)峻嶺顧問的董事為石先生、計先生及沈女士，而石先生亦擔任峻嶺顧問的法人代表及總經理職務；(iii)李爽女士自二零零六年六月起擔任新華發行的財務總監及副行政總裁，且自二零零九年二月起任上海銀通董事；(iv)顧慶忠先生自二零零八年三月起擔任新華發行的投資部經理，且自二零零九年二月起任上海銀通董事；(v)華正宏先生自二零零八年九月起擔任新華發行的財務部總經理助理，且自二零零九年二月起任上海銀通董事；(vi)賈軍先生自二零零四年一月起擔任錦瀚投資的副總經理，且自二零零九年二月起任上海銀通監事長；及(vii)上海銀通全體董事、監事及法律代表均由峻嶺顧問提名。

除任命上海銀通所有董事的權力外，管理協議亦提出下列措施，本公司董事將使本集團(i)擁有有效管理及監控上海銀通運營及財務政策(包括上海銀通的借貸)的足夠權力；(ii)維護本集團及股東的整體利益；(iii)確保可完全獲得並管理所有上海銀通的經濟收益及資產；及(iv)有效防止任何可能資產及價值流入錦瀚投資及新融資產：

- (i) 於上市時及上市後，上海銀通之業務範圍限於典當貸款業務；
- (ii) 上海銀通須於簽訂管理協議前及後應峻嶺顧問要求向峻嶺顧問出具所有現有及將來的貸款協議、融資協議、保密文件及所有相關貸款協議、保證協議及其他上海銀通於其中負有連帶責任的法律文件(倘上海銀通已經及將要向第三方提供擔保)；
- (iii) 上海銀通、錦瀚投資及新融資產已經承諾，上海銀通不會向任何第三方墊付任何貸款亦不會產生任何負債，惟有峻嶺顧問的事先書面同意書者除外；
- (iv) 上海銀通董事會須促使峻嶺顧問所推薦的人士獲委任為上海銀通的總經理、財務總監及其他高級管理層成員；
- (v) 上海銀通應嚴格執行峻嶺顧問有關(a)僱傭及解約僱員；(b)日常運營及管理；及(c)財務管理系統的推薦意見；
- (vi) 錦瀚投資及新融資產已不可撤銷的授權峻嶺顧問或峻嶺顧問委任的代名人於上海銀通股東會(包括批准上海銀通分派股息及增加上海銀通的註冊資本)行使全部彼等的表決權；
- (vii) 上海銀通、錦瀚投資及新融資產已承諾須於獲得峻嶺顧問書面批准後，分派花紅、股息或任何其他形式的利益分派方可生效；及

(viii) 峻嶺顧問或其代名人有獨家選擇權(於中國法律允許的情況下)收購(a) 任何或全部上海銀通的資產；及／或(b) 任何或全部上海銀通的股本權益(自錦瀚投資及新融資產)，受監管國有資產管理的法律法規所限的任何或全部上海銀通的資產(因為新融資產所持有上海銀通的股本權益屬國有企業)。根據中華人民共和國企業國有資產法，該等轉讓的代價將為相關股本權益的資本投資及相關股本權益的賬面值兩者中較高者。倘峻嶺顧問行使購買上海銀通的股本權益及／或資產的選擇權，則無需獲取商務部批文，此乃基於根據併購規定及《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》，該等收購被定義為外商投資企業的境內投資，無須經商務部發出批文^(附註)。

附註：

併購規定第55條規定，倘境外投資者有意透過其成立的外商投資企業於中國境內合併或收購境內企業，其將受與外資企業合併拆分的規定以及與外資企業境內投資有關的條款所規管；上述條款未涉及的任何事宜，將由併購規定規管。

根據併購規定第55條，境外投資者透過外商投資企業收購國內企業乃受關於透過外商投資企業進行國內投資的法律法規所規管。由於峻嶺顧問乃成立作外商投資企業，峻嶺顧問收購上海銀通任何股本權益將受《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》規限。根據該規定，必須由為峻嶺顧問成立的原批准部門申報，而無須從商務部獲得許可或向商務部申報。

此外，根據管理協議，錦瀚投資及新融資產應根據峻嶺顧問的要求與峻嶺顧問或峻嶺顧問指定的聯營公司及中國持牌銀行訂立委託貸款安排，金額及條款及條件由峻嶺顧問全權釐定。根據委託貸款安排，峻嶺顧問或聯營公司將透過中國持牌銀行以增加上海銀通註冊資本的唯一目的向錦瀚投資及新融資產提供資金。錦瀚投資及新融資產將以彼等於上海銀通的股本權益向峻嶺顧問或其聯營公司作出償還責任擔保。

管理協議的年期為10年，自二零一零年二月二十五日開始，並可根據峻嶺顧問的要求進行更新。

(2) 質押合同

於二零一零年二月二十五日，錦瀚投資、新融資產、上海銀通及峻嶺顧問訂立質押合同，據此錦瀚投資及新融資產就彼等各自於上海銀通註冊資本的股本權益授予峻嶺顧問一項持續最優先擔保權益(「質押權益」)。質押權益指於上海銀通註冊資本的全部股本權益，而訂立質押合同確保錦瀚投資、新融資產及上海

銀通履行於架構合約項下的合約責任。根據質押合同，倘出現任何下列情況時峻嶺顧問有權在適用法律法規允許的情況下，行使購買質押權益或通過拍賣、變賣或以其他方式處置質押權益的權利：

- (i) 錦瀚投資或新融資產違反任何質押合同項下的責任；
- (ii) 錦瀚投資、新融資產或上海銀通違反架構合約項下的責任；
- (iii) 錦瀚投資、新融資產或上海銀通所做表述或承諾於任何實質方面存在不真實或誤導之處；及
- (iv) 架構合約的任何條款因有關中國法律、法規或政策變動或任何原因而不再具有法律效應。

錦瀚投資、新融資產及上海銀通亦已作出具體承諾，其中包括：

- (i) 於獲得峻嶺顧問事先書面同意前或質押合同允許的情況下不出售或質押任何上海銀通資產；
- (ii) 於獲得峻嶺顧問事先書面同意前不改變其註冊資本架構；
- (iii) 不將溢利分配予上海銀通的權益持有人；
- (iv) 根據管理協議經營業務；及
- (v) 於獲得峻嶺顧問事先書面同意前不清盤或解散上海銀通。

質押合同年期為自二零一零年二月二十五日起直至管理協議終止日期為止。

架構合約的合法性

經採取所有可達致其法律結論的可能行動或步驟後，中國法律顧問認為：

- (i) 根據相關中國法律及法規，峻嶺顧問及上海銀通均正式成立，並有效存續；
- (ii) 每份架構合約均由架構合約各訂約方獲正式授權、簽署及發佈，該等合約屬合法、有效、根據相關中國法律及法規可作為證據及具約束力以及按照架構合約條款及條件可對架構合約各訂約方強制執行；

- (iii) 架構合約乃按公平原則磋商訂立，上海銀通應付峻嶺顧問的費用等於上海銀通的全部盈利減所有有關成本及開支(包括稅項)；
- (iv) 簽署、發佈及履行架構合約未曾觸犯亦不會觸犯或導致違反或不遵守相關中國法律、法規或條例或各自的組織章程細則或峻嶺顧問或上海銀通(或兩者)為訂約方的重大合約；
- (v) 架構合約的任何條款及條件(無論個別或總括而言)或峻嶺顧問及上海銀通的法律架構與中國適用相關法律、法規或條例概無存在任何抵觸，及中國當局概無任何法律依據表明架構合約違法且並無中國當局釐定架構合約為違反適用法律及法規的可能^(附註)；
- (vi) 除於當地稅務機關的必要備案(已獲妥善備案)外，架構合約無須中國政府機關的任何審批或備案；及
- (vii) 除此處披露者外，本集團已誠信遵守所有相關中國法律及法規，而本集團於中國的經營於實施架構合約前後均屬合法有效。

請亦參見本招股章程「業務－法律訴訟程序及合規」一節，以了解本集團合規歷史詳情。

附註：

該觀點乃基於：(i)峻嶺顧問及上海銀通均合法成立，並有效存續公司，擁有企業權力根據《中華人民共和國公司法》法協商、訂立及履行架構合約；(ii)架構合約根據中國合同法訂立的合法有效文件；(iii)架構合約各條款及條件均代表各方根據中國合同法合法、有效及具約束力的責任；及(iv)概無司法或行政基準可證明架構合約與中國相關法律、條例及法規不相符。

財務資料的呈報基準

本集團的財務資料按共同控制合併基準編制。本集團的財務資料呈報其經營業績，猶如本集團於二零零八年一月一日起一直按現有形式存在。儘管本公司並非上海銀通的權益持有人，但本公司根據架構合約透過峻嶺顧問最終及實際控制及管理上海銀通的財務及經營活動。考慮到(i)峻嶺顧問有權享有上海銀通的絕大部分經營溢利；及(ii)上海銀通實質上由峻嶺顧問根據架構合約控制及管理，儘管缺乏股本權益所有權，本公司仍將上海銀通視為其間接附屬公司。

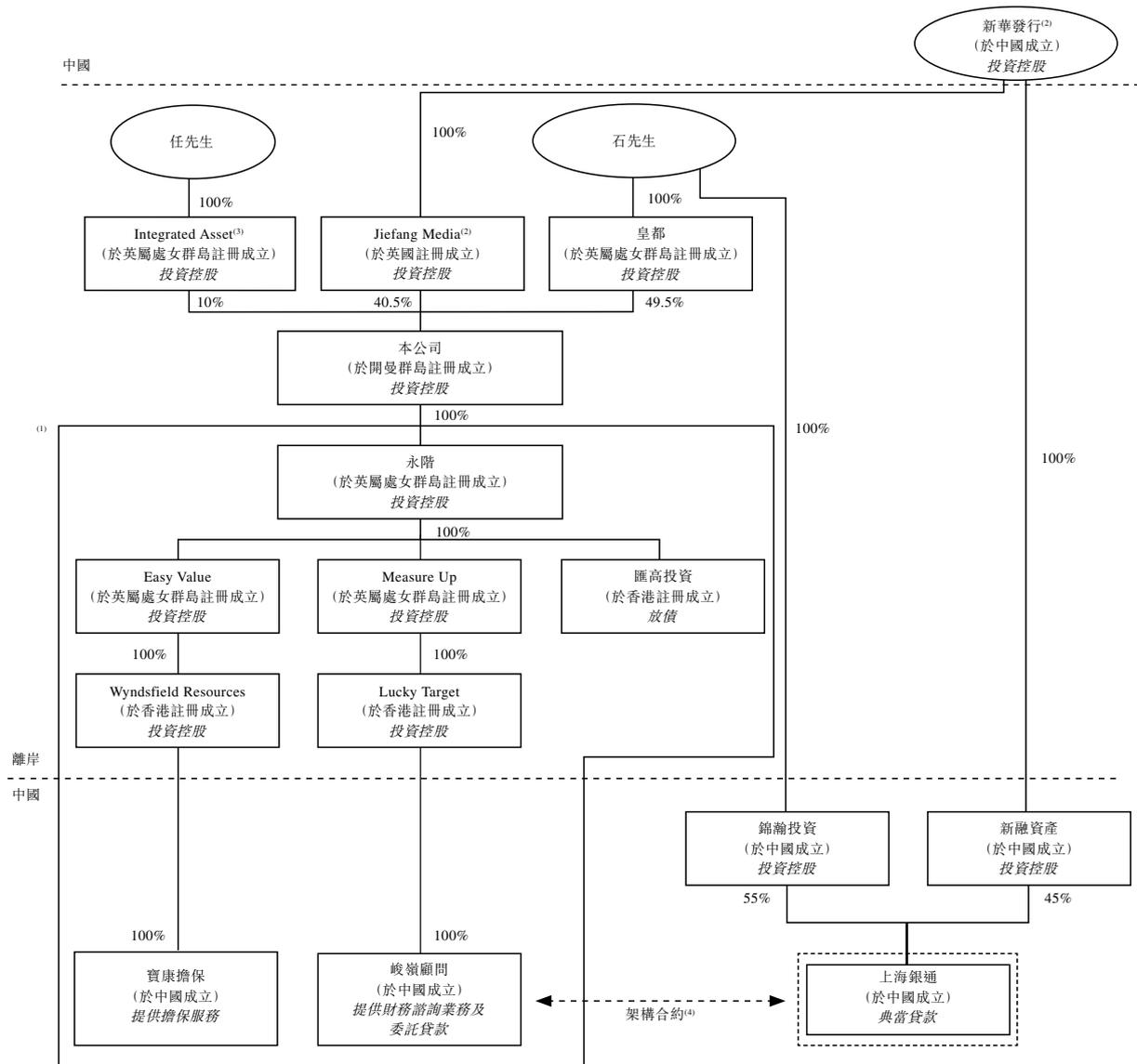
由於本集團(不包括上海銀通)及上海銀通於本集團成立前後均由同一組人士最終控制，因此，編製該等財務資料，猶如現集團構架於往績記錄期間一直存在。我們載於本招股章程中附錄一的於二零零八年、二零零九年十二月三十一日及二零一零年七月三十一日的綜合財務狀況表，乃編製以呈報於該等日期組成本集團的各公司的財務狀況，猶如現集團構架於各自日期一直存在。

本招股章程附錄一所載會計師報告已根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則、公司條例的披露規定及創業板上市規則的適用披露規定編製。

申報會計師認為，就會計師報告及上述編製基準而言，財務資料真實公允地反應了本集團於往績記錄期間的綜合業績、綜合權益變動及綜合現金流量，以及本集團於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年七月三十一日的綜合財務狀況。

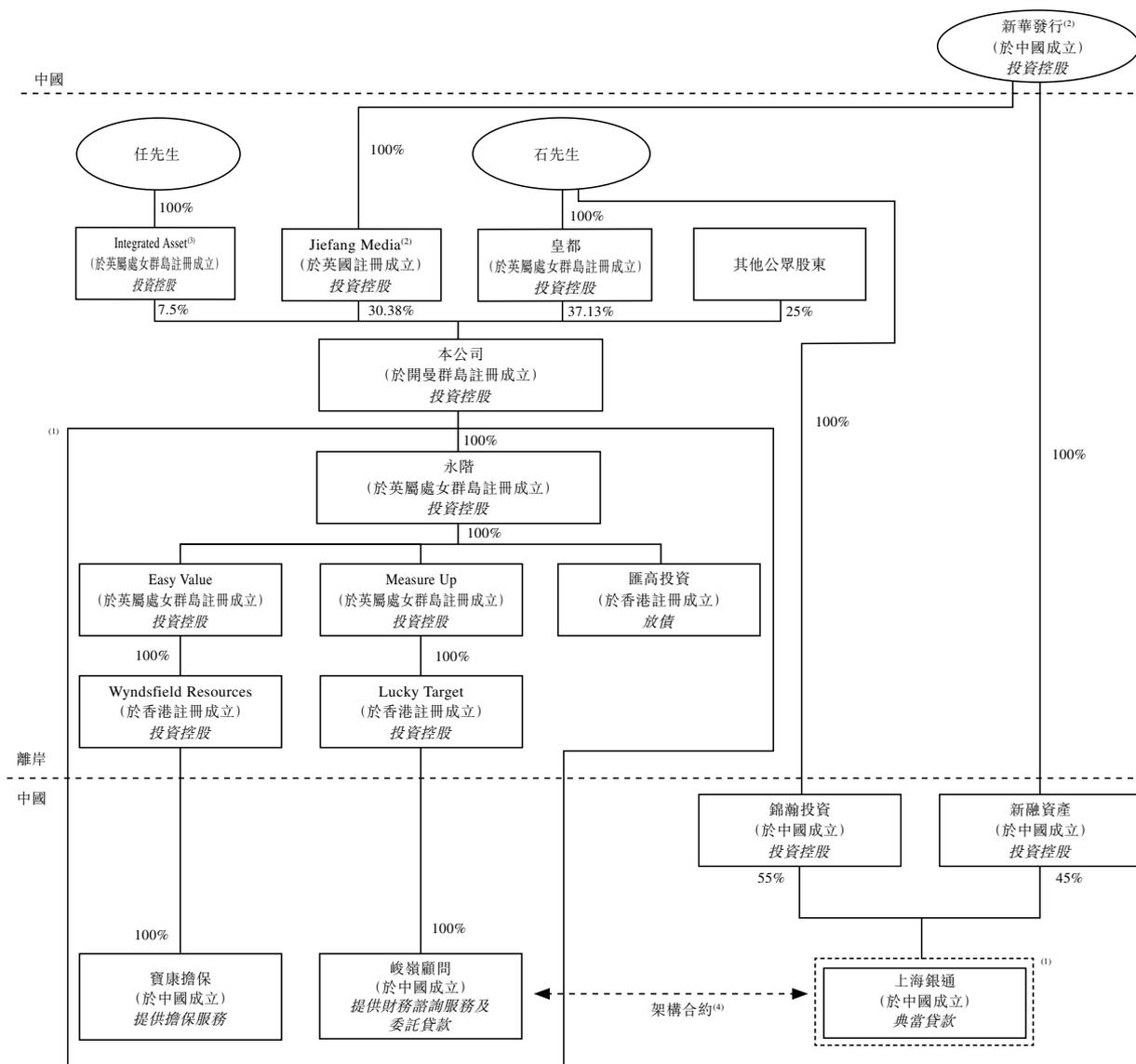
集團架構

於緊隨企業重組完成後但於配售及資本化發行完成前(假設超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃已授出或根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權未獲行使)，本集團的公司架構及成員公司的主要業務載列如下：



歷史及重組

於緊隨企業重組、配售及資本化發行完成後（假設超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃已授出或根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權未獲行使），本集團的公司架構及成員公司的主要業務載列如下：



附註：

- (1) 「—」指本公司於彼等股本權益擁有實益所有權的本集團成員公司。
「---」指與本集團成員公司有合約關係的公司，其財務業績納入本集團。

歷史及重組

- (2) Jiefang Media及新融資產由新華發行全資且實益擁有，後者則由下列實體擁有：

實體	背景	股本權益百分比
綠地集團	一間於中國成立並由上海綠地(集團)有限公司職工持股會 ⁽⁵⁾ 擁有約46.02%權益，由兩間國有企業擁有38.82%權益及由上海市天宸股份有限公司擁有2.55%權益的，於上海證券交易所上市的公司	39.0%
解放集團	國有企業	30.8%
上海新華書店投資有限公司	解放集團的全資附屬公司及國有企業	20%
上海世紀出版集團	國有企業	5.1%
上海文藝出版總社	國有企業	5.1%

- (3) 於上市之後，就創業板上市規則而言，Integrated Asset所持股份將被視作公眾持有股份。
- (4) 架構合約的其他資料載於「歷史及重組—架構合約」一節。
- (5) 上海綠地(集團)有限公司職工持股會於一九九七年根據上海市農業委員會及上海市建設委員會的批准成立，包括725名成員且概無成員於最後可行日期擁有超過5%的股本權益。

據董事所深知，上海市農業委員會隸屬於上海市政府，並主要負責研究、組織、計劃、實施、監管、督導及管理農業事務。

據董事所深知，上海市建設委員會經歷數次名稱更改後現稱為上海市城鄉建設和交通委員會。其隸屬於上海市政府，並主要負責研究、組織、計劃、實施、監管、督導及管理建設及交通運輸事務。

(6) 中國法律顧問就以下確認：

- (i) 根據《中華人民共和國公司法》第20及37條，股東須於股東會中並各級該公司的組織章程行使其對一間公司的控制。然而作為一間擁有法人地位的獨立實體，一間公司可於其組織章程內規定可根據其董事會議所作出的決議案而無須自股東會獲得決議案合法且有效的進行若干企業活動。新華發行為擁有法人地位的獨立實體。根據新華發行的組織章程及股東會的授權，新華發行的董事有權力就與新融資產訂立及實施架構合約作出決議案。中國法律顧問認為任何該等決議案無須獲得新華發行，包括綠地集團（其自身為於上海工商局註冊的擁有獨立法人地位的公司）股東的批准。同理，中國法律顧問認為上市或新華發行批准與新融資產訂立及實施架構合約的決議案無須獲得：(i)綠地集團股東，包括上海綠地（集團）有限公司職工持股會；(ii)上海綠地（集團）有限公司職工持股會725成員；或(iii)批准上海綠地（集團）有限公司職工持股會成立的委員會，包括上海市農業委員會及上海市建設委員會的批准。
- (ii) 根據《中華人民共和國國有資產法》，國家投資的企業（例如新融資產），有權佔有、使用、獲得自根據有關法律、行政法規及企業組織章程屬於彼等的動產、房地產及其他資產產生的利益並有權出售彼等。倘國務院國有資產監督管理委員會及其他承擔作為國有公司投資者的責任的實體參與該公司的企業決策制訂，該決策制訂須根據由股東會合法作出的決議案實施並不可干擾公司的日常運營。

根據新華發行授予新融資產董事會的權力，企業行為（如新融資產訂立架構合約）僅須獲得新融資產董事會的授權及新華發行執行總裁的批准。新華發行授權該權力乃合法、有效且符合《中華人民共和國公司法》及《中華人民共和國國有資產法》。新華發行執行總裁辦公室通過日期為二零一零年二月二十三日的決議案批准有關訂立架構合約的決議案。故就架構合約而言再無須獲得其他批准。

- (7) 根據本公司股東Jiefang Media的適用法律及組織章程細則，就上市無須獲Jiefang Media股東及最終擁有人的批准。中國法律及綠地集團及上海綠地（集團）有限公司職工持股會各自的組織章程檔內並無規定上市須獲上海綠地（集團）有限公司職工持股會或其725名成員批准。即使被視為彼等於本公司的各自利益間接攤薄，根據《中華人民共和國公司法》及Jiefang Media、新融資產及新華發行各自的組織章程細則，上市無須獲綠地集團、上海綠地（集團）有限公司職工持股會或其725名成員的任何批准。

概覽

我們是上海一家短期融資服務供應商，並提供有抵押融資和相關諮詢服務。我們為客戶提供還款期少於六個月（單筆貸款交易，但可延長）的方便快捷的短期融資服務，乃對中國傳統銀行系統的替代及補充。我們集中為中小企業及個人提供融資諮詢服務及短期房地產典當貸款及委託貸款。我們於二零零九年年底開始委託貸款活動。我們亦以個人財產（包括但不限於珠寶鐘表）作為抵押物向個人提供短期個人財產貸款。

我們就可容易識別、準確估值及合法押記的資產提供抵押貸款。於大多數情況，我們接納中小企業及個人的房地產（包括樓宇及土地使用權）作為抵押物。因我們集中於短期有抵押融資，我們不提供期限超過六個月的貸款。我們了解內部控制及風險管理對於我們業務運轉流暢的重要性。我們透過查閱人行信用報告及上海市房地產交易中心對借款人進行信用檢查並查閱國家法院網站以核查客戶是否受強制執行程序約束，以盡量降低並管理風險。為進一步管理風險，我們也於必要時聘請獨立專業評值師進行估值並保持抵押率約為40 – 60%。就企業客戶而言，我們亦將檢查客戶於上個財政年度的會計師報告及每月財務報表、客戶的最新近年度報稅表及季度報稅表。

作為我們繼續發展短期融資服務的一環，除典當貸款業務外，我們於二零零九年年底開始委託貸款活動。我們向來通過上海銀通進行有抵押短期融資服務，如房地產典當貸款及委託貸款等，並訂立架構協議讓本集團可管理及經營上海銀通的有抵押短期融資業務。通過委託貸款墊付貸款的資金乃基於有抵押短期融資服務可動用的資金發放。由於通過委託貸款墊付貸款不限於中國內資實體，故於最後可行日期，上海銀通已將債權人有關全部委託貸款結餘的權利按實際金額基準轉讓給峻嶺顧問，而我們將於上市後由集團旗下公司（上海銀通除外）進行全部新委託貸款。中國法律顧問表示，中國法律並無對可通過委託貸款提供的最高金額貸款施加任何限制。我們已按照中國法律法規進行委託貸款活動，以增加我們可墊付的貸款總額。按照我們的現行內部指引，對於同一客戶超過人民幣10,000,000元的貸款申請，我們將通過委託貸款安排作出處理。

財務諮詢服務亦為我們業務的組成部分。峻嶺顧問專門從事了解客戶的需要及財務背景並利用我們的行業專門知識為客戶找到所需貸款。對於合資格的客戶，峻嶺顧問將轉介他們到本集團尋求融資而我們的諮詢費乃以我們成功提供所需貸款為基準計算。

商業銀行通常批核過程冗長繁複，貸款申請須時超過一個月，使到許多擁有無債務資產的中小企業及個人無法取得短期貸款以滿足他們的即時流動資金需求。因此，我們的業務存在極大的需求。於絕大多數情況下，於滿足所有貸款申請條件後，我們可於兩至七天內批准並授出短期貸款給中小企業及個人。

我們所處的業務市場對於短期融資的需求不斷增長。我們的業務得益於商業銀行對於中小企業施行較為苛刻的信貸審批政策。很多未能從銀行取得融資的公司轉向我們取得短期融資以滿足他們的當前需求。隨著有該種需求的客戶群不斷擴大，我們計劃擴大業務以響應中國其他城市不斷增長的客戶需要。

我們已取得放債人牌照以開始香港的放債業務，亦已取得在江蘇省設立貸款擔保業務的必要批文。

於往績記錄期間，我們全部客戶均為中小企業、中小企業獨資經營者或個人。往績記錄期間內部分最大的典當貸款客戶為一間電子製造商及多間物業發展商，有關貸款額介乎人民幣9,800,000元至45,000,000元不等。往績記錄期間內其他委託貸款客戶包括物業發展商及物業管理公司，有關貸款額介乎人民幣10,000,000元至75,000,000元不等。往績記錄期間，僅有一名客戶有未償還房地產典當貸款又有未償還委託貸款；另有九名客戶曾享用財務諮詢服務及有未償還委託貸款。就享用我們的財務諮詢服務並要求貸款超過人民幣10,000,000元的客戶，峻嶺顧問會轉介合資格的委託貸款客戶。因此，本集團絕大部分委託貸款客戶亦有享用我們的財務諮詢服務。如客戶欲更新貸款至言長期現，我們將提供財務諮詢服務並收取服務費，金額基於截至更新日期及經延長貸款期間的未償還貸款額計算。本集團主要客戶當中，很多乃由峻嶺顧問通過與現有客戶的良好關係及其早在市場上建立的聲譽轉介，而相關諮詢費金額相當於貸款額約0.5%至2.5%不等。所支收的顧問費乃按各個別項目為基準並經商業磋商釐定，其中已考慮但不限於所需服務長短、客戶財務背景所需諮詢及跟進工作量計算。就董事所知，客戶貸款資金用途不一，由物業翻新到償還銀行貸款都有。

我們於截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一零年七月三十一日止七個月的營業額分別約為人民幣12,390,000元、人民幣30,450,000元及人民幣53,590,000元，而同期本公司擁有人應佔溢利分別約為人民幣3,690,000元、人民幣15,550,000元及人民幣31,170,000元。

業 務

下表載列本集團於往績記錄期間內按類目列示的營業額明細：

	截至十二月三十一日 止年度		截至七月三十一日 止七個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
利息收入				
房地產典當貸款服務收入				
－行政費收入 ⁽¹⁾	8,797	19,282	5,786	4,466
－利息收入 ⁽²⁾	2,183	9,983	1,982	668
委託貸款服務收入				
－行政費收入 ⁽¹⁾	－	58	－	4,996
－利息收入 ⁽²⁾	－	107	－	14,914
個人財產典當貸款服務收入				
－行政費收入 ⁽¹⁾	281	164	99	76
－利息收入 ⁽²⁾	26	18	10	7
	11,287	29,612	7,877	25,127
財務諮詢服務收入⁽³⁾	1,098	834	389	28,465
營業額	12,385	30,446	8,266	53,592

附註：

- (1) 基於貸款合約所訂明收取的行政費計算，包括自上年結轉的續期貸款。
- (2) 基於貸款合約所訂明收取的利息計算，包括自上年結轉的續期貸款。
- (3) 基於財務諮詢合約所訂明由峻嶺顧問收取的財務服務費計算，包括自上年結轉的續期貸款。

我們的競爭優勢

我們已建立穩固市場地位

我們乃位於上海的短期有抵押融資服務供應商。根據歐睿報告，我們以市場份額計乃上海最具規模的短期有抵押融資服務供應商之一。我們乃上海典當行業協會、全國典當專業委員會、上海產權集團理事會的成員並獲企業合同信用促進會評為「守合同，重信用」企業。

我們提供短期融資方便快捷之門

中國經濟於過去三十年的增長，造就了不斷壯大的私人企業領域。業務及各種商業活動的擴張使得對於融資的需求不斷上漲。然而，中小企業及個人通常缺乏於商業銀行取得高信貸額的往績記錄。即使擁有所需的抵押物，商業銀行的貸款批准過程花費時間長，通常需要超過一個月的時間。

我們旨在透過向中小企業及個人提供短期有抵押融資服務而覆蓋中小企業及個人領域。中小企業及個人是我們的業務焦點所在並佔我們於往績記錄期間的全部營業額。在達到我們所有貸款申請條件後，我們可於兩至七天內向中小企業及個人批准及授出短期貸款。我們透過向急需現金的客戶提供快速、方便及高效的服務，與商業銀行所扮演的角色形成互補。

此外，我們的服務範圍涵蓋財務諮詢至提供短期貸款及貸後服務，借此我們可就我們客戶的融資需要提供便捷的融資服務。我們旨在透過將貸款批核主要關注於抵押物的價值而提供方便服務。只要客戶所提供的抵押物符合我們貸款申請要求，我們一般都可提供融資。

我們風險管理強，資產估值專

風險管理對於我們業務的成功不可或缺。相比銀行，我們貸款批核的評估核心乃基於客戶所提供抵押物的價值。我們認為我們相比銀行的優勢在於我們的低抵押率。我們通常提供約40%至60%的低抵押率，一般低於銀行按揭貸款高達70%的抵押率。即便出現拖欠違約，我們的損失風險也遠低於銀行。我們集中為中小企業及個人提供服務而我們貸款所產生的總利息收入由房地產作為抵押。

為保持我們最低水平的風險，我們密切關注借款人的身份及信譽度、抵押物的法定所有權及準確估值。我們所提供的貸款價值主要以抵押物的價值為基準。出於風險管理的目的，我們通常按不超過抵押物估計價值約60%的抵押率發放貸款。我們大多貸款文件及抵押文件由地方公證處公證。於往績記錄期間，我們有四宗交易的貸款文件未獲抵押或公證，原因包括21.5%的額外低平均抵押率，2.04個月的額外短借貸期限，或借款人已取得所需銀行貸款。雖然中國法律並未要求公證，但根據中華人民共和國民事訴訟法及中華人民共和國公證法，倘出現借款人違約的情況，有關中國法院將即刻要求強制執行押記文件，故允許我們行使我們就已抵押或質押抵押物的權利而無須經過冗長的司法訴訟。根據物權法及擔保法，我們將所有房地產抵押於上海市房

地產交易中心登記並取得該處發出的他項權利證。我們亦透過查閱稅務數據庫及人行信用報告對我們的客戶進行信用檢查，並要求客戶提供保證及訂立具有強制執行力的文書，以作為額外保障。

為確保所需抵押物足以償還所申請貸款，我們的員工會接受公司內部培訓以維持對個人財產的準確估值與鑒定的良好水平，從而盡量降低不實陳述或欺詐的風險。就房地產抵押物而言，倘抵押物為住宅物業，抵押物業估值部門將於盡職審查過程中參考市率通過實地考察對物業進行估值。倘抵押物為商用物業，我們將委聘獨立評值師進行估值(如必要)。我們要求合資格且為中國法庭認可的獨立估值師出具一份估值報告。獨立評值師的估值成本由客戶承擔。我們亦會與警方交換資訊以防止犯罪活動。

此外，董事對房地產抵押物估值比較安心，因為我們所提供貸款的期限較短。我們通常提供六個月或更短的期限，可幫助我們降低有關房地產市場波動的風險。

我們已建立客戶基礎及銷售渠道

我們向客戶提供短期有抵押融資服務已達六年以上。透過我們努力服務眾多中小企業及個人需要的經驗，許多客戶多次使用我們的有抵押融資服務以滿足他們的即時融資需要。我們已與我們客戶建立長期關係且部分現有客戶使用我們的服務已超過三年。截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一零年七月三十一日止七個月，我們於房地產抵押貸款分別擁有37名、32名及23名老客戶。我們部分新客戶透過現有客戶轉介而採用我們的全方位服務。我們已建立包含全部客戶完整資料的數據庫，以幫助銷售團隊就定制融資服務進行推廣活動。我們亦已透過與上海典當行業協會、房地產交易中心及中國中小企業協會的房地產代理商、財務諮詢代理商及商業銀行的關係建立我們的銷售渠道，該等機構幫助我們建立更寬廣的客戶轉介網絡並進一步擴大我們的客戶群。

我們擁有經驗豐富的管理團隊

我們將管理團隊的實力視為我們成功的基礎。我們管理團隊的成員，包括創辦人石先生及計先生，擁有於中國短期有抵押融資及財務諮詢業務方面平均超過六年的經驗。我們認為管理團隊於中國短期有抵押融資及財務諮詢業務的豐富經驗、連同他們的行業知識及對市場的深入理解將使我們能繼續把握未來市場機會並拓展新市場。

我們採納成功的市場推廣策略

董事認為本集團的市場推廣策略乃其成功的因素之一。

我們的市場推廣策略強調使用各種渠道構建品牌的形象並區別於其他傳統短期有抵押融資業務。我們透過自身的銷售渠道、代理商或現有客戶的轉介、其他融資諮詢服務供應商的轉介以及媒體及印刷材料廣告吸引客戶。宣傳冊及廣告冊作為一種推廣材料提供有關本集團服務的資料。董事認為公眾對於本集團的了解將透過派發這些宣傳冊及廣告冊進一步加強，且客戶可更加了解本集團的文化及我們服務的好處。

我們的業務策略

我們的首要目標乃維持並鞏固我們作為上海短期有抵押融資服務供應商的地位並擴大我們於中小企林立的上海、浙江省及江蘇省的市場。我們計劃透過實施下列策略實現我們的目標。

鞏固我們於上海的地位，並將我們的市場擴大至浙江省、江蘇省及香港

中國消費者開支需求的迅速增長及國家宏觀經濟調控使銀行信貸收緊，致使批准時間較短的短期消費者及中小企業貸款需求上漲。為抓住該市場機遇，我們計劃採取下列行動：

- 提高我們可提供貸款的總額；
- 擴大我們的貸款業務的規模及方式(包括委託貸款)；
- 於上海、浙江省或江蘇省成立分支辦事處；
- 針對上海、浙江省及江蘇省的中小企業定製市場推廣活動，並與有關短期有抵押融資行會組織開展其他市場推廣工作；及
- 透過我們於香港開展放債業務而在不久將來拓展香港市場。

多元化我們的服務性質

我們計劃於適用法律及法規允許的情況下拓展至若干其他融資服務領域，包括於上海的貸款擔保及融資租賃；於上海、浙江省及江蘇省的委託貸款、財務諮詢及融資性擔保；及於香港的放債業務。

按照《典當管理辦法》，我們的典當貸款經營大小直接受我們的註冊資本的規模大小限制。為擴大市場份額，董事計劃將上海銀通的註冊資本由人民幣40,000,000元提高至人民幣120,000,000元，從而增加我們可提供的貸款總額，服務更多客戶。根據架構合約，寶康擔保（在適用政策規限下）將透過與中國授權銀行訂立的委託貸款安排向錦瀚投資及新融資產提供總金額人民幣80,000,000元的貸款。錦瀚投資及新融資產將使用該資金注入上海銀通以將上海銀通的註冊資本由人民幣40,000,000元增至人民幣120,000,000元。

我們計劃從事為客戶向商業銀行提供擔保的業務，並已於二零零九年十二月十一日自江蘇省人民政府取得批准成立寶康擔保。於最後可行日期，本集團尚未開展貸款擔保業務。我們計劃於寶康擔保投資約人民幣100,000,000元，其中人民幣80,000,000元將透過與中國的授權銀行的委託貸款安排墊付予錦瀚投資及新融資產以增加上海銀通的註冊資本。作為擔保方，我們須最低將貸款金額的10%存於銀行作為保證金，而商業銀行將直接就貸款本金額直接向客戶收取利息。倘出現客戶違約的情況，我們將負責向銀行償還全部貸款本金額。然而，為降低風險，我們於出任擔保人之前將透過抵押物及／或保證金作為任何潛在損失的彌償保證的方式向客戶尋求保障。我們亦將抵押率控制在貸款本金總金額約50%的低水平。我們計劃僱用一名於銀行業及擔保業務擁有豐富經驗的當地專家擔任寶康擔保的領導。於最後可行日期，我們仍然處於為寶康擔保尋找相關專家的過程中，且只有聘請了相關專家後才開始貸款擔保業務。我們亦將於適當的時候發展及建立有關貸款擔保業務的相關內部控制與風險評估措施。

我們又計劃於二零一一年上半年於香港開展放債業務，並已於二零一零年一月二十一日按香港法律及法規要求取得放債人牌照。我們於香港的放債業務的目標客戶將為中小企業及個人。我們計劃於香港放債業務投資約20,000,000港元，將透過我們的內部資源撥代。我們的目標為每年提供總額約為1億港元的貸款，將透過我們的資本投資及由香港其他金融機構提供的過渡性貸款。我們計劃僱用一名於放債擁有豐富經驗的專家擔任香港放債經營的領導。於最後可行日期，我們仍然處於為寶康擔保尋找相關專家的過程中，且只有聘請了相關專家後才開始貸款擔保業務。我們亦將於適當的時候發展及建立有關貸款擔保業務的相關內部控制與風險評估措施。在香港沒有對客戶貸款規模大小的監管限制。

透過擴大我們的服務，我們將多元化我們的業務並降低我們對短期典當貸款服務的依賴性。我們計劃繼續集中於有抵押融資服務並亦將尋求其他融資服務機會，包括融資租賃。根據外商投資租賃業管理辦法，就成立外商投資金融租賃企業而言，須首

先向有關省級商業機關遞交申請並獲得其受理而商務部將批准並頒發外商投資企業批准證書。中國法律顧問認為倘本集團已遞交所有批准所需要的文件或申請，獲得所需的證書並無法律障礙。

可能兼併及收購機會

我們計劃尋求業內兼併及收購計劃以進一步擴大我們業務，我們計劃尋找可能補充我們現有銷售網絡及我們業務模式的目標。我們認為成功收購將為本集團帶來協同優勢並為股東增加本公司的價值。於最後可行日期，並未發現目標且並未訂立最終協議。我們將根據適用創業板上市規則並於必要時發佈公告。

我們主要的業務活動

作為於上海的短期融資服務供應商，我們向中小企業及單個客戶提供不同種類的有抵押融資及相關財務諮詢服務以滿足他們的短期財務需求。

(A) 有抵押融資

我們的零售融資主要為短期有抵押融資，客戶可透過本集團的銷售門店直接聯繫我們申請貸款。我們認為短期有抵押融資乃一種我們客戶取得資金的快捷而方便之門。我們乃根據客戶所質押的抵押物的價值授出貸款。

我們收取利息及行政費以就使用貸款資金補償並支付交易有關的直接經營開支。利息及行政費通常根據交易大小及期限按貸款金額比率計算。房地產典當貸款的最高利息及行政費分別為每月0.4%及2.7%，而個人財產典當貸款分別為每月0.4%及4.2%（如中國法律及法規允許）。其他詳情亦請參考本章「我們服務定價及利息費用」一節。費率及金額已於貸款單上向客戶明示。

業 務

下表概括於往績記錄期間我們所訂立以房地產抵押物為抵押的貸款的詳情。

房地產典當貸款

	截至		截至
	十二月三十一日 止年度	二零零九年	七月三十一日 止七個月 二零一零年
新造貸款數目	68	59	35
貸款平均大小(人民幣)	683,382	4,451,186 [#]	1,254,000
平均抵押率(%)	23.84	38.84	29.27
受保貸款數目(貸款數目)	18	12	1
平均擔保物比率(%) (附註1)	26.47	20.34	2.86
平均貸款償還期(月數) (附註2)	5.57	3.58	3.87
續期貸款數目(貸款數目)	54	36	19
續期貸款比率(%)	79.41	61.02	54.29

附註1：受保貸款數量除以一個曆年中新造貸款數量。

附註2：平均貸款償還期的計算不包括違約的貸款，惟包括已續期者。

#：包括未完全遵守《典當管理辦法》及／或最高人民法院司法詮釋的貸款。當上海銀通於二零零三年開始業務之時它的業務規模較小，而由於短期融資市場在二零零五年至二零零九年期間飛速擴張，上海銀通並無足夠人力資源應對此擴張，故專注於風險管理而忽略了合規事宜。於二零零九年，有36筆房地產典當貸款並無完全遵守《典當管理辦法》，另有三筆房地產典當貸款並無完全遵守最高人民法院的司法詮釋。上海銀通已就不合規事宜採取糾正措施，有關詳情於本招股章程「業務－法律訴訟程序及合規－合規」一節披露。

委託貸款

	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度	截至二零一零年 七月三十一日 止七個月
	新造貸款數目	4
貸款平均大小(人民幣) (附註1)	25,250,000	32,916,667
平均抵押率(%)	23.28	19.25
受保貸款數目(貸款數目)	2	5
平均擔保物比率(%) (附註2)	50.00	83.33
平均貸款償還期(月數) (附註3)	5.75	4.00
續期貸款數目(貸款數目)	3	3
續期貸款比率(%)	75.00	50.00

附註1：委託貸款的大小主要來自公司客戶，商用房地產樓面面積介乎約900平方米至167,000平方米不等。於往績記錄期間，我們的委託貸款客戶包括五間房地產開發商、四間物業相關企業及一間電子產品生產商，於二零零九年的年度收入記錄介乎人民幣4,100,000元至人民幣136,600,000元不等。

附註2：受保貸款數目除以一個曆年新造貸款數目。

附註3：平均貸款償還期的計算不包括違約的貸款，惟包括已續期者。

下表概括於往績記錄期間我們所訂立以個人財產為抵押的貸款詳情。

個人財產典當貸款

	截至		
	截至十二月三十一日 止年度 二零零八年	七月三十一日 二零零九年	二零一零年 止七個月
新造貸款數目	337	256	146
貸款平均大小(人民幣)	3,433	3,586	4,069
平均抵押率(%)	65.03	61.90	59.82
受保貸款數目(貸款數目)	0	0	0
平均擔保物比率(%) (附註1)	不適用	不適用	不適用
平均貸款償還期(月數) (附註2)	4.5	3	1.6
續期貸款數目(貸款數目)	206	149	61
續期貸款比率(%)	61.1	58.2	41.8

附註1：受保貸款數目除以一個曆年新造貸款數目。

附註2：平均貸款償還期的計算不包括違約的貸款，惟包括已續期者。

(1) 典當貸款

典當貸款通常會被界定或理解為以質押或交存個人財產(如珠寶及其他個人動產)為抵押而獲提供的貸款。在全球不少司法權區，典當業因而被列為以由借款人提供的個人財產為抵押物交換小額借款的業務。然而，中國典當業並不限於以被質押個人財產為抵押物提供的小額貸款的業務。《典當管理辦法》及其他相關中國法律法規規定，典當業務可接納以房地產抵押，以向借款人提供貸款。事實上，中國典當行可在法律訂明的限制下借出大筆金錢以交換由借款人抵押予典當行的房地產。另外，與不少司法權區內的慣例，典當貸款是絕對無逼索權的貸款，即借款人不可負上個人責任相反，《典當管理辦法》規定如借款人未能償還超過人民幣30,000元的貸款，而典當行以出售或拍賣有關已沒收典當物品方式收取之金額不足以償還尚未償還的貸款本金、累計利息及合併開支(包括拍賣或出售成本)，則典當行可入稟人民法院向該借款人追回欠款。我們通常將抵押率限制於約40%至60%，使抵押物本身提供貸款超額抵押。為進一步降低我們的風險，我們可能要求客戶就貸款提供擔保物作為單獨協議項下的額外保障。就企業客戶而言，倘客戶的擁有人為個人，我們通常要求個人擁有人提供擔保物。倘企業客戶的擁有人亦為代表另一個人進行借貸的公司或／及個人客戶，我們可能要求提供擔保物。

業 務

下表載列我們於往績記錄期間完成的房地產有抵押典當貸款客戶的資料：

企業客戶

企業客戶年收益	低於人民幣 10,000,000元	人民幣10,000,000元－ 人民幣100,000,000元	超過人民幣 100,000,000元
企業客戶數目	1	4	4

我們於往績記錄期間擁有的企業客戶大多為年度收益超過人民幣10,000,000元的企業且他們的業務涉及飯店至房地產開發。

個人客戶

於往績記錄期間，我們個人客戶大多為私人公司的擁有人及他們的業務涉及建築至廣告。若客戶屬個人，根據《典當管理辦法》，抵押物的合法擁有人為個人。因此，我們主要只收集有關個人客戶（而非他們可能所擁有私人公司）的財務資料。

抵押物

房地產抵押物大小	小於100平方米	100－500平方米	超過500平方米
抵押物數目－二零零八年	21	41	6
抵押物數目－二零零九年	14	33	1
抵押物數目－截至二零一零年七月三十一日止七個月	7	26	2
抵押物數目－總計	42	100	9

個人客戶於往績記錄期間抵押予我們的房地產抵押物大多小於500平方米。

(i) 房地產典當貸款

我們透過上海銀通經營典當貸款業務。房地產典當融資乃透過抵押借款人房地產作為抵押物進行。短期房地產典當融資是我們的常規業務，其收益佔我們截至二零零九年十二月三十一日及截至二零一零年七月三十一日七個月總營業額分別約88.7%、96.1%及9.6%。

我們全部房地產典當貸款的客戶均屬中小企業、中小企業擁有人或個人。於截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度內及截至二零一零年七月三十一日止七個月，我們全部房地產典當貸款的客戶均屬中小企業及個人。我們會通常在有企業客戶由個人股東直接擁有，或客戶代表其他人借款情況下，要求個人股東或最終借款人提供保證金。於往績記錄期間，因我們的大部分客戶是為其個人原因借貸的個人，我們的平均擔保物比率較低。

我們一般會於為房地產典當貸款獲得一個低抵押率。上表顯示的顯然較低抵押率乃由於某些客戶可能僅有一項能夠用作抵押物的資產而該抵押物價值遠遠高於所要求貸款款項。本集團的平均總資金由截至二零零八年十二月三十一日止年度的人民幣49,500,000元顯著增長至截至二零零九年十二月三十一日止年度的人民幣101,700,000元，再增截至二零一零年七月三十一日止七個月的人民幣170,800,000元。總資金增長使我們能專注於提供企業客戶較大貸款，並於上表的貸款平均大小中顯示。

於往績記錄期間，我們發生兩次房地產典當貸款違約事件，而各自的抵押物已被拍賣並獲得總計人民幣2,900,000元。兩項抵押物的最終拍賣價分別僅為他們各自估值的55.8%及85.1%。然而，因我們的低抵押率，我們可自拍賣出售全數收回未償還貸款。拍賣過程自違約起計至首次拍賣通常需時約兩到三個月。根據規定及司法慣例，變現抵押物過程一般需時90天，只有極少數情況下過程需時達300天。於截至二零零八年、二零零九年十二月三十一日止年度及於截至二零一零年七月三十一日止七個月的平均貸款償還期分別為5.57個月、3.58個月及3.87個月。

(ii) 個人財產典當貸款

我們亦提供使用個人財產(包括但不限於珠寶及鐘表)作為抵押物的貸款。《典當管理辦法》規定典當行可抵押個人財產的當戶提供貸款。採用個人財產作為抵押物的短期有抵押融資分別佔我們截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一零年七月三十一日止七個月總收益的2.4%、0.6%及0.2%。

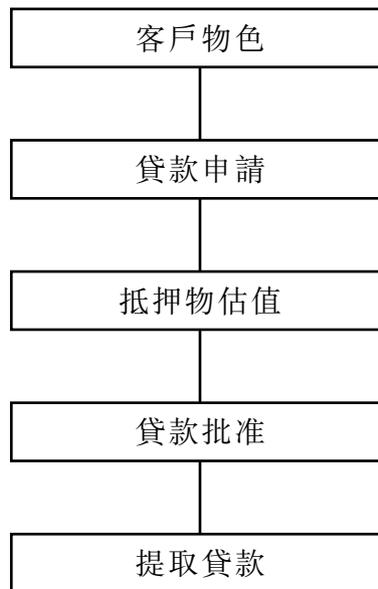
於往績記錄期間，我們並無發生貸款本金額超過人民幣30,000元的個人財產典當貸款的違約事件，惟於二零零八年、二零零九年及截至二零一零年七月三十一日止七個月貸款本金額低於人民幣30,000元的個人財產貸款違約事件數量分別為53宗、36宗及9宗。根據《典當管理辦法》，就低於人民幣30,000元的貸款本金額，我們於往績記錄期間未經過拍賣已出售已沒收個人財產抵押物，且我們能夠未經拍賣通過門店銷售而全額收回未償還貸款。

我們典當貸款業務的經營流程

我們典當貸款業務可分為兩個主要部分；授出貸款及貸後服務。

(i) 授出貸款

下表乃就我們貸款批准過程所涉及步驟進行說明：



客戶物色

我們透過自身銷售渠道、代理商或現有客戶轉介、峻嶺顧問及其他財務諮詢服務供應商轉介及商業銀行轉介物色潛在客戶。其他詳情請參見本章「市場營銷」一段。

貸款申請

於貸款申請時，客戶須披露一系列資料，包括所典當抵押物的類型、位置及大小；貸款的年期及使用；以及償還方式。客戶亦需要提供一系列貸款申請文件，包括但不限於客戶的身份證復印件、抵押物詳情及所有權文件。取得所有有關文件後，貸款批准部門將根據本集團的內部貸款批准指引評估貸款申請並就貸款金額及利率提供推薦意見。我們的指引列載了一系列處理貸款申請須遵守的條件。

業 務

就個人客戶而言，我們會對房地產抵押物進行調查及實地視察；及會就估值低於人民幣2,000,000元的單個抵押物提供40-50%抵押率的貸款。

我們通常不考慮以下申請：

- 倘客戶並無可靠償還來源或資金用途不明；不良信用歷史；服兵役；不健康；超過70歲或擁有18歲以下的受益人；或
- 單筆交易貸款年期超過六個月；貸款金額超過人民幣75,000,000元；抵押率超過70%。

然而，倘客戶符合內部貸款批准指引，申請將轉至估值部門而對抵押物進行估值。

就企業客戶而言，我們會：

- 要求該公司股東個人提供擔保物並對持續訴訟或稅務款項欠款進行調查；
- 對房地產抵押物進行查冊及實地視察；及
- 檢查公司的營業執照及屆滿日期。

我們不受反洗錢法律法規規限，亦無法律規定我們必須建立具體的有關反洗錢法的識別及報告程序，倘我們於經營中發現賊贓或貨品來源不明，根據《典當管理辦法》，我們須向公安局報告有關發現。因此，我們處理貸款申請的指引亦建立了以下措施以檢查客戶及相關抵押物的背景：

就企業客戶而言：

- 自人行取得信用報告；
- 自上海市房地產交易中心取得物業資料（就房地產典當貸款而言）；
- 取得客戶於上一個財政年度的會計師報告及每月財務報表（貸款期內）；
- 自稅務局取得客戶最近的年度納稅申報單及季度納稅申報單；

- 到國家法院網站搜索以檢查客戶是否受強制執行程序規限；及
- 倘典當資產乃購取而非自己開發的，取得原始購貨發票。

就個人客戶而言：

- 自人行取得信用報告；
- 自上海市房地產交易中心取得物業資料（就房地產典當貸款而言）；
- 到國家法院網站搜索以檢查客戶是否受強制執行程序規限；及
- 取得原始購貨發票（就房地產典當貸款及個人財產典當貸款（惟就個人財產而言屬非強制性））而言。

除貸款前指引外，我們亦有貸款後指引以識別所授貸款的潛在風險包括：

- 倘出現突發經濟危機或房地產價格下跌；
- 倘客戶面臨還款困難；
- 倘於一段時間內無法聯繫到客戶；及
- 倘客戶於貸款期間結束時既未更新亦無延長貸款，

我們會將該等情況通知高級管理層及／或執行董事並要求提早償還貸款。

抵押物估值

就房地產抵押物而言，如抵押物為住宅物業，抵押物估值部門將參考市值及盡職審查過程中的實地視察進行估值。如抵押物為商用物業，我們通常將委聘獨立評值師進行估值。我們會要求獨立評值師（已獲中國法院評定合資格及承認）出具估值報告。獨立評值師的估值費用由客戶承擔。

為確保抵押物無任何未披露的產權負擔，除目檢房地產所有權文件及實地視察外，我們也會到上海市房地產交易中心查冊以查核有否產權負擔。所有已質押或已抵押房地產均於上海市房地產交易中心登記。作為內部慣例一環，我們也一般會拒絕抵押物已二次抵押予銀行以外機構、已查封或疑屬犯罪贓物或受益人不足18歲的申請。

對個人財產抵押物而言，我們有富經驗的專業檢測師，他們獲中國寶玉石協會（獨立第三方）認可專門對寶石、鑽石及珠寶估值，及獲上海市職業技能鑒定中心（獨立第三方）認可專門對特殊專業技能及能力估值及承認。作為補充措施，倘本集團檢測師未能準確估值，我們會僱用獨立專業評估師來估值。獨立專業評估師的費用由客戶承擔，而我們的公司內部檢測師不會就個人財產估值收取費用。

貸款批核

我們的貸款批核委員會由主席兼執行董事石先生、執行董事沈女士及馬榮玉女士組成。貸款批核委員會可批准涉及貸款低於人民幣4,000,000元的單筆貸款申請。如貸款申請涉及貸款額超過人民幣4,000,000元，則須由特別貸款批核委員會批准。該委員會由石先生及計先生兩名執行董事以及三名高級管理層成員丁璐先生、孫振東先生及景成娟女士組成。石先生持有高級商務管理碩士學位，並於物業融資、融資諮詢及物業代理服務方面具有逾11年經驗。馬榮玉女士曾於中國建設銀行工作逾十二年。沈女士曾於普華大華會計師事務所取得五年審計經驗，並於多家跨國公司取得10年的財務管理經驗。貸款批核委員會及特別貸款批核委員會絕大部份成員均於本公司任職超過六年，而馬榮玉女士、景成娟女士、沈女士的信貸控制、審計及財務經驗，及孫振東先生的法律經驗，加上石先生、計先生及丁璐先生的行內經驗，結合提供了我們在評核貸款專門技術方面的良好平衡。我們的貸款批核委員會成員的詳情，請參閱「董事、高級管理層及僱員」一節，以了解他們的資歷與經驗。

簽立貸款協議及執行抵押物

批准貸款申請後，我們會安排與客戶簽立貸款協議。貸款協議羅列出我們的行政費及利率、貸款到期日及處理與強制執行抵押物程序的詳情。我們也會與客戶簽立強制執行文書，讓我們可於拖欠還款時實現抵押權及在法院處置抵押物。就房地產抵押物而言，我們也將於上海市房地產交易中心登記備案，並保管抵押物所有權文件直至貸款清償。

我們也會將大部分貸款文件及抵押文件於地方公證行公證。中國法律雖無規定要求公證，但按照《中華人民共和國民事訴訟法》及《中華人民共和國公證法》，借款人違約時，相關中國法院將簡易命令強制執行抵押文件，讓我們可無須經過冗長訴訟程序而行使我們對已抵押或已質押擔保物的權利。按照物權法及擔保法，我們會將全部房地產抵押於上海市房地產交易中心登記並取得他項權利證。

就個人財產抵押物而言，我們會保管抵押物直至貸款償還。

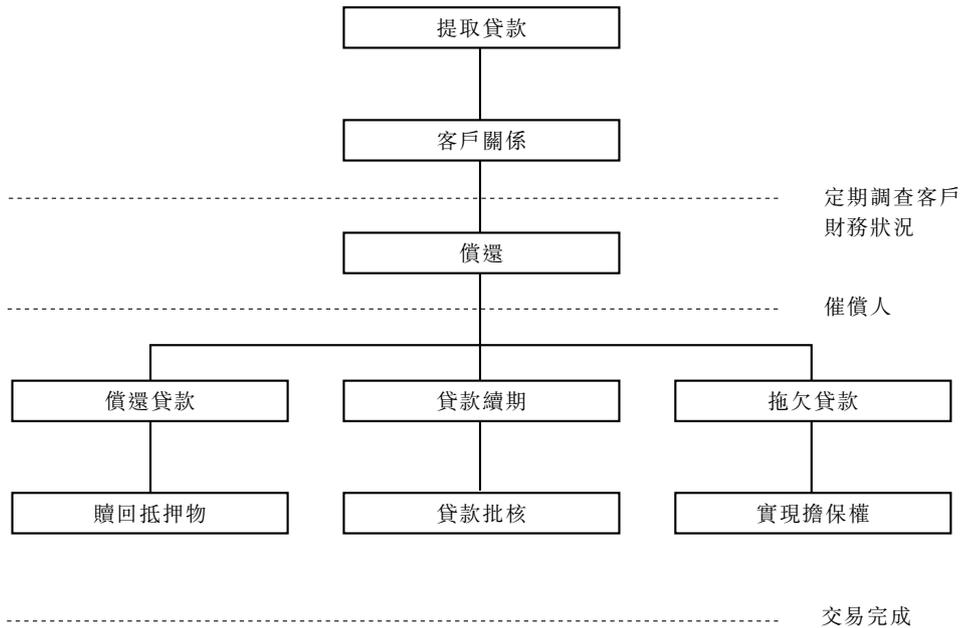
提取貸款

按照我們的標準貸款協議，核准貸款額會扣除我們的諮詢費及行政費後才一次性存入客戶指定的賬戶。就房地產抵押典當交易而我們充當第二及次抵押權人(如客戶所特別指示)，及貸款目的純為向第一順位抵押權人償還初始貸款的情況，我們會將貸款額直接匯給第一順位抵押權人，並於第一順位抵押權人解除抵押物時，即時取代第一順位抵押權人並擁有對抵押物的第一順位的優先受償權。

假設需要的文件已獲提供齊全，我們可於收妥全部文件的24小時內通知客戶貸款申請的結果。在任何情況下，整個貸款申請過程一般不會超過七天。

(ii) 貸後服務

下表顯示我們的貸後服務所包含的步驟：



定期調查客戶財務狀況

為保持與客戶的良好關係並監控風險，於授出貸款後，我們的業務經理將與客戶溝通。我們的業務經理亦通過從公共渠道獲得的資料或不時直接與客戶聯絡的方式調查客戶的財務狀況。我們的銷售經理至少每月調查一次，檢查授出貸款的狀況及使用情況以及償還資金的來源，以確定客戶及時歸還貸款是否有困難。除口頭查詢外，我們亦獲取借款人的每月財務報表。倘若借款人為公司，我們亦與借款人公司財務部門領導聯絡，檢查其財務狀況。倘客戶的財務狀況發生任何重大不利變動，我們將採取行動要求提前償還，以降低違約風險。

決定借款人的貸款續期申請時，我們會考慮借款人的還款記錄，作為其財務狀況及誠信的指標。

還款提示

我們的業務經理會於貸款到期日前五天左右提醒客戶履行償還貸款責任，確保按時償還款項。

交易完成

(a) 償還本金及利息

倘客戶根據貸款協議償還貸款及利息，則抵押物獲解除，交易視為完成。

(b) 償還利息及貸款續期

根據我們的貸款協議，只要於到期日還清全部利息，客戶貸款可續期。任何貸款續期均須經過我們的信貸監控審批。貸款批准委員會亦負責批准貸款續期。

(c) 拖欠貸款及實現擔保權

根據我們的貸款協議，倘客戶未能於到期日償還貸款或利息，我們一般按每日0.1%（倘若客戶沒收抵押物或收取不受監管限額規限的更高利率）的利率計算收取罰息，並且於到期日五日後委託我們的律師向客戶發出催繳書並開始法律訴訟程序，以追回任何延期付款開支及行政費用。除律師的合法行動外，我們不委派任何關連人士或獨立第三方強制執行還款。倘於到期日拖欠償還或未能償還全部貸款，我們可(i)按合作框架協議項下規定促使將抵押物出售予新融資產，合作框架協議的詳情載於本招股章程「關連交易」一節或(ii)倚賴經公證貸款及抵押文件連同強制執行文書協助我們加速法律訴訟程序以實現擔保權及拍賣或出售抵押物而追回全部貸款。由於我們給的抵押率低，董事認為拍賣所得款項應可補償未償還貸款的金額以及欠負我們的所有相關費用及利息。當拍賣抵押物所得款項金額超過人民幣30,000元且超過未償還給我們的貸款的金額時，我們在扣除拍賣費用及所有關費用和利息後將盈餘轉給客戶。當拍賣抵押物所得款項金額超過人民幣30,000元惟不足以償還尚未償還的貸款本金、累計利息及合併開支（包括拍賣或出售成本），則（根據《典當管理辦法》），我們可入稟人民法院向該借款人追回欠款。

於往績記錄期間，就房地產抵押物而言，我們通過拍賣抵押物獲得人民幣2,900,000元，同期新融資產自上海銀通購得抵押物人民幣8,500,000元，其違約貸款本金額分別為人民幣1,500,000元及人民幣7,700,000元。所有抵押物均按高於各自貸款本金額的價格售出。就抵押物拍賣的上述所得款項，並無向客戶支付盈餘「淨額」，因為：(i)就兩項於往績記錄期間內拍賣為數人民幣2,900,000元的房地產，其借貸本金額為人民幣1,500,000元，扣除上海

銀通就貸款約人民幣900,000元(客戶亦為此將房地產抵押予中國工商銀行)向中國工商銀行(「工商銀行」)償還的款項；及拖欠貸款之後期間內所產生的罰息及行政費後，已無盈餘「淨額」可予客戶；及(ii)就新融資產自上海銀通購買為數人民幣8,500,000元的抵押物(其本金額為人民幣7,700,000元)而言，自違約日期以來需時330天償還貸款。購買所產生的原有盈餘已全部用於支付該330天所產生的罰息及行政費，因此已無盈餘「淨額」可予客戶。

於最後可行日期，就拖欠的房地產典當貸款而言，我們可倚賴經公證貸款及抵押文件連同強制執行文書或通過相關法院發出的必要強制執行文書對抵押物執行拍賣，以追回欠款。

(2) 委託貸款

由於我們具備委託貸款的資本資源，我們於二零零九年開始委託貸款活動。根據《典當管理辦法》，同一客戶質押或抵押當物所欠最高未償還金額不得超過典當貸款人的註冊資本的25%(即就上海銀通而言，為人民幣1,000萬元)。因而，根據我們的內部指引，同一客戶的任何申請貸款金額高於人民幣1,000萬元者，我們將通過委託貸款安排處理申請。我們向商業銀行提供資金，商業銀行根據我們的要求使用委託資金向客戶授出有抵押貸款。我們一般將抵押率限制在40%至60%，因此抵押物本身可提供貸款的超額抵押。

於委託貸款安排中，貸款人及資金提供者的關係為委託方與受託方；而貸款人及貸款接受方之間的關係為放債人及借款人。資金提供者及貸款接受方之間並無直接債權人與債務人關係，而借款人將會用其房地產作抵押物以抵押貸款。然而，如有違約情況，應本集團要求，我們可向銀行取得授權書，授權本集團追討所有欠款及損失。委託貸款安排並無抵觸《典當管理辦法》下禁止典當貸款人提供無抵押貸款的規定。中國法律顧問指出，通則、《典當管理辦法》或其他中國法律、法例及法規均未對典當貸款人從事委託貸款活動之能力加以任何限制，委託貸款亦不受《典當管理辦法》管限或規管。中國法律對通過委託貸款安排提供的貸款的最高金額沒有限制，因此我們根據中國法律法規發展委託貸款活動，以增加我們可以發放的貸款總額。

本集團及銀行一旦批准委託貸款申請，本集團(作為信託人)、委託銀行(作為放債人)及客戶(作為借款人)將簽訂委託貸款協議。本集團將通過於委託銀行信託賬戶存款提供必要的資金。屆時委託銀行將作為放債人，並按照本集團釐定的條款及規格向客戶放款。於往績記錄期間，銀行就授出的委託貸款向借款人收取手續費，金額介乎貸款金額的0.04%至0.15%不等，銀行不就委託貸款及銀行向本集團提供協助向客戶收回全數貸款額收取費用。

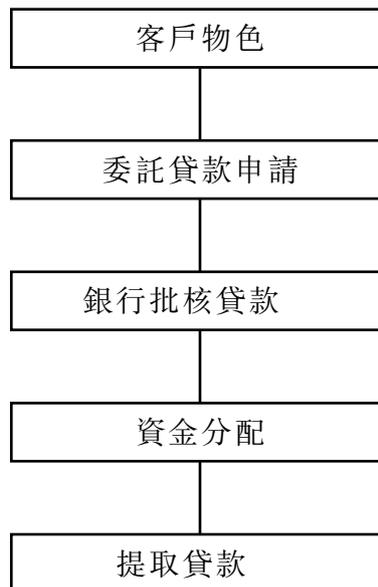
我們於二零零九年底開始經營委託貸款活動，於往績記錄期間，我們有十名客戶，貸款金額介乎人民幣10,000,000元至人民幣75,000,000元不等。我們的委託貸款客戶為擁有樓面面積約900平方米至167,000平方米的商用房地產的法人。於往績記錄期間，我們的委託貸款客戶包括五間房地產開發商、四間物業相關企業及一間電子產品製造商，其二零零九年收益介乎人民幣4,100,000元至人民幣136,600,000元，貸款期約二至八個月。就董事所知，我們的委託貸款客戶的貸款資金用途不一，由物業翻新到償還銀行貸款都有。

我們的委託貸款活動的操作程序

我們的委託貸款活動模式可分為兩部分(i)授出貸款；及(ii)貸後服務。

(i) 授出貸款

下表顯示我們的貸款審批程序包含的步驟：



客戶物色

我們通過我們自有銷售渠道、代理商或現有客戶轉介、峻嶺顧問及其他融資諮詢服務供應商轉介及商業銀行轉介物色客戶。進一步詳情請參見本節「市場營銷」一段。

委託貸款申請

與典當貸款業務類似，當客戶要求委託貸款服務時，客戶須披露一系列資料，包括質押的抵押物的類型、地點及大小；貸款的年期及用途；及償還方式，並須提供一系列文件，包括但不限於客戶的身份證復印本、抵押

物的詳情及產權證，以評估貸款申請。倘客戶符合內部貸款審批指引，屆時我們將編製總結報告，將委託貸款申請給有關銀行。

我們的指引列出若干進行貸款申請須遵守的條件。

就個人客戶而言，我們會對房地產抵押物進行調查及實地視察，而我們通常不考慮下列申請：

- 倘客戶並無可靠償還來源或清楚的資金用途；不良信用歷史；服兵役；不健康；超過70歲或擁有18歲以下的受益人；或
- 單筆交易貸款年期超過六個月；貸款金額超過人民幣75,000,000元；或抵押率超過70%。

然而倘客戶符合內部貸款批准指引，申請將轉至估值部門並對抵押物進行估值。

就企業客戶而言，我們會：

- 要求該公司股東個人提供擔保物並對持續訴訟或稅務款項欠款進行調查；
- 對房地產抵押物進行查冊及實地視察；及
- 檢查公司的營業執照及屆滿日期。

除貸款前指引外，我們亦有貸款後指引以辨認所授貸款的潛在風險包括：

- 倘出現突發經濟危機或房地產價格下跌；
- 倘客戶面臨還款困難；
- 倘於一段時間內無法聯繫客戶；或
- 倘客戶於貸款期間結束時既未更新亦無延長貸款，

我們會將該等情況通知本公司並要求提早償還貸款。

就委託貸款申請而言，其須由一名執行董事、一名高級管理團隊成員及一名貸款批准經理組成的貸款批核委員會及我們由兩名執行董事及三名高級管理團隊成員組成的特別貸款批核委員會批准。

我們將透過獲得有關樓宇證明及於上海市房地產交易中心查詢核對抵押物的所有權並查明抵押物是否存在任何過往抵押。必要時我們亦將透過聘請獨立評值師進行估值對抵押物的價值進行評估。

銀行批核貸款

有關銀行將進行本身的內部批准過程。於獲得批准後，本集團將安排銀行、客戶及我們簽訂委託貸款協議。銀行亦將與客戶簽訂強制執行文書以使銀行於出現償還違約時可於法院強制實現擔保權金並處置抵押物。銀行亦將向上海市房地產交易中心辦理抵押登記。

資金分配

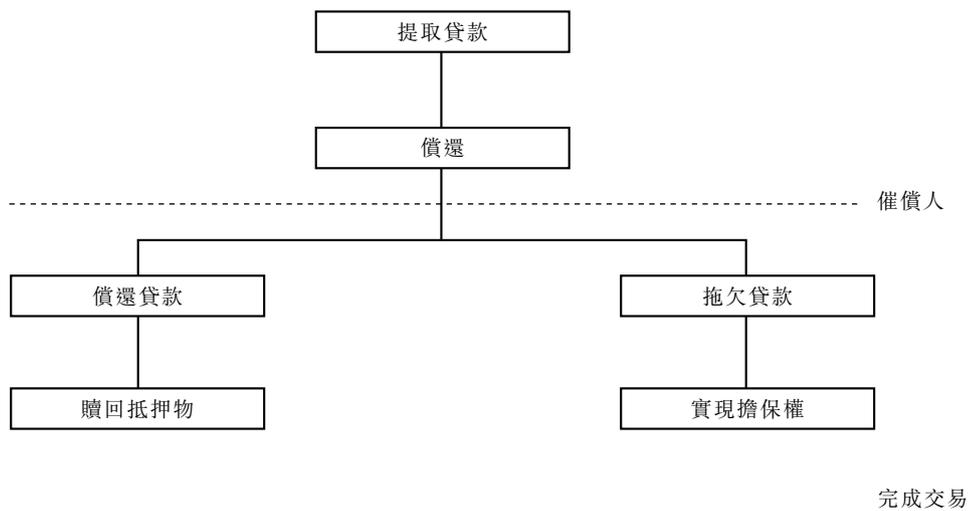
一旦所有批核手續完成後，我們會將客戶所申請的貸款金額存入有關銀行的指定委貸賬戶。

提取貸款

根據委託貸款協議的條款，銀行隨後會將全部貸款金額（經扣除費用及利息後）一次性存入客戶的指定賬戶。

(ii) 貸後服務

下表顯示我們的貸後服務所包含的步驟：



還款提示

我們的業務經理會於貸款到期日前五天左右提醒客戶履行償還貸款責任，確保按時償還款項。

完成交易

(a) 償還本金及利息

倘客戶根據委託貸款協議償還本金及利息，銀行須將抵押物解押還給客戶，並將貸款本金金額再次存入我們的指定賬戶。

(b) 拖欠貸款

根據我們的委託貸款協議，倘客戶未能於貸款到期日償還全部貸款或拖欠貸款，我們將參照貸款本金額計算罰息（不受任何中國監管限額所限）。此外，因委託貸款協議由本集團（委託方）、受託銀行（放債人）及客戶（借款人）簽署，故本集團與客戶之間並無借貸關係，而銀行保留管有所抵押物業的產權文件，將向本集團提供協助追回客戶全部貸款。應我們要求，銀行將發出授權書，授權本集團追回全部欠款及損失，屆時我們可以倚賴經公證的貸款及抵押文件連同強制執行文書協助我們加速法律訴訟程序以執行抵押及拍賣或變賣抵押物而追回全部貸款。如有違約情況，我們可於一星期內向銀行取得授權書。儘管銀行已向上海銀通發出授權書，銀行仍然為委託貸款協議下的放債人，而就抵押貸款所提供的抵押物仍然抵押予銀行。因此，中國法律顧問認為發出該授權書並未違反《典當管理辦法》、通則或任何其他相關中國法律、規則及法規，並根據中國法律為合法、有效及可執行的。

於最後可行日期，我們未有任何客戶拖欠委託貸款。

於往績記錄期間，概無向關連方或中國國有企業授出委託貸款。根據中國法律顧問，於往績記錄期間授出的所有委託貸款在中國法律項下均為合法、有效及有執行力的。

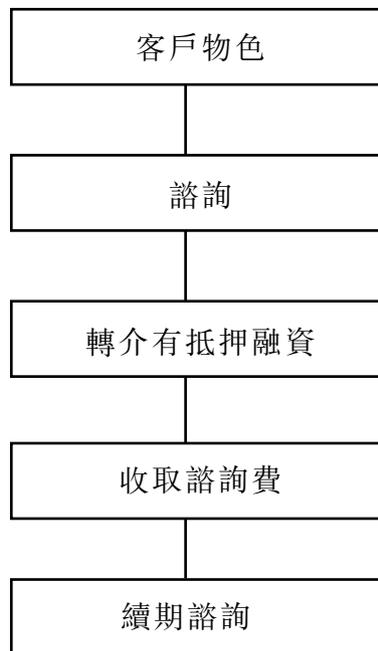
(B) 財務諮詢

我們透過本集團的諮詢業務子公司峻嶺顧問開展財務諮詢服務業務。作為財務諮詢供應商，我們就推薦的抵押物及融資方式提供諮詢服務，及於貸款續期方面提供協助。我們的有抵押融資業務直接向客戶提供資金，而財務諮詢服務有利於客戶尋找放

債人取得必需的資金。我們的目標是透過向客戶提供全方位的諮詢服務而從其他競爭對手中脫穎而出，以保留並建立品牌乃至作為賺取佣金業務。

於往績記錄期間，我們全部客戶均為中小企及個人，而我們大部分個人客戶為私營公司東主。

下表顯示我們的財務諮詢業務所包含的步驟：



客戶物色

我們透過我們的銷售渠道、代理人及現有客戶的轉介及其他商業銀行物色客戶。我們亦試圖透過各種廣告及營銷活動吸引客戶。請參見本節「市場營銷」一段了解詳情。

諮詢

我們的諮詢團隊量體裁衣，檢驗我們客戶的需求及目標以提供貼身的融資方案。諮詢團隊評估客戶的財務背景、信用評級、所需貸款規模及貸款目的，制作出詳細的報告，釐定推薦的抵押物及融資方式。我們對客戶的承諾是通過我們在本行業對融資的理解代表客戶工作確保所需貸款到位。客戶與我們之間訂立財務諮詢服務協議。

轉介有抵押融資服務

我們的諮詢團隊代表客戶行動尋找可行的融資方案(包括本集團的短期有抵押融資業務)。透過我們的有抵押融資業務,合資格客戶將首先轉介給本集團評估。於往績記錄期間,159名推介給上海銀通(房地產典當貸款)的客戶當中,有114名來自峻嶺顧問。我們的諮詢團隊可根據客戶的具體財務狀況代表客戶商定合適的條款。倘本集團的申請未能處理申請,例如抵押物不在上海,峻嶺顧問可將客戶轉介給另一家有抵押融資公司換取諮詢費用。倘客戶由其他融資諮詢服務供應商轉介給我們,貸款申請將直接轉至本集團。

收取諮詢費

我們的業務的關鍵之處是基於我們成功確保客戶所需資金到位的能力。貸款人放款後,我們便可收取諮詢費。請參見本節「服務定價及利息費用」一段了解詳情。於截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一零年七月三十一日止七個月,收取的諮詢費用分別佔有關年度總營業額約8.9%、2.7%及53.1%。收費的費率及金額於服務協議內清楚向客戶披露。於往績記錄期間,峻嶺顧問通常每月收取客戶貸款本金額約1%至2.5%,直至貸款償還完畢。

於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度,峻嶺顧問轉介其全部客戶給上海銀通。自二零一零年一月一日至二零一零年七月三十一日,峻嶺顧問曾兩次轉介客戶給其他融資公司,月轉介費為2%。

續期諮詢

我們於整個貸款期內向客戶提供諮詢服務,直至欠款全部償清。倘客戶願更新貸款展期,我們亦延展我們的諮詢服務的期限,賺取額外諮詢費用。

(C) 貸款擔保

我們透過本集團的貸款擔保業務子公司寶康擔保開展貸款擔保服務。就貸款擔保服務而言,我們扮演借款銀行與客戶(借款人)之間的中介人角色。為便於客戶從銀行取得貸款,我們將在拖欠貸款的情況下擔當貸款的擔保人。作為擔保人,我們或須將貸款金額的最低10%存入銀行作為擔保,而商業銀行將直接就貸款本金額向客戶收取利息。我們並不向商業銀行收取服務費,至於借款人方面,我們計劃根據貸款的金額、貸款的期限及借款人的財務背景收取費用。擔保可作為銀行的額外告慰,因為這樣銀行便較低機會面對須追討全數貸款的情況。反過來,銀行更願意發放貸款。這也是客戶建立銀行信用評級的一種方法,董事認為貸款擔保服務為參與各方提供了一種雙贏

的方案。倘出現客戶違約的情況，我們將負責向銀行償還全部貸款本金額。然而，為降低風險，我們於出任擔保人之前將透過抵押物及／或保證金（倘有必要）作為任何潛在損失的彌償保證的方式向客戶尋求保障。我們亦將抵押率控制在貸款本金總金額約50%的低水平。我們計劃僱用一名於銀行業及擔保業務擁有豐富經驗的當地專家擔任寶康擔保的領導。於最後可行日期，我們仍然處於為寶康擔保尋找相關專家的過程中。

我們已於二零零九年十二月十一日取得江蘇省人民政府頒發的同意成立寶康擔保作為外商獨資企業的貸款擔保業務及融資性擔保服務供應商的批文。江蘇省是一個中小企業集中的省份，我們旨在提供貸款擔保服務扶持中小企業，以建立信用評級。寶康擔保已於二零一零年五月十二日自江蘇省蘇州工業園區工商行政管理局取得營業執照。經江蘇省蘇州工業園區工商行政管理局致寶康擔保的一份日期為二零一零年五月三十日（於二零一零年三月八日宣佈融資性擔保公司管理暫行辦法之後）的函件確認，寶康擔保作為外資企業可於其註冊資本悉數繳足後開始進行其融資性擔保服務業務。根據相關中國法律，寶康擔保的註冊資本須在頒發企業法人營業執照後三個月內支付15%，而餘額須於頒發企業法人營業執照後兩年內付清。我們申請並於二零一零年七月二十日收到江蘇省蘇州工業園區工商行政管理局的批文，將寶康擔保的全部註冊資本的付款期延長至二零一零年十二月三十一日。中國法律顧問建議，於最後可行日期，融資性擔保公司管理暫行辦法的實施流程仍未頒布並且江蘇省並未就融資性擔保許可證的審批及頒發制度宣佈具體實施細則。董事經諮詢中國法律顧問及江蘇省蘇州工業園區工商行政管理局後，認為我們可能需要或可能不需要獲得融資性擔保公司管理暫行辦法所規定的新融資擔保許可證。中國法律顧問，基於就開始寶康擔保之業務進一步諮詢蘇州市經濟和信息化委員會及江蘇省蘇州工業園區工商行政管理局，已確認寶康擔保於最後可行日期獲許可開始其普通擔保業務，並且於註冊資本繳足後將獲許可開始其融資性擔保服務業務。實施規定頒布後，即使寶康擔保須獲得融資性擔保許可證，基於：(i)與蘇州市經濟和信息化委員會及江蘇蘇州工業園區工商行政管理局的諮詢；(ii)寶康擔保成立時符合載於融資性擔保公司管理暫行辦法第9條成立一間融資性擔保服務公司的所有先決條件的事實；及(iii)蘇州市經濟和信息化委員會已表

明，一旦預計於二零一一年三月左右公布有關地方實施細則，寶康擔保獲得必要執照並無障礙，董事及中國法律顧問認為寶康擔可滿足融資性擔保公司管理暫行辦法所列所有有關要求，以取得新融資擔保服務許可證。

內部監控及風險評估

房地產抵押貸款及財務諮詢服務

我們了解內部監控及風險評估對於我們的業務順利運作的重要性。為更好地管理我們外部及內部的風險，如僱員的欺詐及人為過失，我們實施了運營及合規手冊，當中列明了針對我們的業務的各種操作指南、指引、政策及風險管理措施。手冊詳細列明了關於人力資源管理、行政管理、財務管理、業務管理及業務運營程序的規則及指示。

我們的業務的核心是基於我們對客戶及抵押物的風險評估提供財務及財務諮詢。我們已採取措施識別那些固有的風險，並採取步驟步步為營地全程減低及管理該等風險。計及我們的保守估值及低抵押率，我們相信我們的風險承擔相對較低，而現行措施足以保障我們再房地產抵押貸款及財務諮詢服務方面的權益。另請參閱本節「典當貸款業務的操作程序—申請貸款」及「委託貸款—申請委託貸款」兩段，以了解申請尺度的詳情。

由於全球金融危機，董事認為，緊縮信貸導致我們的客戶數目上升，而賤賣房地產數目的上升則導致房價的下跌。我們已採取措施應對全球金融危機，包括要求獨立評估師就估值取得更精確的估值結果（如必要），降低我們的抵押率以反映與房地產的價格波動有關的風險，及在審批及貸後階段對客戶的財務狀況更加警覺。

於二零一零年四月十七日，國務院發佈國務院通知，據此，國務院將購買第二套住房的最低首付款比例提高到50%，並對建築面積超過90平方米的第一套住房設定30%的首付款下限。通知亦規定購買第二套住房的按揭貸款利率不得低於人行放款基準利率的110%；及購買第三套或隨後購買住房的利率及最低首付款將大幅度增長。董事相信，國務院通知有關控制物業的政策對我們的業務影響不大，因為我們對估值取態保守，且我們的低抵押率使我們能保持穩定營運，不受物業價格短期波動影響。

除貸款審批外，貸款批核委員會亦對償還貸款進行風險評估。我們設有一套風險報告規程（即通過不時從公眾渠道或直接聯繫客戶取得的信息定期調查客戶的財務狀況。詳情請參閱「我們主要的業務活動—(A)有抵押融資—定期調查客戶財務狀況」一

段)，如按指引發現風險增加，我們的員工將向高級管理層成員及／或執行董事報告。屆時有關事項將提呈貸款批核委員會注意以採取進一步行動，包括要求盡早償還。我們的風險管理主要針對抵押物的價值，客戶的現金流量亦被視為因素之一。

申請貸款

這是我們業務的初步階段，收集資料是該階段的首要任務。我們要求客戶填寫一份申請表格，其中詳列(附憑證文件)貸款的計劃用途、抵押物的類型、大小及位置、計劃償還貸款的方式、貸款的期限、身份及與抵押物或客戶有關的任何其他產權負擔。為識別借款人的信譽，我們通過人行信貸報告對借款人的信譽進行檢查。在評估根據我們的內部指引提供的初步資料後，我們的客戶經理及／或我們的部門經理將決定是否處理申請。倘客戶不合乎我們的內部指引所載規定，申請將被拒絕，而我們可能將客戶轉介給其他有抵押融資服務供應商換取佣金。

我們就財務諮詢服務進行類似上述的檢查，根據客戶的財務背景推薦適當的融資方案。

為保證我們的員工取得最新的市場資料，我們通常每月至少對其進行一次貸款評估培訓，培訓主題包括客戶信貸及財務報告、房地產估值、房地產轉讓的稅率、法律信息及內部指引的培訓。於往績記錄期間，我們定期對八至十名員工進行過培訓。由於絕大部分培訓由我們專長某一範疇的員工提供，故往績記錄期間內我們就培訓課程招致極低開支。

估值

只要抵押率令我們合意，我們於貸款申請全程專注於抵押物的精確估值以降低風險及釐定貸款金額。我們通常將抵押率限制在約40%至60%，致使抵押物本身發揮貸款超抵押化的作用。相比於傳統商業銀行專注於客戶的信用及其審批程序繁複冗長，這亦是我們的風險評估的重點。對於沒有通過我們的貸款審批委員會批核的客戶，我們會將其介紹給其他融資服務供應商換取佣金。在釐定預期估值中，我們倚賴許多來源，包括在互聯網上查找近期官方房地產交易價格及我們的僱員過往處理類似抵押物的經驗。

除內部估值外，對於商用房地產，我們還將委聘獨立專業房地產評值師出具有關抵押物的詳細報告(如必要)。

作為內部監控的一部分，我們亦將就將用作抵押物的物業進行實地考察，以降低任何潛在的欺詐行為或人為過失。

評估及審批

所收集的資料一旦通過我們內部指引載列的各項規定並令我們安心，將向貸款批核委員會提出申請，讓其省覽估值、條款及一般風險評估。我們的貸款批核委員會的組成載於我們的內部政策，其包括一名執行董事、一名高級管理層團隊成員及一名貸款批核經理。我們亦設有一個特別貸款批核委員會，審批高值交易，包括兩名執行董事及三名高級管理層成員。

根據內部政策，貸款批核委員會獲授權批核低於人民幣4,000,000元的單筆貸款交易，而特別貸款批核委員會獲授權批核高於人民幣4,000,000元的批核貸款交易。我們相信我們的風險管理內部監控可盡量降低業務上的欺詐、違約或任何其他損失風險。

根據我們的內部政策，委託貸款交易須經過貸款批核委員會(由一名執行董事、一名高級管理層團隊成員及一名貸款批核經理組成)，至於人民幣10,000,000元以上的委託貸款，則須經特別貸款批核委員會批核(由兩名執行董事及三名高級管理層團隊成員組成)。

拖欠及壞賬

我們有部份客戶不時無法準時或拖欠貸款。作為風險管理的一部分，我們設有一整套程序確保我們能在出現違約情況下執行抵押物。我們大部分貸款文件及抵押文件連同強制執行文書均經過當地公證處公證。根據《中華人民共和國民事訴訟法》及《中華人民共和國公證法》，中國法律並不要求公證，如借款人違約，相關中國法院將依強制執行文書執行抵押文件，因而允許我們行使我們對抵押物的權利，無需進行冗長的法律訴訟程序。根據物權法及擔保法，我們於有關政府機關登記物權質押，於上海市房地產交易中心登記所有被抵押房地產抵押並取得他項權利證。對於我們絕大部分客戶，我們也要求他們簽立並公證強制執行文書，授權我們於違約或糾紛時強制執行抵押物，而如必要時我們也將要求有貸款擔保人，作為額外告慰。根據中國法律及法規，貸款擔保人為一種擔保形式，通常為熟知借款人及貸款性質的個人或團體。貸款擔保人所承擔及擔保的一系列責任中，貸款擔保人首要對借款人就貸款向我們提供資料的真實性及準確性進行擔保，並承擔於自貸款到期日起兩年期間內償還貸款的責任。

倘於到期日發生拖欠或無法償還全部貸款事件時，我們可倚賴經公證的貸款及抵押文件連同強制執行文書協助我們加速法律訴訟程序以強制執行抵押並拍賣或變賣抵押物而追回全部貸款。

就抵押物的出售而言，客戶須承擔有關出售抵押物以償還貸款的全部成本，並如客戶和我們於貸款協議的協定，委聘指定評值機構進行。

此外，委託貸款協議由本集團(委託方)、受託銀行(放債人)及客戶(借款人)簽署。如有違約，銀行將發出授權書，授權本集團追回全部欠款及損失，屆時我們可以倚賴經公證的貸款及抵押文件連同強制執行文書協助我們加速法律訴訟程序以執行抵押及拍賣或變賣抵押物而追回全部貸款。

貸款擔保及放債業務

於最後可行日期，本集團並無於中國開始貸款擔保業務及於香港開始放債業務。董事清楚於相對無經驗區域開展擴張計劃的挑戰及危險。請參閱本招股章程「風險因素－隨着我們的產品及服務範圍的擴大，我們將面臨多種風險」一節。然而，我們相信通過仔細計劃挺進該等新市場的好處及機會將對本集團有利。作為仔細計劃的一部分，我們會在本集團典當貸款業務經驗基礎上發展及建立上述新業務的相關內部監控及風險辨認措施。

為與本集團現有典當貸款業務一致，本集團打算集中精力與內部控制及風險確認區域。

內部監控

我們相信通過地方專才是進入新市場最有效的方法。我們正招聘具相關經驗的專家管理香港的放債業務及中國的貸款擔保業務。我們的目標是把現有典當貸款業務的業務結構合併入放債及貸款擔保業務，如對借款人進行信貸檢查及專注於對抵押物準確估值以最大限度降低風險。

風險辨認

我們相信我們在典當貸款業務的成功歸因於對風險的辨認及管理。我們的高級管理層對融資及風險管理具有經驗，而我們計劃在這經驗基礎上利用我們的技能及對客戶的認識來支持新的業務。我們了解香港放債及中國貸款擔保業務的市場環境與上海的典當貸款業務可能有所不同，然而，我們計劃聘用有相關本地經驗的銷售及管理人員以確保我們能打入新市場。

服務定價及利息費用

作為短期融資服務供應商，我們的定價結構包括利息、行政費及提供服務的諮詢費。允許收取的房地產典當貸款利息及行政費受《典當管理辦法》監管。

業 務

本集團收取的利息及行政費為有關授出貸款的風險以及於貸款期間所提供的服務，分別由申請、批准到貸款後服務。

通常由峻嶺顧問收取的諮詢費為提供被推薦的抵押物諮詢及幫助客戶自短期融資供應商覓得實際資金，包括但不限於轉介至本集團及就貸款申請及貸款續期程序提供協助，該費用僅於成功覓得實際資金後才要支付。

我們於二零一零年六月三十日收到上海市商務委員會服務業發展處發出的確認書（「**第二次確認書**」），確認上海銀通於二零零九年收取的行政費，不受《典當管理辦法》所規管，亦非利息或行政費的一部分。另外，第二次確認書確認，由於峻嶺顧問未提供典當貸款服務，故根據《典當管理辦法》，其不受上海市商務委員會所監導。因此，委託貸款的行政費亦不受《典當管理辦法》規定的任何有關利息及行政費的限額限制。

下表顯示於上市後我們的服務的一般應付費率：

	利息 (每月%)			行政費 (每月%)			諮詢費(%) (每月%)		
	RE	PP	EL	RE	PP	EL	RE	PP	EL
上海銀通 ¹	0.4	0.4	1.62 ³	2.7	4.2				
峻嶺顧問 ²							1-2		1-2.5

圖例

RE：房地產典當貸款
PP：個人財產典當貸款
EL：委託貸款

附註

- ¹ 根據中國法律法規允許收取的最高費率。
- ² 非中國法律法規規管的可收取費率，因此最高費率不適用。
- ³ 委託貸款將由本集團旗下公司而非上海銀通經營。

業 務

下表顯示於往績記錄期間我們適用的收費比率及六個月的中國人民銀行利率。

	利息 (每月 %)			行政費 (每月 %)			諮詢費 (每月 %)			罰金/逾期費用 (每月 %)			人行利率 (每月 %) ⁴
	RE	PP	EL	RE	PP	EL	RE	PP	EL	RE	PP	EL	
	上海銀通 二零一零年 ³	0.3-0.4 ⁶	0.4 ⁶	1.5-1.62	0.8-2.7 ⁷	4.2 ⁸	1.0 ⁵				0.1	0.05	
上海銀通 二零零九年 ¹	0 - 2.3 ⁶	0.41 ⁶	1.3 - 1.62	2.5 - 2.7 ⁷	4.2 ⁸	0.88 - 1 ⁵				0.1	0.05	0 - 1.62 (每月 %)	0.41
上海銀通 二零零八年 ²	0.3 - 1.8 ⁶	0.41 - 0.55 ⁶		2.2 - 2.7 ⁷	4.2 ⁸					0.05 - 0.1	0.05		0.41 - 0.55
峻嶺顧問 二零一零年 ³							0.4 - 4		1 - 2.9				
峻嶺顧問 二零零九年 ¹							0.4 - 1.5		1 - 1.5				
峻嶺顧問 二零零八年 ²							0.3 - 1.3						

附註

- 1 截至二零零九年十二月三十一日止年度。
- 2 截至二零零八年十二月三十一日止年度。
- 3 截至二零一零年七月三十一日止七個月。
- 4 按月計算的人行六個月利率。
- 5 我們在二零零九年底開展委託貸款活動，上海銀通幫助我們聯繫商業銀行以備安排。就此而言，由於不受《典當管理辦法》監管，上海銀通就所授予的委託貸款收取行政費，然而，上海銀通就二零一零年一月三十一日後所授予的貸款將不會收取行政費。
- 6 《典當管理辦法》允許的房地產及個人財產典當貸款適用稅率為不超過人行六個月有期貨款官方利率的利率。
- 7 《典當管理辦法》允許的房地產典當貸款最高適用行政費為每月2.7%。
- 8 《典當管理辦法》允許的個人動產典當貸款最高適用行政費為每月4.2%。

(a) 典當貸款

於往績記錄期間，上海銀通就我們的房地產典當貸款收取的利率介乎每月0%至2.3%，行政費介乎每月2.5%至2.7%。

自二零一零年起，我們根據《典當管理辦法》向短期典當貸款客戶收取行政費及利息。就房地產典當融資，我們每月收取最高2.7%的行政費及按每月利率最高0.4%計算的利息。就其他利用個人動產作抵押物的融資服務，我們每月收取最高4.2%的行政費及按每月利率最高0.4%計算的利息。

根據《典當管理辦法》，儘管典當貸款人可以預先收取提供典當貸款的行政費用，但是不可預先收取典當貸款利息。然而，於往績記錄期間，某些客戶自願選擇預先支付利息，因為行政費用構成應付費用總額的大部分，而且我們理解該等客戶更願意避免麻煩地每月支付利息及一旦忘記按時支付利息時須償付每月約3%的罰息的可能性。中國法律顧問認為雖然《典當管理辦法》禁止典當貸款人預先收取利息，但是根據「某些客戶預先支付利息」乃於相關客戶自願基礎上進行及並非提供典當貸款的預先條件，故「典當貸款人預先收取利息」應與「某些客戶預先支付利息」相區別。中國法律顧問認為某些客戶自願預先支付利息不能被認為違反《典當管理辦法》。

(b) 委託貸款

我們對授予客戶的短期委託貸款徵收利息。根據《關於人民法院審理借貸案件的若干意見》，委託貸款的利率不得超過有關上限，即人行放款利率的四倍。就委託貸款，我們不徵收行政費，而為具備資源維持有競爭力的服務，我們每月按最高1.62%的利率徵收利息，這並未超過有關上限。於往績記錄期間，上海銀通就委託貸款按每月1.3%至1.62%的利率收取利息。中國法律其無規定或應用在拖欠償還委託貸款收取的罰息率的上限。

(c) 諮詢

我們就協助客戶透過房地產典當貸款或委託貸款保證所需貸款到位向客戶收取諮詢費。我們就諮詢服務收取的費用並不受中國法律法規所強加的任何限額所規限。二零一零年起，我們一般提供諮詢服務並於貸款交易期內每月向客戶收取1%至2%的費用，直至貸款償清。我們的中國法律顧問已確認，本公司收取的諮詢費並未違反中國的有關法律法規。

客戶

我們的客戶包括中小企業及個人借款人。截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一零年七月三十一日止七個月，我們的五大客戶佔我們總收益分別約42%、66%及64%，最大客戶佔我們總收益分別約17%、22%及16%。於往績記錄期間，我們共有五戶活躍中小企業客戶及77戶活躍個人客戶。截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一零年七月三十一日止七個月，活躍中小企業及個人客戶的合作關係時間長度分別約為19個月、23個月及21個月。

於往績記錄期間，就董事所知，擁有我們已發行股本中5%以上權益之董事或他們各自之聯繫人士或任何股東概無於我們任何客戶或五大客戶中擁有任何權益。

資金來源

我們主要通過(i)股東注資、(ii)自新融資產及其他企業收取作為訂金及在上海銀通墊付予其客戶的有抵押貸款拖欠時作為其抵押物的購入價的部分付款的款項及(iii)銀行借款結合的方式撥資經營。於往績記錄期間，截至二零零八年十二月三十一日止年度，平均總資金人民幣49,500,000元由股本撥付80.8%，銀行借款撥付19.2%；截至二零零九年十二月三十一日止年度，平均總資金約人民幣101,700,000元由股本撥付39.3%，銀行借款撥付32.5%及訂金撥付28.14%；及截至二零一零年七月三十一日止七個月，平均總資金約人民幣170,800,000元由股本撥付23.4%，銀行借款撥付17.0%及新融資產訂金撥付59.6%。

市場營銷

本集團主要的營銷策略為我們的自有銷售渠道、代理人或現有客戶轉介、其他融資諮詢服務供應商介紹及媒體廣告。

於往績記錄期間，就截至二零零八年十二月三十一日止年度，自有銷售渠道、物業代理商或現有客戶轉介、其他融資諮詢代理商轉介及銀行轉介貢獻的銷售額分別為64.8%、5.5%、29.0%及0.7%；截至二零零九年十二月三十一日止年度，自有銷售渠道、物業代理商或現有客戶轉介、其他融資諮詢代理商轉介、銀行轉介及媒體轉介貢獻的銷售額分別為48.3%、8.6%、32.2%、5.9%及5.0%及截至二零一零年七月三十一日止七個月，自有銷售渠道、物業代理商或現有客戶介紹、其他融資諮詢代理商轉介、銀行轉介及媒體轉介貢獻的銷售額分別為57.6%、14.3%、20.7%、3.8%及3.6%。

(a) 我們的自有銷售渠道

潛在客戶可通過我們的電話熱線、網站及我們於上海的銷售店鋪聯繫到我們。我們亦運用我們的銷售及營銷團隊通過現有數據庫、電話突擊及推銷材料尋找客戶來源。經中國法律顧問確認，電話營銷並不違法，其符合中國相關廣告規則及法律法規。

下圖顯示我們位於中國上海市盧灣區瞿溪路805號1層的銷售店鋪。



(b) 代理商或現有客戶轉介

我們與物業代理商保持良好的業務關係。物業代理商將潛在客戶介紹給我們的財務諮詢顧問，以滿足他們的財務需要。我們亦通過推廣我們的服務取得中小企業委員會介紹。

(c) 其他融資諮詢代理商轉介

我們亦接受市場上其他融資諮詢代理商的轉介。

(d) 商業銀行轉介

通過與許多商業銀行的緊密的工作關係，因我們的專業性及效率，我們獲商業銀行介紹許多客戶。

(e) 媒體

我們在上海通過許多平臺為我們的服務作廣告，吸引新客戶。我們在的士、公共汽車及報紙上發布廣告，我們亦在我們的辦公樓、銷售店鋪、物業代理商辦公樓及物業發展公司派發宣傳小冊子，推廣我們的業務。於往績記錄期間，我們共斥資約人民幣721,000元為服務打廣告，另由於我們與各物業代理商關係良好，分派小冊子所支付代價為零。

競爭

中國的融資服務行業競爭激烈，我們與許多其他公司競爭借款人。

儘管我們某些規模較大的競爭對手可能有更廣闊更穩固的客戶基礎，具備更龐大的財務及市場營銷資源。但我們相信，以下競爭優勢能使我們與主要競爭對手一較高下：

- 通過多種融資平臺提供高度集成的服務；
- 貸款的審批速度；
- 可提供大額貸款；
- 上海、浙江省及江蘇省以及香港有抵押融資網絡的擴張；
- 與中介商的深厚關係；及
- 有效的銷售網絡。

保險

我們根據中國社會保險法法規為我們的僱員購買保險。於截至二零零九年十二月三十一日止兩年個年度及截至二零一零年七月三十一日止七個月，本集團支付的社會保險總金額分別約為人民幣261,000元、325,000元及人民幣233,000元。

我們亦為寄存在我們的門市店保險箱內作為抵押物的個人財產購買保險。於往績記錄期間，本集團支付的財產保險總金額為人民幣1,000元。於最後可行日期，我們未曾作出或涉及任何重大保險索償。

物業權益

土地及樓宇

於最後可行日期，我們於上海擁有一處面積約569.54平方米的物業的土地使用權及房屋所有權。

租賃物業

我們在上海市黃浦區自我們的控股股東錦瀚投資及兩位獨立第三方租賃了三處辦公室，總面積約為698.76平方米。

此外，我們於上海市盧灣區自一名獨立第三方租賃了一處物業，主要用作我們的辦事處，總面積約為2,479.91平方米。我們的經營場所總面積約為349.01平方米，在樓宇的第一層及第三層。我們亦向兩名獨立第三方轉租總面積約2,130.9平方米的地方。

中國法律顧問已經確認，上述物業的出租人為各自物業的擁有人，並且擁有人已取得各有關租賃物業的有效長期的國有土地使用權證，但上述租賃物業的租賃協議並未登記。如中國法律顧問確認，各有關租賃協議沒有登記並不影響其有效性。協議一旦訂立，對協議雙方均有約束力。

我們亦於香港灣仔自獨立第三方租賃一處物業，總建築面積為2,860平方呎。

於往績記錄期間，我們所租賃土地及樓宇未引致任何糾紛。

物業估值

中和邦盟評估有限公司發佈的物業權利估值概要及估值證書載於本招股章程附錄四「物業估值」一節。

知識產權

我們已在中國申請將商標「」及「」於國家工商行政管理總局商標局註冊。

我們亦於香港就「」作商標註冊。

董事認為我們的知識產權概無遭第三方侵犯，我們亦無侵犯第三方擁有的任何知識產權。

法律訴訟程序及合規

法律訴訟程序

於最後可行日期，我們概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索賠，而據董事所知，我們亦無任何可能對我們營運業績或財務狀況產生重大不利影響而尚未了結或可能提出的重大訴訟、仲裁或索賠。

合規

根據有關中國法律法規，提供典當貸款乃「特種受管理行業」，由公安部及商務部管理。

於最後可行日期，除我們的營業執照外，我們已取得以下有關我們業務經營的執照及許可證：

本集團旗下公司名稱	執照／許可證名稱	執照／許可證的有效期限
上海銀通 (中國)	典當經營許可證 上海市特種行業許可證	二零一五年八月十一日 不適用
峻嶺顧問 (中國)	上海市房地產經紀企業 備案證書	二零一一年十二月三十一日
匯高投資 (香港)	放債人牌照	二零一一年一月二十日

《典當管理辦法》於二零零五年二月九日頒布，自二零零五年四月一日實施。上海銀通於二零零三年展開業務時業務規模很小。鑑於短期融資市場自二零零五年至二零零九年期間迅速擴展，故上海銀通並無足夠人力資源以配合該擴展，其集中於風險管理而忽略了法規。因此，於往績記錄期間，上海銀通無實質遵守《典當管理辦法》所規定的相關限額及相關司法解釋的情況如下：

- (i) 對房地產抵押典當貸款徵收的利息超過了最高允許金額，即六個月有期貨款的利率須不超過人行的官方利率；
- (ii) 提供超過《典當管理辦法》所允許上限（對我們而言是人民幣400萬元）（上海銀通當時註冊資金的10%）的單筆房地產典當貸款；及
- (iii) 向單一客戶提供未償還結餘超過《典當管理辦法》所允許上限（對我們而言是人民幣1,000萬元）（上海銀通當時註冊資金的25%）的典當貸款。

截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，上海銀通所分別有合共19筆和36筆房地產典當貸款，而不完全遵守《典當管理辦法》的房地產典當貸款的累積本金額分別達人民幣12,040,000元及人民幣234,320,000元，均與典當措施之規定不符。上海銀通就《典當管理辦法》有關房地產典當貸款所允許上限所收取利息分別約達人民幣390,000元及人民幣5,640,000元。截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度就《典當管理辦法》所允許給定限額所收取利息分別為0.1% – 1.3%及0.1% – 1.9%。

根據二零零八年年度審計，上海市商務委員會服務業發展處發現：截止二零零八年十二月三十一日止年度內進行有抵押融資業務過程中，上海銀通曾有上述違規行為。中國法律顧問指出，基於所有重大的違規事項已向上海市商務委員會披露，且根據《典當管理辦法》第六十條，上海銀通的此舉應受到行政處罰，最高罰金為人民幣三萬元。我們於二零一零年一月十二日收到來自上海市商務委員會服務業發展處的確證書（「**確認書**」），指上海銀通已採取整改措施，並申明自二零零九年年底起，上海銀通的運營符合有關法律、法規及商務部條文執行。該確認書進一步指出：鑒於此不合規事項並未造成任何相關第三方的任何損失或損害，上海銀通收到上海市商務委員會服務業發展處某高級官員的口頭警告，要求上海銀通採取糾正措施以遵守《典當管理辦法》。口頭警告於進行二零零八年年檢時由上海市商務委員會一位直接負責監督及管理上海典當行業政府管治的高級官員發出。中國法律顧問提出，根據中華人民共和國行政處罰法第八條的規定，口頭警告為行政處罰的形式之一。

中國法律顧問進行法律盡職審查期間，及於本公司收到上海市商務委員會主管部門的確認書之前，本公司向上海市商務委員會主管部門呈交一份文件，載列經中國法律顧問確認的上海銀通全部重大而不遵守《典當管理辦法》的全部事項。自此，上海銀通已通過由上海市商務委員會主管部門所進行典當行年檢。鑑於(i)我們已獲通過上海市商務委員會主管部門的所有年檢並取得全部所需執照及許可以於中國經營現有業務；(ii)全部執照及許可於往績期間內及最後可行日期維持有效及生效；及(iii)上海市商務委員會已向我們發出確認書，中國法律顧問認為，上海銀通的典當經營許可證因不遵守有關規章法則(見上文概述)而被相關政府部門撤回的可能性不大。

此外，中國法律顧問認為，不遵守《典當管理辦法》有關《典當管理辦法》所允許的利息、費用及貸款額給定限額的規定(見上文概述)，不會致使相關貸款合同無效。根據中華人民共和國合同法第52條，違反法律或行政法規的強制性條文的合同將視為無效。根據中華人民共和國立法法，諸如《典當管理辦法》之類的「辦法」不可歸類為法律或行政法規。

最高人民法院的相關司法解釋指出，單筆貸款適用的最高利率不得超過人行公布的貸款適用利率四倍。因此，在貸款合同本身依然合法、有效及可強制執行的情況下，上海銀通不會強制收取超過此利率的利息。於往績記錄期間，上海銀通與三個客戶訂立四項房地產典當貸款協議，利率超過人行所宣佈利率的四倍。超出該利率的已收利息合額約人民幣1,130,000元。上海銀通已取得各相關借款人所發出的確認書，確認他們概不會就所收取利息而對上海銀通提出任何索償，因此上海銀通不會退還向客戶多收的款項。

自二零一零年一月一日起，為確保持續遵守《典當管理辦法》及其他相關法律法規，我們通過實行下列措施而採取更嚴格態度：

- (i) 在取得貸款批核部門的批准的過程中，我們的合規部門將交叉檢查各貸款申請的當事人、金額、行政費率及利息，以確保所有貸款申請符合《典當管理辦法》；
- (ii) 我們的貸款批核委員會/特別貸款批核委員會將審閱貸款批核部門編製的報告(已獲合規部門交叉檢查)並作出最終決定；及
- (iii) 我們的合規部門將不時獲取有關法律法規的最新進展，檢查我們的現行手法是否符合該等更新版本；倘不符合則進行補救措施。

我們的合規部門由賈軍先生領導。賈軍先生自二零零四年一月起為錦瀚投資的副總經理，並協助建立作為控股公司屬下成員公司的上海銀通的內部控制及運營。其自二零零九年二月起獲委任為上海銀通監事及於二零一零年一月彼獲委任為合規部門的主任，主管審查貸款合同以遵守《典當管理辦法》及評估日常營運中的潛在風險。

業 務

我們亦設有法律部門，負責本集團一般法律事宜。法律部門由執行董事計先生領導，由孫振東先生助理（中國合格法律工作者），彼於二零零三年六月加入本集團擔任首席法律顧問已逾六年。計先生及孫振東先生的個人簡歷在本招股章程的「董事、高級管理層及僱員」一節中詳列。計先生及孫振東先生是我們特別貸款批核委員會的成員。

此外，本集團曾尋求並將繼續在合適的時候尋求外部法律顧問的意見。必要時（例如當本集團業務繼續發展，聘請外來法律顧問或合規部門僱用更多人手），我們也將撥出足夠的財務資源，確保遵守適用法律法規。

下表概括違規詳情及相關糾正措施：

不遵守《典當管理辦法》	上海銀通所收取費用金額 超出《典當管理辦法》允許 給定限額	所收取利息率超出給定限 額	持續糾正措施
(i) 對房地產抵押典當貸款徵收的利息超過了最高允許金額，即六個月有期貸款的利率須不超過人行的官方利率	二零零八年：人民幣 390,000元 二零零九年：人民幣 5,640,000元	二零零八年：0.1% - 1.3% 二零零九年：0.1% - 1.9%	合規部門覆核各貸款申請的當事人、款項、行政費及利息
(ii) 提供超過《典當管理辦法》所允許給定限額（對我們而言是人民幣400萬元）（上海銀通當時註冊資金的10%）的單筆房地產典當貸款	二零零八年：無 二零零九年：人民幣 2,730,000元 ⁽¹⁾	二零零八年：不適用 二零零九年：不適用	貸款批核委員會／特別貸款批核委員會審閱貸款批核部門編製的報告
(iii) 向單一客戶提供未償還結餘超過《典當管理辦法》所允許給定限額（對我們而言是人民幣1,000萬元）（上海銀通當時註冊資金的25%）的典當貸款	二零零八年：無 二零零九年：人民幣 3,270,000元 ⁽¹⁾	二零零八年：不適用 二零零九年：不適用	合規部門不時獲取相關法律法規的更新版本

附註：

1. 人民幣2,290,000元乃為上海銀通所收取的八項違反下列給定限額的房地產典當貸款的重複款項，(a) 提供超過人民幣4,000,000元的單筆貸款給單一客戶；及(b) 提供未付清結餘超過人民幣10,000,000元的貸款給單一客戶。

業 務

對於不遵守《典當管理辦法》有關利息、費用及最高貸款額給定限額的規定(見上文概述)的情況，我們已諮詢中國法律顧問並獲中國法律顧問告知，由於該等違規並未構成違反合同法，故不會致使相關貸款合同無效。因此，上海銀通可能不會強制收取超過相關限額的利息及費用，而涉及非合規貸款合同的借款人就中國合同法而言不可透過聲稱貸款合同乃無效而向我們提起訴訟。就《典當管理辦法》(據此，上海市商務委員會為監督機關)，我們已採取糾正措施，例如諮詢上海市商務委員會官員及中國法律顧問。上海市商務委員會主管部門官員已向我們發出口頭警告作為處罰，而我們已嚴格遵循口頭警告並自二零一零年一月一日起遵守《典當管理辦法》。

不遵守最高人民法院司法解釋的情況	上海銀通所收取利息金額		
	超出最高人民法院司法解釋允許限額	所收取利息率超出給定限額	持續糾正措施
(i) 收取超過按人行公佈的適用利率四倍的利息	二零零八年：無 二零零九年：人民幣 1,130,000元	二零零八年：不適用 二零零九年：0.16% - 0.66%	合規部門監察自二零一零年一月一日起收取的利息將遵守最高人民法院司法解釋允許限額

就不遵守最高人民法院的司法解釋的情況，中國法律顧問已告知該等貸款合約為有效及可強制執行，然而借款人並無受法律約束須償還超過相關許可限額部分利息。因此，我們已採取糾正措施，取得各相關借款人的書面確認，確認彼等將不會向我們提出索償。中國法律顧問表示，書面確認函乃合法、有效及可強制執行，並且可能作為辯護證據呈堂，以應對任何相關借款人可能對本集團提出的相關索賠。

於最後可行日期，我們並無任何因或有關非合規貸款合同而造成的處罰或索償。基於上述，董事認為於往績記錄期間的違規情況對我們的業務及經營業績將不會有任何財務或法律影響。自二零一零年一月一日直至最後可行日期，我們所授予的所有新貸款均遵守《典當管理辦法》以及其他有關法律及法規。

依照中國法律顧問的建議，我們已經取得於中國經營現有業務的所有必要執照及許可證，而所有該等執照及許可證於最後可行日期仍然有效及生效。我們確認，除本招股章程「業務一合規」一節之違規情況外，於往績記錄期間內，本集團在各主要方面均遵守有關法律法規營業。

不獲豁免持續關連交易

以下所載為根據創業板上市規則第20章須遵守申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准規定的持續關連交易。

1. 架構合約

背景

上海銀通與峻嶺顧問及其權益持有人(即錦瀚投資及新融資產)已訂立架構合約。架構合約的詳情載於本招股章程「歷史及重組—架構合約」一節。

於最後可行日期，錦瀚投資由石先生實益全資擁有，及新融資產由新華發行全資擁有。由於根據創業板上市規則定義，錦瀚投資及新融資產為本公司關連人士，因此於架構合約項下擬進行的交易乃屬持續關連交易，須遵守創業板上市規則第20章項下申報、年度審閱、公佈及股東批准的規定。

申請豁免

本公司董事(包括獨立非執行董事)認為，(i)架構合約對於本集團整體架構及業務經營實屬重要；(ii)架構合約項下擬進行的各項交易乃於本集團一般日常業務過程中按正常商業條款訂立；及(iii)架構合約的條款公平合理，且符合本集團及股東的整體利益。訂立架構合約的影響為將上海銀通的業績併入本集團，猶如上海銀通為本集團全資附屬公司。

架構合約導致創業板上市規則項下有關關連交易的規定處於一種特殊立場，並且應當不受(其中包括)一般任期三年規管或只限於一個固定期限或一個年度上限。在這方面，我們的董事認為，架構合約須遵守創業板上市規則項下公佈及獨立股東批准的規定並不適當。因此，本公司已向聯交所申請而聯交所已根據創業板上市規則第20.42(3)條就架構合約項下的所有交易授予永久豁免嚴格遵守創業板上市規則第20章項下適用公佈及獲獨立股東批准的規定(i)公佈及獨立股東批准，(ii)設定交易年度上限，及(iii)固定架構合約期限為三年或以下。本集團將確保架構合約下的交易將遵守創業板上市規則第20章的其他規定。

豁免的條件

聯交所根據創業板上市規則第20.42(3)條授出有關架構合約的永久豁免，惟須受以下條件所限：

- (a) 未經獨立非執行董事及獨立股東批准，不得改變：未經全體獨立非執行董事及獨立股東批准，不得更改架構合約的條款及條件（包括上海銀通的典當貸款業務範圍）。
- (b) 經濟利益的靈活性：架構合約繼續使本集團通過(i)本集團（倘及當適用中國法律及行業政策允許）收購上海銀通資產或於上海銀通的股本權益的權利；(ii)業務架構，據此，上海銀通產生的收入經扣除所有相關成本及開支（包括稅項）後由峻嶺顧問保留，作為管理及運營費；及(iii)峻嶺顧問支配上海銀通的管理取得上海銀通產生的所有經濟利益。
- (c) 不用獨立非執行董事及獨立股東於股東大會上批准而續期及／或重複實施。於現有安排屆滿後或本集團可能欲建立任何現有或新外商獨資企業或營運公司時，不用取得獨立股東及獨立非執行董事批准，架構合約的框架可按架構合約的相同條款及條件予以續期及／或重複實施。
- (d) 持續申報及批准：根據自聯交所取得的豁免的條款，本集團將按持續基準披露下列有關架構合約的詳情：
 - (i) 根據創業板上市規則所載相關條款於本公司年報及賬目中披露架構合約的詳情。
 - (ii) 獨立非執行董事將每年審閱架構合約，並於本公司相關年度的年報及賬目中確認(i)該年度內進行的交易乃根據架構合約的相關條款而訂立，而該等交易的經營使上海銀通產生的所有收益由峻嶺顧問保留，作為管理及運營費；(ii)上海銀通並無向其股本權益持有人分派股息或作出其他分派；及(iii)新訂合約或續期合約已按與現有架構合約相同的條款訂立，且就本集團而言屬公平合理及符合股東的整體利益。

關連交易

- (iii) 本公司核數師將每年對根據架構合約進行的交易進行約定工作程序，並將於本公司付印其年報前最少10個營業日向董事會發出函件（以及向聯交所發出副本），報告是否就所有交易收到董事批准，及所有交易是否根據架構合約訂立，及上海銀通並無分派任何股息或作出其他分派。
 - (iv) 就創業板上市規則第20章而言，上海銀通將被視為本公司的全資附屬公司，惟其董事、主要行政人員及主要股東以及彼等各自的聯繫人士將為本公司的關連人士，而除類似架構合約項下者外，本集團與該等關連人士之間的交易，將遵守創業板上市規則第20章項下的規定。
 - (v) 上海銀通已向本公司承諾，其將允許本集團核數師全面取得相關記錄，以供核數師審閱架構合約項下的相關交易。
- (e) 上海銀通與本集團旗下其他公司之間的新訂交易：上海銀通與本集團旗下其他公司可能訂立新合約或對現有合約進行續期。鑒於上海銀通的財務業績將併入本集團的財務業績且考慮到架構合約所設立的本集團與上海銀通之間的關係，所有該等新訂合約安排亦將獲豁免遵守創業板上市規則的「持續關連交易」的條文。

我們的董事及獨家保薦人確認

我們的董事及獨家保薦人確認，架構合約項下擬進行的所有交易乃於本集團一般日常業務過程中訂立，及該等交易條款符合正常商業條款，乃公平合理並符合本集團及股東的整體利益。

2. 合作框架協議

背景

上海銀通已與新融資產訂立合作框架協議，據此，上海銀通（作為典當貸款放款人）及本集團其他成員（作為委託貸款放款人）（「**相關放款人**」）可在同意向客戶授出不低於人民幣5,000,000元的貸款後，按其全權酌情要求新融資產支付一筆

關連交易

相當於或低於向客戶發放作為訂金的當金數額的款項(「訂金」)。支付訂金使新融資產在客戶拖欠償還當金時，享有購買全部或部分抵押予相關放款人的抵押物(「絕當抵押物」)的相關債權人權利的優先權。

於最後可行日期，新融資產由新華發行全資擁有，按創業板上市規則的定義屬本公司的關連人士。合作框架協議下絕當抵押物的債權人權利的買賣於上市後構成本公司的持續關連交易，須遵守創業板上市規則第20章下的報告、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。新融資產就在合作框架協議下購買絕當抵押物的債權人權利向相關放款人支付的訂金，如就創業板上市規則而言被視為財務資助，將根據創業板上市規則第20.65(4)條於上市後獲豁免遵守報告、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定，因此乃按正常商業條款(或對本集團較優者)為本集團謀利，且並無將本集團的資產給予新融資產作為抵押。

合作框架協議的主要條款

適用性 : 合作框架協議適用於本金額不少於人民幣5,000,000元由上海銀通墊支的典當貸款及由本集團其他成員公司墊支的委託貸款。

雖然《典當管理辦法》限制上海銀通所作出單筆未償還房地產典當貸款在人民幣4,000,000元(即其現有註冊資本之10%)以下，但上海銀通獲准對單一客戶作出多筆同類貸款，未償還結欠最多人民幣10,000,000元。

支付訂金 : 相關放款人可在同意彼向客戶授出不低於人民幣5,000,000元的貸款時要求新融資產支付訂金。支付訂金使新融資產享有優先權購買全部或部分絕當抵押物相關債權人權利。屆時，訂金可用作對於相關債權人權利購入價的付款或部分付款。新融資產就合作框架協議項下不時支付的任何及全部訂金不得超過人民幣200,000,000元。

關連交易

新融資產應付的訂金金額由新融資產與本集團按公平基準協定。

絕當抵押物清單 : 本集團須於每月月底或不時向新融資產提交清單列明絕當抵押物。倘新融資產選擇購買債權人對一特殊絕當抵押物的權利，新融資產及相關放款人將由新融資產出資產委聘第三方估值師共同對該絕當抵押物進行獨立估值。倘該絕當抵押物的公平市值低於客戶應付相關放款人的款項金額，新融資產無權購買相同絕當抵押物。倘新融資產於七日內選擇不將購買清單所列債權人對於絕當抵押物的權利的任何部分或全部，新融資產將被視為已宣佈放棄其債權人權利。

出售絕當抵押物 : 在客戶拖欠償還貸款時相關放款人將採取適用法律所允許的所有必要措施促使新融資產酌情購買有關絕當抵押物的債權人權利。相關放款人沒有決定是否購買該等債權人權利的酌情權及該等出售無須借款授權。

新融資產可購入債權人有關絕當抵押物權利的價值並無限制。由於是否購入債權人權利由新融資產決定，故董事認為此安排不會置新融資產於重大風險。

出售方式 : 絕當抵押物將以下列兩種方式之一出售：(i)私人安排；或(ii)公開拍賣。如借款人同意，絕當抵押物將以私人安排方式出售。如無借款人同意，絕當抵押物將以公開拍賣方式出售。

購入價 : (1) 倘借款人同意通過私人安排出售絕當抵押物，新融資產向相關放款人支付的價格將等於(i)貸款本金額、應計利息、過期罰金(如有)及相關費用的總額；或(ii)絕當抵押物的約定價值。

關連交易

倘有絕當抵押物以私人安排方式出售，售價會經與客戶協商釐定。

- (2) 倘無上文(1)所述的協議，絕當抵押物將以公開拍賣方式出售。倘新融資產為最高標價人，則新融資產將支付的價格將為最高標價。

倘有絕當抵押物以公開拍賣方式出售，出售絕當抵押物的預訂價將參考由第三方估值師釐定的公平市值釐定。倘有絕當抵押物不能成功出售，預訂價將下調作第二次拍賣及(如必要)第三次拍賣。倘絕當抵押物不能於第三次拍賣後出售，則會向法院申請將其出售，最低價參考第三次拍賣的預訂價。有關公開拍賣的通知將由有關法庭於報章刊佈通知公眾。此外，本集團將通知公開拍賣的潛在買家及房地產代理。

退還訂金 :

倘客戶於到期日償還貸款，或倘新融資產選擇不購買或被視為已宣佈其購買有關債權人權利的權利，相關放款人須於三個營業日內將有關訂金連同按相等於中國人民銀行規定的人民幣存款利率的80%的利率計算的利息返還予新融資產。任何用以購買債權人對絕當抵押物的權利或退還給新融資產的訂金將加回至人民幣200,000,000元的下限。

關連交易

限制以持牌銀行通常方式自公眾吸納現金儲蓄。中國法律顧問認為，訂立合作框架協議及就此支付訂金符合有關中國法律及法規，包括《典當管理辦法》，且合作框架協議合法、有效及對協議雙方均有約束力，且由於新融資產既非當舖又無經營典當業務，《典當管理辦法》不適用於其支付訂金。於最後可行日期，本集團未接獲任何來自客戶有關通過拍賣或以其他方式售予新融資產絕當抵押物的法律索賠或威脅。

歷史交易金額

新融資產自二零零九年四月起就購買絕當抵押物之債權人權利的優先權而支付訂金。於截至二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年七月三十一日止七個月，新融資產分別向上海銀通購買為數人民幣8,500,000元及人民幣零元的絕當抵押物。於二零一零年八月一日至最後可行日期期間，新融資產並無購買絕當抵押物。

擬定年度上限

董事預計截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度新融資產就購買債權人對於絕當抵押物的權利支付的年度金額如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 (人民幣百萬元)	二零一一年 (人民幣百萬元)	二零一二年 (人民幣百萬元)
典當貸款	5	30	30
委託貸款	15	90	108

釐定於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就典當貸款買賣絕當抵押物的年度上限時，我們已考慮到上海銀通在其註冊資本於上市後提高至人民幣120,000,000元後，將可向單一客戶批出最高人民幣30,000,000元的典當貸款，而我們亦假設每年有不多於一名典當貸款餘額人民幣30,000,000元的客戶會拖欠還款。此假設乃用以應付最高典當貸款餘額的客戶拖欠還款的情況。截至二零一零年十二月三十一日止年度的年度上限乃就二零一零年餘下約兩個月按比例計算得出。

釐定於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就委託貸款買賣絕當抵押物的年度上限時，我們已考慮到本集團於往績記錄期間所作出最大筆委託貸款為人民幣75,000,000元，而鑒於上市後委託貸款活動可動用資金增加，我們預期最大筆委託貸款金額會每年增長20%，並假設每年有不超過一名最高委託貸款額客戶會拖欠還款。此假設乃用以應付最高委託貸款餘額的客戶拖欠還款的情況。截至二零一零年十二月三十一日止年度的年度上限乃就二零一零年餘下約兩個月按比例計算得出。

關連交易

本集團相較競爭者(包括商業銀行)的優勢是，商業銀行的批核過程通常冗長複雜，但我們能夠在兩到七天內批核並授出短期貸款給客戶，從而滿足客戶的即時流動資金需要。因此，我們力求為急需現金的客戶提供快捷、方便及高效的服務。為達到這一目標，我們在營商時須保持相對靈活的流動資金。此外，絕當抵押物的價值易受經濟及市場條件變動的影響。在短時間內出售絕當抵押物，將能使本集團動用所的款項應付客戶的即時需求，並減低因不可預測的市場及經濟條件變動所產生的風險。董事認為，上述年度上限乃參考最高典當貸款結餘及最大委託貸款結餘訂定，屬公平合理並符合本集團及股東整體利益。

我們的董事及獨家保薦人確認

我們的董事及獨家保薦人確認，合作框架協議項下擬進行的絕當抵押物的買賣乃於本集團一般日常業務過程中訂立，及該等交易條款，包括擬定年度上限，符合正常商業條款，乃公平合理並符合本集團及股東的整體利益。

申請豁免

由於絕當抵押物的買賣會在上市後循環進行，我們的董事認為嚴格遵守創業板上規規則第20章項下有關公佈及獨立股東批准的規定過於累贅且不實際。

因此，本公司已申請且已經獲得聯交所就絕當抵押物的買賣授出的豁免嚴格遵守創業板上規規則第20章所載公佈及獨立股東批准的規定，惟須遵守以下條件：

- (a) 絕當抵押物的買賣的年度上限不得超過下列金額：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 (人民幣百萬元)	二零一一年 (人民幣百萬元)	二零一二年 (人民幣百萬元)
典當貸款	5	30	36
委託貸款	15	90	108

- (b) 本公司將遵守創業板上規規則第20.35(1)條、第20.35(2)條、第20.37條至第20.40條，及倘有上述任何年度上限被超過，或合作框架協議獲續期或合作框架協議條款有重大變動，將再遵守創業板上規規則第20.35(3)條及第20.35(4)條。

3. 委託貸款協議

背景

根據由上海銀通、新融資產及中國建設銀行股份有限公司(「放債代理人」)上海市支行於二零零九年六月十九日訂立的一份委託貸款協議及於二零一零年六月十八日的補充協議(統稱為「委託貸款協議」)，新融資產已墊付人民幣40,000,000元委託貸款給上海銀通的作為其營運資金。

由於按創業板上市規則的涵義，新融資產乃本公司的關連人士，故委託貸款協議項下擬進行的交易將組成本公司上市後的持續關連交易及將根據創業板上市規則第20章須遵守申報、年度回顧及公佈的規定。

委託貸款協議的主要條款

放債人：	新融資產
借款人：	上海銀通
放債代理人：	中國建設銀行股份有限公司
本金額：	人民幣40,000,000元，其中人民幣20,000,000元及人民幣20,000,000元分別於二零零九年六月十九日及二零零九年六月二十六日由放債代理人放款予上海銀通。
期限：	自二零零九年六月十九日至二零一一年六月十八日兩年
利率：	每年12%，按季度計算並支付
還款：	人民幣11,000,000元可於二零一零年六月十八日償還及人民幣29,000,000元須於委託貸款期限屆滿時償還。 於最後可行日期，上海銀通已根據委託貸款協議預付人民幣11,000,000元。
用途：	委託貸款的所得款項將被上海銀通用作營運資金。
抵押物：	無抵押物。
手續費：	放債代理人收取相當於委託貸款本金額0.05%的手續費，約為人民幣16,000元，並由上海銀通支付。

關連交易

歷史交易金額

截至二零零九年十二月三十一日止財政年度及截至二零一零年七月三十一日止七個月，上海銀通就於委託貸款協議項下支付予新融資產的利息分別達到人民幣2,284,000元及人民幣2,049,000元。

擬定年度上限

根據委託貸款協議，我們計劃透過使用截至二零一零年十二月三十一日年底之前的配售收益償還欠新融資產的人民幣29,000,000元委託貸款。我們的董事預計截至二零一零年十二月三十一日止年度上海銀通就於委託貸款協議項下支付予新融資產的利息年度金額為人民幣3,480,000元。

截至二零一零年十二月三十一日止年度的年度上限乃根據委託貸款協議的條文釐定，透過未償還本金額（為人民幣 29,000,000元）乘以年利率（為12%）及直至償還所需月數。我們的董事認為截至二零一零年十二月三十一日止年度的年度上限公平合理。

我們的董事及獨家保薦人確認

我們的董事及獨家保薦人確認，委託貸款協議項下擬進行的所有交易乃於本集團一般日常業務過程中訂立，及該等交易條款（包括擬定年度上限）符合正常商業條款，乃公平合理並符合本集團及股東的整體利益。

申請豁免

委託貸款協議項下擬進行之交易於上市後將繼續進行且目前仍在進行，我們的董事認為嚴格遵守創業板上市規則第20章項下有關公佈的規定過於累贅且不實際。

因此，本公司已申請且已經獲得聯交所就委託貸款協議項下擬進行的交易授出的豁免嚴格遵守創業板上市規則第20章所載公佈的規定，惟須遵守以下條件：

- (a) 截至二零一零年十二月三十一日止年度，委託貸款協議項下擬進行交易的年度上限不得超過人民幣3,480,000元；及
- (b) 本公司將遵守創業板上市規則第20.35(1)條、第20.35(2)條、第20.37條至第20.40條，及倘上述年度上限被超過，或委託貸款協議獲續期或委託貸款協議條款有重大變動，將再遵守創業板上市規則第20.35(3)條及第20.35(4)條。

獲豁免持續關連交易

以下所載為將豁免遵守創業板上市規則第20章項下有關申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准規定的持續關連交易。該等交易按公平基準及按正常商業條款或對本集團更為有利的條款進行，而該等交易各自或全部每年的百分比率(盈利比率除外)低於0.1%或低於5%，而年度代價則低於1,000,000港元。

與錦瀚投資的租賃協議

根據日期為二零零九年三月十六日的租賃協議及日期為二零一零年二月十日的補充協議，錦瀚投資同意將一處位於中國上海市黃浦區成都北路500號峻嶺廣場35樓東翼及南翼面積約為356平方米的物業租賃給上海銀通，每年租金為人民幣540,000元。該租賃協議的年期自二零零九年三月十六日起至二零一一年三月十五日屆滿。該物業曾由本集團佔用作辦公室。

根據日期為二零一零年二月一日的租賃協議，錦瀚投資同意將一處位於中國上海市黃浦區成都北路500號峻嶺廣場35樓面積約為58平方米的物業租賃給峻嶺顧問，每年租金為人民幣90,000元。該租賃協議的年期自二零一零年二月一日起至二零一一年一月三十一日屆滿。該物業曾由本集團佔用作辦公室。

我們的董事及獨家保薦人確認

以上租賃協議的年租金乃參考市場租值後釐定。獨立物業估值師中和邦盟評估有限公司已確認，以上租賃協議的建議應付年租與現行市場租值相若，且屬公平合理。我們的董事及獨家保薦人認為，以上租賃協議乃於本集團一般日常業務過程中按正常商業條款訂立，乃公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

業務目標及策略

我們的業務目標是成為上海、浙江省及江蘇省主要短期有抵押融資及有關諮詢服務供應商。我們計劃保持並加強我們於上海的市場地位並逐步擴大我們於上海、浙江省及江蘇省及香港的業務。

我們計劃透過實施下列策略實施我們的業務目標：

1. 擴大我們的有抵押融資銷售網絡並發展我們於上海、浙江省及江蘇省及香港的業務

我們計劃發展我們於上海、浙江省及江蘇省現有市場的有抵押融資業務並通過於兩年內成立上海、浙江省及江蘇省分支機構以增加我們辦事處及銷售網絡的總數，從而加強我們的市場地位。我們亦計劃積極尋求包括融資租賃在內的其他融資服務機會並將我們的業務擴展至香港。我們已根據香港法律及法規於二零一零年一月二十一日獲得放債人牌照，並且我們計劃上市後於香港開展放債業務。

2. 滿足寶康擔保的股本要求以支持本集團的短期融資業務

寶康擔保將為我們於中國蘇州開展貸款擔保業務的貸款擔保單位。由於貸款擔保業務是為第三方借款人從商業銀行所借的貸款金額提供擔保，故我們收取的費用低於我們就有抵押融資收取的費用。然而，寶康擔保作為持牌貸款擔保供應商，可根據中國有關規則及法規提供最高達其註冊資本十倍的貸款擔保。於最後可行日期，我們並無開始貸款擔保業務。

鑒於中國的外匯限制及我們與上海銀通欠缺直接股權關係，故我們不能直接注資入上海銀通。寶康擔保將於滿足其股本要求後，透過與中國授權銀行訂立的委託貸款安排向上海銀通的股權持有人錦瀚投資及新融資產提供總金額人民幣80,000,000元的貸款。錦瀚投資及新融資產然後將此借入資金注入上海銀通以將上海銀通的註冊資本由人民幣40,000,000元增至人民幣120,000,000元，以擴展其典當貸款業務。亦請參見本招股章程「歷史與重組－架構合約－架構合約概要」一節。

另外，我們計劃增加本集團屬下公司（上海銀通除外）可用於委託貸款活動的資金。上海銀通取得所需批文及完成增加註冊股本至人民幣120,000,000元的手續前，本集團計劃撥用人民幣80,000,000元作為客戶需求下本集團屬下公司（上海銀通除外）的委託貸款的資金，將由受委託銀行如客戶要求給予銀行以借款予客戶。

未來計劃及前景

3. 償還人民幣29,000,000元委託貸款予新融資產

根據委託貸款協議，我們計劃償還欠新融資產的人民幣29,000,000元委託貸款。詳情請參閱本招股章程「關連交易－委託貸款協議」一節。

實施計劃

就本集團的業務目標及未來計劃，我們計劃於最後可行日期至二零一二年十二月三十一日達到本段所包含的里程碑。投資者應注意該等里程碑及既定達成時間乃以下文「根據及假設」分節所述根據及假設而設定。該等根據及假設不免會受到許多不明朗及不能預知因素所影響，尤其是本招股章程「風險因素」一節所載風險因素的影響。因此，本集團的實際業務走向可能會與本招股章程所列出的業務目標不同。不能保證本集團的業務目標將可按估計時間實現或本集團的業務計劃將會達成。根據短期消費金融業的目前狀況，董事計劃進行下列實施計劃：

1. 擴大我們的有抵押融資銷售網絡並發展我們於上海、浙江省及江蘇省及香港的業務

自最後可行日期至 二零一零年 十二月三十一日	自二零一一年 一月一日至 二零一一年 六月三十日期間	自二零一一年 七月一日至 二零一一年 十二月三十一日期間	自二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日期間	自二零一二年 七月一日至 二零一二年 十二月三十一日期間
<ul style="list-style-type: none"> - 完成對浙江省及江蘇省市場及其他融資服務機會的可行性研究 - 物色建立有抵押融資公司的目標地點並尋求可能兼併及收購機會 	<ul style="list-style-type: none"> - 通過內部資源擴大有抵押融資網絡的地域覆蓋面，透過架構合約安排成立或收購浙江及／或江蘇省一家或兩家中型有抵押融資公司 - 進一步擴大有抵押融資業務的業務組合 - 於香港開展放債業務 	<ul style="list-style-type: none"> - 通過內部資源於浙江及／或江蘇省透過架構合約安排成立或收購一家或兩家中型融資公司 - 進一步通過內部資源擴大有抵押融資公司的業務組合 	<ul style="list-style-type: none"> - 通過內部資源進一步多元化有抵押融資服務的性質 	<ul style="list-style-type: none"> - 通過內部資源進一步多元化有抵押融資服務的性質
30,000,000港元	69,400,000港元	無	無	無

未來計劃及前景

2. 滿足寶康擔保的股本要求以支持本集團的短期融資業務

自最後 可行日期至 二零一零年 十二月三十一日	自二零一一年 一月一日至 二零一一年 六月三十日期間	自二零一一年 七月一日至 二零一一年 十二月三十一日期間	自二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日期間	自二零一二年 七月一日至 二零一二年 十二月三十一日期間
<ul style="list-style-type: none"> - 透過廣告及市場推廣活動建立公眾知名度 - 繼續招聘員工 - 與銀行及潛在客戶建立合作關係 - 撥用115,000,000港元以滿足寶康擔保的股本要求，再安排人民幣80,000,000元的委託貸款給錦瀚投資及新融資產，供彼等注入上海銀通作為註冊資本 - 寶康擔保開始其擔保業務 - 增加本集團屬下公司(上海銀通除外)向客戶墊付的委託貸款 	<ul style="list-style-type: none"> - 與更多銀行及潛在客戶建立合作關係 - 透過其他渠道(例如中小企業協會)建立戰略性結盟關係 - 完成並滿足上海銀通的註冊資本要求 	<ul style="list-style-type: none"> - 加強與銀行、行業組織及潛在客戶的合作 	<ul style="list-style-type: none"> - 加強與銀行、行業組織及潛在客戶的合作 	<ul style="list-style-type: none"> - 加強與銀行、行業組織及潛在客戶的合作
115,000,000港元	無	無	無	無

未來計劃及前景

3. 償還人民幣29,000,000元委託貸款予新融資產

自最後 可行日期至 二零二零年 十二月三十一日	自二零一一年 一月一日至 二零一一年 六月三十日期間	自二零一一年 七月一日至 二零一一年 十二月三十一日期間	自二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日期間	自二零一二年 七月一日至 二零一二年 十二月三十一日期間
- 償還人民幣29,000,000 元委託貸款予新融資 產	-	-	-	-
33,300,000港元	無	無	無	無

根據及假設

董事制訂的業務目標以下列根據及假設為基礎：

- 於業務目標有關期間內，我們將擁有足夠財務資源以滿足計劃資本開支及業務發展的要求；
- 現有法律及法規或與本集團有關的其他政府政策，或本集團經營所在地的政治、經濟及市場狀況並無重大變動；
- 與董事估計的金額相比，本招股章程所述短期業務目標的資金要求並無變動；
- 本集團活動適用的稅務基準或稅率並無重大變動；
- 並無將嚴重擾亂本集團業務或營運的災害、自然、政治等災害；
- 我們所獲得的牌照及許可的效力並無發生變動；
- 我們將能夠繼續更新所有牌照；及
- 我們概未受到本招股章程「風險因素」一章所載風險因素的嚴重影響。

配售的原因及所得款項的用途

配售將加強我們的資本基礎並提供額外營運資金外實施上文「業務目標及策略」一段所載的未來計劃。

未來計劃及前景

所得款項的用途

按配售價每股0.73港元(配售價既定範圍的中點)計算,於行使超額配股權前,扣除有關開支後的配售所得款項淨額估計約為274,700,000港元。董事目前計劃所得款項淨額將用作下列用途:

	自最後		截至下列日期止六個月			總計
	可行日期至		二零一一年		二零一二年	
	二零一零年	二零一一年	十二月	二零一二年	十二月	
	十二月	二零一一年	十二月	二零一二年	十二月	
	三十一日	六月三十日	三十一日	六月三十日	三十一日	總計
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
擴大我們的有抵押融資銷售網絡並發展我們於上海、浙江省、江蘇省及香港的業務	30,000,000	69,400,000	-	-	-	99,400,000
滿足寶康擔保的股本要求以及支持本集團的短期融資業務	115,000,000	-	-	-	-	115,000,000
償還人民幣29,000,000元的貸款予新融資產	33,300,000	-	-	-	-	33,300,000
保留作本集團一般營運資金之所得款項淨額	27,000,000	-	-	-	-	27,000,000
所得款項淨額總額	<u>205,300,000</u>	<u>69,400,000</u>	<u>無</u>	<u>無</u>	<u>無</u>	<u>274,700,000</u>

發行配售股份的所得款項淨額將於二零一一年六月之前根據我們目前的業務計劃全數動用。我們將使用內部資源,按照於二零一二年十二月三十一日之前的計劃為其餘商業計劃提供資金。董事及獨家保薦人認為發行配售股份所產生的所得款項淨額約274,700,000港元及我們的內部資源將足以為我們直至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的業務計劃提供資金。

倘配售價訂為建議配售價範圍的高點及低點,我們將獲得所得款項淨額(扣除有關開支後)分別約293,500,000港元及254,900,000港元。我們將根據上文所述的百分比使用新增的所得款項,不論股份的價格處於建議配售價高點或低點,亦不計及行使超額配股權後所獲的所得款項。

未來計劃及前景

於全數行使超額配股權後我們將獲的額外所得款項淨額約為42,300,000港元(扣除有關開支、假設配售價為每股0.73港元,即配售價範圍的中點)或約39,400,000港元(扣除有關開支、假設配售價為每股0.68港元,即配售價範圍的低點)或約45,200,000港元(扣除有關開支、假設配售價為每股0.78港元,即配售價範圍的高點)。倘超額配股權獲全數行使,我們將使用所獲額外所得款項淨額30,000,000港元作為營運資金而餘額作為有抵押融資業務的資金。

中國法律顧問建議在收到配售所得款項並取得上海市商務委員會及江蘇省蘇州工業園管理委員會的批准並完成有關登記手續後,我們獲中國法律允許將我們自配售產生的所得款項淨額以授予我們的中國附屬公司的股東貸款或供款及/或增加我們中國附屬公司的註冊資本的形式用於投資。中國法律顧問認為取得該批准並無阻礙。

倘上述用途並未急需發行配售股份的所得款項淨額,董事目前計劃將該等所得款項作為短期計息存款存於經授權金融機構。

獨家保薦人的權益

除本招股章程所披露者；及將支付予配售的獨家保薦人中國光大的顧問及文件編撰費，及將支付予本公司中國光大作為合規顧問的費用及將支付予中國光大證券有關其於包銷協議項下責任的費用，以及其及／或其聯繫人士根據配售可能認購的證券的任何權益外，中國光大、中國光大證券或任何其聯繫人士概無亦不可能因配售而於本公司或本集團任何其他公司的任何類別證券(包括認購該等證券的購股權或權利)擁有任何權益。

概無為本公司提供建議的中國光大董事或僱員於本公司或本集團其他公司的任何類別證券(包括可認購該等證券的購股權或權利)擁有，或因配售而擁有任何權益，為免混淆，不包括任何該董事或僱員可根據配售認購或收購的於證券的權益。

概無中國光大董事或僱員於本公司或本集團任何其他公司擁有董事職位。

董事

董事會負責及擁有我們的業務管理及運作的一般權利。下表所示為有關董事會成員的資料：

姓名	年齡	職位
石志軍先生	54	主席兼執行董事
計祖光先生	53	執行董事
沈勵女士	37	執行董事兼首席執行官
梁寶吉先生	59	獨立非執行董事
劉翁靜晶博士	46	獨立非執行董事
李思衛先生	41	獨立非執行董事

執行董事

石志軍先生，54歲，乃本集團創辦人之一及本公司主席。其於二零一零年一月四日獲委任為執行董事。石先生曾於上海電視大學及上海交通大學(前稱上海第二醫科大學)高級主治醫師進修學習。於二零零七年，石先生獲新加坡南洋理工大學授予高級商務管理碩士學位。石先生於20歲時成為一名外科醫生並執業至一九九八年。於一九九八年，為獲得更高的收入，其開始從事物業融資及提供相關融資諮詢及物業代理服務，並獲得該行業逾11年的經驗。於二零零三年，石先生成立上海銀通並於二零零四年七月獲委任為其主席。在上海銀通以石先生為核心的管理團隊的帶領下，上海銀通擴展其業務範圍並成為以中國上海為重點，提供面向浙江省及江蘇省的獨特短期融資服務的一間公司。自一九九二年至一九九六年期間，石先生連續兩年獲中國上海徐滙區評為「上海市優秀青年醫師獎」、「十佳科技獎」及「精神文明標兵獎」以及「十佳科技青年」。

石先生因為皇都的唯一實益擁有人且因其根據首次公開發售前購股權計劃獲授一份購股權，於上市後可認購16,000,000股股份，故根據證券及期貨條例被視作於610,000,000股股份內擁有權益。

計祖光先生，53歲，乃本集團創辦人之一。其於二零一零年一月四日獲委任為執行董事。計先生目前負責人力資源管理及本集團法律合規方面。計先生於二零零零年參與成立錦瀚投資(本集團透過其於二零零三年成立)。計先生於一九九二年畢業於中共中央黨校，專修經濟管理。於二零零六年，計先生獲新加坡南洋理工大學授予高級商務管理碩士學位。自一九九二年至二零零零年，其擔任上海市郵電管理局秘書及工程師。自二零零零年起，計先生擔任上海峻嶺國際集團有限公司的副總經理，其主要負責物業開發項目的整體運營並於物業開發行業獲得逾3年的經驗。於二零零三年，其參與成立上海銀通並於抵押融資行業獲得逾6年的經驗。

計先生因根據首次公開發售前購股權計劃獲授一份購股權，於上市後可認購16,000,000股股份，故根據證券及期貨條例被視作於16,000,000股股份內擁有權益。

沈勵女士，37歲，於二零一零年一月四日獲委任為執行董事。沈女士乃本公司首席執行官並負責本公司的運營及管理。其於二零零九年一月加入本集團擔任副總經理。沈女士於一九九五年於上海大學國際商學院獲得計算機及會計學士學位。其擁有中國註冊會計師證並乃中國註冊會計師協會成員。沈女士曾於普華大華會計師事務所、通用汽車(中國)投資有限公司工作並曾擔任克萊斯勒亞洲業務的財務總管。其於財務擁有約15年的經驗。

沈女士因根據首次公開發售前購股權計劃獲授一份購股權，於上市後可認購16,000,000股股份，故根據證券及期貨條例被視作於16,000,000股股份內擁有權益。

獨立非執行董事

梁宝吉先生，59歲，於二零一零年十一月四日獲委任為獨立非執行董事。梁先生於一九七三年獲新加坡南洋大學商學士(榮譽學位)。梁先生於銀行業擁有逾30年的豐富經驗。其目前為一間新加坡財務顧問公司Octagon Advisors Pte. Ltd的行政總裁。自一九七六年至一九九四年間，梁先生於星展銀行集團擔任多個職位，包括DBS Securities HK Limited及DBS Securities Holding Pte Ltd執行董事。於一九九四年至一九九六年間，其擔任信和置業有限公司總經理職位，於一九九六年至二零零一年間，其回到星展銀行集團並擔任高級管理層職位，包括DBS Asia Capital Limited總裁及星展銀行香港分行執行總經理。於二零零一年至二零零四年間，梁先生擔任生大華銀行中國區總管及大中華區企業銀行部主管。自二零零五年起，其亦擔任China Yuchai International Limited的董事職位，該公司普通股於紐約股票交易所上市。梁先生概未於往績記錄期間向本集團提供任何專業服務。

劉翁靜晶博士，46歲，於二零一零年十一月四日獲委任為獨立非執行董事。翁博士於二零零一年獲香港大學法學碩士學位並於二零零六年獲中國政法大學民商法博士學位。翁博士獲頒授香港及英國及威爾斯律師資格並於取得專業資格後，擁有逾8年的法律經營。其現為翁靜晶律師事務所的合夥人。翁博士乃香港大學校友會榮譽司庫、青少年犯罪研究信託會委員及數個機構及組織的法律顧問。翁博士概未於往績記錄期間向本集團提供任何專業服務。

李思衛先生，41歲，於二零一零年十一月四日獲委任為獨立非執行董事。李先生於一九九二年獲澳大利亞臥龍崗大學商學學士學位。其為香港會計師公會及澳洲執業會計師公會會員，並於會計及財務擁有逾18年的經驗。於一九九二年至二零零零年間，李先生於安永會計師事務所工作並於二零零零年至二零零一年、二零零一年至二

零零三年、二零零三年至二零零四年及二零零五至二零零六年間分別擔任EHOO.NET Technologies Investment Corporation、奕達電子有限公司(聯交所上市公司奕達國際集團有限公司(股份代號:2662))的附屬公司、New Parament Holdings Ltd.及聯交所上市公司天年生物控股有限公司(股份代號:1178)的財務總監。自二零零六年二月起,其擔任Winful Capital Limited的董事。李先生概未於往績記錄期間向本集團提供任何專業服務。

除上述者外,於最後可行日期(i)本公司各董事概無於證券及期貨條例第XV部涵義所指的股份內擁有權益;(ii)本公司各董事獨立於本公司的任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東。並與彼等概無關連,且於過往三年並無於其證券於香港或海外任何證券市場上市的其他公眾公司中擔任董事職務;及(iii)並無根據上市規則第17.50(2)(a)條至第17.50(2)(x)條而須予披露的任何其他資料,亦無就其獲委聘為董事而需提請股東注意的任何事項。

高級管理層

馬榮玉女士,40歲,本公司業務總監,負責市場開發、銷售及項目初審及管理。其於二零零四年十月加入本集團並完善了本集團的運營流程及模式,開發了一批客戶並參與本集團的風險管理。馬女士於一九九一年畢業於河南財政稅務高等專科學校並於二零零二年畢業於中共中央黨校遠程教育學院,專修經濟管理。其在加入本集團前曾於中國建設銀行財務部、信貸部、貸款審批部及資產保全部工作,於銀行及金融業擁有豐富經驗。

景成娟女士,37歲,本公司財務總監,負責本集團的審核工作及財務管理。景女士於一九九四年畢業於湖北大學專修財務管理。其於二零零二年七月加入本集團,並於二零零三年八月獲委任為財務部主任。其於財務及管理擁有15年的經驗。

孫振東先生,43歲,本公司首席法律顧問,負責本集團的法律工作。孫先生於一九八九年獲聊城師範學院文學學士學位並於一九九二年獲華東政法大學法律碩士學位。孫先生是一名合資格中國法律專業人士,於二零零三年六月加入本集團成為首席法律顧問且已為我們效力逾六年。

丁璐先生,38歲,上海銀通的董事及其貸款批准委員會的成員。丁先生負責政府有關事務,包括各政府部門的協調工作,及評估及批准上海銀通的貸款。丁先生於一九九五年畢業於北京航空航天大學管理工程專業。自一九九五至二零零零年,其擔任上海國際藝術中心有限公司主席助理,其主要負責日常營運。自二零零一年至二零零三年期間,其受僱於錦瀚投資擔任董事助理。丁先生於二零零三年加入本集團擔任上海銀通的董事並自此已於抵押融資行業獲得逾6年的經驗。

公司秘書

蘇嘉敏女士，36歲，於二零一零年二月九日獲委任為本公司的公司秘書。其為專注於綜合業務、企業及投資者服務的全球專業服務機構卓佳專業商務有限公司的企業服務部經理。蘇女士並非全職為本公司工作，蘇女士為特許秘書，並為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。其於企業服務的多個領域擁有豐富經驗並已於約十年內為多個上市公司提供專業秘書服務。於最後可行日期，蘇女士並未獲委任為任何其他上市公司的董事或公司秘書。

薪酬政策

董事及高級管理層以本集團根據績效發放的工資獲支付酬勞。我們亦會就彼等向本集團提供服務或執行與我們之營運而必需或合理產生之開支，向彼等作出償付。本公司會定期根據相若公司所支付之市場薪酬水平、董事的職責，以及本集團之績效，檢討和釐定董事和高級管理層之薪酬水平。上市後，我們的董事和高級管理層可獲授根據首次公開發售後購股權計劃授出之購股權。

本集團與員工的關係

本集團看重員工之間的關係。應付員工之薪酬包括工資和津貼。

人力資源

於最後可行日期，我們擁有約27名僱員，全部位於中國及香港。下表為於最後可行日期按其職能劃分的僱員狀況：

職能	中國
管理部門	6
財務、行政法律及人力資源部門	10
銷售及市場營銷部門	11
總計	<u>27</u>

我們認為，經驗豐富的僱員是我們業務達到成功的要素。於往績記錄期間，我們在招聘員工方面並無遇上重大困難，亦未曾遇到任何重大人員流失或僱傭糾紛。我們相信，我們與員工的關係整體而言屬良好。

我們根據中國的法律及法規參加了中國政府管理的社保基金計劃。中國的社保制度包括員工的退休、工傷、醫療、失業和其他保險保障。

董事會委員會

審核委員會

本公司根據於二零一零年十一月四日通過的董事會決議案及創業板上市規則第5.28條的規定，成立審核委員會，並已採納符合創業板上市規則附錄15企業管治常規守則第C3.3條之書面職權範圍。審核委員會的主要職責為：向董事會就外部核數師的任命和罷免提出意見；審閱財務報告和就財務報告事宜作出重要意見；監督本公司內部監控程序。目前，本公司審核委員會由三名成員組成，即梁寶吉先生、劉翁靜晶博士及李思衛先生，李思衛先生為審核委員會主席。

薪酬委員會

本公司於二零一零年十一月四日成立薪酬委員會，並根據創業板上市規則附錄15企業管治常規守則第B1.1條制定書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責為就整體薪酬政策以及與本集團全體董事和高級管理層人員有關的架構，向董事會提供建議；檢討與績效掛鈎的薪酬；確保並無董事釐定本身的薪酬。薪酬委員會由三名成員組成，即梁寶吉先生、劉翁靜晶博士及李思衛先生，梁寶吉先生為薪酬委員會主席。

提名委員會

本公司於二零一零年十一月四日成立提名委員會，並制定書面職權範圍。提名委員會的主要職責為就定期檢討董事會的架構、大小及組成；物色合資格成為董事會成員的人選；評核獨立非執行董事的獨立性；以及就有關董事委任或連任的事宜向董事會提供建議。提名委員會由三名成員組成，即梁寶吉先生、劉翁靜晶博士及李思衛先生，劉翁靜晶博士為提名委員會主席。

合規顧問

本公司根據創業板上市規則第6A.19條，已任命中國光大為合規顧問，可接觸在履行職責時合理要求且與本公司有關的相關記錄及資料。本公司合規顧問將於上市後，就持續遵守規定及創業板上市規則及香港的適用法例與法律下的其他事宜，向本公司提供建議。本公司與合規顧問訂立的合規顧問協議的重要條款如下：

- (i) 合規顧問之任期由二零一零年十一月一日起至本公司就上市日期後起計第二個完整財政年度的財務業績遵守創業板上市規則第18.03條的規定之日（即二零一三年三月三十一日）止期間，或直至協議被終止為止的期間（以較早發生者為準）；
- (ii) 合規顧問將須負責就遵守創業板上市規則、證監會多項規則及法規，以及適用法律、規例、守則及規則的事宜，向本公司提供指引和意見；
- (iii) 本公司同意就不時由合規顧問因合規顧問合法妥善履行本協議下的職責、本公司違反或被指違反我們在該協議下的責任，以及本公司，我們的董事、授權代表、高級人員或代理未能依循合規顧問的意見，導致不符合創業板上市規則及其他適用法律、法規及守則而妥善合理作出或招致的所有行動、索償及程序以及任何損失、損害、付款、成本及開支，向合規顧問作出彌償保證，惟此項彌償保證不適用於最終司法裁定為是由於合規顧問一方的故意違約、欺詐或嚴重疏忽而導致者；及
- (iv) 誠如創業板上市規則第6A.26條所允許，如（其中包括）合規顧問的工作未達到可接受水平或合規顧問嚴重及／或持續重大違反其於該協議下的責任，且並無於本公司就須予糾正的違約投訴發出書面要求當日起計30日內糾正，本公司將有權根據協議終止合規顧問的委任而不作出賠償。如（其中包括）本公司嚴重違反其於該協議下的責任，且並無於合規顧問就須予糾正的違約投訴發出書面要求當日起計30日內糾正，合規顧問有權向本公司發出一個月事先書面通知，終止該協議。

主要股東及高持股量股東

主要股東

緊隨配售及資本化發行完成後(不計及可能因行使超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃已經授出購股權或根據首次公開發售後購股權計劃可能授出購股權而發行的股份)，以下人士／實體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3分部條文向我們披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本的面值10%或以上權益：

(i) 本公司

名稱	身份／權益的性質	股份數目	持股概約百分比
皇都	實益擁有人	594,000,000	37.13%
石先生	受控制法團權益	594,000,000 ⁽¹⁾	37.13%
	實益擁有人	16,000,000 ⁽²⁾	1.00%
		610,000,000	38.13%
Jiefang Media	實益擁有人	486,000,000	30.38%
新華發行	受控制法團權益	486,000,000 ⁽³⁾	30.38%
解放集團	受控制法團權益	486,000,000 ⁽³⁾	30.38%
綠地集團	受控制法團權益	486,000,000 ⁽³⁾	30.38%
Integrated Asset	實益擁有人	120,000,000	7.50%
任先生	受控制法團權益	120,000,000 ⁽⁴⁾	7.50%

主要股東及高持股量股東

(ii) 上海銀通

名稱	身份／權益的性質	股本權益	股本權益 概約百分比
錦瀚投資	實益擁有人	人民幣22,000,000元	55.00%
石先生	受控制法團權益	人民幣22,000,000元 ⁽⁵⁾	55.00%
新融資產	實益擁有人	人民幣18,000,000元	45.00%
新華發行	受控制法團權益	人民幣18,000,000元 ⁽⁶⁾	45.00%
解放集團	受控制法團權益	人民幣18,000,000元 ⁽⁶⁾	45.00%
綠地集團	受控制法團權益	人民幣18,000,000元 ⁽⁶⁾	45.00%

附註：

- (1) 石先生為皇都的唯一實益擁有人，故根據證券及期貨條例被視為於皇都持有的全部股本權益中擁有權益。
- (2) 該等指本集團於行使本集團根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權時將發行及配發的股份。
- (3) Jiefang Media由新華發行全資擁有，而新華發行則由解放集團及其聯繫人士擁有約50.8%及由綠地集團擁有約39%。因此，根據證券及期貨條例，新華發行被視為於Jiefang Media持有的全部股份中擁有權益，而解放集團及綠地集團都被視為透過新華發行於Jiefang Media持有的全部股份中擁有權益。
- (4) 任先生是Integrated Asset的唯一實益擁有人，故根據證券及期貨條例被視為於Integrated Asset持有的全部股份中擁有權益。
- (5) 石先生為錦瀚投資的唯一實益擁有人，故根據證券及期貨條例被視為於錦瀚投資持有的全部股本權益中擁有權益。
- (6) 新融資產由新華發行全資擁有，而新華發行則由解放集團及其聯繫人士擁有約50.8%及由綠地集團擁有39%。因此，根據證券及期貨條例，新華發行被視為於新融資產持有的全部股本權益中擁有權益，而解放集團及綠地集團都被視為透過新華發行於新融資產持有的全部股本權益中擁有權益。

除上述所披露者外，就董事所知，緊隨配售及資本化發行後，概無任何人士將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及聯交所披露的股份或相關股份權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益。

高持股量股東

就本公司董事所知，除本節「主要股東」等段所披露之人士外，並無人士（個別及／或共同地）將於緊隨股份配售及資本化發行完成後（不計及可能因行使超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃已經授出購股權或根據首次公開發售後購股權計劃可能授出購股權而發行的股份）直接或間接於本公司股東大會上享有5%或以上之投票權，並因此根據創業板上市規則被視為本公司之高持股量股東。

承諾

石先生及皇都已就股份向本公司、獨家保薦人、獨家牽頭經辦人（代表包銷商）及聯交所作出若干承諾，詳情載於本招股章程「包銷－承諾」一節。各控股股東亦已按創業板上市規則第13.16A(1)條及第13.19條的規定，就股份向本公司及聯交所作出承諾。

借股協議

為方便結算有關配售的超額分配，皇都及獨家牽頭經辦人訂立日期為二零一零年十一月十五日的借股協議。詳情請參閱本招股章程「配售架構－借股」一節。

控股股東

配售及資本化發行完成當時(不計及可能因行使超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃已經授出購股權或根據首次公開發售後購股權計劃可能授出購股權而發行的股份)，皇都、石先生、Jiefang Media、新華發行、綠地集團及解放集團均將為我們的控股股東(涵義見創業板上市規則)，分別擁有或應擁有股份的37.13%、37.13%、30.38%、30.38%、30.38%及30.38%。除彼等各自於本公司及其附屬公司的權益外，控股股東或其任何各自之聯繫人士於最後可行日概無於任何其他公司擁有權益，而該等公司往績記錄期間於本公司業務持有權益並於公司重組不再持有有關權益。

獨立於我們的控股股東

除本招股章程「關連交易」一節披露者外，我們的董事並不預期於上市後短期內，本集團與控股股東之間會有任何其他重大交易。經考慮以下因素後，本公司相信於配售後，本集團有能力在獨立於本公司的控股股東及彼等各自的聯繫人士的情況下經營其業務。

管理層的獨立性

本公司董事會包括三名執行董事及三名獨立非執行董事。本公司的一名執行董事石先生為皇都的唯一董事及實益擁有人。除上文所披露者外，概無控股股東於本公司擔任任何董事職位。

各董事均知悉其作為本公司董事的受信責任，該等責任要求(其中包括)其以符合本公司最佳利益的方式為本公司的利益行事，且不容許其董事職責與個人利益之間出現任何衝突。倘若本集團將與董事或彼等各自的聯繫人士進行的任何交易產生潛在的利益衝突，擁有利益關係的董事須於本公司的有關董事會會議上就該等交易放棄投票，且不得計入法定人數內。此外，本公司擁有一支獨立的高級管理團隊獨立執行本集團的業務決定。

經考慮上述因素後，董事都信納彼等可獨立履行於本公司的職責，而董事認為本公司於配售後可在獨立於控股股東的情況下管理業務。

營運獨立性

本公司的組織架構由個別部門組成，各部門有明確的責任分工。就有抵押融資業務而言，本集團獨立接觸客戶。本公司亦已設立一套內部控制系統，以促進本公司的業務的有效運作。

財務獨立性

本集團擁有獨立的財務及會計系統及為收取現金、付款及獨立獲得第三方融資的財政功能。本集團根據本集團自身的業務需要作出財務決策。

如「未來計劃及前景—所得款項用途」一節披露及載列，除使用配售所得款項發展本集團業務，我們打算將部分配售所得款項償還於二零一零年底到期的人民幣29,000,000元的新融資產委託貸款。考慮到本集團的內部資源及配售估計所得款項淨額，本集團董事認為，不依賴新融資產，本集團仍將擁有足夠的資本以滿足本集團要求。本集團董事亦認為，憑借配售後我們的上市地位及根據我們的業務需求，本集團將能夠以合理條件獲得第三方融資。

本集團董事認為，本集團持續經營的能力概不視乎新融資產所提供的持續財務支持。我們於二零零九年自新融資產獲得購買絕當抵押物的訂金及委託貸款之前，我們主要透過股東出資、銀行貸款及內部所得資金資助我們的業務，並且我們於截至二零零八年十二月三十一日止年度的盈利業績證明，我們的業務獲得了巨大的發展及成功。鑑於我們在中國成功的業務運作及不斷增長的短期融資需求，新華發行於二零零九年一月透過新融資產投資本集團，隨後新融資產提出透過訂金支付獲得購買我們絕當抵押物的優先權。董事認為，倘新融資產未提供此訂金及委託貸款予本集團，本集團仍可如此前獨立運作。

與金融業的其他參與者類比，我們的收入直接與可貸款予客戶的資金數額相關。於二零零九年十二月三十一日，自新融資產獲得的訂金及委託貸款金額分別為人民幣77,000,000元及人民幣29,000,000元。於二零一零年七月三十一日，自新融資產獲得的訂金及委託貸款金額分別為人民幣136,000,000元及人民幣29,000,000元。若無新融資產的支持及倘我們無法獲得其他資金來源，我們可能無法達到目前的業務規模及利潤。

於往績記錄期間，除自新融資產獲得的訂金，我們亦自獨立第三方購買本集團絕當抵押物獲得金額為人民幣73,080,000元的訂金。獨立第三方不時提出支付本集團訂金以獲得購買本集團絕當抵押物的優先權。上海銀通分別於二零一零年十月十八日、二零一零年十月十九日及二零一零年十月十九日與三名獨立第三方就買賣我們的絕當抵押物訂立為期三年而並無條文准許提早終止的合作框架協議。除該等獨立第三方不時支付分別不超過人民幣1億元、人民幣1億元及人民幣5,000萬元的訂金外，我們與該等獨立第三方的重大合作條款及條件與合作框架協議下我們與新融資產的合作大致相

與控股股東的關係

同。該等獨立第三方中有兩名為私有企業，另一名為於中國成立的國營企業。中國法律顧問表示，該等合作框架協議根據中國法律為合法、有效及可強制執行。倘新融資產未能或不願提供訂金以購買本集團絕當抵押物，本集團透過向彼等提供購買本集團絕當抵押物的優先權以與其他獨立第三方合作並獲得其訂金。

競爭

主要業務並非提供融資業務的新華發行及新融資產利用其各自的閑置現金於往績記錄期間以委託貸款安排方式墊付貸款予第三方，由此產生的利息收入使彼等各自的閑置現金獲得相對更高回報。除上述外及於本集團的權益外，控股股東及彼等各自聯繫人士於最後可行日期並無於其他任何與本集團業務直接或間接競爭的公司擁有權益。

不競爭承諾

各控股股東以本公司為受益人各自訂立一份不競爭契據，據此，不競爭契據承諾人各自己共同及個別向本公司（為其本身及作為我們的附屬公司的受託人）承諾並訂約承諾，只要控股股東及／或其各自的聯繫人士直接或間接個別或整體仍然為控股股東，其本身不會，亦不會促使其各自聯繫人士（本集團任何成員公司除外）直接或間接（不論作為投資者、股東、合夥人、代理或其他，亦不論是否為溢利、回報或其他）經營、參與、進行或擁有與本集團任何成員公司的業務不時構成或可能構成競爭的任何業務（「受限制業務」）。該不競爭承諾並不適用於以下情形：

- (1) 持有本公司或本公司任何附屬公司不時發行的股份或其他證券；
- (2) 持有任何溢價涉及受限制業務的股份或其他證券，惟該等股份或證券須於認可證券交易所上市而控股股東及其各自聯繫人士的合共權益（「權益」）按證券及期貨條例第XV部所載條文詮釋）並未超過本公司有關股本5%；
- (3) 由本集團與控股股東及／或其聯繫人士訂立的合同及其他協議；及
- (4) 經獨立非執行董事決定容許有關參加、參與或進行後，控股股東及／或聯繫人士參加、參與或進行已獲書面同意的該項受限制業務，惟須遵守獨立非執行董事可能施加的任何條件。

與控股股東的關係

不競爭契據將於最早發生以下情況當日失效：(i)本公司由控股股東及／或其各自聯繫人士(不論個別或共同)全資擁有；或(ii)本公司證券停止在聯交所或任何其他證券交易所上市。

企業管制措施

本公司將採納下列措施加強我們的企業管制常規並保障股東的利益：

- (1) 細則規定，董事須自動缺席參與董事會會議(或不被計算入法定人數)及不就批准任何合同或安排或其他提案而彼或其任何聯繫人士從中重大利害關係的任何董事會決議案投票，除非大多數獨立非執行董事明確要求其出席；
- (2) 我們的獨立非執行董事將每年審閱控股股東遵守不競爭承諾的合規情況；
- (3) 控股股東承諾按本公司要求，提供可供我們的獨立非執行董事每年審閱及執行不競爭契據必須的所有資料；
- (4) 本公司將於本公司年報中披露就我們的獨立非執行董事審閱有關控股股東遵守及執行不競爭承諾情況的事宜作出的決定；
- (5) 控股股東將在本公司年報中就遵守不競爭契據中承諾的情況作出年度確認；
- (6) 獨立執行董事將負責決定是否容許任何控股股東及／或其聯繫人士涉及或參與受限制業務，並在容許的情況下應設定的任何條款；
- (7) 就架構合約而言，獨立非執行董事將全權負責決定是否行使自錦瀚投資及／或新融資產收購於上海銀通的任何或部分股本權益及／或資產的優先權(「優先權」)。概無董事(不計獨立非執行董事)及股東將決定會否行使優先權。於作出彼等決定的過程中，獨立非執行董事將考慮以下因素：(i)適用法律、規則及法規的任何限制、(ii)所涉及的成本及風險、(iii)為本集團及股東整體所帶來的估計收益、(iv)可能合規問題，及(v)獨立非執行董事可能認為有關的其他因素；

與控股股東的關係

- (8) 獨立非執行董事亦將於本公司年報內披露有關行使或不行使優先權的決定；及
- (9) 獨立非執行董事可能於彼等認為必要就任何有關不競爭承諾或架構合約作出建議時委任獨立財務顧問及其他專業顧問。

此外，本集團及控股股東及彼等各自聯繫人士擬進行的任何交易將需要遵守創業板上市規則的要求，包括(倘適合)申報、年度回顧、公佈及獨立股東批准規定。

本集團的成員公司與其股東之間或股東之間概無發生任何糾紛且董事認為本集團的各成員公司均與其股東保持積極的關係。由於企業管制措施，包括上文「企業管制措施」一段所載措施，董事認為股東的權益將得到保護。

股本

股本

本公司的法定及已發行股本如下：

法定：	港元
20,000,000,000 股股份	2,000,000,000
已發行及將予發行、繳足或入賬列作繳足：	
200 股已發行股份	20
1,199,999,800 股根據資本化發行將予發行的股份	119,999,980
400,000,000 股根據配售將予發行的股份 (於任何行使超額配股權之前)	40,000,000
<hr/>	<hr/>
1,600,000,000 股股份	160,000,000
<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

假設

上表假設配售及資本化發行成為無條件，並已如內文所述據此而發行股份。根據行使超額配股權可能或根據首次公開發售前購股權計劃已經授出或根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使時可能配發或發行的任何股份，或本公司根據下文「發行股份的一般授權」一段或「購回股份的一般授權」一段所述授予董事配發或發行或購回股份的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份均不包括在內。

地位

配售股份將與現時所有已發行或將予配發及發行之股份在各方面均享有同等權益及地位，並合資格享有本招股章程刊發日期後就股份所宣派、作出或派付之所有股息或其他分派，惟根據資本化發行所享有的權利除外。

首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃

本公司已有條件地採納首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃。根據首次公開發售前購股權計劃，若干人士於二零一零年十一月四日有條件獲授購股權以認購股份。首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃的主要條款分別於本招股章程附錄六「法定及一般資料—其他資料—購股權計劃」一節概述。

假設全部根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權已於二零零九年一月一日獲全數行使及1,664,000,000股將於緊隨配售後發行的股份已於截至二零零九年十二月三十一日止年度內發行，但不計及任何行使超額配股權及可能根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權後可能發行的股份，截至二零零九年十二月三十一日止年度的每股備考收益將由約人民幣0.97分攤薄至約人民幣0.93分。該計算乃根據我們不會收取行使任何根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權產生的任何所得款項的假設，並不計及股份公平值對計算潛在攤薄股份數目的影響，亦沒有計及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權的公平值對截至二零零九年十二月三十一日止年度溢利的影響。

首次公開發售前購股權計劃所授出購股權的歸屬期為六至十八個月，可於上市日期起計五年內行使。首次公開發售前購股權計劃所授出購股權的財務影響(即我們的開支)將於授出購股權日期起計兩個財政年度的本公司財務報表內反映。按指示性配售價中間價計算，董事估計就根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權將支銷的金額將約為27,100,000港元。

發行股份的一般授權

我們的董事已獲授一般無條件授權，以配發、發行及買賣總面值不超過下列兩者總和的股份：

- (i) 緊隨配售及資本化發行完成後，我們已發行股本總面值的20% (不包括根據行使超額配股權而可能發行的股份及根據首次公開發售前購股權計劃已經獲受或根據首次公開發售後購股權計劃可能獲受的購股權)；及
- (ii) 本公司根據購回授權(如下文所述)而購回(如有)的本公司股本總面值。

該一般授權將於以下時間屆滿(以最早發生者為準)：

- 本公司下屆股東週年大會結束時；
- 任何開曼群島適用法例或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；或
- 股東在股東大會上以普通決議案修訂或撤銷該項授權之時。

有關該一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄六「法定及一般資料－有關本集團的其他資料－股東書面決議案」一段。

購回股份的一般授權

董事已有條件獲授一般授權，可行使本公司全部權力以購回總面值不超過緊隨配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（不包括根據行使超額配股權而可能發行的股份及根據首次公開發售前購股權計劃已經獲受或根據首次公開發售後購股權計劃可能獲受的購股權）。

此項授權僅限於根據所有適用法律及法規在聯交所或股份可能上市且經證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回股份。該項授權將於下列時間屆滿（以最早者為準）：

- 本公司下屆股東週年大會結束時；
- 任何開曼群島適用法例或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；或
- 股東在股東大會上以普通決議案修訂或撤銷該項授權之時。

有關該一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄六「法定及一般資料－有關本集團的其他資料－股東書面決議案」一節。

以下有關本公司財務狀況及經營業績的討論應與本招股章程附錄一會計師報告所載本公司於截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一零年七月三十一日止七個月經審核綜合財務資料及有關附註一併參閱。併財務報表已按照香港財務報告準則編製。以下論述包含若干涉及風險及不確定性的前瞻性陳述。本公司未來的業績可能會因多種因素(包括本招股章程內「風險因素」及其他章節所載者)而與以下所討論者有重大出入。

概覽

本公司專注於在上海提供短期有抵押融資及相關諮詢服務。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務」一節。

本公司於截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一零年七月三十一日止七個月的營業額分別約為人民幣12,390,000元、人民幣30,450,000元及人民幣53,590,000元。本公司於截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一零年七月三十一日止七個月的淨溢利分別約為人民幣6,200,000元、人民幣15,550,000元及人民幣31,170,000元。

呈報基準

本集團的財務資料按共同控制業務合併基準編制。本集團的財務資料呈報其經營業績，猶如本集團於二零零八年一月一日起一直按現有形式存在。儘管本公司並非上海銀通的權益持有人，但本公司根據架構合約透過峻嶺顧問最終及實際監控及管理上海銀通的財務及經營活動。考慮到(i)峻嶺顧問有權享有上海銀通的絕大部分經營溢利；及(ii)上海銀通實質上由峻嶺顧問根據架構合約監控及管理，儘管缺乏股本權益所有權，本公司仍將上海銀通視為其間接附屬公司。

由於本集團(不包括上海銀通)及上海銀通於本集團成立前後均由同一組人士最終控制，因此，編製該等財務資料，猶如現實的集團構架於往績記錄期間一直存在。載於本招股章程中附錄一的本集團於二零零八年、二零零九年十二月三十一日及二零一零年七月三十一日的綜合財務狀況表，乃為呈報於該等日期組成本集團的各公司的財務狀況而編製，猶如現實的集團構架於各自日期一直存在。

本招股章程附錄一所載會計師報告已根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則、公司條例的披露規定及創業板上市規則的適用披露規定編製。

申報會計師認為，就會計師報告及會計師報告編製基準而言，財務資料真實公允地反應了本集團於往績記錄期間的綜合業績、綜合權益變動及綜合現金流量，以及本集團於二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年七月三十一日的綜合財務狀況。

影響我們經營業績的主要因素

我們的財務狀況及經營業績已受並將繼續受多項因素影響，包括如下因素。

資金來源

按照《典當管理辦法》，我們典當貸款營運的規模直接受註冊資本的多寡限制。鑒於上海銀通於最後可行日期的註冊資本為人民幣40,000,000元，《典當管理辦法》限制上海銀通所提供的房地產抵押典當單筆當金數額在人民幣4,000,000元（即其現有註冊資本之10%）以下，但上海銀通獲准向同一客戶提供多筆同類貸款典當餘額不得超過人民幣10,000,000元（即其現有註冊資本之25%）。客戶房地產抵押典當的餘額不得超過該典當行註冊資本的100%。本集團的委託貸款、貸款擔保及諮詢業務規模無須受限於任何法規。不過，我們的業務直接受限於資金量。本集團董事認為，通過組合股東出資、已從新融資產及其他企業收到的，在上海銀通發放予其客戶的有抵押貸款發生違約時作為購買抵押物的訂金和部分付款的款項及銀行借款，本集團能夠增加未償還貸款總額並因此通過增加未償還貸款交易促進本集團擴大客戶基礎的能力。資金來源及註冊資本量可能對本集團業務業績有重大影響。

擴充業務

短期有抵押融資業務規模主要由（典當貸款的）註冊資本、資金規模及許可經營地點決定。目前本集團持有的執照，僅允許我們於上海開展典當貸款業務。除提高註冊資本量外，本集團董事認為本集團能夠通過開發及擴展其他短期融資服務（包括上海的貸款擔保及融資租賃，上海、浙江省及江蘇省的委託貸款、財務諮詢及貸款擔保，以及香港的放債業務）使本集團資源利用率最大化。擴展本集團業務能夠提供更多業務計劃並會對本集團業務業績產生重大影響。

經濟環境

本集團業務的主要面向中小企業及個人客戶。任何全球或地區經濟變動（包括中國人民銀行稅率及中國貨幣政策）都可能影響本集團客戶對資金的需求。除了經濟環境波動外，短期融資需求也有季節性，因為企業及個體於（例如）年末及中國新年將至時明顯需要更多流動資金。本集團業務的業績很可能反映客戶於年內不同時期的短期融資需求。

重要會計政策

編製本公司綜合財務報表時要求管理層根據影響收入、開支、資產及負債的賬面值及自不能其他來源準確獲得的或然負債披露作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據歷史經營及被認為為相關的其他因素而作出。實際業績可能與此等估計有差別。以下為關聯層認為對呈報本公司財務狀況及經營業績具重大影響的若干重要會計政策：

有形資產的減值虧損

貴集團於各報告期末審閱其無形資產的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產蒙受減值虧損。倘有任何跡象顯示該等資產蒙受減值虧損，則估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損的幅度(如有)。倘資產的估計可收回金額低於其賬面值，則將資產賬面值扣減至可收回數額。減值虧損即時確認為開支。

倘減值虧損於其後撥回，資產的賬面值則會增至重估後的可收回金額，惟增加後的賬面值不得超過該資產於過往年度未確認減值虧損時原應釐定的賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

已收回資產

已收回資產按其收回日的公平值減出售成本及有關貸款的攤餘成本的較低者列賬。有關貸款及有關已提減值準備於資產狀況表中予以註銷。其後，已收回資產取其成本及公平值減出售成本中的較低者計量，並於「其他資產」項下列賬。

金融工具

當集團實體成為工具合約條文的訂約方時，金融資產及金融負債於綜合財務狀況表確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債(除按公平值計入損益的金融資產或金融負債)直接應佔的交易成本於初步確認時加入或扣除自該項金融資產或金融負債(視乎適用情況)的公平值。收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時於損益賬中確認。

金融資產

本集團及本公司的金融資產列為貸款及應收款項。所有定期購買或出售金融資產均在交易日確認及終止確認。正常的購買或出售為須在市場規則或慣例所設定的時間範圍內交付資產的購買或出售金融資產。

實際利率法

實際利率法為計算金融資產攤銷成本及於往績記錄期間分配利息收入的方法。實際利率為於金融資產預計年期或較短期間(如適用)內實際折現估計未來現金收入(包括實際利率重要組成部分的已支付或收取全部費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)的利率。

利息收入按債務工具實際利息基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或自訂付款且在活躍市場並無報價的非衍生金融資產。於初步確認後的各報告期，貸款及應收款項(包括應收貸款、其他應收款項、應收附屬公司款項及銀行結餘及現金)乃採用實際利率法以攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(見下文金融資產減值虧損的會計政策)。

金融資產減值

金融資產乃於各報告日期末評估有否減值跡象。倘有客觀跡象顯示在初步確認金融資產後出現一件或多件事件已影響金融資產的估計未來現金流量，則金融資產出現減值。

應收貸款被評估為非個別減值的若干財務資產類別，其後按整體基準進行減值評估。應收款項組合的客觀減值證據可包括組合內延遲還款至超逾平均信貸期90日的次數增加，以及與應收賬款逾期有關的全國或地方經濟狀況明顯改變。

對於以攤銷成本呈列的金融資產，當有實質證明資產已減值時，減值虧損在損益賬內確認，並按該資產賬面值及按原先實際利率折讓的估計未來現金流量的現值差額計量。

除了應收貸款的賬面值會透過一個撥備賬進行減值外，所有金融資產的賬面值直接作出減值虧損。撥備賬內賬面值的變更在損益賬中確認。當貿易及其他應收款項被認為未能收回，將於撥備賬內撇銷。之前被撇銷的金額倘於其後收回，會在損益賬中入賬。

對於以攤銷成本計量的金融資產，倘於其後期間減值虧損減少而該等減少可客觀地聯繫至一項在減值虧損確認後發生的事件，之前確認的減值虧損會在損益賬回撥，惟減值虧損撥回當日資產的賬面值不得超過倘並無確認減值虧損原應有的攤銷成本。

金融負債及股本

集團實體發行的金融負債及股本工具乃根據合同安排的性質與金融負債及股本工具的定義分類。

股本工具乃證明集團於扣減所有負債後於資產中擁有的剩餘權益的任何合同。貴集團的金融負債一般分類為其他金融負債。

實際利率法

實際利率法用以計量金融負債及分配利息開支於相關期間的攤銷成本，實際利率為於金融負債的預計年期或較短期間（倘適用）實際折現估計未來現金付款的利率。

利息開支乃按實際利率基準予以確認。

其他金融負債

其他金融負債包括應計費用及其他應付款項、已收訂金、應付控股股東款項、應付關連方款項、借貸及應付股息，其後採用實際利率法按已攤銷成本計算。

股本工具

本公司發行的股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本記賬。

購回本公司的股本工具乃直接於股本中確認及扣除。並無就購買、銷售、發行或注銷本公司的股本工具的損益於損益賬中確認。

取消確認

若從資產收取現金流量的權利已到期，或金融資產已轉讓及 貴集團已將其於金融資產擁有權的絕大部分風險及回報轉移，則金融資產將被取消確認。於取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於權益確認的累計損益的總和的差額將確認為損益。倘本集團仍保留已轉移金融資產的所有權的絕大部分風險及回報，本集團將繼續確認該金融資產以及確認已收所得款項的有抵押借款。

金融負債乃於有關合約訂明的特定責任獲解除、取消或到期時取消確認。取消確認的金融負債賬面值與已付或應付代價的差額確認為損益。

財務資料

所選收益表項目概述

營業額

本公司營業額主要來自房地產典當貸款服務、委託貸款服務及財務諮詢服務。我們也從本公司的個人財產典當貸款中獲得收入，但來自該業務的收入相對不明顯。下表載列本集團於往績記錄期間按類目列示的營業額明細：

	截至十二月三十一日 止年度		截至七月三十一日 止七個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
利息收入				
房地產典當貸款服務收入				
－行政費收入 ⁽¹⁾	8,797	19,282	5,786	4,466
－利息收入 ⁽²⁾	2,183	9,983	1,982	668
委託貸款服務收入				
－行政費收入 ⁽¹⁾	-	58	-	4,996
－利息收入 ⁽²⁾	-	107	-	14,914
個人財產典當貸款服務收入				
－行政費收入 ⁽¹⁾	281	164	99	76
－利息收入 ⁽²⁾	26	18	10	7
	11,287	29,612	7,877	25,127
財務諮詢服務收入⁽³⁾	1,098	834	389	28,465
營業額	12,385	30,446	8,266	53,592

附註：

- (1) 基於貸款合約所訂明收取的行政費計算，包括自上年結轉的續期貸款。
- (2) 基於貸款合約所訂明收取的利息計算，包括自上年結轉的續期貸款。
- (3) 基於財務諮詢合約所訂明由峻嶺顧問收取的財務服務費計算，包括自上年結轉的續期貸款。

其他收入

其他收入主要包括本集團將租賃一獨立第三方的一部分物業分租予兩個獨立第三方的租賃收入、政府補助、拖欠貸款償還後出售抵押物的收益淨額及銀行利息收入。

行政及其他經營開支

行政及其他經營開支主要包括員工薪金及福利、租賃開支、固定資產折舊、銷售及分銷開支、中介開支及其他行政開支。因本公司於二零零九年一月僱用沈勵女士為上海銀通副總裁，於二零零九年薪金及工資、獎金及福利大量增加。

財務資料

下表載列於所示期間本公司管理開支及其他經營開支組成部分的金額：

	截至十二月三十一日		截至七月三十一日	
	止年度		止七個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
行政及其他經營開支				
董事酬金	212	294	153	1,222
折舊	472	281	188	96
法律及中介	223	613	237	3,766
辦公開支	211	407	298	188
其他稅項	245	252	39	52
地租及差餉	1,487	2,095	1,174	1,799
薪金及工資，獎金及福利	1,083	2,544	1,482	2,115
轉介費	-	275	-	556
公幹開支	259	379	130	278
銷售及分銷開支	351	685	406	35
其他	490	780	527	569
	<u>5,033</u>	<u>8,605</u>	<u>4,634</u>	<u>10,676</u>

所得稅

根據開曼群島及英屬處女群島規則及法規，本集團毋須繳納開曼群島及英屬處女群島任何所得稅。

於香港成立的附屬公司於營業計量期間在香港並無估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

於中國成立的附屬公司的利潤須繳納中國所得稅。

於二零零七年三月十六日，第十屆全國人民代表大會五中全會已通過中國企業所得稅法（「新稅法」），自二零零八年一月一日起生效。由於新稅法，於中國成立的實體（本國公司或外國公司）所得稅稅率於往績記錄期間劃一為25%。外國公司稅率由二零零七年的15%逐步增加到二零一二年的25%。新稅法生效之前於中國成立及註冊並繳付15%的企業所得稅的外商投資企業須於二零零七年起的15%稅率逐漸增至二零零八年、二零零九年、二零一零年、二零一一年及二零一二年的18%、20%、22%、24%及25%。因此，上海銀通於二零零八年及二零零九年及之後須執行25%的所得稅率，而峻嶺顧問於二零零八年、二零零九年、二零一零年、二零一一年、二零一二年的所得稅率分別為18%、20%、22%、24%及25%。

股息

由於二零零七年宣派股息，二零零八年及二零零九年已付總額約為人民幣923,000元及人民幣2,589,000元。於二零零九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一零年七月三十一日止七個月概無宣派股息。

財務資料

經營業績

下表載列本公司於相關期間的綜合經營業績：

	截至十二月三十一日 止年度		截至七月三十一日 止七個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
營業額	<u>12,385</u>	<u>30,446</u>	<u>8,266</u>	<u>53,592</u>
利息收入	11,287	29,612	7,877	25,127
利息開支	<u>(765)</u>	<u>(3,238)</u>	<u>(1,142)</u>	<u>(2,106)</u>
利息收入淨額	10,522	26,374	6,735	23,021
財務諮詢費用收入	<u>1,098</u>	<u>834</u>	<u>389</u>	<u>28,465</u>
	11,620	27,208	7,124	51,486
其他收入	1,544	1,829	1,191	1,678
行政及其他經營開支	<u>(5,033)</u>	<u>(8,605)</u>	<u>(4,634)</u>	<u>(10,676)</u>
除稅前溢利	8,131	20,432	3,681	42,488
所得稅	<u>(1,930)</u>	<u>(4,880)</u>	<u>(897)</u>	<u>(11,318)</u>
年度／期間溢利	6,201	15,552	2,784	31,170
其他全面收益：				
換算海外營運公司匯兌差額	<u>361</u>	<u>67</u>	<u>50</u>	<u>41</u>
本年度／期間全面收益總額	<u>6,562</u>	<u>15,619</u>	<u>2,834</u>	<u>31,211</u>
應佔年度／期間溢利：				
本公司擁有人	3,694	15,552	2,784	31,170
非控股股東權益	<u>2,507</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>6,201</u>	<u>15,552</u>	<u>2,784</u>	<u>31,170</u>
應佔年度／期間全面收益總額：				
本公司擁有人	4,055	15,619	2,834	31,211
非控股股東權益	<u>2,507</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>6,562</u>	<u>15,619</u>	<u>2,834</u>	<u>31,211</u>
每股盈利(人民幣)				
基本及攤薄(附註)	<u>0.23分</u>	<u>0.97分</u>	<u>0.17分</u>	<u>1.95分</u>

財務資料

附註：於往績記錄期間每股基本盈利按於往績記錄期間本公司擁有人應佔溢利及1,600,000,000股已發行及可發行股份(包括於招股章程日期已發行的1,200,000,000股股份及根據詳細列載於本招股章程附錄六「唯一股東於二零一零年十一月四日通過的書面決議案」該段的配售應該發行的400,000,000股股份)計算。猶如股份於整個往績記錄期間為已經發行。

截至二零零九年七月三十一日止七個月與截至二零一零年七月三十一日止七個月的比較

營業額

截至二零一零年七月三十一日止七個月，收入由截至二零零九年七月三十一日止七個月人民幣8,270,000元增加約548%，增加至人民幣53,590,000元。該增加主要由於下列原因的合併影響導致：

- 房地產典當貸款服務收入

截至二零一零年七月三十一日止七個月，本集團的房地產典當貸款服務營業額由截至二零零九年七月三十一日止七個月約人民幣7,770,000元減少約34%至約人民幣5,130,000元。本集團的房地產典當貸款服務收入的減少主要因為二零一零年所支收利率下降所致。

截至二零一零年七月三十一日止七個月，本集團的房地產抵押貸款服務的利息收入由截至二零零九年七月三十一日止七個月約人民幣1,980,000元減少約66%至約人民幣670,000元。截至二零一零年七月三十一日止七個月，本集團的管理費收入由截至二零零九年七月三十一日止七個月約人民幣5,790,000元減少約23%，至約人民幣4,470,000元。此等減少主要因為二零一零年所支收利率下降所致。

- 委託貸款服務收入

截至二零一零年七月三十一日止七個月，本集團的委託貸款服務營業額由截至二零零九年七月三十一日止七個月人民幣零元增加至約人民幣19,910,000元。本集團的委託貸款服務收入的增長乃由於二零零九年底開始從事委託貸款服務所驅動。

截至二零一零年七月三十一日止七個月，本集團的委託貸款服務的利息收入由截至二零零九年七月三十一日止七個月人民幣零元增加至約人民幣14,910,000元。截至二零一零年七月三十一日止七個月，本集團的管理費收入由截至二零零九年七月三十一日止七個月人民幣零元增加至約人民幣5,000,000元。此等增加乃由於本集團於二零零九年底開始從事委託貸款服務所致。

- 個人財產典當貸款服務收入

截至二零一零年七月三十一日止七個月，本集團的個人財產典當貸款服務營業額由截至二零零九年七月三十一日止七個月約人民幣109,000元減少約23.9%，減少至約人民幣83,000元。此等減少主要由於專注房地產典當業務。

- 財務諮詢服務收入

截至二零一零年七月三十一日止七個月，本集團的財務諮詢服務營業額由截至二零零九年七月三十一日止七個月約人民幣390,000元顯著增加至人民幣28,470,000元。由於本集團在本地市場享有聲譽，儘管本集團墊付房地產典當貸款金額受限，峻嶺顧問透過向其他獨立第三方轉借貸款服務從而收取資訊費用方式擴充其財務資訊業務。財務諮詢服務營業額大幅增加主要由於峻嶺顧問的擴張及定位。於二零零九年底，峻嶺顧問開始向上海銀通推介客戶委託貸款，由於委託貸款的規模遠超過典當貸款，故本集團的委託貸款收入亦大幅增加。此外，峻嶺顧問自二零一零年起亦開始向其他獨立第三方放債人推介客戶並收到約人民幣6,100,000元財務諮詢服務收入。峻嶺顧問收取的平均諮詢費由截至二零零九年七月三十一日止七個月的0.54%增加至截至二零一零年七月三十一日止七個月的1.60%，及因貸款結餘增加，客戶結餘亦分別於同期由人民幣75,000,000元增加至人民幣242,000,000元。

- 利息開支

本集團總營業額部分由借款產生的利息開支抵銷。截至二零一零年七月三十一日止七個月，本集團的利息開支由截至二零零九年七月三十一日止七個月約人民幣1,140,000元增加約85%至約人民幣2,110,000元。此等利息增加主要由於本集團於二零零九年六月獲得的新的貸款人民幣40,000,000元所致。

其他收入

本集團的其他收入主要包括政府津貼、轉租租金收入、出售其他資產的收益淨額及銀行利息收入。截至二零零九年七月三十一日止七個月及截至二零一零年七月三十一日止七個月，本集團的其他收入分別為約人民幣1,190,000元及人民幣1,680,000元。年增加約41%，主要由於鼓勵企業擴大的上海銀通的政府津貼已於二零一零年六月確認及銀行利息收入（與我們的期間業務增長一致）。

行政及其他經營開支

本集團的行政及其他經營開支主要包括工資及員工福利、租金開支、市場營銷及廣告開支。截至二零零九年七月三十一日止七個月及截至二零一零年七月三十一日止七個月，本集團的行政及其他經營開支分別為約人民幣4,630,000元及人民幣10,680,000元。年增加約131%，主要由於準備上市所產生的法律及中介費用；董事酬金的增加；核數師酬金；銷售佣金；及員工成本總額。

除稅前溢利

截至二零零九年七月三十一日止七個月及截至二零一零年七月三十一日止七個月，本集團的除稅前溢利分別為約人民幣3,680,000元及人民幣42,490,000元。年增加約1,055%，乃由於上述原因導致的房地產典當貸款業務及財務諮詢服務業務的增長。

所得稅

截至二零零九年七月三十一日止七個月及截至二零一零年七月三十一日止七個月，本集團的所得稅分別為約人民幣900,000元及人民幣11,320,000元。年增加約1,158%與本集團的除稅前溢利增加一致。本集團截至二零零九年及二零一零年七月三十一日止七個月的實際所得稅率分別為24.4%及26.6%。

截至二零一零年七月三十一日止七個月溢利

截至二零零九年及二零一零年七月三十一日止七個月，本集團的溢利分別為約人民幣2,780,000元及人民幣31,170,000元。年增加約1,021%與上述原因導致的期間業務增長一致。

截至二零零九年十二月三十一日止年度與截至二零零八年十二月三十一日止年度的比較

營業額

於二零零九年，本集團的總營業額達約人民幣30,450,000元，由於二零零八年約人民幣12,390,000元增加約人民幣18,060,000元（或145.8%）。該增加主要由於下列原因的合併影響導致：

- 房地產典當貸款服務收入

於二零零九年本集團的房地產典當貸款服務營業額由於二零零八年約人民幣10,980,000元增加約167%至約人民幣29,270,000元。本集團的房地產抵押貸款服務收入主要由下列資金來源增加驅動：(i)已從新融資產收到的在上海銀通發放予

其客戶的有抵押貸款發生違約時，作為購買抵押物的訂金和部分付款的款項，及(ii)所獲額外銀行貸款增加了本集團預付的貸款總額，由此增加了利息收入。

於二零零九年本集團房地產典當貸款服務的利息收入由於二零零八年約人民幣2,180,000元增加約358%，至約人民幣9,980,000元。本集團的管理費收入由於二零零八年約人民幣8,800,000元增加約119%，至於二零零九年約人民幣19,280,000元。此等增加與本集團的房地產典當貸款服務收入增收大致一致。

- **個人財產典當貸款服務收入**

於二零零九年本集團的個人財產典當貸款服務營業額由於二零零八年約人民幣307,000元減少約40.7%，減少至約人民幣182,000元。此等減少主要由以下因素導致：(i)金額為人民幣65,000元的一次性銷售確認，該金額為錯誤計為墊金而非收入的已收取本集團個人財產典當貸款客戶的累計月息及行政費用；及(ii)黃金價格劇跌導致，本集團將個人物業抵押物的擔保品貸放率比二零零八年降低10%以減少風險，導致本集團收入降低，因收入抵押物的擔保品貸放率相關聯。

- **財務諮詢服務收入**

於二零零九年本集團的財務諮詢服務營業額由於二零零八年約人民幣1,100,000元減少約24.0%，減少至約人民幣834,000元。於往績記錄期間，峻嶺顧問分別確認二零零八年及二零零九年的財務諮詢服務收入約人民幣1,100,000元及人民幣4,800,000元。然而，二零零九年的財務諮詢服務收入人民幣4,800,000元中約人民幣4,000,000元為峻嶺顧問作為四項房地產抵押貸款轉借給上海銀通而上海銀通的財務諮詢服務收入。峻嶺顧問收取的財務諮詢服務收入為集團內公司間交易併為準備綜合財務報表最終作為集團間交易撥回所有重大集團內公司間交易及結餘均於綜合時注銷，猶如現有集團架構於往績記錄期間已一直存在。四項房地產抵押貸款中上海銀通收取的合併費用包括行政費用及利息，及由於作出推薦而直接從客戶收取財務諮詢費用。該等諮詢費用隨後轉給峻嶺顧問。其詳細資料載於本招股章程附錄一所載「會計師報告－財務資料編制基準」一節。與其他獨立第三方相比，上海銀通擔保更多峻嶺顧問的房地產抵押貸款轉借。

- **委託貸款服務收入**

於二零零九年本集團的委託貸款服務營業額由於二零零八年人民幣零元增加至約人民幣165,000元。本集團的委託貸款服務收入的增長乃由於本集團於二零零九年底開始從事委託貸款服務。

財務資料

於二零零九年本集團委託貸款服務的利息收入由於二零零八年人民幣零元增加至約人民幣107,000元。本集團的管理費收入由於二零零八年人民幣零元增加至於二零零九年約人民幣58,000元。此等增加乃由於本集團於二零零九年底開始從事委託貸款服務。

- **利息開支**

本集團總營業額由借款產生的利息開支抵銷部分。於二零零九年本集團的利息開支由於二零零八年約人民幣77,000元增加約320.8%，增加至約人民幣3,240,000元。此等增加主要由於二零零九年新的銀行貸款利息更高所致。

其他收入

於二零零九年，本集團的其他收入約為人民幣1,830,000元，相比於二零零八年約為人民幣1,540,000元增加約人民幣290,000元（或18.8%）。此等增加主要是因為拖欠貸款後一次性出售累積個人財產的出售經收回資產收益淨額增加。該等累積個人財產大部分由金制作。本集團只於二零零九年出售該等財產是因為本集團預計金的價格會增加。

行政及其他經營開支

於二零零九年，本集團的行政及其他經營開支約為人民幣8,600,000元，相比於二零零八年約為人民幣5,030,000元增加約人民幣3,570,000元（或71.0%）。此等增加主要是由下列因素共同造成：委任本集團首席執行官沈勵女士導致員工成本大幅增加，員工數量增加及自二零零九年三月起租賃位於中華人民共和國上海市黃浦區成都北路500號峻嶺廣場第三十五層的新辦公處所。

除稅前溢利

因上述因素，於二零零九年本集團的除稅前溢利約為人民幣20,430,000元，相比於二零零八年約為人民幣8,130,000元增加約人民幣12,300,000元（或151.3%）。

所得稅

於二零零九年本集團的所得稅約為人民幣4,880,000元，相比於二零零八年約為人民幣1,930,000元增加約人民幣2,950,000元（或152.8%）。此等增加於本集團同期的除稅前溢利增加一致。本集團於截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度的實際所得稅率分部為23.7%及23.9%。

本年度溢利

因上述因素，本集團於二零零九年的溢利約為人民幣15,550,000元，相比於二零零八年約為人民幣6,200,000元增加約人民幣9,350,000元（或150.8%）。

財務資料

流動資金及資本資源

自成立後，我們主要通過以下因素共同撥付其經營：股東出資；已從新融資產收到的在上海銀通發放予其客戶的有抵押貸款發生違約時，作為購買抵押物的訂金和部分付款的款項；及銀行貸款。

我們主要通過監控資產及負債到期期限進行流動性管理，以確保債務到期時有足夠資金滿足償付需要。

下表載列選取自本集團所示年度綜合現金流量報表的現金流量數據。

	截至十二月 三十一日止年度		截至 七月三十一日 止七個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)
營運資金變動前的營運現金流入	9,712	23,834	4,977	44,590
經營業務所得／(所耗)現金淨額	6,797	3,604	(35,635)	(12,762)
投資活動所耗現金淨額	(95)	(3,126)	(191)	(305)
融資活動所得／(所耗)現金淨額	6,620	27,692	31,274	(8,015)
現金及現金等值物增加／(減少)淨額	13,322	28,170	(4,552)	(21,082)
年／期初的現金及現金等值物	2,007	15,329	15,329	43,499
	<u>15,329</u>	<u>43,499</u>	<u>10,777</u>	<u>22,417</u>
年／期終的現金及現金等值物	<u>15,329</u>	<u>43,499</u>	<u>10,777</u>	<u>22,417</u>

經營業務的現金流量淨額

我們經營活動產生的現金流入主要來自行政費用及收取的利息收入。

截至二零一零年七月三十一日止七個月，本集團錄得經營活動產生的現金流出淨額約人民幣12,760,000元。期間流出主要源於：(i)營運資金變動前的營運現金流入約人民幣44,590,000元；(ii)自新融資產已收訂金約人民幣59,000,000元用於合作及本集團的業務擴充。然而，由於截至二零一零年七月三十一日止七個月期間我們的墊付貸款逾人民幣51,000,000元，因此該流入全部由本集團的擴充所抵消。

截至二零零九年七月三十一日止七個月，我們錄得經營活動產生的現金流出淨額約人民幣35,640,000元。期間，我們有營運資金變動前的營運現金流入人民幣4,980,000元及訂金流出人民幣2,400,000元。期間，包括由於墊付貸款所致人民幣44,390,000元應收貸款的增加在內的流出。

財務資料

截至二零零九年十二月三十一日，我們錄得就經營活動產生的現金流入淨額約人民幣3,610,000元，此乃主要源於：(i)營運資金變動前的營運現金流入約人民幣23,830,000元；(ii)由於本集團於二零零九年末開始委託貸款活動及通過委託貸款已墊付予四名客戶各為人民幣13,000,000元至人民幣38,000,000元的貸款款項，導致應計費用及其他應付款項增加約人民幣9,280,000元，就於授出貸款時收取的財務及諮詢服務費已預收其中約人民幣10,400,000元；(iii)已收訂金增加作為新融資產於二零零九年十二月三十一日已付訂金人民幣77,000,000元，以購買絕當抵押物的債權人權利；及(iv)償還拖欠貸款後出售抵押物減少約人民幣311,000元。已因下列因素抵銷部分：(i)本集團墊付貸款總額增加造成應收貸款增加約人民幣100,810,000元；及(ii)預付款項及其他應收款項增加約人民幣1,590,000元。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，我們錄得就經營活動產生的現金流入淨額約人民幣6,800,000元，此乃主要源於：(i)營運資金變動前的營運現金流入約人民幣9,710,000元；(ii)應收貸款減少約人民幣6,810,000元；(iii)預付款項及其他應收款項減少約人民幣102,000元；及(iv)已收訂金增加約人民幣人民幣1,200,000元。已因下列因素抵銷部分：(i)償還拖欠貸款後出售抵押物增加約人民幣449,000元；及(ii)主要由於彼時少數股東償付免息墊金，導致應計費用及其他應付款項減少約人民幣9,290,000元。

投資活動的現金流量淨額

我們投資活動的現金流入主要由於已收銀行利息收入。我們投資活動產生的現金流出主要用於購買持作銷售物業及廠房及設備。

截至二零一零年七月三十一日止七個月，投資活動所耗現金淨額為約人民幣305,000元。流出主要源於購買廠房及設備及收購廠房及設備所支付的訂金。

截至二零零九年七月三十一日止七個月投資活動所耗現金淨額為約人民幣191,000元。流出主要源於二零零九年購買廠房及設備。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度投資活動所耗現金淨額約為人民幣3,130,000元。此乃主要源於購買持作銷售物業(該物業為約人民幣3,000,000元的違約貸款抵押物及購入價僅為當時市價的60%)及購買約為人民幣247,000元的廠房及設備；於二零一零年九月三十日債務日期並無銷售已收購抵押物及本集團並無意向於上市後購買抵押物。已由已收銀行利息收入約人民幣117,000元抵銷部分。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度投資活動所耗現金淨額約為人民幣95,000元。此乃主要源於購買約為人民幣148,000元的廠房及設備；及由已收銀行利息收入約人民幣53,000元抵銷部分。

財務資料

融資活動的現金流量淨額

我們融資活動的現金流入主要由於關連公司及控股股東新的貸款及墊付。本集團融資活動的現金流出主要原因是償還借款，支付利息、股息及償付關連人士。

截至二零一零年七月三十一日止七個月，融資活動的現金流出淨額為約人民幣8,020,000元。截至二零一零年七月三十一日止七個月期間的現金流入源於向Integrated Asset發行新股份所得款項人民幣23,580,000元。此等現金流入因以下因素抵銷：償付控股股東的銀行借款分別為人民幣11,000,000元及人民幣18,490,000元。

截至二零零九年七月三十一日止七個月，融資活動的現金流入淨額為約人民幣31,270,000元。截至二零零九年七月三十一日止七個月，現金流入源於約人民幣40,000,000元的新造貸款。此等現金流入因以下因素抵銷部分：償付關聯人士的借款及已付股息分別為人民幣5,000,000元及人民幣2,590,000元。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度融資活動的現金淨額約為人民幣27,690,000元。該現金流入主要為新的借款約人民幣40,000,000元及一名控股股東支付墊金約人民幣11,520,000元以擴大本集體業務。此等現金流量淨額因以下因素抵銷部分：償付銀行借款約人民幣13,000,000元；支付利息約人民幣3,240,000元；償付來自丁先生的借款約人民幣5,000,000元及支付於二零零七年宣派股息的股息款項約人民幣2,590,000元。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度融資活動的現金淨額約為人民幣6,620,000元。該現金流入主要為新的借款約人民幣13,000,000元及錦瀚投資支付的墊金約人民幣6,300,000元。此等現金流量淨額因以下因素抵銷部分：償付銀行借款約人民幣11,000,000元；支付利息約人民幣765,000元及支付於二零零七年宣派股息的股息款項約人民幣923,000元。

債項

下表載列我們於各報告期末的債項：

	於十二月三十一日		於七月三十一日	於九月三十日
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
無抵押銀行貸款	13,000	11,000	-	-
委託貸款	-	29,000	29,000	29,000
	<u>13,000</u>	<u>40,000</u>	<u>29,000</u>	<u>29,000</u>

財務資料

授予本集團的銀行融資以錦瀚投資的廠房及設備擔保。於最後可行日期，該等抵押已全部解除。

於二零一零年九月三十日（即就本招股章程所載債項聲明而言的最後可行日期），本集團的債項總額達約人民幣29,000,000元（包括委託貸款約人民幣29,000,000元）。我們董事確認，自二零一零年九月三十日起，本集團的債項並無任何重大變動。

於二零一零年九月三十日，本集團就出租物業擁有不可撤銷經營租賃項下未來最低租金總額約人民幣3,500,000元。

除上文所述者及集團公司間負債外，本集團於二零一零年九月三十日營業時間結束時並無任何未償還按揭、抵押、公司債券或其他借貸資本（已發行或同意發行）、銀行透支、借款、承兌負債或其他同類債項、租購或融資租約合約或任何保證或其他重大或然負債。

資本開支

於往績記錄期間的資本開支

截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一零年七月三十一日止七個月本集團的資本開支分別為約為人民幣148,000元、人民幣247,000元及人民幣409,000元。本集團於二零零九年的資本開支增加主要源於本集團裝修位於中華人民共和國上海市黃浦區成都北路500號峻嶺廣場第三十五層的辦公室產生的成本。本集團於截至二零一零年七月三十一日止七個月的資本開支增加主要源於收購廠房及設備及成立新辦事處。

資本開支計劃

本集團預計由最後可行日期至二零一零年十二月三十一日止將產生人民幣100,000元的資本開支。本集團的主要預計資本開支，包括在蘇州成立寶康擔保辦事處以及購買廠房及設備。

財務資料

合約承擔

本集團的合約承擔主要與租賃辦公室物業及收購已訂約的廠房及設備有關。本集團租賃辦公物業及分租某些辦公物業予獨立第三方。下表載列本集團於二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年七月三十一日的合約承擔而非借款：

	於十二月三十一日		於七月
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	三十一日 二零一零年 人民幣千元
本集團根據不可撤銷經營租賃有未來 最低租賃款項總額如下：			
一年內	1,550	2,027	3,118
兩年至五年(包括首尾兩年)	—	—	608
	<u>1,550</u>	<u>2,027</u>	<u>3,726</u>
本集團根據不能取消的營業租賃於未來 最少應可收到的租金收入如下：			
一年內	201	315	257
於綜合財務報表內，就收購廠房及設備 已訂約但未撥備的資本開支	—	—	119

流動資產淨值

下表載列本集團於各報告期的流動資產、流動負債及流動資產淨值。

	於十二月三十一日		於七月	於九月
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	三十一日 二零一零年 人民幣千元	三十日 二零一零年 人民幣千元 (未經審核)
流動資產				
其他資產	449	138	170	119
應收貸款	30,884	131,693	242,125	216,219
預付款項及其他應收款項	4,812	2,902	1,202	365
持作銷售物業	—	2,996	2,996	2,996
銀行結餘及現金	15,329	43,499	22,417	39,048
	<u>51,474</u>	<u>181,228</u>	<u>268,910</u>	<u>258,747</u>

財務資料

	於十二月三十一日		於七月 三十一日	於九月 三十日
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)
流動負債				
應計費用及其他應付款項	2,705	11,983	9,282	11,067
已收訂金	6,402	77,000	136,000	102,000
應付控股股東款項	7,094	18,546	15	-
應付關連人士款項	5,000	-	-	-
借貸	2,000	40,000	29,000	29,000
應付股息	2,589	-	-	-
應付所得稅	1,447	4,809	10,965	15,316
	<u>27,237</u>	<u>152,338</u>	<u>185,262</u>	<u>157,383</u>
流動資產淨額	<u>24,237</u>	<u>28,890</u>	<u>83,648</u>	<u>101,364</u>

應收貸款、預付款項及其他應收款項分析

本集團於二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年七月三十一日的應收貸款分別約為人民幣30,880,000元、人民幣131,690,000元及人民幣242,130,000元。於二零一零年九月三十日，本集團的應收貸款餘額為人民幣216,220,000元及本集團已收回於二零一零年七月三十一日到期的應收貸款約36.3%，而剩餘約63.7%重續或尚未到期。

本集團的有抵押融資業務為客戶提供的典當貸款的平均貸款期為90日。提供客戶的貸款於二零零八年、二零零九年及二零一零年七個月的固定月息率分別為2.2厘至4.5厘、2.5厘至6厘及3厘至4.8厘並根據貸款協議償還。於二零零八年及二零零九年十二月三十一及二零一零年七月三十一日由中國房地產抵押分別為人民幣30,760,000元、人民幣131,700,000元及人民幣242,090,000元的貸款及於二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年七月三十一日由個人物業抵押分別為人民幣475,000元、人民幣343,000元及人民幣305,000元的貸款已計入結餘。

於二零零九年十二月三十一日的應收貸款當中，約人民幣101,000,000元乃客戶委託貸款包括通過中國建設銀行上海分支的兩個獨立企業客戶貸款款項為人民幣38,000,000元及人民幣13,000,000元的兩例委託貸款及通過寧波銀行上海分支的兩個獨立企業客戶貸款款項為人民幣20,000,000元及人民幣30,000,000元的兩例委託貸款。

於二零一零年七月三十一日的應收貸款當中，約人民幣213,500,000元乃通過中國建設銀行上海分行及寧波銀行上海分行借予客戶的委託貸款。

財務資料

本集團於二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年七月三十一日的預付款項及其他應收款項分別為人民幣4,810,000元、人民幣2,900,000元及人民幣1,200,000元。於二零零八年十二月三十一日，該款項主要包括應收深圳潤迅的其他款項人民幣3,500,000元(之後繳付)。於二零零九年十二月三十一日，金額為人民幣2,900,000元的預付款項主要包括有關準備本集團於二零一零年上市的法律及中介費用(之後全數動用)。於二零一零年七月三十一日，金額主要包括租金及其他訂金人民幣421,000元及已付租金開支人民幣250,000元。

於二零零八年及二零零九年十二月三十一日及於二零一零年七月三十一日，約人民幣19,360,000元、人民幣29,700,000元及人民幣54,780,000元分別為續期貸款應佔的應收貸款。

於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年七月三十一日，本集團就提供予客戶的財務墊款持有抵押物價值合共分別約人民幣102,810,000元、人民幣580,610,000元及人民幣1,795,750,000元。

下表載列本集團於各報告期末的應收貸款(減減值損失)賬齡分析：

	於十二月三十一日		於七月三十一日
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
三個月內	29,325	131,693	186,185
超過三個月但不少於六個月	-	-	55,940
超過六個月但不少於十二個月	1,250	-	-
超過十二個月	309	-	-
應收貸款總額	<u>30,884</u>	<u>131,693</u>	<u>242,125</u>

於二零零八年，本集團的應收貸款人民幣350,000元乃個別釐定為予以減值。個別減值的應收貸款乃關於一已逝世客戶且按管理層的評估整個應收款項預計不可撥回。因此，人民幣350,000元的減值虧損已確認。

應計費用、其他應付款項及已收訂金分析

於二零零九年十二月三十一日的應計費用及其他應付款項中包括財務服務及諮詢預收款人民幣10,400,000元，至二零一零年七月已被悉數確認為收入。

於二零一零年七月三十一日的應計費用及其他應付款項包括財務服務預收款人民幣3,960,000元，其中人民幣2,630,000元至二零一零年九月三十日已被悉數確認為收入。

財務資料

我們於二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年七月三十一日的已收訂金分別為人民幣6,400,000元、人民幣77,000,000元及人民幣136,000,000元。於二零零八年十二月三十一日的結餘指就收購一處位於上海的房地產抵押物而自一名獨立第三方豪景物業管理(上海)有限公司收取的訂金。於二零零九年十二月三十一日的結餘指就收購房地產而自新融資產收取的訂金。人民幣77,000,000元包括三項(上海寬視置業有限公司、上海欣倫實業有限公司及上海財亨實業有限公司, 均為獨立第三方)房地產抵押物的訂金。於二零一零年七月三十一日, 人民幣77,000,000元中人民幣62,000,000元已經於借款人向上海銀通償還委託貸款時支付給新融資產。餘額人民幣15,000,000元乃有關於一筆給予借款人本金額為38,000,000元的貸款人民幣8,800,000元本金額隨後付清及人民幣29,200,000元結餘於二零一零年十一月到期。於二零一零年七月三十一日的結餘指就將於隨後由新融資產收購的抵押物的權利購買上海銀通而自新融資產收取的訂金。人民幣136,000,000元包括自上海信興實業有限公司、上海生南實業發展有限公司、上海沙河實業發展有限公司及上海欣倫實業有限公司(均為獨立第三方)的四項房地產抵押物的訂金。

其他主要財務比率

	於／截至該年 十二月三十一日止年度		於／截至 七月三十一日 止七個月
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
流動比率 ⁽¹⁾	1.9倍	1.2倍	1.5倍
資產回報率 ⁽²⁾	11.9%	8.6%	11.6%
權益回報率 ⁽³⁾	44.7%	52.7%	37.0%

附註：

- (1) 流動比率等於流動資產總值除以流動負債總額。
- (2) 資產回報率等於各期的淨溢利除以各期末的總資產乘以100%。
- (3) 權益回報率等於各期淨溢利除以各期末的股東權益總額解除乘以100%。

流動比率

本集團的流動比率於二零零八年十二月三十一日的1.9倍下降到於二零零九年十二月三十一日的1.2倍及增加到於二零一零年七月三十一日的1.5倍。自二零零八年至二零零九年的下降主要源於已從新融資產所到的在上海銀通所發放的有抵押貸款發生違約時作為購入房地產抵押物的訂金。該訂金將作為收購隨後將代表上述各方收購房地產的首付。倘若上述各方並未收購房地產, 則本集團會將整筆訂金款項退還新融資產。自二零零九年至二零一零年的增加主要源於應收貸款人民幣110,432,000元及向Integrated Assets發行股份人民幣23,581,000元的增加。

資產回報率

截至二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年七月三十一日止七個月的資產回報率分別約為11.9%、8.6%及11.6%。截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團的淨溢利從約人民幣6,200,000元增加約150.8%至約人民幣15,550,000元。而本集團的總資產從截至二零零八年十二月三十一日止年度的人民幣52,120,000元增加約248.9%至截至二零零九年十二月三十一日止年度的約人民幣181,840,000元，導致本集團於二零零九年度的資產回報率出現減少。

權益回報率

截至二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年七月三十一日止七個月的權益回報率分別約為44.7%、52.7%及37.0%。截至二零零九年十二月三十一日止財政年度，本集團的淨溢利增加約150.8%至約人民幣15,550,000元，導致本集團當年的權益回報率有所增加。

市場風險

流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團保持有現金及現金等價物的水平獲管理層視為足夠供本集團經營及寬減現金流波動的影響。管理層監察銀行借款及其他資金來源的動用並認為風險甚微。

利率風險

本集團承受的利率變動風險主要來自其應收貸款、銀行結餘、已收訂金以及借款。浮息的銀行結餘、已收訂金及借款令本集團承受現金流量利率風險，而固定利率應收貸款令本集團承受公平值利率風險。

外幣風險

人民幣不可自由兌換為外幣。所有涉及人民幣的外匯交易均需透過中國人民銀行或其他獲授權買賣外匯的機構進行。外匯交易所採納的匯率為中國人民銀行所報的匯率(主要由供求決定)。

由於本集團大部分貨幣資產及負債以人民幣列值，而本集團乃主要以人民幣進行業務交易，本集團的貨幣風險並不重大，故本集團現時並無制定任何外幣對沖政策。然而，管理層會監察外匯風險，並於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

股息及股息政策

於往績記錄期間本集團並無向股東或任何附屬公司宣派股息。本集團因二零零七年宣派股息於二零零八年及二零零九年分別支付款項約人民幣923,000元及人民幣2,589,000元。

股東有權收取董事會宣派的股息，董事會在酌情決定派付股息及有關金額時需考慮多項因素，包括經集團的財務狀況、資本需求及盈利。

根據有關法例及本公司細則的規定，股息僅可從可分派溢利派付。用作分派股息的溢利不可重新投資於我們的業務。本公司並不保證可按董事會的計劃所述數額宣派或分派股息，甚至根本不會宣派或分派股息。本公司過往的股息分派記錄未必會作為決定本公司後宣派或派付股息多寡的參考或基準。進一步詳情見本招股章程「風險因素—我們於過往宣派的股息未必能作為日後股息金額或日後股息政策的指標」一節。

董事現時擬於上市後每個財政年度向全體股東建議分派金額不少於本公司權益持有人應佔可分派淨溢利15%的股息，但須視乎上文所述而定。股份的現金股息(如有)將以港元支付。

營運資金

經考慮本集團目前可動用的財務資源(包括營運現金流動及配售的預期收益)後，董事認為自本招股章程日期起至少十二個月內本集團已具備充足的營運資金以應付目前所需。

創業板上市規則第17章的披露

董事已確認，彼等不知悉於最後可行日期有任何會導致須根據創業板上市規則第17.15至17.21條作出披露的情況。

可供分派儲備

本公司於二零一零年一月四日成立，董事認為，我們於二零一零年七月三十一日向股東分派的可供分派儲備約為人民幣19,737,000元，包括股份溢價約人民幣23,581,000元及扣除累計虧損約人民幣3,844,000元。我們產生的累積虧損主要源於因期內法律及中介費用而產生約人民幣3,741,000元的虧損。

財務資料

截至二零一零年十二月三十一日止年度的溢利預測

以下載列截至二零一零年十二月三十一日止年度若干未經審核的溢利預測資料，請參閱本招股章程附錄三的「溢利預測」了解詳情。

本公司擁有人應佔綜合淨溢利預測⁽¹⁾ 不少於人民幣52.2百萬元
 未經審核預測備考每股盈利⁽²⁾ 不少於人民幣3.26分

附註：

- (1) 已按基準及假設編制的以上溢利預測概述於本招股章程附錄三。
- (2) 截至二零一零年十二月三十一日止年度的預測備考每股盈利乃根據本公司擁有人應佔綜合淨溢利預測，以及二零一零年一月一日配售及在截至二零一零年十二月三十一日止年度期間已發行合共1,600,000,000股股份（但不考慮在行使超額配股權時所發行的任何股份或因行使根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權而可予發行的股份）的假設來計算。

未經審核備考經調整有形資產淨值報表

以下為本集團的未經審核備考經調整有形資產淨值報表，乃根據上市規則第7.31條及下文所載基準而編製，僅供說明用途，載入本附錄乃為說明配售對本集團於二零一零年七月三十一日的綜合有形資產淨值的影響，猶如配售已於二零一零年七月三十一日進行。

編製本集團的未經審核備考經調整有形資產淨值僅供說明之用，且因其假設性質使然，未必能切實反映本集團於配售於二零一零年七月三十一日或任何未來日期完成的財務狀況。

	本公司 擁有人於 二零一零年 七月三十一日 應佔本集團 經審核綜合 有形資產淨值 人民幣千元 (附註1)	配售 估計所得 款項淨額 人民幣千元 (附註2)	本公司 擁有人 應佔本集團 未經審核備 考經調整有形 資產淨值 人民幣千元	未經審核 備考經調整 每股有形 資產淨值 人民幣 (附註3)	港元 (附註4)
基於發售價每股 股份0.68港元計算	<u>84,291</u>	<u>221,763</u>	<u>306,054</u>	<u>0.191</u>	<u>0.220</u>
基於發售價每股 股份0.78港元計算	<u>84,291</u>	<u>255,345</u>	<u>339,636</u>	<u>0.212</u>	<u>0.244</u>

附註：

- (1) 於二零一零年七月三十一日本公司擁有人應佔經審核綜合有形資產淨值乃根據於該日的經審核綜合有形資產淨值約人民幣84,291,000元計算，此乃摘錄自載於本招股章程附錄一的會計師報告。
- (2) 配售本公司的400,000,000股配售股份估計所得款項淨額乃扣除包銷費及其他本公司應付的有關開支後，根據每股配售價0.78港元及0.68港元計算，並無計入根據超額配股權而可能發行的任何股份的所得款項，或根據首次公開發售前購股權計劃可能授出的股份的所得款項。
- (3) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃根據附註(2)所述應付本公司的配售估計所得款項淨額作出調整後計算所得，並以於二零一零年七月三十一日已發行股份合共1,600,000,000股（但無計及可能因行使超額配股權獲行使而可能予以發行的任何股份，以及首次公開發售前購股權計劃獲行使而可能予以發行的股份）。
- (4) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值按人民幣0.87元兌1港元的換算率換算為港元。概無作出人民幣金額已經、可能已經或可以按該換算率換算為港元或港元金額已經、可能已經或可以按該換算率換算為人民幣的任何陳述。
- (5) 有關本集團於二零一零年九月三十日的物業權益估值詳情，載於本招股章程附錄四。本集團將不會將重估盈餘或虧損列入截至二零一零年七月三十一日止七個月的財務報表內。本集團的會計政策為根據相關香港會計準則以成本減累計折舊／攤銷及任何減值虧損呈列本集團預付租賃款項以及物業、廠房及設備，而非以重估金額呈列。誠如本招股章程附錄四所載本集團物業權益的估值，本集團的物業重估盈餘約為人民幣1,404,000元。倘重估盈餘於本集團截至二零一零年七月三十一日止七個月的財務報表內計入，將不會產生任何持作銷售物業的額外折舊費用。

物業估值

獨立物業估值師中和邦盟評估有限公司已於二零一零年九月三十日對本集團物業權益估值，該公司認為本集團物業權益價值為人民幣4,400,000元。有關該等物業權益的函件全文、估值概要及估值證書，載於本招股章程附錄三。

概無重大不利變動

董事確認，截至最後可行日期，我們的財務或經營狀況或前景自二零一零年七月三十一日（本招股章程附錄一會計師報告所載本集團最新財務資料的結算日）以來概無重大不利變動。

概無重大或然負責

董事確認，截至最後可行日期，本集團的或然負債自二零一零年七月三十一日以來並無重大變動。

包銷商

獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人

中國光大證券(香港)有限公司

聯席牽頭經辦人

海通國際證券有限公司

聯席經辦人

滙盈證券有限公司
昌利證券有限公司
第一上海證券有限公司
粵海證券有限公司
溢勝證券亞洲有限公司
招銀國際金融有限公司
金利豐證券有限公司

包銷安排及開支

包銷協議

根據包銷協議，本公司現按照包銷協議及本招股章程的條款及條件及在其規限下以配售方式向機構、專業及其他投資者提呈配售股份以供認購。待(其中包括)上市科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，包括根據資本化發行及因行使超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃已授出或根據首次公開發售後購股權計劃將予授出的購股權而可能須予發行的任何股份以及包銷協議所載的若干其他條件達成後，包銷商個別同意按本招股章程包銷協議的條款及條件認購或購買或促使認購人或買方認購或購買彼等各自適用比例的配售股份。

終止理由

獨家保薦人及獨家牽頭經辦人(代表包銷商)有可由獨家保薦人及獨家牽頭經辦人(為彼等本身及包銷商)行使的絕對權利，於上市日期上午八時正(香港時間)前隨時藉由獨家保薦人及獨家牽頭經辦人(代表本身及包銷商)給予本公司(為彼本身及代表其他訂約方(包銷商除外))書面通知而終止包銷協議所載安排，條件是發展、發生、存在或實施以下各項：

包 銷

- (i) 香港、開曼群島、英屬處女群島、中國或任何有關司法權區的任何法院或其他主管當局頒佈任何新法律或法規或現有法律或法規出現任何重大變動或對其詮釋或引用出現任何變動；或
- (ii) 本地、國家或國際股票市況出現任何不利變動（不論永久與否）；或
- (iii) 因特殊金融情況或其他理由而全面地對在聯交所買賣的證券施加任何暫行禁令、暫停或重大限制；或
- (iv) 涉及香港、開曼群島、英屬處女群島、中國或其他相關司法權區的稅務或外匯管制（或實施任何外匯管制）潛在轉變的任何變動或發展；或
- (v) 本集團的業務或財務或營業狀況出現任何變動或其他；或
- (vi) 導致香港、開曼群島、英屬處女群島、中國或其他地方的金融、司法、政治、經濟、軍事、工業、財政、監管、市場（包括股票市場）或匯率事宜或狀況出現任何變動的任何變動或發展（不論永久與否）或任何事件或連串事件；或
- (vii) 有關當局於香港、中國或其他地方宣佈對商業銀行業務活動實施一般暫行禁令；或
- (viii) 任何不可抗力事件，包括（但不限於）任何天災、戰爭、暴動、擾亂公眾秩序、內亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖活動、罷工或停工，

而獨家保薦人及獨家牽頭經辦人（為彼等本身及代表包銷商）合理認為：

- (a) 對本集團的業務、財務狀況或前景整體上或會構成重大不利影響；或
- (b) 對配售成功或會構成重大不利影響；或
- (c) 致使進行配售成為不明智或不權宜之舉。

在不損害上述的情況下，如獨家保薦人及獨家牽頭經辦人於上市日期上午八時正（香港時間）前任何時間得悉；

- (i) 重大違反本包銷協議中獨家保薦人及獨家牽頭經辦人（為彼等本身及代表包銷商）認為對配售而言屬重大的任何保證或其他任何條文；或

包 銷

- (ii) 倘於緊接本招股章程日期前發生及並無於本招股章程內披露，且獨家保薦人及獨家牽頭經辦人(為彼等本身及代表包銷商)認為對配售而言會構成重大遺漏的任何事宜；或
- (iii) 獨家保薦人及獨家牽頭經辦人(為彼等本身及代表包銷商)合理認為本招股章程及配售函件所載屬於重大的任何聲明在任何重大方面被發現為或成為失實、不確或誤導；或
- (iv) 任何事件、作為或不作為導致或可能導致本公司、執行董事、石先生及皇都任何一方須根據包銷協議所載的彌償保證承擔的任何責任，

則獨家保薦人及獨家牽頭經辦人(為彼等本身及代表包銷商)有權於上述時間或的前藉給予本公司(為我們本身及代表其他訂約方(包銷商除外))書面通知而終止包銷協議。

承諾

根據包銷協議，

- (a) 石先生及皇都各方向本公司、聯交所、獨家保薦人、獨家牽頭經辦人、包銷商及聯交所承諾及契諾：
 - (i) 除創業板上市規則允許外，彼本身不會並將促使相關登記持有人不會於本招股章程披露其股權所述當日起至上市日期起六個月期間(「首六個月期間」)，出售或訂立任何協議出售其在本招股章程中所示為實益擁有人的任何股份或就該等股份設置任何選擇權、權利、權益或產權負擔；及
 - (ii) 除創業板上市規則允許外，彼本身不會並將促使相關登記持有人不會於緊隨首六個月期間屆滿後的日起六個月期間，出售或訂立任何協議出售上文(i)段所述任何股份或就該等股份設置任何選擇權、權利、權益或產權負擔，以致於緊隨有關出售或行使或強制執行該等選擇權、權利、權益或產權負擔後，其不再為本公司的控股股東(定義見創業板上市規則)；

該等限制不適用於上市日期後石先生及皇都或其任何各自聯繫人士可能收購或變成擁有的股份。

- (b) 於上文(a)段所指定相關期間的任何時間內，倘彼根據創業板上市規則第13.18(1)條或根據創業板上市規則第13.18(4)條由聯交所授予的任何權利或豁免，將股份的直接或間接權益質押或抵押，彼必須隨即知會本公司、獨家保薦人及獨家牽頭經辦人，披露創業板上市規則第17.43(1)至(4)條所訂明的詳情；及
- (c) 倘根據上文(b)段質押或抵押有關股份任何權益後，如彼獲悉承質押人或承抵押人已出售或擬出售有關權益，則其必須立即知會本公司及獨家牽頭經辦人有關權益情況及受影響的有關股份數目。

我們已向獨家保薦人、獨家牽頭經辦人及包銷商承諾及契諾，而各執行董事、石先生及皇都已共同及各別向獨家保薦人、獨家牽頭經辦人及包銷商承諾及契諾，除獲獨家牽頭經辦人(代表包銷商)事先書面同意(有關同意不得無理不予或延遲發出)，或除根據配售、資本化發行、購股權計劃下授出任何購股權或因行使任何超額配股權或根據購股權計劃已經或可能授出的購股權而發行股份外，促使本公司自上市日期起計六個月內將不會：

- (a) (除創業板上市規則(包括但不限於創業板上市規則第17.29條)及適用法例所允許者外)配發或發行或同意配發或發行任何股份或本公司任何其他證券(包括認股權證或其他可換股證券)及無論是否屬已上市的類別))；或
- (b) 授出或同意授出任何附帶權利以認購或另行兌換或交換任何股份或本公司任何其他證券的選擇權、認股權證或其他權利；或
- (c) 購入本公司任何證券；或
- (d) 答應或同意辦理上述各項或公佈欲如此行事的任何意向。

佣金、費用及支出總額

就配售而言，包銷商將收取全部配售總配售價的3.5%作為包銷佣金，而彼等將從中支付任何分包銷佣金及銷售優惠。

包 銷

本公司已同意彌償包銷商有關若干彼等可能蒙受的損失，包括因彼等履行於包銷協議項下的責任，以及本公司違反包銷協議而產生的損失。

包銷商於本公司的權益

除上述者外，獨家保薦人及獨家牽頭經辦人與本集團概無任何其他業務關係。

配售價

配售價連同1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費為作出認購時應付總額。預期配售的認購踴躍程度及配售股份的配發基準將於二零一零年十一月十八日上午九時正或之前在聯交所網頁www.hkexnews.hk刊登。

配售

配售

配售包括本公司及賣方有條件提呈400,000,000股配售股份。本公司現正初步提呈400,000,000股股份以私人配售予專業、機構或其他投資者的方式供認購。配售股份將佔緊隨配售事項及資本化發行完成後本公司經擴大已發行股本的25%。配售由包銷商全數包銷。各認購人認購配售股份的最低數目為4,000股股份，隨後則為每手4,000股股份的完整倍數。認購配售股份的投資者須就每手4,000股股份支付最終配售價另加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。

根據配售，預期包銷商或其(代表本公司)提名的銷售代理將按配售價有條件地配售股份予香港的經挑選專業及機構投資者。專業、機構及其他投資者通常包括經紀、交易商、公司、高資產值人士及其日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司(包括基金經理)。

分配基準

配售股份將根據多項因素分配，包括需求的踴躍程度及時間，以及是否預期有關投資者很有可能於股份在創業板上市後進一步購入股份或持有或出售股份。有關分配旨在使配售股份的分配能夠建立穩固的專業及機構股東基礎，以讓本公司及股東整體獲益。具體而言，配售股份將按創業板上市規則第11.23(8)條分配，於上市時不超過50%由公眾人士持有的股份將由三大公眾人士股東持有。不得向代名人公司分配配售股份，除非已披露最終受益人的名稱。概無任何人士會在配售股份的分配中獲得任何優先待遇。

配售須受下文「配售的條件」一段所列的條件所規限。

超額配股權

獨家牽頭經辦人或其代理(代表包銷商)可行使超額配股權。超額配股權將可自招股章程刊發日期起直至(並包括)上市日期後第30日當日止期間隨時行使。根據超額配股權，獨家牽頭經辦人或其代理將有權要求本公司配發及發行最多合共60,000,000股額外新股份，合共最多佔根據配售初步可供發行的配售股份的15%。該等股份將以配售價出售或發行。

倘超額配股權獲悉數或部分行使，本公司將刊發公佈。

倘超額配股權獲悉數行使，額外配售股份將佔本公司於配售及資本化發行完成以及行使該等調整權後經擴大已發行股份數目約3.61%(惟並未計及因行使根據首次公開發售前購股權計劃已授出或根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權而可能須予發行的任何股份)。

借股

為便於配售的超額分配交收，獨家牽頭經辦人與皇都已訂立日期為二零一零年十一月十五日的借股協議。根據借股協議，皇都與獨家牽頭經辦人已協定，倘獨家牽頭經辦人提出要求，皇都可按照借股協議的條款，以借股方式向獨家牽頭經辦人借出其持有之最多60,000,000股股份，以應付配售的超額分配，惟須受下列條件所限：

- (i) 有關借股安排僅可由獨家牽頭經辦人為應付配售的股份超額分配而進行；
- (ii) 獨家牽頭經辦人根據借股協議可向皇都借入的最高股份數目不得超過超額配股權獲悉數行使後可能發行的最高股份數目；
- (iii) 必須於以下兩者之間較早者起計第三個營業日或以前，將所借入的相同數目的股份交還予皇都或其代名人(視乎情況而定)：
 - (a) 可行使超額配股權的最後限期；或
 - (b) 悉數行使超額配股權當日；
- (iv) 根據借股協議作出的借股安排須遵照所有適用法律及監管規定進行；及
- (v) 獨家牽頭經辦人或任何包銷商不會就有關借股安排向皇都支付任何款項或提供其他利益。

穩定價格

穩定價格是包銷商在若干市場中為協助分銷證券而採用的慣常手法。為穩定價格，包銷商可於特定期內在二級市場競投或購買新證券，從而減少並在可能情況下，阻止有關證券的市價下跌至低於配售價。香港禁止降低市價的活動，而進行穩定價格行動後的價格不得高於配售價。

就配售而言，獨家牽頭經辦人及／或其聯屬公司及代理，可代表包銷商於香港或其他地區適用法律容許下，超額配發或進行任何其他交易，藉此由上市日期起至上市日期起計第30日止的限定期間內，將股份的市價穩定或維持於高出原本在公開市場出現的現行市價。任何於市場購買股份均須遵守所有適用法律及監管規定。然而，獨家牽頭經辦人或其代理均無責任進行任何有關穩定價格行動。該等行動一經展開，乃按獨家牽頭經辦人的絕對酌情權進行，並可隨時終止。任何該等穩定價格行動均須在上市日期起計30日內結束。可超額分配的股份數目將不得超過根據超額配股權可能出售的股份數目，即60,000,000股股份，佔根據配售初步可供發售的配售股份的15%。

在香港，穩定價格活動必須根據證券及期貨條例下的證券及期貨（穩定價格）規則進行。根據證券及期貨（穩定價格）規則，可在香港採取的穩定價格行動包括：(i)為阻止或減少股份市價下跌而超額分配股份；(ii)為阻止或減少股份市價下跌而出售或同意出售股份以建立股份的淡倉；(iii)根據超額配股權購買或認購或同意購買或認購股份，以對上文(i)或(ii)建立的任何倉盤進行平倉；(iv)純粹為阻止或減少股份市價下跌而購買或同意購買任何股份；(v)出售或同意出售任何股份以就該等購買所建立的任何倉盤進行平倉；及(vi)建議或嘗試進行(ii)、(iii)、(iv)或(v)所述的任何事宜。

配售股份的有意申請人及投資者應特別注意：

- 獨家牽頭經辦人或代表其行事的任何人士可因穩定價格行動而維持股份好倉；
- 現時不能確定獨家牽頭經辦人或代表其行事的任何人士將維持該倉盤的數量及時間；
- 獨家牽頭經辦人就任何有關好倉進行平倉可能對股份的市價有不利影響；

配售架構

- 用以支持股份價格的穩定價格行動不能超過穩定價格期間，而穩定價格期間將自配售價公佈後的上市日期開始，預期於上市日期起計第30日屆滿。該日後將不會再進行任何穩定價格行動，而股份需求可能下跌，因此股份價格亦可能會下跌；
- 進行任何穩定價格行動不一定能保證股份價格在穩定價格期間或之後可維持於或高於配售價；及
- 因穩定價格行動而進行的出價或交易均可按等於或低於配售價的任何價格進行，因此該等出價或交易可能以低於申請人或投資者就股份所支付的價格完成。

本公司將確保或促使於穩定價格期間屆滿後七日內遵照證券及期貨(穩定價格)規則作出公佈。

就配售而言，獨家牽頭經辦人可能超額分配最多但不超過合共60,000,000股額外股份，以及透過行使獨家牽頭經辦人或其代理(代表包銷商)將可行使的超額配股權，或以不超過配售價的價格於二級市場購買或透過借股安排或綜合以上各種方法補足此等超額配發。尤其是，就應付與配售有關的超額分配而言，獨家牽頭經辦人可根據獨家牽頭經辦人與皇都所訂立的借股協議，向皇都借入最多60,000,000股股份，相等於悉數行使超額配股權時將予發行的最高股份數目。借股安排將會在符合所有適用法律、規則及監管規定的情況下進行。就借股安排而言，獨家牽頭經辦人不會向皇都支付任何款項或提供其他利益。

配售的條件

接納 閣下申請的條件如下：

(a) 上市

上市科批准本招股章程所述已發行及將予發行股份(包括根據資本化發行及因行使超額配股權及因行使根據首次公開發售前購股權計劃已授出或根據首次公開發售後購股權計劃可予授出的購股權而須予發行的股份)；及

(b) 包銷協議

包銷商根據包銷協議的責任成為無條件(包括(倘有關)由於獨家保薦人及獨家牽頭經辦人(代表包銷商)豁免任何條件)及包銷協議未有根據其條款或其他條件於二零一零年十一月十九日上午八時正(香港時間)之前終止。包銷協議的詳情、其條件及終止理由載列於本招股章程「包銷」一節。

以上條件須於包銷協議指定的日期及時間或之前(除非有關條件已於該指定日期及時間或之前獲合法豁免)及於任何情況下不得遲於本招股章程刊發日期之後30日達成。

倘此等條件於該指定時間及日期之前並未達成或獲豁免，則配售將會失效，並將立即知會上市科。本公司將於配售失效後下一個營業日於創業板網站刊發配售失效的通告。

股份開始買賣

預期股份將於二零一零年十一月十九日開始在聯交所買賣。

股份將以每手4,000股作為買賣單位進行買賣。

股份將合資格納入中央結算系統

本公司已向聯交所申請批准本招股章程所述已發行及將予發行的股份上市及買賣。倘聯交所批准股份上市及買賣，而本公司亦符合香港結算的證券收納規定，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當日或(於突發情況下)香港結算所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內進行交收。

本公司已作出一切必需安排使股份獲納入中央結算系統。

在中央結算系統進行的一切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。有關該等結算安排的詳情及該等安排將如何影響投資者的權利及權益，投資者應徵求其股票經紀或其他專業顧問的意見。

本公司將按照創業板上市規則第10.12(4)、16.08及16.16條規定，公告配售的詳情。

釐定配售價

配售價預期將於定價日(現定為二零一零年十一月十五日或之前)由本公司與獨家牽頭經辦人(代表包銷商)議定。倘獨家牽頭經辦人(代表包銷商)與本公司未能於定價日(或本公司與獨家牽頭經辦人(代表包銷商)議定的較後日期)或之前就配售價達成協議,配售將不會成為無條件,並將告失效。

除非另行刊發公告,否則配售價將不超過每股0.78港元,並預期不會低於每股0.68港元。

按照配售價每股0.73港元(即所列配售價範圍的中點)計算,來自配售的所得款項淨額(假設概無超額配發權獲行使)估計約為316,500,000港元。

有關配售價及配售踴躍程度的公告預期將於二零一零年十一月十八日或前後刊登於創業板網站。倘定價日因任何理由而有所變動,本公司將於實際可行情況下盡快在創業板網站刊登變動及(如適用)經修訂日期的通告。



信永中和(香港)
會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣希慎道三十三號
利園四十三樓

敬啟者：

引言

以下所載為我們就中國信貸控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一零年七月三十一日止七個月（「往績記錄期間」）的財務資料（「財務資料」），以供載入 貴公司於二零一零年十一月十五日就 貴公司股份擬於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）創業板（「創業板」）上市而刊發的招股章程（「招股章程」）。

貴公司於二零一零年一月四日在開曼群島根據開曼群島公司法第二十二章（一九六一年第三號法例，經綜合及修訂）註冊成立為獲豁免有限責任公司。根據本招股章程「歷史及重組」一節所述的集團重組（「重組」），於二零一零年二月二十五日，貴公司成為現時組成 貴集團的各公司的控股公司。除上述重組外，貴公司自其註冊成立日期以來並無開展任何業務。

於本報告日期，貴公司於下列附屬公司直接及間接擁有權益：

公司名稱	附註	註冊成立或成立/ 營業地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	貴公司應佔的 股本權益百分比		主要業務
				直接	間接	
永階控股有限公司（「永階」）		英屬處女群島 （「英屬處女群島」） 二零零九年十二月七日	1美元/50,000美元	100%	-	投資控股
Easy Value Investments Limited（「Easy Value」）		英屬處女群島 二零零九年十二月四日	1美元/50,000美元	-	100%	投資控股
Lucky Target Property Agency Limited（「Lucky Target」）		香港 一九九三年三月二日	100港元/10,000港元	-	100%	投資控股

公司名稱	附註	註冊成立或成立/ 營業地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	貴公司應佔的 股本權益百分比		主要業務
				直接	間接	
Measure Up International Limited (「Measure Up」)		英屬處女群島 二零零九年九月二十五日	1美元/50,000美元	-	100%	投資控股
Vigo Hong Kong Investment Limited (「匯高投資」)		香港 二零零八年九月二日	1港元/10,000港元	-	100%	放債業務
Wyndnsfield Resources Limited (「Wyndnsfield Resources」)		香港 二零零四年七月三十日	100港元/10,000港元	-	100%	投資控股
峻嶺物業顧問(上海)有限公司 (「峻嶺顧問」)	(i)	中華人民共和國(「中國」) 一九九八年五月五日	900,000美元/ 900,000美元	-	100%	財務諮詢服務
上海銀通典當有限公司 (「上海銀通」)	(ii)	中國 二零零三年六月十一日	人民幣40,000,000元/ 人民幣40,000,000元	-	100%	典當貸款業務
寶康投資擔保(蘇州)有限公司 (「寶康擔保」)	(iii)	中國 二零一零年五月十二日	-/ 人民幣100,000,000元	-	100%	貸款擔保業務

附註：

- (i) 峻嶺顧問為於中國成立的外商獨資企業。
- (ii) 上海銀通為於中國成立的內資企業。
- (iii) 寶康擔保為於中國成立的內資企業。

現時組成 貴集團的所有公司均採納十二月三十一日為財政年度結算日。

截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度，上海銀通及峻嶺顧問的法定財務報表已根據中國企業適用的相關會計準則及財務法規編製。

Lucky Target及Wyndnsfield Resources截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度及匯高投資截至二零零九年十二月三十一日止期間的法定財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

貴公司於往績記錄期間的法定核數師如下：

公司名稱	財政期間	法定核數師
上海銀通	截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度	上海宏大東亞會計師事務所有限公司 於中國註冊
峻嶺顧問	截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度	上海宏大東亞會計師事務所有限公司 於中國註冊
Lucky Target	截至二零零八年十二月三十一日止年度 截至二零零九年十二月三十一日止年度	萬里會計師事務所 信永中和(香港)會計師事務所有限公司
Wyndsfield Resources	截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度	信永中和(香港)會計師事務所有限公司
匯高投資	截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止期間	信永中和(香港)會計師事務所有限公司

截至二零一零年七月三十一日止七個月上海銀通、峻嶺顧問、Lucky Target、Wyndsfield Resources及匯高投資沒有編製法定財務報表，因為並沒有有關的法定要求。

永階、Easy Value、Measure Up、及寶康擔保並無編製自彼等各自註冊成立之日期以來的經審核財務報表，乃因為彼等自註冊成立日期以來並無展開任何業務或為投資控股公司；或根據其註冊成立的司法權區有關規則及條例無法定審核規定。然而，我們已審閱該等公司自彼等各自註冊成立或建立日期起至本報告之日期及進行該等程序，我們認為有必要納入與該等公司有關之財務資料。

編製基準

財務資料乃由 貴公司董事根據現時組成 貴集團的各公司的經審核財務報表或(如適用)未經審核管理賬目，並按下文附註1所載基準，在於適當時作出調整後而編製。就本報告而言，已作出調整以重列該等財務報表，以遵從附註3所載的會計政策，以符合香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則的披露規定。香港財務報告準則包括香港會計準則及詮釋。

董事及申報會計師各自的責任

貴公司董事須負責根據香港財務報告準則編製真實及公平的財務資料。此項責任包括設計、實施及維持與編製並真實而公平地呈報財務資料相關的內部控制，以確保財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和採用適當的會計政策；以及按情況作出合理的會計估計。

我們的責任是根據我們的審核，就財務資料達致我們的意見。

意見的基準

就本報告而言，作為達致有關財務資料的意見的基準，我們已根據香港會計師公會頒布的香港核數準則對往績記錄期間的財務資料進行適當的審核程序，並已根據香港會計師公會頒布的核數指引第3.340條「章程及申報會計師」進行我們認為必要的額外程序。該等準則要求我們遵守道德規定並進行規劃及審核，以就財務資料是否並無重大錯誤陳述而取得合理保證。

我們並無審核現時組成 貴集團的各公司於二零一零年七月三十一日後的任何期間的財務報表。

審核工作涉及執程序，以取得有關財務資料所載金額及披露的審核憑證。所選取的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務資料存有重大錯誤陳述的風險。在作出該等風險評估時，核數師會考慮與實體編製及真實公平地呈報財務資料有關的內部控制，以便在各種情況下設計適當的審核程序，但目的並非為對實體內部控制的有效性發表意見。審核工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否適當及所作出的會計估計是否合理，以及評估財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所取得的審核憑證屬充足而恰當，可作為我們的審核意見的依據。

意見

我們認為，就本報告而言及根據下文附註1所載的呈報基準，財務資料真實公平地反映出 貴集團於二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年七月三十一日的呈報事項，以及 貴公司於二零一零年七月三十一日的呈報事項及 貴集團於往績記錄期間的綜合業績和綜合現金流量狀況。

貴集團截至二零零九年七月三十一日止七個月之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同註釋之比較概要乃摘錄自 貴集團於同一期間的財務資料（「二零零九年七月三十一日財務資料」），該等財務報表由 貴公司董事僅就本報告而編製。我們已根據香港會計師公會頒布之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱二零零九年七月三十一日財務資料，我們關於二零零九年七月三十一日財務資料之審閱包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍，故不能令我們保證本核數師將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，我們不會發表關於二零零九年七月三十一日財務資料的審核意見。按照我們之審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信二零零九年七月三十一日財務資料在各重大方面未有按照與編製遵從香港財務報告準則編製的財務資料時所使用者一致的會計政策進行編製。

A. 財務資料

綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		截至七月三十一日止七個月	
		二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
營業額	7	<u>12,385</u>	<u>30,446</u>	<u>8,266</u>	<u>53,592</u>
利息收入	7	11,287	29,612	7,877	25,127
利息開支	10	<u>(765)</u>	<u>(3,238)</u>	<u>(1,142)</u>	<u>(2,106)</u>
利息收入淨額		10,522	26,374	6,735	23,021
財務諮詢費收入	7	<u>1,098</u>	<u>834</u>	<u>389</u>	<u>28,465</u>
		11,620	27,208	7,124	51,486
其他收入	9	1,544	1,829	1,191	1,678
行政及其他經營開支		<u>(5,033)</u>	<u>(8,605)</u>	<u>(4,634)</u>	<u>(10,676)</u>
除稅前溢利	11	8,131	20,432	3,681	42,488
所得稅	12	<u>(1,930)</u>	<u>(4,880)</u>	<u>(897)</u>	<u>(11,318)</u>
年度／期間溢利		6,201	15,552	2,784	31,170
其他全面收入：					
換算海外營運公司匯兌差額		<u>361</u>	<u>67</u>	<u>50</u>	<u>41</u>
年度／期間全面收益總額		<u>6,562</u>	<u>15,619</u>	<u>2,834</u>	<u>31,211</u>
以下各項應佔年度／期間溢利：					
本公司擁有人		3,694	15,552	2,784	31,170
非控股股東權益		<u>2,507</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>6,201</u>	<u>15,552</u>	<u>2,784</u>	<u>31,170</u>
以下各項應佔年度／期間全面收益總額：					
本公司擁有人		4,055	15,619	2,834	31,211
非控股股東權益		<u>2,507</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>6,562</u>	<u>15,619</u>	<u>2,834</u>	<u>31,211</u>
每股盈利(人民幣)					
基本及攤薄	14	<u>0.23分</u>	<u>0.97分</u>	<u>0.17分</u>	<u>1.95分</u>

綜合財務狀況表

	附註	本集團		本公司	
		於十二月三十一日 二零零八年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零零九年 人民幣千元	於 七月三十一日 二零一零年 人民幣千元	於 七月三十一日 二零一零年 人民幣千元
非流動資產					
投資於一間附屬公司	15	-	-	-	-
廠房及設備	16	643	609	699	-
收購廠房及設備已付之訂金		-	-	219	-
		<u>643</u>	<u>609</u>	<u>918</u>	<u>-</u>
流動資產					
其他資產	17	449	138	170	-
應收貸款	18	30,884	131,693	242,125	-
預付款項及其他應收款項	18	4,812	2,902	1,202	222
應收一間附屬公司款項	15	-	-	-	21,420
持作銷售物業	19	-	2,996	2,996	-
銀行結餘及現金	20	15,329	43,499	22,417	-
		<u>51,474</u>	<u>181,228</u>	<u>268,910</u>	<u>21,642</u>
流動負債					
應計費用及其他應付款項	21	2,705	11,983	9,282	1,905
已收訂金	22	6,402	77,000	136,000	-
應付一名控股股東款項	23	7,094	18,546	15	-
應付一名關連人士款項	23	5,000	-	-	-
借貸	24	2,000	40,000	29,000	-
應付股息		2,589	-	-	-
應付所得稅		1,447	4,809	10,965	-
		<u>27,237</u>	<u>152,338</u>	<u>185,262</u>	<u>1,905</u>
流動資產淨額		<u>24,237</u>	<u>28,890</u>	<u>83,648</u>	<u>19,737</u>
資產總額減流動負債		<u>24,880</u>	<u>29,499</u>	<u>84,566</u>	<u>19,737</u>
非流動負債					
借貸	24	11,000	-	-	-
遞延稅項負債	25	-	-	275	-
		<u>11,000</u>	<u>-</u>	<u>275</u>	<u>-</u>
資產淨額		<u><u>13,880</u></u>	<u><u>29,499</u></u>	<u><u>84,291</u></u>	<u><u>19,737</u></u>
資本及儲備					
股本	26	28,500	40,000	-	-
儲備	27	(20,293)	(10,501)	84,291	19,737
		8,207	29,499	84,291	19,737
非控股股東權益		5,673	-	-	-
權益總額		<u><u>13,880</u></u>	<u><u>29,499</u></u>	<u><u>84,291</u></u>	<u><u>19,737</u></u>

綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔							非控股 股東權益	總額	
	股本	股份溢價	(累計虧損)/		匯兌儲備	資本儲備	特別儲備			權益總額
			法定儲備	保留溢利						
人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元 (附註(a))	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元 (附註(b))	人民幣 千元	人民幣 千元		
於二零零八年一月一日	22,500	-	219	(22,543)	1,010	-	-	1,186	6,132	7,318
年度全面收益總額	-	-	-	3,694	361	-	-	4,055	2,507	6,562
購買附屬公司的額外權益	6,000	-	-	-	-	(3,034)	-	2,966	(2,966)	-
法定儲備金的分配	-	-	431	(431)	-	-	-	-	-	-
於二零零八年十二月三十一日	28,500	-	650	(19,280)	1,371	(3,034)	-	8,207	5,673	13,880
年度全面收益總額	-	-	-	15,552	67	-	-	15,619	-	15,619
購買附屬公司的餘下權益	11,500	-	-	-	-	(5,827)	-	5,673	(5,673)	-
法定儲備金的分配	-	-	960	(960)	-	-	-	-	-	-
於二零零九年十二月三十一日	40,000	-	1,610	(4,688)	1,438	(8,861)	-	29,499	-	29,499
期間全面收益總額	-	-	-	31,170	41	-	-	31,211	-	31,211
因重組所產	(40,000)	-	-	-	-	-	40,000	-	-	-
發行認購股份予新股東，扣除 股份發行開支(附註26(e))	-	23,581	-	-	-	-	-	23,581	-	23,581
於二零一零年七月三十一日	-	23,581	1,610	26,482	1,479	(8,861)	40,000	84,291	-	84,291
未經審核										
於二零零九年一月一日	28,500	-	650	(19,280)	1,371	(3,034)	-	8,207	5,673	13,880
期間全面收益總額	-	-	-	2,784	50	-	-	2,834	-	2,834
購買附屬公司的餘下權益	11,500	-	-	-	-	(5,827)	-	5,673	(5,673)	-
於二零零九年七月三十一日	40,000	-	650	(16,496)	1,421	(8,861)	-	16,714	-	16,714

(a) 法定儲備

根據中國有關適用法規，本集團在中國成立的附屬公司須根據中國企業適用的有關法定規則及法規把法定稅後全年利潤至少10%撥入法定儲備，直至法定儲備的結餘達到其有關註冊資本的50%。在中國有關法規所載的若干限制下，法定儲備可用於抵銷有關中國公司的累計虧損。轉撥的金額須經由有關中國附屬公司的董事會批准。

(b) 特別儲備

該金額乃指永階及上海銀通的繳足資本總額與本公司於二零一零年向皇都控股有限公司(「皇都」)及Jiefang Media (UK) Co. Limited(「Jiefang Media」)發行以換取上述公司全部股本權益作為重組的一部分並記入特別儲備的股本金額之間的差額。

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		截至七月三十一日止七個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
				(未經審核)
經營活動				
除稅前溢利	8,131	20,432	3,681	42,488
就下列各項調整：				
應收貸款的減值虧損	350	-	-	-
折舊	472	281	188	96
利息開支	765	3,238	1,142	2,106
銀行利息收入	(53)	(117)	(34)	(104)
廠房及設備撇銷	47	-	-	4
	<u>9,712</u>	<u>23,834</u>	<u>4,977</u>	<u>44,590</u>
營運資金變動前的營運現金流入	9,712	23,834	4,977	44,590
其他資產(增加)/減少	(449)	311	275	(32)
應收貸款減少/(增加)	6,805	(100,809)	(44,390)	(110,432)
預付款項及其他應收款項減少/ (增加)	102	(1,590)	923	1,700
應計費用及其他應付款項(減少)/ 增加	(9,289)	9,278	6,499	(2,701)
已收訂金增加/(減少)	1,202	74,098	(2,402)	59,000
	<u>8,083</u>	<u>5,122</u>	<u>(34,118)</u>	<u>(7,875)</u>
經營所得/(所耗)現金	8,083	5,122	(34,118)	(7,875)
已付所得稅	(1,286)	(1,518)	(1,517)	(4,887)
	<u>6,797</u>	<u>3,604</u>	<u>(35,635)</u>	<u>(12,762)</u>
經營活動所得/(所耗)現金淨額	6,797	3,604	(35,635)	(12,762)

	截至十二月三十一日止年度		截至七月三十一日止七個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
			(未經審核)	
投資活動				
收購廠房及設備的已付訂金	-	-	-	(219)
購買持作銷售物業	-	(2,996)	-	-
購買廠房及設備	(148)	(247)	(225)	(190)
已收銀行利息收入	53	117	34	104
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
投資活動所耗現金淨額	<u>(95)</u>	<u>(3,126)</u>	<u>(191)</u>	<u>(305)</u>
融資活動				
新籌集借貸	13,000	40,000	40,000	-
償還借貸	(11,000)	(13,000)	-	(11,000)
已付利息	(765)	(3,238)	(1,142)	(2,106)
發行股份所得款項，扣除股份 發行開支	-	-	-	23,581
償還一名關連公司款項	-	(5,000)	(5,000)	-
來自一間關連公司的墊款	6,300	-	-	-
已付股息	(923)	(2,589)	(2,589)	-
來自／(償還)一名控股股東的墊款	8	11,519	5	(18,490)
	<u>6,620</u>	<u>27,692</u>	<u>31,274</u>	<u>(8,015)</u>
融資活動所得／(所耗)現金淨額	<u>6,620</u>	<u>27,692</u>	<u>31,274</u>	<u>(8,015)</u>
現金及現金等值項目增加／ (減少)淨額	<u>13,322</u>	<u>28,170</u>	<u>(4,552)</u>	<u>(21,082)</u>
於一月一日的現金及現金等值項目	<u>2,007</u>	<u>15,329</u>	<u>15,329</u>	<u>43,499</u>
於十二月三十一日／七月三十一日的 現金及現金等值項目 以銀行結餘及現金列示	<u>15,329</u>	<u>43,499</u>	<u>10,777</u>	<u>22,417</u>

B. 財務資料附註

1. 財務資料的呈列基準

於往績記錄期間，上海銀通（該公司由石志軍先生及上海新華發行集團有限公司（「新華發行」）（「控股股東」）最終控制）從事典當貸款業務。根據本招股章程「歷史及重組」中題為「架構合約」一節所詳述，上海銀通已向峻嶺顧問轉讓其典當貸款業務連同相關資產及負債。此外，於二零一零年二月二十五日，峻嶺顧問與上海銀通及其股本權益持有人訂立若干協議（「架構合約」），作為重組的一部分。

架構合約於二零一零年二月二十五日生效，其詳情披露於本招股章程「歷史及重組」中題為「架構合約」一節。架構合約整體允許上海銀通的財務業績及其業務的經濟效益流向峻嶺顧問。另外，上海銀通的所有董事將由峻嶺顧問委任。透過其對上海銀通的控制，峻嶺顧問能夠監控、監督並有效控制上海銀通的業務、經營及財務政策，以確保並促進實施架構合約。架構合約亦使峻嶺顧問能夠按中國法律及法規允許的最低可能價值控制並收購上海銀通的股本權益及／或資產淨額，而控股股東承諾給予峻嶺顧問根據任何該等收購取得的全部代價。基於架構合約，本集團董事認為，儘管缺少權益所有權，惟峻嶺顧問能實質上控制上海銀通的業務。故此，上海銀通的財務狀況及經營業績被包括在本集團綜合財務報表中。

為籌備本公司股份在聯交所創業板上市及為優化本集團架構，本公司向控股股東收購 Lucky Target（於二零一零年二月二十五日組成本集團的各公司的中間控股公司）的全部權益。

於重組之後，典當貸款服務已轉讓予現時組成本集團的各公司。由於重組前後控制本集團的控股股東相同，因此財務資料乃按類似於權益結集的方式按共同控制下的重組編製。

財務資料呈列本集團的綜合業績及財務狀況，猶如現有集團架構於往績記錄期間已一直存在，及典當貸款服務於所呈列的最早期間開始時轉讓予本集團。所有重大集團間交易及結餘已於綜合時撤銷。

財務資料以本公司及其附屬公司的功能貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

為編製及呈報往績記錄期間的財務資料，本集團已持續採納香港會計師公會頒布的香港財務報告準則，該等準則自本集團二零一零年一月一日開始的財政年度起生效。

本集團已採用香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」來處理收購日期處於二零一零年一月一日或其後開始之業務合併之會計事宜。另外，本集團已採用香港會計準則第27號（經修訂）「合併和單獨財務報表」處理於二零一零年一月一日或其後母公司於附屬公司之擁有權益發生變動所牽涉之會計事宜。

作為重組的一部分，本集團於二零一零年收購Lucky Target、峻嶺顧問、匯高投資及Wyndsfild Resources，香港財務報告準則第3號（經修訂）和香港會計準則第27號（經修訂）是適用的，然而，由於財務信息呈列了本集團的綜合業績及財務狀況，如同現有集團架構已經存在於往績記錄期間及如同典當貸款業務於呈列最早期間開始時已被轉移至本集團，故並無應用香港財務報告準則第3號（經修訂）和香港會計準則第27號（經修訂）除上述收購外，香港財務報告準則第3號（經修訂）和香港會計準則第27號（經修訂）對本集團目前和前期的財務資料並無產生任何影響。

如果將來有相關交易發生，採用香港財務報告準則第3號（經修訂）和香港會計準則第27號（經修訂）將會對本集團業績產生影響。

本集團並無提早採納以下已頒布但尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則（修訂）	二零一零年香港財務報告準則的改進 ⁶
香港會計準則第24號（經修訂）	關連方披露 ³
香港會計準則第32號（修訂）	金融工具：呈報—供股的分類 ¹
香港財務報告準則第1號（經修訂）	香港財務報告準則第7號對首次採納者披露比較數字之有限豁免 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露—轉撥金融資產 ⁵
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第14號（修訂）	最低資金要求之預付款項 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第19號	以股本工具消除金融負債 ²

¹ 於二零一零年二月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零一零年七月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁵ 於二零一一年七月一日或之後開始的年度期間生效。

⁶ 於二零一零年七月一日或二零一一年一月一日（視乎情況而定）或之後開始之年度期間生效之修訂。

香港財務報告準則第9號金融工具引入了有關金融資產分類和計量的新要求，將於二零一三年一月一日生效，也可提前應用。該準則對於在香港會計準則39號金融工具範圍內的所有已確認金融資產提出要求：確認和計量要通過分期償還成本或是公平價值來衡量。具體來說，就是以下情況的債務投資：(i)按一商業模式持有，目的在於籌集合同現金流，和(ii)擁有合同現金流，僅用以支付本金額及未償還本金額的利息，一般按攤銷後成本計量。其他債務投資和權益投資通過公平值來計量。管理層認為，應用香港財務報告準則第9號將對本集團金融資產的分類和計量造成重大影響。

本公司董事預期採納其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

3. 重大會計政策

財務資料乃按歷史成本法及根據香港會計師公會所頒布的香港財務報告準則編製。此外，財務資料包括聯交所創業板證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露。

綜合基準

財務資料一併載列本公司及本公司控制實體（附屬公司）的財務資料。倘公司有權監管一家實體的財政及經營政策以藉其業務經營取得利益，則屬取得該實體控制權。

往績記錄期間所收購或出售附屬公司的業績自實際收購日期起或截至實際出售日期止(視適用情況而定)載於綜合全面收益表內。

倘有需要，會就附屬公司的財務報表作出調整，致使其會計政策與集團其他成員公司所採納者貫徹一致。

所有集團內公司間的交易、結餘、收入及開支均於綜合時對銷。

已綜合入賬的附屬公司資產淨額中的非控股權益，與本集團的權益分開呈列。非控股權益的資產淨額包括於原本業務合併之日該等權益的金額，連同非控股分佔合併之日以來的權益變動。非控股權益應佔的虧損，超逾非控股權益於附屬公司的權益的部分，於本集團的權益中扣除，惟按非控股權益須承擔具約束力責任且能作出額外投資以抵償損失者為限。

本公司財務狀況表內，附屬公司投資按成本減減值虧損(如有)列賬。

受共同控制的業務合併

受共同控制的業務合併採用合併會計法入賬。於應用合併會計法時，合併財務資料包括進行共同控制合併的合併實體或業務的財務資料，猶如自合併實體或業務首次受控股股東控制之日期起經已合併。

合併實體或業務的資產淨額採用控制方所認可的現有賬面值合併。商譽或收購方所佔被收購方可識別資產、負債及或然負債公平淨值超出共同控制業務合併成本的差額，其中控制方所佔的數額不會入賬。

全面收益表包括自最早呈報日期或合併實體或業務首次受共同控制當日以來(以較短期間者為準，不論共同控制業務合併之日期)各合併實體或業務的業績。

所有集團內公司間的交易、結餘、收入及開支均已對銷。

廠房及設備

廠房及設備按成本減其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

折舊乃經計廠房及設備項目的估計剩餘價值，於其估計可使用年期以直線法撇銷成本。

廠房及機器項目乃於出售後或預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認該資產時產生的任何收益或虧損(以出售所得款項淨額與該項目賬面值的差額計算)乃計入於該項目終止確認的期間的綜合全面收益表內。

有形資產的減值虧損

本集團於各報告期末審閱其有形資產的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產蒙受減值虧損。倘有任何跡象顯示該等資產蒙受減值虧損，則估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損的幅度(如有)。倘資產的估計可收回金額低於其賬面值，則將資產賬面值扣減至可收回數額。減值虧損即時確認為開支。

倘減值虧損於其後撥回，資產的賬面值則會增至重估後的可收回金額，惟增加後的賬面值不得超過該資產於過往年度未確認減值虧損時原應釐定的賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

已收回資產

已收回資產按其收回日之公平值減出售成本及有關未還貸款的攤餘成本之較低者列賬。有關貸款及墊款及有關已提減值準備於資產狀況表中予以註銷。其後，已收回資產取其成本及公平值減出售成本中之較低者計量，並於「其他資產」項下列賬。

金融工具

當集團實體成為工具合約條文的訂約方時，金融資產及金融負債於綜合財務狀況表確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債(除按公平值計入損益的金融資產或金融負債以外)直接應佔的交易成本於初步確認時加入或扣除自該項金融資產或金融負債(視乎適用情況)的公平值。收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時於損益賬中確認。

金融資產

本集團及本公司的金融資產列為貸款及應收款項。所有定期購買或出售金融資產均在交易日確認及終止確認。正常的購買或出售為須在市場規則或慣例所設定的時間範圍內交付資產的購買或出售金融資產。

實際利率法

實際利率法為計算金融資產攤銷成本及於往績記錄期間分配利息收入的方法。實際利率為於金融資產預計年期或較短期間(如適用)內實際折現估計未來現金收入(包括實際利率重要組成部分的已支付或收取全部費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)的利率。

利息收入按債務工具實際利息基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或自訂付款且在活躍市場並無報價的非衍生金融資產。於初步確認後的各報告期，貸款及應收款項(包括應收貸款、其他應收款項、應收一間附屬公司款項及銀行結餘及現金)乃採用實際利率法以攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(見下文金融資產減值虧損的會計政策)。

金融資產減值

金融資產乃於各報告日期評估有否減值跡象。倘有客觀跡象顯示在初步確認金融資產後出現一件或多件事件已影響金融資產的估計未來現金流量，則金融資產出現減值。

應收貸款被評估為非個別減值的若干財務資產類別，其後按整體基準進行減值評估。應收款項組合的客觀減值證據可包括組合內延遲還款至超逾平均信貸期90日的次數增加，以及與應收賬款逾期有關的全國或地方經濟狀況明顯改變。

對於以攤銷成本呈列的金融資產，當有實質證明資產已減值時，減值虧損在損益賬內確認，並按該資產賬面值及按原先實際利率折讓的估計未來現金流量的現值差額計量。

除了應收貸款的賬面值會透過一個撥備賬進行減值外，所有金融資產的賬面值直接作出減值虧損。撥備賬內賬面值的變更在損益賬中確認。當貿易及其他應收款項被認為未能收回，將於撥備賬內撇銷。之前被撇銷的金額倘於其後收回，會在損益賬中入賬。

對於以攤銷成本計量的金融資產，倘於其後期間減值虧損減少而該等減少可客觀地聯繫至一項在減值虧損確認後發生的事件，之前確認的減值虧損會在損益賬回撥，惟減值虧損撥回當日資產的賬面值不得超過倘並無確認減值虧損原應有的攤銷成本。

金融負債及股本

集團實體發行的金融負債及股本工具乃根據合同安排的性質與金融負債及股本工具的定義分類。

股本工具乃證明集團於扣減所有負債後於資產中擁有的剩餘權益的任何合同。本集團的金融負債一般分類為其他金融負債。

實際利率法

實際利率法用以計量金融負債及分配利息開支於相關期間的攤銷成本，實際利率為於金融負債的預計年期或較短期間（倘適用）實際折現估計未來現金付款的利率。

利息開支乃按實際利率基準予以確認。

其他金融負債

其他金融負債包括應計費用及其他應付款項、已收訂金、應付控股股東款項、應付關連方款項、借貸及應付股息，其後採用實際利率法按已攤銷成本計算。

股本工具

本公司發行的股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本記賬。

購回本公司本身股本工具已直接於權益確認及扣除。概無就購買、出售、發行或註銷本公司本身股本工具在損益中確認收益或虧損。

取消確認

若從資產收取現金流量的權利已到期，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權的絕大部分風險及回報轉移，則金融資產將被取消確認。於取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於權益確認的累計損益的總和的差額將確認為損益。倘本集團仍保留已轉移金融資產的所有權的絕大部份風險及回報，本集團將繼續確認該金融資產以及確認已收所得款項的有抵押借款。

金融負債乃於有關合約訂明的特定責任獲解除、取消或到期時取消確認。取消確認的金融負債賬面值與已付或應付代價的差額確認為損益。

持作銷售物業

物業於其賬面值主要透過銷售交易而非從持續使用獲取時列為持作出售。此項條件只會於極可能達成銷售及資產可於現狀下供即時出售時方告符合。管理層必須對出售作出承擔，而出售預期應可於分類日期起計一年內合資格確認為已完成出售。

列為持作銷售物業乃按資產以公平值(以較低者為準)減銷售成本計算。

退休福利成本

根據中國有關勞動規則及法規及強制性公積金計劃，向中國當地政府界定供款養老保險計劃作出的供款於僱員提供服務而有權獲得供款時支銷。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項的總和。

即期稅項

即期應付稅項乃根據本年度的應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括於其他年度應課稅或可扣減的收支項目，亦不包括毋須課稅或毋須扣減的項目，故應課稅溢利與綜合全面收益表內呈報的溢利不同。本集團的即期稅項負債乃採用於各報告期間末已頒布或實際上已頒布的稅率計算。

遞延稅項

遞延稅項按綜合財務報表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利時採用的相應稅基之間的暫時性差額確認。遞延稅項負債乃於可能出現應課稅溢利對銷可用的可扣稅暫時差額時確認。倘若暫時差額由商譽或不影響應課稅溢利及會計溢利的交易中初步確認(業務合併除外)的其他資產及負債所產生，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃就因投資於附屬公司相關的應課稅暫時性差異而確認，惟若本集團可控制暫時性差異的撥回及暫時性差異有可能不會於可見將來得以撥回的情況除外。與該等投資有關的可扣減暫時性差異產生的遞延稅項資產僅於將可能有足夠應課稅溢利動用暫時性差異的利益且預期該等暫時性差異於可見將來撥回的情況下方確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末作檢討，並於不再有足夠應課稅溢利變現全部或部分資產價值時作出相應調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債獲償還或資產獲變現期間適用的稅率(以報告期末已生效或實質上已生效的稅率(及稅法)為基準)計算。遞延稅項負債及資產的計算，反映了本集團於報告期末所預期對收回或償還其資產及負債的賬面值的方式所產生的稅務結果。遞延稅項於損益中確認。

收益確認

收益乃以已收或應收代價的公平值及於正常業務過程中所提供服務的應收款項，扣除折扣及銷售相關稅項計算。

融資諮詢服務費用於提供服務時確認。

租金收入按照本集團經營租約會計政策確認。(見下文會計政策)

融資服務及財務資產的利息收入乃按未清還本金，以適用的實際利率按時間比例計算。有關利率指將財務資產的估計未來所收現金在估計可使用期內折現至資產賬面淨值的利率。

政府津貼

政府津貼乃於本集團將擬用作補貼相關成本的津貼確認為開支的期間內有系統地於損益確認。與須折舊資產有關的政府津貼於財務狀況表確認為有關資產賬面值減少，並於有關資產的可使用年期轉撥至損益。其他政府津貼於須將津貼與擬補貼的成本配對的期間內有系統地確認為收益。作為已承擔開支或虧損或作為未需額未來相關成本而本集團提供即時財務援助的補貼所收取的政府津貼，於彼等可收取的期間內在損益確認。

租賃

凡租賃條款將擁有權的絕大部分風險及回報轉移至承租人的租賃，均分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為經營租賃。

本集團為出租人

營業租約的租金收入按有關租約的年期以直線法計入損益表內。磋商及安排營業租約的初步直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租約年期按直線基準確認。

本集團為承租人

營運租約租金以直線法按有關租約年期確認為費用。因訂立一項營運租約而所收取或應收取的獎勵乃以直線法按租約年期確認為租金支出的減少。

借貸成本

所有其他借貸成本乃於產生的時期內於損益賬確認。

外幣

於編製各個別集團實體的財務報表時，以非該實體功能貨幣(外幣)進行的交易會按交易日期的現行匯率以相關功能貨幣(即該實體經營所在主要經濟環境的貨幣)列賬。於各報告期末，以外幣計值的貨幣項目均按日期的匯率重新換算。按公平值計量以外幣計值的非貨幣項目按公平值釐定當日的現行匯率重新換算。按歷史成本以外幣計值的非貨幣項目則毋須重新換算。

於結算及重新換算貨幣項目時產生的匯兌差額乃於其產生期間於損益賬確認，惟倘匯兌差額乃因換算構成本公司於境外業務的淨投資額一部份的貨幣項目而產生則除外，在此情況下有關匯兌差額直接於綜合財務報表的其他綜合收入內確認，並。重新換算非貨幣項目所產生的匯兌差額按公平值計入期間的盈虧，惟重新換算有關盈虧直接在其他綜合收入確認的非貨幣項目所產生的匯兌差額除外，而有關差額直接在其他綜合收入確認。

就綜合財務報表的呈報而言，本集團海外業務的資產及負債按呈報日期末的適用匯率換算成本集團的呈列貨幣(即人民幣)，而收入及開支則按本年度的平均匯率換算。產生的任何匯兌差額(如有)於其他全面收益確認及於權益賬內累計(匯兌儲備)。

4. 估計不確定性的主要來源

在應用本集團載述於附註3的會計政策時，本公司董事須對未能輕易地從其他來源獲知的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及被認為相關的其他因素而作出。實際結果或會與該等估計不同。

該等估計及相關假設將會被不時檢討。因應該等估計需作出的修訂將在該等估計的修訂期間(若該等修訂僅影響該期間)或者修訂期間及未來期間(若該等修訂影響現時及未來期間)予以確認。

以下為對未來的主要假設及於各報告期間末估計不確定性的其他主要來源，極有可能導致下一個財政年度的資產及負債賬面值須作出重大調整。

應收貸款減值虧損

集團應收貸款減值撥備政策乃基於對應收賬款的可收回性的估計及其賬齡分析並以管理層的判斷為基礎，在評估此等應收賬款的最終變現時需要作出一定程度的判斷，(如適用)包括每名客戶的現行信譽和過往收賬記錄。如集團客戶的財政狀況出現惡化，而導致損害其付款能力，則需作出額外準備。截至二零零八年十二月三十一日止年度，已作出減值虧損準備約人民幣350,000元，截至二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零零九年及二零一零年七月三十一日止七個月並無作出減值虧損準備。

應收貸款主要包括向客戶提供的以房地產作抵押的融資貸款。除評估客戶的財務狀況以外，管理層亦參考可比物業的近期市場交易檢討已抵押房地產的價值。倘已抵押房地產的市值損壞或低於相應融資貸款的賬面值，則可能需要作出減值撥備。

5. 資本風險管理

本集團管理資本的首要目標乃保障本集團能夠繼續根據持續經營基準經營，從而透過與風險水平相對應的產品及服務定價以及獲得合理成本的融資，繼續為股東創造回報及為其他有關人士創造利益。

本集團積極及定期對資本架構開展檢討及管理，以在較高股東回報情況下可能伴隨的較高借貸水平與良好的資本狀況帶來的好處及保障之間取得平衡，並因應經濟環境的變化對資本架構作出調整。

本集團按負債淨額對資本比率管理其資本結構。就此而言，負債淨額定義為全部借貸減銀行結餘及現金。資本包括權益的所有部分。

	於十二月三十一日		於七月三十一日
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
計息借貸	13,000	40,000	29,000
減：銀行結餘及現金	(15,329)	(43,499)	(22,417)
債務淨額	不適用	不適用	6,583
權益總額	13,880	29,499	84,291
淨負債資本比率	不適用	不適用	7.8%

本公司董事定期檢討資本結構，當中涉及考慮資本成本及與各類資本相關的風險。本集團將按照本公司董事的建議透過新增債務、償還現有債務、支付股息及發行新股以平衡其整體資本結構。本集團的整體策略於往績記錄期間保持不變。

6. 金融工具

a) 金融工具的分類

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日 二零零八年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零零九年 人民幣千元	於七月三十一日 二零一零年 人民幣千元	於七月三十一日 二零一零年 人民幣千元
金融資產				
貸款及應收款項 (包括銀行結餘及現金)	51,025	178,094	265,270	21,420
金融負債				
攤銷成本	36,790	147,529	170,339	1,905

本集團的主要金融工具包括應收貸款、其他應收款項、銀行結餘及現金、應計費用及其他應付款項、已收訂金、應付一名控股股東款項、應付一名關連人士款項、借貸及應付股息。金融工具的詳情於相關附註內披露。本公司的主要金融工具包括應收一間附屬公司款項及應計費用及其他應付款項。與此等金融工具有關的風險包括信貸風險、市場風險(利率風險及外匯風險)、流動資金風險及外匯風險。降低該等風險的政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效地採取適當措施。

b) 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自應收貸款。管理層備有信貸政策，並會持續監察該等信貸風險。

就應收貸款(指根據本集團的典當貸款業務向客戶提供的融資墊款)而言，均會對所有客戶作個別信貸評估。該等評估針對客戶的財務背景及目前還款能力，並考慮到客戶特定的賬戶資料以及關於客戶營業所在經濟環境的資料。

分別於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年七月三十一日授出的融資貸款的98%、99%及99%以位於中國上海的房地產作抵押，作為擔保。本集團亦集中鑒定法律所有權及評估房地產抵押物。授出的貸款乃基於抵押物的價值，一般約為抵押物的預計價值的40% - 60%。本集團於整個貸款期內嚴密監察抵押物的所有權及價值。向客戶授出的貸款於相應的貸款協議的到期日到期。

本集團所面對的信貸風險，主要受各客戶的個別特色所影響，而並非來自客戶所經營的行業或所在的國家，因此當本集團面對個別客戶的重大風險時，將產生高度集中的信貸風險。就本集團的典當貸款業而言，於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年七月三十一日，應收貸款總額中分別有25%、28%及31%來自本集團最大應收貸款，而於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年七月三十一日，應收貸款總額中則分別有46%、84%及84%來自本集團五大客戶的欠款。

銀行結餘的信貸風險為極低，因為有關款項乃存放於信貸評級極佳的銀行。

未計所持抵押物的最高信貸風險是於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年七月三十一日的應收貸款的賬面值，扣除任何減值。本集團並沒有提供任何其他擔保而擴大本集團或本公司的信貸風險。

因應收借款引致本集團的信貸風險，於附註18予以量化披露。

c) 流動資金風險

就管理流動資金風險而言，本集團監察及維持管理層認為足夠撥付本集團業務的現金及現金等值項目水平，以及減低現金流量波動的影響。管理層監控借款及其他集資資源的使用情況，認為風險微小。

下表詳列本集團金融負債餘下的合同到期情況。就非衍生金融工具而言，該表根據本集團最早須付款的日期訂金融負債的未折現現金流量編製，並包括利息及現金流本金額。

流動資金風險表

本集團

	加權 平均利率 %	按要求或 一年內 人民幣千元	一年以上 但不 超過兩年 人民幣千元	未貼現的 現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零零八年十二月三十一日					
應計費用及其他應付款項	-	2,705	-	2,705	2,705
已收訂金	-	6,402	-	6,402	6,402
應付一名控股股東款項	-	7,094	-	7,094	7,094
應付一名關連人士款項	-	5,000	-	5,000	5,000
借款	7.37% - 8.36%	2,926	11,543	14,469	13,000
應付股息	-	2,589	-	2,589	2,589
		<u>26,716</u>	<u>11,543</u>	<u>38,259</u>	<u>36,790</u>
於二零零九年十二月三十一日					
應計費用及其他應付款項	-	11,983	-	11,983	11,983
已收訂金	-	77,000	-	77,000	77,000
應付一名控股股東款項	-	18,546	-	18,546	18,546
借款	5.94% - 12.00%	42,176	-	42,176	40,000
		<u>149,705</u>	<u>-</u>	<u>149,705</u>	<u>147,529</u>
於二零一零年七月三十一日					
應計費用及其他應付款項	-	5,324	-	5,324	5,324
已收訂金	0.29%	136,174	-	136,174	136,000
應付一名控股股東款項	-	15	-	15	15
借款	12.00%	32,074	-	32,074	29,000
		<u>173,587</u>	<u>-</u>	<u>173,587</u>	<u>170,339</u>

本公司

本公司所有其金融負債的合同到期及金融負債的未折現現金流量乃於一年內或按要要求償還。

d) 利率風險

本集團面臨利率變動風險，主要來自應收貸款、銀行結餘、已收訂金及借貸。銀行結餘、已收訂金及浮息借貸令本集團面臨現金流量利率風險，而固定利率應收貸款令本集團面臨公平值利率風險。

於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年七月三十一日本集團的應收貸款、銀行結餘、已收訂金、借貸及利率如下所示：

	利率	於十二月三十一日		於七月三十一日
		二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
定息應收貸款	每月3.00%–5.00%	<u>30,884</u>	<u>131,693</u>	<u>242,125</u>
定息借貸	每年12.00%	<u>-</u>	<u>29,000</u>	<u>29,000</u>
浮息銀行結餘	每年0.01%–0.72%	<u>15,329</u>	<u>43,499</u>	<u>22,417</u>
浮息已收訂金	每年0.29%	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>136,000</u>
浮息借貸	每年5.94%–8.30%	<u>13,000</u>	<u>11,000</u>	<u>-</u>

敏感度分析

下文的敏感度分析已根據浮息銀行結餘及借貸須承受的利率風險而釐定，分析乃假設銀行結存於報告期末已扣淨至借貸及結存淨額於整個年度尚未償還而編製。向主要管理人員內部匯報利率風險時，利用基數點的增減，代表管理層對利率的潛在合理變動作出的評估。

浮息銀行結餘利用50基點，浮息借貸利用100基點。

就浮息銀行結餘而言，倘利率上升／下降50基點而所有其他可變因素維持不變，則本集團於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年七月三十一日的除稅後溢利及保留溢利將分別增加／減少人民幣77,000元、人民幣217,000元及人民幣112,000元。

就浮息已收訂金而言，倘利率上升／下降50基點而所有其他可變因素維持不變，則本集團於二零一零年七月三十一日的除稅後溢利及保留溢利將減少／增加人民幣68,000元。於二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日並無浮息已收訂金。

就浮息借貸而言，倘利率上升／下降100基點而所有其他可變因素維持不變，則本集團於二零零八年及二零零九年十二月三十一日的除稅後溢利及保留溢利將分別減少／增加人民幣130,000元及人民幣110,000元。於二零一零年七月三十一日並無到期的浮息借貸。

敏感度分析乃假設利率於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年七月三十一日有所變動而釐定，並已應用於該等日期存在的金融投資所承受的利率風險。於整個往績記錄期間的敏感度分析也是按照相同假設為依據而進行。

e) 外匯風險

人民幣不可自由兌換為外幣。所有涉及人民幣的外匯交易須透過中國人民銀行或其他獲授權進行外匯買賣的機構進行。外匯交易採納的匯率乃中國人民銀行所報的匯率（主要按供求釐定）。

由於本集團及本公司大部分貨幣資產及負債以人民幣列值及本集團主要以人民幣進行業務交易，因此本集團的外匯風險並不重大，本集團目前亦無採用任何外幣對沖政策。然而，管理層會監察外幣風險，並會於需要時考慮對沖重大的外幣風險。

本公司董事認為，由於外匯風險極低，故並無呈報敏感性分析。

公平值

其他金融資產及金融負債的公平值乃按以折現現金流量分析為基礎的普遍公認定價模式，使用現行市場匯率而釐定。

本公司董事認為，由於將在短期內屆滿的性質，在財務資料以攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

本公司董事認為，由於貼現影響並不重大，故其他非流動負債的公平值與其賬面值相若。

7. 營業額

本集團的主要業務為提供典當貸款服務及融資諮詢服務。

營業額指扣除相應的相關銷售稅後的利息收入(來自提供房地產典當貸款、委託貸款或個人財產典當貸款)及財務諮詢服務收入。截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度期間及二零零九年及二零一零年七月三十一日止七個月於營業額中確認的收入的各重大類目金額如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至七月三十一日止七個月	
	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
利息收入				
房地產典當貸款服務收入				
— 行政費收入(附註a)	8,797	19,282	5,786	4,466
— 利息收入	2,183	9,983	1,982	668
委託貸款服務收入				
— 行政費收入(附註b)	—	58	—	4,996
— 利息收入	—	107	—	14,914
個人財產典當貸款服務收入				
— 行政費收入(附註c)	281	164	99	76
— 利息收入	26	18	10	7
	11,287	29,612	7,877	25,127
財務諮詢服務收入	1,098	834	389	28,465
營業額	12,385	30,446	8,266	53,592

附註a：結餘指就提供房地產貸款服務收取的行政費收入。

附註b：結餘指就提供信託貸款服務收取的行政費收入。

附註c：結餘指就提供個人財產典當貸款服務收取的行政費收入。

8. 分類資料

經營分部及財務資料所報告的各分部項目的款項乃於為分配資源予本集團不同業務及地區以及評估該等業務及地區表現而定期向本集團最高級行政管理層提供的財務數據及資料中確認。由於本集團主要從事在中國提供融資服務一個分部，故並無呈列本集團的業務分部資料。於往績記錄期間，本集團未經營任何其他地區或業務分部。

於截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零九年及二零一零年七月三十一日止七個月佔本集團總收入10%或以上的客戶詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至七月三十一日止七個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
客戶A	2,060	不適用	不適用	不適用
客戶B	不適用	6,750	不適用	*
客戶C	不適用	4,499	2,121	*
客戶D	不適用	3,592	不適用	不適用
客戶E	不適用	3,262	不適用	5,370
客戶F	不適用	*	1,120	*
客戶G	不適用	不適用	不適用	8,085
客戶H	不適用	不適用	不適用	7,880
客戶I	不適用	不適用	不適用	8,417

* 少於10%

9. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度		截至七月三十一日止七個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
政府津貼(附註)	221	360	360	630
轉租租金收入	1,263	1,195	680	900
出售其他資產的收益淨額	3	157	117	44
銀行利息收入	53	117	34	104
其他	4	-	-	-
	<u>1,544</u>	<u>1,829</u>	<u>1,191</u>	<u>1,678</u>

附註：有關鼓勵企業擴大的政府津貼於本集團履行相關津貼標準時確認。

10. 利息開支

	截至十二月三十一日止年度		截至七月三十一日止七個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
須於五年內全數償還的借款利息	765	3,238	1,142	2,095
已收訂金利息	-	-	-	11
	<u>765</u>	<u>3,238</u>	<u>1,142</u>	<u>2,106</u>

11. 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除 下列後達致	截至十二月三十一日止年度		截至七月三十一日止七個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
(a) 員工成本，包括董事薪酬				
薪水、薪金及其他福利 界定供款養老保險計劃 供款 (附註30)	1,173	2,703	1,547	3,212
	122	135	88	125
	<u>1,295</u>	<u>2,838</u>	<u>1,635</u>	<u>3,337</u>
(b) 其他項目				
核數師薪酬	18	13	-	1,316
應收貸款減值虧損 (計入行政及其他 經營開支)	350	-	-	-
折舊	472	281	188	96
物業經營租賃開支	1,487	2,095	1,174	1,799
廠房及設備的撇銷	47	-	-	4

12. 所得稅

(a) 綜合全面收益表的稅項為：

	截至十二月三十一日止年度		截至七月三十一日止七個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
即期稅項：				
中國所得稅撥備	1,930	4,880	897	11,043
遞延稅項 (附註25)	-	-	-	275
	<u>1,930</u>	<u>4,880</u>	<u>897</u>	<u>11,318</u>

- (i) 根據開曼群島及英屬處女群島規則及法規，本集團毋須繳納開曼群島及英屬處女群島任何所得稅。
- (ii) 於截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零九年及二零一零年七月三十一日止七個月期間，於香港成立的附屬公司於營業計量期間在香港並無估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。
- (iii) 於中國成立的附屬公司的利潤須繳納中國所得稅。

於二零零七年三月十六日，第十屆全國人民代表大會五中全會已通過中國企業所得稅法（「新企業所得稅法」），自二零零八年一月一日起生效。由於該稅法，於中國成立的實體（本國公司或外國公司）所得稅稅率於截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零九年及二零一零年七月三十一日止七個月期間統一適用25%。外國公司稅率由二零零七年的15%逐步增加到二零一二年的25%。

(b) 按適用稅率計算的稅務支出及會計溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至七月三十一日止七個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
除稅前溢利	8,131	20,432	3,681	42,488
按中國稅率計算的				
除稅前溢利名義稅項	2,001	4,892	909	10,203
不可扣稅開支的稅務影響	104	20	20	840
未確認暫時性差額的 稅務影響	(84)	-	-	-
動用前期末確認稅項虧損	(91)	(32)	(32)	-
本集團中國附屬公司 就派付溢利繳納10% 預提稅的稅務影響	-	-	-	275
所得稅	1,930	4,880	897	11,318

13. 董事酬金及最高酬金人士

(a) 董事酬金

董事酬金詳情如下：

	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及其他福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零零八年					
十二月三十一日止年度					
<i>執行董事：</i>					
石志軍先生	-	53	-	10	63
計祖光先生	-	106	36	7	149
總計	-	159	36	17	212
截至二零零九年					
十二月三十一日止年度					
<i>執行董事：</i>					
石志軍先生	-	123	-	10	133
計祖光先生	-	113	36	12	161
總計	-	236	36	22	294
截至二零零九年					
七月三十一日止七個月 (未經審核)					
<i>執行董事：</i>					
石志軍先生	-	72	-	-	72
計祖光先生	-	60	21	-	81
總計	-	132	21	-	153
截至二零一零年					
七月三十一日止七個月					
<i>執行董事：</i>					
石志軍先生	-	286	4	-	290
計祖光先生	-	290	13	-	303
沈勵女士(於二零一零年 一月四日獲委任)	-	610	19	-	629
總計	-	1,186	36	-	1,222

酌情花紅根據運營業績及個人表現而定。

於截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零九年及二零一零年七月三十一日止七個月期間，並無董事放棄或同意放棄本集團支付任何酬金。於往績記錄期間，本集團亦無支付任何董事酬金作為激勵加入本集團的獎賞或離職補償。

(b) 最高酬金人士

本集團五名最高薪酬人士中包括截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度及二零零九年七月三十一日止七個月的兩名董事及截至二零一零年七月三十一日止七個月的三名董事，其酬金已反映於上文呈列的分析中。本集團所付其餘三名及兩名最高薪酬人士個別分別於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零零九年七月三十一日止七個月，及截至二零一零年七月三十一日止七個月低於人民幣1,000,000元的酬金詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至七月三十一日止七個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	355	1,225	856	1,251
退休福利計劃供款	21	35	20	12
酌情花紅	9	68	-	-
	<u>385</u>	<u>1,328</u>	<u>876</u>	<u>1,263</u>

於截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零九年及二零一零年七月三十一日止七月期間，本集團概無支付五名最高薪酬人士作為其加入或加入本集團後的獎賞或離職補償。

14. 每股盈利

於截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零九年及二零一零年七月三十一日止七個月期間的每股基本盈利乃按該營業計量期間的公司擁有者應佔溢利及1,600,000,000股股份(包括招股章程日期已發行的1,200,000,000股份及根據配售將予發行的400,000,000股股份，詳情參閱本招股章程「配售架構」一節)已予發行及可發行計算，猶如所有該等股份於整段營業計量期間已獲發行。

於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零九年及二零一零年七月三十一日止七個月期間並無任何潛在攤薄普通股份，故本報告不包含每股攤薄收益。

15. 投資一間附屬公司／應收一間附屬公司款項

本公司	於二零一零年 七月三十一日
非上市投資，按成本	<u>人民幣7元</u>

附屬公司詳情載於如下：

公司名稱	註冊成立或成立/ 營業地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	本公司直接應佔的 股本權益百分比 直接	主要業務
永階	英屬處女群島 二零零九年十二月七日	1美元/50,000美元	100%	投資控股

於往績記錄期間及於各報告期結束時，附屬公司並無發行任何債務證券。

應收一間附屬公司款項乃無抵押、免息及須按通知償還。

16. 廠房及設備

	辦公設備 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：				
於二零零八年一月一日	1,022	903	877	2,802
添置	16	132	-	148
撤銷	-	-	(466)	(466)
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日	1,038	1,035	411	2,484
添置	62	185	-	247
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日	1,100	1,220	411	2,731
添置	98	92	-	190
撤銷	(88)	-	-	(88)
於二零一零年七月三十一日	<u>1,110</u>	<u>1,312</u>	<u>411</u>	<u>2,833</u>
累計折舊：				
於二零零八年一月一日	600	539	649	1,788
本年度支出	164	168	140	472
於撤銷時對銷	-	-	(419)	(419)
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日	764	707	370	1,841
本年度支出	73	189	19	281
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日	837	896	389	2,122
本期間支出	32	64	-	96
於撤銷時對銷	(84)	-	-	(84)
於二零一零年七月三十一日	<u>785</u>	<u>960</u>	<u>389</u>	<u>2,134</u>
賬面淨值：				
於二零零八年十二月三十一日	<u>274</u>	<u>328</u>	<u>41</u>	<u>643</u>
於二零零九年十二月三十一日	<u>263</u>	<u>324</u>	<u>22</u>	<u>609</u>
於二零一零年七月三十一日	<u>325</u>	<u>352</u>	<u>22</u>	<u>699</u>

折舊乃於廠房及設備的估計可使用年限內，以直線法減去其估計剩餘價值（如有）計算，以撤銷其成本值，詳情如下：

辦公設備	5至10年
租賃物業裝修	租賃期限
汽車	5年

17. 其他資產

	於十二月三十一日		於七月三十一日
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
已收回資產	449	138	170

已收回資產為本集團典當貸款服務客戶沒收的抵押物一個人物業，按成本與可變現淨值兩者中較低者列賬。

18. 應收貸款、預付款項及其他應收款項

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日 二零零八年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零零九年 人民幣千元	於七月三十一日 二零一零年 人民幣千元	於七月三十一日 二零一零年 人民幣千元
應收貸款				
客戶典當貸款	31,234	31,043	28,898	-
客戶委託貸款	-	101,000	213,500	-
減：減值虧損(附註18(b))	(350)	(350)	(273)	-
	30,884	131,693	242,125	-
預付款項及其他應收款項				
非貿易性質預付款項及其他 應收款項	4,812	2,902	1,202	222
	35,696	134,595	243,327	222

本集團典當貸款業務產生的客戶典當貸款平均貸款期為90天。客戶貸款於二零零八年、二零零九年及二零一零年分別按固定月利率2.2%至4.5%、2.5%至6%及3%至4.8%計息並須按照貸款協議償還。計入結餘中為分別於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年七月三十一日由中國房地產作抵押的約人民幣30,759,000元、人民幣131,700,000元及人民幣242,093,000元的貸款，及分別於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年七月三十一日由個人物業作抵押的約人民幣475,000元、人民幣343,000元及人民幣305,000元的貸款。

計入於二零一零年七月三十一日的應收貸款約人民幣213,500,000元為經由中國建設銀行上海分行及寧波銀行上海分行作出的客戶委託貸款。

計入於二零零九年十二月三十一日的應收貸款人民幣101,000,000元為經由中國建設銀行上海分行及寧波銀行上海分行作出的客戶委託貸款。

於二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年七月三十一日，約人民幣19,359,000元、人民幣29,700,000元及人民幣54,775,000元分別為應佔續期貸款的應收貸款。

於二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年七月三十一日，本集團就提供予客戶的財務墊款持有抵押物價值合共分別約人民幣102,805,000元、人民幣580,610,000元及人民幣1,795,751,000元。

(a) 賬齡分析

下表載列於各報告期末的應收貸款(減減值虧損)賬齡分析：

	於十二月三十一日		於七月三十一日
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
三個月內	29,325	131,693	186,185
超過三個月但不少於六個月	-	-	55,940
超過六個月但不少於十二個月	1,250	-	-
超過十二個月	309	-	-
	<u>30,884</u>	<u>131,693</u>	<u>242,125</u>

本集團計入應收貸款中的客戶財務墊款於貸款協議中詳細闡述的到期日到期。本集團信貸政策的進一步詳情於附註6載列。

(b) 應收貸款減值

於往績記錄期間，應收貸款減值虧損變動如下：

	人民幣千元
於二零零八年一月一日	-
於二零零八年確認的減值虧損	<u>350</u>
於二零零八年十二月三十一日、二零零九年一月一日及 二零零九年十二月三十一日 撇銷為無法收回的金額	<u>350</u> <u>(77)</u>
於二零一零年七月三十一日	<u>273</u>

於二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度及二零一零年七月三十一日止七個月計入應收貸款減值乃分別為人民幣350,000元、人民幣350,000元及人民幣273,000元個別減值應收貸款。與一已故客戶有關的應收款項會獨立計算減值，而管理層會對所有預期不能收回的應收款項作出評估。因此，人民幣350,000元的減值虧損已於二零零八年十二月三十一日止年度期間確認。

(c) 未減值的應收貸款

概無獨立或共同被視為減值的應收貸款的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		於七月三十一日
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
既未逾期亦未減值	<u>14,290</u>	<u>131,693</u>	<u>242,125</u>
逾期少於一個月	5,335	-	-
逾期超過一個月至三個月	-	-	-
逾期超過三個月但少於六個月	9,700	-	-
逾期超過六個月但少於十二月	<u>1,559</u>	-	-
總計	<u>30,884</u>	<u>131,693</u>	<u>242,125</u>

應收未逾期及未減值貸款與眾多並無近期欠款記錄的客戶有關。

應收逾期但未減值貸款與一些財力雄厚的客戶有關。管理層認為鑒於其信貸質素並無重大變化，且結餘應可全數收回，故無須就此等結餘作出減值。本集團於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年七月三十一日就此等結餘分別持有約人民幣102,805,000元、人民幣580,610,000元及人民幣1,795,751,000元抵押物。

19. 持作銷售物業

	於十二月三十一日		於七月三十一日
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
持作銷售物業，按成本	-	2,996	2,996

持作銷售物業為位於中國上海的以辦公室房地產物業。

20. 銀行結餘及現金

銀行結餘年利率乃依當時市場利率行情，於二零零八年十二月三十一日介乎0.36%至0.72%、於二零零九年十二月三十一日介乎0.01%至0.36%，及於二零一零年七月三十一日介乎0.01%至0.36%。

21. 應計費用及其他應付款項

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日 二零零八年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零零九年 人民幣千元	於七月三十一日 二零一零年 人民幣千元	於七月三十一日 二零一零年 人民幣千元
其他應付款項及應計費用	2,705	1,564	5,324	1,905
財務服務收入預收款項	-	7,891	3,958	-
諮詢收入預收款項	-	2,528	-	-
	<u>2,705</u>	<u>11,983</u>	<u>9,282</u>	<u>1,905</u>

融資服務收入預收款項指自應收貸款與根據相關貸款協議授出貸款時向客戶轉移的實際資金之間的差額所得的遞延收入，遞延收入按貸款期間確認為利息收入。

諮詢收入預收款項指根據相關貸款協議預先收取的服務收入，於服務期間確認為收入。

22. 已收訂金

	於十二月三十一日		於七月三十一日
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
豪景物業管理(上海)有限公司 (「豪景」)	6,402	-	-
新融資產管理有限公司(「新融資產」)	-	77,000	136,000
	<u>6,402</u>	<u>77,000</u>	<u>136,000</u>

結餘指就分別代表一獨立第三方豪景及新融資產(上海銀通的股本權益持有人)收購位於中國上海的房地產的已收訂金。

於二零零八年及二零零九年十二月三十一日，訂金將作為收購隨後將代表上述各方收購房地產的首付；倘若上述各方並未收購房地產，本集團必須向上述各方歸還訂金的全部金額。

於二零一零年二月二十五日，本集團一附屬公司上海銀通與新融資產訂立了一項有效日期自二零一零年一月一日起至二零一零年十二月三十一日止的合作框架協議，其中訂金乃為支付購買上海銀通的抵押物權利(將由新融資產隨後收購房地產)；倘若新融資產被視為已宣佈放棄購買相關房地產的權利，本集團須將訂金全部金額及按相關期間中國人民銀行規定的相當於人民幣儲蓄賬戶利率的80%計算的利息退還予新融資產。於二零一零年七月三十一日，計入的人民幣15,000,000元已收訂金為用於收購於二零零九年訂約的房地產的訂金，已收訂金結餘為購買上海銀通的抵押物權利的訂金。

23. 應付一名控股股東款項及一名關連人士的款項

應付一名控股股東石先生及一名關連人士，丁鵬雲先生(「丁先生」)的款項為無抵押、免息及須按通知償還。丁先生是控股股東的妻弟。

應付一名控股股東石先生款項將於本公司上市前悉數結清。

24. 借貸

	於十二月三十一日		於七月三十一日
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
無抵押銀行貸款	13,000	11,000	-
委託貸款(附註32(iii))	-	29,000	29,000
	<u>13,000</u>	<u>40,000</u>	<u>29,000</u>

貸款須按下列年期償還：

	於十二月三十一日		於七月三十一日
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
按要求或一年內	2,000	40,000	29,000
超過一年，但不超過兩年	11,000	-	-
	<u>13,000</u>	<u>40,000</u>	<u>29,000</u>
減：計入流動負債項目內於一年內到期的款項	(2,000)	(40,000)	(29,000)
	<u>11,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

本集團的借款全部以人民幣為單位。

本集團借款利息率的詳情載於附註6。

25. 遞延稅項負債

於往績記錄期間，遞延稅項負債變動如下：

	中國附屬公司的 未分派溢利預扣稅 人民幣千元
於二零一零年一月一日	—
計入損益賬	275
於二零一零年七月三十一日	<u>275</u>

於二零零八年十二月三十一日，本集團未動用稅項虧損約為人民幣160,000元，可用以抵銷未來溢利。由於數量不大，故並無就上述稅項虧損確認遞延稅項資產。截至二零零九年十二月三十一日止年度期間所有稅項虧損已動用。於二零一零年七月三十一日，概無未動用稅項虧損。

於二零零八年十二月三十一日，本集團可扣暫時性差額為人民幣84,000元。並無就該可扣暫時性差額確認遞延稅項資產。於二零零九年十二月三十一日及二零一零年七月三十一日，概無未確認的可扣暫時性差額。

26. 股本

本集團於二零零八年及二零零九年十二月三十一日的股本為Lucky Target、匯高投資、峻嶺顧問及上海銀通的由其權益持有人（與本公司的擁有人相同）提供的實繳資本總額。

本集團於二零一零年七月三十一日的股本為本公司已發行及繳足的股本。

	股份數目	股本
法定		
於二零一零年一月四日每股面值1美元的普通股	50,000	50,000美元
期內註銷 (附註(a))	(50,000)	(50,000美元)
期內增加 (附註(b))	3,900,000	390,000港元
於二零一零年七月三十一日每股面值0.1港元的普通股	<u>3,900,000</u>	<u>390,000港元</u>
已發行及繳足		
於註冊成立日期每股面值1美元的普通股 (附註(c))	1	1美元
購回股份 (附註(d))	(1)	(1美元)
於二零一零年二月二十五日發行新股份 (附註(e))	200	20港元
於二零一零年七月三十一日每股面值0.1港元的普通股	<u>200</u>	<u>20港元</u>
		人民幣

以人民幣列示

於二零一零年七月三十一日每股面值0.1港元的普通股 17

附註：

- (a) 根據於二零一零年二月二十五日會議通過的一項普通決議案，通過減少50,000股每股面值1.00美元的普通股，將本公司的法定股本自50,000美元減少至零。
- (b) 根據於二零一零年二月二十五日會議通過的一項普通決議案，通過新增額外3,900,000股每股面值0.1港元的普通股，將本公司的法定股本自零增加至390,000港元，該等新增額外每股面值0.1港元的普通股與現存股份於各方面享有同等地位。
- (c) 註冊成立時，本公司的法定股本50,000美元分為50,000股每股面值1美元的普通股，其中一股認購人股份已按面值配發及發行予唯一認購人Codan Trust Company (Cayman) Limited。於二零一零年一月四日，一股股份自Codan Trust Company (Cayman) Limited轉讓予石志軍先生。
- (d) 於二零一零年二月二十五日，本公司以1美元代價自石志軍先生購回其普通股中的一股股份。
- (e) 於二零一零年二月二十五日，本公司99股及81股每股面值0.1港元的股份已分別按面值以現金方式配發及發行予皇都及Jiefang Media。

於二零一零年二月二十五日，本公司以本集團與Integrated Asset共同議定的每股代價港幣1,600,000元將本公司20股每股面值0.1港元的股份配發及發行予Integrated Asset Management Limited (「Integrated Asset」)，該公司為於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，且為與本集團概無關連或關聯的獨立人士，產生總額32,000,000港元(相當於約人民幣27,990,000元)。扣除股份發行開支後，所得款項淨額約為26,959,000港元(相當於約人民幣23,581,000元)。

27. 本公司儲備

	股份溢價 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
期內全面支出總額	—	(3,844)	(3,844)
向一名新股東發行已認購股份， 扣除股份發行開支(附註26(e))	23,581	—	23,581
於二零一零年七月三十一日	<u>23,581</u>	<u>(3,844)</u>	<u>19,737</u>

28. 承擔

經營租賃安排

於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年七月三十一日，本集團同時為經營租賃的出租人及承租人。本集團根據不可註銷經營租賃的承擔詳情列述如下：

(i) 承租人

本集團根據經營租賃安排租賃某些房舍及辦事處。這些租賃一般初步為三個月至兩年。租賃付款額通常會每年增加，以反映市場租金。租賃並無有關或然租金及重續條文。

本集團根據不可撤銷經營租賃有未來最低租賃款項總額如下：

	於十二月三十一日		於七月三十一日
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
一年內	1,550	2,027	3,118
第二至第五年(包括首尾兩年)	-	-	608
	<u>1,550</u>	<u>2,027</u>	<u>3,726</u>

(ii) 出租人

本集團根據經營租賃安排轉租某些房舍及辦事處。這些租賃一般初步為兩至三個月。租賃付款額通常會每年增加，以反映市場租金。租賃並無有關或然租金及重續條文。

本集團根據不可撤銷經營租賃有未來最低租賃款項總額如下：

	於十二月三十一日		於七月三十一日
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
一年內	<u>201</u>	<u>315</u>	<u>257</u>

29. 資本承擔

	於十二月三十一日		於七月三十一日
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
於綜合財務報表內，就收購廠房及設備已訂約但未撥備的資本開支	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>119</u>

30. 退休福利計劃

中國附屬公司的僱員均為中國政府管理的國營退休計劃的成員，該等中國附屬公司須按僱員薪酬的若干百分比向退休計劃供款，本集團有關該計劃的責任是作出規定的供款。

本年度／期間並沒有沒收供款可用作抵銷僱主供款。已於本集團綜合全面收益表中計入的僱主供款如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至七月三十一日止七個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)
於綜合全面收益表扣除的 僱主供款	<u>122</u>	<u>135</u>	<u>88</u>	<u>125</u>

於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年七月三十一日，並沒有沒收供款可用作減低未來年度的應付供款。

31. 主要非現金交易

於二零零九年十二月三十一日止年度，上海銀通分配包括預付款項及與應收獨立第三方款項相關的其他應收款項的人民幣3,500,000元項目給豪景以抵消收到豪景的訂金。

32. 關連方交易

重大關連方交易

(i) 本集團向上海錦翰投資發展有限公司(「錦翰投資」)支付的租金如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至七月三十一日止七個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
錦翰投資	-	570	270	508

本公司董事石志軍先生擁有錦翰投資的實益權益。

(ii) 本集團向新融資產支付的利息開支如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至七月三十一日止七個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
自新融資產的委託貸款 的利息開支	-	2,284	560	2,049
已收訂金的利息開支	-	-	-	11
	-	2,284	560	2,060

(iii) 非經常性交易：

於二零零九年十二月二十一日，上海銀通與其新融資產訂立買賣協議，銷售房地產擔保的客戶融資貸款的應收貸款，總代價為人民幣8,500,000元(於銷售日期賬面值為人民幣7,700,000元)。人民幣800,000元的差異上報為應收貸款的應計利息及相應確認為截至二零零九年十二月三十一日止年度的營業額。

於二零零八年及二零零九年十二月三十一日的借款分別為人民幣13,000,000元及人民幣11,000,000元，乃由錦翰投資所擁有的廠房及設備作抵押。銀行借款人民幣11,000,000元隨後於二零一零年一月償清，錦翰投資抵押的廠房及設備相應贖回。

於二零零九年十二月三十一日及二零一零年七月三十一日的借款包括上海銀通通過中國建設銀行上海分行自新融資產取得的委託貸款人民幣29,000,000元。本公司董事根據委託貸款協議預期貸款將於二零一一年六月償還。

本公司董事認為，根據法律意見，自新融資產取得的委託貸款為合法、有效並且可實施，本公司董事認為上述關連人士交易乃於一般日常業務過程中按正常商業條款進行。

主要管理人員的酬金

	截至十二月三十一日止年度		截至七月三十一日止七個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
基本薪金、津貼及 其他福利	514	1,461	988	2,437
退休福利計劃供款	57	71	41	48
酌情花紅	26	90	-	-
	<u>597</u>	<u>1,622</u>	<u>1,029</u>	<u>2,485</u>

33. 最終控股公司

董事認為，於本報告日期，本公司的最終控股公司為皇都控股有限公司（一間於英屬處女群島註冊成立的公司）。

C. 結算日後事項

1. 購股權計劃

根據本公司股東於二零一零年十一月四日的書面決議案，本公司已有條件採納一項首次公開發售後購股權計劃及一項首次公開發售前購股權計劃，其詳情已分別載於本招股章程附錄六的「首次公開發售後購股權計劃」及「首次公開發售前購股權計劃」章節。直至本報告日期，已根據首次公開發售前購股權計劃向本公司或其附屬公司董事授出64,000,000份按每股0.3125港元認購本公司股份的購股權。該等購股權可於自本公司股份於聯交所上市日期起五年內獲行使。

D. 結算日後財務報表

本集團、本公司或其任何附屬公司概無編製二零一零年七月三十一日後任何期間的任何經審核財務報表。

此 致

中國信貸控股有限公司
列位董事
中國光大融資有限公司
台照

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師
彭衛恆
執業證書號碼：P05044

香港
二零一零年十一月十五日

(A) 未經審核備考財務資料

按本招股章程附錄一所載，本附錄所載資料並不構成本公司申報會計師(信永中和(香港)會計師事務所有限公司)編撰的會計師報告的部分，載入該等資料僅作資料之用。

未經審核備考財務資料須與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載會計師報告一併閱讀。

未經審核備考調整有形資產淨值

以下根據香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第7.31條編製的本集團未經審核備考經調整有形資產淨值(「未經審核備考有形資產淨值」)報表，僅供說明之用，於下文載列乃為說明配售對於二零一零年七月三十一日母公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如配售於二零一零年七月三十一日已發生。

編製本未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃僅供說明之用，且因其假設性質，可能不能真實反映本集團於二零一零年七月三十一日或於配售之後的任何未來日期的綜合有形資產淨值。該報表乃根據本集團會計師報告(全文載於本章程附錄一)所載本集團於二零一零年七月三十一日的綜合有形資產淨值而編製，並已作下列調整。

	二零一零年 七月三十一日		本公司擁有人 應佔未經審核 備考經調整 有形資產淨值	
	本公司擁有人 應佔經審核綜合 有形資產淨值	配售估計 所得款項淨額	本公司擁有人 應佔未經審核 備考經調整 有形資產淨值	未經審核備考經調 整每股有形資產淨值
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣 (附註3) 港元 (附註4)
以每股發售價0.68港元計算	84,291	221,763	306,054	0.191 0.220
以每股發售價0.78港元計算	84,291	255,345	339,636	0.212 0.244

附註：

- (1) 於二零一零年七月三十一日本公司擁有人應佔經審核綜合有形資產淨值乃根據於該日的經審核綜合有形資產淨值約人民幣84,291,000元計算，此乃摘錄自載於本章程附錄一的會計師報告。
- (2) 配售本公司的400,000,000股配售股份估計所得款項淨額乃扣除包銷費及其他本公司應付的有關開支後，根據每股配售價0.68港元及0.78港元計算，並無計入根據超額配股權而可能發行的任何股份的所得款項，或根據首次公開發售前購股權計劃可能授出的股份的所得款項。
- (3) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃根據附註(2) 所述應付本公司的 配售估計所得款項淨額作出調整後計算所得，並以於二零一零年七月三十一日已發行股份合共1,600,000,000股(但無計及可能因行使超額配股權而可能予以發行的任何股份，以及首次公開發售前購股權計劃獲行使而可能予以發行的股份)。
- (4) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值按人民幣0.87元兌1 港元的換算率換算為港元。概無作出人民幣金額已經、可能已經或可以按該換算率換算為港元或港元金額已經、可能已經或可以按該換算率換算為人民幣的任何陳述。
- (5) 有關本集團於二零一零年九月三十日的物業權益估值詳情，載於本章程附錄四。本集團將不會將重估盈餘或虧損列入截至二零一零年七月三十一日止七個月的財務報表內。本集團的會計政策為根據相關香港會計準則以成本或公平值減銷售成本計算(以較低者為準)呈列本集團持作銷售物業，而非以重估金額呈列。誠如本章程附錄四所載本集團物業權益的估值，本集團的物業重估盈餘約為人民幣1,404,000元。倘重估盈餘於本集團截至二零一零年七月三十一日止七個月的財務報表內計入，將不會產生任何持作銷售物業的額外折舊費用。

(B) 未經審核備考財務資料報告

以下為本公司申報會計師信永中和(香港)會計師事務所有限公司(執業會計師)就未經審核備考財務資料發佈以供本章程轉載的報告全文。



敬啟者：

我們就中國信貸控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(此後統稱為「貴集團」)經調整有形資產淨值的未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)作出報告。此乃由 貴公司董事(「董事」)編製，以向 貴公司股東說明配售 貴公司400,000,000股配售股份可能對所呈報貴集團財務資料造成的影響，僅作說明用途。 貴公司於二零一零年十一月十五日刊發的章程(「章程」)附錄二一節所載。未經審核備考有形資產淨值的編製基準載於章程附錄二。

董事與申報會計師各自的責任

董事全權負責按照香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)第7章第31段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的《會計指引》第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」的規定而編製未經審核備考財務資料。

我們負責按照創業板上市規則第7章第31(7)段的規定對未經審核備考財務資料淨值發表意見，並向 閣下匯報我們的意見。對於我們之前曾就編製未經審核備考有形資產淨值所採用的任何財務資料而出具的任何報告，除了對該等報告在發出當日的收件人負責外，我們概不承擔任何責任。

意見基準

我們按照香港會計師公會頒布的《香港投資通函呈報準則》第300號「投資通函內就備考財務資料作出的會計師報告」進行工作。我們的工作主要包括比較未經調整的財務資料與原始文件，考慮支持作出調整的憑證，以及與董事討論未經審核備考財務資料。此項委任並不涉及獨立審查任何相關財務資料。

我們在計劃及進行工作時，均以取得我們認為必需的資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證對董事已按照所述基準妥善編製未經審核備考有形資產淨值、有關基準與貴集團的會計政策一致；以及有關調整就根據創業板上市規則第7章第31(1)段披露的未經審核備考有形資產淨值而言實屬恰當，作出合理保證。

未經審核備考財務資料是根據董事的判斷及假設而編製，僅作說明用途，而且基於其假設性質，並不能保證或反映任何未來將會發生的事件，也未必反映貴集團於二零一零年七月三十一日或任何未來日期的財務狀況。

我們不會就發行貴公司股份的所得款項淨額是否合理、該所得款項淨額的運用，或是否確實按照招股章程所載「未來計劃及所得款項用途」一節所述動用該等所得款項發表任何意見。

意見

我們認為：

- (a) 董事已按照所述基準妥善編製未經審核備考財務資料；
- (b) 有關基準與貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據創業板上市規則第7章第31(1)段披露的未經審核備考財務資料而言實屬恰當。

此 致

中國信貸控股有限公司
董事會
中國光大融資有限公司
中國光大證券(香港)有限公司

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師
彭衛恆
執業證書證碼：P05044

香港
二零一零年十一月十五日

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔綜合溢利預測載於本招股章程「財務資料－溢利預測」一節。

A. 基準及假設

我們的董事已根據本集團截至二零一零年七月三十一日止七個月的經審核綜合業績、截至二零一零年九月三十日止兩個月的未審核管理賬目所示業績及截至二零一零年十二月三十一日止餘下三個月的業績預測，編製截至二零一零年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔綜合淨溢利預測。呈列溢利預測所依據的會計政策在各重大方面均與本集團現時所採納者（概述於會計師報告，報告全文載於本招股章程附錄一）一致，並基於董事提出的假設呈列：

- 考慮典當行業的性質及典當貸款需求乃該行業的固有風險，根據下列假設預測可能不會實現；
- 中國或本集團目前營運或在其他方面對本集團業務而言屬重大的任何其他國家或地區現時的政治、法律、財政、市場或經濟狀況不會出現重大變動；
- 中國或本集團目前營運或本集團訂有安排或協議的任何其他國家或地區的法律、法規或規則不會出現對本集團業務有重大不利影響的變動；
- 中國或本集團目前營運的任何其他國家或地區的稅基或稅率不會出現重大變動（本招股章程所披露者除外）；
- 通脹率、利率或外幣匯率與當前不會出現重大變動；
- 本集團業務營運不會因任何不可抗力事件或屬於受董事控制範圍以外的不可預見因素或不可預見理由（包括但不限於發生自然災害、傳染病或嚴重事故）而受到重大影響或干擾；
- 本集團的業務營運、業績及財務狀況不會受到招股章程「風險因素」一節所述的風險因素的不利影響；及
- 授予本集團客戶及本集團供應商授出的信貸政策在預測期間內不會出現重大變動。

B. 有關溢利預測的申報會計師函件

以下為從申報會計師信永中和(香港)會計師事務所有限公司收取的有關本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的溢利預測的函件全文，乃編製以供載入本招股章程。



信永中和(香港)
會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣希慎道三十三號
利園四十三樓

敬啟者：

我們已審閱達致中國信貸控股有限公司(「貴公司」)，及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)刊發日期為二零一零年十一月十五日的招股章程(「招股章程」)，對此 貴公司董事(「董事」)須負全責)中所載截至二零一零年十二月三十一日止年度 貴公司擁有人應佔綜合溢利的預測(「溢利預測」)時所採用的會計政策和所用的計算方法。

我們根據由香港會計師公會頒布的核數指引第3.341條「溢利預測的會計師報告」而進行我們的工作。

溢利預測乃根據 貴集團截至二零一零年七月三十一日止七個月的經審核管理層賬目、截至二零一零年九月三十日止兩個月的未經審核管理層賬目所示業績及 貴集團截至二零一零年十二月三十一日止餘下三個月的業績估計而編製。

我們認為，就會計政策及計算方法而言，溢利預測已如招股章程附錄三(A)所載根據董事所作出的基準妥為編製，並以在一切重大方面均與招股章程附錄一所載的本集團截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度及二零一零年七月三十一日止七個月財務資料的會計師報告內所載 貴集團一般採納的會計政策屬一致的基準而呈列。

此 致

中國信貸控股有限公司
中國光大融資有限公司
中國光大證券(香港)有限公司
列位董事 台照

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
香港執業會計師
彭衛恆
執業證書號碼：P05044
香港
謹啟

二零一零年十一月十五日

C. 獨家保薦人函件

以下為獨家保薦人編製有關本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的綜合溢利預測的函件全文，以供載入本招股章程。



中國光大融資有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心40樓

敬啟者：

我們謹提述中國信貸控股有限公司（「貴公司」）於二零一零年十一月十五日刊發的招股章程內「財務資料」一節「截至二零一零年十二月三十一日止年度的溢利預測」一段所載截至二零一零年十二月三十一日止年度貴公司及其附屬公司（「貴集團」）的綜合溢利預測（「溢利預測」）。

溢利預測乃由各董事根據貴集團截至二零一零年七月三十一日止七個月的經審核業績、貴集團截至二零一零年九月三十日止兩個月的未經審核管理賬目及貴集團截至二零一零年十二月三十一日止餘下三個月的業績預測而編製，彼等對此負全責。

我們已與閣下討論作出溢利預測所依據的基準。我們亦考慮了信永中和（香港）會計師事務所有限公司於二零一零年十一月十五日致閣下和我們的函件，內容有關作出溢利預測所依據的會計政策和計算方法。

基於溢利預測所包含的資料與閣下採納並經信永中和（香港）會計師事務所有限公司審閱的會計政策和計算方法，我們認為溢利預測是經過審慎周詳查詢後作出，而閣下身為貴公司董事須對此負全責。

此致

中國信貸控股有限公司
列位董事 台照

董事總經理
何治豪
謹啟

二零一零年十一月十五日

以下為獨立物業估值師中和邦盟評估有限公司就中國及香港的物業於二零二零年九月三十日的估值而編撰的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 11-18, 31/F., Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心3111-18室
Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863
Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

指示

我們遵照中國信貸控股有限公司（「貴公司」）的指示，對 貴公司及／或其附屬公司及上海銀通典當有限公司（「上海銀通」）（統稱「貴集團」）於香港及中華人民共和國（「中國」）持有或租用之物業進行估值。我們確認已進行視察、作出有關查詢及取得我們認為必要的其他資料，以向 閣下提供我們對有關物業於二零二零年九月三十日（「估值日期」）市值的意見。

估值基準

我們乃按市值對有關物業進行估值。所謂市值，就我們所下定義而言，乃指「自願買家與自願賣家經過適當推銷後，雙方在知情、審慎及不受脅迫的情況下在公平交易中買賣物業的估計金額」。

物業類別

於我們的估值過程中， 貴集團的物業組合乃分類為以下各個類別：

- 第一類 — 貴集團於中國持作銷售的物業
- 第二類 — 貴集團於中國租用的物業
- 第三類 — 貴集團於香港租用的物業

估值方法

就第一類第1號物業估值而言，我們採用比較法按市值基準估值，假設按現有狀況可即時交吉情況下出售並參考有關市場可提供的可資比較出售憑證而估值，我們亦作出相應的調整，以計算物業與可資比較物業在時間、位置、大小及其他有關因素方面的差異。

我們並無賦予 貴集團承租的第二類及第三類物業權益任何商業價值，原因是租賃屬短期性質或不得轉讓或分租或缺可觀租金溢利。

業權調查

我們已獲提供業權文件的副本，並獲 貴集團告知，並無編製其他相關文件。然而，我們並無查證文件正本以核實所有權，亦無法確定有否任何修訂文件未有載於交予我們的文件副本內。於進行估值時，我們依賴 貴集團中國法律顧問通商律師事務所就物業業權所提供的建議及資料。所有文件僅供參考。

在對 貴集團租用的物業進行估值時，我們獲提供有關物業的租賃協議副本。然而，我們並無進行物業業權查冊，亦無查閱文件正本以核實擁有權或確定是否存在任何修訂文件並未載於交予我們的副本。所有文件僅供參考。

估值假設

我們的估值乃假設物業在公開市場上以現況出售，且並無附有任何影響物業價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排。

此外，我們並無考慮任何有關或影響銷售該等物業的任何選擇權或優先購買權，而我們的估值亦假設並無以任何方式進行強迫出售或購買。

就該等物業估值而言，我們依賴 貴集團所提供的意見，包括 貴集團對該等物業擁有可自由轉讓的有效及可強制執行業權， 貴集團在整個未屆滿年期的期間有權自由及不受干預地使用物業，惟須每年支付地租／土地使用費，而所有必須的應繳土地金／應付購買代價已經全數繳付。

估值考慮因素

我們已視察物業外部，並在可能情況下視察物業內部。在視察過程中，我們並無發現任何嚴重損壞。然而，我們並無進行結構測量及對該等物業所提供的任何設施進行測試，因此未能報告有關物業是否存在腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

於我們的估值過程中，我們相當依賴 貴集團提供的資料，並已接納給予我們有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤／樓面面積、物業識別及其他有關資料等事宜的意見。

我們並無進行詳細實地測量，以核實物業的地盤／樓面面積，但假設交予我們的文件所示的地盤／樓面面積均為正確無誤。估值證書所示的尺寸、量度及面積，是以我們獲 貴集團提供的文件所載資料作為依據，因此僅為約數。

我們並無理由懷疑 貴集團提供予我們的資料的真實性及準確性，而我們依賴 閣下確認所提供資料並無遺漏重大事實。我們認為我們已獲提供足夠資料以達致知情意見。

我們的估值並無考慮任何抵押、按揭或物業結欠債項，或進行買賣時可能產生的任何開支或稅項。

除另有說明外，我們假設物業並無涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

我們根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一)編製估值。

我們亦根據公認估值程序編製估值，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第八章應用指引的所有規定。

備註

除另有說明外，所有款額均以人民幣(人民幣)為單位，且並無考慮任何外匯換算。

茲隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致
中國信貸控股有限公司
董事會

香港
灣仔
軒尼詩道139號
中國海外大廈
17樓C及D室

列位董事 台照

代表
中和邦盟評估有限公司

董事總經理
鄭澤豪博士

*BSc., MUD, MBA(Finance), MSc.(Eng), PhD(Econ),
MHKIS, MCI Arb, AFA, SIFM, FCIM, MASCE,
MIET, MIEEE, MASME, MIIE*

高級董事
陳詠芬

BSc., MSc., MRICS, MHKIS, RPS(GP)

謹啟

二零一零年十一月十五日

附註：

鄭澤豪博士為香港測量師學會(產業測量)會員，在香港及中華人民共和國物業估值方面擁有逾17年經驗。

陳詠芬小姐為香港測量師學會(產業測量)會員，在香港物業估值方面擁有逾17年經驗及在中華人民共和國物業估值方面擁有逾11年經驗。

估值概要

編號	物業	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 人民幣
第一類－貴集團於中國持作銷售的物業		
1.	中國 上海市 浦東新區 馬吉路28號 2102室、2103室、2108室、2109室及2110室	4,400,000
	小計：	<u>4,400,000</u>
第二類－貴集團於中國租用的物業		
2.	中國 上海市 盧灣區 瞿溪路805號 底層東及2至3層	無商業價值

編號	物業	於二零一零年 九月三十日 現況下的市值 人民幣
3.	中國 上海市 黃浦區 成都北路500號 峻嶺廣場 35樓之東向和南向部分	無商業價值
4.	中國 上海市 黃浦區 成都北路500號 峻嶺廣場 35樓部分(3503室)	無商業價值

編號	物業	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 人民幣
5.	中國 上海市 黃浦區 成都北路500號 峻嶺廣場 25樓2506和2507室	無商業價值
	小計：	<u>無</u>
第三類－貴集團於香港租用的物業		
6.	香港 灣仔 軒尼詩道139號 中國海外大廈 17樓C及D室	無商業價值
	小計：	<u>無</u>
	總計：	<u><u>4,400,000</u></u>

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的市值 人民幣
1.	中國 上海市 浦東新區 馬吉路28號 2102室、2103室、 2108室、2109室及 2110室	該物業為一幢約於一九九五年落成二十六層高辦公大廈二十一樓的五個單位。 該物業的總建築面積(「建築面積」)約為569.54平方米。 該物業獲授作綜合用途，土地使用權限於二零四三年三月三十一日屆滿。	該物業為空置。	4,400,000

附註：

- 根據上海市第一中級人民法院於二零零九年六月二十二日發出的(2007)滬一中執字第1145號民事裁定書，該物業約定由峻嶺物業顧問(上海)有限公司(「峻嶺顧問」)購買。總代價為人民幣2,892,000元。
- 根據五份上海市房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權由峻嶺顧問合法持有。該等證書的具體詳情如下：

證書編號	發出日期	開始日期	單位編號	建築面積 (平方米)
滬房地浦字(2009)第061852號	二零零九年八月二十日	二零零九年七月二十九日	2102	117.36
滬房地浦字(2009)第064844號	二零零九年八月二十七日	二零零九年六月二十二日	2103	116.70
滬房地浦字(2009)第063508號	二零零九年八月二十五日	二零零九年七月二十九日	2108	116.70
滬房地浦字(2009)第064743號	二零零九年八月三十一日	二零零九年六月二十二日	2109	109.39
滬房地浦字(2009)第063936號	二零零九年八月二十五日	二零零九年六月二十二日	2110	109.39
總計：				569.54

估值證書

第二類－貴集團於中國租用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的市值 人民幣
2.	中國 上海市 盧灣區 瞿溪路805號 底層東及2至3層	該物業為一幢約於二零零一年落成二十層高綜合大廈其中底層的一部份位及2至3層的全部。 該物業的總建築面積(「建築面積」)約為2,479.91平方米。	該物業的一部分由貴集團用來作當舖及辦公，物業的剩下部分轉租給兩個獨立第三方。	無商業價值

附註：

1. 根據由上海富樂毛針織有限公司(「上海富樂」)(獨立第三方)及上海銀通典當有限公司(「上海銀通」)分別於二零零三年八月十五日訂立之一份房屋租賃合同及其於二零零四年四月二十三日訂立的補充協議，該物業由上海銀通租用，租期截至二零一三年八月十五日，為期十年。前五年年租人民幣1,450,000元，第六年人民幣1,550,000元，第七年人民幣1,650,000元，第八年人民幣1,750,000元，第九年人民幣1,850,000元，第十年人民幣1,950,000元。年租不包括公共設施費用和管理費。

根據上海富樂與上海銀通於二零零三年九月三十日訂立的備忘錄，後者有權將該物業轉租給第三方。

2. 根據上海銀通與申銀萬國證券股份有限公司上海斜土路證券營業部(獨立第三方)(「申銀國際」)於二零零六年二月二十三日訂立的房屋租賃協議，該物業建築面積約661.15平方米的部分轉租於申銀萬國，為期7年，截止於二零一三年二月二十八日，第一年至第五年年租為人民幣580,080元，第六至第七年為人民幣638,088元。

根據二零零七年四月十日訂立的補充協議，該物業建築面積約369.75平方米的部分轉租予申銀萬國，為期6年，截止於二零一三年二月二十八日，第一年至第四年年租為人民幣290,000元，第五至第六年為人民幣319,000元。年租不包括公共設施費用和管理費。

3. 根據上海銀通與上海誠佳電子科技有限公司(「誠佳」)(獨立第三方)於二零零九年九月二十八日訂立的房屋租賃協議，該物業建築面積約1,100平方米的部分轉租給誠佳，為期2年，截止於二零一一年十月三十一日，第一年年租為人民幣673,200元，第二年為人民幣706,860元，年租不包括公共設施費用和管理費。

4. 中國法律顧問意見如下(其中包括):
 - a. 該等合同及協議合法有效。
 - b. 承租人有權使用該物業；及
 - c. 該等合同及協議尚未登記，但不影響其有效性。
5. 上海銀通是於二零零三年六月十一日在中國成立的有限責任公司，一個業務為提供多個有抵押融資服務來源的有抵押融資服務提供商，由本公司間接全資擁有的附屬公司峻嶺物業顧問(上海)有限公司通過架構合約管理。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的市值 人民幣
3.	中國 上海市 黃浦區 成都北路500號 峻嶺廣場 35樓之東向和南向 部分	<p data-bbox="528 491 911 597">該物業為一幢約於一九九五年落成三十八層高綜合大廈三十五樓的部分單位。</p> <p data-bbox="528 640 911 704">該物業的建築面積約為356平方米。</p> <p data-bbox="528 746 911 1195">根據一份由上海錦瀚投資發展有限公司及上海銀通典當有限公司(「上海銀通」)訂立之房屋租賃合同及其補充協議，該物業從二零零九年三月十六日至二零一一年三月十五日由後者租用。二零零九年三月十六日至二零一零年三月十五日之月租為60,000元，二零一零年三月十六日至二零一一年三月十五日之月租則為45,000元(不包括管理費、電費及其他費用)。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 上海錦瀚投資發展有限公司是 貴公司的關連人士。
2. 中國法律顧問意見如下(其中包括)：
 - a. 該合同及協議合法有效；
 - b. 承租人有權使用該物業；及
 - c. 該合同及協議尚未登記，但不影響其有效性。
3. 上海銀通是於二零零三年六月十一日在中國成立的有限責任公司，一個業務為提供多個有抵押融資服務來源的有抵押融資服務提供商，由本公司間接全資擁有的附屬公司峻嶺物業顧問(上海)有限公司通過架構合約管理。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的市值 人民幣
4.	中國 上海市 黃浦區 成都北路500號 峻嶺廣場 35樓部分(3503室)	該物業為一幢約於一九九五年落成三十八層高綜合大廈三十五樓的部分單位。 該物業的建築面積約為58平方米。	該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值
		根據上海錦瀚投資發展有限公司與峻嶺物業顧問(上海)有限公司(「峻嶺顧問」)訂立的租賃合同，該物業從二零一零年二月一日至二零一一年一月三十一日由後者租用。月租為人民幣7,500元(不包括電費及其他費用)。		

附註：

1. 上海錦瀚投資發展有限公司是 貴公司的關連人士。
2. 中國法律顧問意見如下(其中包括)：
 - a. 該合同合法有效；
 - b. 承租人有權使用該物業；及
 - c. 該合同尚未登記，但不影響其有效性。
3. 峻嶺顧問乃 貴公司的間接全資附屬公司。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的市值 人民幣
5.	中國 上海市 黃浦區 成都北路500號 峻嶺廣場 25樓2506和2507室	該物業為一幢約於一九九五年落成三十八層高綜合大廈二十五樓的兩個辦公單位。 該物業的總建築面積約為284.76平方米。	該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值
		根據兩份租賃合同，該物業乃由兩位獨立第三方租予上海銀通典當有限公司（「上海銀通」），租期由二零一零年六月十日起至二零一二年六月九日屆滿，總月租為人民幣26,000元（不包括電費及其他費用）。		

附註：

1. 中國法律顧問意見如下（其中包括）：
 - a 該等合同合法有效；
 - b 承租人有權使用該物業；及
 - c 該等合同尚未登記，但不影響其有效性。
2. 上海銀通，一間於二零零三年六月十一日於中國成立的有限責任公司，由 貴公司的間接全資附屬公司峻嶺物業顧問（上海）有限公司透過框架協議管理，從事提供多個有抵押融資服務來源的有抵押融資服務供應商。

估值證書

第三類－貴集團於香港租用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的市值 人民幣
6.	香港 灣仔 軒尼詩道139號 中國海外大廈 17樓C及D室	<p data-bbox="528 583 911 689">該物業為一幢約於一九九一年落成的多層辦公大廈十七樓的二個辦公單位。</p> <p data-bbox="528 732 911 795">該物業的總建築面積約為2,860平方尺。</p> <p data-bbox="528 838 911 1176">根據On Success Development Limited與Vigo Hong Kong Investment Limited於二零一零年五月二十五日訂立的租賃協議，該物業從二零一零年四月十五日至二零一二年四月十四日由後者租用，租期二年。月租港幣81,510港元，（不包括管理費、差餉及其他費用）。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的登記業主為On Success Development Limited，乃 貴公司的獨立第三方。
2. Vigo Hong Kong Investment Limited乃 貴公司的間接全資附屬公司。

以下為本公司的章程大綱及章程細則若干條文及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於二零一零年一月四日根據開曼群島公司法（「公司法」）第22章（一九六一年第3號法例，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。章程大綱（「大綱」）及章程細則（「細則」）構成其組織章程。

1. 章程大綱

- (a) 大綱其中表明，本公司股東的責任以其當時各自持有股份的未繳股款（如有）為限，本公司支撐力總值並無限制（包括作為一家投資公司），而根據公司法第27(2)條規定，本公司亦將擁有，且能夠在任何時候全面行使作為一個自然人所擁有的全部行為能力，而不論是否符合公司利益，本公司作為獲豁免公司，除為加強在開曼群島意外地區的業務外，本公司將不會在開曼群島與任何人士、公司或機構進行業務來往。
- (b) 本公司可通過特別決議案就任何宗旨、權力或大綱所規定的其他事項更改其大綱。

2. 章程細則

該細則乃於二零一零年十一月四日採納。細則的若干條款概述如下：

(a) 董事

(i) 配發及發行股份及認股權證的權力

根據公司法及大綱及細則的規定，及賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特權，本公司可通過普通決議案決定或由董事會決定發行附有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的權利或限制的任何股份。根據公司法、任何指定證券交易所的規則（涵義見細則）及大綱與細則，本公司或根據條款發行的任何股份的持有人有權選擇贖回任何股份。

董事會可發行認股權證授權其持有人以不時決定的條款認購本公司股本中任何類別的股份或證券。

在遵照公司法、細則及(如適用)任何指定聯交所(涵義見細則)的規則，且不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特權或限制的情況下，本公司所有未發行的股份得由董事會處置，董事會可全權決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士提呈發售或配發股份或就此授出購股權或以其他方式出售股份，惟股份不得以折讓價發行。

在配發、提呈配售股份或就此授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為尚未辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈配售股份、授出購股權或出售股份即屬違法或不可行的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。就任何方面而言，因前句而受影響的股東將不會成為或被視為另一類別的股東。

(ii) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確規定，惟董事會可行使一切權力及執行本公司可行使、進行或批准辦理的事宜，而該等權力及事宜並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會行使或辦理。

(iii) 對離職的補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付款項，作為離職的補償或與其退任有關的付款(不包括董事根據合約規定可享有者)，須由本公司在股東大會上批准。

(iv) 給予董事的貸款及貸款擔保

細則有條文禁止給予董事貸款。

(v) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中所擁有的權益

董事可於在職期間兼任本公司任何其他有酬勞的職務或職位（惟不可擔任本公司核數師），條款由董事會根據細則決定，因此除任何其他細則指明或規定的任何酬金外，董事可收取兼任其他職位的額外酬金（不論為薪金、佣金、分享溢利或其他方式）。董事可出任或擔任本公司創辦或本公司擁有權益的任何公司的董事或其他主管職位，或於該等公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、主管人員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取的任何酬金、溢利或其他利益。除細則另有規定外，董事會亦可以其認為適當的各種方式行使本公司持有或擁有任何其他公司的股份所賦予的投票權（包括投票贊成任命董事為該等其他公司的董事或主管人員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或主管人員支付的酬金）。

根據公司法及細則，任何董事或建議委任或候任董事概不應因其職位而失去與本公司訂立有關其兼任有酬勞職位或職務的合約、或以賣方、買方或任何其他身分與本公司訂立合約的資格。該等合約或董事於其中有利益關係的其他合約或安排亦不得因此撤銷，而參與訂約或有此利益關係的董事毋須因其董事職務或由此而建立的信託關係，向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得的任何酬金、溢利或其他利益。董事若知悉其於與本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會議上申明其利益性質。若董事其後方知其與該合約或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會議上申明其利益性質。

董事不得參與批准或其任何聯營公司重大利益關係的任何合約、安排或其他建議的董事會決議案及就此投票（亦不得計入會議的法定人數內），除非大多數獨立非執行董事另行明確要求，惟此限制不適用於下列事項：

- (aa) 本公司或其任何附屬公司的要求或為該董事或其聯繫人士的利益借出款項或招致或承擔債務而向該董事或聯繫人士提供任何抵押或賠償保證該董事或其聯繫人士的任何合約或安排；

- (bb) 就董事或其聯繫人士本身根據一項擔保或賠償保證或透過提供抵押而承擔全部或部分責任(不論個別或共同承擔)的本公司或其任何附屬公司債項或承擔而向第三者提供任何抵押或賠償保證的任何合約或安排；
 - (cc) 有關要約發售或有關由本公司要約發售本公司或本公司可能創辦或擁有權益的其他任何公司的股份或公司債券或其他證券以供認購或購買的任何合約或安排，而董事或其聯繫人士以該要約發售的包銷或分包銷參與者的身份，對該合約或安排有或將會有利益關係；
 - (dd) 董事或其聯繫人士只因對本公司的股份或公司債券或其他證券擁有權益而與本公司的股份或公司債券或其他證券的其他持有人以相同方式在其中擁有權益的任何合約或安排；
 - (ee) 涉及任何董事或其聯繫人士僅因作為高級行政人員、主要行政人員或股東而直接或間接擁有權益或董事或其聯繫人士於任何其他公司的股份中擁有實益權益的任何合約或安排，或董事及其任何聯繫人士並無於該公司(或第三者公司而其或其聯繫人士的權益乃透過此公司而得)的已發行股份或任何類別股份的表決權實益擁有百分之五或以上的權益；或
 - (ff) 任何有關採納、修訂或設立一項購股權計劃、養老金或退休、死亡或傷殘福利計劃或其他安排(有關計劃均涉及本公司或其任何附屬公司的董事、其聯繫人士及僱員，且並無給予董事或其聯繫人士任何與涉及該計劃或基金的類別人士一般所無的優待或利益)的計劃或安排。
- (vi) 酬金

本公司可不時於股東大會上釐定董事的一般酬金，該等酬金(除經投票通過的決議案另有規定外)將按董事協議的比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於有關期間者，僅可按其

任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債券的獨立會議或執行董事職務而合理預期支出或已支出的所有旅費、酒店費及其他額外開支。

倘任何董事應本公司的要求往海外公幹或居駐海外，或執行董事會認為超逾董事日常職責範圍的職務，董事會可作出決定向該董事支付額外酬金(可以薪金、佣金或分享溢利或其他方式支付)，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般酬金。執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員可收取董事會不時釐定的酬金(可以薪金、佣金、分享溢利、其他方式或上述全部或任何方式支付)、其他福利(包括退休金及／或酬金及／或其他退休福利)及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員(此詞在本段及下段均包括可能或曾經擔任本公司或其任何附屬公司任何高級行政職位或任何受薪職務的現任董事或前任董事)及前任僱員及受彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或聯同其他公司(指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司)設立退休金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的任何計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付或訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的退休金或其他福利予僱員及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士根據上段所述計劃或基金已經或可以享有者(如有)以外的退休金或其他福利。在董事會認為適當的情況下，上述退休金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或退休後任何時間授予僱員。

(vii) 退任、委任及免職

在每屆股東週年大會上，當時三分一的董事(若其人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分一的人數)將輪流告退，任何董事應須在周年大會上輪流告退，且至少每三年一次。每年須告退的董事乃自上次獲選連任或聘任以來任期最長的董事，但若多位董事上次乃於同一日獲選連任，則以抽籤決定須告退的董事(附非彼等另有協定)。並無規定董事到達某一年齡上限時必須退任。

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補臨時董事空缺或增添董事。任何就此獲委任填補空缺的董事的任期須直至彼獲委任後本公司首屆股東大會並於該會上重選而任何增任董事的任期須直至本公司下屆股東週年大會為止，隨後可膺選連任。董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。

本公司可通過普通決議案將任何任期未屆滿的董事免職（惟此舉不影響該董事就其與本公司間的任何合約遭違反而提出索償的權利），並可通過普通決議案委任另一名人士出任其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，董事人數不得少於兩位，惟並無董事人數上限。

董事可在下列情況下辭職：

- (aa) 倘向本公司當時的註冊辦事處或在董事會議上提交書面通知；
- (bb) 倘變得神智不清或身故；
- (cc) 倘無特別理由而連續六(6)個月缺席董事會議（除非其委任替任董事出席）及董事會議決辭去其職位；
- (dd) 倘宣佈破產或收到接管令或暫停還債或與債權人達成協議；
- (ee) 倘根據法律不得出任董事；
- (ff) 倘因任何法律規定或根據細則被免除董事職務。

董事會可不時委任一位或多位成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、職權及決策權授予董事會認為合適的董事及其他人士組成的委員會，並可

不時就任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、職權及決策權時，須遵守董事會不時施行的任何規則。

(viii) 借貸權力

董事會可行使本公司全部權力籌集或借貸資金，或將本公司全部或任何部分業務、物業及資產（現存及日後者）及未催繳股本按揭或抵押，並可根據公司法發行本公司的債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方的債項、負債或責任的全部或附屬抵押物。

附註：此等條文，與一般細則同樣，可由本公司以特別決議案否決而改動。

(ix) 董事會議事程序

董事會可舉行彼等認為合適的會議、續會及其他會議。在任何會議出現的事項須以大比數投票方式決定。倘票數相等，則大會主席有權投額外一票或決定票。

(x) 董事及高級人員的登記冊

公司法及細則規定本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級人員的登記冊，惟公眾不得查閱。該登記冊副本須提交開曼群島公司註冊處處長登記，而任何董事或高級人員的變動須於三十(30)日內知會公司註冊處處長。

(b) 修訂公司組織章程文件

本公司可透過在股東大會上通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱的規定、確認細則的任何修訂或更改本公司的名稱均須通過特別決議案進行。

(c) 更改股本

本公司根據公司法有關規定可不時通過普通決議案：

(i) 增加其股本，增加的數額及所分成的股份數目概由決議案指定；

- (ii) 將其全部或任何部分股本合併及分拆為面額高於現有股份的股份；
- (iii) 在並無任何本公司於股東大會上作出的決定下，由董事決定將其股份分拆為多類股份，惟不影響先前已賦予現有股份持有人的特別權利，該等現有股份乃附有任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權、條件或限制；按董事決定將股份分拆為多類股份，惟不得影響的前賦予現有股份持有人的任何特權；
- (iv) 將其股份或任何部分股份分拆為面額低於大綱所指定者的股份，惟須符合公司法規定，以致有關拆細任何股份的決議案可決定，在因拆細股份而形成的股份持有人的間，一股或多股股份可較其他股份附有任何優先或其他特別權利或遞延權利或受任何限制規限，本公司概有權對未予發行股份或新股附以權力；或
- (v) 註銷任何於通過決議案的日尚未獲任何人士認購或同意認購的股份，並按註銷股份的面額削減其股本。

在符合公司法規定的情況下，本公司可通過特別決議案削減股本、股份溢價賬或資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(d) 修訂現有股份或各類別股份附有的權利

在公司法的規限下，股份或任何類別股份附有的全部或任何特權，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，惟倘該類別股份的發行條款另有規定則除外。細則中關於股東大會的規定經作出必要修訂後，將適用於該等另行召開的大會，惟大會所需的法定人數（出席續會所需者除外）最少持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值三分一的兩位人士。而任何續會的法定人數為兩名親自或委派代表出席的股東（不論其所持股份數目）。該類別股份的每位持有人在投票表決時，每持有該類別股份一股可投一票表決。

賦予任何股份或任何類別股份持有人的特別權利將不會因設立或發行與其享有同等權益的額外股份而視為改變，惟在該等股份發行條款的附有權利另有明確規定則除外。

(e) 特別決議案－須以大多數票通過

根據細則，本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或(若股東為公司)正式法定代表或(若允許委任的代表)受委代表以不少於四分之三大多數票通過。有關大會須正式發出不少於足二十一(21)日並不少於足十(10)個營業日通知，並說明擬提呈的決議案為特別決議案。倘獲指定證券交易所(定義見細則)批准(不包括於股東週年大會上獲批准)，經有權出席該大會及投票並合共持有賦予該項權利的股份面值不少於百分之九十五(95%)的大多數股東同意，或倘在股東週年大會上，經所有有權出席及投票的股東同意，則可於發出少於足二十一(21)日並少於足十(10)個營業日通知的大會上提呈及通過特別決議案。

任何特別決議案的副本須於通過後十五(15)日內提交開曼群島公司註冊處處長。

根據細則，普通決議案指在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或(若股東為公司)正式法定代表或(若允許委任代表)受委代表以簡單大多數票通過的決議案。

(f) 表決權

在任何股份當時所附有任何投票特權或限制的規限下，按照或根據此等公司細則的規定，在任何股東大會上，如以點票表決方式投票，則每名親身或委任代表或(或倘股東為法團，由其正式授權代表)出席的股東可就每持有一股繳足股份投票，惟就此而言，在催繳股款前或分期股款到期前繳足或入賬列為繳足股款不會被視作已繳股款。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決。

倘本公司股東為一間認可結算所(或其代理人)，則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或任何類別的股東大會上擔任代表，惟倘就此授權超過一位人士，則該授權應列明獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據該規定獲授權的人士無須事實證明而當作已獲正式授權，及應有權代表該認可結算所(或其代理人)行使與該認可結算所(或其代理人)可行使的相同權力，猶如其為本公司的個人股東。

倘本公司知悉任何股東須根據指定證券交易所（定義見細則）的規定須就本公司任何個別決議案放棄投票，或僅可就本公司任何個別決議案投贊成或反對票，則該股東或代表該股東所投而違反上述規定或限制的票數將不會計算。

(g) 股東週年大會的規定

除當年細則通過條款外，本公司每年須舉行一次股東週年大會，舉行時間及地點由董事會決定，但舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五（15）個月或細則通過條款日後十八（18）個月，除非該較長的期間不違反任何指定證券交易所（涵義見細則）的規則。

(h) 賬目及核數

董事會須安排保存有關本公司收支款項、有關該等收支的事項及本公司的物業、資產、借貸及負債的真確資料，以及公司法所規定或真確中肯反映本公司業務及解釋其交易所需的所有其他事項。

賬目須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並須隨時可供董事查閱。任何股東（董事除外）概無權查閱本公司任何會計賬目或賬冊或賬項文件，除非該權利乃法例賦予或由董事會或本公司在股東大會上批准。

每份資產負債表及將於股東大會向本公司提呈的損益賬（包括法例規定須附加的所有文件）的副本，連同董事會報告及核數師報告的印製本，須於大會舉行日期及股東大會通告同一時間不少於二十一（21）日前寄交每位按照細則規定有權收取本公司股東大會通告的人士；然而，在遵守所有適用法律，包括指定證券交易所（定義見細則）規則的情況下，本公司可向上述人士寄發節錄自本公司年度賬目及董事會報告的財務報表概要作為代替，惟有關人士有權以書面通知本公司要求除財務報表概要以外，額外獲寄發本公司年度財務報表及董事會報告的完整印刷本。

在任何時間委任核數師及釐定委任條款、任期及職責均須依照細則規定辦理。核數師酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師按照公認核數準則進行審核。核數師須按照公認核數準則編撰有關報告書，並於股東大會上向股東提呈。本文件所指的公認核數準則，可為開曼群島以外任何國家或司法權區的核數準則。倘實屬如此，則財務報表及核數師報告內須披露此事實，並列明有關國家及司法權區的名稱。

(i) 會議通告及議程

股東週年大會須於發出不少於足二十一(21)日及不少於足二十(20)個營業日的通知後召開；任何考慮通過特別決議案(除上文(e)分段所載外)的股東特別大會，則須於發出不少於足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日的通知後召開；而所有其他股東特別大會可於發出不少於足十四(14)日及不少於足十(10)個營業日的通知後召開；通告須註明舉行會議的時間及地點，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。此外，本公司須向本公司的所有股東(根據細則的規定或發行股東持有股份的條款無權獲得該等通告者則除外)及本公司當時的核數師就每次股東大會發出通告。

倘本公司大會召開時間較上述(倘允許指定證券交易所規則)為短，然而在下列人士同意下，亦將視作已及時召開：

- (i) 倘召開股東週年大會，則由有權出席及在會上投票的本公司所有股東；及
- (ii) 倘召開任何其他會議，則由有權出席及在會上投票的大多數股東(即持有不少於賦予該權利的已發行股份總面值百分之九十五(95%)的大多數股東)。

所有在股東特別大會進行的事務一概視為特別事務，而除下列事項視為一般事務外，在股東週年大會進行的事務亦一概視為特別事務：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 考慮並通過賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；

- (cc) 選舉董事替代退任的董事；
- (dd) 委任核數師及其他行政人員；
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金；
- (ff) 向董事授出任何授權或權力以供提呈、配發，或授出有關購股權或以其他方式出售佔本公司現有已發行股本面值不超過百分之二十(20%)的未發行股份；及
- (gg) 向董事授出任何授權或權力以購回本公司的證券。

(j) 股份轉讓

所有股份轉讓均須以一般或通用格式或指定證券交易所(涵義見細則)所訂明的其他格式或董事會批准的任何其他格式的轉讓文件，並必須親筆簽署。如轉讓人或承讓人為結算所或其代理人，則須親筆或以機印簽署或以董事會不時批准的其他方式簽署。任何轉讓文件均須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，而董事會可在其認為適當的情況下酌情豁免承讓人簽署轉讓文件。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。如轉讓人或承讓人提出要求，董事會可議決就一般情況或任何個別情況接納以機印簽署的轉讓文件。

在任何適用法律的許可下，董事會可全權決定隨時及不時將任何登記於股東總冊的股份移往任何股東分冊登記，或將任何登記於股東分冊的股份移往股東總冊或任何其他股東分冊登記。

除非董事會另行同意，股東總冊的股份概不得移往任何股東分冊登記，而股東分冊的股份亦概不得移往股東總冊或任何其他股東分冊登記。一切轉讓文件及其他擁有權文件必須送交登記。倘股份在股東分冊登記，則須在有關登記處辦理，倘股份在股東總冊登記，則須在開曼群島的註冊辦事處或股東總冊根據公司法存放的其他地點辦理。

董事會可全權決定拒絕為轉讓任何股份(繳足股份除外)予其不批准的人士，或任何根據僱員股份獎勵計劃而且對其轉讓的限制仍屬有效的任何股份辦理登記而毋須陳述任何理由，亦可拒絕為轉讓予超過四名聯名持有人的任何股份轉讓或任何本公司擁有留置權的任何股份(繳足股份除外)的轉讓辦理登記。

除非有關人士已就所提交的轉讓文件向本公司繳交任何指定證券交易所(定義見細則)訂定的最高費用或董事會不時規定的較低費用、已繳付適當印花稅(如適用)，且轉讓只關於一類股份，並連同有關股票及董事會合理要求足以證明轉讓人的轉讓權的其他證明文件(如轉讓文件由其他人士代為簽署，則該名人士的授權書)送達有關的股份過戶登記處或註冊辦事處或存置股東總冊的其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

在一份指定報章及(如適用)任何按指定證券交易所(定義見細則)的規定所指明的任何其他報章以廣告方式發出通告後，可暫停及停止辦理全部股份或任何類別股份的過戶登記，其時間及限期可由董事會決定。在任何年度內，停止辦理股份過戶登記的期間合共不得超過三十(30)日。

(k) 本公司購回本身股份的權力

公司法及細則授權本公司在若干限制下購回本身股份，惟董事會只可根據指定證券交易所(涵義見細則)不時規定的任何適用規定而代表本公司行使該權力。

(l) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力及提供資助購回本公司股份

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

以遵守指定證券交易所(涵義見細則)及任何其他有關監管機構的規則及規例為前提，本公司方可為任何人士購買或計劃購買本公司任何股份或為相關目的提供財務資助。

(m) 股息及其他分派方法

在公司法的規定下，本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟所派股息不得超過董事會建議宣派的數額。

細則規定股息可自本公司的溢利(已入賬或未入賬)或自任何董事認為不再需要的儲備(除溢利外)作出宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自公司法就此批准的股份溢價賬或其他基金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按派息股份的實繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的實繳股款及(ii)一切股息須按派發股息的任何部分期間的實繳股款比例分配及派付。如股東欠負本公司催繳股款或其他欠款，則董事會可將欠負的全部數額(如有)自本公司派發予彼等的任何股息或股份有關任何股份的款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可繼而按董事會的酌情決定議決(a)配發入賬列為繳足的股份以代替派發全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金或部分現金以代替配發股份，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或部分股息。本公司在董事會建議亦可通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足的股份作為全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往就股份名列本公司股東名冊首位的持有人的地址，或寄往持有人的聯名持有人以書面指示的任何其他人士的地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，或如屬聯名持有人，則為名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由彼等承擔，而提取支票或股息單的銀行須能履行本公司的要求。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士可獲發該等聯名持有人就所持股份的任何股息或其他款項或可分配財產的有效收據。

如董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就或有關任何股份派付的股息或其他款項概不附帶利息。

(n) 受委代表

任何有權出席本公司會議及於會上投票的本公司股東，均有權委任其他人士作為代表，代其出席會議及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的代表代其出席本公司股東大會或任何類別會議及於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東，且應有權代表個人股東行使其代表的股東可行使的相同權力。此外，受委代表應有權代表公司股東行使其代表的股東可行使的相同權力（猶如其為個人股東）。股東可親身（若股東為公司，則其正式法定代表）或由受委代表投票。

(o) 催繳股款及沒收股份

董事會在遵守細則及配發條款的情況下，可不時向股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付（無論按股份的面值或溢價）的任何款項。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的利率（不超過年息二十（20）厘）支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會如認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收取有關其持有股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或未到期分期股款（以現金或現金等值項目繳付）。本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會釐定的利率（如有）支付利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於十四（14）日的通知，要求支付所欠的催繳股款，連同任何應計並可能累計至實際付款日期的利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

若股東不依有關通知辦理，則該通知有關的股份於其後而通知所規定的款項並未支付前可隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣佈但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收之日應就該等股份付予本公司的全部款項，連同（倘董事會酌情決定要求）由沒收之日至實際付款日期的有關利息，息率由董事會釐定，惟不得超過年息二十（20）厘。

(p) 查閱股東名冊

根據章程細則，除非根據章程細則而暫停辦理股份過戶登記，否則股東名冊總冊及股東名冊分冊必須於每個營業日最少兩(2)小時，可在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的開曼群島其他地點免費供股東查閱，而任何其他人士在繳付最多2.50港元的費用後亦可查閱，或在繳付最多1.00港元的費用或董事會決定的較低費後，亦可在過戶登記處(定義見細則)查閱。

(q) 會議及另行召開的各類別股東會議的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數亦可委任大會主席。

除細則另有規定外，股東大會的法定人數為兩位親身出席且有投票權的股東(或若股東為公司，則為其正式授權代表)或其受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的會議(續會除外)所需的法定人數為持有或由受委代表代表該類別已發行股份面值不少於三分一的兩位人士。

就細則而言，倘公司股東由董事通過決議案或該公司的其他法定團體委任的正式法定代表為其代表出席本公司有關股東大會或本公司任何類別股東的有關股東大會，則該公司股東亦被視為親身出席該大會。

(r) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無關於少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利的規定。然而，開曼群島法例載有保障本公司股東的若干規定，其概要見本附錄第3(f)段。

(s) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

根據清盤當時任何類別股份所附有關可供分配額外資產的任何特別權利、特權或限制，(i)倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過清盤開始時的全部繳足股本，則額外的資產將根據該等股東分別所持已繳股份的數額按比例分

配及(ii)倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產不足以償還清盤開始時的全部繳足股本，則該等資產的損失將盡可能根據本公司開始清盤時股東分別持有已繳或應已繳付股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或遭法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以現金或實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為中肯的價值，並決定股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得相同授權的情況下，將任何部分資產授予清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強逼股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(t) 未能聯絡的股東

根據細則，倘若(i)應付予任何股份持有人的現金支票或股息單(總數不少於三張)在12年內仍未兌現；(ii)在12年期屆滿時，本公司於該期間並無獲得任何消息顯示該股東的存在；(iii)在12年期屆滿時，本公司於該期間並無獲得任何消息顯示該股東的存在；及(iv)本公司根據指定證券交易所(定義見細則)規定，以廣告形式知會其銷售有關股份的意向三(3)個月(或指定證券交易所(定義見細則)所批准的較短期間)已自以廣告形式知會指定證券交易所(定義見細則)其意向過期，則本公司可出售該等無法聯絡的股東的股份。出售該等股份所得款項淨額將屬本公司所有，而本公司收到該筆款項後，即欠該前股東一筆相同數額的欠款。

(u) 認購權儲備

細則規定，如公司法未予禁止及在遵守公司法的情況下，若本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價格降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價格與股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司根據公司法在開曼群島註冊成立，因此營運須受開曼群島法例約束。以下乃開曼群島公司法若干規定的概要，惟此概要並不表示包括所有適用的條文及例外情況，亦不表示總覽開曼群島公司法及稅務方面的所有事項（此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同）：

(a) 業務

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交年報進行登記，並須按法定股本數額繳付費用。

(b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價總額的總值的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項內。視乎公司選擇，該等規定或不適用於該公司根據考慮收購或註銷任何其他公司股份而配發及按溢價發行的溢價股份。公司法規定股份溢價賬可由本公司根據（如有）其章程大綱及細則的規定：(a)分派或派付股息予股東；(b)繳足將發行予公司股東以作為繳足紅股的未發行股份；(c)按公司法第37條的規定贖回或購回該公司股份；(d)撇銷公司開辦費用；(e)撇銷發行公司股份或公司債券的費用或就此支付的佣金或給予的折扣；及(f)作為贖回或購買該公司任何股份或公司債券時須予支付的溢價。

除非於緊隨建議公司分派或派付股息日期後，本公司可償還日常業務中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定，在開曼群島法院（「法院」）確認後，如獲公司組織細則批准，則擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

細則載有若干規定保障特別類別股份的持有人，在修訂彼等的權利前須獲得彼等同意，包括獲得該類別已發行股份的持有人同意特定的修訂部分或由該等股份的持有人在獨立會議通過決議案批准。

(c) 資助購回公司本身或其控股公司的股份

在適用法例的規限下，公司可資助本身、其附屬公司、其控股公司或該等控股公司的任何附屬公司的董事及僱員購回公司股份或任何附屬公司或控股公司的股份。此外，在所有適用法例的規限下，公司可資助信託人為該公司、其附屬公司、該公司的任何控股公司或任何該等控股公司的任何附屬公司的僱員（包括受薪董事）利益收購該公司股份或任何該等附屬公司或控股公司的股份。

開曼群島法例並無明文限制公司向另一名人士提供財務資助以購回或認購公司本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎忠實考慮下認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

在公司法的規限下，擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司，如其細則許可，則可以發行可由公司或股東選擇贖回或贖回的股份。此外，如該細則許可，則該公司可購回本身的股份，包括可贖回股份，惟倘若細則無批准購回的方式，則未獲公司以普通決議案批准購回的方式前，公司不得購回本身的股份。公司只可贖回或購回本身的已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後再無任何持股的股東，則不可贖回或購回本身股份。除非在建議付款後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債項，否則公司以其股本贖回購回本身的股份乃屬違法。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定公司組織章程大綱或公司細則須載有允許該等購回的規定，公司董事可運用公司組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切個人產業。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

除公司法第34條外，公司法並無有關派息的法定規定。根據英國案例法（視為於開曼群島具有說服力），股息只可以從公司的溢利分派。此外，公司法第34條規定如具備償還能力且公司的組織章程大綱及公司細則有所規定（如有），則可由股份溢價賬派息及分派（詳見上文第2(m)段）。

(f) 保障少數股東

開曼群島的法院一般應會依從英國案例法的先例，允許少數股東就以下各項提出訴訟或以公司名義提出引申訴訟：(a)對公司有害或非法的行為，(b)公司控制者對少數股東作出涉嫌欺詐的行為，及(c)須特定多數（或特別）大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司並非銀行且其股本已分拆股份，則開曼群島法院可根據持有公司已發行股份不少於五分一的股東申請，委派調查員審查公司的業務並按法院指定的方式呈報結果。

公司任何股東可入稟開曼群島法院，而法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或（作為清盤令的替代）發出(a)監管公司日後事務操守的指令，(b)要求公司停止進行或終止繼續進行遭入稟股東投訴的行為或作出入稟股東投訴其沒有達成行為的指令，(c)授權入稟股東按法院可能指示的有關條款以公司名義或代表公司提出民事訴訟的指令，或(d)規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東的股份的指令，如由公司本身購買，則須相應削減公司股本。

一般而言，股東對公司的索償，須根據適用於開曼群島的一般契約或民事侵權法，或根據公司的組織章程大綱及公司細則賦予股東的個別權利而提出。

(g) 管理階層

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別規限，惟普通法規定公司的高級職員（包括董事、董事總經理及秘書）在行使本身權力及執行本身職責時，須為公司的最佳利益忠誠信實行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

公司須促使存置有關(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨記錄；及(iii)公司的資產與負債的正確賬冊。

如賬冊不能真實中肯反映公司狀況及解釋有關的交易，則不視為適當保存的賬冊。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法(一九九九年修訂本)第6條，本公司已獲得總督會同行政局保證：

- (1) 開曼群島並無法例對本公司或本公司業務的所得溢利、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 毋須支付或就本公司股份、債券或其他承擔繳交上述稅項或遺產稅或承繼稅。

對本公司的承諾由二零一零年一月二十六日起有效期為二十年。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無承繼稅或遺產稅。除不時可能因在開曼群島訂立若干文件或將該等文件帶入開曼群島而須支付的印花稅外，開曼群島政府不甚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。

(k) 轉讓的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地的公司的股份除外。

(l) 給予董事的貸款

公司法並無明確規定禁止公司向任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄

公司股東根據公司法並無查閱或獲得公司股東名冊或公司記錄副本之一般權利，惟公司細則可能賦予該等權利。

按照公司細則的規定，獲豁免公司可在董事會不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點設立股東總名冊及分冊。公司法並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，且不會供給公眾查閱。

(n) 清盤

公司可根據法院指令強制清盤；自動清盤；或在法院監督下清盤。開曼群島法院亦有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在法院認為將乃屬公平公正的情況下。

如股東於股東大會上通過特別決議案作出決議，或倘公司為有限期的公司，則在其大綱或細則指定的公司期限屆滿時，或倘出現大綱或細則所規定公司須解散的情況，則該公司可自動清盤或公司自註冊成立起計一年並無開展業務（或暫停業務一年），或公司無力償債，則該公司可自動清盤。倘公司自動清盤，該公司須由自動清盤的決議案獲通過或於上述期間屆滿或由上述情況發生起停止營業。

為進行公司清盤及輔助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名或該等人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或該職位出缺期間，則公司的所有財產將由法院保管。倘一名人士在《破產清盤人員條例》方面正式符合資格擔任正式清盤人，則符合資格接納獲委任為正式清盤人。外國人員可與合資格破產清盤人被聯合委任。

倘屬股東提出的自動清盤，公司須於股東大會上委任一位或多位清盤人以便結束公司的業務及分派其資產。破產聲明必須於清盤行動展開後二十八(28)天內由自動清盤公司全體董事簽署，如有違反，清盤人必須向法院申請在法院監督下繼續進行清盤的指令。

待委出清盤人後，公司的事務將完全由清盤人負責，日後未得其批准不得實施任何行政措施。

清盤人負責集中公司資產(包括出資人所欠(如有)的款項)、確定債權人名單，以及在優先及有抵押債權人下及任何後償協議或對銷權利或扣除索賠的權利規限下償還公司所欠債權人的債務(如資產不足償還全部債務則按比例償還)，並確定出資人(股東)的名單，根據彼等的股份所附權利分派剩餘資產(如有)。

待公司的業務完全結束後，清盤人即須編製有關清盤的報告，顯示清盤的過程及售出的公司資產，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈報告及加以闡釋。清盤人須於最後大會最少二十一(21)天之前，按公司組織章程細則授權的任何形式，向各名分擔人發出通知，列明會議時間、地點及目的，並於開曼群島憲報刊登。

(o) 重組

法例規定，進行重組及合併須在為此而召開的大會上，獲得不少於佔出席大會的股東或類別股東或債權人(視情況而定)的百分之七十五(75%)價值的大多數股東或類別股東或債權人贊成，且其後獲法院批准。雖然有異議的股東可向法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予合理價值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不甚可能僅因上述理由而否決該項交易。

(p) 強制性收購

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內，可按規定方式發出通知要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購者與接納收購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。

(q) 賠償保證

開曼群島法例並不限制公司細則對行政人員及董事會作出賠償保證的數額，惟不包括法院認為違反公眾政策的規定(例如表示對觸犯法律之後果作出賠償保證)。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法例的特別法律顧問的Conyers Dill & Pearman，已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干方面。按本招股章程附錄六「備查文件」一段所述，該意見書連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律顧問。

有關本集團的其他資料

1. 本公司註冊成立

本公司於二零一零年一月四日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限責任公司。

由於本公司於開曼群島註冊成立，故本公司業務須遵守開曼群島公司法及本公司的組織章程，包括大綱及細則。本招股章程附錄五載列本公司組織章程若干相關部分及開曼群島公司法若干相關方面的概要。

2. 本公司法定及已發行股本變動

於註冊成立日期，本公司的初步法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。本公司一股面值1.00美元的股份按面值繳足股款並配發及發行予Codan Trust Company (Cayman) Limited (本公司的初步認購人)。

於二零一零年一月四日，Codan Trust Company (Cayman) Limited將本公司一股面值1.00美元的股份轉讓予石先生。

於二零一零年二月二十五日：

- (a) 藉增加額外 3,900,000股每股面值0.10港元股份，本公司的法定股本增加了390,000港元；
- (b) 本公司配發及發行78股股份(入賬列為已繳足股份)予皇都；
- (c) 本公司回購並注銷一股由石先生持有面值1.00美元的股份；
- (d) 透過註銷本公司股本中50,000股每股面值1.00美元的未發行股份，將本公司的法定股本減少50,000美元；
- (e) 因石先生將匯高投資及峻嶺顧問的全部已發行股份轉讓予本集團，本公司配發及發行21股股份予皇都；
- (f) 81股股份已按面值配發及發行予Jiefang Media；及
- (g) 根據本公司與Integrated Asset於二零一零年二月二十五日訂立的認購協議，20股股份(入賬列為已繳足股份)，已配發及發行予Integrated Asset。

根據全體股東於二零一零年十一月四日通過的書面決議案，增設19,996,100,000股股份，將本公司法定股本由390,000港元增至2,000,000,000港元。

緊隨配售及資本化發行完成後(惟不計及因行使超額配股權或根據首次公開發售前購股權計劃或首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的任何股份)，本公司的法定股本將為2,000,000,000港元，分為20,000,000,000股股份，其中將配發及發行1,600,000,000股股份(繳足或入賬列為繳足股份)，而18,400,000,000股份則為未發行股份。除因行使超額配股權或根據首次公開發售前購股權計劃已經授出或首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權或根據該附錄「股東書面決議案」一段所述的發行股份的一般授權外，董事目前無意發行任何本公司未發行法定股本。

除本招股章程及「有關本集團的其他資料」一節以下各段所披露者外，本公司股本自註冊成立以來概無任何變動。

3. 股東書面決議案

根據全體股東於二零一零年十一月四日通過的書面決議案：

- (a) 本公司批准及採納章程細則；
- (b) 待達成及／或豁免本招股章程「配售架構」一節所述相同條件的情況下：
 - (i) 批准配售及超額配股權，並授權董事配發及發行配售股份以及因行使超額配股權而可能配發及發行的該等股份數目；
 - (ii) 增設19,996,100,000股股份，將本公司法定股本由390,000港元增至2,000,000,000港元；
 - (iii) 待本公司股份溢價賬因配售而取得進賬後，授權我們的董事經由將本公司股份溢價賬總數為119,999,980港元的進賬資本化配發及發行總數為1,199,999,800股的股份，並動用該筆款項作為按面值繳足合共1,199,999,800股股份的資金，藉此向於二零一零年十一月四日(或彼等可能指示的日期)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東按彼等當時於本公司的股本權益比例(在不涉及零碎股份情況下盡可能按比例進行，致使不足一股的零碎股份不獲配發及發行)配發及發行股份；

- (iv) 首次公開發售後購股權計劃規則(其主要條款載於本附錄「其他資料—購股權計劃—首次公開發售後購股權計劃」一節)已獲批准及採納,而董事獲授權授出購股權,並據此認購有關股份,及配發、發行及買賣該等因行使根據首次公開發售後購股權計劃授出的購股權而發行的股份,以及採取一切必須或合適的步驟以實施該項首次公開發售後購股權計劃;
- (v) 給予董事一般無條件授權,以配發、發行及處理(惟透過供股、以股代息計劃或根據大綱及細則的其他類似安排,或根據配售或資本化發行的方式,或因行使超額配股權或根據首次公開發售前購股權計劃已經授出或首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的任何股份或股東於股東大會上授出的特定授權除外)。股份總面值不得超逾(a)本公司緊隨配售及資本化發行完成後(但於行使超額配股權或根據首次公開發售前購股權計劃已經授出或首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權之前)已發行股本總面值20%;及(b)根據下文第(v)段所述授予董事的權力,本公司可能購回的本公司股本總面值兩者的總和的股份,直至本公司下屆股東週年大會結束時,或大綱及細則或開曼群島任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿,或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修改該等授權時(以最早發生者為準)為止;
- (vi) 給予董事一般無條件授權(「購回授權」),以行使本公司一切權力,藉以購回股份總面值不超逾本公司緊隨配售及資本化發行完成後(但於行使超額配股權或根據首次公開發售前購股權計劃已經授出或首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權之前)已發行股本總面值10%的股份,直至本公司下屆股東週年大會結束時,或大綱及細則或開曼群島任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿,或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修改該等授權時(以最早發生者為準)為止;及
- (vii) 擴大根據上文(iv)段授予董事的一般無條件授權,加入根據購回授權而購回本公司股本總面值的數額;及

- (c) 首次公開發售前購股權計劃((其主要條款載於本附錄「其他資料—購股權計劃—首次公開發售前購股權計劃」一節))的規則獲批准及採納，而董事獲授權授出購股權以自採納購股權日期至最後可行日期認購首次公開發售前購股權計劃項下的股份，及因行使根據首次公開發售前購股權計劃可能授出的購股權而配發、發行及買賣股份，以及採取一切必須或合適的步驟以實施該項首次公開發售後購股權計劃。

4. 企業重組

為籌備上市，組成本集團的各公司曾進行以下重組以整頓本集團的企業架構：

- (a) 於二零零九年九月二十五日，Measure Up根據英屬處女群島法律成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份，於二零一零年一月十二日其中一股發行予永階。
- (b) 於二零零九年十二月四日，根據英屬處女群島法律成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份，於二零一零年一月十二日其中一股發行予永階。
- (c) 於二零零九年十二月七日，根據英屬處女群島法律成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份，於二零一零年一月十二日其中一股發行予本公司。
- (d) 本公司為於二零一零年一月四日在開曼群島成立的受豁免有限責任公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份，其中一股於同日發行予Codan Trust Company (Cayman) Limited。
- (e) 根據二零一零年二月二十五日訂立的協議，(i) 永階自石先生購買匯高投資；及(ii) Measure Up從Lucky Target Property Development Limited購買 Lucky Target，因永階及Measure Up促使本公司根據石先生指示向皇都配發及發行21股股份。
- (f) 於二零一零年二月二十五日，81股股份按面值配發及發售予Jiefang Media。
- (g) 於二零一零年二月二十五日，峻嶺顧問、錦瀚投資、新融資產及上海銀通訂立架構合約，據此上海銀通的所有業務活動由峻嶺顧問管理，而上海銀通業務產生的全部經濟利益及風險則轉讓予峻嶺顧問。
- (h) 根據本公司與Integrated Asset於二零一零年二月二十五日訂立的認購協議，20股股份(入帳列為已繳足股份)，已配發及發行予Integrated Asset。

- (i) 根據二零一零年六月二日轉讓文據及買賣單據，匯高投資將Wyndsfield Resources全部已發行股本按面值轉讓予Easy Value。

5. 本公司附屬公司的股本變動

本公司的附屬公司列於本公司的會計師報告內，報告全文載於本招股章程附錄一。於緊接本招股章程刊發日期前兩年內，本公司下列附屬公司的股本出現如下變動：

(a) *Easy Value*

於二零零九年十二月四日，Easy Value作為英屬處女群島商業公司根據英屬處女群島法律註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。其中一股於二零一零年一月十二日發行予永階。

(b) *永階*

於二零零九年十二月七日，永階作為英屬處女群島商業公司根據英屬處女群島法律註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。其中一股於二零一零年一月十二日發行予本公司。

(c) *Measure Up*

於二零零九年九月二十五日，Measure Up作為英屬處女群島商業公司根據英屬處女群島法律註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。其中一股於二零一零年一月十二日發行予永階。

(d) *Lucky Target*

於二零一零年二月二十五日，因本公司發行及配發合共21股股份予皇都，Lucky Target Property Development Limited向Measure Up轉讓100股每股面值1.00港元的Lucky Target 股本。

(e) *Wyndsfield Resources*

- (i) 於二零零九年十月十六日，匯高投資自丁先生及Wyndsfield Holdings Limited (丁先生全資及實益擁有) 購入100股Wyndsfield Resources全部已發行股本，總代價為100港元。
- (ii) 於二零一零年六月二日，Easy Value自匯高投資購入100股Wyndsfield Resources全部已發行股本，總代價為100港元。

(f) 匯高投資

於二零一零年二月二十五日，因本公司發行及配發合共21股股份予皇都，永階自石先生購入一股每股面值1.00港元的匯高投資全部已發行股本。

(g) 寶康擔保

寶康擔保為於二零一零年五月十二日根據中國法律註冊成立的外商獨資企業，註冊股本為人民幣100,000,000元，由Wyndsfield Resources全資擁有。

(h) 上海銀通

(i) 根據一項日期為二零零九年一月十六日的股本權益轉讓協議，錦瀚投資、林志群及徐海欣分別將上海銀通16.25%、25%及3.75%股本權益轉讓予新融資產，總代價分別為人民幣6,500,000元、人民幣10,000,000元及人民幣1,500,000元。

(ii) 根據一項日期為二零零九年十月二十二日的股本權益轉讓協議，丁先生(石先生的受託人)將上海銀通15%股本權益轉讓予錦瀚投資，總代價為人民幣6,000,000元。

除於本節所披露者外，本公司任何附屬公司於緊接本招股章程刊發日期前兩年內概無任何股本變動。

6. 本公司購回其本身證券

本段載有聯交所規定須收錄於本招股章程內有關本公司購回其本身證券的資料。

(a) 資金來源

用以購回證券的資金必須從根據大綱及細則以及開曼群島適用法律可合法撥作有關用途的資金中撥付。上市公司不得以現金以外的代價或並非聯交所交易規則不時規定的交易方式在聯交所購回其本身證券。

根據開曼群島法律，本公司任何購回所需款項可從本公司的溢利或就購回而新發行股份所得的款項撥付，或倘獲本公司的細則授權及根據公司法的規定，則可從其股本中撥支，以及倘購回應付任何溢價，則可從本公司溢利或本公司股份溢價賬的進賬額，或倘獲細則授權及受公司法規限的情況下，則可從其股本中撥支。

(b) 購回的理由

董事相信，董事獲股東授出一般授權使本公司得以在市場上購回證券，乃符合本公司及其股東的最佳利益。如此購回股份可提高每股股份資產淨值及／或每股股份盈利，惟須視當時市況及資金安排而定，且僅於董事相信該等購回事宜將對本公司及其股東有利的情況下方會進行。

(c) 行使購回授權

根據緊隨股份上市後已發行1,600,000,000股股份的基準計算，全面行使購回授權可使本公司於購回授權仍然有效期間購回最多160,000,000股股份。

根據本招股章程所披露的本集團現時財務狀況並計及本集團現時營運資金狀況，董事認為，倘購回授權獲全面行使，則可能會對本集團營運資金及／或資本負債狀況構成重大不利影響（與本招股章程所披露的狀況相比較而言）。然而，董事無意在對本集團營運資金需求或董事認為不時適合本集團的資本負債水平構成重大不利影響的情況下行使購回授權。

(d) 一般事項

經作出一切合理查詢後，就董事所知，倘若行使購回授權，董事或彼等各自的任何聯繫人目前均無意將任何股份售予本公司或其附屬公司。

董事已向聯交所承諾，在適用的相同情況下，彼等將會按創業板上市規則、大綱及細則及開曼群島適用法例行使購回授權。

本公司各關連人士（按創業板上市規則的涵義）概無知會本公司，表示目前有意在購回授權獲行使時將股份售予本公司，亦無承諾不會將股份售予本公司。

倘購回證券導致某一股東所佔本公司表決權的權益比例有所增加，則就香港《公司收購及合併守則》（「收購守則」）而言，該項增加將被視作一項收購。因此，一名股東或多名一致行動的股東（定義見收購守則）可取得或鞏固本公司的控制權，並須按照收購守則第26條提出強制性收購建議。除上述者外，董事並不知悉於緊隨上市後根據購回授權作出的任何購回可導致收購守則所述的任何後果。

除於二零一零年二月二十五日本公司購回石先生持有的本公司一股每股面值1.00美元的股份外，自本公司註冊成立以來並無購回證券。

7. 根據公司條例第十一部註冊

本公司已於香港設立主要營業地點，地址為香港灣仔軒尼詩道139號中國海外大廈17樓C及D室，並於二零一零年四月八日根據公司條例第十一部在香港註冊成為非香港公司。蘇嘉敏女士（本公司公司秘書）（地址為香港皇后大道東1號太古廣場三期28樓）擔任本公司於香港接收本公司傳票及通知的授權人。

有關本集團業務的其他資料

8. 重大合約概要

以下為本公司或其附屬公司於本招股章程刊發日期前兩年內已訂立且屬或可能屬重大的合約（並非在日常業務過程內訂立者）：

- (a) 管理協議；
- (b) 抵押協議；
- (c) 於二零一零年二月二十五日，本公司、永階、Measure Up、Measure Up及匯高投資與石先生訂立買賣協議，據此(i)永階購買匯高投資；及(ii) Measure Up自石先生同意購買Lucky Target，而永階及 Measure Up將促使本公司向皇都配發及發行21股股份；
- (d) 於二零一零年二月二十五日，本公司與Integrated Asset訂立認購協議，據此本公司向Integrated Asset同意發行及配發20股股份，總認購價格為32,000,000港元；

- (e) 合作框架協議；
- (f) 錦瀚投資、新融資產、上海銀通及峻嶺顧問於二零一零年十一月一日訂立的補充管理協議，以補足管理協議；
- (g) 彌償保證契據；及
- (h) 包銷協議。

9. 本集團的知識產權

於最後可行日期，本集團註冊為以下商標的專有及實益擁有人：

商標	註冊擁有人	註冊地點	類別	註冊編號	有效期
 中国信贷 CREDIT CHINA	本公司	香港	36 ⁽¹⁾	301548676	二零一零年 二月二十三日 至二零二零年 二月二十二日

於最後可行日期，本集團已申請註冊下列商標：

商標	申請人	申請編號	申請地點	類別	接納申請日期
	本公司	8113491	中國	36 ⁽²⁾	二零一零年 三月十二日
	本公司	8113492	中國	36 ⁽²⁾	二零一零年 三月十二日

附註：

1. 該註冊所涉及的商品及／或服務為：保險業務、銀行業務、金融業務、房地產中介、房地產管理、資本投資、財務資訊、財務評價、擔保、反擔保貸款、融資及貸款服務及典當業務。
2. 該申請所涉及的商品及／或服務為：分期償還的貸款，資本投資；基金投資；金融貸款；金融服務；融資租賃及財務諮詢。

於最後可行日期，本集團已註冊下列網域名稱：

網域名稱	註冊人	註冊處	終止日期
www.creditchina.hk	匯高投資	香港域名註冊有限公司	二零一一年 一月十四日
www.yin-tong.com	上海銀通	Beijing Innovative Linkage Technology Ltd.	二零一一年 一月十七日

10. 本集團的中國附屬公司的其他資料

本集團擁有在中國成立的下列企業的註冊資本或與其訂立架構合約。該等企業的公司資料概要如下：

(1) 上海銀通

- | | | |
|-------|---------|--|
| (i) | 企業： | 上海銀通 |
| (ii) | 經濟性質： | 有限責任公司(當地實體共同投資) |
| (iii) | 註冊擁有人： | 新融資產(45%)
錦瀚投資(55%) |
| (iv) | 註冊資本： | 人民幣40,000,000元(已繳足) |
| (v) | 本公司所佔權益 | 100% |
| (vi) | 經營期： | 二零零三年六月十一日至二零二三年六月十日 |
| (vii) | 業務範圍： | 典當有抵押融資業務、房地產有抵押融資業務，違約發生時在抵押限度內出售抵押物品、評價、評估及資訊服務、及其他國家經濟委員會根據法律許可的業務(倘需要，則必須獲得該特別許可)。 |

(2) 峻嶺顧問

- | | | |
|-------|---------|-------------------------|
| (i) | 企業： | 峻嶺顧問 |
| (ii) | 經濟性質： | 有限責任公司(由台灣、香港或澳門法團全資擁有) |
| (iii) | 註冊擁有人： | Lucky Target |
| (iv) | 總投資額： | 900,000美元 |
| (v) | 註冊資本： | 900,000美元(已繳足) |
| (vi) | 本公司所佔權益 | 100% |
| (vii) | 經營期： | 一九九八年五月五日至二零一八年五月四日 |

- (viii) 經營範圍： 房地產資訊及中介、市場調查與規劃、商業顧問及投資顧問、房地產資訊及中介服務、市場調查與規劃、商業顧問及投資顧問、企業管理顧問；如母公司所委託，提供業務管理予母公司及其附屬公司或聯營公司（倘需要，則必須獲得該特別許可）。

(3) 寶康擔保

- (i) 企業： 寶康擔保
- (ii) 經濟性質： 有限責任公司（由台灣、香港或澳門法團全資擁有）
- (iii) 註冊擁有人： Wyndsfield Resources
- (iv) 總投資額： 人民幣140,000,000元
- (v) 註冊資本： 人民幣100,000,000元（未繳足）
- (vi) 本公司所佔權益 100%
- (vii) 期限： 二零一零年五月十二日至二零二零年五月十日
- (viii) 經批復的經營範圍： 為中小企業或個人向金融機構貸款、票據貼現、融資租賃等融資方式提供擔保、融資擔保、履行擔保、再擔保；對消費者購買耐用消費品及消費用途的小額貸款提供擔保；與擔保有關的投資及諮詢等配套服務；企業管理及財務規劃諮詢服務，企業重組、轉讓、收購、兼併、託管的投融資策劃、諮詢，經濟信息與市場信息諮詢，企業信息諮詢，項目投資諮詢。

有關董事、管理層及員工的其他資料

11. 服務合約詳情

各執行董事已與本公司訂立服務合約，初步由上市日期起計為期三年，其後可由緊隨當時的年期屆滿當日起計繼續自動續期一年，除非及直至(i)任何一方給予另一方不少於三個月的事先書面通知(最後通知日期為初步任期的最後一天或其後任何時候)予以終止；或(ii)執行董事不再當選董事或遭股東根據本公司的細則於股東大會上罷免。各執行董事分別可享有下述年薪，惟須由董事會薪酬委員會每年進行檢討。於完成每十二個月服務後，各執行董事均有權收取酌情管理花紅，惟本公司任何財政年度應付全體執行董事的花紅總額，不得超過本集團於本公司該財政年度經審核合併或綜合經審核淨溢利(已扣除稅項及少數股東權益但未扣除非經常或特殊項目)的5%。執行董事現時的基本年薪如下：

姓名	年薪 (港元)
石先生	420,000
計先生	420,000
沈女士	360,000
合計：	<u>1,200,000</u>

所有執行董事代表本集團履行相關職責過程中恰當產生的必要及合理差旅費用及其他付現費用概由本公司支付。

各獨立非執行董事的固定任期為一年，由上市日期起計，根據公司細則退任、連任及免職。應付予各獨立非執行董事的年度袍金為120,000港元。

12. 董事酬金

本集團就截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一零年七月三十一日止七個月支付董事的酬金總額分別為人民幣212,000元、人民幣294,000元及人民幣1,222,000元。

除上段所披露者外，本公司於截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一零年七月三十一日止七個月概無已付或應付本公司董事其他酬金。

按照現有安排，截至二零一零年十二月三十一日止年度，預計董事將有權收取的酬金總額為1,260,000港元(不包括應付予董事的酌情花紅)。

13. 權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法團股本的權益及淡倉

緊隨配售及資本化發行完成後，及因行使超額配股權或根據首次公開發售前購股權計劃已經授出或首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權配發及發行的任何股份，我們的董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部必須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有關條文該等董事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條規定必須列入該條例所指的登記冊內的權益或淡倉；或根據創業板上市規則第5.46條至第5.67條所載必須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

董事姓名	公司名稱	身份	證券數目及類別	根據首次 公開發售前 購股權計劃 涉及的股份數目	持股概約 百分比
石先生	本公司	受控制公司的權益	594,000,000(L) ⁽²⁾	-	37.13%
	本公司	實益擁有人	-	16,000,000 (L) ⁽³⁾	1.00%
計先生	本公司	實益擁有人	-	16,000,000 (L) ⁽³⁾	1.00%
沈女士	本公司	實益擁有人	-	16,000,000 (L) ⁽³⁾	1.00%

附註：

- (1) 字每「L」指實體／個人於證券的好倉。
- (2) 該等股份由皇都擁有。根據證券及期貨條例，石先生為皇都的唯一實益擁有人，故被視為於皇都持有的全部股份中擁有權益。
- (3) 該等股份為本公司因行使本公司採納的首次公開發售前購股權計劃授出的購股權而發行及配發的股份。

(b) 主要股東及根據證券及期貨條例須予披露的其他權益

緊隨配售和資本化發行完成後，在不計及根據行使超額配股權或根據首次公開發售前購股權計劃已予授出或根據首次公開發售後購股權計劃將予授出的購股權而可能配發和發行的任何股份（除上述(a)部分披露權益外）的情形下，據董事所知，下列人士預期擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須披露的本公司股份或相關股份的權益或淡倉，或預期直接或間接擁有附帶可於所有情況下在本集團任何成員公司的股東大會上投票的權利的任何類別股本面值的10%或以上權益；

(i) 本公司

名稱	身份／權益性質	股份數目	概約持股百分比
皇都	實益擁有人	594,000,000(L)	37.13%
Jiefang Media	實益擁有人	486,000,000(L)	30.38%
新華發行	受控制公司的權益	486,000,000(L) ⁽²⁾	30.38%
解放集團	受控制公司的權益	486,000,000(L) ⁽²⁾	30.38%
綠地集團	受控制公司的權益	486,000,000(L) ⁽²⁾	30.38%
Integrated Asset	實益擁有人	120,000,000(L)	7.50%
任先生	受控制公司的權益	120,000,000(L) ⁽³⁾	7.50%

(ii) 上海銀通

名稱	身份／權益性質	股本權益	股本權益 概約百分比
錦瀚投資	實益擁有人	人民幣22,000,000元(L)	55%
石先生	受控制公司的權益	人民幣22,000,000元(L) ⁽⁴⁾	55%
新融資產	實益擁有人	人民幣18,000,000元(L)	45%
新華發行	受控制公司的權益	人民幣18,000,000元(L) ⁽⁵⁾	45%
解放集團	受控制公司的權益	人民幣18,000,000元(L) ⁽⁵⁾	45%
綠地集團	受控制公司的權益	人民幣18,000,000元(L) ⁽⁵⁾	45%

附註：

- (1) 字母「L」指實體／個人於證券的好倉。
- (2) Jiefang Media由新華發行全資擁有，後者由解放集團及其聯營公司用擁有約50.8%及綠地集團擁有約39%。因而根據證券及期貨條例，新華發行被視為擁有Jiefang Media持有的所有股份權益，且解放集團及綠地集團都被視為通過新華發行擁有Jiefang Media持有的所有股份權益。
- (3) 根據證券及期貨條例，任先生為Integrated Asset的唯一實益擁有人，故被視為於Integrated Asset持有的全部股份中擁有權益。
- (4) 根據證券及期貨條例，石先生為錦瀚投資的唯一實益擁有人，故被視為於錦瀚投資持有的全部股本權益中擁有權益。
- (5) 新融資產由新華發行全資擁有，後者由解放集團及其聯營公司用擁有約50.8%及綠地集團擁有約39%。因而根據證券及期貨條例，新華發行被視為擁有新融資產持有的所有股本權益，且解放集團及綠地集團都被視為通過新華發行擁有新融資產持有的所有股本權益。

14. 個人擔保

於緊接本招股章程刊發日期前兩年內，概無董事提供任何個人擔保，作為本集團任何成員公司的任何債務或負債的抵押。

15. 已收代理費或佣金

包銷商將按照本招股章程「包銷」一節「佣金、費用及開支總額」一段所述收取包銷佣金。

16. 關連人士交易

於緊接本招股章程刊發日期前兩年內，本集團如本招股章程附錄一會計師報告附註32所述，進行關連人士交易。

17. 免責聲明

除該附錄「有關董事、管理層及員工的其他資料」一節中所披露者外：

- (i) 董事並不知悉有任何人士（並非董事或本公司最高行政人員）將於緊隨配售及資本化發行完成後（但不計及因行使超額配股權或根據首次公開發售前購股權計劃已予授出或根據首次公開發售後購股權計劃將予授出的購股權而可能發行的任何股份），於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附有權利在所有情況下於本集團股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益；

- (ii) 概無董事於股份上市後，於任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、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及第8分部須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係文彼等被視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指的登記冊內的權益或淡倉，或根據創業板上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的權益或淡倉；
- (iii) 本集團與任何董事之間概無訂立任何現有或建議服務合約（不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止，且免付補償（法定補償除外）的合約）；
- (iv) 董事及名列於本附錄「專家資格及同意書」一段的人士概無於緊接本招股章程刊發日期前兩年內，於本集團任何公司的推廣或本集團任何成員公司所購入或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬購入或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (v) 董事概無於本招股章程刊發日期仍然有效，且就本集團業務而言乃屬重大的任何合約或安排中擁有任何重大權益。

除本節所披露者外，於最後可行日期，本公司並無授予或同意授予任何其他購股權。

其他資料

18. 購股權計劃

A. 首次公開發售後購股權計劃

(a) 條款概要

下列根據全體股東於二零一零年十一月四日通過的一項書面決議案有條件批准及採納的首次公開發售後購股權計劃的主要條款概要。首次公開發售後購股權計劃旨在獎勵或回報參與者，表彰彼等對本集團的貢獻及／或讓本集團招募及挽留優秀僱員及吸引對本集團及任何所投資實體具有重要價值的人力資源。就本節而言，(a)「董事會」指本公司董事會或獲正式授權的委員會；(b)「僱員」指本集團或任何所投資實體的任何全職或兼職僱員（包括任何董事，但不包括任何非執行董事）；(c)「參與者」指下列任何一項：(i)任何僱員；(ii)本集團或任何所投資實體的任何非執行董事（包括獨立非執行董事）；(iii)為本集團任何成員公司或任何所投資實體供應貨品或服務的供應商；(iv)本集團或任何所投資實體的任何客戶；及(v)為本集團或任何所投資實體提供研究、開發或其他技術支援的任何諮詢顧問、顧問、經理、高級職員或實體；及(d)「投資實體」指本集團於其中持有股本權益的任何實體（不論股本權益百分比多少）。

(i) 可參與人士

董事會有權於首次公開發售後購股權計劃生效日期起計十年內任何時間，向董事會全權酌情挑選的任何參與者提出要約，以接納按根據下文分段(ii)計算的價格認購股份的購股權。

(ii) 股份的認購價格

有關根據首次公開發售後購股權計劃授出的任何購股權而發行的股份的認購價格將由董事會全權酌情釐定，但在任何情況下，不得低於以下三者中的較高者(1)於發售日期(必須為交易日)聯交所刊發的每日報價表所報股份的收市價；(2)於緊接發售日期前五個交易日聯交所刊發的每日報價表所報股份的平均收市價；及(3)就計算認購價格而言本公司每股股份的面值(倘股份於聯交所上市尚不足五個交易日，則新發行價將作為於上市前該段期間內任何交易日的收市價)。接納購股權之後，股份認股權承讓人須向本公司支付1港元，作為授出代價。

(iii) 授出購股權

購股權不得在股價敏感事件發生後，或須就股價敏感的事件作出決定時授出，直至該等股價敏感的資料根據創業板上市規則規定獲公佈為止。尤其是在緊接以下事件(以較早發生者為準)前一個月內：(1)董事會召開會議批准本公司年度、季度或任何其他中期業績(無論創業板上市規則是否有所規定)日期；及(2)本公司根據創業板上市規則須就其年度業績或半年業績，或季度業績或任何其他中期業績(無論創業板上市規則是否有所規定)刊發公佈的期限，不得授出購股權，直至業績公佈刊發當日為止。購股權可授予參與者全資擁有的任何公司。

(iv) 最高股份數目

- (1) 根據首次公開發售後購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃可能授出的所有購股權獲行使而可能發行的股份總數，不得超過緊隨配售完成後已發行股份總數10% (「計劃授權上限」) (即160,000,000股股份，不計及因行使超額配股權或根據購股權計劃授出的購股權而可能配發及發行的任何股份)，除非本公司根據下文第(2)段取得股東的更新批准。惟計算是否超出計劃授權上限時，根據首次公開發售後購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃(本公司據此授出該等購股權)的條款已告失效的購股權(視乎情況而定)不會計算在內。

- (2) 本公司可於股東大會上尋求股東批准更新計劃授權上限，惟據此更新的計劃授權上限不得超逾本公司於股東授出更新批准日期的已發行股本10%。根據首次公開發售後購股權計劃授出的所有購股權及本公司於該更新批准前的任何其他購股權計劃（包括根據首次公開發售後購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃尚未行使、已註銷、已失效的購股權以及已行使的購股權），無論是否超逾經更新計劃授權上限，均不得計算在內。本公司須向股東發出通函，以尋求有關批准。
- (3) 本公司可向參與者授出超逾計劃授權上限的購股權，惟須於股東大會上徵得股東的特定批准。欲取得上述批准，本公司須向股東寄發通函，當中載列指定參與者的一般資料、將授出購股權的數目及條款，向指定參與者授出購股權的目的，以及該等購股權如何達致該目的。

儘管有上述規定，倘根據首次公開發售後購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出而尚未行使的所有購股權獲悉數行使時，可予以發行的股份數目上限，不得超逾不時已發行股份的30%。

直至向參與者建議授出購股權當日（包括當日）止任何十二個月期間內，每名參與者在因行使已獲授或將獲授的購股權（包括已行使及尚未行使購股權）時已發行及將予發行的股份總數，倘超逾本公司當時已發行股份的1%，則不得向參與者授出購股權，除非股東於股東大會上批准授出建議，而該位建議股份認購權承讓人及其聯繫人放棄投票。本公司須向股東寄發通函，披露建議股份認購權承讓人的身份、已授出及將予授出購股權的數目及條款。建議股份認購權承讓人將予獲授的購股權數目及條款須於股東批准前確定，而在計算認購價格時，董事會建議再度授出購股權而召開會議的日期應視為授出購股權日期。

凡向董事、主要行政人員或主要股東（按創業板上市規則的涵義）或彼等各自的任何聯繫人授出購股權，必須經獨立非執行董事（不包括亦為建議股份認購權承讓人的任何獨立非執行董事）批准。

凡向主要股東（按創業板上市規則的涵義）或獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人授出任何購股權，而授出購股權建議，加上於截至該授出購股權當日止十二個月向該等人士已授出及將予授出的購股權，會導致該等人士有權認購已發行股份逾0.1%，其擁有的股份總值按股份於授出日期的收市價計算超過5,000,000

港元者，則授出購股權建議必須經股東根據創業板上市規則予以批准。本公司須編製通函，解釋授出購股權建議，披露建議授出購股權的數目及條款。向主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人授出任何購股權的條款如有任何變動，亦須取得上文所述的股東批准。

(v) 行使購股權的時限

購股權可由承授人(或其合法遺產代理人)按首次公開發售後購股權計劃所載的方式於購股權期間內，向本公司發出書面通知說明將行使購股權及購股權行使所涉及的股份數目，而予以全數或部分行使(但若僅部分行使，則為涉及的買賣單位或其任何完整倍數)。上述該等通知必須附夾發出的通知所涉及的股份總認購價格全數的款項。

購股權可根據首次公開發售後購股權計劃的條款，在董事會全權酌情釐定的期限內隨時行使，惟購股權可行使的期間由授出購股權當日起計不得超過十年，並可根據有關條文提前終止，而董事會可規定行使購股權的限制。

(vi) 權利屬股份認購權承讓人個人所有

購股權屬股份認購權承讓人個人所有，不得轉讓或出讓，且股份認購權承讓人不得將任何購股權出售、轉讓、押記、按揭、附有產權負擔或設立涉及或有關任何購股權的任何第三方權益。倘購股權授予合資格參與者全資擁有的公司，該合資格參與者不得出售、轉讓、附有產權負擔、押記、按揭該由其全資擁有公司的股本或就任何第三方增設任何權益。承授人違反前述任何條文，須導致未行使購股權自動失效。

(vii) 終止聘用的權利

倘股份認購權承讓人(或股份認購權承讓人的實益擁有人，倘購股權授予參與者全資擁有的公司)(於授出日期仍屬僱員)基於身故或下文(ix)所述的任何終止聘用理由以外的原因而不再為僱員，股份認購權承讓人可於終止聘用當日後一個月期間或終止聘用日期後董事會可決定的較長期間內，行使其於終止當日可予行使的購股權(以可予行使但尚未行使者為限)，該日期須為於本公司或本集團相關成員公司或相關所投資實體的最後實際工作日(不論有否支付代通知金)(惟就本段而言，本集團或相關所投資實體的董事根據本集團相關成員公司或相關所投資實體的組織章程或公司條例，於該成員公司或所投資實體的股東週年大會上輪席告退，且於同一屆股東週年大會上重選連任者均不得視為本段所述的終止聘用)。

(viii) 身故時的權利

倘股份認購權承讓人(或股份認購權承讓人的實益擁有人，倘購股權授予參與者全資擁有的公司)身故，且於授出日期仍屬僱員(惟於身故前概無發生導致下文(ix)所述終止聘用的理由的事件)，則股份認購權承讓人的法定遺產代理人有權於股份認購權承讓人身故日期起計十二個月內行使購股權，惟不得超過股份認購權承讓人身故當日可予行使者(以可予行使但尚未行使者為限)。

(ix) 解僱時的權利

倘於授出日期為僱員的股份認購權承讓人(或股份認購權承讓人的實益擁有人，倘購股權授予參與者全資擁有的公司)，因失職或破產或無力償債或與債權人訂立任何安排或債務重整協議，或已經觸犯任何涉及其誠信及誠實的刑事罪行(憑董事會裁定)，或任何僱主有權按普通法或根據任何適用法律或與本公司或本集團的相關成員公司或相關所投資實體訂立的股份認購權承讓人服務合約終止其受聘，則其購股權(以尚未行使者為限)將會於股份認購權承讓人不再為僱員當日起自動失效。

(x) 股本變動的影響

倘本公司股本架構於購股權仍可行使期間因資本化發行、供股、拆細、合併或削減股本(發行股份作為本公司所參與交易的代價或配售或以現金認購股份則除外)而出現任何調整，則尚未行使購股權所涉及的股份數目及／或認購價格及／或上文第(iv)分段所提述的最大股份數目須作出本公司當時獨立財務顧問或核數師核實屬公平合理並符合本段所載規定的相應調整(如有)，惟規定上述變動不得致使股份以低於面值的價格發行，而前提是屆時認購價格應減低至面值，並須確保任何有關變動將導致股份認購權承讓人於本公司已發行股本中的比例不同於彼先前所擁有者。對任何購股權的行使價及／或股份數目所作出的任何調整必須符合創業板上市規則及聯交所於二零零五年九月五日發佈的補充指引。

(xi) 提出全面收購建議時的權利

倘全體股東(或除收購人及／或收購人所控制的任何人士及／或與收購人聯合或一致行動的任何人士以外的所有持有人)獲提呈全面或部份收購建議(不論為收購建議、購回股份建議或債務償還安排或其他類似建議)，並且該收購建議成為或宣佈為無條件，則股份認購權承讓人有權於該收購建議(或任何經修訂的收購建議)成為或宣佈為無條件日期後十四(14)日內隨時全數行使其購股權(以可予行使及尚未行使者為限)。

(xii) 清盤時的權利

倘本公司向其股東發出通知，召開股東大會藉以考慮並酌情批准本公司自動清盤的決議案，則本公司將會於向本公司各股東寄發該通知當日或其後儘快向所有股份認購權承讓人發出有關通知，就此，各股份認購權承讓人(或(視乎情況而定)其法定遺產代理人)有權在不遲於本公司擬召開股東大會日期前五個營業日隨時行使其全部或部分購股權(以可予行使但尚未行使者為限)，因此，本公司將會盡快且無論如何不遲於緊接擬召開的股東大會日期前的營業日向股份認購權承讓人配發有關股份，並入賬列為繳足。

(xiii) 作出妥協或安排時的權利

倘本公司與其債權人(或任何類別債權人)或本公司與其股東(或任何類別股東)就本公司的重組或合併計劃作出妥協或安排，本公司須於向其股東或債權人發出大會通告以考慮有關計劃或安排的同日或稍後，向所有股份認購權承讓人發出有關通知，而股份認購權承讓人(或其法定代表)屆時可即時行使其購股權(以可予行使但尚未行使者為限)，直至該日起至該日後滿兩個曆月當日或有關妥協或安排獲法院批准為止(以較早發生者為準)的期間屆滿為止，惟行使其購股權須待有關妥協或安排獲法院批准並正式生效後，方可作實。本公司其後可要求該股份認購權承讓人轉讓或以其他方式處理因行使其購股權而發行的股份，以使該股份認購權承讓人盡可能享有與有關妥協或安排所涉及的股份的同地位。

(xiv) 首次公開發售後購股權失效

購股權(以尚未行使者為限)將於下列事件(以最早發生者為準)發生時自動失效:

- 購股權期間屆滿;
- 承授人違反上文(vi)當日;
- 上文(vii)及(viii)所述任何期間屆滿當日;
- 上文(xi)所述收購建議(或經修訂收購建議,視情形而定)截止當日;
- 受上文(xii)所限,本公司開始清盤當日;
- 受建議妥協或安排生效所限,上文(xiii)所述期間屆滿時;
- 承授人(或承授人的實益擁有人,若購股權授予參與者全資擁有的公司)因上文(ix)所述理由不再為僱員當日;
- 董事會按其全權酌情判定承授人(非僱員)違反該承授人與本集團或任何投資實體訂立的合同當日;或
- 購股權按下文(xviii)註銷當日。

任何購股權失效時毋須支付任何賠償金,惟我們的董事會在任何情況下將有權酌情以其認為屬恰當的方式支付此賠償金予承授人。

(xv) 股份地位

就行使優先認購權而將配發的股份須收到本公司的章程細則及當時生效的公司法所有條文限制,並將與於配發日期(倘該日為本公司暫停辦理股份過戶登記,則為本公司匯豐辦理股份過戶登記的首日)已發行並繳足股本的股份享有同等權益,因而持有人有權分享所有於配發日期(倘該日為本公司暫停辦理過戶登記,則為本公司匯豐辦理股份過戶登記的首日)當日或之後派發或作出的股息或其他分派,惟不包括記錄日期在配發日期前之前已宣派或建議或決議派付或作出任何股息或其他分派。

(xvi) 首次公開發售後購股權計劃的終止

本公司可在股東大會上通過決議案或由董事會隨時終止首次公開發售後購股權計劃，本公司在該情況下將不會進一步授出購股權，惟首次公開發售後購股權計劃的條文在所有其他方面仍應具有十足效力及作用，使終止前授出的購股權（倘尚未行使）仍可繼續行使。

在上文的規限下，首次公開發售後購股權計劃將自首次公開發售後購股權計劃生效日期起計有效十年，其後本公司將不會再行授出購股權，惟首次公開發售後購股權計劃的條文在所有其他方面仍應具有十足效力及作用，使終止前授出的購股權仍可繼續行使。

(xvii) 購股權計劃的更改

董事會可通過決議案對首次公開發售後購股權計劃進行更改，惟有關(1)就創業板上市規則第23.03條所述事宜作出有利於股份認購權承讓人或有意股份認購權承讓人的更改；(2)董事會有關更改任何首次公開發售後購股權計劃條款的授權；(3)對首次公開發售後購股權計劃的條款及條件或已授出購股權的條款作出重大更改（惟根據購股權計劃現有條款而自動作出的更改除外）必須經股東批准。

(xviii) 註銷已授出的購股權

註銷任何已授出但尚未行使的購股權必須徵得董事會批准。倘註銷任何購股權並向同一股份認購權承讓人發行新購股權，則僅可根據首次公開發售後購股權計劃內尚未發行購股權（不包括已註銷購股權）按上文(iv)所述股東批准的限額予以發行。

(xix) 首次公開發售後購股權計劃的條件

首次公開發售後購股權計劃須待(1)上市科批准本招股章程所述已發行及將予發行股份及因行使根據首次公開發售後購股權計劃授出的購股權而將予發行的任何股份上市及買賣；及(2)所有股東批准採納首次公開發售後購股權計劃，方可作實。

(xx) 表現目標

股份認購權承讓人行使購股權前無須達至任何表現目標。

(xxi) 購股權的價值

董事認為，對於根據首次公開發售後購股權計劃可予授出的購股權，在假設該等購股權已於最後可行日期授出的情況下披露其價值實屬不當。因為該等購股權的估值須基於若干購股權定價模型或其他方法作出，而該等定價模型或方法則須倚賴多項假設，包括行使價、行使期間、利率、預期波動幅度及其他變量。鑑於尚未有購股權授出，若干變量無法確定以作計算購股權價值之用。董事會相信，根據多項揣測性假設計算購股權於最後可行日期的價值，無甚意義並會對投資者造成誤導。

B. 首次公開發售前購股權計劃

首次公開發售前的購股權計劃旨在表揚本集團若干執行董事及僱員於股份對本集團發展及／或股份在聯交所上市所作出的貢獻。首次公開發售前購股權計劃已於二零一零年十一月四日獲本公司股東以書面決議批准，其主要條款與首次公開發售後購股權計劃的條款大致相同，惟下列者除外：

- (a) 首次公開發售前購股權計劃不受任何先決條件所限，由其採納日期（即二零一零年十一月四日）起至最後可行日期為止有效及生效，於該期間後不得授出任何購股權；
- (b) 合資格參與者必須為本集團任何全職或兼職僱員（包括任何執行董事但不包括非執行董事）；
- (c) 於行使購股權時的股份認購價格，應為董事會按其絕對酌情權釐定的價格，惟認購價格不得低於股份不時的面值；及
- (d) 倘配售並無於如本招股章程所指明配售成為無條件的最後限期當日成為無條件，已授出購股權須於下列情況下自動失效。

C. 購股權計劃的現況

於最後可行日期，本公司已根據首次公開發售前購股權計劃向下表所載的人士或實體授出下列數目可認購合共64,000,000股股份（佔配售及資本化發行完成後本公司已發行股本4%）。行使該等購股權的股份認購價格為0.3125港元。向各人士或實體授出購股權的代價為1.00港元。

所有該等購股權可自創業板上市起計五年內行使。首次公開發售前購股權計劃所授出購股權總數的35%、35%及30%的歸屬期分別為於授出日期起計六個月、十二個月及十八個月。

承授人	住址	於本集團出任的職位	涉及購股權的股份數目	佔緊隨配售完成後本公司已發行的概約百分比
石先生	中國上海 武定西路 1388號32A室	主席及執行董事	16,000,000	1%
許先生	香港鰂魚涌 太古城道23號 風山閣 10樓C室	執行董事	16,000,000	1%
沈女士	中國上海 長壽路999弄 23幢18A室	執行董事及執行總裁	16,000,000	1%
丁璐	中國上海 普陀區 中潭路 91弄59號606室	上海銀通董事	16,000,000	1%

除本節所披露者外，於最後可行日期，根據購股權計劃本公司並無授予或同意授予任何其他購股權。

本公司董事確認，(i)上市後，將不再根據首次公開發售前購股權計劃授出購股權，及(ii)首次公開發售前購股權計劃符合創業板上市規則第23章的規定。

本公司已向上市科申請批准因行使根據購股權計劃授出的任何購股權而將予發行的股份上市及買賣。

19. 遺產稅、稅務及其他彌償保證

根據本附錄「重大合約概要」一段(g)分段所述的彌償保證契約，皇都及石先生各方(統稱「彌償保證人」)已共同及個別地與本公司議定、契諾及承諾(為其本身及作為本集團其他成員公司的受託人)，彼等將就本集團任何成員公司於本招股章程「配售架構－配售的條件」一節所述條件獲達成之日(「生效日期」)或之前可能須予繳納的稅項向本公司及／或本集團其他成員公司付款。該彌償保證契據並無就根據稅項彌償保證作出的索償制定任何時間限制。

然而，根據彌償保證契據，彌償保證人毋須就下列情況涉及的稅項承擔責任：

- (i) 已於本集團截至二零零九年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零一零年七月三十一日止七個月的經審核賬目(「賬目」)中就有關稅項作出的抵免、撥備或儲備由二零一零年八月一日起至生效日期止期間按與賬目一致的基準在本集團經審核賬目內作出的撥備、準備或儲備；或
- (ii) 因有關稅務當局引入新法例或法律或詮釋或慣例有追溯變動(於生效日期後生效)導致徵收稅項而產生或招致的稅務申索索賠，或因生效日期後具追溯效力的稅率增加而產生或上調的稅務申索；或
- (iii) 本集團成員公司因生效日期或之前發生的任何事件或於日常業務過程或日常收購及出售資本資產過程中所賺取、應計或收取，或據稱已賺取、應計或收取的收入或利潤而須納稅者；或
- (iv) 因生效日期或之前日常業務過程以外原應不會產生但因任何本集團成員公司的作為或不作為(不論單獨或結合與某些已發生的其他作為、不作為或交易考慮)而自動產生的稅項或責任；或
- (v) 非屬本公司或本集團任何成員公司的另一人士所履行的稅項或責任而本公司或本集團任何成員公司概無需就履行有關稅項或責任向該人士作出償付者；或

- (vi) 已於賬目中就稅項作出的任何抵免或撥備或儲備而最後確定為超額抵免或超額撥備或過度儲備，惟任何根據本條撥用以減低彌償保證人稅務責任的有關超額抵免或超額撥備或過度儲備的金額不得用於其後產生的任何有關責任；或
- (vii) 因生效日期後本集團任何其他成員公司所採納任何會計政策或慣例的變動而產生或招致索賠或稅務申索。

根據彌償保證契據，彌償保證人亦承諾將（按共同及個別基準）就因本公司、本集團任何成員公司或獲本公司或本集團任何成員公司購買、租用或取得執照或許可以使用本公司或本集團任何成員公司所擁有、租用、許可使用或以其他方式使用或佔用任何物業權益（「相關物業」）的任何人士未能取得任何房地產權證、所有權證、批文、許可證、同意書或就相關物業的註冊而使本公司或本集團任何成員公司招致或蒙受的任何成本、開支、申索、責任、罰金、損失及損害（包括佐不限於任何拆遷成本）給予本集團彌償保證。

董事得悉，本集團任何成員公司毋須根據開曼群島、中國法律就遺產稅承擔重大責任。

20. 訴訟

董事確認，於最後可行日期，本集團並無任何成員公司涉及重大訴訟、仲裁或索償，本集團的成員公司亦無任何未了結或面臨重大訴訟、仲裁或索償。

21. 保薦人

獨家保薦人已代表本公司向上市科申請批准本招股章程所述已發行及將予發行的股份（包括因行使超額配股權及因行使根據首次公開發售前購股權計劃已授出的購股權或根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權而將予發行的任何股份）上市及買賣。

除顧問及存檔費外，保薦人將不會收取任何代理費及佣金。

22. 開辦費用

本公司的開辦費用估計約為86,400港元，須由本公司支付。

23. 發起人

本公司並無發起人。

24. 專家資格及同意書

曾於本招股章程提供意見或本招股章程曾提述其名稱的專家的資格如下：

名稱	資格
中國光大融資有限公司	證券及期貨條例下持牌法團，可從事第一類（證券交易）、第四類（證券顧問）、第六類（企業融資顧問）受規管活動
通商律師事務所	有關中國法律的持牌法律顧問
Conyers Dill & Pearman	開曼群島律師
信永中和（香港）會計師事務所有限公司	會計師事務所
中和邦盟評估有限公司	物業估值師

中國光大融資有限公司、信永中和（香港）會計師事務所有限公司、中和邦盟評估有限公司、Conyers Dill & Pearman 及通商律師事務所已各自就本招股章程的刊發發出同意書，同意以現時的形式及內容轉載其報告及／或函件及／或意見及意見概要（視情況而定）及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

本附錄「專家的資格及同意書」一段所列專家概無於本集團任何成員公司擁有任何控股權益，亦無認購或指派人士認購本集團任何成員公司證券的權利（無論是否可依法強制執行）。

25. 約束力

倘根據本招股章程提出申請，則在適用的情況下所有相關人士均受公司條例第44A及44B條所有條文（罰則除外）約束。

26. 其他事項

(a) 於本招股章程刊發日期前兩年內：

- (i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行或建議發行任何繳足或部分繳足股款的股份或借貸資本，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的股本或借貸資本概無附帶期權或有條件或無條件同意附帶期權；
 - (iii) 並無就認購或同意認購，或促使或同意促使認購本公司或其任何附屬公司任何股份支付任何佣金；及
 - (iv) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份或借貸資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。
- (b) 董事已確認，(i)自二零一零年七月三十一日(即本集團最近期經審核合併財務資料的編製日期)以來，本集團的財務或經營狀況並無任何重大不利轉變；及(ii)緊接本招股章程刊發日期前兩年內，本集團的業務概無出現任何可能或已經對本集團的財務狀況有重大不利影響的中斷情況。
- (c) 本公司並無任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份。
- (d) 本集團並無任何證券於任何其他證券交易所上市，亦無建議尋求任何該等證券於其他證券交易所上市。
- (e) 本公司已辦妥一切必需安排，以便股份獲納入中央結算系統。
- (f) 於最後可行日期，本集團並無發行任何證券，亦無任何尚未償還的債券或任何可換股債務證券。

送呈香港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以供註冊的文件，包括本招股章程附錄六「法定及一般資料－專家資格及同意書」一節所列的同意書，以及附錄六「法定及一般資料－有關本集團業務的其他資料－重大合約概要」一節所述的重大合約副本。

備查文件

下列文件的副本自即日起至本招股章程刊發日期起計14日（包括該日）期間的一般辦公時間內（自上午九時正至下午五時正），在高蓋茨律師事務所位於香港中環皇后大道中15號置地廣場公爵大廈44樓的辦事處可供查閱：

- (1) 大綱及細則；
- (2) 信永中和（香港）會計師事務所有限公司編撰的會計師報告，全文載於本招股章程附錄一；
- (3) 本集團現時屬下公司截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度各年（或自該等公司各相關註冊成立／成立日期以來的期間（以較短者為準））編製的經審核財務報表；
- (4) 信永中和（香港）會計師事務所有限公司就未經審核備考財務資料所發出的告慰函件，全文載於本招股章程附錄二；
- (5) 信永中和（香港）會計師事務所及獨家保薦人就本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的溢利預測所發出的函件，全文載於本招股章程附錄三；
- (6) 中和邦盟評估有限公司就本集團的物業權益所編製的函件、估值概要及估值報告，全文載於本招股章程附錄四；
- (7) Conyers Dill & Pearman 編製的意見書，概述本招股章程附錄五開曼群島公司法若干方面的資料；
- (8) 公司法；
- (9) 本招股章程附錄六「法定及一般資料－有關本集團業務的其他資料－重大合約概要」一節所述的重大合約；

- (10) 本招股章程附錄六「法定及一般資料－有關董事、管理層及員工的其他資料－服務合約詳情」一節所述的服務合約；
- (11) 首次公開發售前購股權計劃的規則；
- (12) 首次公開發售後購股權計劃的規則；
- (13) 本招股章程附錄六「法定及一般資料－其他資料－專家資格及同意書」一節所載的同意書；及
- (14) 通商律師事務所(本集團關於中國法律的法律顧問)就本集團及物業權益某些方面所提供的法律意見。