

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或將採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之全部TERMBRAY INDUSTRIES INTERNATIONAL (HOLDINGS) LIMITED添利工業國際(集團)有限公司股份售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。

---



## TERMBRAY INDUSTRIES INTERNATIONAL (HOLDINGS) LIMITED 添利工業國際(集團)有限公司

(在百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00093)

- (1) 有關收購目標公司全部已發行股本之極端及關連交易
  - (2) 根據特別授權發行代價股份
- 及
- (3) 股東特別大會通告

本公司財務顧問



中國通海企業融資  
CHINA TONGHAI CAPITAL

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



中國銀河國際  
CHINA GALAXY INTERNATIONAL

---

添利工業國際(集團)有限公司(「本公司」)董事會函件載於本通函第9至22頁。

本公司謹訂於二零二零年十月十五日(星期四)上午十一時正假座香港灣仔港灣道18號中環廣場35樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。不論閣下是否有意出席該大會，務請盡早將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥交回，惟無論如何須於大會或其任何續會指定召開時間48小時(即二零二零年十月十三日(星期二)上午十一時正)前送達本公司之總辦事處及主要營業地點，地址為香港新界荃灣荃景圍30-38號匯利工業中心8樓B座。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東屆時仍可依願親身出席大會及於會上投票。

### 股東特別大會的預防措施

通函第1頁載有關於本公司為保障出席者的健康安全及防止新型冠狀病毒(「COVID-19」)疫情擴散而將於股東特別大會上採取的措施，包括：

1. 強制體溫檢查
2. 強制佩戴外科口罩
3. 不提供茶點或飲料

對於不遵守上述第(1)項和第(2)項預防措施的出席者，本公司可在法律允許的情況下，全權酌情決定拒絕其進入股東特別大會會場。本公司謹此建議各股東，其可委任會議主席作為其代表在股東特別大會上就有關決議案投票，而無需親自出席股東特別大會。

---

## 目 錄

---

	頁次
股東特別大會的預防措施.....	1
釋義 .....	2
董事會函件.....	9
獨立董事委員會函件 .....	23
獨立財務顧問函件 .....	25
附錄一 — 目標集團之資料	
1. 風險因素.....	I-1
2. 行業概覽.....	I-12
3. 監管概覽.....	I-26
4. 歷史及發展.....	I-43
5. 業務 .....	I-47
6. 董事及高級管理層 .....	I-108
7. 管理層討論與分析 .....	I-112
8. 與控股股東的關係 .....	I-153
附錄二 — 本集團之財務資料 .....	II-1
附錄三 — 目標集團之會計師報告 .....	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	IV-1
附錄五 — 一般資料.....	V-1
股東特別大會通告 .....	SGM-1

---

## 股東特別大會的預防措施

---

鑒於COVID-19疫情的持續以及近期對預防和控制其傳播的要求（根據香港政府在[www.chp.gov.hk/en/features/102742.html](http://www.chp.gov.hk/en/features/102742.html)上發佈的指引），本公司將於股東特別大會上採取必要的預防措施，以保障出席的股東、董事、委任代表及其他出席者免受感染的風險，包括：

- (1) 在股東特別大會會場入口處，對每位股東、委任代表及其他出席者進行強制體溫檢查。體溫超過攝氏37.2度或表現出流感樣症狀的任何人士都可能被拒絕進入股東特別大會會場或被要求離開股東特別大會會場。
- (2) 出席者在股東特別大會會場內必須全程佩戴外科口罩，並保持安全座位距離，因此，本公司可能會於必要時限制參加股東特別大會的人數，避免會場過於擁擠。
- (3) 不提供茶點或飲料。

對於不遵守上述第(1)項和第(2)項預防措施的出席者，本公司可在法律允許的情況下，全權酌情決定拒絕其進入股東特別大會會場，或要求其離開股東特別大會會場，以確保股東特別大會出席者的安全。

為了所有出席者的健康和 safety，本公司謹此建議所有股東，不必為行使投票權而親自出席股東特別大會。股東可以選擇使用已填妥附有投票指示的代表委任表格，委任股東特別大會主席作為其代表在股東特別大會上就有關決議案投票，而無需親自出席股東特別大會。

代表委任表格隨附於本通函，並可從本公司網站(<http://www.termbray.com.hk>)下載。倘閣下並非註冊股東（倘閣下的股份透過銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司持有），則應直接諮詢閣下的銀行或經紀或託管人（視情況而定）以協助閣下委任代表。

---

## 釋義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「Across Glorious」	指	Across Glorious Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「該協議」	指	買方、賣方及賣方擔保人就建議收購事項訂立日期為二零二零年九月二十三日的買賣協議
「應用程式」	指	軟件應用程式
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「中國通海」	指	中國通海企業融資有限公司，為可根據證券及期貨條例進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，及就建議收購事項而言，為本公司財務顧問
「本公司」	指	添利工業國際（集團）有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「完成」	指	根據該協議的條款完成建議收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	建議收購事項的總代價
「代價股份」	指	本公司將配發及發行予賣方的710,000,000股新股份，以結算部分代價
「受控公司」	指	李銘浚先生直接或間接於其中持有權益能在股東大會上行使超過50%投票權，或控制其董事會或其決策機構的多數成員之組成的任何公司或實體（本集團旗下公司除外）
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義

---

## 釋 義

---

「COVID-19」	指	二零一九年冠狀病毒病
「不競爭契據」	指	具有本通函附錄一—目標集團之資料—8.與控股股東的關係「不競爭契據」一節所賦予之涵義
「承諾契據」	指	具有本通函附錄五「資產及／或合約權益及其他權益」一節所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「已出售附屬公司」	指	Max Goal、Across Glorious、Sunninghill Global、零鎂、零鈦及零在金融有限公司
「預期信貸虧損」	指	預期信貸虧損
「經擴大集團」	指	緊隨完成後經擴大之集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港的法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「居屋計劃」	指	居者有其屋計劃，由香港房屋委員會管理的一項香港資助房屋計劃
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，就建議收購事項向獨立股東作出推薦建議而成立
「獨立財務顧問」或「中國銀河」	指	中國銀河國際證券(香港)有限公司，為可根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，及就建議收購事項而言，為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

---

## 釋義

---

「獨立股東」	指	有權出席股東特別大會並於會上投票的股東，不包括：(i)李銘浚先生及其聯繫人；及(ii)參與建議收購事項或於建議收購事項中擁有權益之所有其他股東(如有)
「獨立第三方」	指	據董事(或目標集團董事)作出一切合理查詢後所知，與本公司(或目標公司)及其關連人士並無關連的人士或公司
「初步代價」	指	具有本通函董事會函件「該協議－代價」一節所賦予之涵義
「發行價」	指	每股代價股份的發行價約0.289港元
「King Shine」	指	King Shine Group Limited，根據英屬處女群島法律註冊成立之公司
「King Shine貸款」	指	具有本通函附錄一一目標集團之資料－5.業務「有抵押貸款－股份按揭貸款」一節所賦予之涵義
「最後交易日」	指	二零二零年九月二十三日，即簽訂該協議前股份的最後一個交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二零年九月二十二日，即本通函大量付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「Lee & Leung (B.V.I.)」	指	Lee & Leung (B.V.I.) Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由Lee & Leung Family Investment全資擁有
「Lee & Leung Family Investment」	指	Lee & Leung Family Investment Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由滙豐國際信託有限公司(作為Lee & Leung家族信託的受託人)全資擁有
「Lee & Leung家族信託」	指	李立先生設立的家族信託，其酌情受益人為李立先生的配偶及若干子女(包括李銘浚先生)及該等子女之後代

---

## 釋義

---

「法律顧問」	指	香港大律師黃文傑先生及劉卓旂先生
「發牌條件」	指	牌照法庭根據放債人條例對放債人牌照施加的條件
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「佔多數控制權的公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「Max Goal」	指	Max Goal International Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「放債人牌照」	指	牌照法庭（由一名裁判官獨自在香港裁判法院聆訊的法庭）根據放債人條例及放債人規例發出的放債人牌照，可於香港進行放債業務
「放債人條例」	指	香港法例第163章放債人條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「放債人規例」	指	香港法例第163A章放債人規例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「強積金計劃」	指	香港法例第485章強制性公積金計劃條例項下註冊的強制性公積金計劃
「李銘浚先生」	指	執行董事李銘浚，為目標公司的最終控股股東及董事
「非香港財務報告準則調整」	指	具有本通函董事會函件「目標集團之資料」一節所賦予之涵義
「個人資料（私隱）條例」	指	香港法例第486章個人資料（私隱）條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改

---

## 釋義

---

「百勤」	指	百勤油田服務有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：2178）
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「中國業務」	指	具有本通函附錄一—目標集團之資料—8.與控股股東的關係「除外業務」一節所賦予之涵義
「建議收購事項」	指	買方根據該協議建議收購目標集團
「買方」	指	Termbray Wealth Investment Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司的間接全資附屬公司
「重組」	指	目標集團為籌備建議收購事項進行的重組，詳情概述於本通函附錄一—目標集團之資料—4.歷史及發展「重組」一節及附錄五「資產及／或合約權益及其他權益」一節
「林士街租賃物業」	指	具有本通函附錄一—目標集團之資料—5.業務「租賃物業」一節所賦予之涵義
「銷售股份」	指	目標公司的292,603,752股已發行股份，為目標公司的100%已發行普通股
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以（其中包括）審議並酌情批准該協議及其項下擬進行的交易
「股份」	指	本公司股本中每股0.08港元的股份



---

## 釋義

---

「股東」	指	股份持有人
「特別授權」	指	擬根據將於股東特別大會通過的普通決議案授予董事的特別授權，以發行及配發代價股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Sunninghill Global」	指	Sunninghill Global Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標公司」	指	亞馨信貸投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為賣方的全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「三項物業」	指	具有本通函附錄一－4.歷史及發展「重組」一節所賦予之涵義
「鈦離子」	指	鈦離子投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期由李銘浚先生間接全資擁有
「租置計劃」	指	香港房屋委員會推出的租者置其屋計劃，讓公共租住房屋的租戶可選擇以折扣價購買所居住的單位
「業績紀錄期」	指	截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二零年三月三十一日止三個月
「環聯」	指	環聯資訊有限公司，一家主要從事提供信貸資訊管理服務的公司
「賣方」	指	Earth Axis Investment Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期分別由李銘浚先生及李立先生最終擁有99.99%及0.01%權益

---

## 釋義

---

「賣方集團」	指	李銘浚先生及其佔多數控制權的公司（不包括目標集團）
「賣方擔保人」	指	李銘浚先生，根據該協議作為賣方擔保人
「X Wallet」	指	零在金融自二零一八年四月起開發及使用的一款手機應用程式，提供一個全自動及全天候線上貸款申請及審批平台
「X8 Finance」	指	X8 Finance Limited，於香港註冊成立之有限公司，為本公司的全資附屬公司
「零在信貸」	指	零在信貸有限公司（前稱萬利達財務有限公司），於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為零在金融的全資附屬公司
「零在金融」	指	零在金融香港有限公司（前稱亞馨信貸香港有限公司），於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為目標公司的全資附屬公司
「零鎂」	指	零鎂有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「零鈦」	指	零鈦有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「零在金融有限公司」	指	零在金融有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比

本通函所載若干數額及百分比數字已經四捨五入調整，因此，若干表格所顯示的總計數字未必為其上所列數字的算術總和。



**TERMBRAY INDUSTRIES INTERNATIONAL (HOLDINGS) LIMITED**  
**添利工業國際(集團)有限公司**

(在百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00093)

**董事：**

執行董事：

李立(主席)

李銘浚(副主席兼行政總裁)

黃紹基

**註冊辦事處：**

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

**獨立非執行董事：**

盧耀熙

湯顯和

程如龍

**總辦事處及主要營業地點：**

香港

新界荃灣

荃景圍30-38號

匯利工業中心

8樓B座

敬啟者：

- (1) 有關收購目標公司全部已發行股本之極端及關連交易
- (2) 根據特別授權發行代價股份
- 及
- (3) 股東特別大會通告

**緒言**

茲提述本公司日期為二零二零年九月二十三日的公佈，內容有關建議收購事項。

---

## 董事會函件

---

於二零二零年九月二十三日(交易時段後)，Termbray Wealth Investment Limited (本公司的間接全資附屬公司) 作為買方與賣方及賣方擔保人訂立該協議，內容有關買賣目標公司的全部已發行股本。

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)有關建議收購事項的詳情；(ii)獨立董事委員會就建議收購事項向獨立股東作出的推薦建議；(iii)獨立財務顧問就建議收購事項致獨立董事委員會及獨立股東的意見函；(iv)有關目標集團的詳情；(v)本集團的若干財務資料；(vi)目標集團的會計師報告；(vii)經擴大集團的未經審核備考財務資料；及(viii)股東特別大會通告。

### 該協議

該協議之主要條款載列如下：

#### 日期

二零二零年九月二十三日

#### 訂約方

- (1) 買方；
- (2) 賣方；及
- (3) 賣方擔保人。

#### 標的事項

在該協議條款及條件的規限下，買方同意購買而賣方同意出售銷售股份。

#### 代價

初步代價金額為404,109,000港元(「初步代價」)，可如下文所述於完成後予以調整。代價須由買方按以下方式支付予賣方：-

- (1) 205,229,444港元將於完成時藉本公司按發行價向賣方發行710,000,000股代價股份結清；
- (2) 2千萬港元將於二零二一年十二月三十一日或之前由買方以現金支付予賣方；

- (3) 2千萬港元將於二零二二年十二月三十一日或之前由買方以現金支付予賣方；及
- (4) 代價餘額將於二零二三年十二月三十一日或之前由買方以現金支付予賣方。

買方可酌情決定是否於上述付款日期前提早支付代價之現金部分。倘本公司認為，於預留本集團營運資金所需的現金後，本集團擁有充足的現金可用於支付該等款項，則本公司可促使買方行使該提前付款酌情權。毋須就代價之遞延部分向賣方支付利息。

初步代價乃由買方與賣方經考慮(i)目標集團於二零二零年七月三十一日之未經審核資產淨值約為111.5百萬港元；(ii)目標集團於二零二零年七月三十一日之上述未經審核資產淨值本應增加約292.6百萬港元，原因是於二零二零年九月十五日已將目標集團欠付賣方之貸款等值金額資本化(猶如於二零二零年七月三十一日已發生)；及(iii)市賬率為1比1後，以公平磋商方式釐定。1比1之市賬率乃由各訂約方經考慮目標集團放債業務之性質(即大部分資產為產生入息並獲充分抵押之組合中的應收貸款以及現金及現金等價物(出售三項物業後))後，以公平磋商方式採納。

初步代價將於完成後根據完成時目標集團的資產淨值進行等額調整。然而，倘完成時目標集團的資產淨值與初步代價之間的差額不足1百萬港元，則不會作出調整。

#### 先決條件

完成須待以下條件達成後方可作實：

- (i) 獨立股東批准該協議；
- (ii) 聯交所已批准代價股份上市及買賣(且該批准並無被撤回)；
- (iii) 目標集團的財務狀況、業務或前景概無發生或存續任何重大不利變動；及
- (iv) 賣方及賣方擔保人於該協議作出的所有聲明及保證於完成時在所有重大方面均屬真實無誤。

#### 聲明及保證

該協議載有賣方、賣方擔保人及買方所作就此性質及規模之交易而言屬正常及慣常的聲明及保證。

## 完成

完成將於二零二零年十月三十日或各訂約方可能協定之其他日期發生。

於完成後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司。因此，目標集團之財務資料將於完成後併入本集團賬目。

## 擔保

賣方擔保人(作為主要責任人而非僅作為擔保人)不可撤銷及無條件地擔保(作為一項持續責任)，賣方將全面履行該協議所載的全部責任，並就買方可能因或就賣方沒有履行任何該等責任而承受或引致之任何性質的一切損失及損害、費用及開支，對買方作出全面彌償。

## 代價股份

於最後實際可行日期，本公司已發行1,957,643,050股股份。代價股份約佔本公司現有已發行股本的36.27%，及約佔本公司經藉配發及發行代價股份擴大之已發行股本的26.62% (假設本公司已發行股本概無其他變動)。

一經配發及發行，代價股份即在所有方面與各代價股份及配發及發行當日已發行之現有股份擁有同等地位，並可收取本公司於配發及發行代價股份當日或之後宣派的所有股息及分派。

代價股份將於完成時根據特別授權配發及發行予賣方。本公司將向聯交所申請代價股份上市及買賣。

由於將發行710,000,000股代價股份用於結算部分代價205,229,444港元，發行價相當於每股代價股份約0.289港元。發行價：

- (i) 較於最後交易日聯交所所報收市價每股股份0.310港元折讓約6.77%；
- (ii) 較於直至最後交易日(包括該日)為止的最後5個交易日聯交所所報股份之平均收市價每股股份約0.308港元折讓約6.17%；

## 董事會函件

- (iii) 較於直至最後交易日(包括該日)為止的最後10個交易日聯交所所報股份之平均收市價每股股份約0.307港元折讓約5.86%；
- (iv) 較於直至最後交易日(包括該日)為止的最後30個交易日聯交所所報股份之平均收市價每股股份約0.298港元折讓約3.02%；及
- (v) 較於最後實際可行日期聯交所所報收市價每股股份0.310港元折讓約6.77%。

發行價乃由各訂約方經考慮股份的現行市價後，以公平磋商之方式釐定。

### 本公司之股權架構

下表闡釋本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨配發及發行全部代價股份後(假設本公司已發行股本概無其他變動)之股權架構：

	於最後實際可行日期		緊隨配發及 發行全部代價股份後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
Lee & Leung (B.V.I.) (附註)	1,252,752,780	63.99%	1,252,752,780	46.96%
李銘浚先生及其聯繫人 (包括賣方但不包括 Lee & Leung (B.V.I.))	0	0	710,000,000	26.62%
公眾股東	<u>704,890,270</u>	<u>36.01%</u>	<u>704,890,270</u>	<u>26.42%</u>
總計	<u><u>1,957,643,050</u></u>	<u><u>100.00%</u></u>	<u><u>2,667,643,050</u></u>	<u><u>100.00%</u></u>

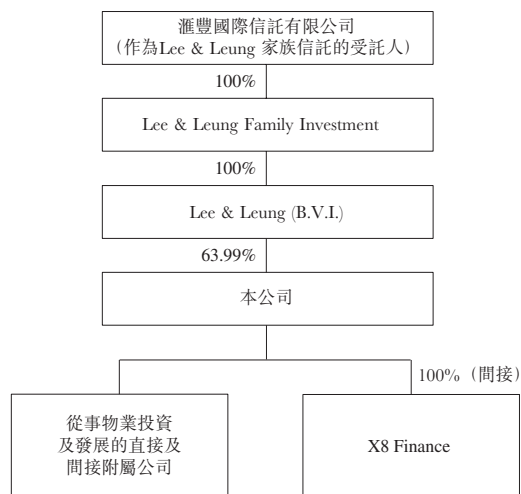
附註：Lee & Leung (B.V.I.)由滙豐國際信託有限公司(作為Lee & Leung家族信託的受託人)間接全資擁有。李立先生為Lee & Leung家族信託的委託人，Lee & Leung家族信託的酌情受益人為李立先生的配偶及若干子女(包括李銘浚先生)及該等子女之後代。

由於向賣方配發及發行代價股份，李銘浚先生將於緊隨完成後間接透過賣方持有本公司經擴大已發行股本之約26.62%。誠如上表所示，於緊隨完成後，Lee & Leung (B.V.I.)將仍為控股股東，因此本公司之控制權不會因建議收購事項而產生任何變動。

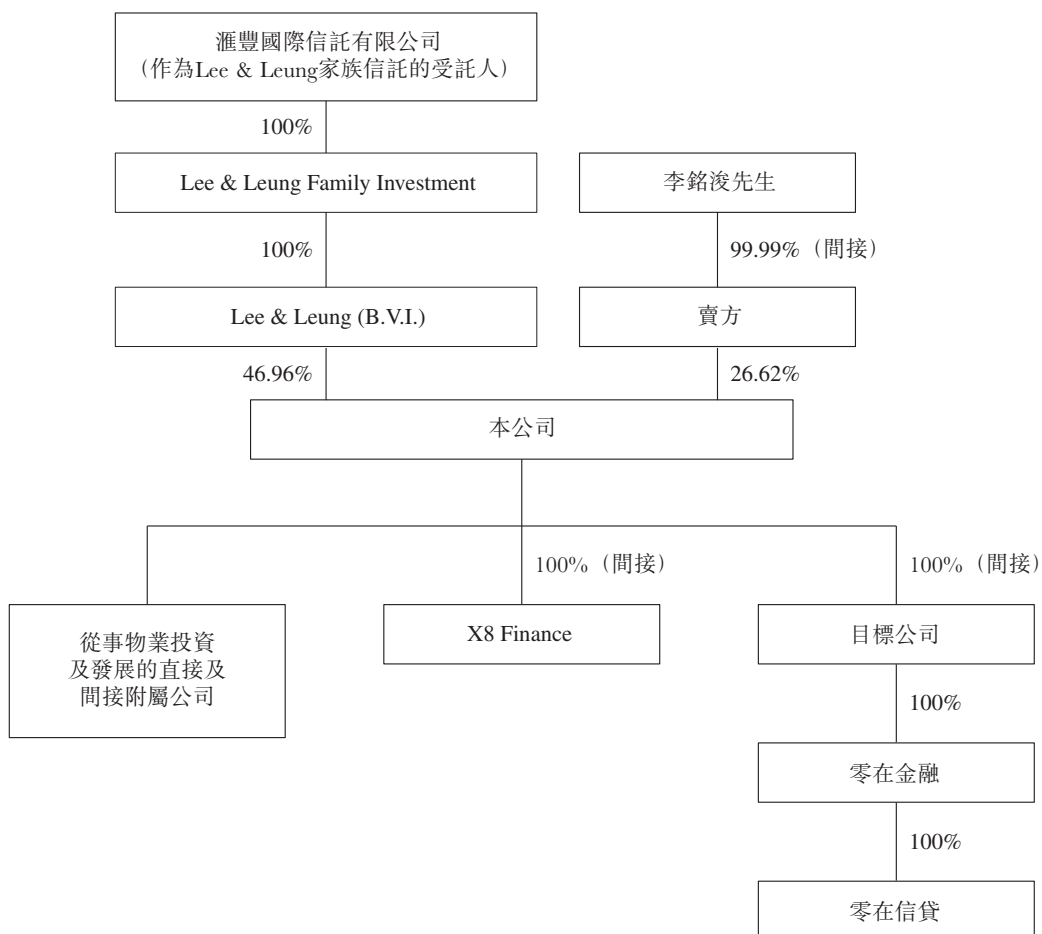
本集團之公司架構

下圖闡釋本集團(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨完成後之簡化架構：

(i) 於最後實際可行日期



(ii) 緊隨完成後





## 進行建議收購事項之理由及裨益

本集團以物業投資及發展為主要業務已有20餘年的悠久歷史。於二零一八年八月，本集團收購X8 Finance（持有於香港從事放債業務的放債人牌照）的100%股權。於收購後，X8 Finance已於香港開展物業按揭放債業務，隨後該業務已變為本集團之主要業務。本集團一直在探尋令其業績長期穩定增長之投資機會。

本公司預期，於建議收購事項後，本集團現有物業按揭貸款業務與目標集團的有抵押及無抵押貸款業務合併，將為經擴大集團的整體放債業務帶來協同效應。借鑒「X Wallet」（由零在金融開發及使用的一款手機應用程式）的商業模式及技術特點，X8 Finance目前的傳統按揭貸款模式能夠獲得改善及優化。

(i) 業務模式方面：

- (a) 本公司認為，於建議收購事項後，「X Wallet」的網絡及該在線平台吸引客戶的經驗或會為經擴大集團提供潛在的按揭貸款客戶，並有助經擴大集團直接透過在線渠道拓寬其客戶群體，從而減少對代理轉介客戶之依賴並降低貸款業務之成本。
- (b) 自二零一八年推出「X Wallet」以來，零在金融已將大量資源用於零在金融，特別是「X Wallet」的品牌建設。本公司認為，於建議收購事項後，其貸款業務或會極大地受益於零在金融及「X Wallet」的品牌。
- (c) 此外，透過探索引入通過「X Wallet」或藉為「X Wallet」開發的技術設立的其他在線平台之在線客戶服務及通訊，本公司或能與其按揭貸款客戶保持更好及更有效率的客戶關係。

(ii) 技術方面：

- (a) 就「X Wallet」而言，其在線貸款業務已開發及引入各種技術，包括識別身份欺詐的實時人臉檢測及識別系統、信貸評分模型、從貸款申請到資金轉賬的全自動化程序，以及數據安全措施。本公司預期，於建

議收購事項後，經擴大集團或可利用就「X Wallet」開發的技術，以精簡及更新其按揭貸款業務模式及程序，同時改善該業務的風險控制。

- (b) 更重要的是，透過建立、學習及／或修改就「X Wallet」開發及由「X Wallet」部署的自動信貸評級系統的模式及經驗，該等技術可幫助經擴大集團篩選出欺詐案例，並有助經擴大集團設計一套特別適用於其按揭貸款業務的以數據為基礎的信貸評級系統。通過此方式，經擴大集團放債業務的決策將更多地由數據驅動，牽涉更少的人為因素，從而加強整體風險控制。

如上所述，由於本集團現有物業按揭貸款業務與目標集團的業務合併之後預期產生協同效益，故本集團預期，經擴大集團之物業按揭貸款業務將進一步擴大。儘管如此，鑒於近期香港經濟下滑及物業價格可能出現下跌趨勢，經擴大集團在審批按揭貸款申請時亦會採取審慎的政策。

本集團認為，香港對便捷、高效的放債服務之需求持續增長，並看好目標集團「X Wallet」個人貸款業務的前景，即使面對其他市場參與者帶來的激烈競爭帶來之挑戰，因為「X Wallet」提供全天候、全自動及快捷方便的放債服務，貼合手機應用程式使用量增加之趨勢。於完成後，經擴大集團將繼續透過「X Wallet」發展及擴大無抵押貸款業務，為經擴大集團創造收入。

經考慮上述因素後，董事（包括獨立非執行董事（其意見載於本通函之獨立董事委員會函件））認為，建議收購事項符合本集團的發展策略，並將令本集團現有的放債業務實現擴張及多元化，而該協議之條款公平合理並符合一般商業條款，且符合本公司及股東之整體利益。

## 目標集團之資料

目標公司為一家於香港註冊成立之投資控股公司，而除於零在金融之投資外概無任何業務營運。

零在金融（目標集團的唯一營運公司）為目標公司之直接全資附屬公司，持有放債人牌照，主要在香港從事提供有抵押貸款及無抵押貸款之放債業務。

## 董事會函件

零在信貸(零在金融於二零一八年六月收購的全資附屬公司)亦持有放債人牌照,但自被零在金融收購至最後實際可行日期一直沒有開展業務。

目標集團於業績紀錄期之主要經審核財務資料載列於下表:

	截至			
	二零二零年			
	三月三十一日	截至十二月三十一日止年度		
	止三個月	二零一九年	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收入	16,891	58,663	56,102	51,862
除稅前溢利	5,383	9,827	26,390	30,720
年內/期內除稅後溢利及 全面收益總額	4,487	6,039	22,283	25,616

倘作出調整(並非根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則作出)以排除已出售附屬公司(已被目標集團根據重組出售)(「非香港財務報告準則調整」)的財務業績,則目標集團於業績紀錄期之未經審核經調整除稅前溢利及未經審核經調整年內/期內除稅後溢利及全面收益總額,以及目標集團(不包括已出售附屬公司)於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日之未經審核經調整資產淨值將如下:

	截至			
	二零二零年			
	三月三十一日	截至十二月三十一日止年度		
	止三個月	二零一九年	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
年內/期內除稅前溢利	5,383	9,827	26,390	30,720
加:				
已出售附屬公司之年內/期內 除稅前虧損	1,617	15,027	2	-
目標集團(不包括已出售附屬公司) 之經調整年內/期內除稅前溢利	<u>7,000</u>	<u>24,854</u>	<u>26,392</u>	<u>30,720</u>

## 董事會函件

	截至 二零二零年 三月三十一日 止三個月 千港元 (未經審核)	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)	
年內／期內除稅後溢利及 全面收益總額	4,487	6,039	22,283	25,616
加：				
已出售附屬公司之年內／ 期內除稅後虧損及全面虧損總額	1,839	15,027	2	-
<b>目標集團(不包括已出售附屬公司) 之經調整年內／期內除稅後溢利 及全面收益總額</b>	<b>6,326</b>	<b>21,066</b>	<b>22,285</b>	<b>25,616</b>

附註：已出售附屬公司於業績紀錄期內並無產生任何收入。

	於二零二零年 三月三十一日 千港元 (未經審核)	於十二月三十一日		
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)	
目標集團之資產淨值	83,876	79,390	73,351	57,056
減：				
已出售附屬公司之資產淨值	(26,680)	(28,519)	(8)	-
<b>目標集團(不包括已出售附屬公司) 之經調整資產淨值(附註)</b>	<b>57,196</b>	<b>50,871</b>	<b>73,343</b>	<b>57,056</b>

附註：目標集團(不包括已出售附屬公司)之經調整資產淨值並無計及(i)根據相關豁免契據，豁免目標集團其餘公司與已出售附屬公司之間的公司間結餘；(ii)根據相關買賣協議，目標集團就出售已出售附屬公司收取之代價；及(iii)目標公司將應付一名董事款項轉讓予賣方及其後根據相關貸款資本化協議將該貸款資本化。該等豁免契據、買賣協議及貸款資本化協議為

---

## 董事會函件

---

本通函附錄五 – 一般資料「資產及／或合約權益及其他權益」一節所載重組文件的一部分。假設重組已於二零二零年三月三十一日完成，對目標集團的資產淨值的備考財務影響呈列於本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料附註2表格的「重組調整」一欄。

有關目標集團的詳情，請參閱本通函附錄一。

### 有關本集團及賣方之資料

本集團主要從事物業投資及發展以及放債業務。

於最後實際可行日期，Lee & Leung (B.V.I)持有1,252,752,780股股份（佔已發行股份總數的63.99%），而Lee & Leung (B.V.I)由滙豐國際信託有限公司（作為Lee & Leung家族信託的受託人）間接全資擁有。李立先生為Lee & Leung家族信託的委託人，Lee & Leung家族信託的酌情受益人為李立先生的配偶及若干子女（包括李銘浚先生）及該等子女之後代。

賣方為一家在英屬處女群島註冊成立之投資控股公司。於最後實際可行日期，賣方由李銘浚先生與李立先生分別最終持有99.99%及0.01%，彼等均為執行董事。

### 建議收購事項對本集團的財務影響

根據本通函附錄四所載經擴大集團之備考財務資料，建議收購事項於完成後將對本集團產生以下財務影響：

#### 盈利

於完成後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司，目標集團之資產、負債、收入及開支將併入本集團。本公司截至二零二零年三月三十一日止年度的經審核虧損約為26,983,000港元。根據本通函附錄三所載目標公司之會計師報告，目標集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得溢利約6,039,000港元。倘已作出非香港財務報告準則調整，目標集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核經調整溢利將為21,066,000港元。根據本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設建議收購事項已於二零一九年四月一日完成，截至二零二零年三月三十一日止年度本公司擁有人應佔經擴大集團的備考溢利將約為11,318,000港元。

## 資產及負債

於二零二零年三月三十一日，本集團的經審核合併總資產、總負債及資產淨值分別約為933,687,000港元、25,327,000港元及908,360,000港元。根據本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務狀況，假設完成於二零二零年三月三十一日發生，經擴大集團的備考總資產、總負債及資產淨值將分別增至約1,330,214,000港元、194,383,000港元及1,135,831,000港元。

## 上市規則涵義

建議收購事項所涉上市規則項下的最高適用百分比率超逾100%。聯交所上市委員會已議決，建議收購事項為極端交易，而反收購規則並不適用。此外，賣方為執行董事李銘浚先生的佔多數控制權的公司，因而為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，建議收購事項亦構成本公司的一項關連交易。故此，建議收購事項須遵守上市規則第14章及第14A章項下的報告、公告、通函及獨立股東批准規定。本公司須根據與招股章程標準相若之加強披露擬備交易通函，中國通海已獲委任為本公司財務顧問，以對建議收購事項進行盡職審查。

由於(i)執行董事李銘浚先生為賣方的間接控股股東及董事；及(ii)執行董事李立先生為李銘浚先生的父親，彼等被視為於建議收購事項中擁有重大權益。因此，彼等均已就批准建議收購事項及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

根據上市規則第14A章，獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)已告成立，以就建議收購事項向獨立股東提供建議。獨立財務顧問中國銀河已獲本公司委任，就建議收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

於最後實際可行日期，Lee & Leung (B.V.I.)持有1,252,752,780股股份(佔已發行股份總數的63.99%)，而Lee & Leung (B.V.I.)由滙豐國際信託有限公司(作為Lee & Leung家族信託的受託人)間接全資擁有。李立先生為Lee & Leung家族信託的委託人，Lee & Leung家族信託的酌情受益人為李立先生的配偶及若干子女(包括李銘浚先生)及該等子女之後代。由於作為賣方的間接控股股東及董事，李銘浚先生於建議收購事項中擁有重大權益，其及其聯繫人(包括Lee & Leung (B.V.I.))將於股東特別大會上

就有關建議收購事項的決議案放棄投票。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除李銘浚先生及其聯繫人外，概無股東於有關建議收購事項的決議案中擁有重大權益或須就將於股東特別大會上提呈的決議案放棄投票。

由於建議收購事項須待該協議所載先決條件獲達成後方可完成且未必會落實完成，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 股東特別大會

本公司將於二零二零年十月十五日(星期四)上午十一時正假座香港灣仔港灣道18號中環廣場35樓召開及舉行股東特別大會，以審議及酌情批准建議收購事項。

股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁，隨附適用於股東特別大會之代表委任表格。不論閣下是否有意出席股東特別大會，務請填妥代表委任表格，並在股東特別大會或其任何續會指定召開時間48小時(即二零二零年十月十三日(星期二)上午十一時正)前送達本公司之總辦事處及主要營業地點，地址為香港新界荃灣荃景圍30-38號匯利工業中心8樓B座。填妥及交回代表委任表格後，股東屆時仍可依願親身出席股東特別大會及於會上投票。

## 以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，於股東大會上之任何表決必須以投票方式進行，惟大會主席真誠地決定允許純粹涉及程序或行政事務之決議案以舉手方式進行表決除外。本公司將根據上市規則第13.39(5)條所規定形式公佈投票表決結果。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定將有權出席股東特別大會並於會上投票的股東名單，本公司將於二零二零年十月九日(星期五)至二零二零年十月十五日(星期四)(包括首尾兩天在內)之期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席股東特別大會的資格，所有已填妥之過戶表格連同有關股票，不得遲於二零二零年十月八日(星期四)下午四時三十分前送達本公司香港股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓。

### 推薦建議

敬請 閣下垂注(i)本通函第23至24頁的獨立董事委員會函件，載有獨立董事委員會就建議收購事項向獨立股東作出的推薦建議；及(ii)本通函第25至58頁的獨立財務顧問函件，載有其就建議收購事項向獨立董事委員會及獨立股東作出的建議。

董事會(包括獨立非執行董事，其推薦建議載於獨立董事委員會函件)認為，該協議已按公平基準磋商及按一般商業條款訂立，屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的決議案，以批准建議收購事項。

### 其他資料

敬請 閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

為及代表董事會  
添利工業國際(集團)有限公司  
主席  
李立  
謹啟

香港，二零二零年九月二十五日





**TERMBRAY INDUSTRIES INTERNATIONAL (HOLDINGS) LIMITED**

**添利工業國際(集團)有限公司**

(在百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00093)

獨立董事委員會：

盧耀熙

湯顯和

程如龍

敬啟者：

**(1) 有關收購目標公司全部已發行股本之極端及關連交易  
及  
(2) 根據特別授權發行代價股份**

吾等提述本公司日期為二零二零年九月二十五日的通函(「該通函」)，本函件構成該通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就建議收購事項向閣下作出推薦建議。中國銀河已獲委任為獨立財務顧問，以就此向閣下及吾等提供建議。該通函第25至58頁所載函件載有獨立財務顧問意見詳情以及其所考慮的主要因素及理由。敬請閣下亦垂注董事會函件及該通函各附錄所載之其他資料。

經考慮獨立財務顧問在其函件中就建議收購事項提供的意見以及所考慮的主要因素及理由，吾等認為，儘管該協議並非於本集團的日常及一般業務過程中訂立，但該協議之條款及條件屬公平合理及按一般商業條款進行，且符合本公司及股東之整體利益。

---

獨立董事委員會函件

---

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈有關建議收購事項的決議案。

此致

列位獨立股東 台照

	為及代表	
	<b>獨立董事委員會</b>	
獨立非執行董事	獨立非執行董事	獨立非執行董事
<b>盧耀熙</b>	<b>湯顯和</b>	<b>程如龍</b>
	謹啟	

香港，二零二零年九月二十五日

以下為中國銀河擬備之致獨立董事委員會及獨立股東之意見函，以供載入本通函。



香港上環  
干諾道中111號  
永安中心20樓

敬啟者：

(1) 有關收購目標公司全部已發行股本之極端及關連交易  
及  
(2) 根據特別授權發行代價股份

I. 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就建議收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。上述交易之詳情載於 貴公司日期為二零二零年九月二十五日致股東之通函（「通函」）所載之董事會函件內，本函件為通函之一部分。除非另有界定，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

誠如通函所述，董事會宣佈於二零二零年九月二十三日（交易時段後），Termbray Wealth Investment Limited（ 貴公司間接全資附屬公司）作為買方與賣方及賣方擔保人訂立協議，內容有關以初步代價404,109,000港元（可予調整）買賣目標公司全部已發行股本，代價須以發行價每股代價股份約0.289港元發行710,000,000股代價股份清償205,229,444港元以及以現金分三期清償198,879,556港元。目標公司為於香港註冊成立之投資控股公司。目標集團內唯一運營公司零在金融為目標公司之直接全資附屬公司，其持有放債人牌照，主要在香港從事提供有抵押貸款及無抵押貸款之放貸業務。

---

## 獨立財務顧問函件

---

建議收購事項所涉上市規則項下的最高適用百分比率超逾100%。聯交所上市委員會已議決，建議收購事項為極端交易，而反收購規則並不適用。此外，賣方為執行董事李銘浚先生的佔多數控制權的公司，因而為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，建議收購事項亦構成 貴公司的一項關連交易。故此，建議收購事項須遵守上市規則第14章及第14A章項下的報告、公告、通函及獨立股東批准規定。 貴公司須根據與招股章程標準相若之加強披露擬備交易通函，中國通海企業融資有限公司已獲委任為 貴公司財務顧問，以對建議收購事項進行盡職審查。

由於(i)執行董事李銘浚先生為賣方的間接控股股東及董事；及(ii)執行董事李立先生為李銘浚先生的父親，彼等被視為於建議收購事項中擁有重大權益。因此，彼等均已就批准建議收購事項及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，Lee & Leung (B.V.I.)持有1,252,752,780股股份(佔已發行股份總數約63.99%)，而Lee & Leung (B.V.I.)由滙豐國際信託有限公司(作為Lee & Leung家族信託的受託人)間接全資擁有。李立先生為Lee & Leung家族信託的委託人，Lee & Leung家族信託的酌情受益人為李立先生的配偶及若干子女(包括李銘浚先生)及該等子女之後代。由於作為賣方的間接控股股東及董事，李銘浚先生於建議收購事項中擁有重大權益，其及其聯繫人(包括Lee & Leung (B.V.I.))將於股東特別大會上就有關建議收購事項的決議案放棄投票。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除李銘浚先生及其聯繫人外，概無股東於有關建議收購事項的決議案中擁有重大權益或須就將於股東特別大會上提呈的決議案放棄投票。

根據上市規則第14A章，獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事，即盧耀熙先生、湯顯和先生及程如龍先生組成)已告成立，以就建議收購事項向獨立股東提供建議。獨立財務顧問中國銀河國際證券(香港)有限公司已獲 貴公司委任，就建議收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司、其附屬公司、賣方、目標集團或彼等各自核心關連人士或緊密聯繫人並無任何可合理視作與吾等之獨立性有關之關係或權益。於過去兩年，吾等未曾擔任 貴公司、賣方、目標集團或彼等各自核心關連人士或緊密聯繫人之獨立財務顧問或財務顧問。除因本次委任吾等作為獨立財務顧問已付

或應付予吾等之正常專業費用外，概無存續使吾等從中自 貴公司、其附屬公司、賣方、目標集團或彼等各自核心關連人士或緊密聯繫人已經收取任何費用或利益之安排。因此，吾等符合資格就建議收購事項提供獨立意見。

## II. 意見基準

於達致吾等之意見時，吾等倚賴本通函所載或引述及／或 貴公司、 貴公司董事及管理層（「管理層」）提供予吾等之聲明、資料、意見及陳述。吾等假設通函所載或引述及／或提供予吾等之一切聲明、資料、意見及陳述於作出日期在所有方面均屬真實、準確及完整且可加以倚賴。

吾等亦假設董事及管理層所提供之所有觀點、意見及意向陳述乃經適當及審慎查詢後作出。董事向吾等確認，所提供之資料及表達之意見概無任何重大事實遭隱瞞或遺漏。吾等認為，吾等已獲提供並已檢討當前可獲得之一切可令吾等達致知情意見及為吾等之意見提供合理基礎之資料及文件。吾等並無理由懷疑任何相關資料被隱瞞，吾等亦無發現任何事實或情況導致吾等獲提供之資料及聲明不實、不準確或屬誤導。吾等認為，吾等已進行所有必要步驟，令吾等可達致知情意見，並倚賴所獲提供資料可作為吾等意見之合理依據。然而，吾等並無對所獲提供之資料進行任何獨立核證，吾等亦無對 貴集團之業務、事務、經營、財務狀況、計劃、預測或未來前景進行任何形式之深入調查。吾等之意見乃根據於最後實際可行日期之財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等可獲得之資料而所作出。

董事願共同及個別對通函所載資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完備，且無誤導或欺詐成份，及並無遺漏任何事項，致使通函所載任何陳述有所誤導。於最後實際可行日期後至股東特別大會日期前如有任何重大變動， 貴公司將盡快通知股東。倘吾等知悉任何重大變動，吾等將盡快通知獨立股東其對吾等於本函件所載之意見及／或推薦之潛在影響（如有）。

## 獨立財務顧問函件

刊發本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東於考慮建議收購事項時作參考，故除收錄於通函內，在未經吾等事先書面同意下，本函件之全部或部分均不得被引用或引述，亦不得作任何其他用途。

### III. 主要考慮因素及理由

於達致吾等有關建議收購事項之意見及建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 貴集團之資料

貴集團以物業投資及發展為主要業務已有20餘年的悠久歷史。於二零一八年八月，貴集團收購X8 Finance（持有於香港從事放債業務的放債人牌照）的100%股權。於收購後，X8 Finance已於香港開展物業按揭放債業務，隨後該業務已變為貴集團之主要業務。貴集團截至二零二零年三月三十一日止三個年度之主要財務資料概述如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零二零年	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收入	14,869	30,594	34,089
毛利	11,663	20,737	20,826
年內(虧損)/溢利	(26,983)	(19,880)	83,193

	於三月三十一日		
	二零二零年	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
總資產	933,687	970,484	979,199
總負責	25,327	26,158	21,792
資產淨值	908,360	944,326	957,407

誠如通函附錄二「5.本集團之管理層討論與分析－截至二零一九年三月三十一日止年度」一段所述，與截至二零一八年三月三十一日止年度錄得溢利相反，截至二零一

## 獨立財務顧問函件

九年三月三十一日止年度錄得虧損，主要由於(i)截至二零一八年三月三十一日止年度入賬之非經常項目，其包括確認投資物業公平值收益約24.7百萬港元，及確認(因實物分派 貴集團持有之 貴公司聯營公司百勤油田服務有限公司(股份代號：2178.HK)所有股份而產生)分配至股東之資產收益約64百萬港元；及(ii)截至二零一九年三月三十一日止年度確認因人民幣貶值約6.5%而產生之匯兌虧損。年內虧損由截至二零一九年三月三十一日止年度之約19.9百萬港元進一步增加約7.1百萬港元至截至二零二零年三月三十一日止年度之約27.0百萬港元，主要產生自(i)毛利減少約9.1百萬港元，主要由於在中國銷售物業產生之收入減少約20.4百萬港元，部分被放債業務產生之利息收入增加約5.1百萬港元抵銷；(ii)確認投資物業公平值虧損約7.0百萬港元；及(iii)於截至二零二零年三月三十一日止年度因人民幣貶值約6.6%確認匯兌虧損，部分被同年所得稅開支減少6.0百萬港元抵銷。

貴集團之總資產主要包括物業及應收貸款。由於截至二零二零年三月三十一日止兩個年度連續虧損，貴集團之資產淨值於截至二零二零年三月三十一日止三個年度呈下降趨勢。

以下載列 貴集團截至二零二零年三月三十一日止三個年度按業務分部劃分之收入明細：

	截至三月三十一日止年度		
	二零二零年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
於中國銷售物業	4,264	24,673	29,413
租金收入	3,776	4,199	4,676
來自放債業務之利息收入	6,829	1,722	—
	<u>14,869</u>	<u>30,594</u>	<u>34,089</u>

如上所示，自 貴集團於二零一八年八月收購X8 Finance以來，放債業務產生之利息收入對 貴集團總收入之貢獻持續增加。儘管於截至二零一九年三月三十一日止年度，放債業務產生之利息收入僅佔 貴集團總收入約5.6%，於截至二零二零年三月三十一日止年度，該佔比飆升至約45.9%。誠如 貴公司截至二零二零年三月三十一日止年度之年報「主席報告」一節所述，截至二零二零年三月三十一日止年度，貴集團之放債業務取得令人滿意及良好之增長，貴集團期待將賺取穩定之利息收入。此外，誠如通函董事會函件所述，貴集團正不斷探索投資機會，促使其業績長期穩定增長。

有鑒於此，建議收購事項（涉及收購一間於香港從事放債業務之公司）乃切合 貴集團放債業務收入貢獻持續增加之最新業務發展，並符合 貴集團發掘投資機會之既定意圖，從而促進 貴集團長期業績之穩定增長。

## 2. 目標集團之資料

### (a) 目標集團之背景

目標公司於香港註冊成立，為一家投資控股公司，除其於零在金融的投資外未開展業務活動。

零在金融（目標集團內唯一運營公司）為目標公司之直接全資附屬公司，其持有放債人牌照。零在金融於二零一五年五月開始其放債業務，且自其開展業務以來，每年均能重續放債人牌照。零在金融現有放債人牌照於二零二零年六月十一日獲發，自二零二零年四月二十一日起為期十二個月，將於二零二一年四月二十二日失效。

零在信貸（零在金融於二零一八年六月收購的全資附屬公司）亦持有放債人牌照，但自被零在金融收購至最後實際可行日期一直沒有開展業務。

零在金融主要從事放債業務，提供有抵押貸款及無抵押貸款。零在金融之有抵押貸款業務包括以物業及上市證券為抵押之個人及企業客戶貸款。於業績紀錄期，按揭貸款佔零在金融授出之有抵押貸款之大部分，並以位於香港之不動產資產（包括公寓、唐樓、村屋、商業及工業單位等住宅、商業及工業不動產資產）作抵押。零在金融無抵押貸款業務提供無任何擔保或資產抵押之個人客戶貸款。於二零一八年四月，零在金融開始通過「X Wallet」移動應用程式（一個無需人員介入之全自動全天候在線貸款申請及審批平台）向個人提供無抵押個人貸款。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，零在金融合共分別持有81個、71個、80個及98個流動有抵押貸款客戶賬戶，127個、858個、773個及595個流動線下無抵押貸款客戶賬戶，以及0個、1,110個、2,703個及3,101個流動「X Wallet」客戶賬戶。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，零在金融之未償還貸款結餘合共分別約為253.5百萬港元、319.8百萬港元、345.6百萬港元及382.3百萬港元。



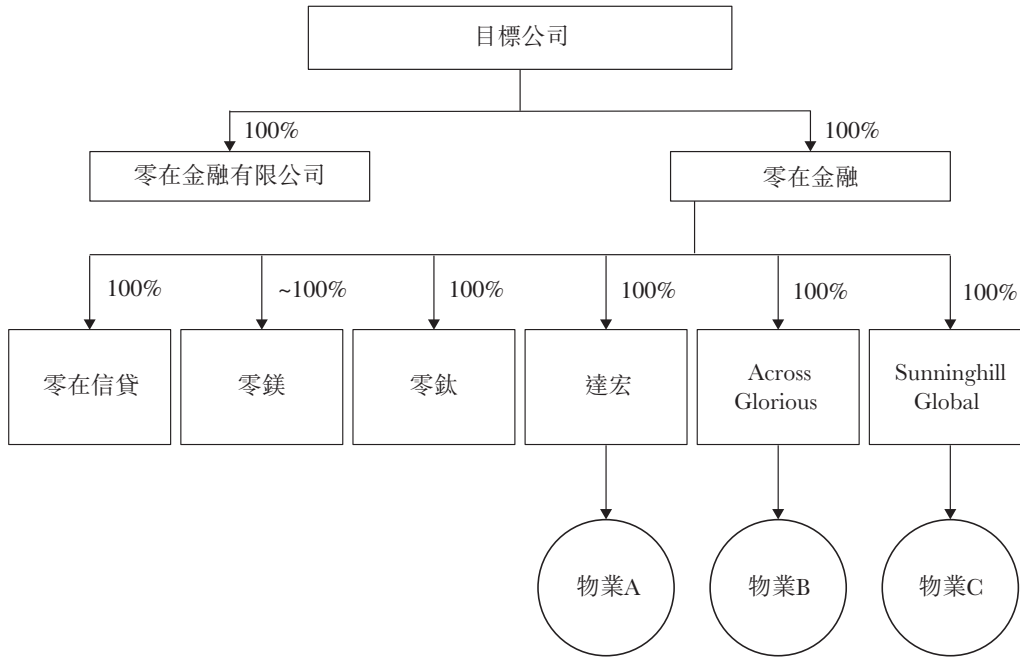
**獨立財務顧問函件**

下表載列零售金融分別於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日按貸款產品劃分之未償還貸款組合明細：

	於二零二零年		於十二月三十一日	
	三月三十一日	二零一九年	二零一八年	二零一七年
	千港元 (佔總額 百分比)	千港元 (佔總額 百分比)	千港元 (佔總額 百分比)	千港元 (佔總額 百分比)
<b>有抵押貸款</b>	<b>291,981</b>	<b>257,738</b>	<b>254,097</b>	<b>226,789</b>
	<b>(76.3%)</b>	<b>(74.6%)</b>	<b>(79.4%)</b>	<b>(89.4%)</b>
— 一按貸款	100,306	94,354	66,985	79,484
— 次級按揭貸款	161,675	133,384	142,112	147,305
— 股份按揭貸款	30,000	30,000	45,000	—
<b>無抵押貸款</b>	<b>90,338</b>	<b>87,844</b>	<b>65,720</b>	<b>26,759</b>
	<b>(23.7%)</b>	<b>(25.4%)</b>	<b>(20.6%)</b>	<b>(10.6%)</b>
— 通過「X Wallet」提供之 個人貸款	52,224	45,477	12,314	不適用
— 其他個人貸款	38,114	42,367	53,406	26,759
<b>未償還貸款結餘總額</b>	<b>382,319</b>	<b>345,582</b>	<b>319,817</b>	<b>253,548</b>

(b) 目標集團之重組

為準備建議收購事項，目標集團已進行重組（「重組」）。下表為緊接重組前目標集團之簡化公司架構。



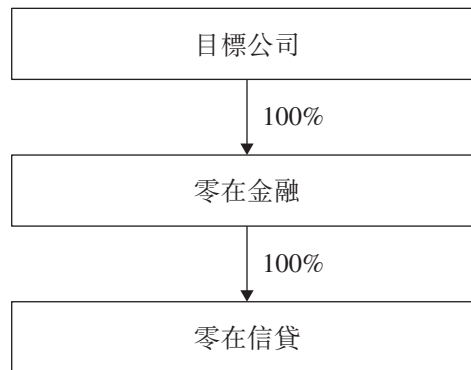
附註：

- (1) 於重組前，目標公司透過達宏、Across Glorious及Sunninghill Global分別間接擁有位於香港上環中遠大廈之三間寫字樓單位，即上圖所示之物業A、物業B及物業C（「三項物業」）。
- (2) 只要於重組前達宏、Across Glorious及Sunninghill Global由賣方或目標集團控制，則彼等除分別持有三項物業外，並無其他業務。所有該三項物業以總代價179,678,000港元於二零二零年七月二十三日出售予賣方集團，因此，並不構成建議收購事項下 貴公司將予收購之資產之一部分。
- (3) 零鎂、零鈦及零在金融有限公司從未開展任何經營活動，並於二零二零年八月二十日以總代價10,002港元轉讓予賣方集團。
- (4) 於重組前，零在金融及李銘浚先生分別擁有零鎂的1,999,999,999股股份及1股股份。

## 獨立財務顧問函件

重組完成後，目標集團僅包括目標公司、零在金融及零在信貸。下表為緊接重組後及於完成時目標集團之簡化公司架構：

緊隨重組後及於完成時



### (c) 目標集團之財務資料

目標集團於業績紀錄期之主要財務資料載列如下：

	截至三月三十一日		截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)
收入	16,891	13,372	58,663	56,102	51,862
除稅前溢利	5,383	9,131	9,827	26,390	30,720
期／年內除稅後 溢利及全面 收益總額	4,487	8,167	6,039	22,283	25,616

## 獨立財務顧問函件

倘已作出調整（並非根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則）剔除目標集團根據重組出售之已出售附屬公司之財務業績，則目標集團（不包括已出售附屬公司）於業績紀錄期之期／年內未經審核經調整除稅後溢利及全面收益總額將如下所示：

目標集團（不包括 已出售附屬 公司）期／年內 經調整除稅後 溢利及全面 收益總額	截至三月三十一日		截至十二月三十一日止年度		
	止三個月		二零一九年	二零一八年	二零一七年
	二零二零年	二零一九年	二零一九年	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	6,326	5,165	21,066	22,285	25,616

附註：已出售附屬公司於業績紀錄期內並未產生任何收入。

下表載列於業績紀錄期目標集團之貸款產品產生之利息收入明細：

	截至二零二零年		截至十二月三十一日止年度		
	三月三十一日		二零一九年	二零一八年	二零一七年
	止三個月	千港元	千港元	千港元	千港元
有抵押貸款	9,964	33,833	42,322	43,340	
無抵押貸款	6,927	24,830	13,780	8,522	
總計	<u>16,891</u>	<u>58,663</u>	<u>56,102</u>	<u>51,862</u>	

**截至二零二零年三月三十一日止三個月與截至二零一九年三月三十一日止三個月比較**

截至二零二零年三月三十一日止三個月之收入約為16.9百萬港元，較二零一九年同期之約13.4百萬港元增加約26.3%。由於目標集團貸款組合增長，有抵押貸款增加約17.5%及無抵押貸款增加約41.6%，使得整體增長約26.3%，因此產生的利息收入增加。

儘管收入增加，但目標集團截至二零二零年三月三十一日止三個月之溢利及全面收入減少約3.7百萬港元，主要由於截至二零二零年三月三十一日止三個月重估投資物業的公平值虧損約1.8百萬港元，而截至二零一九年三月三十一日止三個月則錄得公平值收益約3.6百萬港元，相當於截至二零二零年三月三十一日止三個月重估投資物業的公平值虧損增加約5.4百萬港元。倘已作出調整（並非根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則）剔除目標集團根據重組出售之已出售附屬公司之財務業績，則目標集團（不包括已出售附屬公司）期內未經審核經調整除稅後溢利及全面收益總額將由截至二零一九年三月三十一日止三個月之約5.2百萬港元增加至截至二零二零年三月三十一日止三個月之約6.3百萬港元。

**截至二零一九年十二月三十一日止年度與截至二零一八年十二月三十一日止年度比較**

收入由截至二零一八年十二月三十一日止年度之約56.1百萬港元略微增加約4.6%至截至二零一九年十二月三十一日止年度之約58.7百萬港元。儘管有抵押貸款產生之利息收入減少約8.5百萬港元或20.1%，而線下無抵押個人貸款亦減少約0.2百萬港元或1.5%，但出現整體增長，主要是由於「X Wallet」之貢獻由截至二零一八年十二月三十一日止年度之約2.5百萬港元增至截至二零一九年十二月三十一日止年度之約13.7百萬港元，原因是目標集團之貸款組合結餘整體增加。

截至二零一九年十二月三十一日止年度之溢利及全面收益總額大幅減少，主要是由於確認重估投資物業的公平值虧損15.0百萬港元。倘已作出調整（並非根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則）剔除目標集團根據重組出售之已出售附屬公司之財務業績，則目標集團（不包括已出售附屬公司）年內未經審核經調整除稅後溢利及全面收益總額將僅略微減少約1.2百萬港元，這主要是由於貸款及應收利息減值撥備增加。

**截至二零一八年十二月三十一日止年度與截至二零一七年十二月三十一日止年度比較**

截至二零一八年十二月三十一日止年度之收入約56.1百萬港元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度之約51.9百萬港元增加約8.2%，主要是由於(i)截至二零一八年十二月三十一日止年度授出股份按揭貸款約12.1百萬港元；及(ii)無抵押貸款業務自截至二零一七年十二月三十一日止年度的約8.5百萬港元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約13.8百萬港元所產生的利息收入增加，而被物業按揭貸款的利息收入減少約13.1百萬港元所部分抵銷。

---

## 獨立財務顧問函件

---

儘管收益增加，但目標集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度之溢利及全面收益總額減少約3.3百萬港元，主要由於目標集團業務之增長，導致行政開支增加約9.5百萬港元。

目標集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日之匯總財務狀況表之節選項目載列如下：

	於二零二零年	於十二月三十一日		
	三月三十一日	二零一九年	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
非流動資產	426,313	409,936	137,057	116,453
流動資產	136,606	301,796	268,657	225,038
總資產	562,919	711,732	405,714	341,491
非流動負債	46,956	47,569	–	913
流動負債	432,087	584,773	332,363	283,522
總負債	479,043	632,342	332,363	284,435
<b>資產淨值</b>	<b>83,876</b>	<b>79,390</b>	<b>73,351</b>	<b>57,056</b>

於業績紀錄期，目標集團之總資產主要包括投資物業、應收貸款及現金及現金等價物。目標集團之總負債主要包括用於收購三項物業之銀行借貸及應付董事款項。

目標集團之資產淨值由二零一七年十二月三十一日之約57.1百萬港元增加約16.3百萬港元至二零一八年十二月三十一日之約73.4百萬港元，主要由於(i)未償還應收貸款增加約54.2百萬港元；及(ii)現金及現金等價物增加約15.0百萬港元，被應付董事款項增加約55.3百萬港元所抵銷。

目標集團之總資產由二零一八年十二月三十一日之約405.7百萬港元增至二零一九年十二月三十一日之約711.7百萬港元，主要由於(i)增加投資物業約165.0百萬港元；(ii)未償還應收貸款增加約14.9百萬港元；及(iii)現金及現金等價物增加約162.8百萬港元，部分被(a)投資物業及收購附屬公司之預付款項減少約33.7百萬港元；(b)銀行借貸增加約48.9百萬港元；及(c)應付董事款項增加約251.2百

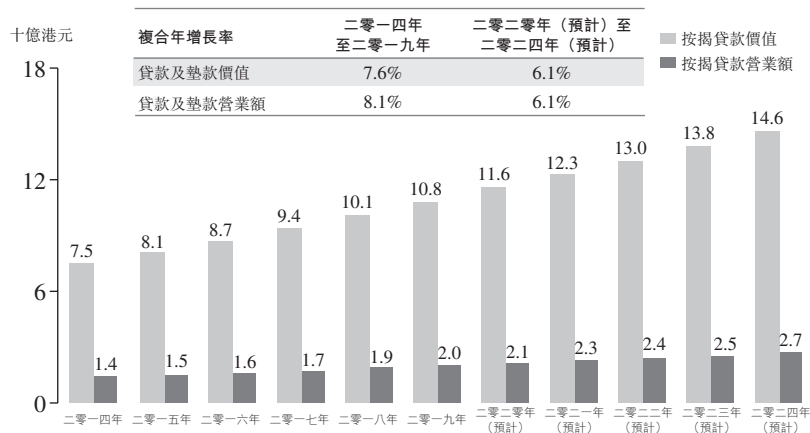
萬港元抵銷。因此，目標集團之資產淨值由二零一八年十二月三十一日之約73.4百萬港元略微增加約6.0百萬港元至二零一九年十二月三十一日之約79.4百萬港元。目標集團之淨資產進一步增加約4.5百萬港元至二零二零年三月三十一日的約83.9百萬港元，主要原因是未償還應收貸款增加。

### 3. 行業概覽

#### 按揭貸款

誠如通函附錄一「2.行業概覽」一節所披露，香港持牌放債人授出之按揭貸款及墊款價值由二零一四年之75億港元增至二零一九年之108億港元，複合年增長率約為7.6%。由於政府提高借款人的按揭權益，預期未來相關價值將持續增加。預期按揭貸款及墊款的總價值將按複合年增長率約6.1%增長，於二零二四年達致146億港元。按揭貸款及墊款之總營業額由二零一四年之14億港元增至二零一九年之20億港元，複合年增長率約為8.1%。預計按揭貸款及墊款之營業額於二零二零年至二零二四年將以約6.1%之複合年增長率增長，二零二四年將達到27億港元。

二零一四年至二零二四年（預計）香港持牌放債人授出按揭貸款及墊款價值及營業額

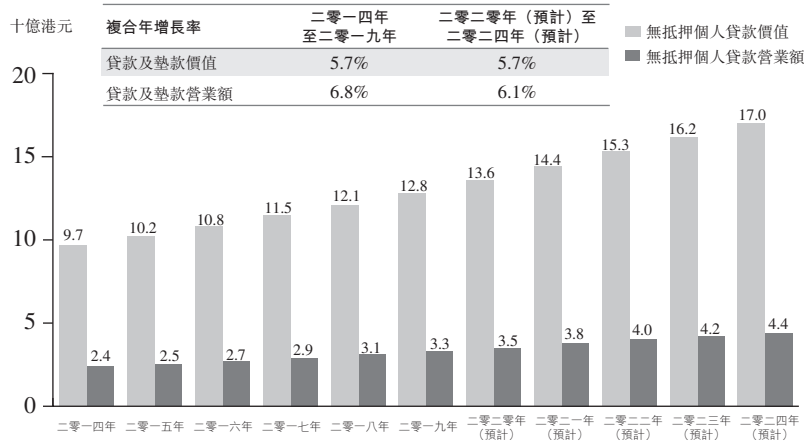


資料來源：弗若斯特沙利文

### 無抵押個人貸款

在消費者收支不斷增長的推動下，無抵押個人貸款於二零一四年至二零一九年期間錄得穩定增長。無抵押個人貸款及墊款的總價值由二零一四年的97億港元增加至二零一九年的128億港元，複合年增長率為約5.7%。隨著借款人意外開支的融資需求不斷增加，無抵押個人貸款及墊款的價值預期於二零二四年達到170億港元，二零二零年至二零二四年複合年增長率約為5.7%。無抵押貸款及墊款營業額之複合年增長率約為6.8%，於二零一九年達到33億港元。預估營業額將由二零二零年之35億港元增至二零二四年之44億港元，複合年增長率約為6.1%。

二零一四年至二零二四年（預計）香港持牌放債人授出的無抵押個人貸款及墊款價值及營業額



資料來源：弗若斯特沙利文

### 線上借貸

香港市場已出現線上持牌放債人，且諸多現有市場參與者已對線上平台進行投資。借款人與持牌放債人逐漸流行使用線上渠道收授貸款。網絡渠道可為借款人提供快速、靈活及便利的貸款服務，減少貸款審批流程中的人工干涉，並最小化持牌放債人的經營成本。創新技術如大數據分析、雲計算、人工智能算法等的快速發展及廣泛應用預期將推動網上貸款平台及服務的發展。



香港按揭貸款及無抵押貸款之市場規模之穩定增長，以及線上借貸平台之日益普及將有利於目標集團之長遠發展。就此而言，吾等認為，建議收購事項為 貴集團提供擴展及多元化其現有借貸業務之良機，且符合 貴公司及股東之整體利益。

#### 4. 建議收購事項之理由及裨益

自二零一八年八月收購X8 Finance以來， 貴集團開始於香港提供按揭貸款之放債業務，X8 Finance為一家於香港持有進行放債業務之放貸人牌照之公司。誠如 貴公司所告知， 貴集團於最後實際可行日期透過X8 Finance僅於香港從事物業按揭放債業務。X8 Finance於截至二零二零年三月三十一日止年度取得令人滿意及良好增長。於二零二零年三月三十一日，其應收貸款約為110.8百萬港元，均由位於香港之物業作按揭抵押。 貴集團放債業務產生之收益由截至二零一九年三月三十一日止年度之約1.7百萬港元增長約4倍至截至二零二零年三月三十一日止年度之約6.8百萬港元。儘管二零二零年初爆發之「COVID-19」可能會影響X8 Finance之業務，但 貴集團將繼續審慎地於香港開展其放債業務，並期待賺取穩定之利息收入。特別是， 貴集團預見香港市場對快捷高效之放債服務（如線上個人貸款）之需求不斷增長，儘管面臨其他市場參與者激烈競爭帶來之挑戰， 貴集團仍對目標集團之「X Wallet」個人貸款業務前景保持樂觀。因此， 貴集團預期建議收購事項將促使其現有放債業務得以擴展及多元化。於建議收購事項後，憑藉目標集團線上借貸業務模式及技術，預期合併 貴集團現有之物業按揭貸款業務與目標集團之有抵押及無抵押貸款業務將整體上對經擴大集團之放債業務產生協同效應。

吾等已與 貴公司討論並了解到， 貴公司經評估若干標準，包括(i)貸款組合及客戶群之多樣性；(ii)其產品之技術；(iii)品牌；(iv)財務業績紀錄；(v)管理團隊之經驗及資歷；及(vi)行業增長後認為目標集團為合適之目標。吾等認為，可以借鑒零在金融開發及使用的手機應用程式「X Wallet」業務模式及技術特點之啟發，改進及優化X8 Finance之現時傳統按揭貸款模式。

(i) 貸款組合及客戶群多樣化

目標集團主要從事提供有抵押貸款(物業按揭貸款及股份按揭貸款)及無抵押貸款(通過「X Wallet」提供線上個人貸款及線下個人貸款)。下表載列目標集團於二零二零年三月三十一日按貸款產品劃分之未償還貸款組合及客戶組合明細：

貸款產品	未償還貸款結餘		現有客戶賬戶數目	
	千港元	佔總額 百分比		佔總額 百分比
有抵押貸款	291,981	76.3%	98	2.6%
無抵押貸款	90,338	23.7%	3,696	97.4%
<b>總計</b>	<b>382,319</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,794</b>	<b>100.0%</b>

經考慮目標集團之貸款組合，貴公司認為，通過建議收購事項，貴集團可將其放債業務之產品組合擴大至無抵押貸款業務。

此外，據貴公司告知，貴公司認為建議收購事項將直接及有效拓寬其放債業務客戶群，從而最終降低其獲客成本。如通函附錄一「5.業務－主要業務活動」一段所披露，於二零二零年三月三十一日，「X Wallet」擁有32,325名註冊用戶，其中3,101名用戶已通過「X Wallet」獲得貸款，相關貸款尚未償還。於最後實際可行日期，「X Wallet」註冊用戶超過35,000名。因此，貴公司認為，在建議收購事項後，「X Wallet」網絡及在通過線上平台吸引客戶之經驗能夠為經擴大集團帶來潛在按揭貸款客戶，並幫助經擴大集團通過線上渠道直接拓寬自身客戶群，從而降低其對中介轉介客戶之倚賴並降低貸款業務成本。此外，貴公司可以嘗試通過「X Wallet」或使用為「X Wallet」開發之技術(如以下段落所披露)建立之其他線上平台引入線上客戶服務及通訊手段，從而更好及更高效地維護與按揭貸款客戶之關係。

**(ii) 「X Wallet」之技術**

目標集團於二零一八年四月推出其主要產品「X Wallet」，「X Wallet」是一款在香港提供從申請到提款之全天候、全自動及快速便捷之放債服務移動應用程式。「X Wallet」中開發並應用了多項技術，包括用於發現身份造假之活臉檢測及識別系統、信用評分模型、從申請到資金轉賬之全自動程序以及數據安全措施。貴公司預期，於建議收購事項後，經擴大集團或可利用就「X Wallet」開發的技術，以精簡及更新其按揭貸款業務模式及程序，同時改善該業務的風險控制。

更重要的是，透過建立、學習及／或修改就「X Wallet」開發及由「X Wallet」部署的自動信貸評級系統的模式及經驗，該等技術可幫助經擴大集團篩選出欺詐案例，並有助經擴大集團設計一套特別適用於其按揭貸款業務的以數據為基礎的信貸評級系統。通過此方式，經擴大集團放債業務的決策將更多地由數據驅動，牽涉更少的人為因素，從而加強整體風險控制。

根據以上所述，預計建議收購事項將有利於經擴大集團放債業務在營運效率及風險控制方面之提升。

**(iii) 品牌**

自二零一八年推出「X Wallet」以來，零在金融已將大量資源用於零在金融，特別是「X Wallet」的品牌建設。於最後實際可行日期，「X Wallet」有超過35,000名註冊用戶。因此，貴公司認為，於建議收購事項後，其貸款業務或會極大地受益於零在金融及「X Wallet」的品牌。

**(iv) 金融業績紀錄**

如本節上文「2.目標集團之資料－(a)目標集團之背景」及「2.目標集團之資料－(c)目標集團之財務資料」段落所披露，目標集團於業績紀錄期呈現出平穩之業務增長。其未償還貸款組合由二零一七年十二月三十一日之約253.5百萬港元增加約26.2%至二零一八年十二月三十一日之約319.8百萬港元，並進一步增加約8.1%至二零一九年十二月三十一日之約345.6百萬港元。目標集團之收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度之約51.9百萬港元增加約8.2%至截至二零一八年十二月三十一日止年度之約56.1百萬港元，並進一步增加約4.6%至截至二零一九年十二月三十一日止年度之約58.7百萬港元。就盈利能力而言，儘管目標集團

(不包括已出售附屬公司)於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度經剔除已出售附屬公司財務業績後之年內未經審核經調整除稅後溢利及全面收益總額減少，但目標集團於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度均成功將溢利(經剔除已出售附屬公司財務業績而作出調整)維持在20百萬港元以上。

另一方面，如本節上文「1. 貴集團之資料」一段所述，在過往三個財政年度，按收益及盈利能力計算，貴集團之財務表現持續下滑。尤其是，貴集團於截至二零二零年三月三十一日止連續兩個年度錄得虧損，虧損由截至二零一九年三月三十一日止年度之約19.9百萬港元增加約7.1百萬港元至截至二零二零年三月三十一日止年度之約27.0百萬港元。

經計及目標集團之過往財務表現，預計建議收購事項將能夠通過帶來盈利能力良好之新的穩定收益來源，令貴集團改善自身持續下滑之財務表現。

**(v) 管理團隊之經驗及資質**

目標集團之高級管理層團隊由周厚誠先生及盧建安先生組成，彼等均擁有約20年放債行業經驗。周厚誠先生於一九九六年開始在放債行業工作。在加入賣方集團負責管理零在金融業務前，於二零一零年二月至二零一四年一月，周厚誠先生任職於重慶市江北區惠中小額貸款股份有限公司，離職前擔任總經理兼執行董事。在加入零在金融前，於二零一二年四月至二零一七年八月，盧建安先生於安基財務有限公司擔任網絡主管。按計劃，於完成後，目標集團之現有管理團隊將繼續為經擴大集團服務。因此，預計經擴大集團之放債業務將從目標集團擁有深厚行業知識及良好往績且經驗豐富之管理團隊持續貢獻中獲益。

**(vi) 行業增長**

如本節「3.行業概覽」一段所披露，於二零一九年，按揭貸款及無抵押個人貸款之價值分別達到108億港元及128億港元，二零一四年至二零一九年之複合年增長率分別為7.6%及5.7%。預計該兩項產品之價值在二零二零年至二零二四年間將維持相似之複合年增長率。於完成後，憑藉豐富之產品組合，經擴大集團

不但將從按揭貸款之預期市場增長中獲益，亦將從無抵押貸款之增長中獲益。此外，目標集團之線上產品「X Wallet」將令經擴大集團能夠從香港線上借貸平台之日益普及中獲益。

經計及 貴公司考慮之以上因素及建議收購事項完成後對經擴大集團整體放債業務之潛在協同效應，吾等認為建議收購事項符合 貴集團之發展策略，並將能夠擴充及豐富 貴集團之現有放債業務，因此符合 貴公司及其股東之整體利益。

## 5. 該協議之主要條款

該協議之主要條款載於通函之董事會函件內。概括而言， 貴公司已通過其間接全資附屬公司Termbray Wealth Investment Limited (作為買方) 同意購買銷售股份且賣方同意出售銷售股份。

初步代價金額為404,109,000港元(「初步代價」)，可如下文所述於完成後予以調整。代價須由買方按以下方式支付予賣方：

- (1) 205,229,444港元將於完成時藉 貴公司按發行價向賣方發行710,000,000股代價股份結清；
- (2) 2千萬港元將於二零二一年十二月三十一日或之前由買方以現金支付予賣方；
- (3) 2千萬港元將於二零二二年十二月三十一日或之前由買方以現金支付予賣方；及
- (4) 代價餘額將於二零二三年十二月三十一日或之前由買方以現金支付予賣方。

買方可酌情決定是否於上述付款日期前提早支付代價之現金部分。倘 貴公司認為，於預留 貴集團營運資金所需的現金後， 貴集團擁有充足的現金可用於支付該等款項，則 貴公司可促使買方行使該提前付款酌情權。賣方不會就延後支付之部分代價收取利息。

初步代價將於完成後根據完成時目標集團的資產淨值進行等額調整。然而，倘完成時目標集團的資產淨值與初步代價之間的差額不足1百萬港元，則不會作出調整。

完成須待(其中包括)(i)獨立股東批准該協議；及(ii)聯交所批准代價股份上市及買賣(且該批准並未被撤銷)後，方可作實。

## 6. 吾等對代價之評估

初步代價404,109,000港元(可予調整)乃買方與賣方經考慮(i)目標集團於二零二零年七月三十一日之未經審核資產淨值約111.5百萬港元；(ii)上述於二零二零年七月三十一日之目標集團未經審核資產淨值將因目標集團結欠賣方的貸款相等金額於二零二零年九月十五日的資本化(假設其已於二零二零年七月三十一日進行)而增加約292.6百萬港元；及(iii)市賬率1:1後經公平磋商釐定。1:1之市賬率乃訂約方經考慮目標集團放債業務之性質(在出售三項物業後，其資產多數為能夠產生收入及具有充足抵押之應收貸款以及現金及現金等價物)後經公平磋商採納。初步代價將於完成後根據完成時目標集團的資產淨值進行等額調整。然而，倘完成時目標集團的資產淨值與初步代價之間的差額不足1百萬港元，則不會作出調整。考慮到在重組完成後，目標集團主要相關資產為能夠在確定時間範圍內變現並產生收益之貸款資產，吾等認為參考目標集團於完成當日之資產淨值之該代價基準屬合理。

為評估代價之公平性及合理性，吾等認為考慮涉及聯交所上市公司對香港放債公司之控股權益收購之先前交易屬適當。吾等已在聯交所網站對二零一七年七月一日至最後實際可行日期期間之交易進行搜索，並按以下標準識別該等交易(「可比較交易」)：(i)買方為於聯交所上市之公司；(ii)交易涉及收購目標公司之控股權益(即超過50%股權)；及(iii)目標公司為香港之持牌放債人，主要從事放債業務且於收購事項公佈時之最近財政年度之全部收益均來自於香港之放債業務。吾等認為該列表已包含所有相關可比較交易。

獨立財務顧問函件

表A

初步公佈日期	公司名稱	股份		代價 (港元)	資產淨值 <sup>1</sup> (港元)	市賬率 (「市賬率」) (倍數)
		代號	交易詳情			
二零一九年 九月十日	昊天國際建設 投資集團 有限公司	1341	收購一間香港持 牌放債人100% 股權。	213,000,000	213,738,000	1.00
二零一九年 六月十八日	新世紀集團 香港有限公司	234	收購一間香港持 牌放債人60% 股權。	457,640,000	457,641,000	1.00
二零一九年 三月六日	雲裳衣控股 有限公司 (現稱德林控股 集團有限公司)	1709	收購一間香港持 牌放債人100% 股權。 <sup>2</sup>	410,000	淨負債	不適用
二零一八年 十二月二十七日	勝龍國際控股 有限公司	1182	收購一間香港持 牌放債人100% 股權。 <sup>3</sup>	400,000	淨負債	不適用
二零一七年 九月二十九日	太陽國際集團 有限公司	8029	收購一間香港持 牌放債人100% 股權。	378,000,000	375,000,000	1.01

## 獨立財務顧問函件

初步公佈日期	公司名稱	股份		代價 (港元)	資產淨值 <sup>1</sup> (港元)	市賬率
		代號	交易詳情			(「市賬率」) (倍數)
二零一七年 七月二十六日	高鵬礦業控股 有限公司	2212	收購一間香港持 牌放債人100% 股權。 <sup>4</sup>	7,240,000 <sup>5</sup>	1,740,000	4.16
					最高	4.16
					最低	1.00
					平均	1.00 <sup>6</sup>
二零二零年 九月二十三日	貴公司	93	收購目標公司100% 股權	404,109,000	404,109,000 <sup>7</sup>	1.00

*附註：*

1. 資產淨值為摘錄自上市公司相關通函或公告之目標公司最近期資產淨值，並根據所收購之股權百分比按比例進行調整。
2. 整個交易包含收購從事證券及期貨條例受規管活動及放債業務之公司。然而，僅有關收購從事放債業務之公司之資料於表格內呈列。
3. 目標公司自註冊成立至公佈日期之最近財政年度末並未錄得任何收益。然而，根據公告，並無任何其他資料顯示目標公司從事放債之外之其他業務。因此，該交易列入可比較交易。
4. 目標公司之收益未於相關公告披露。然而，由於公告內並無任何其他資料顯示目標公司從事放債之外之其他業務，因此，該交易列入可比較交易。
5. 由於賣方陳述及保證，目標公司將在協議日期後一年內與其客戶完成總本金額7.0百萬港元之兩筆貸款之提取，代價在目標公司淨資產之上包含5.5百萬港元之溢價。
6. 計算可比較交易之平均市賬率時，高鵬礦業控股有限公司交易之市賬率4.16倍被視作異常值，不計入平均值之計算中。
7. 目標公司之資產淨值為(i)於二零二零年七月三十一日，目標集團之未經審核合併資產淨值約111.5百萬港元，及(ii)於二零二零年七月三十一日，目標集團結欠賣方之貸款約292.6百萬港元(該金額之後已於二零二零年九月十五日資本化為目標公司的股份)之總和。



## 獨立財務顧問函件

如上文表A所載，除雲裳衣控股有限公司（「雲裳衣」）、勝龍國際控股有限公司（「勝龍」）及高鵬礦業控股有限公司（「高鵬礦業」），連同雲裳衣及勝龍統稱「除外可比較交易」外，其他可比較交易之市賬率在約1.0倍至1.01倍之間，平均值約為1.00倍。由於高鵬礦業異常高之市賬率中考慮了賣方所作出之與其他可比較交易及建議收購事項存在重大差異之特定陳述及保證，因此吾等將高鵬礦業視為異常值。儘管因相關目標公司錄得淨負債，雲裳衣及勝龍之市賬率不可用，但其代價實際較目標公司之賬面值存在溢價，而建議收購事項之代價則接近於完成時目標集團之估計資產淨值。綜上所述，目標公司1.0倍之市賬率(i)與可比較交易（不包括除外可比較交易）之市賬率範圍及平均市賬率相近；及(ii)對買方而言優於除外可比較交易。

此外，經考慮目標集團有資格根據上市規則申請於聯交所主板上市及賣方可參考其同行業公司之首次公開發售（「首次公開發售」）倍數釐定目標集團之估值，吾等亦參考香港放債行業之上市公司之首次公開發售倍數。就此而言，吾等已識別若干(i)於二零一一年一月一日至最後實際可行日期以首次公開發售方式於聯交所上市；及(ii)按各自招股章程所述，於上市時主要於香港從事放債業務，最近財政年度之全部收益均來自於香港之放債業務之公司（「首次公開發售可比較公司」）。已識別全部四間首次公開發售可比較公司，其各自首次公開發售統計數據載於以下表B。

表B

公司(股份代號)	上市日期	按照各自相關			
		於首次公開發售時之市值 (千港元)	招股章程之最近經調整資產淨值 <sup>1</sup> (千港元)	於首次公開發售時之市賬率 <sup>2</sup> (倍數)	於首次公開發售時之市盈率 <sup>3</sup> (倍數)
環球信貸集團有限公司 (HK1669)	二零一四年十二月十二日	540,000	353,345	1.53	12.13
香港信貸集團有限公司 (HK1273)	二零一三年十月二日	427,450	245,373	1.74	11.94

## 獨立財務顧問函件

公司(股份代號)	上市日期	按照各自相關			
		於首次公開發售時之市值 (千港元)	招股章程之最近經調整資產淨值 <sup>1</sup> (千港元)	於首次公開發售時之市賬率 <sup>2</sup> (倍數)	於首次公開發售時之市盈率 <sup>3</sup> (倍數)
靄華押業信貸控股有限公司 (HK1319)	二零一三年三月十二日	392,000	190,387	2.06	11.74
第一信用金融集團有限公司 (HK8215)	二零一一年十二月十三日	300,000	201,998	1.49	30.18
			平均	1.71	16.50
目標公司		代價 (千港元)	資產淨值 (千港元)	市賬率 (倍數)	市盈率 (倍數)
		404,109 <sup>4</sup>	404,109 <sup>4</sup>	1.00	66.92 <sup>5</sup>

附註：

- 最近經調整資產淨值等於在相關招股章程最近資產負債表日期之資產淨值及將於上市前資本化之於最近資產負債表日期之股東貸款之總和。
- 首次公开发售可比較公司於首次公开发售時之市賬率等於首次公开发售時之市值除以按照相關招股章程之最近經調整資產淨值。
- 首次公开发售可比較公司於首次公开发售時之市盈率等於於首次公开发售時之市值除以按照相關招股章程之最近財政年度之公司擁有人應佔溢利。
- 目標公司之資產淨值為(i)於二零二零年七月三十一日，目標集團之未經審核合併資產淨值約111.5百萬港元，及(ii)於二零二零年七月三十一日，目標集團結欠賣方之貸款約292.6百萬港元(該金額之後已於二零二零年九月十五日資本化為目標公司的股份)之總和。
- 目標公司之市盈率等於初步代價除以目標集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度之溢利。

如上文表B所列，儘管首次公开发售可比較公司在不同之市場環境下於不同時間上市，其於首次公开发售時之市賬率並無重大差異。首次公开发售可比較公司於首次公开发售時之市賬率為約1.49倍至2.06倍，均高於目標公司之市賬率1.0倍。另一方面，首次公开发售可比較公司於首次公开发售時之市盈率範圍為約11.74倍至約30.18倍，平均值為約16.50倍。儘管目標公司約66.92倍的市盈率遠高於首次公开发售可比較公司於首次公开发售時之平均市盈率，但若作出調整

## 獨立財務顧問函件

(並非根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則)以剔除已出售附屬公司之財務業績，則目標集團(不包括已出售附屬公司)之經調整市盈率將等於約19.18倍，處於首次公開發售可比較公司於首次公開發售時之市盈率範圍內。然而，由於代價主要參考目標集團於完成時之估計資產淨值釐定，吾等認為市賬率對於建議收購事項而言相關性更強。

除首次公開發售可比較公司外，於最後實際可行日期，吾等並未發現任何其他全部收益來自於香港之放債業務之香港上市公司。下文表C列載首次公開發售可比較公司於最後實際可行日期之各自交易數據。吾等觀察到於最後實際可行日期，所有首次公開發售可比較公司之交易價格較其最近資產淨值存在折讓。然而，由於首次公開發售可比較公司之股份交易量很小，相關交易價格不能反映與建議收購事項類似之收購情形下之任何控制權溢價，因此吾等認為將代價與首次公開發售可比較公司之最近期市場估值比較並無意義。因此，表C所列之資料僅供說明用途。

**表C**

公司(股份代號)	緊接最後實際 可行日期 (包括當日)前 連續30個交易日			
	於最後實際 可行日期之 收市價 (港元)	平均每日交易量 佔已發行股份 總數之百分比 (%)	於最後實際 可行日期之 市賬率 (倍數)	於最後實際 可行日期之 市盈率 (倍數)
環球信貸集團有限公司 (HK1669)	0.440	0.004%	0.22	2.82
香港信貸集團有限公司 (HK1273)	0.400	0.006%	0.27	2.99
靄華押業信貸控股有限公司 (HK1319)	0.285	0.004%	0.62	5.14
第一信用金融集團有限公司 <sup>1</sup> (HK8215)	0.108	不適用	0.56	不適用

附註1：第一信用金融集團有限公司自二零一七年十一月二十四日停牌。於最後實際可行日期之價格為停牌前之最後收市價。其於最近財政年度錄得虧損。

此外，在存在自願買方與自願賣方之一般情況下及假設擁有人並未處於受困或被迫出售之情形，則不大可能有任何擁有人會願意按照較資產淨值折讓之價格出售其於產生收益且有充足抵押品之資產組合之權益。就目標集團而言，於二零二零年三月三十一日，其全部未償還貸款結餘中約76.3%為多數以位於香港之物業或香港上市證券作抵押之有抵押貸款。因此，吾等認為賣方按約1.0倍之市賬率出售目標集團屬合理。

儘管目標公司之市賬率及市盈率高於首次公開發售可比較公司之最近期股份估值倍數(如上文所述，吾等認為該比較無意義)，經考慮(i)目標集團主要相關資產為能夠在確定時間範圍內變現並產生收益之貸款資產；(ii)目標公司1.0倍之市賬率(a)與可比較交易(不包括除外可比較交易)之市賬率範圍及平均市賬率相近；及(b)對買方而言優於除外可比較交易；(iii)目標公司1.0倍之市賬率低於首次公開發售可比較公司於首次公開發售時之市賬率；及(iv)在存在自願買方與自願賣方之一般情況下，不大可能有任何擁有人會願意按照較資產淨值折讓之價格出售其於產生收益且有充足抵押品之資產組合之權益，吾等認為代價之基準(乃按目標公司於完成時之資產淨值及完成時1.0倍之市賬率及銷售貸款之金額釐定)屬公平合理且符合此類交易之市場慣例。

## 7. 代價之支付方式

初步代價中(i)205,229,444港元將以於完成後配發及發行710,000,000股代價股份清償；及(ii)198,879,556港元將分三期以現金清償：於二零二一年及二零二二年十二月三十一日或之前分別支付20百萬港元，剩餘約158.88百萬港元於二零二三年十二月三十一日或之前支付。買方可酌情決定是否於上述付款日期前提早支付代價。倘貴公司認為，於預留貴集團營運資金所需的現金後，貴集團擁有充足的現金可用於支付該等款項，則貴公司可促使買方行使該提前付款酌情權。賣方不會就延後支付之部分代價收取利息。

據貴公司告知，其已考慮建議收購事項之其他清償方式，包括全部以現金支付及銀行借貸或可換股債券等債務融資方式。經考慮貴集團於二零二零年三月三十一日之經審核合併現金及銀行結餘約187.8百萬港元，僅憑內部資源，貴公司不可能以現金支付約404.11百萬港元之全部代價。因此，貴公司已考慮使用其他融資方式清償部分代價。

就銀行借貸而言，經考慮(i)其可能需要漫長之銀行申請及審核程序，相對不確定且耗時；(ii)因融資成本及定期利息付款對經擴大集團盈利能力及營運資金之潛在不利影響；及(iii)在 貴集團及目標集團於二零二零年三月三十一日及直至最後實際可行日期並無舉債之情況下，令經擴大集團資產負債比率升高， 貴公司認為以銀行借貸為建議收購事項提供資金不符合股東之利益。

就發行可換股債券而言，儘管相較以上所述之銀行借貸，可換股債券可為不計息並可節省 貴集團之定期利息付款，但考慮到(i)由於部分可換股債券將在 貴集團之財務報表中確認債務，可換股債券將構成 貴集團之財務負債，並因此提高 貴集團之資產負債比率；及(ii)可換股債券負債部分之隱含融資成本將影響經擴大集團之盈利， 貴公司認為發行可換股債券以為建議收購事項提供資金不符合股東之最佳利益。

經考慮以上所述， 貴公司認為結合使用股權融資及現金清償為更優選擇。以發行代價股份之方式支付大部分代價將建議收購事項之現金支出降低至 貴集團財務能力及儲備足夠滿足經擴大集團之業務營運所需營運資金之水平，更重要的是，將不會影響經擴大集團之盈利能力。另一方面，儘管約198.88百萬港元之剩餘代價將由 貴公司以現金清償，但其將按上文所述方式於完成後分期清償，且大部分將在最後一期（即二零二三年十二月三十一日或之前）清償。 貴集團無須就延後清償部分代價支付利息。因此，建議收購事項之清償方式將不會於完成後對 貴集團產生任何即時之現金流量或資金成本壓力，令 貴集團能夠靈活地分期清償代價，並可選擇提前還款。 貴集團若擁有充足營運資金將能夠自行決定還款計劃。

根據以上所述，吾等認為代價之清償方式屬公平合理且符合 貴公司及股東整體之利益。

## 8. 代價股份

根據該協議，代價中205,229,444港元將以配發及發行710,000,000股代價股份清償。代價股份佔 貴公司現有已發行股本之約36.27%，佔經配發及發行代價股份擴大之 貴公司已發行股本之約26.62%（假設 貴公司已發行股本無其他變動）。

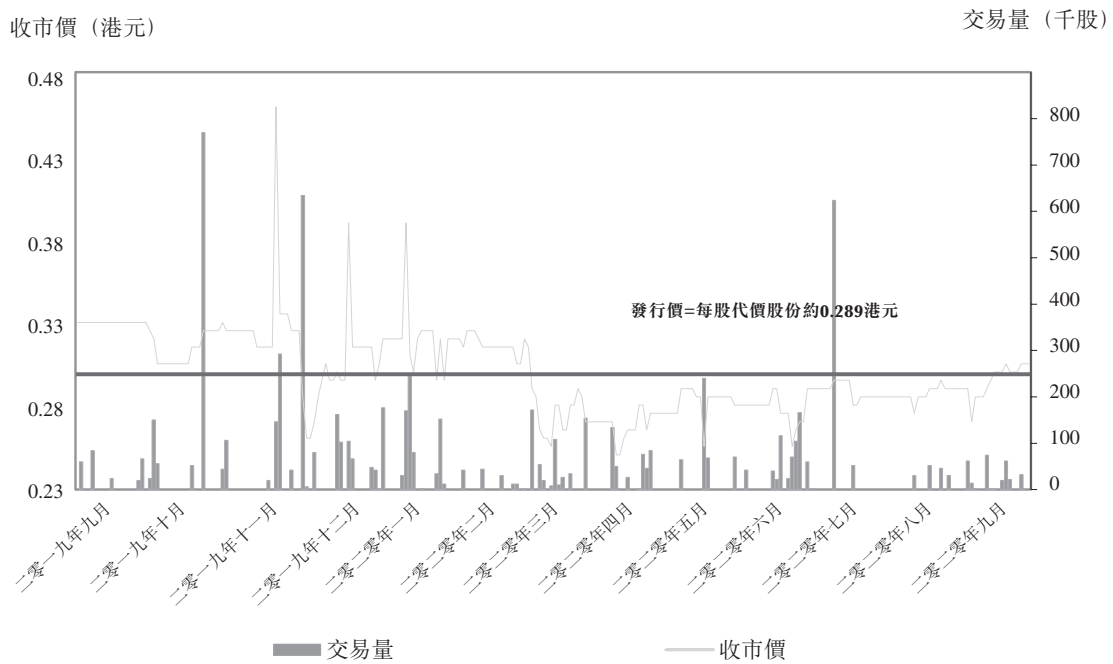
每股代價股份約0.289港元之發行價：

- (i) 較於最後交易日聯交所所報收市價每股股份0.310港元折讓約6.77%；
- (ii) 較於直至最後交易日（包括當日）止之最後5個交易日聯交所所報股份平均收市價約每股股份0.308港元折讓約6.17%；
- (iii) 較於直至最後交易日（包括當日）止之最後10個交易日聯交所所報股份平均收市價約每股股份0.307港元折讓約5.86%；
- (iv) 較於直至最後交易日（包括當日）止之最後30個交易日聯交所所報股份平均收市價約每股股份0.298港元折讓約3.02%；及
- (v) 較於最後實際可行日期聯交所所報收市價每股股份0.310港元折讓約6.77%。

發行價由各方考慮股份當前市場價經公平磋商釐定。

為評估發行價之公平性及合理性，吾等已檢討下表所載自二零一九年九月二十三日起（即緊接該協議日期前一年）至最後交易日止期間（「回顧期間」）之股份收市價變動。就進行股份收市價與發行價間之合理對比而言，吾等認為該回顧期間足以說明股份之近期價格變動，原因為(i)其大體反應了因COVID-19疫情爆發、全球及香港經濟政治環境最新發展情況，以及 貴公司截至二零二零年三月三十一日止年度的最新財務業績公佈所導致之市場氛圍及投資者對 貴公司偏好之變化（如有）；及(ii)更長之期間可能因時間跨度過大而降低發行價分析與近期市場趨勢之關聯性。

圖表1－於回顧期間之股份收市價



資料來源：Capital IQ於二零二零年九月二十三日數據

如以上圖表所示，於回顧期間，股份價格在每股股份0.255港元（於二零二零年四月二十日及二零二零年四月二十一日）及每股股份0.465港元（於二零一九年十二月六日）間波動。回顧期間之平均收市價約為每股股份0.304港元。每股代價股份約0.289港元之發行價(i)較回顧期間之股份平均收市價折讓約4.93%；及(ii)較回顧期間之股份最低收市價溢價約13.33%。

除檢討於回顧期間股份收市價之變動外，吾等亦已考慮自二零二零年六月一日（即緊接該協議日期前三個月）起至最後實際可行日期止期間，香港上市公司曾進行之涉及發行代價股份之收購（「價格可比較公司」）並比較其各自代價股份之發行價較最後交易日（即初步公佈日期）之收市價及截至最後交易日（包括當日）之最後5個、10個及30個交易日之平均收市價之溢價／（折讓）（如以下表D所載）。吾等認為價格可比較公司之數目及回顧期足以說明香港上市公司就收購發行之代價股份發行價格之近期定價趨勢。

表D

公司名稱	股份 代號	初步公佈日期	代價股份之發行價較最後交易日之收市價及 截至最後交易日(包括當日)之最後5個、10個或 30個交易日之平均收市價之溢價/(折讓)			
			最後 交易日	最後5個 交易日	最後10個 交易日	最後30個 交易日
維亞生物科技控股集團	1873	二零二零年 九月二十一日	(7.68%)	(0.48%)	2.40%	(3.34%)
酷派集團有限公司	2369	二零二零年 九月十三日	(8.45%)	(16.77%)	(24.46%)	(33.17%)
中植資本國際有限公司	8295	二零二零年 九月十日	(43.90%)	(45.60%)	(47.50%)	(50.30%)
昊天國際建設投資 集團有限公司	1341	二零二零年 九月四日	(21.90%)	(22.60%)	(21.10%)	(11.41%)
希瑪眼科醫療控股 有限公司	3309	二零二零年 八月二十八日	0.08%	0.15%	0.00%	(5.29%)
三盛控股(集團) 有限公司	2183	二零二零年 八月二十四日	1.59%	0.34%	(1.13%)	0.30%
申酉控股有限公司	8377	二零二零年 八月十八日	2.38%	(7.33%)	(9.28%)	(13.94%)
易居(中國)企業控股 有限公司	2048	二零二零年 七月三十一日	(15.57%)	(10.12%)	(6.79%)	(1.65%)
中國恒嘉融資租賃集團 有限公司	379	二零二零年 七月二十九日	(11.43%)	(15.07%)	(14.76%)	(14.98%)
保集健康控股有限公司	1246	二零二零年 七月二十四日	(10.26%)	(14.63%)	(16.67%)	(9.33%)
香港醫思醫療集團 有限公司	2138	二零二零年 七月二十日	4.22%	(1.18%)	(1.18%)	0.21%
民生國際有限公司	938	二零二零年 七月十四日	(9.76%)	(9.09%)	(10.63%)	(13.42%)
共享集團有限公司	3344	二零二零年 七月七日	0.00%	0.00%	0.00%	(6.25%)
大中華金融控股 有限公司	431	二零二零年 六月二十九日	1.00%	1.00%	1.01%	0.84%
中國融眾金融控股 有限公司	3963	二零二零年 六月二十六日	(8.33%)	(8.33%)	(8.33%)	6.45%
鼎豐集團控股有限公司	6878	二零二零年 六月十八日	(12.09%)	(11.31%)	(10.71%)	(9.54%)



獨立財務顧問函件

公司名稱	股份 代號	初步公佈日期	代價股份之發行價較最後交易日之收市價及 截至最後交易日(包括當日)之最後5個、10個或 30個交易日之平均收市價之溢價/(折讓)			
			最後 交易日	最後5個 交易日	最後10個 交易日	最後30個 交易日
新明中國控股有限公司	2699	二零二零年 六月十七日	(4.76%)	(4.76%)	(5.93%)	(5.27%)
高豐集團控股 有限公司	2863	二零二零年 六月八日	1.75%	1.40%	(0.17%)	(3.44%)
集一家居國際控股 有限公司(現稱 集一控股有限公司)	1495	二零二零年 六月四日	(7.14%)	(5.25%)	(5.93%)	(5.89%)
		最高	<b>4.22%</b>	<b>1.40%</b>	<b>2.40%</b>	<b>6.45%</b>
		最低	<b>(43.90%)</b>	<b>(45.60%)</b>	<b>(47.50%)</b>	<b>(50.30%)</b>
		平均	<b>(7.91%)</b>	<b>(8.93%)</b>	<b>(9.54%)</b>	<b>(9.44%)</b>
建議收購事項			<b>(6.77%)</b>	<b>(6.17%)</b>	<b>(5.86%)</b>	<b>(3.02%)</b>

如以上表D所示，發行價較最後交易日之收市價之折讓及較最後交易日前最後5個、10個及30個交易日之平均收市價之折讓處於價格可比較公司之平均折讓／溢價相關範圍內，並接近價格可比較公司之相關平均折讓。因此，價格可比較公司之代價股份之發行價較收市價之折讓／溢價與建議收購事項大體一致。

鑒於發行價(i)較最後交易日之收市價及較截至最後交易日(包括當日)之最後5個、10個或30個交易日之平均收市價為介乎約3.02%至6.77%之最低折讓；及(ii)價格可比較公司之代價股份發行價較收市價之折讓／溢價與建議收購事項大體一致，吾等認為代價股份之發行價就獨立股東而言屬公平合理且符合正常商業條款。

## 9. 建議收購事項對 貴集團之財務影響

於完成後，目標公司將成為 貴公司之全資附屬公司，目標集團之財務報表將併入 貴集團之合併財務報表。 貴集團之未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）載於通函附錄四。

### (i) 盈利

貴公司於截至二零二零年三月三十一日止年度之經審核虧損約為27.0百萬港元。根據通函附錄三所載之目標公司會計師報告，目標集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得溢利約6.0百萬港元。若作出調整（並非根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則）以剔除已出售附屬公司之財務業績，則目標集團（不包括已出售附屬公司）於截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核經調整除稅後溢利及全面收益總額將約為21.1百萬港元。根據未經審核備考財務資料，假設建議收購事項已於二零一九年四月一日完成，則截至二零二零年三月三十一日止年度， 貴公司擁有人應佔經擴大集團備考溢利將約為11.3百萬港元。

### (ii) 資產及負債

貴集團於二零二零年三月三十一日之經審核合併總資產及總負債分別約為933.7百萬港元及25.3百萬港元。根據未經審核備考財務資料，假設完成已於二零二零年三月三十一日落實，則經擴大集團之備考總資產及總負債將分別增至約1,330.2百萬港元及194.4百萬港元。

### (iii) 股東應佔權益

於二零二零年三月三十一日之股東應佔經審核合併權益（「資產淨值」）約為908.4百萬港元。如未經審核備考財務資料所載，假設完成已於二零二零年三月三十一日落實，則經擴大集團之備考資產淨值將增加至約1,135.8百萬港元。經計及完成後將發行710,000,000股代價股份，則已發行股份總數將於完成後增至

## 獨立財務顧問函件

2,667,643,050股（假設 貴公司已發行股本無其他變動）。因此，假設完成已於二零二零年三月三十一日落實，備考每股資產淨值將由 貴集團經審核合併財務報表所載之於二零二零年三月三十一日之每股約0.46港元減少至約0.43港元。

### (iv) 營運資金

由於代價之現金部分將由 貴公司分三期清償：於二零二一年及二零二二年十二月三十一日或之前各支付20百萬港元，剩餘部分於二零二三年十二月三十一日或之前支付，除目標集團之營運資金合併入賬外，經擴大集團之營運資金於緊隨完成後不會受到任何其他影響。

## 10. 對股權之潛在攤薄

下表闡釋 貴公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨配發及發行全部代價股份後（假設 貴公司已發行股本無其他變動）之股權架構：

	於最後實際可行日期		緊隨配發及發行全部 代價股份後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
Lee & Leung (B.V.I.) (附註)	1,252,752,780	63.99%	1,252,752,780	46.96%
李銘浚先生及其聯繫人 (包括賣方但不包括 Lee & Leung (B.V.I))	–	–	710,000,000	26.62%
公眾股東	704,890,270	36.01%	704,890,270	26.42%
<b>總計</b>	<b>1,957,643,050</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,667,643,050</b>	<b>100.00%</b>

附註：Lee & Leung (B.V.I)由滙豐國際信託有限公司（作為Lee & Leung 家族信託之受託人）間接全資擁有。李立先生為Lee & Leung 家族信託之委託人，Lee & Leung 家族信託之酌情受益人為李立先生之配偶及若干子女（包括李銘浚先生）及該等子女之後代。

由於向賣方配發及發行代價股份，李銘浚先生將於緊隨完成後間接透過賣方持有 貴公司經擴大已發行股本之約26.62%。誠如上表所示，於緊隨完成後，Lee & Leung (B.V.I.)將仍為 貴公司之控股股東，因此 貴公司之控制權不會因建議收購事項而產生任何變動。

如上表所示，僅供說明用途，於完成後公眾股東之股權將由約36.01%攤薄至約26.42%。經考慮本節上文「4. 建議收購事項之理由及裨益」一段所論述之代價及發行價之公平性及合理性以及建議收購事項之潛在裨益，吾等認為對現有公眾股東股權之攤薄影響屬可接受範圍。

#### IV. 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為該協議及其項下擬進行之交易符合一般商業條款、就獨立股東而言屬公平合理且符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦且吾等亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准建議收購事項之決議案。

此致

添利工業國際(集團)有限公司  
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
中國銀河國際證券(香港)有限公司  
投資銀行部  
董事總經理  
李詩韻  
謹啟

二零二零年九月二十五日

附註：李詩韻女士為可從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之證監會註冊持牌人及中國銀河國際證券(香港)有限公司負責人。李詩韻女士在證券及投資銀行行業擁有超過15年經驗。

## 與建議收購事項有關的風險

完成須待該協議所載先決條件獲達成後方可作實，且完成未必會按計劃落實，或根本不會落實

完成須待該協議所載完成的先決條件獲達成後，方可作實。若干該等先決條件涉及第三方（包括相關監管機構）的行動及決定，該等先決條件並非該協議訂約方所能控制。本公司無法向其股東保證，該協議所載的全部或任何先決條件將獲達成或完成將按計劃落實，或根本不會落實。

## 與目標集團業務有關的風險

目標集團的業務容易受香港經濟及社會狀況（尤其是房地產及股市）的不利變動影響

目標集團的放債業務尤其容易受預計或實際整體經濟及社會狀況影響，例如就業、就業市場狀況、消費者可支配收入及財富水平以及消費者對經濟的信心。由於目標集團的收入僅來自其於香港的業務及營運，故香港的整體經濟及社會狀況以及業務環境及其發展將會影響消費者對貸款的需求，導致經濟活動減少或抵押資產價值下跌以及其流動性降低，因此會對目標集團的業務、財務表現及營運業績產生重大及直接影響。

抵押予目標集團以獲取抵押貸款的資產包括位於香港的物業以及香港上市股份，而該等抵押資產的價值可能由於經濟及社會因素的變化而波動或下跌。例如，就按揭物業而言，香港經濟低迷或法律法規甚至是與房地產市場有關的政策任何變動都可能導致目標集團按揭貸款涉及的相關物業價值跌至低於該等貸款未償還本金金額的水平或導致較高的按揭成數。同樣，抵押上市股份的價值亦與股市及發行該等抵押股份的公司的表現緊密相關，可能容易受經濟及社會狀況的不利變動影響。

此外，倘房地產市場或股市的流動性降低，在有任何貸款拖欠的情況下，有關抵押資產可能無法在目標集團行使抵押資產強制權利時在市場變現。按揭物業或抵押股份變現的時間如有任何延誤均可能對目標集團的流動性產生不利影響。

概無法保證香港經濟、社會及業務環境的任何變動將繼續對目標集團未來業務及營運產生有利影響。概無法保證物業市場趨勢及股價未來將繼續上升，因此抵押資產的價值可能不足以支付目標集團向其客戶授出的抵押貸款。

#### 抵押資產的價值或剩餘價值可能不足以支付尚未償還的貸款結餘

目標集團已向其客戶授出抵押貸款，包括一按貸款及次級按揭貸款以及股份按揭貸款，於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日的未償還結餘分別為約227百萬港元、254百萬港元、258百萬港元及292百萬港元。於業績紀錄期，目標集團提供的大部分抵押貸款之按揭成數不超過80%。

然而，倘按揭資產的價值或剩餘價值下跌，而借款人未能悉數償還貸款，則該等貸款的安全限度將會下降，目標集團收回有關貸款之風險將會加大。未能收回任何貸款將對目標集團的業務盈利能力產生不利影響。

#### 次級按揭受制於較高等級的按揭，因此具有較高的信貸風險

在還款責任方面，次級按揭比較高等級的按揭的還款優先度較低。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，次級按揭貸款佔未償還貸款結餘總額分別為約58.1%、44.4%、38.6%及42.3%。

倘(i)客戶自第一承按人獲得進一步或再次墊付貸款，而該第一承按人為香港法例第219章物業轉易及財產條例（「物業轉易及財產條例」）項下的認可機構；(ii)客戶為提前向第一承按人償還尚未償還貸款而按低於市價的價格銷售物業；或(iii)第一承按人通過要求借款人作出還款及銷售物業以執行其第一承按權利（如客戶未經其同意而與第二承按人訂立協議），則客戶在悉數償還第一承按人的尚未償還貸款後可能沒有足夠的款項償還目標集團的次級按揭貸款。有關目標集團減輕與其次級按揭貸款有關的風險的措施的進一步詳情，請參閱本附錄「5.業務－貸款審批流程」一節。

## 客戶可能拖欠貸款

目標集團主要從事向客戶提供融資的放債業務，並以能收回該等貸款連同利息為前提，因此須承受客戶可能未能履行彼等的合約責任及拖欠利息及／或本金的風險。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年三月三十一日止三個月，應收貸款及利息減值撥備分別為約5.6百萬港元、4.9百萬港元、10.8百萬港元及2.7百萬港元。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，應收貸款減值撥備總額分別佔應收貸款結餘總額的約11.9%、13.2%、15.4%及14.6%。有關截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個月各自的應收貸款及利息減值撥備詳情，請參閱本附錄「7.管理層討論與分析」一節。

有關目標集團減輕與拖欠償還貸款及利息有關的風險的措施的進一步詳情，請參閱本附錄「5.業務－貸款催收」一節。倘目標集團的客戶延遲或拖欠付款，目標集團可能需要支付額外開支聘用外債催收公司，以及支付法律成本及費用執行其抵押及／或就相關應收貸款及利息作出減值撥備或撇銷，進而可能對其財務狀況及盈利能力產生不利影響。

## 目標集團的無抵押貸款組合須面對較高信貸風險

目標集團的貸款組合包括有抵押及無抵押貸款。於業績紀錄期，其有抵押貸款的減值撥備低於無抵押貸款的減值撥備。儘管有上述情況，為產生更多利息收入，目標集團的無抵押貸款利率通常較高。

然而，就無抵押貸款而言，目標集團並無持有任何抵押資產，因此無抵押貸款的信貸風險較有抵押貸款者為高。因此，無抵押貸款在拖欠情況下的虧損會更高。目標集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日的無抵押貸款分別佔目標集團未償還貸款結餘總額的約10.6%、20.6%、25.4%及23.6%。

概無法保證未來目標集團客戶的財務狀況將保持良好，以及目標公司將能及時自客戶收取付款。倘目標集團未能有效維持其貸款組合質量，則目標集團將承受無法收回的貸款的虧損。倘貸款及／或應收利息出現拖欠，目標集團的流動性，以及可用於借貸的資金將減少，從而可能對目標集團的財務表現產生重大不利影響。

#### 目標集團可能未能維持或及時續新其放債人牌照

目標集團的放債業務須遵守放債人條例條文項下的發牌規定及發牌條件。有關香港持牌放債人資格規定的詳情，請參閱本附錄「**3. 監管概覽**」一節。

概無法保證目標集團可能須滿足或達成的發牌條件或放債人牌照規定將不會不時變動，及目標集團可能未能續新其放債人牌照或牌照法庭可能暫停或撤回其放債人牌照。倘目標集團未能維持其放債人牌照，目標集團在獲得有效牌照前可能無法進行放債業務，此可能對目標集團的業務、財務表現及經營業績產生重大不利影響。

#### 目標集團可能因其放債業務而受到民事訴訟或法律挑戰

根據放債人條例第25條，凡任何人在任何法庭進行法律程序，以追討貸出的款項或強制執行就任何貸款而訂立的協議或保證，及有證據令法庭信納有關交易屬敲詐性，則法庭可重新商議該宗交易。實際利率超逾年息48%則被假定為敲詐。有關放債人條例第25條的詳情，請參閱本附錄「**3. 監管概覽**」一節。

於業績紀錄期，目標集團經根據內部信貸政策及指引考慮各項貸款申請後，已授出無抵押個人貸款，年利率超過48%（但不超過60%）（「高利息貸款協議」）。有關高利息貸款協議的詳情，請參閱本附錄「**5. 業務 — 利率**」一節。目標集團董事確認，於業績紀錄期至最後實際可行日期，目標集團並無及從未涉及提出放債人條例第25條以追討



任何貸款而進行的任何訴訟。然而，概無法保證未來不會面臨有關法律訴訟，及借款人為撤銷或更改任何該等貸款協議的條款時不會提出放債人條例第25條。因此，法庭可能因放債人條例第25(3)條而宣佈該等高利息貸款協議為敲詐，在這種情況下，該等高利息貸款協議項下的部分或全部利息可能無法收回。此將對目標集團的財務表現及盈利能力造成不利影響。

#### 目標集團依賴主要管理人員的持續服務

目標集團的成功很大程度上取決於其高級管理層團隊，包括本附錄「6. 董事及高級管理層」一節中所述董事及高級管理層，提供的服務。

尤其是目標集團的無抵押貸款業務（包括其著名的「X Wallet」的開發及營運）依賴其高級管理層的眼光、經驗、專業技能及管理能力，該等管理層大部分在香港及中國放債行業擁有超過20年的穩固經驗。目標集團的發展依賴該等主要管理層的持續努力、表現及能力。失去任何主要管理人員的服務可能阻礙目標集團有效管理其業務及實施其增長及發展策略的能力。

此外，聘用及培訓技術型信貸人員的能力亦為目標集團業務活動成功的關鍵因素。倘目標集團未能成功招聘及培訓該等人員，則其業務、財務表現及經營業績可能受到重大不利影響。

#### 目標集團在貸款審批過程中依賴環聯信貸報告

目標集團根據（其中包括）環聯信貸報告中對擬借款人進行的評分審批貸款申請以及授出條款（包括貸款本金金額、利率及期限）。環聯為一間歷史悠久的公司，其提供所有環聯成員收集的個人信貸歷史的合併資料。進一步詳情請參閱本附錄「5. 業務 — 貸款審批流程」一節。

概無法保證目標集團在環聯的會員將繼續或其與環聯的訂閱協議將如業績紀錄期般繼續運作。倘環聯中斷直接及自動向目標集團發送環聯信貸報告，目標集團將必須依賴其借款人以個人名義向環聯申請環聯信貸報告，此可能延長貸款審批程序，進而對目標集團的業務及競爭地位產生重大不利影響。

### 概無法保證目標集團的未來計劃將成功實施

目標集團已產生及將繼續產生與其「X Wallet」有關的開支，以捕捉發展機遇、增加市場份額以及在線拓展品牌。目標集團計劃透過「X Wallet」進一步擴大其在線貸款組合併開發擁有強大大數據分析能力的系統，以向客戶提供快速便捷的借貸平台。概無法保證該等未來計劃將會成功實施或達成預期盈利能力，或目標集團未來的收益將按與業績紀錄期相同的速度增長或根本不會增長。

亦無法保證新增的營銷及廣告活動開支將能吸引新客戶以及在可見未來增加目標集團的市場份額。為達到計劃中的增長及擴張，目標集團可能需要額外資金及投入大量成本發展業務，並聘用、培訓及挽留可共享業務理念及文化的員工。此外，概無法保證目標集團的業務夥伴，包括推薦代理人（如有）將繼續與目標集團合作或根據相關合作協議或安排推薦貸款申請。

### 倘內部控制系統未能或不足以發現程序錯誤、欺詐及不當行為，則可能影響目標集團的營運

放債業務可能面臨目標集團員工、代表、代理人或客戶或其他第三方的欺詐或其他不當行為，可能造成經濟損失，而有關該等事件的負面報道可能對目標集團的聲譽造成不利影響，從而對目標集團的業務、財務表現及經營業績產生重大不利影響。

目標集團設有內部控制程序以監控營運及確保整體合規。於業績紀錄期，目標集團並無經歷因其僱員犯嚴重錯誤或其代表、代理人或客戶有其他不當行為而對其業務、聲譽或財務狀況造成重大不利影響的事件。儘管如此，目標集團無法保證其內部控制程序已經識別或將能及時識別所有不合規事件或可疑交易。

### 目標集團的聲譽及品牌形象可能受其外債催收公司影響

誠如本附錄「5. 業務 — 貸款催收」一節所述，目標集團聘用外債催收公司收回未償還債務。於業績紀錄期，目標集團有四家外債催收公司追收債務，彼等均為獨立第三方。有關聘用外債催收公司為非獨家基準，且無固定期限，因此目標集團可在彼等無法提供滿意服務時隨時中斷委聘及聘用其他替代債務催收公司。

目標集團在挑選債務催收公司及監察彼等表現方面設有制度及程序。目標集團在與所有外債催收公司的協議中加入明確條款以監察有關債務追收服務。例如，該協議規定外債催收公司不得對債務人進行任何非法行為、恐嚇或口頭或身體暴力行為，不得採用騷擾或不正當手段，以及不得將債務追收進一步外判予任何其他第三方。

然而值得注意的是，外債催收公司不受制於香港任何特定監管或授權控制。概無法保證目標集團聘用的外債催收公司將遵守與目標集團簽訂的相關協議中載列的條文。

鑒於外債催收公司為獨立承包商，目標集團將無須對外判債務追收代理的任何行為承擔責任，然而倘外債催收公司在為目標集團追收債務時採取非法手段，目標集團的聲譽依舊可能受到損害，此將對目標集團在放債行業的品牌產生不利影響。誠如本附錄「2. 行業概覽 — 關鍵成功因素」一節所述，持牌放債人的品牌及形象為借款人決定借款的關鍵考慮因素。任何負面報道均可能打消潛在客戶自目標集團借款的念頭，或可能導致現有客戶贖回貸款，此不僅可能對目標集團的聲譽造成損害，亦可能對其財務表現及經營業績造成不利影響，甚至對其從外部籌集額外資金的能力造成不利影響。

#### 目標集團可能無法阻止其他人士未經授權使用其知識產權及數據

目標集團的「X Wallet」被視為其線上無抵押貸款業務的重要資產之一。目標集團依賴一系列版權、商標及商業秘密法律，以及保密協議及其他方法保護其知識產權及數據。於二零一八年推出「X Wallet」後，該應用程式由目標集團的內部資訊科技部門直接管理及更新。

然而，目標集團採取的措施可能不足以阻止技術盜用或品牌或應用程式代碼的未經授權使用。逆向工程、未經授權的複製或盜用其品牌、設計或技術，或未經授權的數據獲取或使用可能損害目標集團的業務、聲譽及競爭地位。目標集團可能須透過訴訟行使其知識產權及品牌，此可能導致巨大的成本、佔用資源以及轉移管理層注意力。

目標集團可能面臨系統中斷、軟件缺陷、計算機病毒及故障、分散式阻斷攻擊或其他黑客或釣魚攻擊

目標集團依賴於其資訊科技系統(包括「X Wallet」)、數據處理系統、電信網絡、計算機系統、伺服器及其他硬件的穩定運行。尤其是「X Wallet」擬用於提供在線快速便捷的即時貸款，而其自動貸款審批程序則依賴透過其主機對主機的應用程式編程接口(API)自動發送環聯信貸報告及數據。任何因目標集團控制範圍外的事件導致的系統中斷或其他中斷均可能對其業務、聲譽及競爭地位造成損害。

目標集團未來可能會尋求外部融資，從而可能增加其融資成本

於業績紀錄期，目標集團放債業務由目標公司董事及控股股東李銘浚先生之墊款以及其放債業務產生之資金提供資金。於建議收購事項完成後，目標集團之放債業務預計將由經擴大集團業務營運所得現金流量及經擴大集團之內部資源提供資金。目標集團亦可能考慮以獲取銀行貸款等融資方式拓寬資金來源，從而進一步擴充其貸款組合。

概無法保證目標集團將能夠獲得或能夠以可接受之條款獲得外部融資。任何擴張計劃可能會受到目標集團能否獲得充足外部融資之能力所影響。此外，若獲得外部融資，目標集團之盈利能力將與淨息差(即向客戶收取的利息與融資成本間的差額)高度相關，若整體利率升高或目標集團信貸狀況轉差，則融資成本可能會上升。

## 與放債行業有關的風險

目標集團在香港放債行業面對激烈的競爭

香港放債業務競爭激烈，持牌放債人的經營規模及條件各不相同，其中若干可能或可能不是目標集團的直接競爭者。誠如本附錄「2.行業概覽－競爭格局」一節所披露，二零一九年香港有2,300間持牌放債人，預期近期未來隨著線上及線下另類貸款機構的崛起，競爭將繼續加劇。

目標集團在放債行業的若干競爭者可能較目標集團擁有若干競爭優勢，包括豐富的財務資源、領先的市場地位、更強大的品牌認可度、更廣泛的產品及服務供應、較低的融資成本及地域覆蓋更廣的成熟分支網絡。未能維持或加強於放債行業的競爭力，或未能維持信譽良好的客戶基礎可能導致盈利減少。因此，目標集團的財務表現及盈利能力可能受到不利影響。

#### **自然災害、廣泛傳播的疫情或其他事件的發生可能對目標集團的業務、財務表現及經營業績造成重大不利影響**

香港或全球發生自然災害、爆發長期疫情或其他不利的公共衛生事件均可能嚴重影響整體經濟及導致目標集團業務及營運中斷。就近期於二零一九年底爆發的COVID-19疫情而言，為控制病毒傳播實施的措施對全球旅遊及地方業務造成重大干擾。二零二零年第一季度，香港島內需求明顯減弱，反映COVID-19帶來的嚴重破壞以及企業信心減弱。

目標集團認為於最後實際可行日期其業務並無因COVID-19爆發造成重大影響。然而，倘目標集團的任何僱員疑似感染病毒，需要目標集團隔離若干或全部僱員，或需要對目標集團營運所用辦公室進行消毒及導致目標集團業務活動暫停，則COVID-19的爆發會導致目標集團營運的直接中斷。概無法保證疫情將得到有效控制，或經濟將在疫情控制後立刻恢復。倘任何自然災害、疫情或事件影響香港及全球整體經濟，則目標集團的業務、財務表現及經營業績將受到重大影響。

#### **放債業務可能受適用法律及法規的變動影響**

目標集團的業務營運主要受放債人條例及發牌條件規管，及全面遵守該等法規及發牌條件對其業務經營至關重要。有關詳情請參閱本附錄「3. 監管概覽」一節。

儘管如此，相關監管機構可能不時修訂放債人條例或發牌條件，或採納適用於香港放債人的新法律及法規。因此，概無法保證目標集團將能及時遵守該等變動或新規定，而未能遵守規定可能對目標集團的業務、財務表現及經營業績造成重大不利影響。

## 與本通函有關的風險

本通函所載前瞻性陳述因性質使然，會受重大風險及不確定因素所影響。該等前瞻性陳述包括但不限於與以下方面有關的陳述：

- 業務策略及執行該等策略的規劃；
- 經營及業務前景，包括就其現有及新業務的發展規劃；
- 財務表現；
- 降低成本的能力；
- 行業內的未來發展趨勢、狀況及競爭環境；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 利率變動或波動及整體市場變動；
- 行業的整體監管環境；及
- 香港整體經濟趨勢及整體經濟狀況。

詞語如「預計」、「相信」、「認為」、「能夠」、「估計」、「預期」、「展望」、「有意」、「或許」、「應當」、「計劃」、「可能」、「打算」、「尋求」、「將會」、「或會」及與該等詞語類似及相反的詞彙，用作表達多項與本公司或目標集團有關之前瞻性陳述。該等前瞻性陳述反映董事對未來事件的現時觀點，並受到若干風險、不明朗因素及假設所影響，包括本通函中所述風險因素。投資者務請注意，倚賴任何前瞻性陳述涉及風險及不明朗因素。關於此方面的不明朗因素包括但不限於本附錄所載風險，當中多項並非本公司所能控制。鑒於該等及其他不明朗因素，本通函所載前瞻性陳述不應被視為本公司或董事對將會達成計劃或目標的聲明。倘出現任何或所有該等風險或不明朗因素，或是所作相關假設證實不正確，可能會對本公司或目標集團財務表現造成重大不利影響，而實際結果可能與本通函所載預計、相信或預期內容相距甚遠。

根據上市規則規定，本公司無意就新資料、未來事件或其他情況而公開更新或以其他方式修訂本通函內的前瞻性陳述。由於該等及其他風險、不明朗因素及假設，本通函內論述的前瞻性事件及情況未必會如本公司所預期般發生，甚至根本完全不會發生。因此，投資者不應過份倚賴任何前瞻性資料。本提示聲明適用於本通函所載的所有前瞻性陳述。

本行業概覽中所述資料乃由弗若斯特沙利文擬備，反映其基於(i)案頭研究；及(ii)一手研究，包括與主要持份者(包括但不限於香港持牌放債人及行業專家)進行訪問而對市場狀況作出的估計。對弗若斯特沙利文的提述不應被視作弗若斯特沙利文對於任何證券價值或投資於本公司是否可取而發表的意見。董事相信本行業概覽所載資料的來源為有關資料的適當來源，且在轉載有關資料時已審慎行事。董事並無理由相信有關資料屬虛假或具誤導成份，或遺漏任何重要事實導致該等資料屬虛假或具誤導成份。由弗若斯特沙利文擬備並載於本行業概覽的資料並未經本集團、中國通海或參與建議收購事項的任何其他各方獨立核實，且彼等及弗若斯特沙利文不會對其準確性發表任何聲明，有關資料不應作為作出或不作出任何投資決定的依據。

### 資料來源及可靠性

本集團委託獨立市場調查公司弗若斯特沙利文對香港持牌放債市場進行分析及擬備報告(「弗若斯特沙利文報告」)。弗若斯特沙利文擬備弗若斯特沙利文報告收取的總費用為300,000港元。弗若斯特沙利文報告乃由弗若斯特沙利文獨立擬備，不受本集團影響。除另有指明者外，本節所載資料及數據乃摘錄自弗若斯特沙利文報告。

弗若斯特沙利文為全球獨立顧問公司，於一九六一年成立，提供行業調查、市場策略、發展諮詢及企業培訓，覆蓋各行各業。

弗若斯特沙利文報告包括香港持牌放債市場資料。弗若斯特沙利文報告所包含的資料乃透過收集數據及情報獲得，包括(i)案頭研究；及(ii)一手研究，包括訪問主要持份者(包括但不限於香港持牌放債人及行業專家)。

弗若斯特沙利文透過採用弗若斯特沙利文內部分析模型及技術分析、評估及證實所收集的資料。根據弗若斯特沙利文，此方法可確保全過程及多層面的資料收集流程，所收集資料會相互參照以確保準確。所有統計數據均以弗若斯特沙利文報告日期的可得資料為基準。其他資料來源(包括政府、貿易協會或市場參與人士)可能已提供分析或數據所依據的部分資料。



弗若斯特沙利文按以下主要基準及假設作出其估計或預測：(i)假設在預測期間全球經濟維持穩定增長；及(ii)假設並無外在衝擊（如金融危機或自然災害）影響預測期間內香港持牌放債市場的供需。

## 持牌放債行業概覽

### 定義及細分

香港放債行業包括兩大類合法放債人，即認可機構及持牌放債人。認可機構與持牌放債人間的主要差別在於利率及經營靈活性。持牌放債人通常較銀行收取的利率為高，並在貸款規模、收入證明要求、抵押物類型及審批程序方面享有較大的經營靈活性。

- 認可機構包括持牌銀行、有限制牌照銀行及接受存款公司等受香港金融管理局監管及香港法例第155章銀行業條例規管的機構。認可機構在香港放債行業佔據最大份額，提供的貸款產品包括個人貸款、企業貸款、按揭貸款、信用卡信貸等。
- 持牌放債人受放債人條例規管，為中小型企業（「中小企業」）提供替代融資來源及為個人提供銀行系統外的融資需求。放債服務範圍包括個人貸款，如按揭貸款、信用卡貸款及企業貸款。

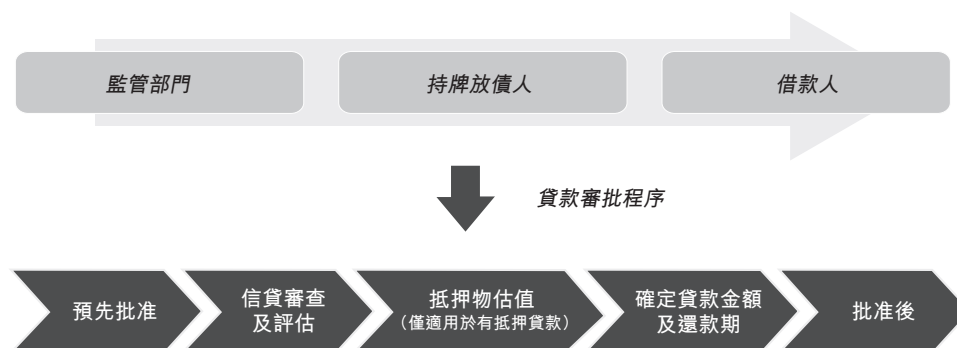
貸款產品可按借款人類型以及是否為有抵押貸款分類。

- 個人貸款指供個人使用的貸款及墊款，目的為鞏固債務、支付意外費用、支付物業所有權等，取決於是否需要按揭物業，個人貸款可分為無抵押貸款及按揭貸款。按揭貸款要求借款人提供物業作為抵押，而按揭貸款的金額主要取決於抵押物的價值。

- 企業貸款為供中小企業及面臨流動資金問題的企業使用的貸款。所授出的貸款可用於應付短期經營現金流、促進業務擴張或購買機器及設備。大金額的貸款通常需要抵押擔保，包括物業、股份、應收賬款、發票等。
- 根據借人類型，無抵押貸款可分為無抵押個人貸款、無抵押物業擁有人貸款及無抵押中小企業貸款。

### 價值鏈及業務流程分析

持牌放債人在開展放債業務前須獲得放債人牌照並每年予以更新。目前，牌照法庭、警務處及公司註冊處的放債人註冊小組各自在放債人條例的監管機制下承擔不同工作。持牌放債人在接到申請時即開始貸款審批程序。持牌放債人將收集借款人的個人或企業資料並進行審查及評估。就按揭貸款而言，持牌放債人將對抵押物進行審查及估值。根據信貸評分、業務表現以及抵押物價值，持牌放債人將決定授出的金額及如利率、還款條件及貸款期限等細節。

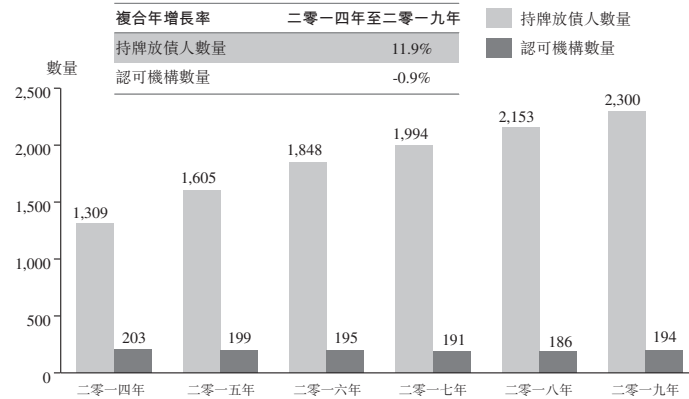


資料來源：弗若斯特沙利文

### 持牌放債人及認可機構數量

由於放債服務需求不斷增加，且持牌放債擁有一系列靈活性，自二零一四年至二零一九年期間持牌放債市場持續呈上升趨勢，持牌放債人數由二零一四年的1,309間大幅增加至二零一九年的2,300間，複合年增長率（「複合年增長率」）為約11.9%。然而，由於市場競爭激烈及監管環境日趨嚴格，該期間的年增長率錄得下降。二零一四年至二零一九年香港認可機構的數量輕微減少，複合年增長率為約-0.9%，二零一九年底數量為194間。

## 二零一四年至二零一九年香港持牌放債人及認可機構數量



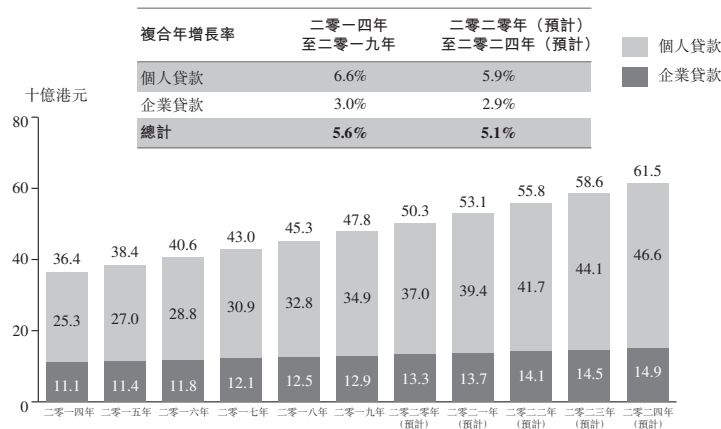
資料來源：香港金融管理局、香港公司註冊處、弗若斯特沙利文

## 持牌放債人授出的貸款及墊款價值及營業額

自二零一四年至二零一九年期間香港持牌放債人授出的貸款及墊款總價值增長穩定，複合年增長率為5.6%，截至二零一九年底達到477億港元。由於經濟增長及個人融資需求不斷增加，香港持牌放債市場在價值及市場參與者數量方面均表現上升趨勢。自二零一四年至二零一九年，個人貸款在持牌放債中佔比增加，複合年增長率為約6.6%。

二零二零年至二零二四年預計香港持牌放債行業保持樂觀。二零一九年及二零二零年令人不安的社會環境預期導致個人及企業客戶大量請求救濟，推動二零二零年至二零二四年持牌放債市場按約5.1%的複合年增長率增長。

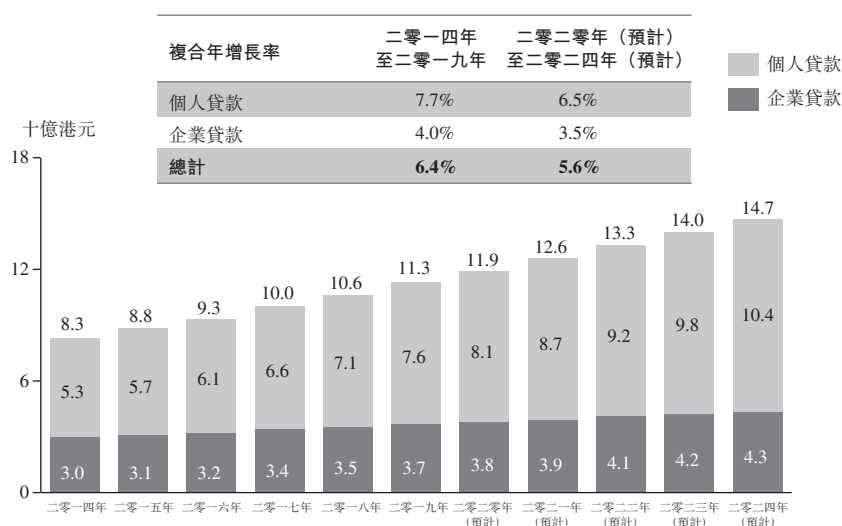
## 二零一四年至二零二四年（預計）香港持牌放債人授出貸款及墊款價值



資料來源：弗若斯特沙利文

與香港持牌放債人所授出的貸款及墊款價值增加相符，營業額亦表現出大幅增長，自二零一四年的82億港元增加至二零一九年的112億港元，複合年增長率為約6.4%。由於消費者融資需求不斷增加，個人貸款及墊款的營業額自二零一四年至二零一九年錄得複合年增長率約7.7%，截至二零一九年底錄得76億港元。企業貸款營業額亦表現出穩定增長，由二零一四年的30億港元增加至二零一九年的37億港元，複合年增長率為約4.0%。預期截至二零二四年底，個人貸款及企業貸款營業額將分別按複合年增長率6.5%及3.5%增長，並分別達到104億港元及43億港元。

### 二零一四年至二零二四年（預計）香港持牌放債人授出貸款及墊款營業額

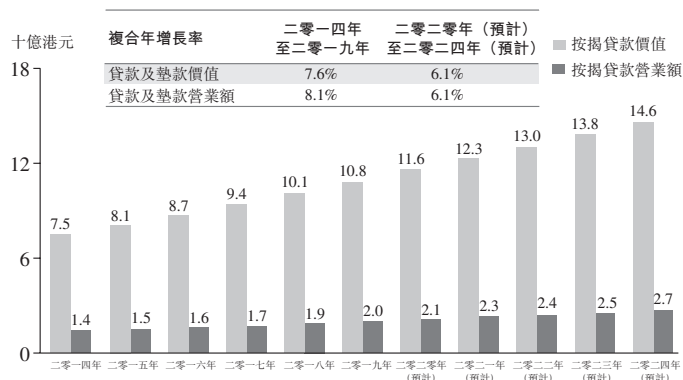


資料來源：弗若斯特沙利文

### 持牌放債人授出的按揭貸款及墊款價值及營業額

由於持牌放債人貸款條款靈活性較高，若干借款人更願意向持牌放債人借用按揭貸款及墊款。香港持牌放債人授出的按揭貸款及墊款價值自二零一四年的75億港元增加至二零一九年的108億港元，複合年增長率為約7.6%。由於政府提高借款人的按揭權益，預期未來相關價值將持續增加。預期按揭貸款及墊款的總價值將按複合年增長率約6.1%增長，於二零二四年達致146億港元。根據房地產物業抵押價值及貸款期限，按揭貸款的利率通常為介乎15%至30%。因此，按揭貸款及墊款的總營業額由二零一四年的14億港元增加至二零一九年的20億港元，複合年增長率為約8.1%。預期二零二零年至二零二四年按揭貸款及墊款的營業額將按複合年增長率約6.1%增長，於二零二四年達致27億港元。

### 二零一四年至二零二四年（預計）香港持牌放債人 授出按揭貸款及墊款價值及營業額



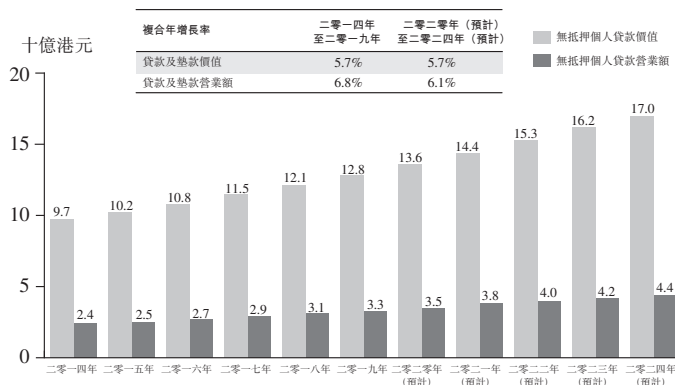
資料來源：弗若斯特沙利文

### 持牌放債人授出無抵押個人貸款及墊款的價值及營業額

在消費者收支不斷增長的推動下，無抵押個人貸款於二零一四年至二零一九年期間錄得穩定增長。無抵押個人貸款及墊款的總價值由二零一四年的97億港元增加至二零一九年的128億港元，複合年增長率為約5.7%。隨著借款人意外開支的融資需求不斷增加，無抵押個人貸款及墊款的價值預期於二零二四年達到170億港元，二零二零年至二零二四年複合年增長率約為5.7%。

由於無須抵押，無抵押個人貸款及墊款的利率及貸款期限通常根據借款人的信用決定。持牌人收取的利率通常較高，為介乎20%至48%。二零一四年至二零一九年，無抵押貸款及墊款的營業額按複合年增長率約6.8%增長，於二零一九年達致33億港元。估計二零二零年至二零二四年營業額將由35億港元增加至44億港元，複合年增長率約為6.1%。

### 二零一四年至二零二四年（預計）香港持牌放債人授出的 無抵押個人貸款及墊款價值及營業額



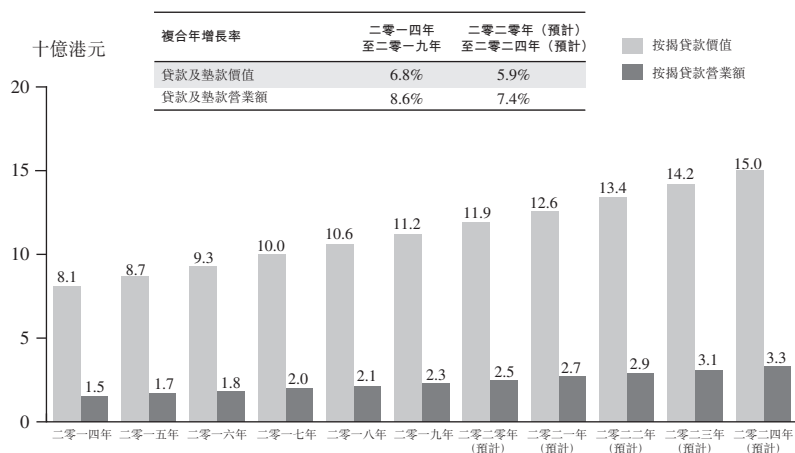
資料來源：弗若斯特沙利文

## 持牌放債人授出物業擁有人貸款及墊款的價值及營業額

隨著物業擁有人數量的增加，物業擁有人貸款的需求亦大幅增長。持牌放債人授出物業擁有人貸款及墊款的價值由二零一四年的81億港元增加至二零一九年的112億港元，二零一四年至二零一九年複合年增長率為約6.8%。持牌放債人授出物業擁有人貸款及墊款的營業額亦由二零一四年的15億港元增加至二零一九年的23億港元，複合年增長率為約8.6%。

預期二零二零年至二零二四年持牌放債人授出物業擁有人貸款及墊款的價值及營業額將分別按複合年增長率5.9%及7.4%增長，截至二零二四年底分別達致150億港元及33億港元。

二零一四年至二零二四年（預計）香港持牌放債人  
授出物業擁有人貸款及墊款的價值及營業額

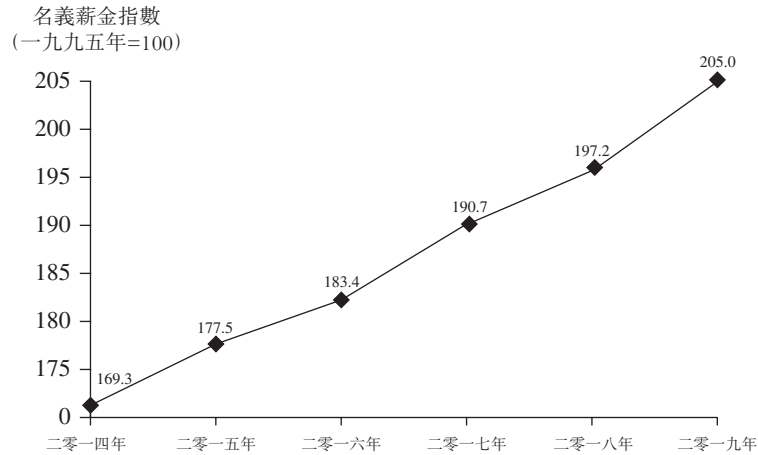


資料來源：弗若斯特沙利文

## 金融及保險行業分析的名義薪金指數

持牌放債行業為金融及保險行業的一個分支。隨著行業取得持續發展，香港金融及保險行業分析的名義薪金指數由二零一四年的169.3增加至二零一九年的205.0，複合年增長率為3.9%。

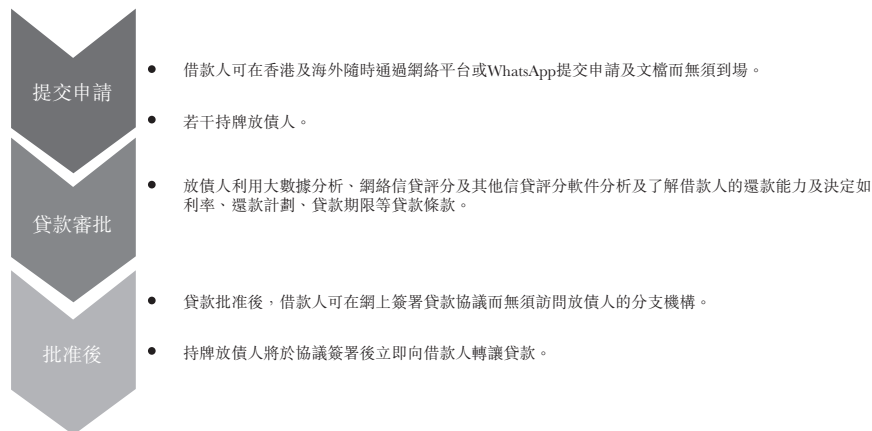
## 二零一四年至二零一九年香港金融及保險行業分析的名義薪金指數



資料來源：弗若斯特沙利文

## 利用網絡渠道發放貸款

隨著電子商務、社交網絡及其他移動網絡使用案例的數據生成及全面數據收集速度變得越來越快，金融機構已大力投資於數據收集、數據分析及相關技術。透過利用強大的技術能力，金融機構已促進網絡貸款平台的各項技術進步，例如工作流程自動化及透過大數據進行借款人分析。香港市場興起網上持牌放債人，而若干現有市場參與者亦參與投資網絡平台。利用網絡渠道發放貸款在借款人及持牌放債人間日益流行。網絡渠道可為借款人提供快速、靈活及便利的貸款服務，減少貸款審批流程中的人工干涉，並最小化持牌放債人的經營成本。



資料來源：弗若斯特沙利文

### 推廣新個人貸款組合

作為推廣香港智慧銀行舉措的一部分，香港金融管理局（「金管局」）於二零一八年成立「銀行易」團隊識別及簡化監管要求，助力網上客戶體驗更加順暢。團隊初始將專注於三個領域的工作，即遙距辦公、網上金融及網上財富管理。為更好平衡提升客戶銀行經驗及繼續保持審慎信貸承銷標準，金管局將允許人工智能參與部分個人貸款組合，就此將允許背離傳統貸款的做法。該安排將使人工智能得以開發新的信貸風險管理慣例，同時控制任何可能的財務及其他影響。該「新個人貸款組合」（「NPP」）在初始階段計劃規模較小，隨後可能在新的風險管理慣例被證實有效後慢慢擴大。金管局將定時審查NPP安排。NPP將幫助人工智能在香港網絡環境中提供更順暢的客戶體驗，從而達到推廣香港網上貸款平台的目的。

### 年輕一代接受能力提高

二零一九年，香港10歲及以上人口中超過90%的人可以訪問互聯網，從而極大地利用了網上貸款。隨著Y世代進入二三十歲，彼等的購買能力得以提高，並成為貸款方的關注中心。Y世代構成香港消費增長最快的人群，且預期彼等擁有更大的消費貸款需求。一般而言，Y世代精通技術，且通常對網上產品及服務，包括網上貸款的接受度較高。年輕一代預期將在支持網上貸款增長方面扮演重要角色。

據估計，到二零二四年，網上貸款平台將佔香港個人貸款及墊款價值的20%，這主要得益於出色的借款人經驗，年輕一代的接受能力提高以及促進新信貸風險管理慣例的支持性政策。預計隨著技術使得網上貸款與傳統貸款間的差異越來越大，網上貸款平台將繼續以相同或更快的速度從傳統貸款方中獲得份額。



## 市場驅動力及趨勢

持牌放債市場的發展與技術創新、監管變動以及消費者及中小企業的需求密切相關，且預期市場將從以下市場驅動力及趨勢中獲益：

### 1. 消費驅動型經濟帶動需求

個人消費開支的增長構成香港持牌放債市場的市場驅動力。二零一四年至二零一九年期間香港人均名義國民生產總值（「GDP」）按複合年增長率4.2%增長，預期於二零二零年至二零二四年期間按複合年增長率4.1%增長。鑒於人均名義GDP增長，香港已成為消費驅動型經濟體，個人消費開支由二零一四年的15,028億港元增加至二零一九年的19,426億港元，複合年增長率為6.6%。隨著消費能力的提高，消費驅動模型將繼續推動香港個人消費領域的融資服務需求，包括對個人貸款的需求。

### 2. 中小企業數量增加

香港中小企業數量的增加為持牌放債市場帶來增長機遇。二零一九年，香港私企數量達到123,700間，大部分為中小企業。由於業務規模小，資源有限及財務能力缺乏，中小企業普遍面臨銀行融資難問題。持牌放債人提供的服務便利且靈活，可滿足中小企業不斷增長的資金需求。由於申請流程簡單，抵押要求較低，持牌放債人可為中小企業（無論業務性質及規模）提供多種貸款選擇。香港中小企業數量的增加預期促進持牌放債市場的發展。

### 3. 簡化及便利的審批程序

與其他金融機構（如持牌銀行）發行的個人貸款相比，持牌放債人發行的個人貸款審批流程更為簡化及便利，可吸引更多客戶從而帶動持牌放債行業的發展。據估計，香港持牌銀行審批按揭貸款及無抵押個人貸款申請平均耗時分別為5週及2週，而持牌放債人審批上述貸款申請平均耗時分別僅需4天及1天。尤其是，就無抵押個人貸款而言，現有客戶，尤其是擁有儲蓄賬戶的客戶，僅需半個小時即可自持牌放債人獲得個人貸款資金。

#### 4. 產業綜合

近年來，由於無抵押貸款追收率低，若干新市場進入者及中小型放債人經營不到三年即退出市場。因此，為擴大業務範圍及提高市場競爭力，大型放債人預期將收購及併購相對小型的放債人。此外，在其他行業擁有充足資金的行業巨頭可能選擇收購現有市場參與者以進入持牌放債行業競爭。因此，預期未來產業綜合將成為市場趨勢。

#### 5. 監管改善

持牌放債行業目前受放債人條例監管，該條例已頒佈40年且無重大變動。鑒於消費者貸款慣例及技術快速變化，若干協會及市場參與者呼籲改善及增強現有監管制度。例如，消費者委員會於二零一九年刊發報告，載列若干供政府考慮的建議。因此預期持牌放債行業的法律法規將在未來五年內變得更加嚴格。

#### 6. 網上貸款興起

創新技術如大數據分析、雲計算、人工智能算法等的快速發展及廣泛應用預期將推動網上貸款平台及服務的發展。網上貸款服務允許借款人網上提交申請及文檔，不受時間及地點限制。隨著先進算法應用於分析申請，網上貸款服務可簡化申請流程及減少貸款流程中的偏差。此外，隨著人工智能、手機及網絡應用程式等的應用，包括申請提交、查詢服務及貸款授予等服務可轉移至網上平台，減少持牌放債人的經營成本。

### 市場挑戰

香港持牌放債人面臨以下潛在挑戰：

#### 1. 市場競爭激烈

市場參與者的日益增加導致市場競爭，尤其是中小型持牌放債人間的競爭日趨激烈。此外，認可機構佔據香港放債行業份額相當大，給持牌放債人帶來挑戰。近年來，認可機構已增設特殊個人貸款及企業貸款，以簡化申請流程及縮短審批流程。例

如，若干持牌銀行提供個人分期貸款，允許借款人在五分鐘內獲得資金。此外，由於許可機構通常擁有良好信譽，且貸款利率較低，若干借款人更願意自許可機構獲得貸款，給持牌放債人帶來壓力。

## 2. 經濟及物業市場波動

放債行業面臨宏觀經濟及物業市場波動。於經濟低迷期間，由於企業及個人面臨破產及失業，故貸款拖欠風險增加。同時，由於按揭貸款及若干抵押貸款乃根據質押物業的初始按揭成數授出，物業市場的價格波動將直接影響抵押物的價值。持牌放債人可能須將若干無法收回的還款作為壞賬撇銷。

## 競爭格局

### 競爭概覽

由於進入門檻相對較低，香港放債行業競爭十分激烈，於二零一九年十二月三十一日，香港有2,300間持牌放債人提供相關服務。大部分市場參與者提供個人貸款及企業貸款，並通常選擇其中一個領域作為業務重點。持牌放債市場整體相對集中。於二零一九年，前五名市場參與者總營業額為76億港元，佔整體持牌放債市場的67.9%。截至二零一九年十二月三十一日止年度，零在金融收益為約58.7百萬港元，相當於同期香港持牌放債市場總收益的0.5%。

排名	市場參與者	成立年份	上市情況	服務範圍	二零一九年	二零一九年
					估計收益 (十億港元)	估計 市場份額 (%)
1	公司A	一九九一年	0086.HK的 附屬公司	• 個人貸款 • 企業貸款	4.2	37.5%
2	公司B	一九七七年	私營	• 個人貸款	1.4	12.5%
3	公司C	一九九零年	0900.HK	• 個人貸款	1.3	11.6%
4	公司D	一九九一年	私營	• 個人貸款	0.5	4.5%
5	公司E	二零一三年	1273.HK	• 個人貸款	0.2	1.8%
			<b>小計</b>		<b>7.6</b>	<b>67.9%</b>
			其他		3.6	32.1%
			<b>總計</b>		<b>11.2</b>	<b>100%</b>

資料來源：弗若斯特沙利文

## 關鍵成功因素

### 1. 良好的品牌及形象

品牌及形象為借款人選擇持牌放債人時的主要考慮因素，因為借款人更相信擁有專業形象及值得信賴的聲譽的放債人會提供更好的業務及服務。因此，若干成熟市場參與者選擇投放商業廣告作為營銷渠道，以提升品牌知名度及獲得更多的市場份額。

### 2. 多樣化及定制貸款產品

在香港持牌放債行業的激烈市場競爭下，提供創新及定制服務及產品以在激烈的市場競爭中脫穎而出尤為重要。例如，網上貸款服務及定制貸款產品會更受個人青睞，可幫助建立多樣化的客戶基礎，而多樣化的客戶基礎為持牌放債人支撐業務及產生持續收益的關鍵。

### 3. 密切監督流動性水平

由於持牌放債行業易受經濟波動影響，減少及控制因拖欠、違約及流動性問題帶來的風險十分重要。為確保良好的營運及長期穩定，市場參與者須密切監督流動性水平，以減少財務風險及保持於香港持牌放債市場的競爭力。

## 進入門檻

### 1. 財務能力

儘管香港持牌放債人並無最低資金要求，放債行業通常被認為是資本密集型行業。持牌放債人須擁有強勁的財務能力，包括充足的現金流量及流動性以及穩固的資金籌集渠道，以在市場競爭中取得成功。然而，新市場進入者最初通常缺乏強勁的財務能力及資金籌集渠道，並可能發現自身難以進入香港持牌放債市場。

## 2. 牌照要求

任何人士如欲在香港進行放債業務，須取得放債人牌照及嚴格遵守發牌條件以及放債人條例所載牌照要求。申請放債人牌照通常須經數月方可獲批，且牌照須每年續新。此可能妨礙新市場進入者的成立及業務發展，及成為新市場進入者與現有市場參與者競爭的障礙。

## 3. 專業團隊

對有經驗及有技能的僱員的競爭，為新市場進入者進入香港持牌放債市場的一個障礙。熟悉信貸評估、財務分析及盡職調查的僱員可確保貸款審批及評估流程的效率、透明度及嚴謹性。然而，由於人才傾向於選擇聲譽更好及工資更高的成熟放債人，新市場進入者在吸引技術型僱員方面面臨的壓力逐漸增加。

目標集團為香港放債人，持有放債人條例授予的放債人牌照。本節概述與目標集團業務有關的主要法律及法規。

### 有關放債業務的香港監管機構及相關法律法規

放債人條例及放債人規例規定在香港作為放債人經營業務須取得放債人牌照。放債人牌照須受發牌條件規限（放債人條例、放債人規例及發牌條件統稱為「**相關規例**」）。

相關規例規定（其中包括）：

- (i) 放債人牌照發牌要求及發牌條件；
- (ii) 監控及監管放債人及其放債交易；
- (iii) 放債人就客戶貸款所收利息的允許水平；及
- (iv) 放債人註冊處處長（「**註冊處處長**」）的委任。

### 規管機構

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

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

牌照法庭負責裁定申請及發出放債人牌照。

處長負責執行放債人條例，包括調查放債人牌照申請、簽署放債人牌照及調查針對就放債人提請的投訴。

## 放債人牌照

放債人條例第7條訂明，任何人不得(i)無放債人牌照經營放債人業務；(ii)在放債人牌照指明的處所以外任何地方經營放債人業務；或(iii)不按照放債人牌照上的條件而經營放債人業務。一般情況下，除非在放債人條例第15條規定的情況下，放債人牌照不得轉讓，並且只有牌照上所列人士或實體方可經營放債業務。

放債人條例第12條規定，每項放債人牌照均授權其內指明的人士及／或實體經營放債人業務，有效期由發出放債人牌照日期起計12個月，持牌人並可每年申請將牌照續期12個月。不論牌照是在期滿前、期滿時或期滿後續期，牌照將由緊隨原定屆滿日期或(就續期而言)屆滿日期(視情況而定)後的第二日起續期。放債人條例第13條規定，持牌人可於其牌照或其後續領的牌照屆滿前三個月內申請續期。

## 目標集團的持牌歷史

### 零在金融

零在金融為目標集團的唯一經營附屬公司，於二零一五年四月二十一日獲得牌照法庭授予放債人牌照後首次開始放債業務，目前其牌照將於二零二一年四月二十二日屆滿。

### 零在信貸

零在信貸為目標集團於二零一八年收購的附屬公司，持有放債人牌照，將於二零二一年四月十一日屆滿。於最後實際可行日期，零在信貸尚未開展任何放債業務。

自零在金融及零在信貸首次獲授放債人牌照起至最後實際可行日期，零在金融及零在信貸從未接獲註冊處處長或處長的任何異議，註冊處處長或處長亦無就其申請及續新牌照進行調查。

自目標集團於二零一五年開始放債業務起，零在金融及零在信貸已成功自牌照法庭獲得續新各自的放債人牌照。

## 申請放債人牌照及牌照法庭續發放債人牌照

**牌照法庭批出放債人牌照或續牌 – 放債人條例第11條**

放債人條例第11條訂明，牌照法庭不得向被裁定觸犯放債人條例所載罪行的申請人批出放債人牌照，亦不得向被法庭發出有效命令而被取消持有放債人牌照資格的申請人批出放債人牌照。

如註冊處處長或處長反對或任何其他人士送達反對意向通知書或任何其他人士獲牌照法庭給予許可提出該項反對，則牌照法庭不得批出或續發放債人牌照，除非牌照法庭信納：

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

牌照法庭可就牌照施加其認為適當的任何發牌條件。

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



**調查及提交申請 – 放債人條例第9條**

於向註冊處處長提交申請時，申請人須同時將申請書副本送交處長，及處長可於認為合適的情況下對申請進行調查。

處長可書面要求申請人出示調查所需的簿冊、紀錄或文件或提供任何其他資料。

註冊處處長在以下日期前，除登記放債人牌照申請外，不得採取其他步驟：(i)在作出申請日期後60天屆滿之日；或(ii)處長向註冊處處長發出通知之日，而該通知是表示就該宗申請進行的調查已完成（以較早者為準）（「**關鍵日期**」）。

倘註冊處處長或處長擬根據任何理由反對放債人牌照申請，須於關鍵日期後七天內向申請人送達反對意向通知書，說明反對申請的意向及理由。如有關通知乃由處長發出，其須向註冊處處長發出副本。註冊處處長隨後在關鍵日期後七天屆滿時將放債人牌照申請提交牌照法庭（連同任何反對通知）。

**暫時吊銷或撤銷放債人牌照的理由**

註冊處處長或處長可向牌照法庭申請，而牌照法庭可在其認為存在下列情形的情況下命令暫時吊銷或撤銷其批出的任何放債人牌照：

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

## 相關規例、其他相關法律及規例

*(I) 放債人條例*

放債人條例就持牌放債人可能進行的放債交易及安排施加多項規例，其中包括下列各項：

*(a) 就若干詳情的變更通知註冊處處長的責任 — 放債人條例第17條*

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

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

*(b) 借款人簽署協議的書面備忘錄 — 放債人條例第18條*

借款人與持牌放債人就償還款項、支付利息及向持牌放債人提供任何保證而訂立的任何協議，除非借款人在該協議訂立後七天內親自簽署協議的書面摘記或備忘錄(載有該協議的所有條款)，並在簽署時由持牌放債人將該備忘錄的副本給予借款人，否則不得強制執行。如證明借款人在款項貸出前或提供保證前並無在該摘記或書面備忘錄上簽署，則不得強制執行該協議或保證。

(c) 向借款人提供資料的責任 — 放債人條例第19條

持牌放債人須在借款人於貸款協議持續有效期間的任何時間提出書面要求，並就有關開支支付訂明費用後，向借款人或借款人在其要求內指明的任何其他人士提供由持牌放債人或其代理人簽署的結算書（包括正本及副本），該結算書須列明以下資料，其中包括：

- (i) 貸款日期、本金金額及收取的利息；
- (ii) 放債人已收取的任何還款金額及還款日期；及
- (iii) 未到期與未償還的款額及到期日期。

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

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

(d) 有權提早還款 — 放債人條例第21條

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

(e) 訂明支付複利、以拖欠為理由提高利息及禁止以分期方式還款 — 放債人條例第22條

放債人與借款人訂立的任何貸款協議如直接或間接訂明以下事項，即屬違法：

- (i) 支付複利；
- (ii) 禁止以分期方式償還貸款；或

- (iii) 以拖欠協議所載到期款項為理由而提高利率或提高利息款額。然而，有關協議可規定，如拖欠協議規定須於到期日應付的任何款項（不論為本金或利息），根據放債人條例第IV部，放債人有權就該筆款項收取單利，由拖欠日期起計直至該筆款項付清為止，計算有關利息的實際利率不得超過在並無任何拖欠情況下就本金應付的實際利率，而根據放債人條例而言，就此收取的任何利息不得視為就貸款所收取利息的一部分。（根據放債人條例第2條，與利息有關的實際利率指根據放債人條例附表2計算的真正百分比年利率。）

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

*(f) 除非放債人領有牌照否則不得追討貸款等 — 放債人條例第23條*

放債人在貸款之日、訂立協議之日或取得保證之日沒有獲得放債人牌照，則不得行使有關任何貸款的協議或取得保證。除非法庭信納，放債人無權根據本條例行使有關協議或取得保證屬不公平，則法院可下令在法院認為公平的範圍內執行有關協議或保證。

*(g) 過高利率的禁止 — 放債人條例第24條*

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

違反放債人條例第24條可被處的最高刑罰如下：

- (i) 一經循簡易程序定罪，可處罰款500,000港元及監禁2年；或
- (ii) 一經循公訴程序定罪，可處罰款5,000,000港元及監禁10年。

(h) 重新商議某些交易 — 放債人條例第25條

放債人條例第25條規定，如就追討貸出的任何款項或強制執行就任何貸款而訂立的協議或保證而進行任何法律程序，法庭信納交易屬敲詐性，則法庭可重新商議該宗交易，以及作出其認為適當的命令及給予其認為適當的指示。如交易規定借款人或借款人親屬須支付(i)嚴重過高；或(ii)嚴重違反公平交易的一般原則的款項，該宗交易即屬敲詐性。就償還貸款或支付貸款利息（實際利率如超逾年息48%）而訂立的任何協議，則推定為屬敲詐性的交易。

除非有關利率超逾年息60%，否則法庭在顧及與該交易有關的所有情況後，如信納有關利率並非不合理亦非不公平（即使利率超逾年息48%），則法庭可宣佈某一特定交易並不屬敲詐性。

在裁定任何交易是否屬敲詐性時，法庭可考慮以下因素及證據，包括但不限於：

- (i) 通行利率；
- (ii) 借款人的年齡、經驗、做事能力及健康狀況；
- (iii) 在達成交易時借款人所受財務壓力的程度及該壓力的性質；及
- (iv) 在顧及借款人提供的任何保證的性質及價值後，放債人在該特定交易中可接受的風險程度。

(i) 持牌放債人不得追討開支等 — 放債人條例第27條

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

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

*(j) 放債人條例附表1第2部下的受豁免貸款*

持牌放債人批出的若干類別貸款獲豁免遵守放債人條例的條文（第24及25條除外，有關條文適用於任何人士（不論是否為持牌放債人））。該等貸款包括但不限於：(i)僱主向其僱員真誠作出的貸款；(ii)向公司作出的貸款，並以按揭、押記、留置權或其他產權負擔作保證；(iii)根據真誠施行的信用卡計劃提供的貸款；(iv)為購買不動產並以不動產的按揭作為保證而真誠作出的貸款；(v)向股份或債權證在認可證券市場上市的公司提供的貸款；(vi)向擁有繳足股本不少於1,000,000港元（或相等金額的可自由兌換為港元的任何其他貨幣或註冊處處長書面認可的任何貨幣）的公司提供的貸款；及(vii)最終並非或並非主要經營放債業務的公司或商號或個人提供的貸款。

**(II) 放債人規例**

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

**(III) 發牌條件**

放債人牌照須受牌照法庭可能施加的條件規限，及持牌人必須遵守對牌照施加的條件。

*(a) 目標集團放債人牌照發牌條件*

概括而言，目標集團現有放債人牌照須受以下所載發牌條件規限：

- (i) 根據第1、2及3條條件，放債人在與擬借款人訂立貸款協議前，須進行若干盡職調查，獲得擬借款人因促致、洽商、取得或申請該筆貸款，或因擔保或保證該筆貸款的償還，或由於與該等事務有關而與之達成協議的第三方的若干文件；

- (ii) 根據第4條條件，放債人不得明知而容許或准許任何人士因促致、洽商、取得或申請任何貸款，或因擔保或保證該筆貸款的償還，或由於與該等事務有關，而向任何借款人或擬借款人徵收、追討、要求或收受任何費用、收費、報酬或代價；
- (iii) 根據第5條條件，放債人必須向擬借款人解釋協議的全部條款，特別是關於還款的條款，亦必須備存能顯示其遵從有關規定的書面或視像或錄音紀錄；
- (iv) 根據第6條條件，放債人須確保向另一人士取得或收集個人資料時，該另一人士披露或使用有關個人資料並無違反個人資料（私隱）條例的條文；
- (v) 根據第7條條件，放債人不得接受由香港房屋委員會提供資助的單位作為貸款給借款人的抵押品，除非借款人向放債人出示了必要的書面確認或批准；
- (vi) 根據第8條條件，放債人為放債人業務而發出或刊登的中文版本廣告必須清楚展示「放債人牌照號碼」字樣；
- (vii) 根據第9條條件，放債人以個人名義或透過他人為其放債業務發出或刊登的任何廣告，必須包含(a)該放債人處理投訴的熱線電話號碼；及(b)風險提示字句；
- (viii) 根據第10條條件，放債人應承擔與收債活動有關的若干責任；
- (ix) 根據第11條條件，放債人須在牌照有效期內，就放債業務有關的事宜，向註冊處處長或處長提供其所要求的資料，而該等資料須於註冊處處長或處長指明的時間內提供；
- (x) 根據第12條條件，放債人須設立並維持一套妥善的制度及程序，以確保放債人或其合夥人、僱主、僱員、委託人或代理人，或任何代其行事的人或任何獲委任第三方知悉及遵從牌照內所列的條件及放債人條例的條文；

- (xi) 根據第13條條件，在貸款申請時有提供諮詢人的情況下，放債人須在與擬借款人訂立任何貸款協議之前，要求擬借款人提供諮詢人所簽署的同意書及在貸款協議內夾附該同意書；
- (xii) 根據第14條條件，放債人須遵從《持牌放債人遵從打擊洗錢及恐怖分子資金籌集規定的指引》；
- (xiii) 公司必須指定一個獨立的辦公室，該辦公室與任何其他業務在地理上是分開的，並位於牌照上指定的場所內；及
- (xiv) 放債人放債業務的所有賬簿，紀錄及文件必須存放在牌照規定的場所或單獨的辦公室中。

於業績紀錄期，第13及14條條件已訂明並引入註冊處處長發牌條件形式清單，自二零一八年十月十一日起生效。

*(b) 放債人牌照發牌條件指引*

放債人牌照發牌條件指引乃由註冊處處長刊發，為持有放債人條例項下授出的放債人牌照的放債人提供指引，以便其在香港根據上述發牌條件第1至14條的規定進行放債人業務。

**(IV) 有關反洗黑錢的法律及規例**

除相關規例外，香港現行亦訂有與目標集團的放債業務有關以及有關反洗黑錢最為重要的其他法律及規例。

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

該等香港法例主要涉及洗黑錢，亦規定任何人士如以隱藏或掩飾犯罪所得款項或資金的性質及來源而進行交易即屬犯罪。該等法例亦規定，任何人士如處



理屬販毒或任何可公訴罪行得益的任何財產，亦屬違法。該等法例亦要求任何人士披露就其所知或懷疑的任何有關財產或恐怖分子財產（定義見下文）。

- (i) 《販毒（追討得益）條例》（香港法例第405章）及《有組織及嚴重罪行條例》（香港法例第455章）

《販毒（追討得益）條例》於一九八九年九月開始生效。該條例就販毒得益的索究、沒收及追討作出規定，並將處理販毒得益列為洗黑錢刑事犯罪。《有組織及嚴重罪行條例》於一九九四年十二月開始實施。該條例將洗黑錢罪延伸包括處理除販毒以外的可公訴罪行的得益。

- (ii) 《聯合國（反恐怖主義措施）條例》（香港法例第575章）

《聯合國（反恐怖主義措施）條例》於二零零二年八月生效。該條例致力於實施聯合國安理會決議的強制性部分，以在多方面打擊國際恐怖主義。該條例規定以下行為屬犯罪：(i)以任何方法直接或間接提供或籌集資金，懷有意圖或知道資金將全部或部分用於作出一項或多項恐怖主義行為；或(ii)知悉某人為或罔顧某人是否恐怖分子或恐怖分子的聯繫者而向該人直接或間接提供資金或財政（或相關）服務，或為該人的利益直接或間接提供任何資金或財政（或相關）服務。該條例亦規定，知悉或發現恐怖分子財產的人士須向主管部門報告，否則根據該條例將構成犯罪。第2條所定義的恐怖分子財產指恐怖分子或與恐怖分子的聯繫者的財產；或計劃將用於資助或協助恐怖活動的任何其他財產；或曾用於資助或協助恐怖活動的任何其他財產。

《聯合國（反恐怖主義措施）條例》第7及第8條禁止任何人明知相關財產將全部或部分用於進行一項或多項恐怖活動而提供任何財產。該條例亦禁止任何人士明知某人為或罔顧某人是否恐怖分子或恐怖分子的聯繫者而向該人提供財產或財政服務，或為該人的利益提供任何資金或財政（或相關）服務，惟經香港保安局局長批出的許可授權除外。

《聯合國(反恐怖主義措施)條例》第12條對披露確定或可疑恐怖分子財產作出規範。倘任何人士知悉或懷疑任何財產為恐怖分子財產，該人士須在獲悉或懷疑所基於的資料或其他事宜後盡快向警務處、海關、入境事務處或廉政公署(「獲授權人員」)披露相關資料或其他事宜。未能向獲授權人員披露相關資料即構成犯罪，向可能會妨礙調查的其他人士披露相關資料亦構成犯罪。

(iii) 《聯合國制裁條例》(香港法例第537章)

《聯合國制裁條例》的頒佈旨在就中國外交部所指示在香港若干司法權區實施聯合國安理會的決議施加針對性制裁。於最後實際可行日期，此條例制訂了91項與約13個司法權區有關的規例，包括但不限於利比里亞、利比亞、阿富汗、厄立特里亞及剛果民主共和國。貿易相關活動存在限制，包括讓若干人員使用或為了其利益使用實體資金或其他金融資產或經濟資源，或處理來自上述司法權區若干人員或實體的資金或其他金融資產或經濟資源。

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

(b) 持牌放債人遵從打擊洗錢及恐怖分子資金籌集規定的指引(「註冊處處長指引」)

註冊處處長指引乃由註冊處處長刊發，以向香港持牌放債人提供指引，供其實施有效措施減少洗錢及恐怖分子籌集資金的風險。註冊處處長指引乃經參考香港法例第615章《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》(「打擊洗錢條例」)所載規定編製。

一般而言，持牌放債人須：

- (i) 採取一切合理措施以減少洗錢及／或恐怖分子籌集資金的風險；及
- (ii) 除其他事項外，確保打擊洗錢條例下的反洗錢及恐怖分子集資規定獲得遵從。

為符合以上規定，持牌放債人須評估業務中洗錢及／或恐怖分子籌集資金的風險，制定及實施風險評估政策、程序及控制、客戶盡職調查措施、持續監察客戶、匯報可疑交易、保存紀錄及培訓員工。

遵守註冊處處長指引為放債人牌照的其中一個發牌條件。倘註冊處處長指引中所載任何條文在法庭看來與訴訟中出現的任何問題有關，則在確定問題時應予以考慮。

有關遵守上述法律法規的詳情載於本附錄「5.業務－法律合規」一節。

#### (V) 其他法律及規例

##### 個人資料(私隱)條例(香港法例第486章)

放債業務的性質不可避免地需要目標集團經常及定期收集、持有及使用客戶及潛在客戶的個人資料。發牌條件第6及10條規定放債人在收集、使用、持有及處理業務過程中收集的資料或個人數據方面須遵守個人資料(私隱)條例。目標集團屬於個人資料(私隱)條例定義的「資料使用者」。

個人資料(私隱)條例規定，資料使用者不得執行或參與與保障資料原則相衝突的行為或做法，除非該行為或做法為個人資料(私隱)條例規定或許可事項。個人資料(私隱)條例亦規定資料使用者的法律責任，即資料使用者須遵循個人資料(私隱)條例附表1包含的下列六項保障資料原則的相關要求：

- (i) 原則1：收集個人資料的目的及方式。該原則訂明須以合法及公平的方式收集個人資料，以及列明資料使用者在向資料當事人收集個人資料時，應向該當事人提供的資料。
- (ii) 原則2：個人資料的準確性及保留期間。該原則訂明個人資料必須是準確和最新的資料，而保存期間不得超過實際需要。

- (iii) 原則3：個人資料的使用。該原則禁止將個人資料用於非收集資料時的初始用途或與初始用途無關的新用途，除非獲得資料當事人明確及自願同意。
- (iv) 原則4：個人資料的保安。該原則訂明資料使用者須採取所有可行措施保障個人資料（包括不能切實可行地予以查閱或處理的形式的資料），防止未經授權或意外接觸、處理、刪除、遺失或使用。
- (v) 原則5：資訊須在一般情況下可提供。該原則訂明資料使用者須採取一切可行措施確保個人資料政策及慣例的公開性，並公開所持有的個人資料類別，及該等個人資料所作的主要用途。
- (vi) 原則6：查閱個人資料。該原則訂明資料當事人有權查閱及改正其個人資料。

儘管根據相關法律及法規，目標集團對客戶負有保障私隱資料的保密責任，但目標集團須並有權向相關部門報告任何可疑情況。香港法例（如《販毒（追討得益）條例》）要求根據法例披露若干可疑交易。該等披露不會被視為違反合約或任何法律、操守規則或其他法例條文所施加關於資料披露的任何限制，且作出有關披露的任何人士毋須就披露所產生的任何損失承擔賠償責任。

此外，個人資料（私隱）條例第58條規定，如個人資料乃用於個人資料（私隱）條例第58(1)條所述的任何目的（包括但不限於防止或偵測罪行、犯罪者的拘捕或拘留，以及任何人所作的非法或嚴重不當行為或不誠實或舞弊行為等的防止、排除或糾正）（「獲豁免事項」），且就該用途而應用保障個人資料原則將很可能損害任何獲豁免事項，則：(i) 該等個人資料獲豁免遵守若干保障資料原則的條文；及(ii) 如有法律程序針對任何人士違反個人資料（私隱）條例的任何該等條文，惟該人士能證明其有合理理由相信不如此使用資料很可能會損害任何獲豁免事項，則可以此抗辯。

個人資料（私隱）條例第6A部訂明業務實體在直接促銷中使用個人資料及提供個人資料以供用於直接促銷。如擬將客戶的個人資料用於直接促銷，在使用或轉移任何個人資料予任何人士前須告知客戶及取得彼等的同意，且必須於首次將

客戶個人資料用於直接促銷時告知客戶有退出的權利。資料當事人有權隨時要求資料使用者停止將彼等的個人資料用於直接促銷，及資料使用者應遵守有關要求且不可收費。

違反資料保護原則可能導致資料當事人向個人資料私隱專員（「私隱專員」）投訴，而私隱專員可能發出執行通知指示資料使用者採取措施補救違反行為。根據個人資料（私隱）條例，違反執行通知即屬犯罪，可導致罰款及監禁。因違反個人資料（私隱）條例的規定而遭受損害的資料當事人，也可提出賠償申索。

#### 《電子交易條例》（香港法例第553章）（「電子交易條例」）

由於目標集團經營網上貸款業務平台，貸款申請及安排乃透過電子方式進行，故其須遵守電子交易條例項下的規定，以確保有關網上貸款安排（尤其是文件簽署）屬有效及可強制執行。

電子交易條例旨在促進使用電子交易作商業及其他用途，及訂立法律架構以認可電子紀錄及電子簽署，賦予電子紀錄及電子簽署與紙張文件上的紀錄和簽署同等的法律地位。電子交易條例規定：

- (i) 根據電子交易條例第5條，凡任何法律規則准許資訊可以是書面形式或以書面形式提供，如某電子紀錄包含的資訊是可查閱的以致可供日後參閱之用，則該紀錄即屬符合該規則；
- (ii) 根據電子交易條例第6條，凡任何法律規定由任何人在某文件簽署，且該簽署人及將會獲提供該簽署的人既非政府單位亦非代表任何政府單位行事，則電子簽署即屬符合該規定（惟須滿足若干條件）；
- (iii) 根據電子交易條例第7條，凡任何法律規則規定某些資訊須以其原狀出示或保留，則以電子紀錄形式出示或保留該等資訊即屬符合該規定（惟須滿足若干條件）；及

- (iv) 根據電子交易條例第8條，凡任何法律規則規定某些資訊須予保留（不論是以書面或其他形式保留），則保留該電子紀錄即屬符合該規定（惟須滿足若干條件）。

#### **物業轉易及財產條例規定的承按人行動**

根據物業轉易及財產條例，發起承按人行動的承按人可行使其權力取得按揭土地（包括土地上興建的物業或樓宇）的管有權，並就此在向按揭人發出按揭金付款通知書後，而按揭人在通知後一個月仍拖欠按揭金或部分按揭金後的情況下採取任何法律訴訟。

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

#### **《土地註冊條例》(香港法例第128章) (「土地註冊條例」)**

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

- (i) 以下文書可予註冊，即影響任何香港土地財產（或不動產）的所有契據、轉易契、其他書面形式的文書及判決。按揭文件為可註冊的文書，並應向土地註冊處登記有關文件。在一般情況下，註冊文書的優先次序視乎其註冊事項的註冊日期而定；
- (ii) 土地註冊條例第5條進一步規定，在簽立後一個月內註冊的文書將自簽立日期起享有優先權。在簽立後一個月後註冊的文書僅自註冊日期起享有優先權；及

土地註冊條例第3(2)條規定，所有可註冊但沒有註冊的書面形式的文書，對於就同一物業付出有值代價的其後真誠買方或承按人而言均絕對無效。

## 歷史及發展

目標公司是一間於二零一四年十一月十一日在香港註冊成立的有限公司。其為一間投資控股公司，持有零在金融100%股權。目標集團乃由李立先生創立。

目標集團主要在香港從事放債業務，其放債業務純粹透過零在金融（目標集團的唯一營運附屬公司）進行。零在金融（前稱亞馨信貸香港有限公司）於二零一四年十一月十一日在香港註冊成立為有限公司。於二零一五年四月二十一日取得其首個放債人牌照後，零在金融於二零一五年五月開始放債業務。自其開始業務以來，零在金融每年均能重續放債人牌照。零在金融現有放債人牌照於二零二零年六月十一日獲發，自二零二零年四月二十一日起為期十二個月，將於二零二一年四月二十二日失效。

於二零一八年六月二十二日，零在金融收購零在信貸（前稱萬利達財務有限公司，一間於一九九五年十一月二十八日在香港註冊成立的有限公司）的100%股權，代價為1,890,000港元。零在信貸亦持有放債人牌照。零在信貸現有放債人牌照於二零二零年六月三十日獲發，自二零二零年四月十日起為期十二個月，將於二零二一年四月十一日失效。然而，自其被零在金融收購以來，零在信貸尚未開展任何業務。

## 里程碑

下表載列目標集團歷史中的若干主要里程碑：

二零一四年十一月	目標公司及零在金融（前稱亞馨信貸香港有限公司）在香港註冊成立
二零一五年四月	零在金融取得首個放債人牌照
二零一五年五月	零在金融開始提供按揭貸款及線下個人貸款的放債業務
二零一七年五月	零在金融開始設計和開發「X Wallet」
二零一七年九月	零在金融將其公司名稱由「亞馨信貸香港有限公司」變更為「零在金融香港有限公司」
二零一八年四月	零在金融推出「X Wallet」

二零一八年六月	零在金融收購零在信貸(前稱萬利達財務有限公司)
二零一八年八月	零在信貸將其公司名稱由「萬利達財務有限公司」變更為「零在信貸有限公司」
二零一八年十二月	由於李銘浚先生獲發行零在金融最終控股公司的新股份，目標集團因而由李銘浚先生及李立先生分別最終擁有99.99%及0.01%

## 股本

於其註冊成立日期，目標公司的已發行股本包括一股面值1港元的普通股。於二零二零年九月十五日，目標公司結欠賣方之約293.0百萬港元款項以配發及發行292,603,751股入賬列為繳足之目標公司新普通股之方式資本化。因此，於最後實際可行日期，目標公司股本為292,603,752港元，包括共292,603,752股已發行普通股。

## 股東

自其於二零一四年十一月註冊成立起及直至二零一四年十一月二十五日，目標公司由Fairweather (Nominees) Limited全資擁有。於二零一四年十一月二十六日至二零一七年十二月六日，目標公司的唯一股東為李立先生。自二零一七年十二月六日起及於最後實際可行日期，目標公司的唯一股東為Earth Axis Investment Limited(即賣方)。

自其於二零一七年五月八日註冊成立起，賣方由李立先生間接全資擁有。於二零一八年十二月三十一日，李銘浚先生獲配發賣方最終控股公司的新股份，此後賣方及目標集團由李銘浚先生及李立先生分別最終擁有99.99%及0.01%。

## 目標集團的成員公司

目標公司為一間於二零一四年十一月十一日在香港註冊成立的有限公司，為一間投資控股公司。於最後實際可行日期，其已發行股本為292,603,752股每股面值1.00港元的普通股，並由賣方全資擁有。

零在金融(前稱亞馨信貸香港有限公司)為一間於二零一四年十一月十一日在香港註冊成立的有限公司。於最後實際可行日期，其已發行股本為270,500,000股每股面值1.00港元的普通股，並由目標公司全資擁有。零在金融持有放債人牌照，自二零一五年五月以來主要在香港從事提供有抵押及無抵押貸款的放債業務。零在金融是目標集團旗下的唯一營運公司。



零在信貸（前稱萬利達財務有限公司）為一間於一九九五年十一月二十八日在香港註冊成立的有限公司，於二零一八年六月二十二日由零在金融收購，代價為1,890,000港元。於最後實際可行日期，其法定股本為100,000股每股面值1.00港元的股份，並由零在金融全資擁有。零在信貸亦持有放債人牌照，但自其被零在金融收購以來尚無開展任何業務。

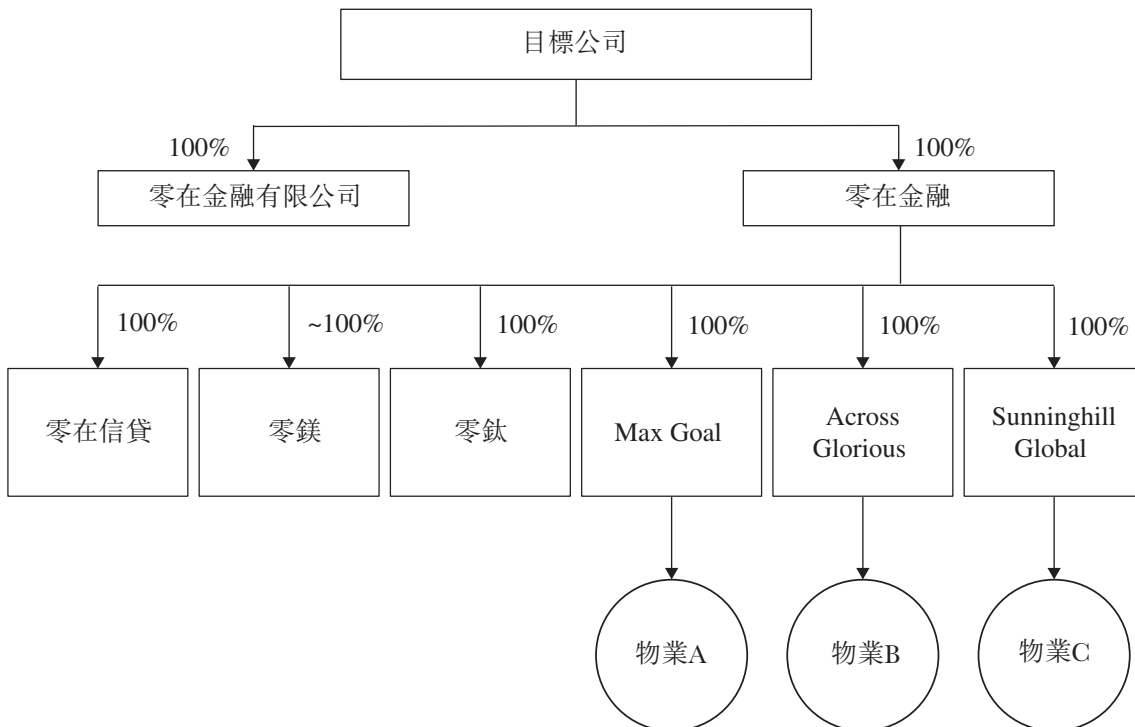
## 重組

為籌備建議收購事項，目標集團已進行重組，據此（其中包括）目標公司於除零在金融及零在信貸以外公司的所有直接及間接股權（以及因此，目標公司於香港上環中遠大廈三間寫字樓單位（「三項物業」）的間接權益）均已出售予賣方集團。

### 緊接重組前及緊隨重組後目標集團的簡化公司架構圖

緊接重組前及緊隨重組後目標集團的簡化公司架構圖載列如下：

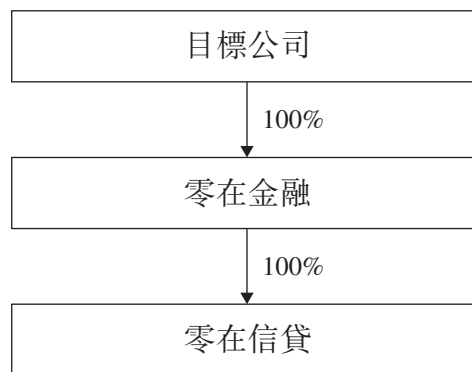
#### 緊接重組前



附註：

- (1) 於重組前，目標公司分別透過Max Goal、Across Glorious及Sunninghill Global間接持有三項物業（即上圖所示的物業A、物業B及物業C）。
- (2) 除分別持有三項物業外，Max Goal、Across Glorious及Sunninghill Global於重組前受賣方或目標集團控制期間一直未有任何營運。
- (3) 零鎂、零鈦及零在金融有限公司未曾開展任何營運。
- (4) 於重組前，零在金融及李銘浚先生分別擁有零鎂的1,999,999,999股股份及1股股份。

緊隨重組後及於完成時



### 重組理由

三項物業乃由目標集團出於投資目的而收購，並非為了目標集團放債業務的主要營運或必要營運。本集團之目的僅為收購放債業務，而非三項物業，因為後者於本集團而言並無價值。因此，三項物業已被目標集團根據重組出售，故並不構成本集團擬根據建議收購事項收購的一部分資產。此外，於完成後，目標集團可以使用林士街租賃物業作為其主要營業地點，而於目標集團根據重組向賣方集團出售三項物業後，僅有兩間約佔三項物業總建築面積4.18%的小房間被目標集團租回，自二零二零年八月一日起用作零在信貸的主要營業辦事處及零在金融的額外營業辦事處。

由於零鎂、零鈦及零在金融有限公司自註冊成立以來一直無經營業務，且並無擁有任何重大資產，因此，將其自目標集團剝離簡化了建議收購事項的公司架構。

有關重組項下所進行交易的進一步詳情，請參閱本通函附錄五「資產及／或合約權益及其他權益」一節。

## 概覽

零在金融根據放債人牌照於二零一五年五月在香港開展其放債業務，並向香港客戶提供有抵押貸款及無抵押貸款。零在金融的有抵押貸款業務包括以物業及上市證券作抵押的個人及企業客戶貸款。零在金融的無抵押貸款業務包括向個人客戶提供的貸款（並無就資產提供任何擔保或抵押）。

零在金融提供的按揭貸款乃以位於香港之房地產資產作抵押，有關資產包括住宅、商用及工業房地產資產，如公寓、唐樓、村屋、商用及工業單位。根據零在金融的內部信貸政策，授予客戶的貸款金額及利率視乎多項因素而定，包括擬抵押物業的類型及價值。零在金融提供的按揭貸款包括一按貸款，以客戶的一按物業作抵押；及次級按揭貸款，以已抵押物業已作一按或較優先按揭的次級按揭作抵押。於業績紀錄期，零在金融在大多數情況下就住宅物業提供按揭成數不超過80%的一按貸款及次級按揭貸款。零在金融一般就非住宅物業提供較低按揭成數的貸款。於業績紀錄期，零在金融向客戶授出的按揭貸款規模介乎約0.08百萬港元至68百萬港元，期限介乎12個月至300個月。於業績紀錄期，零在金融已提供以一間香港上市公司的股份質押作抵押及總額為100百萬港元的貸款，於二零二零年三月三十一日，未償還餘額為30百萬港元。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二零年三月三十一日止三個月，零在金融的有抵押貸款業務為同期目標集團總收益分別貢獻約83.6%、75.4%、57.7% 及59.0%。

自其業務開展以來，零在金融已提供無抵押個人貸款，截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二零年三月三十一日止三個月，為目標集團的總收益分別貢獻約16.4%、24.6%、42.3%及41.0%。該產品最初僅通過當面簽署方式進行。授出的線下無抵押貸款規模介乎5,000港元至5,000,000港元，期限介乎4個月至240個月。

於二零一八年四月，零在金融開始通過「X Wallet」手機應用程式（一個無需人工干預，可提供全自動及全天候線上貸款申請及審批的平台）向個人提供無抵押個人貸款。「X Wallet」在香港可隨時隨地使用，毋須客戶親臨申請。基於零在金融的內部紀錄，一般而言，貸款申請人僅需花費約5秒鐘即可收到申請結果，而將資金轉賬予客戶僅需花費約10分鐘。「X Wallet」旨在擴大金額為5,000港元至30,000港元，期限為18個

月或24個月的小額貸款。自「X Wallet」於二零一八年四月推出以來，零在金融的無抵押貸款業務重心轉移至「X Wallet」。截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年以及截至二零二零年三月三十一日止三個月，「X Wallet」為目標集團的總收益貢獻分別約4.4%、23.3%及30.9%。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，零在金融合共分別有81個、71個、80個及98個現有抵押貸款客戶賬戶，127個、858個、773個及595個現有線下無抵押貸款客戶賬戶以及0個、1,110個、2,703個及3,101個「X Wallet」現有客戶賬戶。現有抵押貸款及線下無抵押貸款客戶賬戶指有未償還結餘的賬戶，而「X Wallet」現有客戶賬戶包括有未償還結餘的賬戶及該等並無未償還結餘但並未關閉的賬戶。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，零在金融的未償還貸款結餘總額分別約為253.5百萬港元、319.8百萬港元、345.6百萬港元及382.3百萬港元。

## 競爭優勢

### 客戶基礎多元化

零在金融保持其有抵押及無抵押貸款業務的並行發展，使其可以為其有抵押及無抵押貸款產品建立多元化客戶基礎，實現有抵押及無抵押貸款組合平衡。該多元化客戶基礎可減低依賴少數客戶及特定貸款產品類型的風險並為目標集團提供收入保障。

### 通過「X Wallet」提供快速便捷的放債業務

零在金融的董事認為，由於「X Wallet」可提供全天候、全自動及快速便捷的放債業務（從申請到提款），可使零在金融建立自有品牌及搶佔市場份額，從而在當地市場脫穎而出。「X Wallet」在香港可隨時隨地使用，毋須客戶親臨零在金融的辦事處申請。「X Wallet」十分便利，其可快速提供可動用資金，且很好地適應了手機應用程式使用率提升的趨勢。

零在金融的董事認為，「X Wallet」為香港首個全自動在線貸款申請平台，因此佔據領先優勢。自推出「X Wallet」以來，零在金融的無抵押貸款業務錄得顯著增長。有關「X Wallet」的進一步詳情載列於本附錄「主要業務活動－無抵押貸款」一段。

## 有效風險管理

對於有抵押貸款及線下無抵押貸款而言，零在金融之信貸審查程序著重審查申請人之身份及信譽以及將予抵押之不動產資產之所有權及估值（如適用）。零在金融亦制定運營及信貸手冊，向僱員提供詳細之申請處理指引。有關更多詳情，請參閱本附錄「風險管理及內部控制」一節。

就「X Wallet」而言，申請審批及發放條款（包括貸款金額、利率及期限）由「X Wallet」在無人工干預之情況下自行決定。相關決定主要基於環聯信貸報告中客戶的評級及根據零在金融專門設定的一套信貸規則對客戶進行的信貸評估，同時參考信貸評分模型得出之客戶風險評分而作出。為避免出現虛假身份，「X Wallet」在其風險管理系統中加入科技元素，通過使用人臉識別技術，將申請人之臉部與零在金融備存之黑名單作比對，並使用智能活體檢測技術核驗申請人是否為真人。「X Wallet」亦會將申請人之網際網絡協定地址、設備身份證明及身份證號碼與零在金融備存之黑名單作比對。此外，其亦會向申請人詢問若干由系統根據自環聯信貸報告中摘錄之資料生成之個人問題，以進一步驗證其身份。

## 業務策略

### 通過「X Wallet」持續發展及擴充無抵押貸款業務

零在金融不斷優化並改進其線上貸款平台及服務，結合運用創新金融科技重點發展自身個人貸款業務，以把握市場機遇，提升市場份額。

零在金融亦將推廣「X Wallet」，以增加用戶數量，並將逐步增加發放之個人貸款額度（「X Wallet」當前發放之最高貸款額度為30,000港元），從而擴闊客戶基礎。為進一步擴充「X Wallet」業務，零在金融亦計劃在有適當機遇時與電子商務平台合作提供消費貸款。

### 維持平衡之有抵押及無抵押貸款組合

目標集團將採取平衡之方式維持其有抵押及無抵押貸款業務之平行發展。產品之多元化將令目標集團能夠在不同之市場條件下進一步發展其貸款組合。

## 拓寬資金來源

於業績紀錄期，目標集團之放債業務以其董事及控股股東李銘浚先生之墊款以及其放債業務產生之資金提供資金。目標集團將考慮以獲取銀行貸款等方式拓寬資金來源，從而令其能夠進一步擴充貸款組合，進而增加目標集團之收益。預計在目標集團成為上市公司附屬公司後，其獲取外部融資之難度將會降低。

## 主要業務活動

零在金融（目標集團內之唯一營運公司）根據放債人牌照經營業務並在香港向企業及個人客戶提供有抵押貸款及無抵押貸款。

零在金融提供之有抵押貸款包括以物業及上市證券為抵押之個人及企業貸款。零在金融提供之按揭貸款以位於香港之不動產資產（包括公寓、唐樓、村屋、商業及工業單位等住宅、商業及工業不動產資產）作抵押。零在金融提供之按揭貸款包括一按貸款（以客戶物業之首次按揭作抵押）；及次級按揭貸款（以已抵押物業設置之優先權低於第一或更高等級按揭之按揭作抵押）。就其他有抵押貸款而言，零在金融在香港提供一筆以上市公司股份抵押作擔保之貸款。

零在金融提供之無抵押貸款包括(i)向香港根據居屋計劃或租置計劃持有或擁有不動產資產之個人提供個人貸款；及(ii)向香港之其他個人或公司提供貸款，該等貸款業務(a)通過傳統之當面簽署方式進行；及(b)自二零一八年四月推出「X Wallet」後，通過「X Wallet」進行。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，零在金融之未償還貸款餘額分別約為253.5百萬港元、319.8百萬港元、345.6百萬港元及382.3百萬港元。未償還貸款指在計提減值撥備前於上述日期存在尚未償還款項之借款人賬戶。

下表載列零售金融分別於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日按貸款產品劃分的未償還貸款組合明細：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	三月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(佔總額	(佔總額	(佔總額	(佔總額
	百分比)	百分比)	百分比)	百分比)
<b>有抵押貸款</b>	<b>226,789</b>	<b>254,097</b>	<b>257,738</b>	<b>291,981</b>
	<b>(89.4%)</b>	<b>(79.4%)</b>	<b>(74.6%)</b>	<b>(76.3%)</b>
— 一按貸款	79,484	66,985	94,354	100,306
	(31.3%)	(20.9%)	(27.3%)	(26.2%)
— 次級按揭貸款	147,305	142,112	133,384	161,675
	(58.1%)	(44.4%)	(38.6%)	(42.3%)
— 股份按揭貸款	0	45,000	30,000	30,000
		(14.1%)	(8.7%)	(7.8%)
<b>無抵押貸款</b>	<b>26,759</b>	<b>65,720</b>	<b>87,844</b>	<b>90,338</b>
	<b>(10.6%)</b>	<b>(20.6%)</b>	<b>(25.4%)</b>	<b>(23.7%)</b>
— 通過「X Wallet」提供的 個人貸款	不適用	12,314	45,477	52,224
		(3.9%)	(13.2%)	(13.7%)
— 其他個人貸款	26,759	53,406	42,367	38,114
	(10.6%)	(16.7%)	(12.2%)	(10.0%)
<b>未償還貸款結餘總額</b>	<b>253,548</b>	<b>319,817</b>	<b>345,582</b>	<b>382,319</b>

下表載列零在金融分別於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日按各類貸款產品劃分的現有客戶組合明細：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	三月三十一日
現有客戶賬戶總數 (附註1及2)	208	2,039	3,556	3,794
有抵押貸款	81	71	80	98
— 一按貸款	19	20	22	26
— 次級按揭貸款	62	50	57	71
— 股份按揭貸款	0	1	1	1
無抵押貸款	127	1,968	3,476	3,696
— 通過「X Wallet」提供的 個人貸款	不適用	1,110	2,703	3,101
— 其他個人貸款	127	858	773	595
現有客戶總數 (附註2)	201	2,034	3,551	3,791
有抵押貸款	77	70	78	97
— 一按貸款	19	20	22	26
— 次級按揭貸款	58	49	55	70
— 股份按揭貸款	0	1	1	1
無抵押貸款 (附註4)	124	1,964	3,473	3,694
— 通過「X Wallet」提供的 個人貸款 (附註3)	不適用	1,110	2,703	3,101
— 其他個人貸款	124	854	770	593

附註：

- (1) 現有客戶賬戶不包括其結餘已撇銷為壞賬的賬戶。
- (2) 部分現有客戶就同類貸款產品同時開立兩個賬戶，因此，現有客戶總數可能少於現有客戶賬戶總數。
- (3) 由於通過「X Wallet」發放的貸款均為循環貸款，可在固定貸款期限內隨時在核准信貸額度內償還及重新借入，故「X Wallet」的現有客戶賬戶數目計及未償還結餘於有關日期為零且貸款可供客戶使用的賬戶，於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日分別為37個、179個及223個。
- (4) 誠如上表所示，零在金融的無抵押貸款業務的現有客戶總數低於(a)通過「X Wallet」提供的無抵押貸款的現有客戶數目；及(b)其他無抵押貸款於有關日期的現有客戶數目的總和。差額指通過「X Wallet」及其他方式借入無抵押貸款的重疊客戶數目。



下表載列零在金融於業績紀錄期向客戶提供的貸款產品及主要條款範圍的概要：

貸款產品	貸款數額 (千港元)		貸款期(附註1) (月)		年利率 (%)		按揭成數(於發放時) (%)	
	最低	最高	最低	最高	最低	最高	最低	最高
一按貸款	170	68,000	12	300	9	30	8.59	92.65 (附註2)
次級按揭貸款	80	41,000	12	300	12.5	48	11.17 (附註3)	98.83 (附註3)
股份按揭貸款	100,000	100,000	18	24	24	26	43.52	43.52
通過「X Wallet」提供的個人貸款	5	30	18	24	8	58	不適用	不適用
其他個人貸款	5	5,000	4	240	10	54	不適用	不適用

附註：

- (1) 貸款期限不包括該期限的延長部分(如適用)。
- (2) 該按揭成數高達92.65%乃因有關按揭貸款的特殊情況所引致。無抵押貸款初步出借予借款人(即居屋計劃擁有人)，而隨後在定期審閱中發現借款人為從其他貸款人獲得按揭貸款而抵押有關物業。因此，為將風險降至最低，零在金融向借款人墊付其他貸款，以償還從其他貸款人獲得的有關按揭貸款，且有關物業以零在金融(作為第一承接人)為受益人進行抵押以為其向有關借款人出借的所有貸款(包括初步無抵押貸款)提供擔保。
- (3) 次級按揭貸款的按揭成數乃按貸款總額(即包括借款人從零在金融借入的次級按揭貸款和同一借款人從其他貸款人借入的優先按揭貸款)除以按揭物業的估值計算。

下表載列零售在金融分別於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日按貸款數額區間劃分的貸款組合概覽：

於二零一七年十二月三十一日

貸款數額 (千港元)	貸款數目 (附註)						小計	總計	總額 (千港元)
	有抵押			無抵押					
	一按	次級按揭	股份按揭	小計「X Wallet」	其他	小計			
50以下	0	0	0	0	不適用	74	74	74	1,073
50至100以下	0	1	0	1	不適用	12	12	13	862
100至500以下	0	11	0	11	不適用	33	33	44	13,434
500至1,000以下	2	10	0	12	不適用	4	4	16	14,391
1,000至5,000以下	11	33	0	44	不適用	3	3	47	100,624
5,000至10,000以下	3	6	0	9	不適用	1	1	10	66,223
10,000或以上	3	1	0	4	不適用	0	0	4	56,941
總計									253,548

於二零一八年十二月三十一日

貸款數額 (千港元)	貸款數目 (附註)						小計	總計	總額 (千港元)
	有抵押			無抵押					
	一按	次級按揭	股份按揭	小計「X Wallet」	其他	小計			
50以下	0	0	0	0	1,110	633	1,743	1,743	22,722
50至100以下	0	1	0	1	0	115	115	116	6,892
100至500以下	1	6	0	7	0	96	96	103	21,387
500至1,000以下	2	7	0	9	0	10	10	19	16,642
1,000至5,000以下	12	28	0	40	0	4	4	44	107,074
5,000至10,000以下	4	6	0	10	0	0	0	10	62,746
10,000或以上	1	2	1	4	0	0	0	4	82,354
總計									319,817

於二零一九年十二月三十一日

貸款數額 (千港元)	貸款數目 (附註)					無抵押		總計	總額 (千港元)
	有抵押			小計 [X Wallet]		其他	小計		
	一按	次級按揭	股份按揭						
50以下	0	0	0	0	2,703	635	3,338	3,338	57,114
50至100以下	0	1	0	1	0	73	73	74	4,705
100至500以下	0	5	0	5	0	60	60	65	15,112
500至1,000以下	1	7	0	8	0	4	4	12	12,637
1,000至5,000以下	15	39	0	54	0	1	1	55	127,768
5,000至10,000以下	5	5	0	10	0	0	0	10	64,900
10,000或以上	1	0	1	2	0	0	0	2	63,346
總計									345,582

於二零二零年三月三十一日

貸款數額 (千港元)	貸款數目 (附註)					無抵押		總計	總額 (千港元)
	有抵押			小計 [X Wallet]		其他	小計		
	一按	次級按揭	股份按揭						
50以下	0	0	0	0	3,101	479	3,580	3,580	62,130
50至100以下	0	1	0	1	0	62	62	63	4,255
100至500以下	0	7	0	7	0	50	50	57	14,642
500至1,000以下	2	9	0	11	0	3	3	14	14,380
1,000至5,000以下	18	48	0	66	0	1	1	67	149,985
5,000至10,000以下	5	6	0	11	0	0	0	11	73,595
10,000或以上	1	0	1	2	0	0	0	2	63,332
總計									382,319

附註：貸款數目不包括已撇銷為壞賬的貸款。

下表載列零在金融分別於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日按貸款期劃分的貸款組合（按貸款本金計）概覽：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	三月三十一日 千港元
<b>有抵押貸款</b>	<b>214,090</b>	<b>302,515</b>	<b>316,165</b>	<b>351,835</b>
	<b>(90.8%)</b>	<b>(82.5%)</b>	<b>(80.2%)</b>	<b>(81.7%)</b>
—12至59個月	102,095	171,740	108,580	121,280
	(43.3%)	(46.8%)	(27.5%)	(28.2%)
—60至119個月	8,355	9,475	9,725	10,125
	(3.6%)	(2.6%)	(2.5%)	(2.4%)
—120至179個月	71,960	64,970	84,750	100,500
	(30.5%)	(17.7%)	(21.5%)	(23.3%)
—180至300個月	31,680	56,330	113,110	119,930
	(13.4%)	(15.4%)	(28.7%)	(27.8%)
<b>無抵押貸款</b>	<b>21,802</b>	<b>64,341</b>	<b>78,075</b>	<b>79,017</b>
	<b>(9.2%)</b>	<b>(17.5%)</b>	<b>(19.8%)</b>	<b>(18.3%)</b>
—6個月以下	0	0	0	0
—6至11個月	229	1,343	2,128	1,353
	(0.1%)	(0.4%)	(0.5%)	(0.3%)
—12至23個月	8,564	13,570	17,389	17,417
	(3.6%)	(3.7%)	(4.4%)	(4.1%)
—24至35個月	1,360	19,354	46,661	49,920
	(0.6%)	(5.3%)	(11.8%)	(11.6%)
—36至59個月	3,420	15,165	5,050	4,430
	(1.4%)	(4.1%)	(1.3%)	(1.0%)
—60至119個月	4,149	8,909	4,127	3,977
	(1.8%)	(2.4%)	(1.1%)	(0.9%)
—120至240個月	4,080	6,000	2,720	1,920
	(1.7%)	(1.6%)	(0.7%)	(0.4%)
<b>本金總額</b>	<b>235,892</b>	<b>366,856</b>	<b>394,240</b>	<b>430,852</b>

#### 有抵押貸款

#### 按揭貸款

零在金融向個人（主要）及企業提供按揭貸款，該等貸款以香港的物業（無論由借款人完全擁有或部分擁有）作為抵押。信貸委員會根據內部信貸指引釐定按揭貸款的申

請及條款(如抵押物的估值、貸款數額及利率)，當中考慮到各種因素如從環聯獲得的信貸報告、申請人的信貸紀錄及資料、擬按揭物業的類型、概況及估值、按揭成數及當時市況。按揭貸款審批程序詳情載於本附錄「貸款審批流程」一節。

下表載列其分別於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日按貸款類型(及各按抵押物類型)劃分的未償還按揭貸款組合明細：

貸款產品	二零一七年		於十二月三十一日				於二零二零年	
	現有客戶		二零一八年		二零一九年		三月三十一日	
	賬戶數目 (附註)	未償還結餘 (千港元)	賬戶數目 (附註)	未償還結餘 (千港元)	賬戶數目 (附註)	未償還結餘 (千港元)	賬戶數目 (附註)	未償還結餘 (千港元)
一按揭貸款	19	79,484	20	66,985	22	94,354	26	100,306
一住宅	18	78,700	19	66,201	21	93,570	25	99,522
一商用	1	784	1	784	1	784	1	784
一工業	0	-	0	-	0	-	0	-
次級按揭貸款	62	147,305	50	142,112	57	133,384	71	161,675
一住宅	60	144,205	48	138,328	56	130,584	70	158,890
一商用	1	500	1	1,188	1	1,400	1	1,385
一工業	1	2,600	1	2,596	0	1,400	0	1,400

附註：現有客戶賬戶不包括其結餘已撇銷為壞賬的賬戶。

根據上表，按揭貸款的未償還結餘總額於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日分別約為226.8百萬港元、209.1百萬港元、227.7百萬港元及262.0百萬港元。

一般而言，零在金融與按揭貸款有關的按揭文件已於香港土地註冊處登記。就次級按揭貸款而言，借款人通常須確認其已接獲有關就設立次級按揭獲得第一或優先承押人的同意的通知後方可訂立次級按揭。零在金融的董事確認，於業績紀錄期，就次級按揭貸款而言，其客戶的第一或優先承押人並無質疑有關次級按揭安排的有效性。

下表載列貸款抵押品總值與未償還應收按揭貸款及利息總額分別於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日的比較資料：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 (千港元)	二零一八年 (千港元)	二零一九年 (千港元)	三月三十一日 (千港元)
(A) 未償還應收按揭貸款及利息 總額	227,993	209,934	228,178	263,513
(B) 貸款抵押品總值(附註)	678,330	606,400	788,630	1,049,303
(A)佔(B)的概約百分比	33.6%	34.6%	28.9%	25.1%

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

### 股份按揭貸款

於業績紀錄期，零在金融董事確認零在金融發現有關提供以上市證券作抵押的貸款的其他機遇。然而，就零在金融董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，由於有意向的借款人反向提議的利率因股份按揭貸款的金額巨大及／或董事認為有意向的借款人及有關上市公司基本面不夠堅固而不具吸引力，信貸委員會認為風險較高，故其決定不尋求該商機。因此，於業績紀錄期，僅向King Shine發放股份按揭貸款。儘管如此，零在金融董事確認，如果出現合適的商機，零在金融願意進一步推動股份按揭業務。

根據日期為二零一八年四月二十六日的貸款協議，零在金融向King Shine發放總金額為100百萬港元的貸款，以押記King Shine於百勤持有的488,920,138股股份(約佔百勤已發行股份的28.3%)作為抵押，期限為18個月(其後於二零一九年十月二十五日延長至24個月)(「King Shine貸款」)。就零在金融董事經作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，King Shine貸款的條款(包括利率)為正常商業條款，雙方經考慮(其中包括)(i)簽署貸款協議時百勤股份的現行市價及抵押品當時的價值；(ii)固定貸款期限；及(iii)對最低按揭成數並無任何規定及倘按揭成數下降，放債人(即零在金融)無權要求提早償還貸款或提供額外抵押品後按公平協商原則釐定。

起初於二零一八年四月，King Shine貸款包括兩期：(1) 60百萬港元（「一期貸款」）；及(2) 40百萬港元（「二期貸款」）。於二零一八年七月，二期貸款已悉數償還，而一期貸款已部分償還，未償還貸款金額為45百萬港元。於二零一九年三月，King Shine根據King Shine貸款再次借入額外10百萬港元，並於二零一九年四月償還該筆貸款。於二零一九年十二月中旬，已償還一期貸款中的15百萬港元。於二零二零年三月三十一日，King Shine貸款的未償還結餘為30百萬港元。零在金融董事確認，King Shine在業績紀錄期維持準時還款紀錄，且據零在金融董事所知，King Shine並無違反貸款協議。

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度，King Shine為目標集團的最大客戶。King Shine貸款分別佔目標集團截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度的總利息收入的約21.6%及約18.4%，而King Shine貸款於二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日的未償還貸款金額分別約佔零在金融於有關日期的未償還貸款總額的14.1%及8.7%。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，King Shine及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。李銘浚先生為百勤的非執行董事，而Lee & Leung (B.V.I.) (本公司的直接控股股東) 及本公司於最後實際可行日期分別擁有百勤的約19.44%及約0.09%的股份。儘管存在上文所述的情況，King Shine並非本公司的關連人士。因此，於完成後，零在金融所提供的King Shine貸款將不構成經擴大集團於上市規則第14A章項下的關連交易。

### 無抵押貸款

於業績紀錄期，已向(i)根據居屋計劃或租置計劃持有或擁有不動產的個人；及(ii)香港的其他個人或公司發放無抵押貸款。無抵押貸款乃透過(i)當面簽署；及(ii)「X Wallet」（其自二零一八年四月起上線）進行。

自「X Wallet」於二零一八年四月上線以來，零在金融已將無抵押貸款業務的重點轉向「X Wallet」。「X Wallet」乃為目標集團開發的智能手機應用程式，可為無抵押貸款的在線申請及發放提供一個全自動及全天候平台。目標集團率先設計及開發在線貸款業務平台的概念，隨後於二零一七年與一家數碼諮詢公司訂立開發協議，以開發適用於iOS及Android平台的「X Wallet」及提供「X Wallet」的年度維修服務。有關維修服務已於二零一九年四月終止，而此後及直至最後實際可行日期，零在金融內部負責維修「X Wallet」。於「X Wallet」上線後及截至最後實際可行日期，目標集團的資訊科技部門持續運營、開發及更新「X Wallet」。

根據零在金融的內部紀錄，一般而言貸款申請人僅需約五秒鐘即可收到申請結果，而將資金轉給客戶僅需約十分鐘。「X Wallet」提供的條款，包括貸款金額、利率及期限，乃由系統根據申請人提供的資料及環聯信貸報告釐定，無需人工干預。「X Wallet」向其客戶提供金額介乎5,000港元至30,000港元的貸款，期限為18個月或24個月。透過「X Wallet」發放的貸款均為循環貸款，可於貸款期內隨時在核准信貸額度內償還及重新借入。

為提出申請，申請人須提供(i)其香港身份證；(ii)其自動櫃員機卡或銀行結單；及(iii)用於臉部識別及智慧活體檢測的臉部（應用程式的隨機指示規定的不同的側面或臉部表情）的照片。「X Wallet」的所有墊款僅將轉入以客戶姓名開立的銀行賬戶。

「X Wallet」於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日的註冊用戶數目分別為16,745、28,317和32,325。於最後實際可行日期，「X Wallet」的註冊用戶數目突破35,000。

下表載列零在金融分別於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日按未償還貸款結餘及現有客戶賬戶數目劃分的無抵押貸款組合明細：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	三月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>無抵押貸款結餘總額</b>	<b>26,759</b>	<b>65,720</b>	<b>87,844</b>	<b>90,338</b>
通過「X Wallet」提供的個人貸款	不適用	12,314	45,477	52,224
其他個人貸款	26,759	53,406	42,367	38,114
<b>無抵押貸款的現有客戶賬戶總數</b>	<b>127</b>	<b>1,968</b>	<b>3,476</b>	<b>3,696</b>
通過「X Wallet」提供的個人貸款	不適用	1,110	2,703	3,101
其他個人貸款	127	858	773	595

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，無抵押貸款分別約佔零在金融於相應日期按現有客戶賬戶數目計的61.1%、96.5%、97.8%及97.4%，及零在金融於相應日期按未償還貸款結餘總額計的10.6%、20.6%、25.4%及23.6%。



## 還款

一般而言，零在金融提供兩種還款方式，即(i)僅支付利息，客戶每月支付貸款利息及於貸款到期時一次性償還本金；及(ii)攤銷（僅就有抵押貸款及線下無抵押個人貸款而言），客戶每月償還利息及貸款本金。就「X Wallet」貸款而言，由於其循環性，客戶可於貸款期間任何時間償還尚未償還的本金及利息以及在許可信貸額度內再次借款。

## 收益

目標集團放債業務的收益主要來自貸款利息收入。

於業績紀錄期，零在金融授出的有抵押貸款額度介乎約0.08百萬港元至100百萬港元，期限介乎12個月至300個月，年利率介乎9%至48%，而零在金融授出的無抵押貸款額度介乎5,000港元至5,000,000港元，期限介乎4個月至240個月，年利率介乎8%至58%。

零在金融於業績紀錄期有關貸款產品的收益明細載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 三月三十一日 止三個月
	千港元 (估總額 百分比)	千港元 (估總額 百分比)	千港元 (估總額 百分比)	千港元 (估總額 百分比)
有抵押貸款	<b>43,340</b> <b>(83.6%)</b>	<b>42,322</b> <b>(75.4%)</b>	<b>33,833</b> <b>(57.7%)</b>	<b>9,964</b> <b>(59.0%)</b>
— 一按貸款	14,610 (28.2%)	8,640 (15.4%)	9,501 (16.2%)	2,913 (17.2%)
— 次級按揭貸款	28,730 (55.4%)	21,586 (38.4%)	13,565 (23.1%)	5,251 (31.1%)
— 股份按揭貸款	0 (0%)	12,096 (21.6%)	10,767 (18.4%)	1,800 (10.7%)

	截至十二月三十一日止年度			截至
				二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	三月三十一日
	千港元 (佔總額 百分比)	千港元 (佔總額 百分比)	千港元 (佔總額 百分比)	止三個月 千港元 (佔總額 百分比)
無抵押貸款	8,522 (16.4%)	13,780 (24.6%)	24,830 (42.3%)	6,927 (41.0%)
— 透過「X Wallet」提供的 個人貸款	不適用	2,471 (4.4%)	13,685 (23.3%)	5,216 (30.9%)
— 其他個人貸款	8,522 (16.4%)	11,309 (20.2%)	11,145 (19.0%)	1,711 (10.1%)
總收益	51,862	56,102	58,663	16,891

## 資金來源

於業績紀錄期，目標集團的放債業務由其董事及控股股東李銘浚先生的墊款以及放債業務產生的資金撥付資金。零在金融董事確認目標集團並無就經營其放債業務籌集外部融資。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，董事墊款分別約為270.5百萬港元、325.8百萬港元、577.1百萬港元及424.3百萬港元。於業績紀錄期後至訂立該協議之前，目標集團結欠李銘浚先生之全部款項已被李銘浚先生轉讓予賣方並在之後資本化為目標公司之新股份。

## 客戶及供應商

零在金融的有抵押貸款業務主要面向在香港擁有可按揭資產的客戶。零在金融的客戶通常分為兩大類別，即(i)以個人身份借款的個人；及(ii)以企業法定實體借款的企業。零在金融的董事確認，零在金融的線下無抵押貸款業務面向居屋計劃或租置計劃擁有人及其他個人，而「X Wallet」面向尋求貸款額介乎5,000港元至30,000港元的個人。就零在金融董事所知、所悉及所信，於業績紀錄期及直至最後實際可行日期，其所有個人及企業客戶均為獨立第三方。於業績紀錄期及直至最後實際可行日期，零在金融並無向目標集團的核心關連人士或高級管理層授出任何貸款。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，零在金融的整個貸款組合分別由208個、2,039個、3,556個及3,794個現有客戶賬戶組成。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，現有客戶賬戶中分別約207個、2,037個、3,555個及3,793個貸款賬戶由個人客戶持有，及一個、二個、一個及一個貸款賬戶由企業客戶持有。

由於目標集團放債業務的性質，其並無主要供應商。

### 主要客戶

下表載列零在金融單一最大客戶及五大客戶於業績紀錄期產生的利息收入：

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零二零年 三月三十一日
	二零一七年 千港元 (佔總額 百分比)	二零一八年 千港元 (佔總額 百分比)	二零一九年 千港元 (佔總額 百分比)	止三個月 千港元 (佔總額 百分比)
最大客戶	2,173 (4.2%)	12,097 (21.6%)	10,767 (18.4%)	1,800 (10.7%)
五大客戶	7,632 (14.7%)	16,107 (28.7%)	13,879 (23.7%)	3,120 (18.5%)

於二零一七年十二月三十一日，零在金融的單一最大客戶為借入按揭貸款的個人客戶。截至二零一七年十二月三十一日止年度，有關客戶產生的利息收入為約2.2百萬港元（佔零在金融於截至二零一七年十二月三十一日止年度利息收入總額約4.2%）及有關客戶於二零一七年十二月三十一日並無尚未償還貸款結餘。

於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日，零在金融的最大客戶為King Shine。截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二零年三月三十一日止三個月，King Shine貸款產生的利息收入總額分別約12.1百萬港元、10.8百萬港元及1.8百萬港元，分別佔截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日兩個年度以及二零二零年三月三十一日止三個月的

零在金融的利息收入總額約21.6%、18.4%及10.7%。於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，King Shine的尚未償還貸款結餘分別為45百萬港元、30百萬港元及30百萬港元，佔零在金融於有關日期尚未償還貸款結餘總額約14.1%、8.7%及7.8%。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，有關五大客戶於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二零年三月三十一日止三個月的利息收入總額分別約7.6百萬港元、16.1百萬港元、13.9百萬港元及3.1百萬港元，佔零在金融於同期利息收入總額約14.7%、28.7%、23.7%及18.5%。零在金融五大客戶應佔尚未償還貸款結餘總額分別約19百萬港元、53.5百萬港元、64.5百萬港元及62百萬港元，佔零在金融於有關日期尚未償還貸款結餘總額約7.5%、16.7%、18.7%及16.2%。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，有關零在金融貸款組合的五大客戶利息收入明細載於下文：

於二零一七年十二月三十一日

序號	客戶	身份	年內利息 收入 (港元)	尚未償還 貸款結餘 (港元)	出借時 本金金額 (港元)	利率	出借時 期限 (月)
1	A	個人	2,173,000	0	41,000,000	20.23%	12
2	B	個人	1,889,834	0	68,000,000	11.5%	12
3	C	個人	1,575,000	14,000,000	14,000,000	15%	24
4	D	個人	1,002,442	0	6,500,000	16.35%	120
5	E	個人	991,667	5,000,000	5,000,000	30%	12
<b>總計</b>			<b>7,631,943</b>	<b>19,000,000</b>			
<b>(%)</b>			<b>(14.7%)</b>	<b>(7.5%)</b>			

於二零一八年十二月三十一日

序號	客戶	身份	年內利息 收入 (港元)	尚未償還 貸款結餘 (港元)	出借時 本金金額 (港元)	利率	出借時 期限 (月)
1	King Shine	企業	12,096,667	45,000,000	100,000,000	26%	18
2	F	企業	1,074,192	0	20,800,000	12%	12
3	G	個人	1,051,875	8,485,059	8,500,000	13.5%	12
4	D	個人	961,283	0	9,000,000	15%	120
5	H	個人	922,944	0	16,000,000	11.5%	12
<b>總計</b>			<b>16,106,961</b>	<b>53,485,059</b>			
<b>(%)</b>			<b>(28.7%)</b>	<b>(16.7%)</b>			

於二零一九年十二月三十一日

序號	客戶	身份	年內利息 收入 (港元)	尚未償還 貸款結餘 (港元)	出借時 本金金額 (港元)	利率	出借時 期限 (月)
1	King Shine	企業	10,766,900	30,000,000	100,000,000	24%	24
2	I	個人	889,593	0	10,000,000	14%	180
3	J	個人	765,144	22,891,217	23,000,000	10%	240
4	K	個人	735,809	6,078,455	6,300,000	12%	240
5	L	個人	721,847	5,508,875	5,600,000	12%	240
<b>總計</b>			<b>13,879,293</b>	<b>64,478,547</b>			
<b>(%)</b>			<b>(23.7%)</b>	<b>(18.7%)</b>			

於二零二零年三月三十一日

序號	客戶	身份	年內利息 收入 (港元)	尚未償還 貸款結餘 (港元)	出借時 本金金額 (港元)	利率	出借時 期限 (月)
1	King Shine	企業	1,800,000	30,000,000	100,000,000	24%	24
2	M	個人	467,655	8,859,337	9,000,000	21%	120
3	N	個人	319,126	7,955,805	8,000,000	16%	180
4	O	個人	277,731	7,381,274	7,500,000	15%	180
5	P	個人	255,078	7,834,466	7,900,000	13%	240
<b>總計</b>			<b>3,119,590</b>	<b>62,030,882</b>			
<b>(%)</b>			<b>(18.5%)</b>	<b>(16.2%)</b>			

就零在金融董事所知、所悉及所信，零在金融於業績紀錄期的五大客戶均為獨立第三方。於整個業績紀錄期，由於客戶（包括五大客戶）根據其自身的財務需求及偏好自零在金融獲得貸款，及大多數五大客戶並非重疊客戶，因此並無過分依賴任何主要或單一客戶。

## 利率

於業績紀錄期，零在金融授出的有抵押貸款年利率介乎9%至48%及零在金融授出的無抵押貸款年利率介乎8%至58%。一般而言，有抵押貸款中，次級按揭貸款利率往往高於一按貸款利率。

透過面對面簽署授出的有抵押及無抵押貸款的利率由信貸委員會按每一個個案的情況根據零在金融的信貸政策並計及多項因素決定，包括（其中包括）：

1. 申請人的信貸概況；
2. 環聯信貸報告；

3. 將予按揭的物業估值，不論有關物業是否受現有按揭或、過往按揭尚未償還結餘（倘適用）規限或是否為居屋計劃或租置計劃（倘適用）項下的物業；及
4. 按揭成數（倘適用）。

對於透過「X Wallet」授出的無抵押個人貸款，適用利率介乎8%至58%，此乃主要基於環聯信貸報告中申請人的評級及根據零在金融專門設定的一套規則對申請人進行的信貸評估釐定，不受人為干擾。自二零一九年八月起，零在金融亦已採用一項計算機程序，即信貸評分模式，其乃一套評估客戶信貸及風險的評分方法。風險評分將根據「X Wallet」推出以來收集的客戶歷史數據以及申請人提供的資料及環聯信貸報告中有關申請人的資料生成。於開展一般風險評估程序前，「X Wallet」約20%的貸款申請將由信貸評分方法篩選。

下表分別概述零在金融於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日就其貸款產品收取的年利率範圍：

貸款產品	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	三月三十一日
一按貸款	10% – 28%	10% – 28%	10% – 26%	10% – 26%
次級按揭貸款	13% – 48%	12.5% – 36%	14% – 36%	14% – 36%
股份按揭貸款	不適用	26%	24%	24%
透過「X Wallet」提供的個人貸款	不適用	8% – 58%	8% – 58%	8% – 58%
其他個人貸款	16% – 54%	19% – 54%	20% – 54%	20% – 54%

#### 放債人條例第25條項下的利率涵義

於業績紀錄期，若零在金融需就其承擔高信貸風險（如零在金融認為一項無抵押貸款的借款人信貸評級較差），則零在金融授出無抵押個人貸款的年利率超過48%（但不超過60%）。

根據放債人條例第25條，凡任何人在任何法庭進行法律程序，以追討貸出的款項或強制執行就任何貸款而訂立的協議或保證，及有證據令法庭信納有關交易屬敲詐性，則法庭在顧及所有情況後，可重新商議該宗交易，使交易雙方均獲公平對待，並

可為該目的而就該宗交易的條款或交易雙方的權利，作出其認為適當的命令，或給予其認為適當的指示。

實際利率如超逾年息48%則推定為屬敲詐性。然而，倘法庭在顧及有關協議的所有情況後信納有關利率屬公平合理，則可駁回有關推定。

根據本公司獲得的法律意見，經考慮(其中包括)利率超過48%乃經參考零在金融就有關問題貸款承擔的風險釐定及有關利率通常僅適用於零在金融承擔高信貸風險的情況(如一項無抵押貸款的借款人信貸評級較差或一項有抵押貸款的借款人僅可就非住宅物業的部分權益授出第三次按揭)，及貸款交易按公平基準進行，法律顧問認為，受個別案例因素影響，法庭不大可能將零在金融訂立的現有貸款協議視為具敲詐性。

於業績紀錄期及於最後實際可行日期，目標集團董事確認，目標集團過去及現時並無涉及放債人條例第25條任何有關收回貸款的法律程序。



貸款審批流程

有抵押貸款（物業按揭貸款）

下表概述有抵押貸款（物業按揭貸款）審批流程的主要步驟：



**(a) 收到申請及預批**

貸款申請通常有四個主要來源：

- 親身於辦事處申請：申請人於營業時間到訪零在金融的辦事處，前線信貸專員會協助申請人準備申請文件。
- 在線申請：申請人於零在金融的網站www.zerofinance.hk提交申請，有關申請將發送至客戶服務團隊的電子信箱，由信貸管理部的信貸專員跟進。
- 致電查詢：申請人於營業時間撥打零在金融辦事處的電話，信貸專員將為申請人辦理申請手續並登記信息。
- 轉介代理的轉介：渠道開發部會將申請人轉交予信貸管理部跟進。

信貸專員將取得基本信息，例如申請人的姓名、聯繫方式、背景信息（即年齡、職業、收入等）、期望的貸款金額及用途以及擬按揭物業的詳情（包括地址及現有產權負擔（如有））。

信貸專員亦將取得獨立專業物業估值師或銀行口頭或通過互聯網或電子郵件發出的對物業估值的三份初步評估，並取該等評估的中間值轉交予信貸委員會進行預批。

信貸主任會初步審核及核實申請材料，包括核實申請人提供的電話號碼、查詢內部客戶系統、於土地註冊處進行土地查冊以核實物業所有權及確定物業是否存在任何產權負擔。次級按揭貸款需提供有關過往按揭的額外文件，例如顯示過往按揭還款紀錄的銀行結單。

信貸委員會其後會審核申請並根據內部信貸政策及指引，按申請人的信息及物業估值決定貸款金額及利率。信貸委員會各成員的批准及豁免權限載於下表：

*批准權限*

信貸委員會成員	一按	次級按揭
	(最高貸款金額)	(最高貸款金額)
總經理	3,000,000 港元	3,000,000 港元
總裁	30,000,000 港元	5,000,000 港元
主席	不適用	無上限

*豁免權限*

信貸委員會成員	工作／ 住所／ 收入／	年齡／	最高按揭比例／
	收入還款 比率證明	負債總額	還款期 貸款金額
總經理／總裁	√	√	√ X
主席	√	√	√ √

信貸委員會一旦決定初步批准或拒絕相關申請後，信貸專員（如為代理轉介，則為渠道開發團隊）將告知申請人結果及條款（如適用）。

**(b) 信貸審核**

申請人一旦接受提供的條件後將開始信貸審核流程。

申請人須提供以下文件：

- (i) 身份證明文件；
- (ii) 就業證明（例如僱傭合約或工資單）；

- (iii) 收入證明(例如銀行結單)；
- (iv) 地址證明(例如政府機關出具的函件)；及
- (v) 物業所有權證明(例如有關按揭餘額或還款的銀行結單)。

身份證明文件旨在對預期借款人進行必要的客戶了解盡職調查。如借主為企業，則須提供商業登記證及註冊證書的副本，並會對公司及其董事進行調查。

信貸專員其後會將若干文件(包括環聯的許可)交予申請人供其簽署。憑環聯的許可零在金融可通過環聯的信貸信息系統對申請人進行正式客戶信貸核查。

視乎貸款產品的情況及種類，信貸主任亦可能實地走訪相關物業，對物業狀況進行基本的實地檢查。

申請人的個人信息及物業估值經評估後，信貸委員會將再次審核有關信息。

信貸委員會批准後，信貸主任將指示律師準備按揭貸款協議。於最後實際可行日期，零在金融與三家律師行合作，彼等均為獨立第三方，其與有關律師行並無長期合約安排。同時，信貸主任將指示提供預批估值的獨立專業估值師擬備正式書面估值報告(就一按而言)及對估值的正式書面回覆(就次級按揭而言)。

上文所述所有文件準備就緒後，信貸專員將告知申請人其申請被正式批准並安排於零在金融辦事處簽署協議及相關文件，及於律師辦公室簽署按揭文件。

### **(c) 批准後**

申請人到訪零在金融辦事處簽署貸款協議時，彼等首先須提供若干文件(包括香港身份證、地址的有效證明、對於公司客戶則為註冊證書及商業登記證以及

所有權文件(對於首次貸款的申請))的原件以及其他支持文件的核證副本供信貸主任核實。

申請人其後將簽署貸款協議及貸款下發表格以選擇其偏好的還款方式。申請人亦將收取載列其每月還款責任的還款時間表。申請人隨後將於同日到訪律師辦公室簽署按揭文件。簽署文件後，按揭文件將於土地註冊處登記。

簽署完所有法律文件後，信貸管理部將簽發一張支票，通過銀行轉賬將貸款金額轉入律師指定的銀行賬戶。律師其後將通過支票向借款人發放貸款。

信貸專員將於同日在零在金融的電腦系統中輸入相關貸款詳情以作紀錄。

#### **(d) 貸款提取後**

催收部門保存客戶貸款紀錄及還款日期，監察還款情況並於必要時及接近到期時間時就逾期分期款項發出提醒及警示。

對於通過物業按揭取得的貸款，信貸專員亦會每隔六個月自獨立估值師取得經更新的估值以隨時掌握相關物業的價值。

按揭貸款分期還款方式主要為客戶指定銀行賬戶每月自動還款。零在金融的董事確認不接受客戶以現金方式還款。

有關提取後管理的詳情，請參閱本附錄下文「貸款催收」一節。

#### **按揭貸款一般貸款協議的主要條款**

##### **(a) 法定押記**

作為零在金融同意向借款人提供貸款的對價及作為償還有關貸款的抵押品，借款人同意通過一級或次級按揭法定押記的形式以零在金融為受益人將物業進行押記。

(b) 還款

借款人須根據協議所載還款時間表以不間斷每月分期付款的方式償還本金及利息。利息按貸款尚未償還本金金額以協議所載利率每日累計，並於各分期還款日期到期應付。

(c) 提前還款

借款人發出合理事先書面通知後可隨時提前全額償還貸款。

(d) 實際利率

倘根據協議應付利息總額將令根據任何相關法律計算的貸款的真正百分比年利率（「**實際利率**」）超過一名人士在不違反相關法律情況下借貸或擬借貸可設的最高百分比年利率（「**規定利率**」），則零在金融須立即退還有關利息予借款人以確保實際利率不會超過規定利率。

(e) 延遲還款

倘根據協議應付零在金融的任何款項（不論為貸款本金還是利息）於到期日被拖欠，零在金融有權就該筆款項收取單利，由拖欠日期起按協議所載利率計息直至該筆款項付清為止；而就放債人條例而言，就此收取的任何利息不得視為就貸款所收取利息的一部分。此等事件發生後，零在金融將有權宣佈終止協議（而無發出事先書面通知的責任）並要求立即償還貸款、利息及協議約定的其他款項。

(f) 違約事件

借款人須於判決前及發生以下任何一項或多項事件後悉數償還貸款餘額及協議所載貸款利息：

- (i) 借款人未根據協議支付任何到期應付的款項或利息或其他費用；

- (ii) 借款人開始辦理任何破產程序或借款人的資產或任何部分資產由接管人接管或借款人為債權人的利益召開會議以作出任何安排或妥協；
- (iii) 借款人、保證人或擔保人身故；
- (iv) 倘借款人未遵守就協議所作任何聲明、保證、承諾或陳述，或未遵守任何擔保文件或有關擔保文件在任何方面存在錯誤；
- (v) 零在金融認為可能會影響借款人、保證人或擔保人履行責任能力的任何其他情況或發生的事件；
- (vi) 借款人或保證人或擔保人不履行、違反、不遵守或不遵從任何協議條文及／或相關擔保文件；
- (vii) 借款人或保證人或擔保人因協議下任何款項的收回或其他事宜，或進入任何破產程序，或借款人或保證人或擔保人委任接管人、管理人、行政接管人、受託人或類似人員，或其任何或所有收益及資產而被提起或將被提起法律訴訟；
- (viii) 已提起或將提起會直接或間接影響借款人於物業所持實益權益或所有權的法律訴訟；或
- (ix) 擔保文件的任何訂約方否定任何擔保文件或從事或引致任何顯示有否定任何擔保文件意向的行為或行動，

根據協議的所有應付款項的任何未償還餘額立即到期，借款人應支付有關款項，而零在金融有權（不論有否要求）自借款人收回就此產生的所有成本及開支（包括按全額彌償基準計的法律成本及收債費用）。

(g) 終止

零在金融保留其唯一及絕對酌情權毋須給出理由而可隨時撤銷或終止協議。協議撤銷或終止後，貸款金額連同所有未付應計貸款利息及所有其他借款人應付款項（如有）立即到期，借款人應立即償還。

(h) 彌償保證

借款人須始終就行使或保留協議權利(包括但不限於所有合理的法律及收債成本及費用)產生的或將產生的所有合理成本及開支(包括按全額彌償基準計的法律成本及收債費用)向零在金融作出全額彌償。

(i) 第三方

借款人聲明及確認於訂立貸款協議之前，零在金融已詢問借款人其是否與任何第三方訂立或簽立任何協議以獲得、協商、取得或申請貸款、就償還貸款提供擔保或抵押(按借款人指示與律師所訂立僅為提供法律服務的協議除外)。

**有抵押貸款(股份按揭貸款)**

申請人須為擬抵押股份的註冊擁有人。倘申請人為公司，則申請人的董事(須為個人及持有申請人不少於90%的股權)須為共同借款人。

股份按揭貸款的貸款審批流程類似於物業按揭貸款，但有關物業估值及按揭的程序及文件不適用。上市股份將使用成交量加權平均收市價方法並考慮指定期間的相關股價計算估值。申請人亦須提供(其中包括)股權證明(例如證券賬戶結單，如申請人為公司則須提供股東名冊)。對申請材料進行前期審核及核實時將進行背景調查以核實申請人的股權。



信貸委員會就股份按揭貸款的批准權限及豁免權限載於下表：

*批准權限*

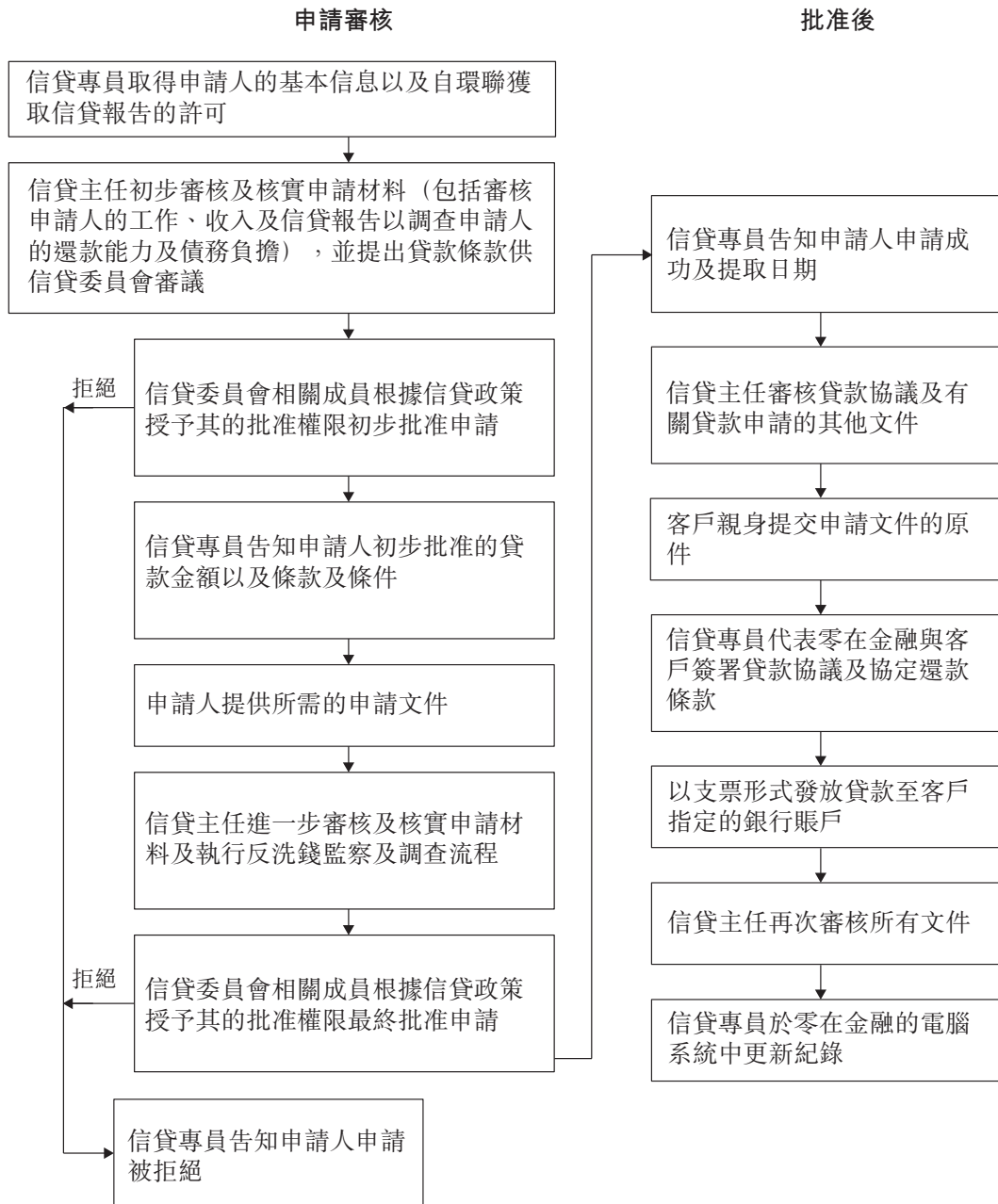
信貸委員會成員	股份按揭 (貸款金額)
總裁	10,000,000港元
主席	50,000,000港元

*豁免權限*

信貸委員會成員	還款期	按揭成數
總裁	√	X
主席	√	√

## 無抵押貸款（通過「X Wallet」以外的渠道提供）

下表概述無抵押貸款（通過「X Wallet」以外的渠道提供）批准流程所涉及的主要步驟：



通過「X Wallet」以外的渠道提供的無抵押貸款的貸款審批流程與按揭貸款大致相同，但有關物業估值及按揭的程序及文件不適用，及須提供有關居屋計劃或租置計劃物業擁有人的文件（例如顯示付款紀錄的銀行結單）以進行盡職調查。

下表載列信貸委員會各成員的批准權限及豁免權限：

*批准權限*

信貸委員會成員	最高貸款金額
總經理	300,000港元
總裁	500,000港元
主席	無上限

*豁免權限*

信貸委員會成員	工作／ 住所／ 收入／ 收入還款比率證明	年齡／ 負債總額	還款期	最高貸款金額 (附註)
總經理／總裁	√	√	√	X
主席	√	√	√	√

附註：無抵押貸款(通過「X Wallet」以外的渠道提供)的最高貸款金額為1,500,000港元。然而，主席有權基於對申請人信息的審核向優質申請人作出豁免及批准超過此限額的貸款金額。

**無抵押貸款(通過「X Wallet」以外的渠道提供)一般貸款協議的主要條款**

**(a) 還款**

借款人須根據協議所載還款時間表以不間斷每月分期付款的方式償還本金及利息。利息按貸款尚未償還本金金額以協議所載利率每日累計，並於各分期還款日期到期應付。

**(b) 提前還款**

借款人發出合理事先書面通知後可隨時提前全額償還貸款。

(c) 實際利率

倘根據協議應付利息總額將令根據任何相關法律計算的貸款的真正百分比年利率（「實際利率」）超過一名人士在不違反相關法律情況下借貸或擬借貸可設的最高百分比年利率（「規定利率」），則零在金融須立即退還有關利息予借款人以確保實際利率不會超過規定利率。

(d) 延遲還款

倘根據協議應付零在金融的任何款項（不論為貸款本金還是利息）於到期日被拖欠，零在金融有權就該筆款項收取單利，由拖欠日期起按協議所載利率計息直至該筆款項付清為止；而就放債人條例而言，就此收取的任何利息不得視為就貸款所收取利息的一部分。此等事件發生後，零在金融將有權宣佈終止協議（而無發出事先書面通知的責任）並要求立即償還貸款、利息及協議約定的其他款項。

(e) 違約事件

借款人須於判決前及發生以下任何一項或多項事件後悉數償還貸款餘額及協議所載貸款利息：

- (i) 借款人未根據協議支付任何到期應付的款項或利息或其他費用；
- (ii) 借款人開始辦理任何破產程序或借款人的資產或任何部分資產由接管人接管或借款人為債權人的利益召開會議以作出任何安排或妥協；
- (iii) 借款人身故；
- (iv) 倘借款人未遵守就協議所作任何聲明、保證、承諾或陳述或有關聲明、保證、承諾或陳述在任何方面存在錯誤；
- (v) 零在金融認為可能會影響借款人履行責任能力的任何其他情況或發生的事件；

- (vi) 借款人不履行、違反、不遵守或不遵從任何協議條文；或
- (vii) 借款人因協議下任何款項的收回或其他事宜，或進入任何破產程序，或借款人委任接管人、管理人、行政接管人、受託人或類似人員，或其任何或所有收益及資產而被提起或將被提起法律訴訟，

根據協議的所有應付款項的任何未償還餘額立即到期，借款人應支付有關款項，而零在金融有權（不論有否要求）自借款人收回就此產生的所有成本及開支（包括按全額彌償基準計的法律成本及收債費用）。

*(f) 終止*

零在金融保留其唯一及絕對酌情權毋須給出理由而可隨時撤銷或終止協議。協議撤銷或終止後，貸款金額連同所有未付應計貸款利息及所有其他借款人應付款項（如有）立即到期，借款人應立即償還。

*(g) 彌償保證*

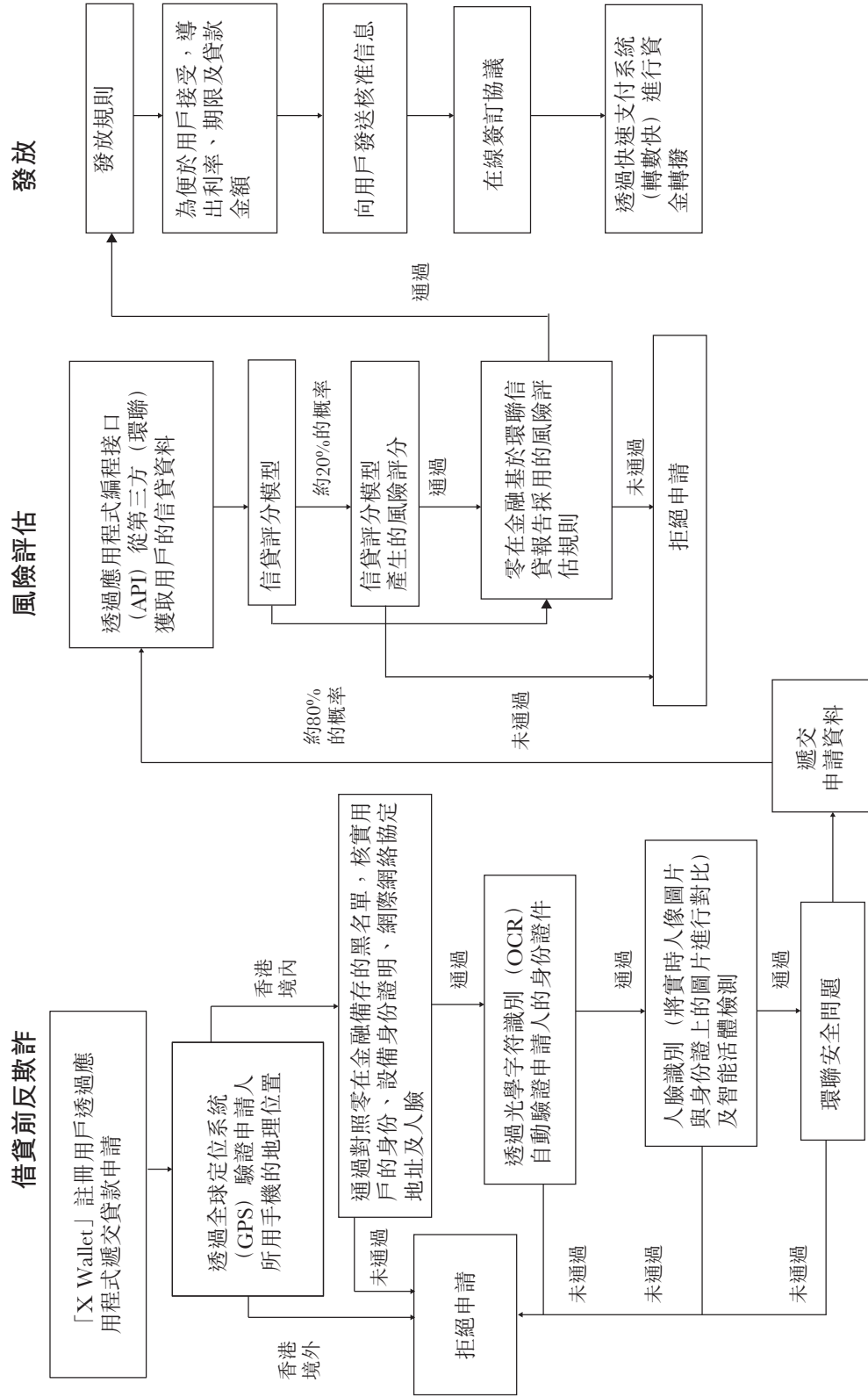
借款人須始終就行使或保留協議權利（包括但不限於所有合理的法律及收債成本及費用）產生的或將產生的所有合理成本及開支（包括按全額彌償基準計的法律成本及收債費用）向零在金融作出全額彌償。

*(h) 第三方*

借款人聲明及確認於訂立貸款協議之前，零在金融已詢問借款人其是否與任何第三方訂立或簽立任何協議以獲得、協商、取得或申請貸款、就償還貸款提供擔保或抵押（按借款人指示與律師所訂立僅為提供法律服務的協議除外）。

透過「X Wallet」發放無抵押個人貸款

以下流程圖概述透過「X Wallet」發放貸款的審批流程所涉及的主要步驟：



**(a) 申請**

凡年滿18歲或以上的香港永久居民均可在「X Wallet」註冊賬戶，全天24小時、一周7天在線申請無抵押個人貸款。申請人必須於香港提交申請，獲申請人授權後，零在金融獲取經全球定位系統(GPS)驗證的申請人智能手機的位置。申請人須使用智能手機即時拍攝香港身份證及自動櫃員機(ATM)卡或銀行結單。除此之外，無須提供其他文件。

為降低身份欺詐風險，確保申請人為真實個人，「X Wallet」內置智能活體檢測以驗證申請人為真實個人，同時內置人臉識別系統，通過實時比對申請人使用智能手機拍攝的照片與身份證件上的照片，驗證申請人的身份。根據人臉特徵建立黑名單庫，分別管理及識別欺詐者。同時將申請人的網際網絡協定地址、設備身份證明及身份證號碼與零在金融備存的黑名單進行比對。基於自環聯信貸報告獲取的申請人資料，「X Wallet」亦設置了特定的安全問題，僅供特定申請人回答，並對答案進行驗證，防範欺詐風險。通過投入使用以上反欺詐功能，零在金融鮮少檢測到使用虛假身份透過「X Wallet」獲得貸款的情況。

**(b) 審批**

通過「X Wallet」的申請將自動審批。通過應用程式編程接口(API)自動從環聯檢索申請人的信貸報告。約20%的申請將由信貸評分模型進行篩選，該模型根據環聯報告中的資料及申請人提供的資料對每位申請人進行風險評分。所有的申請都將按照零在金融根據環聯信貸報告中的資料所設計的風險評估程序進行審批。若貸款獲得批准，將參照零在金融的發放規則並基於環聯信貸報告中申請人評分及零在金融對客戶的信貸評估，釐定貸款金額、利率及期限(18個月或24個月)等發放條款。

**(c) 資金轉撥**

貸款經系統審核通過並被申請人接受後，將透過銀行轉賬而自二零一九年六月起透過快速支付系統(「轉數快」)自動轉撥至申請人銀行賬戶。通過與銀行的直接通道，可實時生成貸款指令，透過轉數快完成轉賬。一般而言，從申請到資金轉撥，整個過程約10分鐘。申請人可選擇於固定貸款年期內分批提取貸款。

**(d) 借貸後事項及監察**

可於香港7-11便利店掃描二維碼償還透過「X Wallet」發放的貸款。

通過使用各種聚類分析算法分析客戶，識別出高價值客戶與高風險客戶。高價值客戶可自動獲得續貸及減息服務，而為減低風險，高風險客戶若於日後申請貸款，則自動套用較高利率。

**通過「X Wallet」提供個人貸款的一般貸款協議的主要條款****(a) 循環貸款**

「X Wallet」貸款為循環貸款。借款人可在貸款期限屆滿前隨時向貸款人償還任何金額。還款金額將首先用於償還截至還款日期尚未支付的利息及其他費用，此後，任何剩餘的還款金額（如有）將用於扣減截至還款日期尚未支付的本金。於貸款期限內，一旦未償還的貸款本金低於借款人的信貸限額，借款人可要求合共支取金額相等於未償還貸款本金與信貸限額差額的款項。

**(b) 償還**

借款人將按照協議內載列的還款時間表按月連續分批償還未償還貸款本金利息。按協議規定的利率對未償還貸款的本金逐日計息，於每期還款日到期並予以支付。貸款本金連同所有未償還應計貸款利息須於到期日償還。

**(c) 實際利率**

倘根據協議應付利息總額與協議下應付所有款項的總額將令根據任何相關法律計算的貸款真正百分比年利率（「**實際利率**」）超過一名人士在不違反相關法律情況下借貸或擬借貸可設的最高百分比年利率（「**規定利率**」），則零在金融須立即退還有關利息予借款人，以確保實際利率不會超過規定利率。



(d) 延遲還款

倘根據協議應付零在金融的任何款項（不論為貸款本金亦或利息）於到期日被拖欠，零在金融有權就該筆款項收取單利，由拖欠日期起按協議所載利率計息直至該筆款項付清為止；而就放債人條例而言，就此收取的任何利息不得視為就貸款所收取利息的一部分。一旦發生相關事件，零在金融將有權宣佈終止協議（無須事先發出書面通知），要求立即償還貸款、利息及協議中約定的其他款項。

(e) 違約事件

借款人須於判決前及發生以下任何一項或多項事件後悉數償還貸款餘額及協議所載貸款利息：

- (i) 借款人未能根據協議支付任何到期應付的款項或利息或其他費用；
- (ii) 借款人開始辦理任何破產程序或借款人的資產或任何部分資產由接管人接管或借款人為債權人的利益召開會議以作出任何安排或妥協；
- (iii) 借款人身故；
- (iv) 倘借款人未遵守就協議所作任何聲明、保證、承諾或陳述或有關聲明、保證、承諾或陳述在任何方面存在錯誤；
- (v) 零在金融認為可能會影響借款人履行責任能力的任何其他情況或發生的事件；
- (vi) 借款人不履行、違反、不遵守或不遵從任何協議條文；或
- (vii) 借款人因協議下任何款項的收回或其他事宜，或進入任何破產程序，或借款人委任接管人、管理人、行政接管人、受託人或類似人員，或其任何或所有收益及資產而被提起或將被提起法律訴訟，

根據協議的所有應付款項的任何未償還餘額立即到期，借款人應支付有關款項，而零在金融有權（不論有否要求）自借款人收回就此產生的所有成本及開支（包括按全額彌償基準計的法律成本及收債費用）。

*(f) 終止*

零在金融保留其唯一及絕對酌情權毋須給出理由而可隨時撤銷或終止協議。協議撤銷或終止後，貸款金額連同所有未付應計貸款利息及所有其他借款人應付款項（如有）立即到期，借款人應立即償還。

*(g) 彌償保證*

借款人須始終就行使或保留協議權利產生的或將產生的所有成本及開支（包括按全額彌償基準計的法律成本及收債費用）向零在金融作出全額彌償。

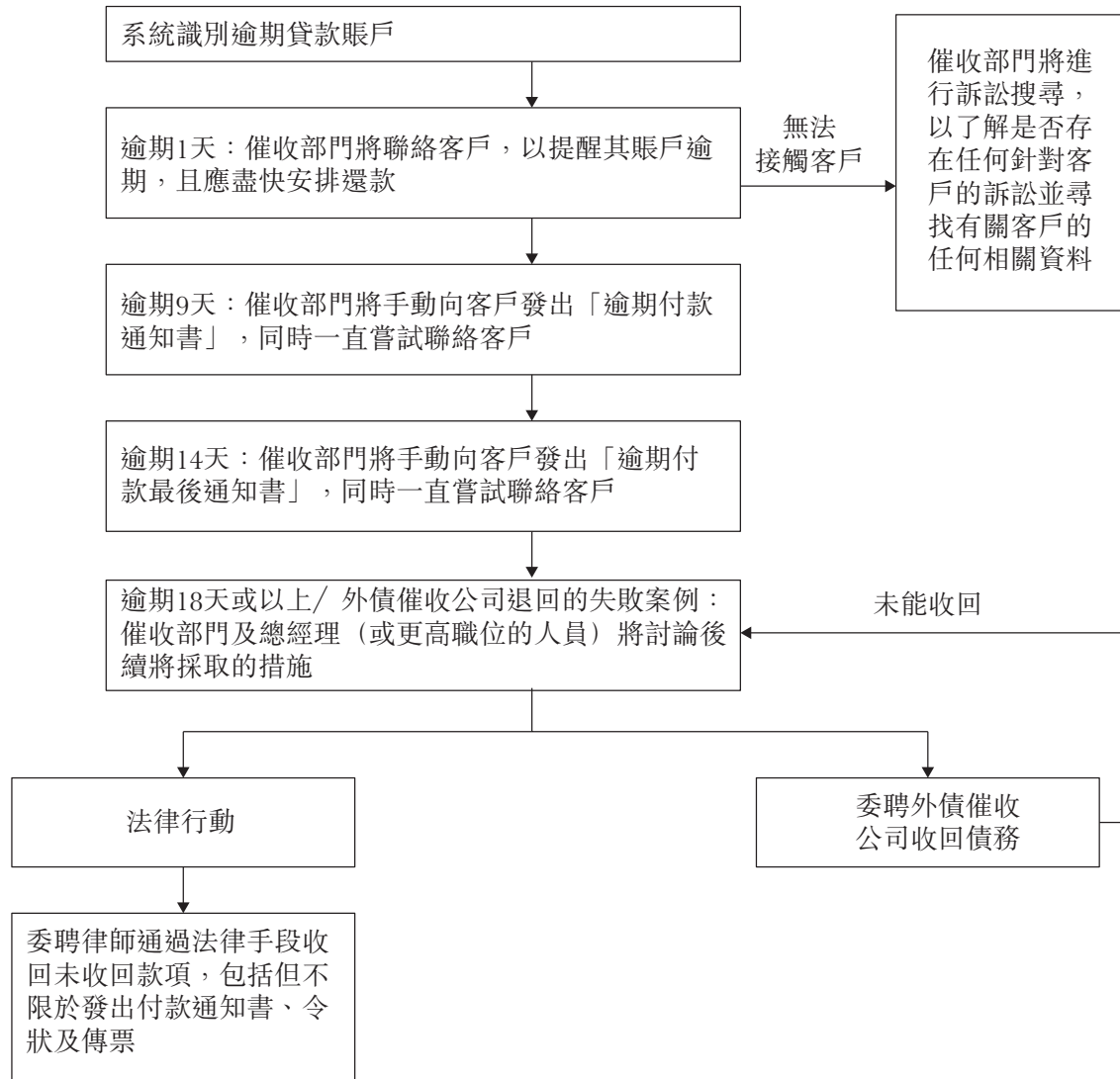
*(h) 第三方*

借款人聲明及確認，於訂立貸款協議之前，零在金融已詢問借款人其是否與任何第三方訂立或簽立任何協議以獲得、協商、取得或申請貸款、就償還貸款提供擔保或抵押（按借款人指示與律師所訂立僅為提供法律服務的協議除外）。

貸款催收

有抵押貸款

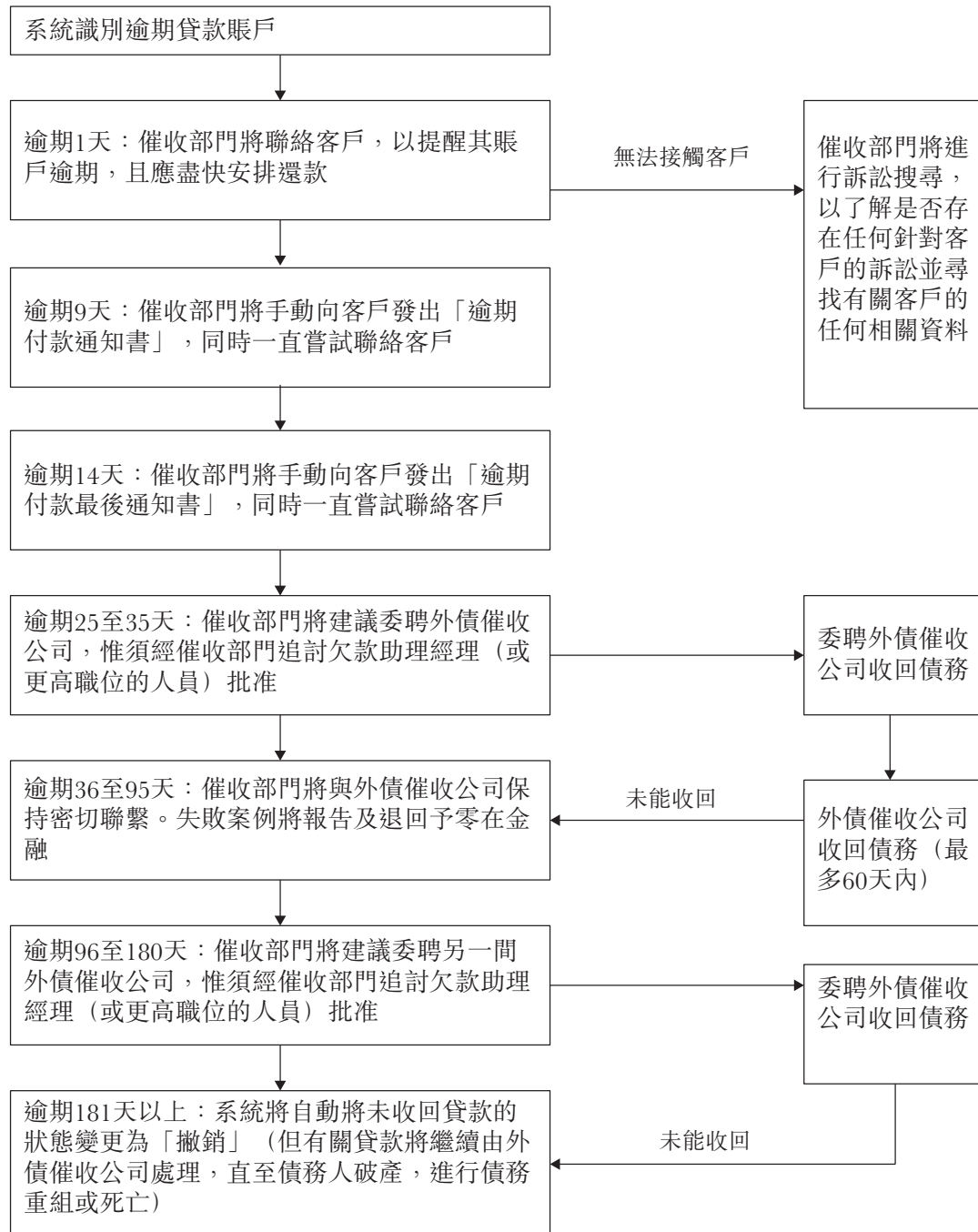
下列流程圖載列有關處理有抵押貸款拖欠貸款及利息的程序所涉及的主要步驟及人員：



附註：催收部門將每月舉行例會，以審閱任何拖欠案例的更新資料。

## 無抵押貸款

下列流程圖載列收回無抵押貸款所涉及的主要步驟及人員：



附註：催收部門將每月舉行例會，以審閱任何拖欠案例的更新資料。

## 外債催收公司

於業績紀錄期，零在金融為收回貸款已委聘多家外債催收公司（均為獨立第三方）。於甄選該等債務催收公司時，零在金融對其背景進行盡職調查並於網絡搜索其任何負面新聞。零在金融已與四家外債催收公司訂立服務協議，且零在金融的董事確認，零在金融通常根據該等公司的過往表現向其分配工作。倘(i)外債催收公司違反服務協議之任何條款及條件，且未能於七天內糾正其違約行為；(ii)零在金融認為外債催收公司有任何行為損害零在金融的利益或對其利益造成不利影響；(iii)外債催收公司的擁有權或控制權或管理發生任何變動；或(iv)外債催收公司無償債能力、宣告破產或其全部或任何部分資產須進行破產管理或倘其進入清算或開始清盤，則該等服務協議可予終止。零在金融應付予外債催收公司的佣金介乎實際收回金額的25%至30%。倘該等公司未能收回任何金額，則不會向其支付任何佣金。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年三月三十一日止三個月，外債催收公司收回的貸款及利息金額分別為約0港元、0.10百萬港元、0.66百萬港元及0.32百萬港元。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年三月三十一日止三個月，目標集團就收回債務向外債催收公司支付的佣金分別為約0港元、22,000港元、160,000港元及53,000港元。

於業績紀錄期及直至最後實際可行日期，目標集團與任何債務催收公司之間並無發生任何糾紛。

## 風險管理及內部控制

於目標集團的日常放債業務過程中，其主要承受(i)與貸款組合有關的信貸風險；(ii)業務及營運風險；(iii)與營運資金有關的流動資金風險；及(iv)法律及監管風險。

就管理該等風險，零在金融自成立以來以及於整個業務過程內已制訂各項內部控制程序，藉以(i)確保其業務、貸款手法、管理、資訊系統及整體營運符合放債人規例及發牌條件；及(ii)提高其僱員的誠信度及提升其放債業務的聲譽。目標集團的董事確認，於業績紀錄期及直至最後實際可行日期，並無發現其僱員有任何欺詐或不當行為。

零在金融已對其內部控制系統進行檢討，並已改善其內部控制程序。目標集團的董事認為，於最後實際可行日期，目標集團已設立充分有效的內部控制系統。

### 信貸風險管理

目標集團放債業務的主要風險及相應的內部控制程序載列如下：

#### 控制授出有抵押貸款時的風險

已授出有抵押貸款乃以房地產資產或上市證券作抵押以減低信貸風險。已制定貸款審批流程，旨在有效管理該等風險。信貸指引已設定（其中包括）根據按揭類型（即一按貸款或次級按揭貸款）就住宅、商用、工業及其他物業按揭貸款一般接受的按揭成數。此外，作為貸款審批程序的一部分，信貸管理團隊將獲得申請人提供的所有強制性證明文件，而信貸委員會亦將考慮申請人的信貸紀錄及狀況、物業的類型、概況及估值以及申請時的整體市況。有關貸款審批流程的詳情，請參閱本附錄「貸款審批流程」一節。

此外，由於次級按揭貸款的信貸風險高於一按貸款，次級按揭貸款的借款人須於貸款協議中承諾，彼等獲批貸款後，不會透過將有關物業質押作抵押品而向任何人士取得任何額外貸款。此外，次級按揭貸款收取的利率通常較高。零在金融主要透過由主要提供物業交易資料的獨立第三方提供的付費物業提示及資料服務監察客戶遵守承諾的情況。根據自土地註冊處所得資料，該服務提示零在金融有關其監察名單上的已抵押物業的任何產權負擔變動。倘已抵押物業的產權負擔有任何變動，信貸部門的主管將會收到物業提示及資料服務供應商發出的電郵且其將聯絡客戶以了解情況。倘有關提示顯示客戶就第一或先前所訂按揭增加貸款額，零在金融可能終止有關按揭安排及要求客戶立即悉數償還貸款。

儘管物業提示及資料服務協助確認已抵押物業可能出現的任何法定狀況變動，惟在部分情況下，有關提示或會不適用。其中一個可能出現的例子是一名人士以「無限額」第一按揭自銀行或金融機構取得貸款。倘借款人其後要求增加貸款額，由於毋須向

土地註冊處登記額外法律文件，土地註冊處系統無法確認該增加。然而，目標集團的董事認為其在上述情境涉及的風險較低，原因為：

- (i) 據彼等所知、所悉及所信，目標集團的董事明白，按照銀行及金融機構的慣例，倘銀行及金融機構獲悉客戶其後將按揭物業抵押作抵押品以自另一承按人取得額外貸款，其不會向該客戶提供任何額外融資；
- (ii) 銀行及金融機構由香港金融管理局規管，香港金融管理局對銀行及金融機構的物業按揭借貸活動施加限制。因此，倘客戶要求零在金融提供次級按揭貸款，客戶很可能因（其中包括）銀行及金融機構不能借取超逾香港金融管理局所限定按揭成數的貸款的內部限制等原因而難以向第一或先前承按人取得額外融資；及
- (iii) 根據從處理貸款申請手續過程中得悉的客戶背景資料，大部分借款人因無法自現有銀行獲取額外或延期融資而向零在金融申請次級按揭貸款。

因此，目標集團的董事認為借款人要求第一或先前承按人增加貸款的可能性極微。據目標集團的董事所知、所悉及所信，並無客戶尋求自第一或先前承按人增加貸款的情況，而於業績紀錄期，零在金融亦未因任何增加第一或先前按揭貸款而終止任何與客戶訂立的貸款安排。

負債收入比率決定申請人的每月總債務，當中可能包括現有按揭付款及信用卡額度等，連同擬申請貸款的每月貸款還款（佔申請人每月總收入的百分比）。倘負債收入比率少於80%，表明申請人每月有足夠收入支付其每月債務及零在金融的貸款分期還款，申請人將合資格申請有關貸款（須待信貸委員會批准及進一步商討有關貸款條款）。

於業績紀錄期，對於以住宅物業作抵押的貸款，零在金融在大多數情況下給予一按貸款的按揭成數不超過80%。至於次級按揭貸款，零在金融在大多數情況下給予按揭貸款的按揭成數不超過80%。

### 控制授出無抵押個人貸款時的風險

儘管個人貸款並無以房地產資產作抵押，零在金融已採納一套程序以有效控制信貸風險。就並非通過「X Wallet」授出的個人貸款而言，信貸部門將審查申請人提供的所有強制性證明文件，而信貸委員會亦將考慮申請人的信貸紀錄及狀況，包括其收入水平。就「X Wallet」個人貸款而言，有關貸款的審批及發放乃基於環聯信貸報告中申請人的信貸評級及根據零在金融專門設定的一套信貸規則對申請人進行的信貸評估，以及藉助信貸評分模型根據客戶過往資料所生成的風險評分。

### 控制壞賬風險

零在金融的董事確認，作為營運的一部分，零在金融將關注香港及全球市場，尤其是香港的政策、房地產市場、經濟及就業統計數據，並因應市況（如適用）調整策略，以應對市場變化。

催收部門每月擬備最新壞賬資料報告，並將有關報告提交予總經理以供審閱。此外，催收部門負責監測及分析相關壞賬賬戶及壞賬趨勢，並就及時調整零在金融的審批策略提供建議。

就抵押品的估值而言，按揭物業的估值每六個月進行一次，以採取適當措施及時應對估值變動產生的風險及評估信貸風險的變動。

### 業務及營運風險管理

零在金融於其日常業務過程中面對多種程度不一的內外部風險。因此，零在金融已制訂出一套風險評估政策監察該等風險。其亦已成立風險管理委員會，以制定營運風險管理策略、審閱營運風險報告及評估營運風險管理的成效。已確定多項與（其中包括）策略、營運、合規、欺詐、市場、信貸、客戶、擔保及資訊科技風險有關的風險。該等風險一般按影響及發生的可能性衡量。各部門主管負責風險評估及監察。根據其風險評估政策，各部門主管監察業務及營運風險，並向風險管理委員會匯報（如有必要）。



### 檢討業務及營運風險管理

零在金融不時對其內部程序及控制系統進行檢討，以確保有關程序及系統已屬足夠及最新。於有關檢討期間發現的任何瑕疵或不足，將立刻根據總經理作出並經總裁批准的建議進行糾正。

### 流動資金風險管理

與須遵守多項銀行業規例的嚴格規定的銀行及其他金融機構不同，零在金融作為持牌放債人毋須遵守有關流動資金的任何特定規則及規例或運作規定，例如流動資金比率或按揭成數或任何銀行同業拆借比率。

財務部門負責每日監察資金水平並確保有效調動現金，以將任何流動資金風險降至最低水平。

零在金融的董事確認，於業績紀錄期及直至最後實際可行日期，利息收入及貸款本金的償還一直為零在金融提供穩定的現金流量來源。於業績紀錄期及直至最後實際可行日期，目標集團的董事確認，目標集團在滿足其流動資金需要上從無出現任何現金短缺情況。

### 法律及監管風險

#### 遵守放債人條例及發牌條件

上文「貸款審批流程」一段所述的信貸審批政策及程序旨在確保零在金融的業務根據放債人條例及發牌條件經營。

信貸委員會根據零在金融的信貸政策釐定申請人的貸款利率，符合放債人條例許可的貸款利率規定。零在金融於申請過程中已採用合適的證明文件及手續，以計算所有貸款申請的實際利率並確保所有流程及手續符合放債人條例。零在金融的董事確認，零在金融的管理層亦不時檢討有關文件及手續，確保其一直屬最新版本且遵守相關法律及法規。

此外，為確保客戶應付的實際利率不會違反放債人條例許可的利率，如本附錄「按揭貸款一般貸款協議的主要條款」一節所述，所有貸款協議載有條款規定，倘實際利率超過放債人條例許可的每年60%的法定上限，借款人已付的有關超出利息金額將由零在金融退還予借款人。

各部門經理負責監督各部門的日常營運及監察與其自身職責範圍有關的發牌條件的遵守情況。倘放債人條例或發牌條件發生任何變動，信貸部門將檢討及查看是否需要對零在金融的現有營運或政策作出任何變動。

### *打擊洗黑錢（「打擊洗黑錢」）及恐怖分子資金籌集（「恐怖分子資金籌集」）*

零在金融須遵守香港金融制裁制度及禁止洗黑錢活動的法例。相關政策乃根據香港法例第537章《聯合國制裁條例》及香港法例第575章《聯合國（反恐怖主義措施）條例》（其詳情載於本附錄「3. 監管概覽」一節）執行。

為防止及發現洗黑錢及恐怖分子資金籌集，零在金融已採納書面指引，當中載有（包括）識別及防止洗黑錢及恐怖分子資金籌集的內部程序及報告機制。零在金融信貸部門的兩名高級僱員分別獲委任為合規主任（監察預防打擊洗黑錢／恐怖分子資金籌集活動的情況，根據現行規則及規例持續檢討零在金融的打擊洗黑錢／恐怖分子資金籌集政策的成效並更新有關政策以及向高級管理層提供相關指引）及洗黑錢報告主任（檢討所有可疑交易及確定是否向香港政府聯合財富情報組匯報以及保存所有內部檢討紀錄）。

根據內部指引進行的打擊洗黑錢／恐怖分子資金籌集風險評估涵蓋以下四個方面：

- (i) 國家／地區（如該地點是否為已確定客戶的地點或眾所周知容易出現腐敗或與恐怖活動密切相關的地點）；
- (ii) 客戶（如客戶是否與政治人物相關或該客戶的財富來源是否無法輕易被識別或驗證）；

- (iii) 產品／服務（如產品或服務是否可能不當使用於非法活動，有關產品或服務是否將提供予匿名客戶）；及
- (iv) 交付／分銷渠道（如非面對面交易可能面臨更高的風險，乃由於與客戶缺乏直接溝通及無法更好地了解客戶）。

打擊洗黑錢／恐怖分子資金籌集指引亦詳述客戶盡職調查的規定，包括自客戶獲得的文件或信息及檢討標準。倘於檢討客戶信息的過程中出現任何異常情況，可能需要加強盡職調查。可疑案例須立即向合規主任或報告主任匯報。打擊洗黑錢／恐怖分子資金籌集指引亦載列識別可疑交易的具體領域及量化指標、報告機制及儲存客戶信息的要求。

有關防止及查明洗黑錢及恐怖分子資金籌集活動的程序概述如下：

**(a) 對申請人的盡職審查**

在接受申請人的貸款申請前，信貸主任會利用可靠而獨立的原始文件（例如香港身份證或護照等旅行證件，以及住址證明、銀行結單以及工作及收入證明（適用於個人申請人）以及公司註冊證明書及／或商業登記證（適用於企業申請人））核實申請人的身份來執行「認識你的客戶」程序。信貸主任亦會對照零在金融保存的現有紀錄、多份名單及相關網站中的受制裁國家、商號、實體及個人對貸款申請人進行檢查，並將進行土地登記查冊以核實物業的擁有權及確定有關物業是否受任何產權負擔所影響。

就透過「X Wallet」提出的申請而言，申請人必須使用其智能手機對其香港身份證及自動取款機(ATM)卡或銀行結單進行實時拍照。為減少身份欺詐的風險及確保申請人為本人，「X Wallet」內置實時臉部檢測及識別系統，透過將從智能手機拍攝的實時照片與從智能手機拍攝的身份證明文件的實時照片進行匹配，以驗證申請人的身份。其保有一份基於臉部特徵的黑名單庫以分別管理及識別欺詐者。

倘於檢討申請人信息的過程中出現任何異常情況，加強盡職調查可能屬必要。

**(b) 報告可疑交易**

根據打擊洗黑錢及恐怖分子資金籌集指引所列因素，當員工知道或懷疑某宗交易有可疑時，須在合理情況下盡快向合規主任或洗黑錢報告主任匯報該交易。洗黑錢報告主任將展開調查並決定使用標準格式或電子渠道「可疑交易報告及管理系統」(STREAMS)盡快向聯合財富情報組(由香港警務處及香港海關聯合運作的小組)報告可疑交易。在確定可疑客戶或交易時，會集中核實客戶的身份，方法是查驗其個人身份證明文件(就個人客戶而言)及註冊文件(就企業客戶而言)，並觀察客戶是否故意隱瞞貸款目的或收入來源等資料。

**(c) 持續監察**

信貸主任不時檢討自客戶取得的盡職調查文件，以確保該等文件及信息仍屬最新版本及相關，並監察客戶的交易，尤其是涉及較大貸款規模的交易，以識別任何異常情況(如突然償還大量未償還貸款，而該情況與零在金融了解的客戶收入來源不匹配)。

**(d) 備存紀錄**

零在金融按照個人資料(私隱)條例(進一步詳情載於下文)備存客戶的所有必要資料，包括身份、貸款額及聯絡資料。此外，零在金融一直存置所有貸款相關交易的實際紀錄。作為良好做法，有關紀錄儲存在零在金融的主要營業辦事處，以備不時之需。

**(e) 員工培訓**

零在金融的所有新僱員接受涵蓋打擊洗黑錢／恐怖分子資金籌集活動的培訓。其亦向現有僱員提供定期培訓，確保彼等熟悉打擊洗黑錢／恐怖分子資金籌集領域的最新趨勢、問題及政策。

於業績紀錄期及直至最後實際可行日期，目標集團從無發生任何實際或涉嫌洗黑錢事件，且目標集團亦不知悉其客戶曾進行任何有關事件或活動。

### 個人資料(私隱)條例

在日常經營過程中，零在金融會獲得各種類型的客戶個人資料，該等資料受個人資料(私隱)條例保護。因此，已成立內部控制程序以確保遵守個人資料(私隱)條例，內容包括(i)規定僱員不得保留或向任何第三方披露有關零在金融業務活動的任何機密資料或其他敏感機密資料；(ii)客戶須知悉彼等於個人資料(私隱)條例項下的權利及於填寫及簽署申請表格時收集其個人資料的目的；及(iii)確保客戶文件須存放於零在金融的主要營業辦事處。

就「X Wallet」而言，為確保資料安全，安全套接層協議用於應用程式端及服務器端的通信加密以防止資料被篡改及惡意攻擊。就資料存儲而言，為防止資料洩露及內部威脅，已就重要用戶資料實施保護措施，如使用SHA256對用戶密碼加密。如須導出重要用戶資料，其將僅限於本質上不敏感的資料。

此外，於聘請外債催收公司時，有關公司須在協議中承諾其將遵守現時或任何時間於香港生效之所有法律、條例及法規，包括但不限於個人資料(私隱)條例及相關行為守則以及其任何修訂，及其應(i)採取一切實際可行措施以確保所持資料得到保障，免受任何人士或以任何方式未經授權或無意查閱、處理、刪除或作其他用途；(ii)採取一切必要措施確保有權查閱資料人士的廉正、審慎及權限；(iii)採取一切必要措施確保資料妥善傳送；及(iv)不以任何目的於香港以外傳送任何資料。

### 客戶投訴

零在金融認為良好的客戶關係對其業務至關重要，因此，其嚴肅處理投訴。於接獲投訴後，客戶服務主任會嘗試了解更多有關投訴的性質並記錄投訴供內部處理之用。投訴將分類為瑣碎投訴、一般投訴及嚴重投訴。瑣碎投訴將由客戶服務主任解決，而其他兩類投訴將上報予信貸部門經理，信貸部門經理其後上報予投訴相關部門主管人士(及如屬嚴重投訴亦上報予總經理)。投訴相關部門將進行調查及主管人士其後將與信貸部門經理(及總經理(如屬嚴重投訴))討論解決方案。信貸部門經理隨後將答覆投訴客戶並記錄整個事件。

## 牌照

目標集團已取得及持有下列牌照：

持牌人	牌照／證書	地址	發牌機構	授予日期	屆滿日期
零在金融香港有限公司	放債人牌照	(1) 香港 上環 皇后大道中183號 中遠大廈21樓 2107至2108室；及  (2) 香港 林士街1號 廣發行大廈 2樓201室	牌照法庭	二零二零年 六月十一日	二零二一年 四月二十二日
零在信貸有限公司	放債人牌照	香港 上環 皇后大道中183號 中遠大廈 2108A室。	牌照法庭	二零二零年 六月三十日	二零二一年 四月十一日

據目標集團的董事所深知、盡悉及確信，其預計每年重續上述牌照不會有任何問題。

## 僱員

零在金融有七個部門，分別負責不同的職能：

- (i) 財務部：管理預算、資金、賬目及財務分析；
- (ii) 人力資源及行政部：招聘、薪金及評估、管理採購、資產及日常營運；
- (iii) 資訊科技部：業務支持以及完善及增強系統；
- (iv) 信貸管理部：就貸款產品提供意見及審批貸款申請；
- (v) 催收部：管理賬目及追回貸款、追回成本控制、處理高風險客戶及訴訟；

- (vi) 營銷部：營銷、市場研究、銷售及推廣規劃以及客戶服務；及
- (vii) 渠道開發部：開發客戶新渠道及研究行業數據。

於最後實際可行日期，目標集團共有21名僱員，均為全職僱員。下表列示按職能劃分的僱員明細：

職能	僱員人數
總裁	1
總經理	1
財務	1
人力資源及行政	2
資訊科技	2
信貸	8
收款	3
營銷及渠道開發	3
<b>總計</b>	<b>21</b>

零在金融為所有新員工提供基礎培訓，以使彼等熟悉零在金融的日常營運，及其提供內部培訓或鼓勵員工不時參加關於有用主題的外部研討會。零在金融已與其僱員訂立標準僱傭合約，當中涉及工資、福利、保密責任及終止等事宜。於業績紀錄期及直至最後實際可行日期，目標集團與其僱員並無任何重大糾紛或因勞資糾紛而導致其業務中斷，亦無於招聘及挽留經驗豐富的員工或技術嫺熟人員方面遇到任何困難。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二零年三月三十一日止三個月，目標集團的僱員福利開支（包括工資、薪金及花紅、退休金成本及其他福利）分別約為6.2百萬港元、9.4百萬港元、9.7百萬港元及2.3百萬港元。

零在金融為其全體香港僱員參加強積金計劃。於業績紀錄期，零在金融已根據強積金計劃的規則履行其義務，即每月供款1,500港元或僱員相關月薪的5%之較低者。

零在金融在招聘、內部調動及晉升方面堅持公開、平等競爭及基於績效的原則，而不論性別、國籍、婚姻狀況、殘疾及宗教信仰。其制定了一份詳盡的員工手冊，其中規定了僱員的權利及責任（包括醫療及生育／陪產假福利以及工作場所的安全措施）。於業績紀錄期，零在金融的營運過程中沒有發生重大事故。

### 環聯信貸報告

目標集團為環聯的成員公司，環聯主要從事提供信貸資訊管理服務。目標集團已與環聯訂立認購人協議，據此，目標集團從環聯獲得其客戶的信貸報告以進行貸款審批。目標集團已根據香港個人資料私隱專員公署頒佈的個人信貸資料實務守則，將客戶的資料提供予環聯。

### 銷售及營銷

零在金融主要將其銷售及營銷工作重點放在無抵押貸款上，尤其是「X Wallet」。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二零年三月三十一日止三個月，目標集團的廣告及宣傳費用分別約為2.1百萬港元、4.9百萬港元、3.8百萬港元及0.8百萬港元，上述期間進行了以下廣告及營銷活動：

- 報紙及雜誌廣告及專欄
- 公共交通（巴士及小巴）車身及座椅靠背廣告
- 路演
- 戶外條幅廣告
- 線上條幅廣告
- 郵件廣告、小冊子及傳單

零在金融的董事認為，所有出版材料均符合發牌條件。彼等亦認為，開展各種營銷及宣傳活動是提高公眾對零在金融的香港業務的了解及品牌認知度的有效策略，並將繼續通過大眾媒體上的各種廣告渠道繼續其營銷工作。



## 貸款轉介代理

於業績紀錄期，零在金融亦委聘貸款轉介代理（均為獨立第三方），以尋求新客戶。彼等包括個人，主要是公司（主要包括從事商業或貸款轉介活動的諮詢及金融諮詢公司）。零在金融已與該等貸款轉介代理訂立非獨家服務協議，以規定所需服務的大致範圍及轉介費。倘成功轉介客戶，於該名客戶支付了第四期款項後，零在金融就有抵押貸款及無抵押貸款向貸款轉介代理支付的最高轉介費分別為轉介貸款金額的3%及8%。倘自貸款提取日期起90日內發生以下任何事件：(i)提前償還貸款，或借款人已提交破產呈請、債務紓緩計劃或個人自願安排；(ii)該貸款涉嫌欺詐；(iii)標的賬戶嚴重欠款，且逾期超過60日；或(iv)客戶對貸款轉介代理的投訴已被確認為有效，則將不發放任何未支付的轉介費，且零在金融就相關貸款已支付的任何轉介費將於30日內退還予零在金融或抵銷零在金融持有的信貸餘額。就轉介代理轉介的所有情況而言，零在金融將按照本附錄上文「貸款審批流程」一節所載標準審批程序進行操作，且其擁有全權酌情權決定是否批准由該等貸款轉介代理轉介的貸款申請。

下表為於業績紀錄期付予轉介代理的轉介費概要：

	截至			
	二零二零年			三月三十一日
	截至十二月三十一日止年度			
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	止三個月
收取轉介費的轉介代理數目	14	17	15	9
貸款本金金額(千港元)	217,341	144,620	118,643	45,500
已支銷轉介費(千港元)	1,974	1,886	2,177	709

**(a) 轉介代理的角色**

轉介代理負責將潛在借款人介紹予零在金融，以獲取貸款。任何貸款申請的最終批准由零在金融全權絕對酌情決定。轉介代理亦負責告知潛在借款人，其僅提供轉介服務，而任何該等貸款申請的批准由零在金融全權絕對酌情決定。

**(b) 零在金融的責任**

成功向轉介代理介紹的借款人授出零在金融已批准的貸款後，零在金融須按不時確定的利率向轉介代理支付一次性轉介費。轉介費分兩階段發放，一半轉介費須於成功收到借款人的第一期還款後支付，而餘額應在成功收到第四期還款後支付。

**(c) 轉介費**

應付轉介代理的轉介費乃根據貸款抵押類型及利率確定為提供予借款人的貸款金額的一定比例。據零在金融的董事所深知、盡悉及確信，零在金融於業績紀錄期支銷的轉介費率符合行業規範。

**(d) 終止**

任何一方可通過提前七日向另一方發出書面通知終止轉介關係。

於業績紀錄期及直至最後實際可行日期，零在金融未錄得與成功向零在金融轉介客戶的任何轉介代理發生任何糾紛事件。

**(e) 獲委任第三方**

轉介代理在與零在金融訂立的服務協議中承諾，(i)其不得就或有關獲取、磋商、獲得或申請貸款或擔保或保證償還貸款，向該擬借款人收取、追討、要求或收受任何費用、收費、報酬或對價（不論以何種名義）；及(ii)其並未與擬借款人達成協議，擬借款人向任何其他方支付或會支付任何費用、收費、報酬或對價（不論以何種名義），無論是否因購買任何商品或服務。

零在金融以書面形式提供了獲警務處處長及放債人註冊處處長信納與零在金融訂立非獨家服務協議的各轉介代理的名稱、地址及標識號碼，以及放債人註冊處處長存置的登記冊所示該等代理的名稱及地址。

## 租賃物業

自二零一七年一月二日起至二零一九年一月一日，零在金融向獨立第三方租賃位於上環德輔道中的一幢辦公樓內的一項物業，租用面積約2,200平方呎，用作其營業場所，月租為108,000港元。自二零一九年一月起及直至最後實際可行日期，零在金融一直使用與獨立第三方的租賃項下位於香港上環林士街的一幢辦公樓內的一項辦公物業（「林士街租賃物業」）（租用面積約1,000平方呎），作為主要辦事處，月租為41,000港元。

目標集團於二零一八年六月收購零在信貸前，零在信貸向獨立第三方租賃上環一項小型辦公物業（約275平方呎），月租為9,300港元（不包括差餉、管理費及其他支出），租期已於二零一九年十二月十二日屆滿。






二零一九年年初，目標集團出於投資目的收購了三項物業。作為重組的一部分，所有三項物業均已於最後實際可行日期前轉讓予賣方集團，故並不構成本集團擬根據建議收購事項收購的一部分目標集團資產。

根據重組將三項物業出售予賣方集團後，目標集團向賣方集團租賃三項物業的兩間小房間，總面積約為200平方呎（僅佔三項物業總建築面積的4.18%），總月租為8,000港元，租期自二零二零年八月一日至二零二三年七月三十一日止為期三年，可由零在金融於首年屆滿後酌情決定終止。該兩間辦公室分別用作零在信貸的主要營業場所及零在金融的另一營業場所，因此，倘其主要營業地點出現任何業務中斷，則可於該另一營業場所進行放債業務以作暫時及應急之用。儘管根據上市規則第14A章，向賣方集團租賃物業將構成完成後經擴大集團的關連交易，但由於適用百分比率（定義見上市規則）預期將低於5%，且總代價將低於3,000,000港元，彼等將根據上市規則第14A.76(1)(c)條獲全面豁免。

完成後，林士街租賃物業將成為零在金融的主要營業地點。

## 知識產權

下表載列被視為對目標集團業務至關重要且目標集團以此開展大部分業務的知識產權：

項目	商標	註冊擁有人	註冊編號	註冊類別	屆滿日期
1		零在金融	304204331	16、35、36、42	二零二七年七月十一日
2		零在金融	304204368	16、35、36、42	二零二七年七月十一日
3		零在金融	304204386	16、35、36、42	二零二七年七月十一日
4		零在金融	304413753	16、35、36、42	二零二八年一月二十八日
5		零在金融	304413762	16、35、36、42	二零二八年一月二十八日

於最後實際可行日期，目標集團亦註冊了以下域名：

域名	註冊人	屆滿日期
ZEROFINANCE.HK	零在金融	二零二二年五月二十三日

據目標集團的董事所深知、盡悉及確信，目標集團的任何成員公司在香港均未牽涉有關其產品侵犯屬第三方知識產權的任何訴訟。目標集團亦確認，於業績紀錄期及直至最後實際可行日期，其未接獲任何侵犯知識產權的通知。

## 保險

於最後實際可行日期，零在金融持有公共財產保險及僱員補償保險。公共財產保險涵蓋零在金融的資產，包括(i)辦公室物品；(ii)業務中斷；(iii)電子設備(計算機)損壞；在營業時間內及之後在途及於經營場所遺失的金錢；及(iv)公眾責任(僅為場所風險)。基本僱員補償保險涵蓋僱員在受僱期間的人身傷害。

於最後實際可行日期，零在金融亦持有團體人壽保險，涵蓋其僱員的若干醫療費用。

於業績紀錄期及直至最後實際可行日期，目標集團並無任何重大索償。零在金融的董事認為，上述保險計劃及投保金額足以覆蓋經營風險及保護目標集團免受任何潛在損失或損害。

## 競爭

根據香港持牌放債人公會的紀錄，截至二零二零年六月三十日，香港有2,331名持牌放債人。由於進入門檻較低，香港的放債業競爭激烈。

儘管有抵押貸款業務的競爭相對平緩，因為市場參與者提供的產品類似，但零在金融的優勢在於其通過「X Wallet」開展的無抵押個人貸款業務，「X Wallet」為客戶提供快速便捷的放債服務並採用零在金融專門開發的信貸評分系統。儘管市場上已有類似產品及其競爭對手未來可能推出更多產品，但零在金融認為，其他競爭對手創建相同的應用程式並不容易，因為「X Wallet」的本質並非技術部分，而是由零在金融的員工提供並不斷優化背後的思想及規則。此外，即使其他市場參與者計劃推出類似產品，儘管存在競爭，但同時可能有助於使自動放債服務在香港更受歡迎，「X Wallet」可能藉此機會吸收更多新客戶。

## 法律合規

於業績紀錄期及直至最後實際可行日期，目標集團並無牽涉任何重大法律訴訟。就目標集團的董事所深知、盡悉及確信，目標集團的任何成員公司均未牽涉任何重大訴訟或仲裁，且概無任何目標集團成員公司存在待決或可能提起或面臨將對目標集團之營運業績或財務狀況造成重大不利影響之重大訴訟、仲裁或索償。

**放債人條例第18條及發牌條件**

誠如本附錄「主要業務活動－無抵押貸款」一節所述，通過「X Wallet」提供的貸款具有循環性質。對已提取的貸款本金按日收取利息。對已獲得但未提取的貸款金額不收取任何利息。法律顧問認為，儘管零在金融的網站及「X Wallet」應用程式上明確規定「X Wallet」貸款為循環貸款，但由於於業績紀錄期及直至二零二零年七月二十一日簽立的「X Wallet」貸款協議沒有明確描述該貸款的循環性質，該等協議並未完全遵守放債人條例第18條的規定，即備忘錄須載有協議的全部條款。根據放債人條例第18(3)條，不合規貸款協議表面上屬不可強制執行，惟視法庭酌情決定強制執行而定。此外，放債人條例規定，不遵守第18條的規定即屬犯罪。

同樣，於二零二零年七月二十一日前，由於在錄音中未提及「X Wallet」貸款的循環性質，該錄音解釋貸款協議的關鍵條款並於借款人接受貸款前在「X Wallet」應用程式上播放予借款人，法律顧問認為，零在金融的放債人牌照的發牌條件之一（要求放債人在訂立任何貸款協議之前向擬借款人解釋協議的所有條款）未獲完全遵守。根據放債人條例，倘「持牌人已嚴重違反該牌照的任何條件」或「自發給該牌照後，持牌人的業務曾在某時間或在某場合以違反公眾利益的方法或方式經營」，則牌照法庭可撤銷或暫時吊銷放債人牌照。此外，放債人條例規定，任何人經營放債人業務而不按照其牌照內所列條件經營該業務，即屬犯罪。

經考慮以下因素後，法律顧問認為，不合規不大可能使「X Wallet」的現有貸款協議不可強制執行：

- (1) 所有借款人確實收到了其尋求借入的所有資金，無論是最初或根據循環安排；
- (2) 通過「X Wallet」應用程式的實時更新，全部借款人均一直知悉其貸款的確切狀態及其本金及利息的敞口；
- (3) 「X Wallet」貸款的循環性質通常對借款人有利，因為其為借款人提供了可提早還款的選擇，以減少其本金債務及應付利息；

- (4) 零在金融並無蓄意企圖逃避遵守放債人條例第18條的規定；及
- (5) 零在金融於二零二零年七月二十一日修訂了標準貸款協議，以確保完全遵守放債人條例第18條。

此外，經考慮律政司發佈的檢控守則後，法律顧問認為，由於違規行為不嚴重，可能僅僅是技術層面，因此，根據放債人條例，零在金融及其董事／經理／類似人員因有關違規面臨刑事檢控的風險極低。

就違反發牌條件而言，法律顧問亦認為，零在金融的放債人牌照被撤銷或暫時吊銷的風險極低。

根據上文所載法律顧問的意見，目標集團的董事及財務顧問認為，零在金融上述未遵守放債人條例及發牌條件的有關規定的情況不會對目標集團產生重大不利影響。

除上文所披露者外，目標集團的董事確認，於業績紀錄期及直至最後實際可行日期，目標集團在所有重大方面均已遵守香港適用法例及法規以及發牌條件。

## 表彰及獎項

零在金融已獲得以下表彰及獎項：

獎項	頒獎人	獲獎年度
MOB-EX AWARDS 2019— 最佳流動應用程式(財務)銀獎	生活易	二零一九年
MOB-EX AWARDS 2019— 最佳電子商務解決方案銅獎	生活易	二零一九年
MOB-EX AWARDS 2019— 最佳流動廣告系列成果銅獎	生活易	二零一九年
MOB-EX AWARDS 2019— 最具創意流動應用科技銅獎	生活易	二零一九年
MOB-EX AWARDS 2019— 最具創意流動電話應用銀獎	生活易	二零一九年

## 董事

於最後實際可行日期，目標公司及零在金融董事之資料載列如下：

姓名	年齡	於目標集團 的現任職位	加入目標集團 的日期	獲委任為董事 的日期	角色及職責	與其他董事及 高級管理層的關係
李銘浚	43歲	董事	二零一四年 十一月十一日	二零一四年 十一月十一日	零在金融的戰略 規劃及發展	無
周厚誠	43歲	董事	二零一四年 四月一日 (附註)	二零一七年 十二月十五日	零在金融的戰略 規劃及發展並 參與零在金融 業務及營運的 日常管理	無

附註：於二零一四年四月一日至二零一八年九月一日，周先生受僱於賣方集團旗下的一間實體（並非目標集團之成員公司），以管理零在金融的業務且實際以零在金融的總裁身份行事。



## 高級管理層

於最後實際可行日期，零在金融高級管理層之資料載列如下：

姓名	年齡	於零在金融 的現任職位	加入零在金融 的日期	獲委任為於 目標集團現任 職位的日期	角色及職責	與其他董事及 高級管理層的關係
周厚誠	43歲	總裁	二零一四年 四月一日 (附註)	二零一八年 九月一日	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 制定及執行業務策略以及業務規劃及目標</li> <li>— 建立及維持管理及組織架構</li> <li>— 監督業務發展</li> </ul>	無
盧建安	45歲	總經理	二零一七年 八月二十二日	二零一八年 五月一日	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 執行整體業務策略以及業務規劃及目標</li> <li>— 管理日常運營</li> </ul>	無

附註：於二零一四年四月一日至二零一八年九月一日，周先生受僱於賣方集團旗下的一間實體（並非目標集團之成員公司），以管理零在金融的業務且實際以零在金融的總裁身份行事。於二零一八年九月一日，周先生調職至零在金融並自此正式擔任零在金融的總裁。

## 董事及高級管理層之履歷詳情

李銘浚先生，43歲，為零在金融的創始人、執行董事及主席。直至二零零零年六月，彼於加拿大辛尼加學院攻讀經濟學。李先生自二零零八年及二零一零年起分別擔任本公司副主席及行政總裁，彼自二零零七年起亦為百勤（一間於聯交所上市之公司）之非執行董事及自二零零七年起為廣東依頓電子科技股份有限公司（一間於上海證券交易所上市之公司）之董事。

周厚誠先生，43歲，於二零一四年四月一日至二零一八年九月一日受僱於賣方集團旗下的一間實體（並非目標集團之成員公司），以管理零在金融的業務且實際以零在金融的總裁身份行事。彼於二零一七年十二月獲委任為零在金融的執行董事。自二零一八年九月一日起，周先生正式受聘於零在金融並正式擔任零在金融的總裁。彼負責制定及執行業務策略以及監督業務發展。周先生於借貸行業工作了近20年，在該行業積累了豐富的經驗。周先生自一九九六年開始在借貸行業工作。彼於一九九六年四月至一九九九年十二月就職於安信信貸有限公司擔任客戶服務代表及於二零零零年一月至二零零零年五月擔任副主管，於二零零零年五月至二零零七年二月擔任亞洲聯合財務有限公司高級貸款主任（沙田分行副主管）。於二零零七年三月至二零零九年三月，周先生就職於深圳市亞聯財小額信貸有限公司擔任客戶關係部經理。於二零零九年三月至二零零九年八月，彼就職於PrimeCredit Gerent Guarantee Co., Ltd，最後職務為催收部主管。於二零零九年三月至二零一零年一月，周先生就職於深圳安信小額貸款有限責任公司擔任客戶管理部經理。於加入零在金融之前，周先生於二零一零年二月至二零一四年一月就職於重慶市江北區惠中小額貸款股份有限公司，其最後職務為總經理及執行董事。周先生於一九九五年十一月完成中學課程並畢業於聖士提反堂中學。

盧建安先生，45歲，為零在金融的總經理。盧先生於二零一七年八月加入零在金融擔任副總經理，負責管理催收部及信貸部及於二零一八年五月獲委任為總經理。盧先生於借貸行業工作了近20年，在該行業積累了豐富的經驗。於加入零在金融之前，盧先生於二零一二年四月至二零一七年八月就職於安基財務有限公司擔任網絡代理主管。於一九九七年九月至二零零零年二月，盧先生就職於美國國際信貸（香港）有限公司擔任呼叫中心承銷、風險管理的貸款職員。於二零零零年三月至二零零二年一月，盧先生就職於美國富高財務（亞洲）有限公司，最後職務為信貸專員（客戶部）。於二零零二年二月至二零零六年四月，盧先生就職於亞洲聯合財務有限公司，其最後職務為高級貸款主任（亞皆老街分行副主管）。於二零零六年五月至二零一二年四月，盧先生就職於安信信貸有限公司，其最後職務為分行經理。盧先生於二零零八年十二月取得香港浸會大學持續教育學院工商管理文憑。

於業績紀錄期，目標集團的上述董事亦為李銘浚先生所擁有直接及間接參與中國業務的某些公司的董事。為確保管理獨立性，(a)周厚誠先生已辭去賣方集團的所有董事職務；及(b)李銘浚先生將在中國業務中扮演次要的角色，並將專注於目標集團。於完成後，目標集團的業務將繼續由目標集團基本相同的管理層運作和管理。

除上文所披露者外，目標集團的董事或高級管理層成員於緊接本通函日期前三年內，並無於任何其他上市公司擔任董事職務，亦並無於目標集團或本集團擔任任何其他職位。目標集團的董事或高級管理層成員並無在任何直接或間接與經擴大集團之業務構成或可能構成競爭的業務中擁有權益。

除上文所披露者外，並無其他有關目標集團任何董事或高級管理層的成員與目標集團其他董事或高級管理層成員關係的資料或任何其他資料須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

### 董事及高級管理層的薪酬

董事及高級管理層以薪金、實物利益及／或與目標集團表現相關的酌情花紅的形式收取薪酬。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二零年三月三十一日止三個月，已付董事的薪酬總額（包括薪金、界定供款福利計劃的供款（包括退休金）及酌情花紅）分別為0港元、609,824港元、1,829,472港元及457,368港元。

於業績紀錄期，目標集團概無向董事或五名最高薪人士支付而彼等亦無收取任何薪酬，作為吸引彼等加入或加入目標集團後的獎勵。於業績紀錄期，概無向董事、前任董事或五名最高薪人士支付而彼等亦無收取任何補償，作為與管理目標集團任何附屬公司事務有關的任何離職補償。此外，概無目標集團董事於業績紀錄期放棄或同意放棄任何薪酬。

除上文所披露者外，目標集團並無就董事於業績紀錄期提供的服務向彼等支付或應付任何其他款項。

下文載列目標集團於業績紀錄期的管理層討論與分析。除下文「非香港財務報告準則計量」章節所披露者外，目標集團之財務資料已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（整體包括香港會計準則及相關詮釋）擬備。閣下應閱讀載於本通函附錄三之會計師報告全文，而非僅依賴於本節所載資料。

## 業務回顧

自於二零一五年五月開展業務以來，目標集團一直透過其主要營運附屬公司零在金融（放債人條例的條文項下的香港註冊持牌放債人）從事放債業務。目標集團僅於香港通過以個人貸款及企業貸款以及無抵押個人貸款的形式提供有抵押貸款，開展放債業務。有抵押貸款業務包括向個人及企業客戶提供的按揭貸款，主要以房地產資產具有評估價值的抵押品（包括一級、二級及三級按揭）以及上市證券作擔保。目標集團公司貸款的無抵押個人貸款業務包括在無任何擔保或資產抵押的情況下向個人客戶提供的貸款。

於業績紀錄期，目標集團所產生的收益來自提供以位於香港的住宅、商用及工業物業資產（如公寓、唐樓、村屋、商業及工業單位）作抵押的按揭貸款融資以及一筆由上市股份作抵押的按揭貸款所收利息。自二零一五年五月以來，目標集團來自香港無抵押個人貸款的利息收入為通過當面簽署（即線下簽署）。X Wallet自二零一八年四月上線以來開始提供無抵押個人貸款，其以全自動化方式在線處理及提供無抵押個人貸款。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度及截至二零二零年三月三十一日止三個月，目標集團放債業務之收益分別約為51.9百萬港元、56.1百萬港元、58.7百萬港元及16.9百萬港元。此外，溢利及全面收益總額分別約為25.6百萬港元、22.3百萬港元、6.0百萬港元（或約21.1百萬港元，不包括已出售附屬公司之財務業績）及4.5百萬港元（或約6.3百萬港元，不包括已出售附屬公司之財務業績）。已出售附屬公司之財務業績主要指於業績紀錄期重估投資物業之公允值收益或虧損。

## 影響目標集團經營業績的關鍵因素

據董事於作出所有合理查詢後所深知及盡悉，董事相信目標集團之經營業績已經，且預期將持續受若干因素影響，主要包括下列因素：

### (i) 已質押抵押品的估值

目標集團根據按客戶可抵押予目標集團作為抵押品的抵押品的估值，向客戶授予（其中包括）以物業一按及次級按揭作抵押的貸款。因此，有關抵押品於授出貸款時的估值將影響授予的貸款額及有關抵押品價值的隨後波動將面臨在拖欠情況下收回全額貸款的風險，進而影響目標集團的利息收入及壞賬金額。

### (ii) 香港借貸行業法律法規之變動

目標集團的業務受放債人條例條文規管。盈利能力及財務表現可能會受到規管目標集團業務法律法規變動的影響。例如，雖然自一九八零年起根據放債人條例的規定，向客戶收取的最高實際利率不得超過60%，但目標集團日後可能要修訂對客戶容許收取的利率水平。儘管目前並無法定規定放債人維持最低流動資本，但日後實施有關規定可能導致目標集團需要獲得額外資本並產生費用。此外，放債人條例現時並無規定，亦無直接規管線上放債業務的法律法規，監管環境的改變可能會對目標集團的此類業務活動產生不利影響。香港放債業務之監管框架概要載於附錄一「監管概覽」一節。

### (iii) 技術升級

為協助風險及信貸管理策略以準確有效的方式設定貸款，目標集團為「X Wallet」開發了一個具有特定功能的技術操作系統，其中包括貸款申請的自動審批流程及信貸評分模型，其乃基於若干內置標準及貸款申請人的習慣模式。目標集團根據環聯提供的信貸報告開展分析工作，並在(i)驅動其核心技術操作系統及資料分析能力；(ii)批准貸款申請；及(iii)設定貸款提供的條款方面實施人工智慧。因此，鑒於香港的借貸行業競爭激烈，在不斷轉變的技術環境中，緊跟最新科技步伐的能力，對目標集團至為重要。

**(iv) 風險控制**

目標集團的業績在很大程度上受應收客戶貸款及利息的可收回性的影響，而應收客戶貸款及利息與客戶的信用狀況有關。目標集團已制定風險控制措施，並在向貸款申請人發放貸款之前開展信貸評估，其計及（其中包括）環聯提供的信貸報告及信貸評分模型。因此，目標集團定期審查其風險控制措施至關重要，並盡可能將信貸風險高的客戶排除，以最大限度地降低與客戶可回收性相關的風險。

**(v) 資金來源**

於業績紀錄期，目標集團的運營主要透過董事墊款及經營活動所得現金撥資。此外，目標集團接受其他選擇，包括外部融資。放債業務的擴大及目標集團的貸款組合，主要取決於目標集團資金來源是否充足。目標集團的財務表現將受到其能否以合理條款獲得資金的影響。

**(vi) 所收取的平均利率**

目標集團的財務表現直接與其貸款產品收取的平均利率有關。所收取的平均利率指利息收入與月末應收相應貸款平均結餘的比率。目標集團向顧客可收取的利率乃由（其中包括）客戶的信用狀況、貸款市場需求及行業當前競爭力而釐定，最終受放債人條例有關條文限制。因此，目標集團的經營業績將受能否維持及提高其貸款產品收取的平均利率的影響。

**擬備基準**

除下文「非香港財務報告準則計量」章節所披露者外，目標集團之財務資料已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則擬備。該等財務資料已根據歷史成本法擬備，惟投資物業按公允值計量除外，閣下應閱讀載於本通函附錄三之會計師報告全文，而非僅依賴於本節所載資料。

若干新訂及經修訂香港財務報告準則適用於自二零一八年、二零一九年及二零二零年一月一日開始的報告期間。由於自業績紀錄期相關生效期間採納香港財務報告準則第9號「金融工具」（「香港財務報告準則第9號」）、香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」（「香港財務報告準則第15號」）及香港財務報告準則第16號「租賃」（「香港財務報告準則第16號」），本集團須變更其會計政策並作出若干經修訂之追溯調整。採納香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號之會計影響詳述於會計師報告附註2.1.2。

### 重大會計政策及關鍵會計估計及判斷

目標集團的財務報表及財務業績受關鍵會計估計及判斷的影響，這些估計及判斷必須由管理層在擬備財務報表時作出。估計及判斷經持續評估，並基於過往經驗及其他因素而作出，包括預期日後在有關情況下相信會合理出現的事件。關鍵會計估計及判斷詳述於本通函附錄三目標集團之會計師報告附註4。

下文所載會計政策於擬備目標集團財務報表時對目標集團而言至關重要。除附註2.1.2就會計政策及披露之變動所披露者外，目標集團於整個業績紀錄期貫徹應用會計政策，且目標集團董事會預期於不久之將來並無任何變動。對理解目標集團之財務狀況及經營業績屬重要的重大會計政策之概要載於本通函附錄三目標集團之會計師報告附註2。

### 收益確認

有關目標集團收益確認會計政策，請參閱本通函附錄三目標集團之會計師報告附註2.17。

### 貸款、利息及其他應收賬款

有關目標集團貸款、利息及其他應收賬款會計政策，請參閱本通函附錄三目標集團之會計師報告附註2.10。

### 金融資產

有關目標集團金融資產會計政策，請參閱本通函附錄三目標集團之會計師報告附註2.8。

## 應收貸款及利息減值

有關目標集團應收貸款及利息減值會計估計及判斷，請參閱本通函附錄三目標集團之會計師報告附註4.1 (a)。

## 所得稅

有關目標集團所得稅會計估計及判斷，請參閱本通函附錄三目標集團之會計師報告附註4.1 (b)。

## 於業績紀錄期的經營業績

下表呈列目標集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個月的合併全面收益表概要，乃摘錄自本通函附錄三目標集團之會計師報告，惟非香港財務報告準則計量除外。

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元
收益	51,862	56,102	58,663	13,372	16,891
其他收入	507	683	2,573	571	555
行政開支	(16,062)	(25,541)	(25,028)	(5,756)	(7,157)
融資成本	-	-	(504)	(14)	(379)
應收貸款及利息減值撥備	(5,587)	(4,854)	(10,834)	(2,684)	(2,727)
重估投資物業公允值(虧損)/收益	-	-	(15,043)	3,642	(1,800)
除所得稅前溢利	<b>30,720</b>	<b>26,390</b>	<b>9,827</b>	<b>9,131</b>	<b>5,383</b>
所得稅開支	(5,104)	(4,107)	(3,788)	(964)	(896)
年/期內溢利及全面收益總額	<b><u>25,616</u></b>	<b><u>22,283</u></b>	<b><u>6,039</u></b>	<b><u>8,167</u></b>	<b><u>4,487</u></b>
非香港財務報告準則計量 (未經審核):					
年/期內經調整溢利及全面收益總額 (不包括已出售附屬公司財務業績)	<b><u>25,616</u></b>	<b><u>22,285</u></b>	<b><u>21,066</u></b>	<b><u>5,165</u></b>	<b><u>6,326</u></b>



## 非香港財務報告準則計量

為補充根據香港財務報告準則呈列的合併財務資料，我們亦採用年／期內經調整溢利及全面收益總額（不包括已出售附屬公司財務業績）及經調整利潤率作為額外財務計量。我們呈列該等財務計量乃由於目標集團董事需要採用該等計量評估目標集團的經營表現。考慮到目標集團重組，我們亦認為該等財務計量為就建議收購事項了解及評估目標集團之合併經營業績提供了有用的資料。

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
年／期內溢利及全面收益總額	25,616	22,283	6,039	8,167	4,487
加：					
已出售附屬公司虧損／(溢利)	—	2	15,027	(3,002)	1,839
年／期內經調整溢利及全面收益總額 (不包括已出售附屬公司財務業績)	<u>25,616</u>	<u>22,285</u>	<u>21,066</u>	<u>5,165</u>	<u>6,326</u>
年／期內經調整利潤率(附註)	49.4%	39.7%	35.9%	38.6%	37.5%

附註：年／期內經調整利潤率乃按年／期內經調整溢利及全面收益總額（不包括已出售附屬公司財務業績）除以相關年度／期間收益計算得出，因為已出售附屬公司於所呈列年／期內並無產生任何收益。於業績紀錄期，已出售附屬公司之財務業績主要指重估投資物業之公允價值收益或虧損。

年／期內經調整溢利及全面收益總額（不包括已出售附屬公司財務業績）及經調整利潤率之詞條並非根據香港財務報告準則界定，並非根據香港財務報告準則所呈列的溢利計量。有鑒於此，於評估目標集團的經營及財務表現時，股東務請注意該等非香港財務報告準則計量為分析工具，不應單獨考慮，亦不應用作替代目標集團財務業績或根據香港財務報告準則計算的其他經營業績計量分析。此外，非香港財務報告準則計量不可按所有公司相同方式計算，因此未必可與其他公司所使用類似命名的計量工具進行比較。

### 合併全面收益表的主要組成部分分析

下列各段載列就於業績紀錄期的收益、其他收入、行政開支、融資成本、應收貸款及利息減值撥備、重估投資物業之公允值收益或虧損、所得稅開支及所收取的平均利率作出的簡要討論。

#### 收益

目標集團的收益包括以下各項放債業務產生的利息收入(i)授予公司及個人客戶的一按及次級按揭貸款的有抵押貸款及一筆以上上市公司股份質押作抵押的貸款；及(ii)線下無抵押個人貸款或於二零一八年四月推出的「X Wallet」。

有抵押貸款產生的利息收入佔目標集團收益的大部分。於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二零年三月三十一日止三個月，有抵押貸款產生的利息收入分別為約43.3百萬港元、42.3百萬港元、33.8百萬港元及10.0百萬港元，分別約佔目標集團總收益的83.6%、75.4%、57.7%及59.0%。此外，有抵押貸款所得利息收入的很大一部分由住宅物業按揭貸款及由上市公司的股份擔保的貸款抵押。於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二零年三月三十一日止三個月，無抵押個人貸款的利息收入大幅增加，分別為約8.5百萬港元、13.8百萬港元、24.8百萬港元及6.9百萬港元，分別約佔目標集團總收益的16.4%、24.6%、42.3%及41.0%。收益整體增加主要歸因於二零一八年第二季度推出「X Wallet」。

## 其他收入

其他收入包括(i)銀行利息收入；(ii)收回已撇銷之應收貸款及利息；及(iii)投資物業租金收入。銀行利息收入指年內賺取的利息收入。收回已撇銷之應收貸款及利息指期後收回已撇銷之應收貸款及利息。投資物業租金收入產生自香港三間辦事處之一（於截至二零一九年十二月三十一日止年度收購），隨後出租予一名獨立第三方。

下表載列於業績紀錄期其他收入的明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元
銀行利息收入	–	79	1,627	15	285
收回已撇銷之應收貸款及利息	507	604	782	556	24
投資物業租金收入	–	–	164	–	246
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>164</u>	<u>–</u>	<u>246</u>
總計	<u>507</u>	<u>683</u>	<u>2,573</u>	<u>571</u>	<u>555</u>

## 行政開支

於業績紀錄期，目標集團所產生的行政開支主要包括僱員福利開支、廣告及宣傳費用、轉介費、法律及專業費、無形資產攤銷及車輛費用及銀行手續費等其他雜項開支。

於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個月的行政開支明細載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一七年 千港元 (佔總額 百分比)	二零一八年 千港元 (佔總額 百分比)	二零一九年 千港元 (佔總額 百分比)	二零一九年 千港元 (佔總額 百分比) (未經審核)	二零二零年 千港元 (佔總額 百分比)
僱員福利開支	6,166 (38.4%)	9,367 (36.7%)	9,717 (38.8%)	2,473 (43.0%)	2,329 (32.5%)
物業、機器及設備折舊	271 (1.7%)	233 (0.9%)	864 (3.5%)	161 (2.8%)	259 (3.6%)
無形資產攤銷	–	780 (3.0%)	1,733 (6.9%)	433 (7.5%)	433 (6.0%)
核數師酬金	390 (2.4%)	485 (1.9%)	415 (1.7%)	40 (0.7%)	240 (3.4%)
轉介費	1,974 (12.3%)	1,886 (7.4%)	2,177 (8.7%)	470 (8.1%)	709 (9.9%)
經營租賃開支	1,296 (8.1%)	1,378 (5.4%)	–	–	–
政府差餉	65 (0.4%)	134 (0.5%)	143 (0.6%)	–	34 (0.5%)
與短期租賃有關的開支	–	–	446 (1.8%)	373 (6.5%)	20 (0.3%)
廣告及宣傳	2,135 (13.3%)	4,870 (19.1%)	3,815 (15.2%)	607 (10.5%)	831 (11.6%)
法律及專業費	1,828 (11.4%)	1,730 (6.8%)	1,856 (7.4%)	575 (10.0%)	1,484 (20.7%)
估值及查冊費	943 (5.9%)	1,532 (6.0%)	982 (3.9%)	177 (3.1%)	246 (3.4%)
電腦配件	39 (0.2%)	1,065 (4.2%)	612 (2.5%)	122 (2.1%)	234 (3.3%)
招待	580 (3.6%)	868 (3.4%)	379 (1.5%)	114 (2.0%)	20 (0.3%)
維修及保養	55 (0.3%)	25 (0.1%)	125 (0.5%)	50 (0.9%)	–
樓宇管理費	85 (0.5%)	85 (0.3%)	409 (1.6%)	62 (1.1%)	63 (0.9%)
其他	235 (1.5%)	1,103 (4.3%)	1,355 (5.4%)	99 (1.7%)	255 (3.6%)
<b>總計</b>	<b>16,062</b>	<b>25,541</b>	<b>25,028</b>	<b>5,756</b>	<b>7,157</b>

### 融資成本

於業績紀錄期，目標集團的融資成本包括(i)截至二零一九年十二月三十一日止年度就僅為收購香港上環中遠大廈的三個辦公室單位撥資獲得的銀行借貸已付之利息開支；及(ii)有關目標集團於採納香港財務報告準則第16號後作總部用途的辦公室租賃之利息開支。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一九年三月三十一日及二零二零年三月三十一日止三個月，目標集團的融資成本分別為約零港元、零港元、0.5百萬港元、0.01百萬港元及0.4百萬港元。

### 應收貸款及利息減值撥備

於業績紀錄期，於二零一八年一月一日之前，倘由於虧損事件而出現客觀減值證據其該虧損對應收貸款及利息產生的估計未來現金流量造成影響，目標集團的應收貸款及利息減值撥備指目標集團於各報告期末單獨或共同評估的減值撥備。

自二零一八年一月一日起，目標集團採納香港財務報告準則第9號後，目標集團應收貸款及利息的減值撥備指有關金融資產的應收貸款減值撥備撥回淨額或扣除淨額。該等金融資產乃自初始確認後信貸風險並無顯著增加的金融資產，其虧損撥備根據十二個月的預期信貸虧損計算（第一階段）；自初始確認後信貸風險顯著增加的金融資產，其虧損撥備根據全期預期信貸虧損計算（第二階段）；及信貸減值資產，其虧損撥備根據全期預期信貸虧損計算（第三階段）。

### 重估投資物業公允值（虧損）／收益

於業績紀錄期，目標集團於二零一九年收購香港三間辦公室，於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得公允值虧損約15.0百萬港元及於截至二零二零年三月三十一日止三個月錄得1.8百萬港元，而重估收益於截至二零一九年三月三十一日止三個月錄得約3.6百萬港元。

### 所得稅開支

由於目標集團的業務位於香港，故目標集團的主要稅項負債為香港利得稅。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個月，目標集團須就估計應課稅溢利按16.5%的稅率繳納利得稅。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個月，目標集團的所得稅開支分別為約5.1百萬港元、4.1百萬港元、3.8百萬港元、1.0百萬港元及0.9百萬港元。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個月，實際稅率分別為約16.6%、15.6%、38.6%、10.6%及16.6%。於業績紀錄期及最後實際可行日期，目標集團已履行所有稅項義務，且與適用稅務機關並無任何待決稅務爭議。

#### 目標集團貸款產品已收取平均利率<sup>1</sup>

貸款產品	截至十二月三十一日止年度			截至 二零二零年 三月三十一日 止三個月 <sup>2</sup>
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	
物業按揭	15.1%	12.5%	12.5%	13.3%
股份按揭	—	26.7%	24.3%	24.0%
「X Wallet」	—	52.8%	45.6%	41.5%
線下無抵押個人	25.7%	26.6%	22.7%	17.0%
<b>總計</b>	<b>16.2%</b>	<b>16.0%</b>	<b>19.1%</b>	<b>18.5%</b>

附註1：已收取平均利率指利息收入與從目標集團的會計系統中提取的月底相關應收貸款平均餘額的比率。

附註2：截至二零二零年三月三十一日止三個月的已收取平均利率指基於截至二零二零年三月三十一日止三個月的利息收入的年化利息收入與從目標集團的會計系統中提取的月底相關應收貸款平均餘額的比率。因此，該等數字僅供說明用途。

已收取平均利率乃按已收取利息收入除以該年度／期間相應貸款的月末平均總應收貸款結餘計算。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二零年三月三十一日止三個月，目標集團按其貸款產品收取的平均利率分別為約16.2%、16.0%、19.1%及18.5%。於二零一八年十二月三十一日至二零一九年十二月三十一日已收取平均利率增加，主要原因為「X Wallet」總應收貸款結餘增加導致「X Wallet」的利息收入比例增加及「X Wallet」向客戶提供的利率較有抵押貸款及其他線下無抵押個人貸款為高。

## 各期間經營業績比較

截至二零二零年三月三十一日止三個月與截至二零一九年三月三十一日止三個月比較

### 收益

截至二零二零年三月三十一日止三個月的收益為16.9百萬港元，較上一期間的13.4百萬港元增加約26.3%。該增加主要因為目標集團的貸款組合增長導致有抵押貸款及無抵押貸款整體分別增加約17.5%及約41.6%，從而導致產生更多利息收入。

### 其他收入

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個月，目標集團的其他收入分別為約0.6百萬港元及0.6百萬港元。截至二零一九年三月三十一日止三個月的其他收入主要指收回已撇銷之應收貸款及利息約0.6百萬港元，而截至二零二零年三月三十一日止三個月的其他收入指銀行利息收入約0.3百萬港元及租金收入約0.2百萬港元，原因為目標集團的銀行現金結餘較高及開始通過將其一處辦公樓租予一名獨立第三方來賺取租金收入。

### 行政開支

截至二零二零年三月三十一日止三個月，目標集團產生行政開支約7.2百萬港元，較截至二零一九年三月三十一日止三個月的行政開支約5.8百萬港元增加約1.4百萬港元或24.3%。該增加主要因為以下各項的綜合影響：

(i) 僱員福利開支

目標集團的僱員福利開支自截至二零一九年三月三十一日止三個月的約2.5百萬港元輕微減少至截至二零二零年三月三十一日止三個月的約2.3百萬港元。該減少主要因為於二零一九年三月三十一日至二零二零年三月三十一日，員工人數由24名淨減少至18名。

(ii) 廣告及宣傳費用

廣告及宣傳費用自截至二零一九年三月三十一日止三個月的約0.6百萬港元增加至截至二零二零年三月三十一日止三個月的約0.8百萬港元，增加約0.2百萬港元或36.9%。該增加的原因為大部分年度廣告宣傳費用產生於二零一九年下半年。

(iii) 法律及專業費

法律及專業費自截至二零一九年三月三十一日止三個月的約0.6百萬港元大幅增加至截至二零二零年三月三十一日止三個月的約1.5百萬港元，增加約0.9百萬港元或158.1%。該增加的主要原因為法律文件費增加。

(iv) 轉介費

轉介費自截至二零一九年三月三十一日止三個月的約0.5百萬港元增加至截至二零二零年三月三十一日止三個月的約0.7百萬港元，輕微增加約0.2百萬港元。該增加的原因為截至二零二零年三月三十一日止三個月轉介予目標集團的貸款增加。

(v) 與短期租賃有關的開支

目標集團自其強制採納日期二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號。於採納香港財務報告準則第16號後，目標集團（作為承租人）確認與先前根據香港會計準則第17號原則被分類為「經營租賃」的租賃有關的租賃負債。

與短期租賃有關的開支自截至二零一九年三月三十一日止三個月的約0.4百萬港元減少至截至二零二零年三月三十一日止三個月的約19,800港元，減少約0.4百萬港元或94.7%。該減少的原因為目標集團兩間辦事處之一的租賃合同屆滿導致租金開支減少。

**應收貸款及利息減值撥備**

於二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個月，應收貸款及利息減值撥備淨額保持穩定為約2.7百萬港元。



### 重估投資物業的公允值虧損／收益

截至二零二零年三月三十一日止三個月，目標集團錄得公允值虧損約1.8百萬港元，而於截至二零一九年三月三十一日止三個月錄得公允值收益約3.6百萬港元，與期內香港物業市場整體趨勢的變動一致。

### 所得稅開支

所得稅開支自截至二零一九年三月三十一日止三個月的約1.0百萬港元輕微減少至截至二零二零年三月三十一日止三個月的約0.9百萬港元。所得稅開支減少的主要原因是過往年度稅務優惠及超額準備。

### 已收取平均利率

截至二零二零年三月三十一日止三個月的已收取平均利率指基於截至二零二零年三月三十一日止三個月的利息收入的年化利息收入與月底相關應收貸款平均餘額的比率。因此，該等數字僅供說明用途。

### 溢利及全面收益總額以及經調整溢利及全面收益總額

由於上述原因，截至二零二零年三月三十一日止三個月，目標集團錄得溢利及全面收益總額約4.5百萬港元（或不計及已出售附屬公司的財務業績，為約6.3百萬港元），較截至二零一九年三月三十一日止三個月的約8.2百萬港元（或不計及已出售附屬公司的財務業績，為約5.2百萬港元）減少約45.1%（或不計及已出售附屬公司的財務業績，為約22.5%）。

### 截至二零一九年十二月三十一日止年度與截至二零一八年十二月三十一日止年度比較

#### 收益

截至二零一九年十二月三十一日止年度收益為58.7百萬港元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的56.1百萬港元增加約4.6%。儘管有抵押貸款產生的利息收入減少約8.5百萬港元或20.1%及線下無抵押個人貸款減少約0.2百萬港元或1.5%，但收益整體增加，主要原因為由於目標集團貸款組合結餘的整體增加導致「X Wallet」所貢獻收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約2.5百萬港元增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約13.7百萬港元。

### 其他收入

目標集團的其他收入自截至二零一八年十二月三十一日止年度的約0.7百萬港元增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約2.6百萬港元，大幅增加約1.9百萬港元或277%。該增加主要由於現金及現金等價物結餘增加導致銀行利息收入大幅增加約1.5百萬港元。

### 行政開支

截至二零一九年十二月三十一日止年度，目標集團產生行政開支約25.0百萬港元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的約25.5百萬港元輕微減少約0.5百萬港元。該輕微減少主要原因為以下各項的綜合影響：

(i) 僱員福利開支

目標集團的僱員福利開支自截至二零一八年十二月三十一日止年度的約9.4百萬港元輕微增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約9.7百萬港元。該輕微增加主要原因為平均員工薪金增加。

(ii) 廣告及宣傳費用

廣告及宣傳費用自截至二零一八年十二月三十一日止年度的約4.9百萬港元減少至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約3.8百萬港元，減少約1.1百萬港元或21.7%。該減少的原因為截至二零一八年十二月三十一日止年度產生視頻製作成本，而截至二零一九年十二月三十一日止年度未產生有關成本。

(iii) 無形資產攤銷

無形資產攤銷自截至二零一八年十二月三十一日止年度的約0.8百萬港元增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約1.7百萬港元，增加約0.9百萬港元或122.2%。該增加的原因為已於截至二零一八年十二月三十一日止年度資本化的「X Wallet」的開發成本之相關無形資產增加，導致截至二零一九年十二月三十一日止年度產生全年攤銷影響。

(iv) 估值及查冊費

估值及查冊費自截至二零一八年十二月三十一日止年度的約1.5百萬港元減少約0.5百萬港元或35.8%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約1.0百萬港元。該減少主要因為推出「X Wallet」導致環聯截至二零一八年十二月三十一日止年度的相關單位查冊費較高。

(v) 電腦配件

電腦配件開支自截至二零一八年十二月三十一日止年度的約1.1百萬港元減少至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約0.6百萬港元，減少約0.5百萬港元或42.6%。該減少主要因為，截至二零一八年十二月三十一日止年度設立雲系統產生更多開支。

(v) 與短期租賃有關的開支／經營租賃開支

目標集團自其強制採納日期二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號。於採納香港財務報告準則第16號後，目標集團（作為承租人）確認與先前根據香港會計準則第17號原則被分類為「經營租賃」的租賃有關的租賃負債。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，經營租賃開支為約1.4百萬港元，而截至二零一九年十二月三十一日止年度，與短期租賃有關的開支為約0.4百萬港元，減少約1.0百萬港元或67.6%。該減少的原因為目標集團兩間辦事處之一的租賃合同屆滿及採納香港財務報告準則第16號租賃負債導致租金開支減少。

**應收貸款及利息減值撥備**

應收貸款及利息減值撥備淨額自截至二零一八年十二月三十一日止年度的約4.9百萬港元增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約10.8百萬港元。該增加的主要因為貸款結餘整體增加。

**重估投資物業的公允值虧損**

截至二零一九年十二月三十一日止年度，目標集團錄得公允值虧損約15.0百萬港元，與年內香港商業物業市場整體趨勢的變動一致。

### 所得稅開支

所得稅開支自截至二零一八年十二月三十一日止年度的約4.1百萬港元減少約0.3百萬港元或7.8%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約3.8百萬港元。所得稅開支減少的主要原因為截至二零一九年十二月三十一日止年度應課稅溢利減少。

### 已收取平均利率

已收取平均利率自截至二零一八年十二月三十一日止年度的約16.0%增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約19.1%。該增加主要原因為「X Wallet」總應收貸款結餘增加導致「X Wallet」的利息收入比例增加及「X Wallet」向客戶提供的利率較有抵押貸款及線下無抵押個人貸款為高。

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度，就物業按揭貸款收取的平均利率保持穩定為約12.5%。

就股份按揭貸款收取的平均利率自截至二零一八年十二月三十一日止年度的約26.7%減少至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約24.3%。

就「X Wallet」收取的平均利率自截至二零一八年十二月三十一日止年度的約52.8%減少至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約45.6%。

就線下無抵押個人貸款收取的平均利率自截至二零一八年十二月三十一日止年度的約26.6%減少至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約22.7%。

### 溢利及全面收益總額以及經調整溢利及全面收益總額

由於上述原因，截至二零一九年十二月三十一日止年度，目標集團錄得溢利及全面收益總額約6.0百萬港元（或不計及已出售附屬公司的財務業績，為約21.1百萬港元），較截至二零一八年十二月三十一日止年度的約22.3百萬港元（或不計及已出售附屬公司的財務業績，為約22.3百萬港元）減少約72.9%（或不計及已出售附屬公司的財務業績，為約5.5%）。

截至二零一八年十二月三十一日止年度與截至二零一七年十二月三十一日止年度比較

### 收益

截至二零一八年十二月三十一日止年度，收益為56.1百萬港元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的約51.9百萬港元增加約8.2%。該增加主要因為(i)截至二零一八年十二月三十一日止年度授出股份按揭貸款約12.1百萬港元；及(ii)無抵押貸款業務自截至二零一七年十二月三十一日止年度的約8.5百萬港元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約13.8百萬港元所產生的利息收入增加，而被物業按揭貸款的利息收入減少約13.1百萬港元所部分抵銷。

### 其他收入

截至二零一八年十二月三十一日止年度，目標集團的其他收入為約0.7百萬港元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的約0.5百萬港元增加。該增加主要因為收回已撇銷之應收貸款及利息及銀行利息收入增加。

### 行政開支

截至二零一八年十二月三十一日止年度，目標集團產生行政開支約25.5百萬港元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的約16.1百萬港元大幅增加約9.4百萬港元或59.0%。該增加主要因為目標集團業務發展及以下各項的綜合影響：

#### (i) 僱員福利開支

目標集團的僱員福利開支自截至二零一七年十二月三十一日止年度的約6.2百萬港元大幅增加3.2百萬港元至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約9.4百萬港元。該增加主要因為於二零一七年十二月三十一日至二零一八年十二月三十一日，員工人數由19名淨增加至24名，導致工資、薪金及花紅增加。

#### (ii) 廣告及宣傳費用

廣告及宣傳費用自截至二零一七年十二月三十一日止年度的約2.1百萬港元大幅增加約2.8百萬港元或128.1%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約4.9百萬港元。該增加乃主要由於視頻製作成本所致。

(iii) 無形資產攤銷

截至二零一八年十二月三十一日止年度，無形資產攤銷為約0.8百萬港元，指年內開發「X Wallet」的相關資本化無形資產增加。

(iv) 估值及查冊費

估值及查冊費自截至二零一七年十二月三十一日止年度的約0.9百萬港元增加約0.6百萬港元或62.5%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約1.5百萬港元。該增加主要原因為於二零一八年環聯自「X Wallet」產生的相關查冊費增加。

(v) 電腦配件

電腦配件開支自截至二零一七年十二月三十一日止年度的約39,218港元增加至約1.1百萬港元，增加約1.0百萬港元。該大幅增加的主要原因為截至二零一八年十二月三十一日止年度雲系統相關服務費用增加。

(vi) 其他開支

其他開支主要指雜項費用，如銀行手續費、車輛開支、水電費及商業管理開支。其他開支自截至二零一七年十二月三十一日止年度的約0.2百萬港元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約1.1百萬港元。該增加的原因為車輛開支及商業管理開支增加，該增加與放債業務的規模增加一致。

**應收貸款及利息減值撥備**

應收貸款及利息減值撥備淨額自截至二零一七年十二月三十一日止年度的約5.6百萬港元減少至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約4.9百萬港元。於截至二零一八年十二月三十一日止年度前，減值準備為單獨或共同評估。自二零一八年一月一日起，目標集團採納香港財務報告準則第9號後使用預期信貸虧損模式。截至二零一七年十二月三十一日止年度的結餘主要為應收個人貸款減值撥備約8.2百萬港元，已扣除回撥應收貸款集體減值撥備約2.7百萬港元。該減少的主要原因為於截至二零一七年十二月三十一日止年度內收回已進行了單獨減值準備的部分應收貸款。

### 所得稅開支

所得稅開支自截至二零一七年十二月三十一日止年度的約5.1百萬港元減少約1.0百萬港元或19.5%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約4.1百萬港元。該減少主要原因為(i)除所得稅前溢利自截至二零一七年十二月三十一日止年度的約30.7百萬港元減少至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約26.4百萬港元；及(ii)截至二零一八年十二月三十一日止年度，稅務優惠增加約0.2百萬港元。

### 已收取平均利率

已收取平均利率自截至二零一七年十二月三十一日止年度的約16.2%輕微減少至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約16.0%。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，就「X Wallet」收取的平均利率為約52.8%。由於截至二零一八年十二月三十一日止年度，「X Wallet」貸款的利息收入為約2.5百萬港元（佔總收益的約4.4%），故其對已收取平均利率的整體影響微不足道。

### 溢利及全面收益總額以及經調整溢利及全面收益總額

由於上述原因，截至二零一八年十二月三十一日止年度，目標集團錄得溢利及全面收益總額約22.3百萬港元（或不計及已出售附屬公司的財務業績，為約22.3百萬港元），較截至二零一七年十二月三十一日止年度的約25.6百萬港元減少約13.0%（或不計及已出售附屬公司的財務業績，為約13.0%）。

## 目標集團之財務狀況

下表載列摘錄自本通函附錄三所載會計師報告的目標集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日的合併財務狀況表摘要。

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	三月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>非流動資產</b>				
物業、機器及設備	365	320	2,113	1,875
無形資產	—	4,420	2,687	2,253
投資物業	—	—	165,000	163,200
遞延所得稅資產	485	2,378	1,373	1,543
應收貸款	115,603	96,273	238,763	257,442
預付款項	—	33,666	—	—
	<u>116,453</u>	<u>137,057</u>	<u>409,936</u>	<u>426,313</u>
<b>流動資產</b>				
應收貸款	107,736	181,310	53,750	69,081
應收利息	1,550	2,266	1,557	2,796
預付款項、按金及其他應收賬款	4,505	4,091	2,761	2,581
應收一名董事款項	10,040	—	—	—
應收同系附屬公司款項	35,330	82	—	—
應收直接控股公司款項	—	—	35	35
現金及現金等價物	65,877	80,908	243,693	62,113
	<u>225,038</u>	<u>268,657</u>	<u>301,796</u>	<u>136,606</u>
<b>總資產</b>	<b><u>341,491</u></b>	<b><u>405,714</u></b>	<b><u>711,732</u></b>	<b><u>562,919</u></b>



	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	三月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>權益</b>				
目標公司擁有人應佔權益				
保留溢利	57,056	73,351	79,390	83,876
<b>總權益</b>	<b>57,056</b>	<b>73,351</b>	<b>79,390</b>	<b>83,876</b>
<b>非流動負債</b>				
銀行借貸	—	—	47,001	46,507
其他應付賬款及應計費用	—	—	246	246
租賃負債	—	—	322	203
遞延收入	913	—	—	—
	913	—	47,569	46,956
<b>流動負債</b>				
其他應付賬款及應計費用	1,796	3,271	2,300	1,474
銀行借貸	—	—	1,850	1,880
租賃負債	—	—	465	470
遞延收入	138	—	—	—
應付一名董事款項	270,500	325,829	577,065	424,267
應付同系附屬公司款項	72	270	—	—
應付即期所得稅	11,016	2,993	3,093	3,996
	283,522	332,363	584,773	432,087
<b>總負債</b>	<b>284,435</b>	<b>332,363</b>	<b>632,342</b>	<b>479,043</b>
<b>權益及負債總額</b>	<b>341,491</b>	<b>405,714</b>	<b>711,732</b>	<b>562,919</b>

## 合併財務狀況表的主要組成部分分析

## 應收貸款

目標集團的應收貸款來自放債業務，並提供以客戶及「X Wallet」提供的抵押品或通過面對面執行為抵押的貸款，該等貸款按與客戶商定的固定條款計息及償還。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，應收貸款總額(扣除撥備)分別約為223.3百萬港元、277.6百萬港元、292.5百萬港元及326.5百萬港元。扣除減值撥備後的應收貸款明細如下：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	三月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
總應收貸款－有抵押貸款	<b>226,789</b>	<b>254,097</b>	<b>257,738</b>	<b>291,981</b>
物業按揭	226,789	209,097	227,738	261,981
股份按揭	—	45,000	30,000	30,000
總應收貸款－無抵押個人貸款	<b>26,759</b>	<b>65,720</b>	<b>87,844</b>	<b>90,338</b>
「X Wallet」	—	12,314	45,477	52,224
線下無抵押個人貸款	26,759	53,406	42,367	38,114
<b>應收貸款總額</b>	<b><u>253,548</u></b>	<b><u>319,817</u></b>	<b><u>345,582</u></b>	<b><u>382,319</u></b>
減：減值撥備				
－ 第一階段	—	(10,955)	(8,264)	(9,110)
－ 第二階段	—	(5,637)	(1,139)	(990)
－ 第三階段	—	(25,642)	(43,666)	(45,696)
減：個別減值撥備	(27,369)	—	—	—
減：集體減值撥備	(2,840)	—	—	—
應收貸款，扣除撥備	<b>223,339</b>	<b>277,583</b>	<b>292,513</b>	<b>326,523</b>
減：非流動部分	(115,603)	(96,273)	(238,763)	(257,442)
流動部分	107,736	181,310	53,750	69,081

### 總應收貸款

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，應收貸款結餘總額分別約為253.5百萬港元、319.8百萬港元、345.6百萬港元及382.3百萬港元。

#### 二零一九年十二月三十一日對比二零二零年三月三十一日

自二零一九年十二月三十一日至二零二零年三月三十一日，總應收貸款結餘的總增加額約36.7百萬港元或10.6%，乃新貸款產生的淨增加額約70.3百萬港元，而還款額約為33.6百萬港元。總應收貸款結餘的整體增加乃主要由於物業按揭貸款的總應收貸款增加約34.2百萬港元或15.0%。「X Wallet」的總應收貸款結餘亦增加約6.7百萬港元或14.8%。此增加與其各自現有客戶賬戶的增加一致。

#### 二零一八年十二月三十一日對比二零一九年十二月三十一日

自二零一八年十二月三十一日至二零一九年十二月三十一日，總應收貸款結餘的總增加額約25.8百萬港元或8.1%，乃新貸款產生的淨增加額約258.3百萬港元，而還款額約為232.6百萬港元。總應收貸款結餘的整體增加乃主要由於「X Wallet」的總應收貸款增加約33.2百萬港元或269.3%。物業按揭貸款的總應收貸款結餘亦增加約18.6百萬港元或8.9%。此增加與其各自現有客戶賬戶的增加一致，尤其是於二零一八年四月推出「X Wallet」後。

#### 二零一七年十二月三十一日對比二零一八年十二月三十一日

自二零一七年十二月三十一日至二零一八年十二月三十一日，總應收貸款結餘的總增加額約66.3百萬港元或26.1%，乃新貸款產生的淨增加額約228.6百萬港元，而還款額約為162.3百萬港元。總應收貸款結餘的整體增加乃主要由於線下無抵押個人貸款的總應收貸款增加約26.6百萬港元或99.6%及其他總應收貸款來自(i)截至二零一八年十二月三十一日止年度授出的以上市公司股份作抵押的按揭貸款約45.0百萬港元；及(ii)「X Wallet」於二零一八年四月推出後約12.3百萬港元。此線下無抵押個人貸款的大幅增加與目標集團的多元化貸款組合業務戰略相一致。

**減值撥備**

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，撥備總額分別佔應收貸款結餘總額的約11.9%、13.2%、15.4%及14.6%。

目標集團於二零一八年一月一日根據香港財務報告準則第9號採用預期信貸虧損模式後，自二零一七年十二月三十一日以來撥備佔應收貸款結餘總額的比例普遍增加，原因是目標集團按前瞻性基準評估其應收貸款結餘的信貸風險，而在此之前，目標集團將為目標集團董事考慮到（其中包括）借款人的重大財務困難及任何違約等證據，認為不太可能因發生虧損而收回該等應收貸款的客戶評估個別及集體減值虧損之撥備。自二零一八年十二月三十一日至二零一九年十二月三十一日以及自二零一九年十二月三十一日至二零二零年三月三十一日的增加乃由於應收貸款結餘總額分別增加。自二零一七年十二月三十一日至二零一八年十二月三十一日的增加乃主要由於採納香港財務報告準則第9號後於保留溢利中錄得其他撥備金額約7.2百萬港元以及總應收貸款結餘增加所致。

**應收利息**

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，應收利息分別約為1.6百萬港元、2.3百萬港元、1.6百萬港元及2.8百萬港元。

於報告期末對應收利息的分析如下：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	三月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
有抵押貸款	1,204	837	440	1,532
無抵押貸款	346	1,429	1,117	1,264
<b>總應收利息</b>	<b>1,550</b>	<b>2,266</b>	<b>1,557</b>	<b>2,796</b>

目標集團的應收利息僅來自在香港提供物業按揭貸款及個人貸款的放債業務。於報告期末的所有應收利息均按照由到期付息日截至年結日計算。自二零一九年十二月三十一日至二零二零年三月三十一日以及自二零一七年十二月三十一日至二零一八年十二月三十一日的增加以及自二零一八年十二月三十一日至二零一九年十二月三十一日的減少主要是由於各年及期間的每月利息分期付款到期日不同。

#### 預付款項、按金及其他應收賬款

##### 流動部分

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，目標集團的預付款項、按金及其他應收賬款的流動部分分別約為4.5百萬港元、4.1百萬港元、2.8百萬港元及2.6百萬港元。結餘主要為預付廣告開支及租賃按金。

##### 二零一九年十二月三十一日對比二零二零年三月三十一日

自二零一九年十二月三十一日至二零二零年三月三十一日，預付款項、按金及其他應收賬款的流動部分保持穩定。

##### 二零一八年十二月三十一日對比二零一九年十二月三十一日

自二零一八年十二月三十一日至二零一九年十二月三十一日，預付款項、按金及其他應收賬款的流動部分減少乃主要由於與環聯有關的預付維修費及預付廣告費的減少。

##### 二零一七年十二月三十一日對比二零一八年十二月三十一日

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日的結餘主要為與環聯有關的預付維修費及維持穩定的預付廣告費。

##### 非流動部分

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，目標集團的預付款項、按金及其他應收賬款的非流動部分分別約為零港元、33.7百萬港元、零港元及零港元。

於二零一八年十二月，目標集團的預付款項、按金及其他應收賬款主要為(i)在香港收購三項商業單元中兩項商業單元的投資物業的預付款項按金約29.3百萬港元；及(ii)收購一家附屬公司的唯一資產為三項商業單元之一的投資物業的公司的100%股權的預付款項按金約4.4百萬港元，相當於代價的10%。預付款項減少乃由於收購完成。

## 現金及現金等價物

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，目標集團的現金及現金等價物分別約為65.9百萬港元、80.9百萬港元、243.7百萬港元及62.1百萬港元。

於二零二零年三月三十一日，目標集團的現金及現金等價物僅代表銀行及手頭現金，約62.1百萬港元或99.6%以港元計值。於二零一九年十二月三十一日，目標集團的現金及現金等價物僅代表銀行及手頭現金，約221.5百萬港元或90.9%以港元計值，約21.9百萬港元或9.0%以美元計值及約0.2百萬港元或0.1%以人民幣計值。於二零一八年十二月三十一日，目標集團的現金及現金等價物為銀行及手頭現金約70.9百萬港元及短期銀行存款約10.0百萬港元。約80.7百萬港元或99.7%以港元計值及約0.2百萬港元或0.3%以人民幣計值。於二零一七年十二月三十一日，目標集團的現金及現金等價物僅代表銀行及手頭現金約65.9百萬港元，均以港元計值。

### 二零一九年十二月三十一日對比二零二零年三月三十一日

自二零一九年十二月三十一日至二零二零年三月三十一日，現金及現金等價物大幅減少，主要由於融資活動所用現金淨額因用於向董事還款約152.8百萬港元而增加。

### 二零一八年十二月三十一日對比二零一九年十二月三十一日

自二零一八年十二月三十一日至二零一九年十二月三十一日，現金及現金等價物大幅增加，主要由於經營活動現金淨額增加約9.5百萬港元及融資活動產生的現金淨額增加約299.6百萬港元，主要來自董事墊款及提取銀行借貸，部分被投資活動所用現金淨額（主要用於購買投資物業的預付款項）抵銷約146.4百萬港元。

### 二零一七年十二月三十一日對比二零一八年十二月三十一日

自二零一七年十二月三十一日至二零一八年十二月三十一日，現金及現金等價物的增加乃主要由於經營活動所得現金淨額增加。

**其他應付賬款及應計費用****流動部分**

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，流動部分的其他應付賬款及應計費用分別約為1.8百萬港元、3.3百萬港元、2.3百萬港元及1.5百萬港元，而非流動部分的其他應付賬款及應計費用於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日分別約為零港元、零港元、0.2百萬港元及0.2百萬港元。對於流動部分的其他應付賬款及應計費用，結餘主要指應計費用，例如薪金及花紅、審計費、資訊科技費及廣告開支，以及其他應付賬款，例如出售客戶抵押品產生的超額收入。

**二零一九年十二月三十一日對比二零二零年三月三十一日**

由二零一九年十二月三十一日的約2.3百萬港元減少至二零二零年三月三十一日的約1.5百萬港元，原因是於二零一九年十二月三十一日的廣告費用應計開支及出售客戶抵押品的其他應付賬款超額收入及應付專業費用，而於二零二零年三月三十一日則無此類結餘。

**二零一八年十二月三十一日對比二零一九年十二月三十一日**

由二零一八年十二月三十一日的約3.3百萬港元減少至二零一九年十二月三十一日的約2.3百萬港元，原因是於二零一八年十二月三十一日有應計薪金及花紅及資訊科技開支，而於二零一九年十二月三十一日並無此類結餘。

**二零一七年十二月三十一日對比二零一八年十二月三十一日**

由二零一七年十二月三十一日的約1.8百萬港元增加至二零一八年十二月三十一日的約3.3百萬港元，原因是於二零一八年十二月三十一日的應計薪金及花紅及資訊科技開支增加所致。

**非流動部分**

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，其他應付賬款及應計費用的非流動部分分別約為零港元、零港元、0.2百萬港元及0.2百萬港元，主要為租賃投資物業之租賃按金。

**銀行借貸**

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，目標集團的銀行借貸分別約為零港元、零港元、48.9百萬港元及48.4百萬港元，並以港元計值。

**二零一九年十二月三十一日對比二零二零年三月三十一日**

自二零一九年十二月三十一日至二零二零年三月三十一日略有下降乃由於償還部分銀行借貸所致。

**二零一八年十二月三十一日對比二零一九年十二月三十一日**

自二零一八年十二月三十一日至二零一九年十二月三十一日增加的原因是，二零一九年開始以浮動利率之有擔保定期貸款的銀行借貸以為收購三項商業單元的投資物業提供資金。該筆貸款由本集團持有的約165百萬港元的投資物業作抵押，並由目標集團的一名董事提供個人擔保。

**應付一名董事款項**

應付一名董事款項指董事墊款，以向目標集團提供財務支持。結餘為無抵押、免息且按要求償還。

**二零一九年十二月三十一日對比二零二零年三月三十一日**

應付一名董事款項由二零一九年十二月三十一日的約577.1百萬港元減少約152.8百萬港元或26.5%至二零二零年三月三十一日的約424.3百萬港元，乃由於部分還款所致。

**二零一八年十二月三十一日對比二零一九年十二月三十一日**

應付一名董事款項由二零一八年十二月三十一日的約325.8百萬港元增加約251.2百萬港元或77.1%至二零一九年十二月三十一日的約577.1百萬港元，乃由於董事為業務擴展而進一步墊款所致。



## 主要財務比率

下表載列於業績紀錄期目標集團的主要財務比率：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	三月三十一日
流動比率 (附註1)	79.4%	80.8%	51.6%	31.6%
資產負債比率 (附註2)	3.59	3.34	4.81	4.89
				截至
				二零二零年
	截至十二月三十一日止年度			三月三十一日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	止三個月
資產回報率 (附註3)	7.5%	5.5%	3.0%	不適用 (附註5)
股本回報率 (附註4)	44.9%	30.2%	26.5%	不適用 (附註5)

附註：

1. 流動比率乃按流動資產除以各年／期末日的流動負債計算。
2. 資產負債比率乃按淨債務 (包括董事總墊款) 除以總權益計算。淨債務按總借款減現金及現金等價物計算。
3. 資產回報率乃按本年度的經調整溢利及全面收益總額 (不包括已出售附屬公司的財務業績) 除以各年結日的總資產計算。
4. 股本回報率乃按本年度的經調整溢利及全面收益總額 (不包括已出售附屬公司的財務業績) 除以各年結日的總權益計算。
5. 比率並無意義，因為本期間的溢利僅代表三個月的溢利。

## 流動比率

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，目標集團的流動比率分別約為79.4%、80.8%、51.6%及31.6%。

**二零一九年十二月三十一日對比二零二零年三月三十一日**

目標集團的流動比率由二零一九年十二月三十一日的約51.6%下降至二零二零年三月三十一日的約31.6%，原因是年內流動資產的減少比例高於流動負債的減少。

於二零二零年三月三十一日，流動資產約為136.6百萬港元，較二零一九年十二月三十一日的約301.8百萬港元減少約54.7%。

於二零二零年三月三十一日，流動負債約為432.1百萬港元，較二零一九年十二月三十一日的約584.8百萬港元減少約26.1%。

流動資產減少乃主要由於因償還部分董事貸款而導致現金及現金等價物減少。流動負債減少乃由於應付一名董事款項相應減少。

**二零一八年十二月三十一日對比二零一九年十二月三十一日**

目標集團的流動比率由二零一八年十二月三十一日的約80.8%下降至由二零一九年十二月三十一日的約51.6%，乃由於年內流動負債的增加比例高於流動資產的增加。

於二零一九年十二月三十一日，流動資產約為301.8百萬港元，較二零一八年十二月三十一日的約268.7百萬港元增加約12.3%。

於二零一九年十二月三十一日，流動負債約為584.8百萬港元，較二零一八年十二月三十一日的約332.4百萬港元增加約75.9%。

流動資產增加乃主要由於現金及現金等價物增加，部分被應收貸款、預付款項、按金及其他應收賬款以及應收利息的減少所抵銷。流動負債增加乃由於銀行借貸及應付一名董事款項增加所致。

**二零一七年十二月三十一日對比二零一八年十二月三十一日**

目標集團的流動比率由二零一七年十二月三十一日的約79.4%增加至二零一八年十二月三十一日的約80.8%，乃由於年內流動資產的增加比例高於流動負債的增加。

於二零一八年十二月三十一日，流動資產約為268.7百萬港元，較二零一七年十二月三十一日的約225.0百萬港元增加約19.4%。

於二零一七年十二月三十一日，流動負債約為283.5百萬港元，較二零一八年十二月三十一日的約332.4百萬港元增加約17.2%。

流動資產增加乃主要由於現金及現金等價物及應收貸款增加，部分被應收同系附屬公司款項減少所抵銷。流動負債增加乃由於應付一名資助放債業務董事款項增加所致。

### 資產負債比率

自目標集團開始運營以來，目標集團已收到董事墊款，以資助業務的增長及發展。此外，自二零一九年九月起，為資助目標集團收購投資物業而自一家銀行獲得了額外的外部融資，這增加了目標集團於業績紀錄期的淨債務水平，導致了資產負債比率普遍增長。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，目標集團的資產負債比率（按淨債務（加董事墊款，再減現金及現金等價物）除以總權益計算）分別約為3.59、3.34、4.81及4.89。

#### 二零一九年十二月三十一日對比二零二零年三月三十一日

資產負債比率由二零一九年十二月三十一日的約4.81增加至二零二零年三月三十一日的約4.89，以及由二零一七年十二月三十一日的約3.59維持穩定至二零一八年十二月三十一日的約3.34。

#### 二零一八年十二月三十一日對比二零一九年十二月三十一日

資產負債比率由二零一八年十二月三十一日的約3.34增至二零一九年十二月三十一日的約4.81，乃主要由於淨債務主要因二零一九年九月開始外部融資以及董事的進一步墊款而增加所致。

#### 二零一七年十二月三十一日對比二零一八年十二月三十一日

資產負債比率由二零一七年十二月三十一日的約3.59減少至二零一八年十二月三十一日的約3.34，乃主要由於董事的進一步墊款增加所致。

**資產回報率**

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年，目標集團的資產回報率分別約為7.5%、5.5%及3.0%。

**二零一八年十二月三十一日對比二零一九年十二月三十一日**

資產回報率由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約5.5%減少至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約3.0%，乃主要由於總資產增加約75.4%，而年內經調整溢利及全面收益總額（不包括已出售附屬公司的財務業績）減少約5.5%。

**二零一七年十二月三十一日對比二零一八年十二月三十一日**

資產回報率由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約7.5%減少至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約5.5%，乃主要由於總資產增加約18.8%，而年內調整後溢利及全面收益總額（不包括已出售附屬公司的財務業績）減少約13.0%。

**股本回報率**

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年，目標集團的股本回報率分別約為44.9%、30.2%及26.5%。

**二零一八年十二月三十一日對比二零一九年十二月三十一日**

股本回報率由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約30.2%減少至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約26.5%，乃主要由於總權益增加約8.2%，而年內經調整溢利及全面收益總額（不包括已出售附屬公司的財務業績）減少約5.5%。

**二零一七年十二月三十一日對比二零一八年十二月三十一日**

股本回報率由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約44.9%減少至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約30.2%，乃主要由於總權益增加約28.6%，而年內經調整溢利及全面收益總額（不包括已出售附屬公司的財務業績）減少約13.0%。

## 流動資金及資本資源

於業績紀錄期，目標集團之營運及資本需求主要來自(i)營運活動所得現金及(ii)董事墊款及銀行借貸。

## 目標集團於業績紀錄期的現金流量

下表載列於業績紀錄期目標集團的合併現金流量表之簡明概要。合併現金流量表概要摘自本通函附錄三會計師報告，並應與其中所載的全部財務資料（包括其註釋）一併閱讀。

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元
<b>現金流量</b>					
經營活動所得／ (所用) 現金淨額	123,175	(46,810)	9,542	18,194	(28,469)
投資活動(所用)／ 所得現金淨額	(34,439)	(3,528)	(146,400)	(145,725)	265
融資活動(所用)／ 所得現金淨額	(72,236)	65,369	299,643	102,545	(153,376)
現金及現金等價物 增加／(減少) 淨額	16,500	15,031	162,785	(24,986)	(181,580)
年／期初現金及 現金等價物	49,377	65,877	80,908	80,908	243,693
年／期末現金及 現金等價物	65,877	80,908	243,693	55,922	62,113

**經營活動所得／(所用) 現金淨額**

目標集團之經營活動現金流入主要來自授予客戶之貸款之利息收入及客戶之貸款還款。目標集團之經營活動使用的現金流出主要用於擴大貸款組合。

截至二零二零年三月三十一日止三個月，現金流出淨額乃主要由於物業按揭貸款及個人貸款產生的應收貸款結餘增加所致。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，現金流入淨額主要來自總應收貸款增加，部分被因就應收貸款及利息減值作出撥備而導致非現金項目及投資物業的公允值虧損調整而抵銷。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，現金流出淨額乃主要由於因有抵押及無抵押貸款結餘均增加而導致總應收貸款大幅增加所致。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，現金流入淨額乃主要由於總應收貸款淨增加所致。

**投資活動(所用)／所得現金淨額**

目標集團於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度錄得投資活動所用現金淨額分別約為34.4百萬港元、3.5百萬港元及146.4百萬港元。

截至二零二零年三月三十一日止三個月，投資活動所得現金淨額約0.3百萬港元乃自銀行存款中收取的利息，部分被購買物業、機器及設備所抵銷。

投資活動所用現金淨額由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約3.5百萬港元大幅增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約146.4百萬港元，乃主要由於收購投資物業及購買物業、機器及設備所致。

投資活動所用現金淨額由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約34.4百萬港元減少至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約3.5百萬港元，乃主要由於償還自同系附屬公司收取的公司間貸款，部分被(i)預付收購附屬公司及投資物業；(ii)購買「X Wallet」的無形資產；及(iii)於二零一八年六月收購一家附屬公司所用的現金所抵銷。

## 融資活動所得／(所用)現金淨額

截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零二零年三月三十一日止三個月，目標集團用於融資活動的現金淨額分別約為72.2百萬港元及153.4百萬港元，而截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的融資活動所得現金淨額分別約為65.4百萬港元及299.6百萬港元。

截至二零二零年三月三十一日止三個月，融資活動所用現金淨額指向董事還款、銀行借貸及租賃付款本金成分。

融資活動所得現金流量淨額由二零一八年十二月三十一日的約65.4百萬港元增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約299.6百萬港元，乃主要由於董事墊款及提取銀行借貸所致。此增加部分被向董事部分還款所抵銷。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，融資活動所用現金流量淨額約為72.2百萬港元，僅指向最終股東及董事還款。截至二零一八年十二月三十一日止年度，融資活動所得現金流量淨額約65.4百萬港元與董事墊款有關，扣除年內相應的還款。

## 流動資產及負債淨額

下表載列目標集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日的流動資產及負債：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	三月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>流動資產</b>				
應收貸款	107,736	181,310	53,750	69,081
應收利息	1,550	2,266	1,557	2,796
預付款項、按金及其他應收賬款	4,505	4,091	2,761	2,581
應收一名董事款項	10,040	—	—	—
應收同系附屬公司款項	35,330	82	—	—
應收直接控股公司款項	—	—	35	35
現金及現金等價物	65,877	80,908	243,693	62,113
	<u>225,038</u>	<u>268,657</u>	<u>301,796</u>	<u>136,606</u>
<b>總流動資產</b>	<b>225,038</b>	<b>268,657</b>	<b>301,796</b>	<b>136,606</b>

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	三月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>流動負債</b>				
應計費用及其他應付賬款	1,796	3,271	2,300	1,474
銀行借貸	—	—	1,850	1,880
租賃負債	—	—	465	470
遞延收入	138	—	—	—
應付一名董事款項	270,500	325,829	577,065	424,267
應付同系附屬公司款項	72	270	—	—
應付即期所得稅	11,016	2,993	3,093	3,996
<b>總流動負債</b>	<b>283,522</b>	<b>332,363</b>	<b>584,773</b>	<b>432,087</b>

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，目標集團的流動負債淨額分別約為58.5百萬港元、63.7百萬港元、283.0百萬港元及295.5百萬港元。

目標集團的流動負債淨額由二零一八年十二月三十一日的約63.7百萬港元增加至二零一九年十二月三十一日的約283.0百萬港元。此增加乃主要由於應付一名董事款項增加，部分被應收貸款以及現金及現金等價物增加所抵銷。

目標集團的流動負債淨額由二零一七年十二月三十一日的約58.5百萬港元增加至二零一八年十二月三十一日的約63.7百萬港元。此增加乃主要由於應付一名董事款項及銀行借貸增加所致。

於業績紀錄期，目標集團的流動負債主要為銀行借貸及應付一名董事款項。於最後實際可行日期，(i)目標集團以該董事提供之另一筆貸款悉數償還銀行借貸；及(ii)應付一名董事款項於部分清償就重組應付予目標集團之合計代價後，已轉讓予賣方，並在之後資本化為目標公司之新股份。

## 債務

於業績紀錄期，於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，目標集團的租賃負債分別約為零港元、零港元、0.8百萬港元及0.7百萬港元。租賃負債指目標集團目前使用的辦公場所的租賃付款。由二零一八年十二月三十一日的零港元增加至二零一九年十二月三十一日的約0.8百萬港元，乃由於自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號後而作出的調整。



於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，應付一名董事款項分別約為270.5百萬港元、325.8百萬港元、577.1百萬港元及424.3百萬港元。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，銀行借貸分別約為零港元、零港元、48.9百萬港元及48.4百萬港元，並須按以下方式償還：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	三月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	-	-	1,850	1,880
一至兩年	-	-	1,905	1,927
兩至五年	-	-	6,064	6,129
五年以上	-	-	39,032	38,450
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>48,851</u>	<u>48,386</u>

於最後實際可行日期，(i)目標集團以該董事提供之另一筆貸款悉數償還銀行借貸；(ii)應付一名董事款項於部分清償就重組應付予目標集團之合計代價後，轉讓予賣方，並在之後資本化為目標公司之新股份。

除上述或本通函另有披露外，於二零二零年七月三十一日營業時間結束時，除集團內公司間負債外，目標集團並無已發行及未償還或同意發行的貸款資本、定期貸款、銀行透支、承兌負債或承兌信貸、貸款及其他類似債務、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 關聯方交易

就本通函所載之關聯方交易而言，目標集團董事認為該等交易乃按一般商業條款進行。有關關聯方交易的分析，除本通函其他部分詳述的交易外，請參閱本通函附錄三中所載的會計師報告。

### 資產負債表外交易

目標集團於業績紀錄期並無訂立任何重大資產負債表外交易或安排。

## 或然負債

於最後實際可行日期，目標集團並無任何重大或然負債。

## 可分配儲備

於二零二零年三月三十一日，目標集團的保留溢利約為83.9百萬港元，可供分配。

## 向目標集團提供擔保

於最後實際可行日期，目標集團於業績紀錄期有一家銀行提供的一項未償還貸款融資，包括約49.3百萬港元的有抵押定期貸款融資，並以目標集團的三項商業單元之投資物業及董事個人擔保作抵押。

建議收購事項完成前，該有抵押定期貸款融資已由目標集團悉數償還，而董事為目標集團提供的個人擔保已被解除。

## 財務風險管理

目標集團的活動使其面臨各種財務風險：市場風險（包括現金流量及公允值利率風險）、信貸風險及流動性風險。目標集團的整體風險管理計劃著眼於財務市場的不可預測性，力求將對目標集團財務業績的潛在不利影響降至最低。該等風險由以下所述的目標集團的財務管理政策及慣例來管理。

### 市場風險 — 現金流量及公允值利率風險

目標集團的利率風險來自其應收貸款、應收利息及銀行借貸。除可按浮動利率獲得利息並使目標集團承受現金流量利率風險的銀行借貸外、應收貸款及應收利息均以固定利率發行。

倘所有其他變量保持不變的情況下市場利率上升／下降1%，因以浮動利率計息的銀行借貸的利息費用上升／下降，則截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年三月三十一日止三個月的稅後溢利分別將下降／上升約407,905港元及404,027港元。

## 信貸風險

信貸風險乃客戶或交易對手方將違反其合約責任，從而給目標集團造成財務損失的風險。目標集團的主要創收活動乃向客戶提供貸款，因此信貸風險為主要風險。

目標集團的信貸風險來自按金、現金及現金等價物、應收貸款、應收利息、應收一名董事款項、應收同系附屬公司款項以及應收直接控股公司款項。管理層已製定信貸政策，並持續監控該等信貸風險。

於提供標準的付款條款及條件之前，目標集團會管理及分析其各新客戶及現有客戶的信貸風險。特別是，目標集團通過開發和維護目標集團計量預期信貸虧損（就二零一八年一月一日及未來期間）的流程，包括監控信貸風險、納入前瞻性資料及衡量預期信貸虧損的方法管理其信貸風險。若無獨立評級，則風險控制會評估客戶信貸質素，考慮客戶的財務狀況、過往表現及其他因素。

就物業按揭貸款而言，目標集團以物業按揭形式持有應收貸款及利息的抵押品。抵押品大部分為住宅物業、商業物業及工業物業，而所有抵押品均位於香港。個別風險限額乃根據目標集團董事所設定的限額，基於客戶提供的抵押品的價值以及內部或外部評級而設定。定期監控信貸限額的使用情況。對於個人貸款，目標集團根據客戶的財務狀況、過往經驗、客戶的內部及外部信貸評級以及其他因素評估客戶的信貸質素。

## 流動資金風險

除向客戶授出貸款外，目標集團的主要現金需求為償還銀行借貸、應付一名董事款項及經營開支。目標集團以經營所得現金為營運資金需求提供資金。

目標集團的政策為維持充足的現金及現金等價物或通過有承諾銀行融資及向董事借款來獲得可用資金，以滿足其營運資金需求。

## 資本風險管理

目標集團管理資本的目標為保障目標集團持續經營的能力，致使其能夠繼續為股東提供回報並為其他利益相關人士提供利益，以及維持最佳的資本架構以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，目標集團或會調整支付予股東的股息金額、向股東退還資本、發行新股份或出售資產來減少債務。目標集團以資產負債比率為基準監察資本。

### **並無重大不利變動**

截至最後實際可行日期，目標集團的財務或交易狀況自二零二零年三月三十一日（本通函附錄三所載目標集團之會計師報告中所報告的期間結束）以來並無發生重大不利變動，且自二零二零年三月三十一日以來並無發生任何會嚴重影響本通函附錄三所載目標集團之會計師報告中顯示資料的事件。

## 控股股東

於最後實際可行日期，賣方持有目標公司100%股權。

於最後實際可行日期，賣方最終分別由本公司執行董事李銘浚先生及李立先生分別擁有99.99%及0.01%。李立先生乃Lee & Leung家族信託的委託人，其擁有1,252,752,780股股份，Lee & Leung家族信託之酌情受益人為李立先生之配偶及若干子女（包括李銘浚先生）及該等子女之後代。

## 獨立於控股股東

考慮到以下因素，目標集團能夠獨立於其控股股東開展業務，並且不會過分依賴其控股股東：

### (i) 營運獨立性

目標集團不與其控股股東共享任何業務。零在金融擁有或享有開展放債業務所需的放債人許可證的裨益，並擁有足夠的資源及人員來獨立開展業務。零在金融的經營決策由其在相關行業具有相關經驗的董事及高級管理層作出，目標集團的每位董事均意識到其作為董事的受託職責，其包括（其中包括）為目標集團的利益及最佳利益行事，並且在其董事職責與個人利益之間不允許存在任何衝突。

於業績紀錄期，賣方集團中的某些僱員已向零在金融提供支持服務。於最後實際可行日期，賣方集團的兩名僱員向零在金融提供有關「X Wallet」的臨時技術支持。目標公司董事認為，該等僱員可輕鬆替換，並於完成後將被替換，以免賣方集團及經擴大集團的僱員重疊。

於目標集團根據重組將三項物業轉讓予賣方集團後，目標集團向賣方集團租賃三項物業的兩間小房間總面積約為200平方呎（僅佔三項物業總建築面積的4.18%），根據其放債人牌照的規定分別用作零在金融的其他業務辦公室及零在信貸的主要辦公室，總月租為8,000港元，租期自二零二零年八月一日至二零二三年七月三十一日止為期三年，於第一年屆滿後，零在金融可酌情終止。董事認為，於完成後，賣方集團之上

述租賃交易將於經擴大集團之一般日常業務中進行。儘管根據上市規則第14A章，向賣方集團租賃物業將構成完成後經擴大集團的關連交易，但由於適用百分比率（定義見上市規則）預期將低於5%，且總代價將低於3,000,000港元，彼等將根據上市規則第14A.76(1)(c)條獲全面豁免。

## (ii) 財務獨立性

於業績紀錄期，目標集團的股東不時提供財務支持，主要是向目標集團墊款，以應付目標集團的現金流量及業務需要。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，目標集團結欠李銘浚先生的未償還貸款結餘分別為270.5百萬港元、325.8百萬港元、577.1百萬港元及424.3百萬港元。於業績紀錄期後至訂立該協議之前，目標集團結欠李銘浚先生的所有款項已由李銘浚先生轉讓予賣方，並在之後資本化為目標公司的新股份。

本公司相信，於完成後，目標集團的業務將能夠透過其經營現金流量、外部銀行及融資獨立獲得資金，而無需控股股東的信貸支持。

經考慮上述因素後，目標集團董事認為完成後對其控股股東將無財務依賴。

## (iii) 管理獨立性

於業績紀錄期，目標集團之董事亦為直接及間接從事中國業務之由李銘浚先生擁有之若干公司之董事。目標公司董事認為，目標集團的高級管理團隊能夠獨立履行目標集團的管理職責，因為(a)除李銘浚先生外，共同董事並無參與有關公司的日常運作；及(b)中國業務與目標集團並無直接競爭。儘管有上述規定，為確保目標集團與其控股股東的管理獨立性，於最後實際可行日期，(a)周厚誠先生已辭任賣方集團的所有董事職務；及(b)李銘浚先生將在中國業務中擔任次要角色，並將專注於目標集團。

## 除外業務

除零在金融於香港進行的放債業務外，賣方集團亦在中國某些地區進行放債業務（「中國業務」）。賣方集團於中國獲得的營業執照僅允許放債業務在中國相關地區開

展，並且中國業務不涉及任何在線放債，儘管有上述共同董事職位，但與目標集團在香港的業務獨立及分開運營。鑒於中國業務與目標集團業務的地理位置不同，本公司認為完成後賣方集團與經擴大集團之間的業務將並不會有任何直接或間接競爭。

### 不競爭契據

李銘浚先生已訂立一項以本公司為受益人的不競爭契據（「不競爭契據」），據此彼已向本公司作出不可撤銷及無條件的承諾並約定以完成交易為條件，且自完成日期起生效，只要股份仍於聯交所上市，並且彼仍直接或間接擁有本公司已發行股份的30%或以上權益，或者被視為本公司控股股東（定義見上市規則），則彼將不得及促使其受控公司不得直接或間接（通過本集團除外）從事或參與與本集團在香港經營的放債業務競爭的任何業務或於其中持有任何權利或權益，或向其提供任何服務或以其他方式進行參與。然而，李銘浚先生及其受控公司可能於香港從事放債業務的實體中擁有權益，惟彼等角色僅僅是被動投資者，合共在此類業務中持有的總權益不足30%，並且彼等不參與管理。

## 1. 本集團三個年度財務資料

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個年度之經審核合併財務報表已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.termbray.com.hk)所刊載下列文件中予以披露：

- 於二零二零年七月二十二日刊發之本公司截至二零二零年三月三十一日止年度之年報；
- 於二零一九年七月三日刊發之本公司截至二零一九年三月三十一日止年度之年報；
- 於二零一八年七月三日刊發之本公司截至二零一八年三月三十一日止年度之年報。

## 2. 經擴大集團之債務聲明

### 銀行借貸、應付一名董事款項及應付一間關聯公司款項

於二零二零年七月三十一日(即作出債務聲明之最近期實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團有銀行借貸、應付一名董事款項及應付一間關聯公司款項金額如下：

	無抵押及 無擔保 千港元	有抵押及 有擔保 千港元	總計 千港元
銀行借貸	–	47,747	47,747
應付一名董事款項	424,267	–	424,267
應付一間關聯公司款項	2,655	–	2,655
	<u>426,922</u>	<u>47,747</u>	<u>474,669</u>

經擴大集團的有抵押及有擔保銀行借貸乃由關聯方持有的投資物業作抵押並由李銘浚先生提供擔保。

於最後實際可行日期，(i)董事墊付了另一筆貸款給目標集團來全數償還目標集團產生之銀行借貸；及(ii)在與就重組應付目標集團之合共代價進行部分清償後，應付一名董事款項已轉讓予賣方，該款項隨後於二零二零年九月十五日被資本化為目標公司之新股份。



### 租賃負債

於二零二零年七月三十一日營業時間結束時，根據香港財務報告準則第16號，經擴大集團有租賃負債金額如下：

千港元

租賃負債	<b>1,041</b>
------	--------------

### 已抵押按金

於二零二零年七月三十一日營業時間結束時，經擴大集團有已抵押按金金額如下：

千港元

已抵押按金	<b>2,000</b>
-------	--------------

### 或然負債及擔保

於二零二零年七月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何或然負債及擔保。經擴大集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，及於二零二零年七月三十一日，經擴大集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或仲裁或索償。

除上述或本通函以其他方式所披露者以及集團間負債外，於二零二零年七月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行及未償還或同意將予發行之未償還貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購承擔或其他重大或然負債。

### 3. 營運資金

董事認為，在並無不可預見的情況下，經計及現有資源、內部所產生資金、可用銀行融資及其他借款，於完成建議收購事項後，經擴大集團將具備充足營運資金以應付其至少自本通函日期起計未來12個月所需。

#### 4. 經擴大集團之財務及經營前景

本集團主要從事物業投資及發展，其自二零一八年八月收購X8 Finance起開始在香港提供按揭貸款之放債業務。

就物業投資及發展業務而言，如本公司2019/2020年報第6頁所述，本集團一直在中國（尤其是廣東省）物業市場物色投資機會。然而，鑒於廣東省物業市場競爭激烈，本集團尚未發現任何合適機會，但其將繼續探索物業市場之投資機會。

經擴大集團擬於完成後審慎維持並繼續發展目標集團之現有抵押及無抵押貸款業務。本集團現有物業按揭貸款業務與目標集團有抵押及無抵押貸款業務之整合，預期於建議收購事項後將為經擴大集團整體的放債業務帶來協同效應，並將實現本集團現有放債業務之擴張及多元化。經擴大集團將強化其風險管理政策，並將積極及時採取措施以平衡其風險及長遠回報。

儘管由於石油及商品價格波動、利率變動、全球經濟恢復進程及近期爆發COVID-19等而導致存在若干不確定性，經擴大集團對其今後一年的業務仍保持審慎樂觀，並有信心增強競爭力和為股東創造價值。經擴大集團將繼續密切關注COVID-19爆發的發展情況，並評估其對經擴大集團之財務狀況及經營業績的影響。

#### 5. 本集團之管理層討論與分析

本集團截至二零二零年三月三十一日止三個年度之管理層討論與分析載列於下文。

##### 截至二零二零年三月三十一日止年度

##### 業績

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團錄得收益14,869,000港元及年度虧損26,983,000港元，而去年錄得之收益為30,594,000港元及年度虧損為19,880,000港元。

截至二零二零年三月三十一日止本年度的虧損主要是由於確認截至二零二零年三月三十一日止年度因人民幣貶值約6.6%而產生的匯兌虧損以及確認一項投資物業公允價值虧損7百萬港元。

## 收益

## (i) 客戶合約收益細分

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於中國銷售物業(附註)	4,264	24,673
租金收入(根據香港財務報告準則第16號/ 香港會計準則第17號)	3,776	4,199
來自放債業務之利息收入(根據香港財務報告 準則第9號)	<u>6,829</u>	<u>1,722</u>
	<u><u>14,869</u></u>	<u><u>30,594</u></u>

附註：銷售物業之收益於某個時間點確認。所有物業銷售均已訂立原始預期完成時間為一年或以下的合約。

## 分部資料

管理層根據主要營運決策者(「主要營運決策者」)審閱的用於作出策略決策的資料釐定經營分部。主要營運決策者為本公司執行董事。

截至二零二零年三月三十一日止年度，主要營運決策者審閱兩個可報告分部的業績以評估本集團的表現：

- 物業發展及投資 — 於中國銷售物業的物業發展以及於香港及中國出租物業的物業投資
- 放債 — 向客戶提供按揭貸款融資

主要營運決策者定期審閱本集團表現及內部報告以評估表現並配置資源。提供給主要營運決策者的資料按與合併財務報表相同的方式計量。

分部業績及其他分部項目如下：

	物業發展 及投資 千港元	放債 千港元	總計 千港元
收益	<u>8,040</u>	<u>6,829</u>	<u>14,869</u>
分部業績	<u>(11,748)</u>	<u>4,661</u>	<u>(7,087)</u>
未分配其他收入			620
未分配其他虧損，淨額			(3,227)
未分配開支			<u>(14,928)</u>
除所得稅前虧損			<u><u>(24,622)</u></u>

未分配開支及未分配其他收益及虧損分別指企業開支及未變現匯兌淨虧損。分部業績指由各分部賺取之除所得稅前虧損，惟並無分配若干其他收入、其他收益及虧損以及開支。此乃就資源分配及表現評估向主要營運決策者呈報之計量方式。

#### 地區資料

本集團之業務位於香港及中國。

本集團來自外部客戶之收益按交付貨品及提供服務所在地呈列如下：

	來自外部客戶之收益	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
香港	8,781	3,678
中國	<u>6,088</u>	<u>26,916</u>
	<u><u>14,869</u></u>	<u><u>30,594</u></u>

**已動用資本回報率**

本集團旨在增加股東價值。評估是否達到預期目標的方法為計算一年內的已動用資本回報率（「已動用資本回報率」）並將該年的計量與下一年的計量作出比較，原因為此乃衡量投資於業務的金錢為投資者創造回報的指標。

已動用資本回報率以所佔一年內業務已動用（已投入）平均總資本百分比計量經營業績。就此而言，本集團採用「未計利息、稅項、折舊及攤銷前利潤」作為經營業績之計量。本集團將「資本」視為由權益加非流動債務融資組成。本集團合併財務報表數字乃用以計算已動用資本回報率。

	截至二零二零年 三月三十一日止 年度 千港元	截至二零一九年 三月三十一日止 年度 千港元
計算已動用資本回報率的經營業績		
除稅前虧損	(24,622)	(11,508)
加：利息開支、折舊及攤銷費用	6,395	5,801
	<u>(18,227)</u>	<u>(5,707)</u>
已動用資本		
權益	908,360	943,909
加：非流動債務融資	—	—
	<u>908,360</u>	<u>943,909</u>
平均已動用資本 (期初已動用資本+期末已動用資本) / 2	<u>926,135</u>	<u>950,450</u>
合併已動用資本回報率百分比	<u><u>-1.97%</u></u>	<u><u>-0.60%</u></u>

**流動資金及財務資源**

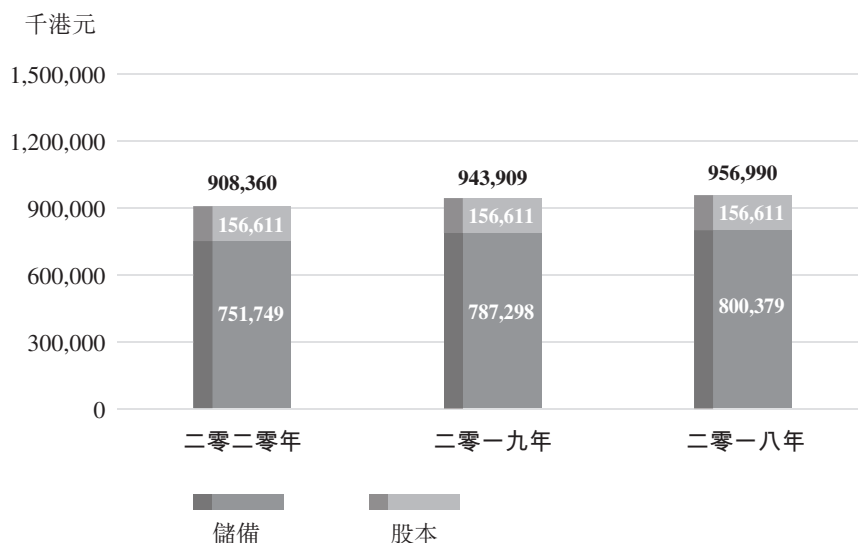
於二零二零年三月三十一日，本集團維持充裕現金且並無重大資本開支承擔。經營所需資金乃來自資本及儲備。

銀行結餘及現金約1.88億港元，佔流動資產總值約71%。

本集團主要於中國及香港經營且面臨因多種貨幣風險導致的外匯風險（主要與人民幣有關）。就利率及貨幣而言，並無安排作對沖用途之金融工具。

### 資本架構

於二零二零年三月三十一日，本集團經營所需資金乃來自資本及儲備。



### 集團資產質押

於二零二零年三月三十一日，銀行存款2,000,000港元（二零一九年：2,000,000港元）已質押予一間銀行，作為銀行向物業買方授出按揭貸款之抵押。

### 所持重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯屬公司以及重大投資或資本資產計劃

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團並無任何所持重大投資、重大收購或出售附屬公司及聯營公司。截至二零二零年三月三十一日止年度，亦無任何其他重大投資或資本資產計劃。

### 或然負債

於二零二零年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

### 訂單紀錄

因本集團業務性質關係，於二零二零年三月三十一日，本集團並無訂單紀錄。本集團並無將推出市場之新產品及服務。

### 與員工的關係及薪酬政策

僱員是本集團最重要的資源之一。本集團政策為遵守所有適用法例及法規，包括有關僱傭、補償、最低工資、職業安全及私隱之法規。本集團嚴禁出於個人種族、宗教信仰、性別、年齡或任何受法例保障之情況而歧視或騷擾任何僱員。本集團亦重視僱員之行為端正，並已制訂清晰指引防止賄賂及防範僱員收受利益。

於二零二零年三月三十一日，本集團按市場薪金水平僱用38名員工，提供的員工福利包括保險、公積金計劃及酌情花紅。

本集團之僱員薪酬政策乃基於僱員之表現、資歷及能力。董事之薪酬由薪酬委員會參照本公司之經營業績、個人表現及可比市場統計數據進行檢討。概無任何董事、其聯繫人或高級職員參與釐定其本身薪酬。

### 截至二零一九年三月三十一日止年度

#### 業績

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團錄得收益30,594,000港元及年度虧損19,880,000港元，而去年錄得之收益為34,089,000港元及年度溢利為83,193,000港元。

與截至二零一八年三月三十一日止年度同期之溢利相比，截至二零一九年三月三十一日止之年度虧損乃主要由於：

- (a) 截至二零一八年三月三十一日止年度錄得非經常項目如下：
  - (i) 確認一項投資物業公允值收益約2,470萬港元；
  - (ii) 確認一項向本公司股東分派資產之收益約6,400萬港元，其來自百勤股份之實物分派；及
- (b) 確認人民幣於截至二零一九年三月三十一日止年度內貶值約6.5%所產生的匯兌虧損。

## 收益

## (ii) 客戶合約收益細分

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於中國銷售物業 (附註)	24,673	29,413
租金收入 (根據香港會計準則第17號)	4,199	4,676
來自放債業務之利息收入 (根據香港財務報告準則第9號)	1,722	—
	<u>30,594</u>	<u>34,089</u>
收益確認時間 (銷售物業) 某個時間點	<u>24,673</u>	<u>29,413</u>

附註：銷售物業之收益於某個時間點確認。所有物業銷售均已訂立原始預期完成時間為一年或以下的合約。

## (iii) 分配至客戶合約之餘下履約責任的交易價格

所有物業銷售的期間為一年或以內。如香港財務報告準則第15號所允許，未披露分配至該等未履行合約的交易價格。

## 經營分部

## 經營及可呈報分部賺取收益之服務

本集團之經營及可呈報分部如下：

- 物業發展及投資 — 於中國銷售物業的物業發展以及於香港及中國出租物業的物業投資
- 放債 — 向客戶提供按揭貸款融資

本集團已於截至二零一九年三月三十一日止年度開始於香港從事物業按揭放債業務。



本集團按經營及可呈報分部劃分之截至二零一九年三月三十一日止年度之收益及業績分析如下：

	物業發展 及投資 千港元	放債 千港元	合併 千港元
收益	<u>28,872</u>	<u>1,722</u>	<u>30,594</u>
業績 分部業績	<u>7,242</u>	<u>454</u>	<u>7,696</u>
未分配其他收入			873
未分配其他收益及虧損			(3,247)
未分配開支			<u>(16,830)</u>
除稅前虧損			<u><u>(11,508)</u></u>

上文呈報之所有分部收益均來自外部客戶。

分部業績指由各分部賺取之除稅前溢利，惟並無分配未分配其他收入、未分配其他收益及虧損以及未分配開支。此乃就資源分配及表現評估向本集團主要經營決策者呈報之計量方式。

#### 地區資料

本集團之業務位於香港及中國。本集團來自外部客戶之收益按交付貨品及提供服務所在地呈列如下：

	來自外部客戶之收益	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港	3,678	1,956
中國	<u>26,916</u>	<u>32,133</u>
	<u><u>30,594</u></u>	<u><u>34,089</u></u>

## 已動用資本回報率

	截至二零一九年 三月三十一日止 年度 千港元	截至二零一八年 三月三十一日止 年度 千港元
計算已動用資本回報率的經營業績		
除稅前(虧損)/溢利	(11,508)	91,908
加：利息開支、折舊及攤銷費用	5,801	5,584
減：分派予股東之資產的收益*	—	(63,866)
	<u>(5,707)</u>	<u>33,626</u>
已動用資本		
權益	943,909	956,990
加：非流動債務融資	—	—
	<u>943,909</u>	<u>956,990</u>
平均已動用資本 (期初已動用資本+期末已動用資本)/2	<u>950,450</u>	<u>947,088</u>
合併已動用資本回報率百分比	<u><u>-0.60%</u></u>	<u><u>3.45%</u></u>

\* 非經常項目

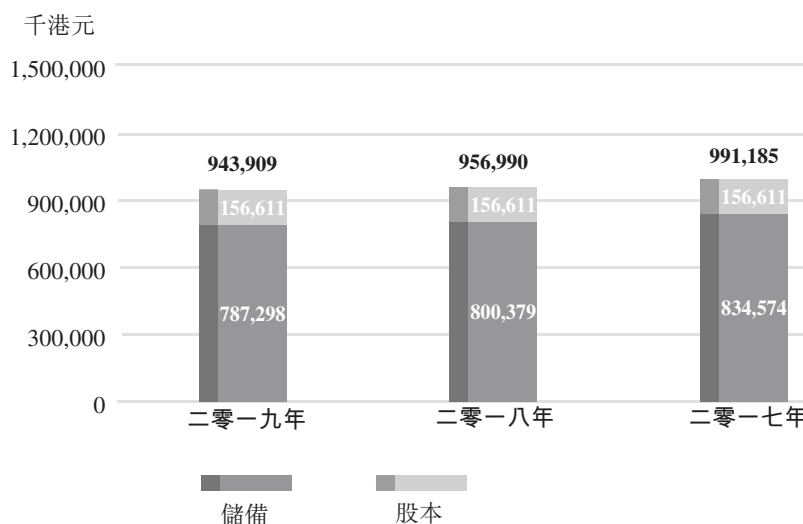
## 流動資金及財務資源

於二零一九年三月三十一日，本集團維持充裕現金且並無重大資本開支承擔。經營所需資金乃來自資本及儲備。銀行結餘及現金約262,000,000港元，佔流動資產總值約76%。

由於本集團之資產大部分為以港元計值之現金，故本集團之外幣風險並不顯著。就利率及貨幣而言，並無安排作對沖用途之金融工具。

**資本架構**

於二零一九年三月三十一日，本集團經營所需資金乃來自資本及儲備。

**集團資產質押**

於二零一九年三月三十一日，銀行存款2,000,000港元(二零一八年：2,000,000港元)已質押予一間銀行，作為銀行向物業買方授出按揭貸款之抵押。

**所持重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯屬公司以及重大投資或資本資產計劃**

除於二零一八年八月一日向李立先生(董事及Lee & Leung家族信託之委託人)按資產淨值193,443港元收購X8 Finance全部股權外，截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團並無任何所持重大投資、重大收購或出售附屬公司及聯營公司。截至二零一九年三月三十一日止年度，亦無任何其他重大投資或資本資產計劃。

**或然負債**

於二零一九年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

**訂單紀錄**

因本集團業務性質關係，於二零一九年三月三十一日，本集團並無訂單紀錄。除於截至二零一九年三月三十一日止年度開始在香港從事物業按揭放債業務外，本集團並無將推出市場之新產品及服務。

### 與員工的關係及薪酬政策

於二零一九年三月三十一日，本集團按市場薪金水平僱用39名員工，提供的員工福利包括保險、公積金計劃及酌情花紅。

本集團之僱員薪酬政策乃基於僱員之表現、資歷及能力。董事之薪酬由薪酬委員會參照本公司之營運業績、個人表現及可比市場統計數據進行檢討。概無董事、其聯繫人或高級職員參與釐定其本身薪酬。

### 截至二零一八年三月三十一日止年度

#### 業績

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團錄得收益34,089,000港元及年度溢利83,193,000港元，而去年錄得之收益為39,496,000港元及年度虧損為132,387,000港元。

截至二零一八年三月三十一日止年度之溢利主要是由於以實物分派百勤股份完成後向本公司股東分派資產之收益約64,000,000港元，以及投資物業公允值收益約24,700,000港元。

#### 收益及分部資料

本集團於年內之收益分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銷售物業	29,413	34,195
租金收入	4,676	5,301
	<u>34,089</u>	<u>39,496</u>

## 分部收益及業績

本集團按經營分部劃分之收益及業績分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
物業投資及發展分部之收益	<u>34,089</u>	<u>39,496</u>
物業投資及發展分部之分部溢利	48,314	17,364
未分配其他收入	524	573
未分配其他收益及虧損	4,485	(2,586)
未分配開支	(16,472)	(11,907)
分派予股東之資產的收益	63,866	—
分佔一間聯營公司業績	<u>(17,524)</u>	<u>(135,831)</u>
年內溢利／(虧損)	<u><u>83,193</u></u>	<u><u>(132,387)</u></u>

上文呈報之所有分部收益均來自外部客戶。

該等經營分部所用會計政策與本集團之會計政策相同。分部溢利指由物業投資及發展分部賺取之溢利，惟並無分配未分配其他收入、未分配其他收益及虧損、未分配開支、分派予股東之資產的收益及分佔一間聯營公司業績。此乃就資源分配及表現評估向本集團主要營運決策者呈報之計量方式。

## 地區資料

本集團之業務位於香港及中國。本集團來自外部客戶之收益按交付貨品及提供服務所在地詳列如下：

	來自外部客戶之收益	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港	1,956	1,887
中國	<u>32,133</u>	<u>37,609</u>
	<u><u>34,089</u></u>	<u><u>39,496</u></u>

## 已動用資本回報率

	截至二零一八年 三月三十一日止 年度 千港元	截至二零一七年 三月三十一日止 年度 千港元
計算已動用資本回報率的經營業績		
除稅前溢利／(虧損)	91,908	(130,455)
加：利息開支、折舊及攤銷費用	5,584	1,028
減：分派予股東之資產的收益*	(63,866)	—
	<u>33,626</u>	<u>(129,427)</u>
已動用資本		
權益	956,990	991,185
加：非流動債務融資	—	—
	<u>956,990</u>	<u>991,185</u>
平均已動用資本 (期初已動用資本+期末已動用資本)／2	<u>974,088</u>	<u>897,515</u>
合併已動用資本回報率百分比	<u>3.45%</u>	<u>-14.42%</u>

\* 非經常項目

## 流動資金及財務資源

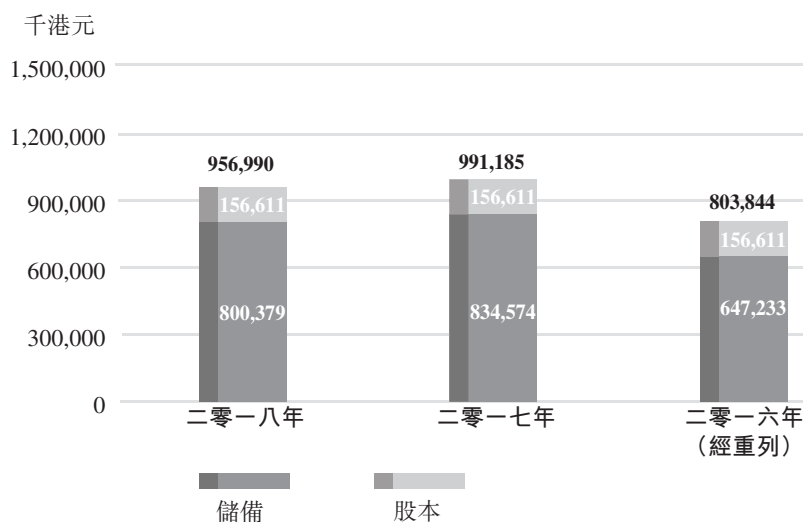
於二零一八年三月三十一日，本集團維持充裕現金及並無重大資本開支承擔。經營所需資金乃來自資本及儲備。

銀行結餘及現金約302,000,000港元，佔流動資產總值79.9%。

由於本集團之資產大部分為以港元計值之現金，故本集團之外幣風險並不顯著。就利率及貨幣而言，並不需要作對沖用途之金融工具。

### 資本架構

於二零一八年三月三十一日，本集團經營所需資金乃來自資本及儲備。



### 集團資產質押

於二零一八年三月三十一日，銀行存款2,000,000港元(二零一七年：2,000,000港元)已質押予一間銀行，作為銀行向物業買方授出按揭貸款之抵押。

### 所持重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯屬公司以及重大投資或資本資產計劃

於二零一七年六月十六日，董事會議決以實物分派方式分派本集團所持有之本公司聯營公司百勤之全部股份，作為特別中期股息，基準為每持有1,000股本公司股份可獲派發268股百勤股份。於本集團所持有合共526,180,335股百勤股份當中，合共524,648,320股百勤股份已經分派，餘下1,532,015股未分派百勤股份已於合併財務報表中確認為持作買賣之投資。收益約63,866,000港元乃參考(其中包括)百勤於二零一七年七月十四日(即分派日期)之每股市價及本集團於百勤(作為聯營公司)之權益的賬面值釐定。

除上文所述外，截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團並無任何所持重大投資、重大收購或出售附屬公司及聯營公司。截至二零一八年三月三十一日止年度，亦無任何其他重大投資或資本資產計劃。

**或然負債**

於二零一八年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

**訂單紀錄**

因本集團業務性質關係，於二零一八年三月三十一日，本集團並無訂單紀錄。本集團並無將推出市場之新產品及服務。

**與員工的關係及薪酬政策**

於二零一八年三月三十一日，本集團按市場薪金水平僱用41名員工，提供的員工福利包括保險、公積金計劃及酌情花紅。

本集團之僱員薪酬政策乃基於僱員之表現、資歷及能力。董事之薪酬由薪酬委員會參照本公司之營運業績、個人表現及可比市場統計數據進行檢討。概無董事、其聯繫人或高級職員參與釐定其本身薪酬。



以下第III-1至III-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供收錄於本通函。



羅兵咸永道

## 致添利工業國際(集團)有限公司列位董事就歷史財務資料出具的會計師報告

### 序言

我們謹此就亞馨信貸投資有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱為「目標集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第III-4至65頁)，此等歷史財務資料包括於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日和二零二零年三月三十一日的合併及公司財務狀況表以及截至該日止年度／期間(「業績紀錄期」)的合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第III-4至65頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於添利工業國際(集團)有限公司(「貴公司」)日期為二零二零年九月二十五日有關 貴公司擬收購目標公司的通函(「通函」)內。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

本報告的歷史財務資料是由 貴公司董事負責根據目標集團有關業績紀錄期的以前已發佈財務報表及管理賬目擬備（「歷史財務報表」）。目標公司董事須負責根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）擬備真實而中肯的歷史財務報表，並對其認為為使歷史財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

### 申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向 閣下報告。我們已按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2.1所載的擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

### 意見

我們認為，就本會計師報告而言，該等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2.1所載的擬備基準，真實而中肯地反映目標公司於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日和於二零二零年三月三十一日的財務狀況，以及目標集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日和於二零二零年三月三十一日的合併財務狀況，及目標集團於業績紀錄期的合併財務表現及合併現金流量。

**審閱追加期間的比較財務資料**

我們已審閱目標集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一九年三月三十一日止三個月的合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的擬備基準，擬備追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本會計師報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2.1所載的擬備基準擬備。

**有關香港聯合交易所有限公司證券上市規則下事項出具的報告****調整**

在對歷史財務報表作出被視為必要的有關調整後，列報歷史財務資料。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二零年九月二十五日

## I 目標集團歷史財務資料

### 擬備歷史財務資料

下文所載的歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

本報告內的歷史財務資料是由 貴公司董事根據目標集團根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）擬備的有關業績紀錄期的以前已發佈財務報表及管理賬目（「歷史財務報表」）擬備。先前已發佈的截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審計。

除非另有說明，歷史財務資料以港元（「港元」）列報。

#### (a) 目標集團之合併全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
		二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元
收益	5	51,861,561	56,102,386	58,663,419	13,372,931	16,891,327
其他收入	5	507,225	683,052	2,573,089	571,092	555,196
行政開支	6	(16,061,448)	(25,541,424)	(25,027,708)	(5,756,326)	(7,157,444)
融資成本	7	-	-	(504,453)	(14,169)	(379,409)
應收貸款及利息減值撥備	8	(5,587,406)	(4,853,739)	(10,833,605)	(2,683,527)	(2,727,377)
重估投資物業之公允值 (虧損)/收益	15	-	-	(15,043,503)	3,641,942	(1,800,000)
除所得稅前溢利		30,719,932	26,390,275	9,827,239	9,131,943	5,382,293
所得稅開支	11	(5,103,985)	(4,107,396)	(3,788,550)	(964,352)	(895,648)
年/期內溢利及全面收益總額		<u>25,615,947</u>	<u>22,282,879</u>	<u>6,038,689</u>	<u>8,167,591</u>	<u>4,486,645</u>

## (b) 目標集團之合併財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 三月三十一日 港元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、機器及設備	13	364,812	320,534	2,112,564	1,875,201
無形資產	14	–	4,419,805	2,686,555	2,253,243
投資物業	15	–	–	165,000,000	163,200,000
遞延所得稅資產	28	484,537	2,378,365	1,373,242	1,542,606
應收貸款	18	115,603,206	96,272,687	238,763,174	257,442,177
預付款項	20	–	33,665,576	–	–
		<u>116,452,555</u>	<u>137,056,967</u>	<u>409,935,535</u>	<u>426,313,227</u>
<b>流動資產</b>					
應收貸款	18	107,735,880	181,310,010	53,750,499	69,081,473
應收利息	19	1,550,056	2,265,702	1,556,727	2,795,918
預付款項、按金及 其他應收賬款	20	4,505,261	4,091,930	2,761,082	2,581,276
應收一名董事款項	21	10,039,789	–	–	–
應收同系附屬公司款項	21	35,330,000	81,953	–	–
應收直接控股公司款項	21	–	–	34,759	34,759
現金及現金等價物	22	65,877,480	80,907,627	243,692,600	62,112,739
		<u>225,038,466</u>	<u>268,657,222</u>	<u>301,795,667</u>	<u>136,606,165</u>
<b>總資產</b>		<u><u>341,491,021</u></u>	<u><u>405,714,189</u></u>	<u><u>711,731,202</u></u>	<u><u>562,919,392</u></u>
<b>權益</b>					
<b>目標公司擁有人應佔權益</b>					
股本	24	1	1	1	1
保留溢利		<u>57,056,399</u>	<u>73,350,889</u>	<u>79,389,578</u>	<u>83,876,223</u>
<b>總權益</b>		<u>57,056,400</u>	<u>73,350,890</u>	<u>79,389,579</u>	<u>83,876,224</u>

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 三月三十一日 港元
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
銀行借貸	23	–	–	47,001,149	46,506,854
其他應付賬款及應計費用	26	–	–	246,090	246,090
租賃負債	16	–	–	322,237	202,589
遞延收入	25	912,569	–	–	–
		<u>912,569</u>	<u>–</u>	<u>47,569,476</u>	<u>46,955,533</u>
<b>流動負債</b>					
其他應付賬款及應計費用	26	1,795,855	3,271,251	2,300,458	1,474,233
銀行借貸	23	–	–	1,849,802	1,879,587
租賃負債	16	–	–	464,668	470,205
遞延收入	25	138,436	–	–	–
應付一名董事款項	27	270,499,999	325,829,290	577,064,631	424,267,480
應付同系附屬公司款項	27	71,880	269,823	–	–
應付即期所得稅		<u>11,015,882</u>	<u>2,992,935</u>	<u>3,092,588</u>	<u>3,996,130</u>
		<u>283,522,052</u>	<u>332,363,299</u>	<u>584,772,147</u>	<u>432,087,635</u>
<b>總負債</b>		<u>284,434,621</u>	<u>332,363,299</u>	<u>632,341,623</u>	<u>479,043,168</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>341,491,021</u>	<u>405,714,189</u>	<u>711,731,202</u>	<u>562,919,392</u>

## (c) 目標公司之財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 三月三十一日 港元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
於附屬公司之投資		270,500,000	270,510,000	270,510,000	270,510,000
<b>流動資產</b>					
現金及現金等價物		53,680	245,754	245,135	244,483
<b>總資產</b>		<u>270,553,680</u>	<u>270,755,754</u>	<u>270,755,135</u>	<u>270,754,483</u>
<b>權益</b>					
目標公司擁有人應佔權益					
股本		1	1	1	1
累計虧損	33	(23,200)	(26,819)	(71,334)	(148,341)
<b>總負權益</b>		<u>(23,199)</u>	<u>(26,818)</u>	<u>(71,333)</u>	<u>(148,340)</u>
<b>負債</b>					
<b>流動負債</b>					
其他應付賬款及應計費用		5,000	5,000	242,863	319,113
應付一名董事款項	27	270,499,999	270,509,999	270,500,000	270,500,000
應付一間附屬公司款項		–	–	83,605	83,710
應付一間同系附屬公司款項		71,880	267,573	–	–
<b>總負債</b>		<u>270,576,879</u>	<u>270,782,572</u>	<u>270,826,468</u>	<u>270,902,823</u>
<b>總負權益及總負債</b>		<u>270,553,680</u>	<u>270,755,754</u>	<u>270,755,135</u>	<u>270,754,483</u>

## (d) 目標集團之合併權益變動表

	股本 港元	保留溢利 港元	總計 港元
於二零一七年一月一日結餘	1	31,440,452	31,440,453
全面收益			
年內溢利及全面收益總額	—	25,615,947	25,615,947
於二零一七年十二月三十一日結餘	1	57,056,399	57,056,400
會計政策變動 (附註2.1.2(i))	—	(5,988,389)	(5,988,389)
於二零一八年一月一日結餘 (經重列)	1	51,068,010	51,068,011
全面收益			
年內溢利及全面收益總額	—	22,282,879	22,282,879
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日結餘	1	73,350,889	73,350,890
全面收益			
年內溢利及全面收益總額	—	6,038,689	6,038,689
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日結餘	1	79,389,578	79,389,579
全面收益			
期內溢利及全面收益總額	—	4,486,645	4,486,645
於二零二零年三月三十一日結餘	<u>1</u>	<u>83,876,223</u>	<u>83,876,224</u>
於二零一九年一月一日結餘	1	73,350,889	73,350,890
全面收益			
期內溢利及全面收益總額 (未經審核)	—	8,167,591	8,167,591
於二零一九年三月三十一日結餘 (未經審核)	<u>1</u>	<u>81,518,480</u>	<u>81,518,481</u>



## (e) 目標集團之合併現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
		二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元
<b>經營活動產生現金流量</b>						
除所得稅前溢利		30,719,932	26,390,275	9,827,239	9,131,943	5,382,293
就以下各項作出調整：						
銀行利息收入	5	(162)	(78,992)	(1,627,104)	(15,094)	(285,472)
物業、機器及設備折舊	6	271,020	232,511	864,341	160,982	257,949
無形資產攤銷	6	–	779,945	1,733,250	433,312	433,312
銀行借貸之利息開支	7	–	–	455,620	–	370,520
租賃負債之利息開支	7	–	–	48,833	14,169	8,889
應收貸款及利息減值撥備	8	5,587,406	4,853,739	10,833,605	2,683,527	2,727,377
重估投資物業之公允值 虧損／(收益)	15	–	–	15,043,503	(3,641,942)	1,800,000
<b>營運資金變動：</b>						
應收貸款		93,247,576	(66,269,074)	(25,764,581)	13,009,748	(36,737,354)
應收利息		986,430	(715,646)	708,975	(239,475)	(1,239,191)
預付款項、按金及 其他應收賬款		(3,621,642)	413,331	1,330,848	91,350	179,806
其他應付賬款及應計費用		(224,810)	1,475,396	(724,703)	(958,966)	(826,225)
遞延收入		(3,023,915)	(1,051,005)	–	–	–
經營活動所得／(所用) 現金		123,941,835	(33,969,520)	12,729,826	20,669,554	(27,928,096)
已付香港利得稅		(767,228)	(12,840,836)	(2,683,774)	(2,461,024)	(161,470)
銀行借貸之已付利息	7	–	–	(455,620)	–	(370,520)
租賃負債之已付利息	7	–	–	(48,833)	(14,169)	(8,889)
經營活動所得／(所用) 現金流量淨額		<u>123,174,607</u>	<u>(46,810,356)</u>	<u>9,541,599</u>	<u>18,194,361</u>	<u>(28,468,975)</u>

附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零一九年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元
<b>投資活動產生現金流量</b>					
已收利息	162	78,992	1,627,104	15,094	285,472
購買無形資產	-	(3,509,750)	-	-	-
購買物業、機器及設備	(293,029)	(188,233)	(1,426,299)	(1,184,636)	(20,586)
購買投資物業	-	(29,311,676)	(107,192,827)	(105,181,973)	-
收購一家附屬公司，扣除 獲取的現金	-	(6,043,900)	(39,185,100)	(39,185,100)	-
向一名董事墊款 (向同系附屬公司墊款)／ 同系附屬公司還款	(10,039,789)	-	-	-	-
向直接控股公司墊款	(24,105,840)	35,445,990	(187,870)	(187,870)	-
	-	-	(34,759)	-	-
投資活動(所用)／所得 現金流量淨額	<u>(34,438,496)</u>	<u>(3,528,577)</u>	<u>(146,399,751)</u>	<u>(145,724,485)</u>	<u>264,886</u>
<b>融資活動產生現金流量</b>					
董事墊款	-	100,000,000	261,235,826	112,653,936	-
向董事還款	-	(34,630,920)	(10,000,485)	(10,000,485)	(152,797,151)
提取銀行借貸	-	-	49,300,000	-	-
償還銀行借貸	-	-	(449,049)	-	(464,510)
租賃付款本金成分	-	-	(443,167)	(108,831)	(114,111)
向最終股東還款	(72,235,499)	-	-	-	-
融資活動(所用)／所得 現金流量淨額	<u>(72,235,499)</u>	<u>65,369,080</u>	<u>299,643,125</u>	<u>102,544,620</u>	<u>(153,375,772)</u>
<b>現金及現金等價物之 增加／(減少)淨額</b>					
	16,500,612	15,030,147	162,784,973	(24,985,504)	(181,579,861)
年／期初之現金及現金等價物	<u>49,376,868</u>	<u>65,877,480</u>	<u>80,907,627</u>	<u>80,907,627</u>	<u>243,692,600</u>
年／期末之現金及現金等價物 22	<u><u>65,877,480</u></u>	<u><u>80,907,627</u></u>	<u><u>243,692,600</u></u>	<u><u>55,922,123</u></u>	<u><u>62,112,739</u></u>

## II 歷史財務資料附註

### 1 一般資料

亞馨信貸投資有限公司(「目標公司」)為於二零一四年十一月十一日在香港註冊成立的有限公司。目標公司的註冊辦事處位於香港上環皇后大道中183號中遠大廈21樓2107-2108室。

目標公司為投資控股公司。目標公司及其附屬公司(統稱「目標集團」)主要從事於香港提供物業按揭貸款及個人貸款之放債業務。

目標公司之直接控股公司為Earth Axis Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司。目標公司的最終控股公司為aEasy Finance Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司。目標公司的最終控股方為目標公司的一名董事李銘浚先生。

自二零一四年十一月起及直至二零一八年十二月三十一日，目標集團最終由李立先生擁有100%。於二零一八年十二月三十一日，目標集團最終控股公司的新股份獲配發予李銘浚先生及自此，目標集團最終由李銘浚先生及李立先生擁有99.99%及0.01%。

本報告所載的歷史財務資料並不構成目標公司截至二零一七年、二零一八年或二零一九年十二月三十一日止年度各年的法定財務報表，但摘錄自該等財務報表。根據公司條例第436條須予披露之有關該等法定財務報表之進一步資料如下：

由於目標公司為私人公司，故毋須向公司註冊處處長提交其財務報表，亦無如此行事。

目標公司之核數師已就全部三個年度之財務報表作出報告。核數師報告並無發表保留意見，並無提述核數師強調須予注意之任何事宜，亦無根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條載列聲明。

除非另有說明，歷史財務資料以港元(「港元」)呈列。

### 2 重大會計政策概要

本附註呈列編製歷史財務資料所採納的重大會計政策。該等政策於業績紀錄期一直貫徹應用，惟採納附註2.1所披露的新訂及經修訂準則除外。

#### 2.1 編製基準

目標集團之歷史財務資料乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例第622章的規定編製。歷史財務資料乃根據歷史成本慣例編製，並經重估按公允值列賬的投資物業修訂。

於二零二零年三月三十一日，目標集團的流動負債淨額為295,481,470港元，包括目標集團一名最終股東及董事李銘浚先生的無抵押、免息及按要求償還的貸款424,267,480港元(「現有貸款」)。

目標集團已於二零二零年第三季度向鈦離子投資有限公司(「鈦離子」)(由李銘浚先生最終控制及目標集團的一間同系附屬公司)出售零在金融有限公司、零鎂有限公司、零鈦有限公司、Max Goal International Limited、Across Glorious Holdings Limited及Sunninghill Global Limited(統稱「已出售附屬公司」)。根據目標集團、李銘浚先生與鈦離子於二零二零年第三季度訂立的轉讓契據，鈦離子應付予目標集

團的總代價179,688,000港元轉讓予李銘浚先生，作為回報，減少目標集團拖欠李銘浚先生的等值貸款額。

於二零二零年八月二十日，目標集團與李銘浚先生訂立承諾契據，以獲取進一步的免息墊款（「新貸款」），旨在償還與已出售附屬公司持有的物業按揭貸款有關的未償還銀行借貸結餘48,024,271港元。於二零二零年九月三日，李銘浚先生將目標集團結欠其的貸款292,603,751港元（包括現有貸款及新貸款）轉讓予Earth Axis Investment Limited。於二零二零年九月十五日，Earth Axis Investment Limited進一步與目標公司達成一項貸款資本化協議，同意將目標集團結欠其的292,603,751港元未償還貸款資本化為目標公司的新普通股。

董事亦已審閱目標集團的現金流量預測，涵蓋自二零二零年三月三十一日起不少於十二個月的時間。彼等認為目標集團將擁有充足的財務資源滿足其自二零二零年三月三十一日起未來十二個月的營運資金要求。因此，董事認為按照持續經營基準編製目標集團的合併財務資料屬恰當。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料需要採用若干關鍵會計估計。管理層亦須在應用目標集團的會計政策的過程中運用判斷。涉及高度判斷或極為複雜的範疇，或對歷史財務資料屬重大的假設及估計的範疇披露於附註4。

### 2.1.1 會計政策及披露之變更

#### (a) 目標集團採納的新訂及修訂準則

於二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年一月一日起的報告期間開始應用若干新訂及修訂準則。由於採納下列準則，目標集團不得不變更其會計政策並作出經修訂追溯調整：

		於以下日期或之後 開始的年度期間有效
香港財務報告準則第12號之修訂	二零一四年至二零一六年 週期之年度改進	二零一七年一月一日
香港會計準則第7號之修訂	披露計劃	二零一七年一月一日
香港會計準則第12號之修訂	確認未變現虧損 之遞延稅項資產	二零一七年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號	與客戶的合約收益	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第28號之修訂	二零一四年至二零一六年 週期之年度改進	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎的付款交易的 分類及計量	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第4號之修訂	與香港財務報告準則 第4號保險合約一併應用 香港財務報告準則第9號 金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號之修訂	香港財務報告準則第15號 之澄清	二零一八年一月一日
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業	二零一八年一月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第22號	外幣交易及墊付代價	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日

		於以下日期或之後 開始的年度期間有效
年度改進項目之修訂	二零一五年至二零一七年 週期之年度改進	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第9號之修訂	具負值補償之預付特徵	二零一九年一月一日
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結算	二零一九年一月一日
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業 之長期權益	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第3號 (經修訂)之修訂	業務之定義	二零二零年一月一日
香港會計準則第1號(經修訂)及 香港會計準則第8號之修訂	重大之定義	二零二零年一月一日
香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號之修訂	利率基準改革	二零二零年一月一日
二零一八年財務報告概念框架	財務報告概念框架之修訂	二零二零年一月一日

採納香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號的影響於附註2.1.2披露。其他準則對目標集團的會計政策並無產生任何重大影響且毋須追溯調整。

(b) 已頒佈但未於二零二零年一月一日開始的財政年度生效及目標集團並無提早採納的新準則及修訂

		於以下日期或之後 開始的年度期間有效
香港財務報告準則第16號之修訂	Covid-19相關租金優惠	二零二零年六月一日
香港會計準則第16號之修訂	物業、機器及設備— 擬定用途前之所得款項	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約—履行 合約之成本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架之提述	二零二二年一月一日
年度改進	二零一八年至二零二零年 香港財務報告準則之 年度改進	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號之修訂	呈列財務報表、負債分類 為流動或非流動	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或 合營企業之間的資產 出售或注資	待釐定

目標集團已評估採納該等新準則及修訂的影響。根據初步評估，預計該等準則不會對目標集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

## 2.1.2 會計政策之變更

本附註解釋說明自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「與客戶合約之收益」對目標集團歷史財務資料的影響，以及自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號「租賃」的影響。

## (i) 香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號「金融工具」於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，綜合了金融工具會計處理之所有三個方面：分類及計量、減值及對沖會計。香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或之後開始的報告期間生效且目標集團已自其強制性採納日期（即二零一八年一月一日）起採用該準則。新會計準則載於下文附註2.8。根據過渡性條文，比較數據未經重列。對金融資產或負債之賬面值作出的任何調整於二零一八年一月一日確認，差額於期初保留溢利確認。

## 採納香港財務報告準則第9號對歷史財務資料的影響

下表列示就各個別項目確認的調整。不受變動影響的項目並無包括在內。有關調整的詳細說明載列如下。

	於二零一八年 一月一日 最初呈列 港元	採納香港財務 報告準則 第9號之影響 港元	於二零一八年 一月一日 (經重列) 港元
合併財務狀況表(摘要)			
應收貸款	223,339,086	(7,171,723)	216,167,363
遞延所得稅資產	484,537	1,183,334	1,667,871
總資產	<u>341,437,341</u>	<u>(5,988,389)</u>	<u>335,448,952</u>
權益			
儲備	<u>57,056,399</u>	<u>(5,988,389)</u>	<u>51,068,010</u>
總權益	<u>57,056,400</u>	<u>(5,988,389)</u>	<u>51,068,011</u>

以下概述對目標集團於二零一八年一月一日的保留溢利構成之整體影響：

	保留溢利 港元
二零一七年十二月三十一日的期末保留溢利－香港會計準則第39號	57,056,399
應收貸款減值撥備增加	(7,171,723)
與減值撥備有關的遞延所得稅資產增加	<u>1,183,334</u>
二零一八年一月一日的期初保留溢利－香港財務報告準則第9號	<u>51,068,010</u>

### 分類及計量

目標集團的金融資產包括應收貸款、應收利息、按金及其他應收賬款、應收一名董事款項、應收同系附屬公司款項以及現金及現金等價物，金融資產分類為貸款及應收賬款並按攤銷成本計量，符合香港財務報告準則第9號按攤銷成本分類的條件。因此，並無對目標集團的金融資產之會計處理產生影響。

目標集團的金融負債包括其他應付賬款及應計費用、應付一名董事款項及應付同系附屬公司款項，金融負債按攤銷成本計量。由於新準則僅影響指定按公允值計量且其變動計入損益的金融負債的會計處理及目標集團並無任何該等金融負債，因此對目標集團的金融負債會計處理並無影響。

### 預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式項下的金融資產減值

目標集團有兩類須遵守香港財務報告準則第9號的新預期信貸虧損模式的金融資產，即應收貸款及應收利息。貴公司就根據香港財務報告準則第9號須受減值規限之金融資產確認預期信貸虧損之虧損撥備。預期信貸虧損之金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初步確認以來之變動。減值方法變動對目標集團歷史財務資料的影響於上文披露。

儘管按金及其他應收賬款、應收一名董事款項、應收同系附屬公司款項、應收直接控股公司款項及現金及現金等價物亦受香港財務報告準則第9號之減值規定規限，惟所識別之減值虧損微不足道。

全期預期信貸虧損指一切可能於相關工具預計年內發生之違約事件將導致之預期信貸虧損。相對而言，12個月預期信貸虧損指預期於報告期末之後12個月內可能發生違約事件所引致之部分全期預期信貸虧損。評估工作乃依據目標集團過往之信貸虧損風險進行，並就債務人之特定因素、一般經濟狀況、於報告期末之當時狀況及未來狀況預測作出調整。

目標集團計量相等於12個月預期信貸虧損之虧損撥備，除非信貸風險自初始確認後曾顯著增加，則目標集團確認全期預期信貸虧損。應否確認全期預期信貸虧損乃根據發生違約情況之可能性或風險於初始確認後有否顯著增加而作出評估。

預期信貸虧損模式及計量技術詳情載於附註3.1(b)。

二零一七年十二月三十一日之應收貸款及應收利息虧損撥備與二零一八年一月一日之期初虧損撥備之對賬如下：

	應收貸款 港元
於二零一七年十二月三十一日－香港會計準則第39號	30,208,810
於採納香港財務報告準則第9號時透過	
期初保留溢利作出額外撥備之金額	<u>7,171,723</u>
於二零一八年一月一日之期初虧損撥備－香港財務報告準則第9號	<u><u>37,380,533</u></u>

**(ii) 香港財務報告準則第15號「與客戶合約之收益」**

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號「建築合約」、香港會計準則第18號「收益」及相關詮釋，並適用於所有來自客戶合約之收益，除非該等合約屬於其他準則之範疇。新準則就客戶合約收益之入賬方式確立一套五步模式。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就將貨品或服務轉移至客戶而有權換取之代價金額確認。

該準則規定實體在就客戶合約應用每個步驟之前須在考慮一切相關事實及情況後作出判斷。該準則亦列明就如何就取得合約之遞增成本及直接涉及履行合約之成本入賬。

目標集團已自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第15號，導致出現會計政策變動。目標集團使用經修訂追溯法採納香港財務報告準則第15號，意味採納該準則之累計影響(如有)將於二零一八年一月一日之保留溢利確認，而比較數字則不會重列。

由於收益確認時間不變，故採納香港財務報告準則第15號對財務報表並無任何重大影響。

**(iii) 香港財務報告準則第16號「租賃」***採納香港財務報告準則第16號對歷史財務資料的影響*

目標集團已自其強制生效日期(即二零一九年一月一日)起採納香港財務報告準則第16號「租賃」。目標集團應用簡化之過渡法，且按該準則特定過渡條款之允許並無重列二零一八年報告期間的比較金額。新租賃規則產生的重新分類因而於二零一九年一月一日的期初財務狀況表中確認。

於採納香港財務報告準則第16號時，目標集團作為承租人就先前根據香港會計準則第17號「租賃」的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按租賃付款餘額的現值計量，並使用承租人截至二零一九年一月一日的增量借款利率進行貼現。於二零一九年一月一日之租賃負債應用之加權平均承租人增量借款利率為4.75%。

	港元
於二零一八年十二月三十一日披露之經營租賃承諾	1,373,500
於初步應用日期使用承租人增量借款利率進行貼現	(143,428)
	1,230,072
其中：	
— 流動租賃負債	443,167
— 非流動租賃負債	786,905
	1,230,072

相關使用權資產將按相等於租賃負債的金額計量，並就於二零一八年十二月三十一日的合併財務狀況表中確認有關該租賃的任何預付或應計租金付款做出調整。租賃合約均為非虧損合約，不需要在首次採納日期對使用權資產進行調整。已確認使用權資產與租賃辦公室有關。



會計政策變更對於二零一九年一月一日的合併財務狀況表中的以下項目產生影響：

合併財務狀況表 (摘錄)	於二零一九年 一月一日 最初呈列 港元	採納香港財務 報告準則 第16號的影響 港元	於二零一九年 一月一日 經重列 港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	320,534	1,230,072	1,550,606
<b>流動負債</b>			
租賃負債	-	(443,167)	(443,167)
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	-	(786,905)	(786,905)

於首次應用香港財務報告準則第16號，目標集團已應用以下該準則所容許的可行權宜方法：

- 對具有合理的類似特質的租賃組合採用單一折現比率
- 依賴先前關於租賃是否虧損的評估
- 將於二零一九年一月一日的餘下租賃年期少於12個月的經營租賃會計處理為短期租賃
- 豁免相關資產為低價值的經營租賃
- 排除於首次採納日期以計量使用權資產的初始直接成本；及
- 當合約包含延長或終止租約的選擇時，使用事後分析釐定租期。

目標集團亦已選擇不重新評估於首次採納日期合約是否為租約或包含租約。相反，就於過渡日期之前訂立的合約而言，目標集團依據其應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號「確定安排是否包含租賃」作出的評估。

#### 目標集團的租賃活動及租賃活動入賬之方法

目標集團租賃多處物業，其租賃合約通常訂三年的固定期限。租期乃在個別基礎上協商，並包含各種不同的條款及條件。租賃協議並無施加任何限制。

截至二零一八年十二月三十一日，辦公室的租賃分類為經營租賃。根據經營租賃作出之付款（扣除自出租人收取之任何優惠後）按租約年期以直線法自損益扣除。

自二零一九年一月一日，租賃確認為使用權資產（計入於合併財務狀況表呈列的物業、機器及設備），並於租賃資產可供目標集團使用之日確認相應負債。各租賃付款於負債及融資成本之間作出分配。融資成本在租約期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。使用權資產一般於資產可使用年期或租約期（以較短者為準）按直線法計算折舊。

合約可包含租賃及非租賃部分。目標集團根據其相對獨立的價格將合約的代價分配至租賃及非租賃部分。

租約產生的資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括以下租金付款的淨現值：

- 固定付款（包括實質固定付款），減任何應收的租賃優惠；
- 基於指數或利率並於開始日期按指數或利率初步計量的可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保下的目標集團預期應付款項；
- 購買權的行使價格（倘目標集團合理地確定行使該選擇權）；及
- 支付終止租賃的罰款（倘租期反映目標集團行使該選擇權）。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的增量借款利率，即承租人在類似條款及條件的類似經濟環境中借入獲得類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減任何已收取的租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款按直線法於損益內確認為開支。短期租賃指租期為12個月或以下的租賃。

## 2.2 附屬公司

### 2.2.1 合併

附屬公司乃目標集團對其擁有控制權的實體（包括結構化實體）。當貴集團具有承擔或享有參與有關實體所得的可變回報的風險或權利，並能透過其對該實體的權力影響該等回報，即代表目標集團控制該實體。附屬公司由控制權轉至目標集團之日起合併入賬，自控制權終止之日停止合併入賬。

公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益均予以抵銷。未變現虧損亦會抵銷，除非交易提供所轉讓資產的減值憑證。附屬公司的會計政策已經作出必要的變更以確保與目標集團的會計政策保持一致。

### 2.2.2 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本包括投資的直接歸屬成本。目標公司將附屬公司的業績按已收及應收股息基準入賬。

倘自附屬公司收取的股息超出該附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額，或該項投資於獨立財務報表的眼面值超出歷史財務資料所示被投資方的淨資產（包括商譽）的眼面值，則須於收取該股息時對於附屬公司的該等投資進行減值測試。

## 2.3 外幣換算

### 2.3.1 功能及呈報貨幣

目標集團歷史財務資料所列項目均以目標集團經營所在的主要經濟環境的貨幣計量（「功能貨幣」）。歷史財務資料以港元呈報，港元為目標公司之功能及呈報貨幣。

### 2.3.2 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量的估值日期的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌損益以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌損益在損益中確認。

匯兌損益於損益中呈報。

## 2.4 物業、機器及設備

租賃辦公室物業被視為一種使用權資產。

其他物業、機器及設備全部按歷史成本減累計折舊和累計減值虧損列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔開支。

其後成本僅在與該項目有關的未來經濟利益很可能流入目標集團，且該項目的成本能可靠計量時，方納入資產的賬面值或確認為單項資產（如適用）。已替換部分之賬面值已被終止確認。其他所有維修及保養乃於其產生的財政期間自損益扣除。

折舊採用直線法按其估計可使用年期分配其成本至剩餘價值計算：

租賃裝修	租期或2年兩者中較短者
傢俬及裝置	3年
電腦	3年
租賃辦公室物業	按租賃期間

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末檢討及調整（如適用）。

若資產的賬面值高於其估計可收回金額，則其賬面值將即時撇減至可收回金額（附註2.7）。

出售損益按所得款項與賬面值的差額釐定，並於損益中確認。

## 2.5 無形資產

購買的手機應用程式按購買特定軟件並將其投入使用所產生的成本予以資本化。該等成本使用直線法按估計可使用年限3年攤銷。

維護手機應用程式的相關成本於發生時作為費用確認。

## 2.6 投資物業

投資物業（主要為辦公大樓）乃為獲得長期租金收益而持有，且並非由目標集團佔用。投資物業初步按成本（包括有關交易成本及（倘適用）借貸成本）計量，其後按公允值列賬。公允值變動於損益內呈列為單獨項目。

## 2.7 非金融資產減值

須作攤銷之資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時進行減值檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公允值減銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可單獨識別現金流量（現金產生單元）的最低水平進行分組。已蒙受減值的非金融資產在每個報告日均就減值是否可以撥回進行檢討。

## 2.8 金融資產

自二零一八年一月一日起，目標集團的會計政策如下：

### (i) 分類

目標集團將其金融資產按以下計量類別分類：

- 其後將按公允值（計入其他全面收益（「其他全面收益」）或計入損益）計量，及
- 將按攤銷成本計量。

分類取決於實體用以管理金融資產的商業模式及現金流量之合約條款。

就按公允值計量之資產而言，其收益及虧損於損益或其他全面收益列賬。對於並非持作買賣之股權工具投資，將視乎目標集團是否於初步確認時已作出不可撤回之選擇，將有關股權投資通過其他全面收益按公允值列賬（「通過其他全面收益按公允值列賬」）。

當且僅當管理該等資產的業務模式發生變化時，目標集團方對債務投資進行重新分類。

### (ii) 確認及終止確認

常規方式購買及出售的金融資產於交易日確認。交易日是指目標集團承諾購買或出售資產的日期。當收取金融資產現金流量的權利已到期或已轉讓，且目標集團已經轉移了所有權的大部分風險和回報，金融資產即終止確認。

### (iii) 計量

對於並非通過損益按公允值列賬（「通過損益按公允值列賬」）的金融資產，目標集團以其公允值加上可直接歸屬於獲得該項金融資產的交易成本進行初始確認。與通過損益按公允值列賬的金融資產相關的交易成本於損益內支銷。

債務工具的後續計量取決於目標集團管理該資產的業務模式以及該資產的現金流量特徵。目標集團將債務工具分為以下三種計量類別：

- 按攤銷成本計量：對於持有以收取合約現金流量的資產，如果該等現金流量僅代表對本金和利息的支付，則該資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入以實際利率法計算，計入收入及其他收益。終止確認以及減值虧損時產生的收益或虧損作為單獨的項目在損益表中列報。
- 通過其他全面收益按公允值列賬計量：對於持有以收取合約現金流量及出售金融資產的資產，如果該資產的現金流量僅代表對本金和利息的支付，則該資產通過其他全面收益按公允值列賬計量。除減值收益或虧損、利息收入以及匯兌收益及虧損在損益中確認外，賬面值的變動計入其他全面收益。該等金融資產終止確認時，之前在其他全面收益確認的累計收益或虧損從權益重新分類至損益中，並於其他收益／（虧損）確認。該等金融資產的利息收入用實際利率法計算，計入財務收益。匯兌收益及虧損在其他收益／（虧損）中列示，減值開支作為單獨的項目在其他全面收益中列報。

- 通過損益按公允值列賬計量：不符合按攤銷成本計量或通過其他全面收益按公允值列賬標準的金融資產乃通過損益按公允值列賬計量。其後通過損益按公允值列賬的債務投資所產生的收益或虧損於產生期間於損益中確認，並以淨值在其他收益／(虧損)中列報。

#### (iv) 減值

目標集團按前瞻性原則，對按攤銷成本列賬的債務工具資產相關的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)進行評估。目標集團於各報告日期就該等虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損的計量反映：

- 經評估一系列可能結果而釐定的公正及概率加權金額；
- 貨幣的時間價值；及
- 於報告日期能以適度成本或付出取得的有關過往事件、目前狀況及未來經濟狀況預測的合理及支持性資料。

有關預期信貸虧損撥備計量方式的更多詳情，請見附註3.1(b)。

目標集團的應收貸款及應收利息分類為按攤銷成本列賬的債務投資，並須採用預期信貸虧損模式進行減值計算。按金及其他應收賬款、應收一間同系附屬公司款項、應收直接控股公司款項以及現金及現金等價物的減值以12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，這取決於自初步確認以來信貸風險是否顯著增加。倘自初步確認以來，應收款項的信貸風險發生顯著增加，則減值按全期預期信貸虧損計量。

於二零一八年一月一日之前，目標集團的會計政策如下：

#### (i) 分類及計量

目標集團將其金融資產分類至貸款及應收款項。分類視乎收購金融資產之目的而定。管理層會於初次確認時釐定其金融資產的分類。

貸款及應收款項為有固定或可確定付款額且沒有在活躍市場報價的非衍生金融資產。此等款項列入流動資產，惟不包括於報告期末起計十二個月後結算或預期結算之金額，該等金額會列作非流動資產。目標集團貸款及應收款項包括財務狀況表應收貸款、應收利息、按金及其他應收賬款、應收同系附屬公司款項、應收一名董事款項及現金及現金等價物。

正規買賣金融資產於交易日(即目標集團承諾買賣該資產之日期)獲確認。投資初步按公允值加交易成本確認。金融資產於自投資收取現金流之權利屆滿或已獲轉移且目標集團已轉移擁有權之大部分風險與回報時終止確認。貸款及應收款項主要按實際利率法以攤銷成本計值。

#### (ii) 減值

目標集團於各報告期末評核有否客觀證據證明有一項或一組金融資產出現減值。僅當存在客觀減值證據證明於首次確認資產後發生一宗或多宗事件(「虧損事件」)，而該宗(或該等)虧損事件對該項或該組金融資產的預計未來現金流量的影響可以合理估計，則有關的金融資產才算出現減值及產生減值虧損。

目標集團用以釐定存在客觀證據證明出現減值虧損之標準包括：

- (a) 借款人陷於重大財務困難；
- (b) 違約，包括拖欠或不清還本金或利息；
- (c) 目標集團因借款人的財務困難而基於經濟或法律原因而向借款人授予貸款人一般不會考慮的寬減；
- (d) 借款人可能變為破產或進行其他財務重組；
- (e) 因財政困難致使該金融資產之活躍市場消失；或
- (f) 可觀察的資料顯示某一金融資產組合所產生之預計未來現金流量較最初確認時有可量度之下降，雖然有關下降並未能明確為該組合內之個別金融資產。資料包括：
  - (i) 該組合之借款人之還款狀況有不利轉變；及
  - (ii) 與該組合資產之逾期還款相關之全國性或本地經濟狀況。

目標集團首次評核是否存在減值之客觀證據。

就貸款及應收款項而言，虧損金額以該資產之賬面值與按金融資產原本之實際利率用折現方式計算預計未來現金流量現值之差額（但不包括未發生之未來信貸虧損）來計量。該資產之賬面值會在損益中扣除，而虧損金額會在損益表確認。倘一項貸款具可變動利率，用於計算任何減值虧損之折讓率則為合約項下釐定之現時實際利率。作為實際權宜之計，目標集團可採用可觀察之市價以工具之公允值基準計算減值。

倘於之後期間，減值虧損之數額減少，而減少的原因客觀上與減值確認後所發生之事件（例如債務人信貸評級改善）相關，則就先前確認之減值虧損之回撥將於損益表確認。

## 2.9 金融工具的抵銷

當有法定可執行權利以抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在合併財務狀況表報告其淨額。法定可執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘目標集團或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時，這也必須具有約束力。

## 2.10 貸款、利息及其他應收賬款

應收貸款及利息為日常業務過程中提供予客戶的物業按揭貸款及個人貸款。倘貸款、利息及其他應收賬款預期於一年或以內可收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貸款、利息及其他應收賬款初始按公允值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。倘無合理收回預期，則撇銷賬面總值（部分或全部）。後續收回先前已撇銷的金額於損益表確認為「其他收入」。

## 2.11 現金及現金等價物

現金流量表之現金及現金等價物包括手頭現金及銀行活期存款。

## 2.12 股本

普通股歸類為權益。發行新股份直接應佔增額成本於權益中呈列為除稅後所得款項減少。

## 2.13 其他應付賬款及應計費用

其他應付賬款及應計費用為有關於日常業務過程中從供應商獲得服務的付款責任。如款項於一年或以內到期，則其會分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

其他應付賬款及應計費用初步按公允值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

## 2.14 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延所得稅項。除與於其他全面收益或直接於權益確認的項目相關者外，稅項會於損益表內確認。於此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

### (a) 即期所得稅

即期所得稅支出按目標集團經營所在及產生應課稅收入的國家於各報告期末已頒佈或實質頒佈的稅法為基準計算。管理層定期就適用稅務法規須作出詮釋的情況評估報稅表狀況，並按預期須向稅務機關支付的數額計提適當撥備。

### (b) 遞延所得稅

遞延所得稅使用負債法，按資產及負債的稅基與其在財務報表的賬面值之間的暫時性差額確認。然而，若遞延稅項負債來自商譽的初始確認，則不予確認；若遞延所得稅來自在交易（不包括業務合併）中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計或應課稅損益，則不作會計處理。遞延所得稅乃以於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率（及法律）釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時應用。

遞延所得稅資產僅於可能存在未來應課稅溢利，即可供使用暫時性差額時，方會確認。

### (c) 抵銷

當有法定可執行權力將當期所得稅資產與當期所得稅負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

## 2.15 僱員福利

### (a) 僱員應享假期

僱員在年假之權利於僱員應享有時確認。目標集團為截至報告期末止僱員已提供之服務而產生之年假之估計負債作出撥備。

僱員之病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

### (b) 獎金計劃

目標集團根據考慮若干調整後歸屬於目標集團股東之溢利的公式來確認負債及獎金開支。目標集團於承擔合約責任或因以往慣例而產生推定責任時確認撥備。

### (c) 退休金責任

對於香港的僱員而言，目標集團制定界定供款計劃。目標集團按強制、合約或自願基準向受託人管理基金作出供款。一旦支付供款後，目標集團並無進一步責任付款。供款到期時確認為僱員成本。預付供款確認為資產，惟以退回現金或可扣減日後付款金額為限。

## 2.16 撥備

當發生以下情況時確認撥備：目標集團於須就過往事件承擔現有法定或推定責任；可能導致資源流出以抵償責任；及有關金額能可靠估計時。未來經營虧損不作撥備確認。

倘有多項類似責任時，抵償該等責任導致資源流出的可能性按責任的類別作整體考慮。即使在同一類別責任內任何一項目導致資源流出的可能性很低，亦須就此確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期須抵償有關責任的開支現值計量，該利率反映當時市場對貨幣時間值及有關責任固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備會確認為利息開支。

## 2.17 收益確認

自二零一八年一月一日起，金融資產利息收入按實際利率乘以金融資產賬面總額計算，後續會發生信貸減值的金融資產除外。發生信貸減值的金融資產的利息收入按實際利率乘以金融資產賬面價值減去損失撥備後的淨額計算。

於二零一八年一月一日之前，利息收入以實際利率法確認及列支。倘貸款及應收款項出現減值，目標集團將其賬面值減至可收回金額，即估計的未來現金流量按工具的原實際利率貼現，並繼續將貼現計算為利息收入。已減值貸款及應收款項的利息收入按原實際利率確認。

投資物業產生的租金收入按租期以直線基準於損益表確認。



## 2.18 租賃

如上述附註2.1.1(b)所述，目標集團已更改其自二零一九年一月一日起作為承租人的租賃會計政策。附註2.1.2(iii)對新政策和變化的影響進行了說明。

於二零一九年一月一日之前，凡擁有權大部分的風險及回報由出租人保留的租賃，均分類為經營租賃。根據經營租賃作出的付款（扣除出租人給予的任何優惠）按租期以直線法自損益表扣除。

## 2.19 借款

借款初始按公允值扣除所產生的交易成本確認，隨後按攤銷成本入賬。所得款項（扣除交易成本）與贖回價值之間的任何差額以實際利率法在借款期間於損益中確認。

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

## 2.20 借款成本

收購、建設或生產合資格資產直接產生的一般及特定借款成本於需要完成及籌備該資產作擬定用途或出售的期間撥充資本。合資格資產乃需要一段長時間達致其擬定用途或銷售的資產。

所有其他借款成本均於產生期間支銷。

## 3 財務風險管理

### 3.1 財務風險因素

目標集團的業務活動面對多種金融風險：市場風險（包括現金流量及公允值利率風險）、信貸風險及流動資金風險。目標集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求儘量減低對目標集團財務表現的潛在不利影響。

#### (a) 市場風險 – 現金流量及公允值利率風險

目標集團的利率風險產生自應收貸款（附註18）、應收利息（附註19）及銀行借貸（附註23）。除銀行借貸按浮動利率計息，令目標集團承受現金流量利率風險外，應收貸款及應收利息均按固定利率計息。

在所有其他變量不變的情況下，倘市場利率增長／下降1%，則截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年三月三十一日止三個月，稅後溢利將分別減少／增加407,905港元及404,027港元，此乃由於按浮動利率計息的銀行借貸的利息開支增加／減少。

#### (b) 信貸風險

信貸風險是指客戶或交易對方未能履行合約義務而導致目標集團產生財務損失的風險。目標集團的主要創造收入活動亦包括向客戶提供貸款，因此信貸風險為主要風險。

目標集團信貸風險產生自按金、現金及現金等價物、應收貸款、應收利息、應收一名董事款項、應收同系附屬公司款項及應收直接控股公司款項。管理層已制定信貸政策，持續監察該等信貸風險。相關結餘賬面值即目標集團就下述金融資產而面臨的最大信貸風險：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	三月三十一日
	港元	港元	港元	港元
應收貸款	223,339,086	277,582,697	292,513,673	326,523,650
應收利息	1,550,056	2,265,702	1,556,727	2,795,918
按金	355,916	352,000	95,200	95,200
應收一名董事款項	10,039,789	–	–	–
應收同系附屬公司款項	35,330,000	81,953	–	–
應收直接控股公司款項	–	–	34,759	34,759
現金及現金等價物	65,877,480	80,907,627	243,692,600	62,112,739

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，目標集團所有現金及現金等價物存於香港的大型金融機構，目標集團管理層相信該等機構信貸質素優良。

自二零一八年一月一日起，目標集團的信貸風險管理如下：

(i) 信貸風險管理

於提供標準的付款條款及條件之前，目標集團會管理及分析其各新客戶及現有客戶的信貸風險。特別是，目標集團通過以下方式管理其信貸風險：

- 確保目標集團擁有恰當的信貸風險實踐（包括有效的內部控制系統），以根據目標集團規定的政策和程序、香港財務報告準則及相關監管指引持續確定充足的準備。
- 制定信貸政策，包括從借款人獲取抵押品，對借款人進行持續穩健的信貸評估，以及持續管控內部風險限額風險敞口等，保護目標集團免受已識別風險的影響。
- 按資產類別、交易對手、信貸評級、地理位置等限制風險集中。
- 若無獨立評級，則風險控制會評估客戶信貸質素，考慮客戶的財務狀況、過往表現及其他因素。
- 就批准及更新授信額度的授權架構建立一個強有力的控制框架。
- 開發和維護目標集團計量預期信貸虧損的流程，包括監控信貸風險、納入前瞻性資料及衡量預期信貸虧損的方法。
- 確保目標集團已制定適當的政策和程序，得以恰當地保持並驗證用於預期信貸虧損的評估及計量模型。

(ii) 預期信貸虧損計量

目標集團根據香港財務報告準則第9號預期信貸虧損模式計量虧損撥備。預期信貸虧損之計量值為違約概率、違約損失率程度（即倘發生違約之虧損程度）與違約風險敞口。違約概率及違約損失率程度之評估乃根據經前瞻性資料的過往數據作出調整。

一般而言，預期信貸虧損乃根據應付目標集團之所有合約現金流量與目標集團預期收取之所有現金流量之間的差額估算，並按初始確認時釐定之實際利率貼現。

利息收入乃根據金融資產之賬面總值計算，除非該金融資產已作信貸減值，則在此情況下利息收入乃根據金融資產之攤銷成本計算。用於計量預期信貸虧損的關鍵輸入數據包括：

- 違約概率（「違約概率」）；
- 違約損失率（「違約損失率」）；及
- 違約風險敞口（「違約風險敞口」）。

被視為會計判斷及估計的預期信貸虧損模型成分包括：

- 目標集團估計違約機率分配予個別組別；
- 目標集團評估信貸風險是否已顯著增加致使金融資產的撥備應按全期預期信貸虧損基準計量及定性評估的條件；
- 制定預期信貸虧損模型，包括根據信貸風險行為週期、違約虧損率及收回信貸風險抵押品的情況，釐定公司面對信貸風險的期間所用的多種算式及輸入值選擇；
- 釐定宏觀經濟情況與經濟輸入值（如失業水平與抵押品價值）之間的聯繫性，以及違約可能性的影響、違約風險及違約損失；及
- 選出前瞻性宏觀經濟情況及彼等發生的可能性比重，將經濟輸入值導入預期信貸虧損模型當中。

目標集團的政策為在實際損失經驗的情況下定期檢視其模式，並於有需要時作出調整。

在預期信貸虧損模式下，目標集團按三個不同階段對其應收貸款及應收利息的信貸質素進行分類：

- 第一階段：自初始確認後信貸風險並無顯著增加的金融資產，其虧損撥備根據十二個月的預期信貸虧損計算。
- 第二階段：自初始確認後信貸風險顯著增加的金融資產，其虧損撥備根據全期預期信貸虧損計算。
- 第三階段：信貸減值資產，其虧損撥備根據全期預期信貸虧損計算。

### 信貸風險顯著增加

於評估信貸風險是否自初始確認以來大幅增加時，目標集團比較金融工具於報告日期發生違約之風險與該金融工具於初始確認日期發生違約之風險。在進行有關評估時，目標集團會考慮合理有據之定量及定性資料，包括過往經驗及毋須花費過大成本或精力即可獲得之前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 信貸風險的外界市場指標之重大惡化，例如債務人之信貸評級大幅下跌；
- 預期導致債務人在履行其債務責任之能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況之現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績之實際或預期重大倒退；及
- 導致債務人在履行其債務責任之能力大幅下降的監管、經濟或技術環境之實際或預期重大不利變動。

不論上述評估結果如何，目標集團假定當合約付款逾期超過30天，則信貸風險乃自初始確認以來已大幅增加，除非目標集團擁有合理有據之資料顯示並非如此，則作別論。

目標集團對符合減值要求的所有金融資產進行監控，以評估初始確認後信貸風險是否顯著增加。倘信貸風險顯著增加，目標集團將根據全期預期信貸虧損而非十二個月預期信貸虧損進行損失撥備。

目標集團收集有關其信貸風險敞口的表現及違約資料，並使用統計模型分析收集的所有數據以及估計風險的剩餘全期違約概率及預期如何隨時間而變化。在此過程中考慮的因素包括宏觀經濟數據，如住房按揭的拖欠率及住宅物業價格指數。目標集團生成相關經濟變量的未來方向「基本」情境，以及其他可能的預測情境的代表性範圍。目標集團其後使用該等概率加權預測調整其對違約概率的估計。

目標集團使用不同的標準釐定信貸風險是否已顯著增加，且目標集團假設當合約付款逾期超過30日時，金融資產的信貸風險已自初始確認以來顯著增加，除非目標集團有合理可作為依據的資料顯示並非如此則作別論。

目標集團已制定監控程序，以確保用於識別信貸顯著增加的標準屬有效，這意味著在違約風險或資產到期30日之前可識別信貸風險的顯著增加。目標集團定期對其評級進行回溯測試，以考慮導致違約的信貸風險驅動因素是否及時準確反映於評級中。

目標集團已制定監控措施及程序，以識別資產的信貸風險何時改善及不再符合信貸風險大幅增加的定義。於此情況下，資產可能會由第二階段返回至第一階段，視乎付款是否截至該日止及借款人能否按時支付未來款項的能力而定。

### 違約及信貸減值

目標集團認為，倘有關工具逾期超過90天，則違約已經發生，除非目標集團擁有合理有據之資料顯示一項更滯後之違約標準更為合適，則另作別論。具體而言，於釐定發生違約的風險時，已考慮以下定性指標：

- 借方可能破產；及
- 債務人身故。

### 納入前瞻性資料

目標集團使用包括無須過多成本或精力即可獲得的前瞻性資料評估信貸風險的顯著增加以及預期信貸虧損的計量。目標集團使用外部和內部資料生成相關經濟變量未來預測「基本」情境，以及其他可能的預測情境的代表性範圍。使用的外部資料包括政府機構和金融管理局公佈的經濟數據及預測。

目標集團使用多種情境模擬宏觀經濟因素假設對預期信貸虧損的非線性影響。目標集團將概率應用於所識別的預測情境。

### (iii) 信貸風險敞口

#### 未計入持有之抵押品或其他信貸提升前之最高信貸風險敞口

根據風險等級特徵，目標集團將納入預期信貸虧損計量的金融資產的風險等級區分為：「風險等級一」、「風險等級二」、「風險等級三」及「違約」。「風險等級一」指資產信貸質素良好，存在足夠的證據表明資產預期不會發生違約；「風險等級二」指資產質量較好，沒有理由或者沒有足夠的理由懷疑資產預期會發生違約；「風險等級三」指出現可能引起或者已經出現引起資產違約的不利因素，但尚未出現違約事件或者未出現重大違約事件；「違約」的標準與已發生信貸減值資產的定義一致。

下表對納入預期信貸虧損計量範圍的金融工具的信貸風險敞口進行了分析。下列金融資產的賬面價值即目標集團就該等資產的最大信貸風險敞口。

#### 應收貸款的賬面值變動

應收貸款	第一階段	第二階段	第三階段	總計
	12個月預期 信貸虧損	全期預期 信貸虧損	全期預期 信貸虧損	
	港元	港元	港元	港元
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日的結餘	204,706,551	106,913	48,734,432	253,547,896
新增貸款	220,177,922	7,466,858	913,538	228,558,318
終止	(158,898,779)	-	(3,390,466)	(162,289,245)
— 從第一階段轉撥至第二階段	(11,952)	11,952	-	-
— 從第一階段轉撥至第三階段	(12,318,791)	-	12,318,791	-
— 從第二階段轉撥至第三階段	-	(106,913)	106,913	-
— 從第三階段轉撥至第一階段	218,452	-	(218,452)	-
階段之間轉撥總額	(12,112,291)	(94,961)	12,207,252	-

應收貸款	第一階段 12個月預期 信貸虧損 港元	第二階段 全期預期 信貸虧損 港元	第三階段 全期預期 信貸虧損 港元	總計 港元
於二零一八年十二月				
三十一日的結餘	253,873,403	7,478,810	58,464,756	319,816,969
新增貸款	252,327,310	930,028	5,086,111	258,343,449
終止	(222,274,631)	(72,964)	(10,231,273)	(232,578,868)
— 從第一階段轉撥至第二階段	(429,183)	429,183	—	—
— 從第一階段轉撥至第三階段	(10,068,375)	—	10,068,375	—
— 從第二階段轉撥至第三階段	—	(7,460,810)	7,460,810	—
階段之間轉撥總額	(10,497,558)	(7,031,627)	17,529,185	—
於二零一九年十二月				
三十一日的結餘	273,428,524	1,304,247	70,848,779	345,581,550
新增貸款	70,176,526	120,000	41,314	70,337,840
終止	(30,740,843)	(30,457)	(2,829,186)	(33,600,486)
— 從第一階段轉撥至第二階段	(7,351,857)	7,351,857	—	—
— 從第一階段轉撥至第三階段	(911,518)	—	911,518	—
— 從第二階段轉撥至第一階段	78,757	(78,757)	—	—
— 從第二階段轉撥至第三階段	—	(1,204,331)	1,204,331	—
階段之間轉撥總額	(8,184,618)	6,068,769	2,115,849	—
於二零二零年三月				
三十一日的結餘	304,679,589	7,462,559	70,176,756	382,318,904
於二零一八年十二月				
三十一日的結餘	253,873,403	7,478,810	58,464,756	319,816,969
新增貸款	34,952,437	40,000	2,697,902	37,690,339
終止	(50,680,114)	(19,973)	—	(50,700,087)
— 從第一階段轉撥至第二階段	(4,389,581)	4,389,581	—	—
— 從第一階段轉撥至第三階段	(3,950,588)	—	3,950,588	—
— 從第二階段轉撥至第一階段	8,000	(8,000)	—	—
— 從第二階段轉撥至第三階段	—	(7,470,810)	7,470,810	—
階段之間轉撥總額	(8,332,169)	(3,089,229)	11,421,398	—
於二零一九年三月				
三十一日的結餘 (未經審核)	229,813,557	4,409,608	72,584,056	306,807,221

## 對客戶貸款及墊款之預期信貸虧損撥備變動

應收貸款	第一階段 12個月預期 信貸虧損 港元	第二階段 全期預期 信貸虧損 港元	第三階段 全期預期 信貸虧損 港元	總計 港元
於二零一七年十二月三十一日的結餘	-	-	-	30,208,810
採納香港財務報告準則第9號的影響	-	-	-	7,171,723
於二零一八年一月一日的結餘	9,929,933	81,623	27,368,977	37,380,533
新增貸款	9,293,026	5,627,618	-	14,920,644
終止	(7,109,258)	-	-	(7,109,258)
— 從第一階段轉撥至第二階段	(9,039)	9,039	-	-
— 從第三階段轉撥至第一階段	22,047	-	(22,047)	-
階段之間轉撥總額	13,008	9,039	(22,047)	-
風險參數變化	(1,171,289)	(81,623)	(1,704,735)	(2,957,647)
於二零一八年十二月三十一日的結餘	10,955,420	5,636,657	25,642,195	42,234,272
新增貸款	6,701,466	821,363	5,086,112	12,608,941
終止	(6,259,944)	(12,736)	(4,432,335)	(10,705,015)
— 從第一階段轉撥至第二階段	(19,850)	19,850	-	-
— 從第一階段轉撥至第三階段	(1,847,377)	-	1,847,377	-
— 從第二階段轉撥至第三階段	-	(5,623,921)	5,623,921	-
階段之間轉撥總額	(1,867,227)	(5,604,071)	7,471,298	-
風險參數變化	(1,265,910)	296,892	9,898,697	8,929,679
於二零一九年十二月三十一日的結餘	8,263,805	1,138,105	43,665,967	53,067,877
新增貸款	2,220,618	103,015	41,314	2,364,947
終止	(785,788)	(17,318)	(99,430)	(902,536)
— 從第一階段轉撥至第二階段	(228,948)	228,948	-	-
— 從第一階段轉撥至第三階段	(99,086)	-	99,086	-
— 從第二階段轉撥至第一階段	68,973	(68,973)	-	-
— 從第二階段轉撥至第三階段	-	(1,051,814)	1,051,814	-
階段之間轉撥總額	(259,061)	(891,839)	1,150,900	-
風險參數變化	(330,061)	657,690	937,337	1,264,966
於二零二零年三月三十一日的結餘	9,109,513	989,653	45,696,088	55,795,254

應收貸款	第一階段	第二階段	第三階段	總計
	12個月預期 信貸虧損 港元	全期預期 信貸虧損 港元	全期預期 信貸虧損 港元	
於二零一八年十二月				
三十一日的結餘	10,955,420	5,636,657	25,642,195	42,234,272
新增貸款	1,801,918	27,760	697,252	2,526,930
終止	(3,825,687)	-	(6,258,487)	(10,084,174)
– 從第一階段轉撥至第二階段	(45,322)	45,322	-	-
– 從第一階段轉撥至第三階段	(1,576,438)	-	1,576,438	-
– 從第二階段轉撥至第一階段	6,135	(6,135)	-	-
– 從第二階段轉撥至第三階段	-	(5,631,484)	5,631,484	-
階段之間轉撥總額	(1,615,625)	(5,592,297)	7,207,922	-
風險參數變化	41,326	391,336	9,808,109	10,240,771
於二零一九年三月				
三十一日的結餘 (未經審核)	<u>7,357,352</u>	<u>463,456</u>	<u>37,096,991</u>	<u>44,917,799</u>

## (iv) 敏感性分析

信貸虧損撥備的計量對內部制定的模型中使用的參數、前瞻性預測中的宏觀經濟變量、經濟場景權重以及應用專家判斷時考慮的其他因素等是敏感的。該等參數、假設及判斷的變動將對信貸風險顯著增加的評估及預期信貸虧損計量產生影響。

下表顯示通過改變個別參數對於二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日的應收貸款及應收利息的預期信貸虧損撥備的影響。

預期信貸虧損模型中的 參數變動	對應收貸款及應收利息的預期信貸虧損撥備的影響			
	於十二月三十一日		於三月三十一日	
	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年 (未經審核)
假設在樂觀情境的概率進一步 增加10%的權重及於基本情境 相應減少10%的權重	減少 664,882港元	減少 552,463港元	減少 452,967港元	減少 550,386港元
假設在悲觀情境的概率進一步 增加10%的權重及於基本情境 相應減少10%的權重	增加 6,957,989港元	增加 3,117,749港元	增加 3,012,001港元	增加 3,362,730港元
假設預測抵押品價值上升10%	減少 1,172,066港元	減少 249,235港元	減少 631,226港元	減少 325,859港元
假設預測抵押品價值下降10%	增加 1,180,981港元	增加 915,495港元	增加 2,377,582港元	增加 1,519,806港元



## (v) 持有作為擔保的抵押品

目標集團以物業按揭形式就若干應收貸款持有抵押品。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，目標集團的總應收貸款的89%、65%、66%及69%分別以物業按揭作抵押。大部分抵押品為住宅物業、商業物業及工業物業，而所有抵押品均位於香港。

在大多數情況下，對於第一物業按揭，目標集團授出貸款的按揭成數不超過物業估值報告內價值的80%；倘為次級物業按揭，則借貸總額（貴集團貸款與之前所有按揭貸款的總額）不得超過相關物業價值的80%。授出按揭成數超過80%的貸款須經目標集團附屬公司董事、信貸經理及信貸主任批准。當(1)香港物業價格指數發生顯著變動；或(2)當貸款獲續期時，目標集團董事及高級管理層會定期舉行會議，檢討按揭成數。經參考獨立第三方估值師所估計於報告期末的物業市值，目標集團董事及高級管理層認為，源自應收貸款及利息的信貸風險乃由持作抵押品的物業大幅緩解。

於二零一八年一月一日之前，目標集團的信貸風險管理如下：

於提供標準的付款條款及條件之前，目標集團會管理及分析其各新客戶及現有客戶的信貸風險。若無獨立評級，則風險控制會評估客戶信貸質素，考慮客戶的財務狀況、過往表現及其他因素。對於物業按揭貸款，目標集團以物業按揭形式就應收貸款及利息持有抵押品。大部分抵押品為住宅物業、商業物業及工業物業，而所有抵押品均位於香港。基於客戶提供的抵押品價值或根據董事設定的限額而進行的內外部評級設定個別風險限額。信貸限額的使用受到常規監控。對於個人貸款而言，目標集團根據客戶的財務狀況、過往經驗、客戶的內外部信貸評級及其他因素評估客戶的信貸質素。根據目標集團信貸評級系統，應收貸款及其各自應收利息之信貸質素分類如下：

## 應收貸款

	二零一七年 港元
履約	223,339,086
呆賬	30,208,810
	<hr/>
總應收貸款	<u>253,547,896</u>

## 應收利息

	二零一七年 港元
履約	1,550,056
呆賬	-
	<hr/>
應收利息總額	<u>1,550,056</u>

對於物業按揭貸款，若本金及／或利息還款逾期超過3個月，而抵押品按估計銷售價計算之公允值未必足以全數抵償本金、應計利息及／或未來利息，則目標集團視該應收貸款及有關應收利息為呆賬。若本金及／或利息還款逾期超過3個月，且於用盡一切能力收款（如變現抵押品及展開法律程序）後仍被視為不大可能悉數收回本金及利息，則目標集團視該應收貸款及有關應收利息為虧損。經計及抵押品按估計銷售價計算之公允值不足以抵償應收貸款及利息，目標集團估計並確認應收貸款及利息之減值虧損為「呆賬」及「虧損」。

對於個人貸款，若本金及／或利息還款逾期超過3個月，則目標集團視應收貸款及相關應收利息為呆賬。若本金及／或利息還款逾期超過3個月或客戶已宣佈破產，則目標集團視應收貸款及相關利息為虧損。

於二零一七年十二月三十一日，應收貸款17,937,531港元已逾期但尚未減值。該等款項涉及多個近期並無違約紀錄之第三方客戶。由於信貸質素並無重大變動，且有關已逾期本金及／或利息仍獲其抵押品按各自現行市價之公允值全數抵押，故董事認為毋須就該等結餘作出個別貸款減值撥備。因此，該等結餘仍被視為可全數收回。

目標集團透過集合其所有具有類似信貸風險特徵的應收款項，對應收貸款及利息進行集體評估，並根據其他持牌放債人的可用市場資料（經參考彼等具有類似信貸風險特徵之應收貸款及利息的減值率），對所有該等應收貸款及利息進行減值檢討。截至二零一七年十二月三十一日止年度，目標集團採納的集體減值率為1.45%。

### (c) 流動資金風險

除向客戶授出貸款外，目標集團的主要現金需求為償還銀行借貸、應付一名董事款項及經營開支。目標集團以經營所得現金為營運資金需求提供資金。

目標集團的政策為維持充足的現金及現金等價物或通過有承諾銀行融資及向董事借款來獲得可用資金，以滿足其營運資金需求。

貴集團董事已確認，其表示直到目標集團有能力償還應付一名董事款項，方會要求目標集團償還有關款項。

下表根據自報告期末至合約到期日的剩餘期間，將目標集團的金融負債按相關到期日組別進行了分析。表中披露的金額為合約未貼現現金流量。

	少於一年 港元	一至兩年 港元	兩至五年 港元	五年以上 港元	總計 港元
於二零一七年十二月三十一日					
其他應付賬款及應計費用	1,329,376	-	-	-	1,329,376
應付一名董事款項	270,499,999	-	-	-	270,499,999
應付一間同系附屬公司款項	71,880	-	-	-	71,880
	<u>271,901,255</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>271,901,255</u>
於二零一八年十二月三十一日					
其他應付賬款及應計費用	2,362,002	-	-	-	2,362,002
應付一名董事款項	325,829,290	-	-	-	325,829,290
應付一間同系附屬公司款項	269,823	-	-	-	269,823
	<u>328,461,115</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>328,461,115</u>
於二零一九年十二月三十一日					
銀行借貸	3,266,027	3,266,027	9,798,080	48,187,841	64,517,975
其他應付賬款及應計費用	2,300,458	246,090	-	-	2,546,548
租賃負債	492,000	328,000	-	-	820,000
應付一名董事款項	577,064,631	-	-	-	577,064,631
	<u>583,123,116</u>	<u>3,840,117</u>	<u>9,798,080</u>	<u>48,187,841</u>	<u>644,949,154</u>

	少於一年 港元	一至兩年 港元	兩至五年 港元	五年以上 港元	總計 港元
於二零一九年三月三十一日 (未經審核)					
其他應付賬款及應計費用	2,247,585	-	-	-	2,247,585
租賃負債	492,000	492,000	205,000	-	1,189,000
應付一名董事款項	428,482,741	-	-	-	428,482,741
	<u>431,222,326</u>	<u>492,000</u>	<u>205,000</u>	<u>-</u>	<u>431,919,326</u>
於二零二零年三月三十一日					
銀行借貸	3,253,844	3,253,844	9,761,531	47,165,477	63,434,696
其他應付賬款及應計費用	1,474,233	246,090	-	-	1,720,323
租賃負債	492,000	205,000	-	-	697,000
應付一名董事款項	424,267,480	-	-	-	424,267,480
	<u>429,487,557</u>	<u>3,704,934</u>	<u>9,761,531</u>	<u>47,165,477</u>	<u>490,119,499</u>

### 3.2 資本風險管理

目標集團管理資本的目標為保障其持續經營的能力，致使其能夠繼續為股東提供回報並為其他利益相關人士提供利益，以及維持最佳的資本架構以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，目標集團或會調整支付予股東的股息金額、向股東退還資本、發行新股份或出售資產以減少債務。

目標集團以資產負債比率為基準監察資本。該比率按債務淨額除以總資本計算。債務淨額按借款總額(包括合併財務狀況表所示的「銀行借貸」及「應付一名董事款項」)減現金及現金等價物計算。權益總額按合併財務狀況表所示的「權益」計算。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，目標集團的策略未發生變動及其資產負債比率及淨現金狀況如下：

	於十二月三十一日			於二零二零年 三月三十一日 港元
	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	
銀行借貸	-	-	48,850,951	48,386,441
應付一名董事款項	270,499,999	325,829,290	577,064,631	424,267,480
減：現金及現金等價物	(65,877,480)	(80,907,627)	(243,692,600)	(62,112,739)
債務淨額	<u>204,622,519</u>	<u>244,921,663</u>	<u>382,222,982</u>	<u>410,541,182</u>
權益總額	<u>57,056,400</u>	<u>73,350,890</u>	<u>79,389,579</u>	<u>83,876,224</u>
資產負債比率	<u>359%</u>	<u>334%</u>	<u>481%</u>	<u>489%</u>

### 3.3 公允值之估值

金融資產和金融負債的賬面值是其公允值的合理近似值。以公允值計量的投資物業的公允值估計載於附註15。

#### 4 重要會計估計及判斷

估計及判斷會持續評估，並以過往經驗及其他因素為基準，包括預期日後出現相信在有關情況下屬合理之事件。

##### 4.1 重要會計估計及假設

目標集團就未來作出估計及假設。顧名思義，所產生會計估計絕少與有關實際結果相同。涉及導致下一個財政年度之資產與負債賬面值作出大幅調整之重大風險之估計及假設論述如下。

###### (a) 應收貸款及利息之減值

自二零一八年一月一日起，對應收貸款及利息的預期信貸虧損撥備的計量為需要就未來經濟狀況及信貸行為使用複雜模型及重大假設的領域。用於計量預期信貸虧損的輸入值、假設及估計技術的說明於附註3.1(b)中進一步詳述，其中亦載列預期信貸虧損對該等要素變動的主要敏感度。

於應用計量預期信貸虧損的會計規定時亦須作出若干重大判斷，例如：

- 釐定信貸風險大幅上升的標準；
- 選擇計量預期信貸虧損的適當模式及假設；及
- 確立前瞻性情形的數量及相關權重。

於二零一八年一月一日之前，目標集團根據對貸款、利息及其他應收賬款可收回情況之估計，評估該等應收款項的減值撥備。倘事件或情況變化顯示結餘可能無法收回，則對貸款、利息及其他應收賬款作出撥備。識別貸款、利息及其他應收賬款之減值需使用估計。倘預期與原先估計有所不同，則有關差異將影響有關估計變動期間的應收款項賬面值及減值虧損撥備。

###### (b) 所得稅

目標集團在香港須繳納所得稅。釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中，眾多交易及計算之最終稅項未能確定。倘有關最終稅項結果與最初入賬金額不同，則有關差額會影響釐定稅項期間之所得稅及遞延稅項撥備。

###### (c) 投資物業的估計估值

目標集團按公允值列賬其投資物業，而公允值變動於損益中確認。其至少每年獲得一次獨立估值。在每個報告期末，管理層會考慮最新獨立估值，更新對各項物業公允值的評估。有關投資物業的假設、估值技術和公允值計量，請參閱附註15。

## 5 收益及其他收入

收益指在香港提供物業按揭貸款及個人貸款的放債業務的利息收入。年內確認的收益及其他收入如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零一九年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元
<b>收益</b>					
利息收入	51,861,561	56,102,386	58,663,419	13,372,931	16,891,327
<b>其他收入</b>					
收回已撤銷之應收貸款及利息	507,063	604,060	781,925	555,998	23,634
銀行利息收入	162	78,992	1,627,104	15,094	285,472
投資物業的租金收入	—	—	164,060	—	246,090
	<u>507,225</u>	<u>683,052</u>	<u>2,573,089</u>	<u>571,092</u>	<u>555,196</u>
	<u>52,368,786</u>	<u>56,785,438</u>	<u>61,236,508</u>	<u>13,944,023</u>	<u>17,446,523</u>

## 6 按性質劃分的開支

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零一九年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元
僱員福利開支 (附註9)	6,165,979	9,366,844	9,716,853	2,473,299	2,328,865
物業、機器及設備折舊 (附註13)	271,020	232,511	864,341	160,982	257,949
無形資產攤銷 (附註14)	—	779,945	1,733,250	433,312	433,312
核數師酬金	390,000	485,000	415,300	39,583	239,993
轉介費	1,973,725	1,885,531	2,176,642	470,256	709,249
經營租賃開支	1,296,000	1,378,000	—	—	—
政府差餉	65,216	133,730	143,111	—	34,400
與短期租賃有關的開支 (附註16)	—	—	446,036	372,900	19,800
廣告及宣傳	2,134,934	4,869,943	3,815,375	606,501	831,224
法律及專業費	1,827,597	1,730,475	1,856,128	574,905	1,483,844
估值及查冊費	943,310	1,531,751	981,733	177,426	246,180
電腦配件	39,218	1,065,412	611,607	122,287	233,828
招待	579,862	868,312	378,916	114,125	19,571
維修及保養	55,065	25,470	124,942	50,330	—
樓宇管理費	84,960	84,960	408,523	62,160	62,640
其他	234,562	1,103,540	1,354,951	98,260	256,589
	<u>16,061,448</u>	<u>25,541,424</u>	<u>25,027,708</u>	<u>5,756,326</u>	<u>7,157,444</u>

## 7 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零一九年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元
銀行借貸的利息開支	-	-	455,620	-	370,520
租賃負債的利息開支	-	-	48,833	14,169	8,889
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>504,453</u>	<u>14,169</u>	<u>379,409</u>

## 8 應收貸款及利息的減值撥備

	截至二零一七年十二月三十一日止年度		
	個別減值撥備 港元	集體減值撥備 港元	總計 港元
應收貸款減值撥備／(撥回)	<u>8,247,573</u>	<u>(2,660,167)</u>	<u>5,587,406</u>

	截至二零一八年十二月三十一日止年度			總計 港元
	十二個月 預期信貸虧損 (第一階段) 港元	全期預期 信貸虧損 (未信貸減值) (第二階段) 港元	全期預期 信貸虧損 (已信貸減值) (第三階段) 港元	
應收貸款減值撥備計提／(撥回)淨額	<u>1,025,487</u>	<u>5,555,034</u>	<u>(1,726,782)</u>	<u>4,853,739</u>

	截至二零一九年十二月三十一日止年度			總計 港元
	十二個月 預期信貸虧損 (第一階段) 港元	全期預期 信貸虧損 (未信貸減值) (第二階段) 港元	全期預期 信貸虧損 (已信貸減值) (第三階段) 港元	
應收貸款減值撥備(撥回)／計提淨額	<u>(2,691,615)</u>	<u>(4,498,552)</u>	<u>18,023,772</u>	<u>10,833,605</u>

	截至二零一九年三月三十一日止三個月			
	(未經審核)			
	十二個月	全期預期	全期預期	總計
	預期信貸虧損	信貸虧損	信貸虧損	
(第一階段)	(未信貸減值)	(已信貸減值)		
	(第二階段)	(第三階段)		
	港元	港元	港元	港元
應收貸款減值撥備(撥回)/計提淨額	<u>(3,598,068)</u>	<u>(5,173,201)</u>	<u>11,454,796</u>	<u>2,683,527</u>
	截至二零二零年三月三十一日止三個月			
	(未經審核)			
	十二個月	全期預期	全期預期	總計
	預期信貸虧損	信貸虧損	信貸虧損	
(第一階段)	(未信貸減值)	(已信貸減值)		
	(第二階段)	(第三階段)		
	港元	港元	港元	港元

應收貸款減值撥備(撥回)/計提淨額	<u>845,708</u>	<u>(148,452)</u>	<u>2,030,121</u>	<u>2,727,377</u>
-------------------	----------------	------------------	------------------	------------------

## 9 僱員福利開支(包括董事酬金)

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	港元	港元	港元	港元	港元
				(未經審核)	
工資、薪金及花紅	5,716,455	8,825,444	9,102,969	2,322,260	2,202,359
退休金成本－界定供款計劃					
(附註(a))	225,278	307,335	339,651	86,795	71,934
其他福利	224,246	234,065	274,233	64,244	54,572
	<u>6,165,979</u>	<u>9,366,844</u>	<u>9,716,853</u>	<u>2,473,299</u>	<u>2,328,865</u>

### (a) 退休福利－界定供款計劃

目標集團根據香港的強制性公積金計劃條例參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。根據強積金計劃的規則，香港的僱主及其僱員均須以僱員有關收入的5%供款，截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一九年三月三十一日止三個月(未經審核)及二零二零年三月三十一日止三個月各期間，每月向強積金計劃作出的供款上限為1,500港元。目標集團就強積金計劃的唯一責任為根據該計劃作出規定供款。並無沒收的供款可用於減少未來一年的應付供款。

## (b) 五位最高薪人士

截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年三月三十一日止三個月(未經審核)及二零二零年三月三十一日止三個月,目標集團最高薪的五位人士包括一名、一名、一名及一名董事,其酬金已於附註10所示的分析中反映。截至二零一七年十二月三十一日止年度應付五位最高薪人士的酬金以及截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日止年度、截至二零一九年三月三十一日止三個月(未經審核)及二零二零年三月三十一日止三個月應付餘下四位、四位、四位及四位人士的酬金如下:

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零一九年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元
基本薪金、津貼及實物福利	2,499,939	2,519,749	2,205,960	557,703	595,490
退休福利－界定供款計劃	66,059	70,500	72,000	18,000	18,000
	<u>2,565,998</u>	<u>2,590,249</u>	<u>2,277,960</u>	<u>575,703</u>	<u>613,490</u>

截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一九年三月三十一日止三個月(未經審核)及二零二零年三月三十一日止三個月各期間,並無向該等人士支付或應付獎勵金或離職補償。

酬金範圍如下:

酬金範圍	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年 (未經審核)	二零二零年
零至1,000,000港元	4	4	4	4	4
1,000,001港元至 1,500,000港元	1	-	-	-	-
	<u>5</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

## 10 董事福利及利益

## (a) 董事酬金

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零一九年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元
薪金	-	603,824	1,811,472	452,868	452,868
僱主向退休福利計劃供款	-	6,000	18,000	4,500	4,500
	<u>-</u>	<u>609,824</u>	<u>1,829,472</u>	<u>457,368</u>	<u>457,368</u>



**(b) 董事退休福利及終止福利**

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個月各期間，並無董事已收取或將收取任何退休福利或終止福利。

**(c) 就獲取董事服務向第三方提供的代價**

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個月各期間，目標集團並無就獲取董事服務向任何第三方支付任何代價。

**(d) 有關以董事、董事所控制實體公司及與其有關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易的資料**

除財務報表附註27所披露者外，並無作出以董事、董事所控制實體公司及與其有關連實體為受益人且於期末或截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個月各期間仍有效的貸款、準貸款及其他交易。

**(e) 董事於交易、安排或合約的重大權益**

貴公司概無訂立及 貴公司董事擁有重大權益（不論直接或間接）且於期末或截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個月各期間仍有效的有關目標集團業務的重大交易、安排及合約。

**11 所得稅開支**

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個月各期間，就年內／期內於香港產生的估計應課稅溢利乃按16.5%的稅率計提香港利得稅，惟截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個月各期間，根據兩級稅率制，應課稅溢利首2,000,000港元按8.25%的稅率計算。

於損益扣除的所得稅開支金額指：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元
即期所得稅					
— 本年度／期間計提	4,624,597	4,817,890	2,783,427	(432,426)	1,189,701
— 過往年度超額撥備	(20,000)	—	—	—	(124,689)
遞延所得稅					
— 本年度／期間計提	414,734	(630,910)	1,005,123	1,396,778	(169,364)
— 過往年度遞延所得稅 撥備不足／(超額撥備)	84,654	(79,584)	—	—	—
所得稅開支	<u>5,103,985</u>	<u>4,107,396</u>	<u>3,788,550</u>	<u>964,352</u>	<u>895,648</u>

就目標集團的除所得稅前溢利的稅項與使用香港利得稅率產生的理論金額的差異如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	港元	港元	港元	港元	港元
除所得稅前溢利	<u>30,719,932</u>	<u>26,390,275</u>	<u>9,827,239</u>	<u>9,131,943</u>	<u>5,382,293</u>
按香港利得稅率16.5%計算	5,068,788	4,354,395	1,621,494	1,506,770	888,078
毋須課稅收入	(27)	(2,415)	(295,541)	(603,411)	(47,103)
不可扣稅開支	570	-	2,627,597	60,993	344,362
過往年度遞延所得稅的					
撥備不足／(超額撥備)	84,654	(79,584)	-	-	-
過往年度即期					
所得稅超額撥備	(20,000)	-	-	-	(124,689)
稅務優惠	<u>(30,000)</u>	<u>(165,000)</u>	<u>(165,000)</u>	-	<u>(165,000)</u>
所得稅開支	<u>5,103,985</u>	<u>4,107,396</u>	<u>3,788,550</u>	<u>964,352</u>	<u>895,648</u>

## 12 按類別劃分的金融工具

目標集團的金融工具包括如下：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	三月三十一日
	港元	港元	港元	港元
<u>按攤銷成本列賬的金融資產</u>				
應收貸款 (附註18)	223,339,086	277,582,697	292,513,673	326,523,650
應收利息 (附註19)	1,550,056	2,265,702	1,556,727	2,795,918
按金及其他應收賬款 (附註20)	355,916	583,200	587,500	274,677
應收一名董事款項 (附註21)	10,039,789	-	-	-
應收同系附屬公司款項 (附註21)	35,330,000	81,953	-	-
應收直接控股公司款項 (附註21)	-	-	34,759	34,759
現金及現金等價物 (附註22)	<u>65,877,480</u>	<u>80,907,627</u>	<u>243,692,600</u>	<u>62,112,739</u>
	<u>336,492,327</u>	<u>361,421,179</u>	<u>538,385,259</u>	<u>391,741,743</u>

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	三月三十一日
	港元	港元	港元	港元
按攤銷成本列賬的金融負債				
銀行借貸 (附註23)	–	–	48,850,951	48,386,441
租賃按金、其他應付賬款及 應計費用 (附註26)	1,329,376	2,362,002	2,546,548	1,720,323
應付一名董事款項 (附註27)	270,499,999	325,829,290	577,064,631	424,267,480
應付同系附屬公司款項 (附註27)	71,880	269,823	–	–
	<u>271,901,255</u>	<u>328,461,115</u>	<u>628,462,130</u>	<u>474,374,244</u>

## 13 物業、機器及設備

	租賃裝修 港元	傢俬及裝置 港元	電腦 港元	租賃 辦公物業 港元	總計 港元
於二零一七年一月一日					
成本	826,000	324,498	407,395	–	1,557,893
累計折舊	(826,000)	(184,664)	(204,426)	–	(1,215,090)
賬面淨額	<u>–</u>	<u>139,834</u>	<u>202,969</u>	<u>–</u>	<u>342,803</u>
截至二零一七年 十二月三十一日止年度					
年初賬面淨額	–	139,834	202,969	–	342,803
添置	214,300	53,373	25,356	–	293,029
折舊 (附註6)	(11,906)	(115,568)	(143,546)	–	(271,020)
年末賬面淨額	<u>202,394</u>	<u>77,639</u>	<u>84,779</u>	<u>–</u>	<u>364,812</u>
於二零一七年 十二月三十一日					
成本	1,040,300	377,871	432,751	–	1,850,922
累計折舊	(837,906)	(300,232)	(347,972)	–	(1,486,110)
賬面淨額	<u>202,394</u>	<u>77,639</u>	<u>84,779</u>	<u>–</u>	<u>364,812</u>
截至二零一八年 十二月三十一日止年度					
年初賬面淨額	202,394	77,639	84,779	–	364,812
添置	–	67,498	120,735	–	188,233
折舊 (附註6)	(71,433)	(82,683)	(78,395)	–	(232,511)
年末賬面淨額	<u>130,961</u>	<u>62,454</u>	<u>127,119</u>	<u>–</u>	<u>320,534</u>

	租賃裝修 港元	傢俬及裝置 港元	電腦 港元	租賃 辦公物業 港元	總計 港元
於二零一八年					
十二月三十一日					
成本	1,040,300	445,369	553,486	–	2,039,155
累計折舊	(909,339)	(382,915)	(426,367)	–	(1,718,621)
<b>賬面淨額</b>	<b>130,961</b>	<b>62,454</b>	<b>127,119</b>	<b>–</b>	<b>320,534</b>
截至二零一九年					
十二月三十一日止年度					
年初賬面淨額	130,961	62,454	127,119	–	320,534
就採納香港財務報告準則 第16號的調整	–	–	–	1,230,072	1,230,072
於二零一九年一月一日					
(經重列)					
添置	1,282,723	2,809	140,767	–	1,426,299
折舊(附註6)	(287,887)	(44,278)	(70,899)	(461,277)	(864,341)
<b>年末賬面淨額</b>	<b>1,125,797</b>	<b>20,985</b>	<b>196,987</b>	<b>768,795</b>	<b>2,112,564</b>
於二零一九年					
十二月三十一日					
成本	2,323,023	448,178	694,253	1,230,072	4,695,526
累計折舊	(1,197,226)	(427,193)	(497,266)	(461,277)	(2,582,962)
<b>賬面淨額</b>	<b>1,125,797</b>	<b>20,985</b>	<b>196,987</b>	<b>768,795</b>	<b>2,112,564</b>
截至二零一九年					
三月三十一日止三個月 (未經審核)					
期初賬面淨額	130,961	62,454	127,119	–	320,534
就採納香港財務報告準則 第16號的調整	–	–	–	1,230,072	1,230,072
於二零一九年一月一日					
(經重列)					
添置	9,492	2,809	13,127	–	25,428
折舊(附註6)	(17,858)	(10,777)	(17,028)	(115,319)	(160,982)
<b>期末賬面淨額</b>	<b>122,595</b>	<b>54,486</b>	<b>123,218</b>	<b>1,114,753</b>	<b>1,415,052</b>

	租賃裝修 港元	傢俬及裝置 港元	電腦 港元	租賃 辦公物業 港元	總計 港元
於二零一九年三月三十一日 (未經審核)					
成本	1,049,792	448,178	566,613	1,230,072	3,294,655
累計折舊	(927,197)	(393,692)	(443,395)	(115,319)	(1,879,603)
賬面淨額	<u>122,595</u>	<u>54,486</u>	<u>123,218</u>	<u>1,114,753</u>	<u>1,415,052</u>
截至二零二零年 三月三十一日止三個月					
期初賬面淨額	1,125,797	20,985	196,987	768,795	2,112,564
添置	–	–	20,586	–	20,586
折舊 (附註6)	(121,754)	(9,960)	(10,916)	(115,319)	(257,949)
期末賬面淨額	<u>1,004,043</u>	<u>11,025</u>	<u>206,657</u>	<u>653,476</u>	<u>1,875,201</u>
於二零二零年三月三十一日					
成本	2,323,023	448,178	714,839	1,230,072	4,716,112
累計折舊	(1,318,980)	(437,153)	(508,182)	(576,596)	(2,840,911)
賬面淨額	<u>1,004,043</u>	<u>11,025</u>	<u>206,657</u>	<u>653,476</u>	<u>1,875,201</u>

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年三月三十一日止三個月(未經審核)及截至二零二零年三月三十一日止三個月，折舊開支分別為271,020港元、232,511港元、864,341港元、160,982港元及257,949港元已於損益內的「行政開支」內扣除。

## 14 無形資產

	手機應用程式 港元
<b>截至二零一八年十二月三十一日止年度</b>	
年初賬面淨額	-
添置	3,509,750
於一間附屬公司的投資 (附註17)	1,690,000
攤銷 (附註6)	(779,945)
<b>年末賬面淨額</b>	<b>4,419,805</b>
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>	
成本	5,199,750
累計攤銷	(779,945)
<b>賬面淨額</b>	<b>4,419,805</b>
<b>截至二零一九年十二月三十一日止年度</b>	
年初賬面淨額	4,419,805
攤銷 (附註6)	(1,733,250)
<b>年末賬面淨額</b>	<b>2,686,555</b>
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>	
成本	5,199,750
累計攤銷	(2,513,195)
<b>賬面淨額</b>	<b>2,686,555</b>
<b>截至二零一九年三月三十一日止三個月 (未經審核)</b>	
期初賬面淨額	4,419,805
攤銷 (附註6)	(433,312)
<b>期末賬面淨額</b>	<b>3,986,493</b>
<b>於二零一九年三月三十一日 (未經審核)</b>	
成本	5,199,750
累計攤銷	(1,213,257)
<b>賬面淨額</b>	<b>3,986,493</b>
<b>截至二零二零年三月三十一日止三個月</b>	
期初賬面淨額	2,686,555
攤銷 (附註6)	(433,312)
<b>期末賬面淨額</b>	<b>2,253,243</b>
<b>於二零二零年三月三十一日</b>	
成本	5,199,750
累計攤銷	(2,946,507)
<b>賬面淨額</b>	<b>2,253,243</b>

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年三月三十一日止三個月 (未經審核) 及截至二零二零年三月三十一日止三個月，攤銷費用分別為779,945港元、1,733,250港元、433,312港元及433,312港元已於損益內的「行政開支」內扣除。

## 15 投資物業

港元

截至二零一九年三月三十一日止三個月 (未經審核)	
期初賬面淨額	–
添置	133,419,058
於一間附屬公司的投資 (附註17)	43,539,000
重估之公允值收益	3,641,942
	<u>180,600,000</u>
期末賬面淨額	
	<u>180,600,000</u>
截至二零一九年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨額	–
添置	136,504,503
於一間附屬公司的投資 (附註17)	43,539,000
重估之公允值虧損	(15,043,503)
	<u>165,000,000</u>
年末賬面淨額	
	<u>165,000,000</u>
截至二零二零年三月三十一日止三個月	
期初賬面淨額	165,000,000
重估之公允值虧損	(1,800,000)
	<u>163,200,000</u>
期末賬面淨額	
	<u>163,200,000</u>

於二零一九年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日，目標集團的投資物業已抵押予一間銀行，作為授予目標集團一間附屬公司銀行借貸的擔保(附註23)，而目標集團並無有關日後維修及保養的未訂明合約義務。

目標集團自截至二零一九年十二月三十一日止年度起根據不可撤銷經營租賃安排出租其辦公室。租期為兩年。目標集團已將該等租賃分類為經營租賃。截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年三月三十一日止三個月，該等投資物業的租金收入分別為164,060港元及246,090港元。

目標集團按租期以直線基準確認根據經營租賃收取的租賃款項為收入，並列為「其他收入」的一部分。有關就投資物業租賃應收的最低租賃款項披露情況，請參閱附註29。

截至二零一九年十二月三十一日止年度、截至二零一九年三月三十一日止三個月 (未經審核) 及二零二零年三月三十一日止三個月，自產生租金收入的物業的直接經營開支分別為147,932港元、零港元及16,416港元。

## (a) 目標集團的估值程序

於二零一九年十二月三十一日、二零一九年三月三十一日及二零二零年三月三十一日，目標集團的投資物業由獨立專業合資格估值師AVISTA Group進行估值，AVISTA Group持有認可的相關專業資格並擁有所評估投資物業所處地點及分部方面的近期經驗。就所有投資物業而言，其當前使用相等於最高及最佳使用。公允值虧損計入損益中的「重估投資物業的公允值虧損」。

投資物業的經常性公允值計量計入公允值層級的第三級。目標集團的政策是於導致轉移的事件或情況變化之日期確認公允值層級的轉入及轉出。於業績紀錄期第一、二及三級之間並無轉移。

目標集團的財務部門審閱AVISTA Group進行的估值以作財務報告之用。該等估值結果之後向目標集團的管理層匯報以供討論及審閱有關估值程序及估值結果的合理性。

使用重大不可觀察輸入值(第三級)的公允值計量：

	於十二月三十一日			於三月三十一日	
	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零一九年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元
經常性公允值計量					
投資物業	-	-	165,000,000	180,600,000	163,200,000

### (b) 估值技術

投資物業估值乃參考類似物業的比較市場交易採用直接比較法(第三級方法)釐定。於二零一九年十二月三十一日、二零一九年三月三十一日(未經審核)及二零二零年三月三十一日，輸入此估值方法的最重要數值為該物業按可銷售樓面面積基準的單位銷售價分別為每平方尺34,500港元、37,700港元及34,100港元(經計及可比較物業與該物業之間的時間、規模、地點、等級及詢價因素)。

有關使用重大不可觀察數入值(第三級)的資料：

物業	公允值 港元	估值技術	不可觀察 輸入值	不可觀察輸入值範圍	不可觀察輸入值 與公允值的關係
辦公物業－ 香港	於二零一九年十二月三十一日、二零一九年三月三十一日(未經審核)及二零二零年三月三十一日分別為165,000,000港元、180,600,000港元及163,200,000港元	直接比較法	市場價格	根據每平方尺價格，採用於二零一九年十二月三十一日、二零一九年三月三十一日(未經審核)及二零二零年三月三十一日類似物業的市場可觀察比較價格分別為每平方尺34,500港元、37,700港元及34,100港元，並計及時間、規模、地點、樓層、級別及詢價因素而調整	市場價格越高，公允值越高

不可觀察數入值互為關係。租賃條件、租期延長及可出租面積的變動可能會導致租金下降。



## 16 租賃負債

## (a) 於合併財務狀況表確認的金額

	於二零一九年	於三月三十一日	
	十二月三十一日	二零一九年	二零二零年
	港元	港元	港元
		(未經審核)	
租賃負債			
流動部分	464,668	448,447	470,205
非流動部分	322,237	672,794	202,589
	<u>786,905</u>	<u>1,121,241</u>	<u>672,794</u>

## (b) 於損益確認的金額

	截至二零一九年	截至三月三十一日	
	十二月三十一日	止三個月	止三個月
	止年度	二零一九年	二零二零年
	港元	港元	港元
		(未經審核)	
租賃負債的利息開支	48,833	14,169	8,889
與短期租賃有關的開支	446,036	372,900	19,800
	<u>494,869</u>	<u>387,069</u>	<u>28,689</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零一九年三月三十一日止三個月(未經審核)及二零二零年三月三十一日止三個月，租賃現金流出總額分別為938,036港元、495,900港元及142,800港元。

有關目標集團的租賃活動，請參閱附註2.1.2(iii)。

## 17 附屬公司

於業績紀錄期及於本報告日期，目標公司於其附屬公司（均為私人有限公司）擁有直接及間接權益，有關詳情載列如下：

名稱	註冊成立日期及地點	主要業務	已發行及繳足股本	於下列日期持有之權益				核數師			
				二零一七年十二月三十一日	二零一八年二月三十一日	二零一七年三月三十一日	二零一八年三月三十一日				
直接擁有： 零在金融香港有限公司	香港 二零一四年十一月十一日	於香港提供物業按揭貸款及個人貸款的放債業務	270,500,000 港元	100%	100%	100%	100%	羅兵咸永道會計師事務所 羅兵咸永道會計師事務所 羅兵咸永道會計師事務所 羅兵咸永道會計師事務所	二零一七年 二零一八年 二零一七年 二零一八年 二零一九年	附註	不適用
零在金融有限公司	香港 二零一八年一月三十一日	暫無營業	10,000港元	100%	100%	100%	100%	General Accounting CPA Limited	General Accounting CPA Limited	不適用	
間接擁有： 零在信貸有限公司	香港 一九九五年十一月二十八日	暫無營業	100,000港元	100%	100%	100%	100%	不適用； 附註(3)	不適用； 附註(4)	(1)	
零鎂有限公司	香港 二零一八年十二月三十一日	暫無營業	無	100%	100%	100%	100%	General Accounting CPA Limited	General Accounting CPA Limited	不適用	
零鈦有限公司	香港 二零一九年一月二日	暫無營業	無	不適用	不適用	100%	100%	不適用	General Accounting CPA Limited	不適用	



## 18 應收貸款

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	三月三十一日 港元
總應收貸款－物業按揭貸款	226,788,828	209,097,475	227,737,448	261,981,355
總應收貸款－個人貸款	26,759,068	65,719,494	87,844,102	90,337,549
總應收貸款－公司貸款(附註30(a))	—	45,000,000	30,000,000	30,000,000
應收貸款總額	253,547,896	319,816,969	345,581,550	382,318,904
減：減值撥備				
－第一階段	—	(10,955,420)	(8,263,805)	(9,109,513)
－第二階段	—	(5,636,657)	(1,138,105)	(989,653)
－第三階段	—	(25,642,195)	(43,665,967)	(45,696,088)
減：個別減值撥備	(27,368,977)	—	—	—
集體減值撥備	(2,839,833)	—	—	—
應收貸款，扣除撥備	223,339,086	277,582,697	292,513,673	326,523,650
減：非即期部分	(115,603,206)	(96,272,687)	(238,763,174)	(257,442,177)
即期部分	<u>107,735,880</u>	<u>181,310,010</u>	<u>53,750,499</u>	<u>69,081,473</u>

目標集團的應收貸款(產生自在香港提供物業按揭貸款及個人貸款的放債業務)以港元計值及賬面值與其公允值相若。

除於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日的應收個人貸款分別為26,759,068港元、65,719,494港元、87,844,102港元及90,337,549港元(均為無抵押)外，應收貸款均以客戶提供的抵押品作抵押，計息及須以經與客戶協定的固定期限償還。

## (a) 個別減值撥備

該等均與董事認為該等應收貸款不太可能收回的若干第三方客戶相關。

截至二零一七年十二月三十一日止年度目標集團的應收貸款個別減值的變動如下：

	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 港元
於年初	19,121,404
減值虧損撥備	<u>8,247,573</u>
於年末	<u>27,368,977</u>

**(b) 集體減值撥備**

目標集團透過集合其所有具有類似信貸風險特徵的應收貸款，並採用基於其他持牌放債人之可用市場資料（經參考彼等具有類似信貸風險特徵之應收貸款及利息的減值率）的減值率，對應收貸款進行集體評估。

截至二零一七年十二月三十一日止年度目標集團的應收貸款集體減值的變動如下：

	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 港元
於年初	5,500,000
減值虧損撥回	<u>(2,660,167)</u>
於年末	<u><u>2,839,833</u></u>

(c) 於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，目標集團應收貸款承受的最高信貸風險載於附註3.1(b)。截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個月，目標集團應收貸款減值的變動載列如下。

(d) 於報告期末應收貸款基於到期日的到期情況（扣除撥備）如下：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	三月三十一日 港元
即期	107,735,880	181,310,010	53,750,499	69,081,473
2至5年	28,907,018	24,311,543	83,760,920	84,380,931
超過5年	<u>86,696,188</u>	<u>71,961,144</u>	<u>155,002,254</u>	<u>173,061,246</u>
	<u><u>223,339,086</u></u>	<u><u>277,582,697</u></u>	<u><u>292,513,673</u></u>	<u><u>326,523,650</u></u>

**19 應收利息**

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	三月三十一日 港元
應收利息總額－物業按揭貸款	1,203,516	837,258	439,634	1,531,689
應收利息總額－個人貸款	<u>346,540</u>	<u>1,428,444</u>	<u>1,117,093</u>	<u>1,264,229</u>
應收利息總額合計	<u><u>1,550,056</u></u>	<u><u>2,265,702</u></u>	<u><u>1,556,727</u></u>	<u><u>2,795,918</u></u>

目標集團的應收利息（產生自在香港提供物業按揭貸款及個人貸款的放債業務）以港元計值及賬面值與其公允值相若。

除於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日的應收利息分別為346,540港元、1,428,444港元、1,117,093港元及1,264,229港元(均為無抵押)外，應收利息均以客戶提供的抵押品作抵押，及須以經與客戶協定的固定期限償還。於各報告日期承受的最高信貸風險為上述應收賬款的賬面值。

## 20 預付款項、按金及其他應收賬款

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	三月三十一日
	港元	港元	港元	港元
<u>非流動部分</u>				
收購一間附屬公司的預付款項	–	4,353,900	–	–
投資物業的預付款項	–	29,311,676	–	–
	–	33,665,576	–	–
<u>流動部分</u>				
預付款項	4,149,345	3,508,730	2,173,582	2,306,599
按金	355,916	352,000	95,200	95,200
其他應收賬款	–	231,200	492,300	179,477
	4,505,261	4,091,930	2,761,082	2,581,276

目標集團的預付款項及按金以港元計值。該等按金既未逾期亦未減值，且賬面值與其公允值相若。

## 21 應收一名董事、同系附屬公司及直接控股公司款項

該等結餘為無抵押、免息及須按要求償還。該等結餘的賬面值與其公允值相若並以港元計值。

目標集團的同系附屬公司為目標集團最終股東所控制實體。

## 22 現金及現金等價物

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	三月三十一日
	港元	港元	港元	港元
銀行及手頭現金	65,877,480	70,907,627	243,692,600	62,112,739
短期銀行存款	–	10,000,000	–	–
總計	65,877,480	80,907,627	243,692,600	62,112,739
承受的最高信貸風險	65,877,480	80,907,627	243,692,600	62,112,739

目標集團的現金及現金等價物的賬面值與其公允值相若並以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	三月三十一日
	港元	港元	港元	港元
港元	65,877,480	80,658,800	221,519,467	61,875,689
人民幣	-	248,710	249,491	236,916
美元	-	117	21,923,642	134
	<u>65,877,480</u>	<u>80,907,627</u>	<u>243,692,600</u>	<u>62,112,739</u>

### 23 銀行借貸

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	三月三十一日
	港元	港元	港元	港元
<u>非流動部分</u>				
有抵押定期貸款	-	-	47,001,149	46,506,854
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>47,001,149</u>	<u>46,506,854</u>
<u>流動部分</u>				
有抵押定期貸款	-	-	1,849,802	1,879,587
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,849,802</u>	<u>1,879,587</u>

目標集團的借貸須於下列期間償還：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	三月三十一日
	港元	港元	港元	港元
一年內	-	-	1,849,802	1,879,587
一至兩年	-	-	1,905,115	1,927,287
兩至五年	-	-	6,064,011	6,129,314
五年以上	-	-	39,032,023	38,450,253
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>48,850,951</u>	<u>48,386,441</u>

附註：於二零一九年九月六日，目標集團獲得有抵押定期貸款49,300,000港元，按視市場情況而定的浮動利率計息。貸款以目標集團持有的投資物業於二零一九年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日分別為165,000,000港元及163,200,000港元以及貴公司董事的個人擔保作抵押。根據借貸融資的條款，按揭成數不應超過該等融資的某個百分比。目標集團已於整個報告期間內遵守該等契諾。銀行借貸的賬面值以港元計值。

於二零一九年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日，目標集團借貸的利率變動風險披露於附註3。

於二零二零年八月二十日，目標集團與李銘浚先生訂立承諾契據以獲得其進一步免息墊款，用於償還尚未償還的銀行借貸結餘。銀行借貸已於二零二零年八月二十六日悉數償還。

## 24 股本

	股數	股本 港元
普通股，已發行及繳足：		
於二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日、 二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及 二零二零年三月三十一日	<u>1</u>	<u>1</u>

## 25 遞延收入

遞延收入指向客戶收取的安裝費，將按各客戶的貸款期限於損益入賬。向客戶收取安裝費的安排已於二零一八年初停止。

於報告期末遞延收入基於到期日的到期情況如下：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	三月三十一日 港元
一年內	138,436	-	-	-
一至五年	515,572	-	-	-
五年以上	396,997	-	-	-
	<u>1,051,005</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 26 其他應付賬款及應計費用

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	三月三十一日 港元
<b>非流動部分</b>				
租金按金	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>246,090</u>	<u>246,090</u>
<b>流動部分</b>				
應計薪金及花紅	466,479	909,249	-	-
其他應付賬款及應計開支	<u>1,329,376</u>	<u>2,362,002</u>	<u>2,300,458</u>	<u>1,474,233</u>
	<u>1,795,855</u>	<u>3,271,251</u>	<u>2,300,458</u>	<u>1,474,233</u>

其他應付賬款及應計費用以港元計值及賬面值與其公允值相若。

## 27 應付一名董事及同系附屬公司款項

該等結餘為無抵押、免息及須按要求償還。該等結餘的賬面值與其公允值相若及以港元計值。



## 28 遞延所得稅

倘有法律上可強制執行的權利抵銷可以當期所得稅負債抵銷當期可收回所得稅，且當遞延所得稅資產及負債與同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅有關時，遞延所得稅資產及負債將予以抵銷，並擬按淨額基準結算有關結餘額。於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日，遞延所得稅資產分別為484,537港元、2,737,693港元、1,681,154港元及1,777,373港元，並分別被零港元、359,328港元、307,912港元及234,767港元的遞延所得稅負債抵銷，導致遞延所得稅資產淨額分別為484,537港元、2,378,365港元、1,373,242港元及1,542,606港元。

預期目標集團的所有遞延所得稅資產將可於超過十二個月以後收回。遞延所得稅金額的總體變動如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日	
	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零一九年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元
於年／期初	983,925	484,537	2,378,365	2,378,365	1,373,242
就採納香港財務報告準則 第9號的調整 (附註2.1.2(i))	-	1,183,334	-	-	-
於損益 (扣除)／計入 (附註11)	(499,388)	710,494	(1,005,123)	(1,396,778)	169,364
於年／期末	<u>484,537</u>	<u>2,378,365</u>	<u>1,373,242</u>	<u>981,587</u>	<u>1,542,606</u>

在未考慮同一司法管轄區內結餘抵銷的情況下，遞延所得稅於年／期內的變動如下：

## 遞延所得稅資產

	租賃負債 港元	加速會計 折舊 港元	應收貸款及 利息集體 減值撥備 港元	總計 港元
於二零一七年一月一日	-	76,425	907,500	983,925
於損益扣除	-	(60,460)	(438,928)	(499,388)
於二零一七年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>15,965</u>	<u>468,572</u>	<u>484,537</u>
於二零一八年一月一日	-	15,965	468,572	484,537
就採納香港財務報告準則第9號的 調整 (附註2.1.2(i))	-	-	1,183,334	1,183,334
於損益 (扣除)／計入	-	(15,965)	1,085,787	1,069,822
於二零一八年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,737,693</u>	<u>2,737,693</u>

	租賃負債 港元	加速會計 折舊 港元	應收貸款及 利息集體 減值撥備 港元	總計 港元
於二零一九年一月一日	–	–	2,737,693	2,737,693
就採納香港財務報告準則 第16號的調整	202,962	–	–	202,962
於損益扣除	(73,123)	–	(1,186,378)	(1,259,501)
於二零一九年十二月三十一日	<u>129,839</u>	<u>–</u>	<u>1,551,315</u>	<u>1,681,154</u>
於二零一九年一月一日	–	–	2,737,693	2,737,693
就採納香港財務報告準則 第16號的調整	202,962	–	–	202,962
於損益扣除	(17,957)	–	(1,447,260)	(1,465,217)
於二零一九年三月三十一日 (未經審核)	<u>185,005</u>	<u>–</u>	<u>1,290,433</u>	<u>1,475,438</u>
於二零二零年一月一日	129,839	–	1,551,315	1,681,154
於損益(扣除)/計入	(18,828)	–	115,047	96,219
於二零二零年三月三十一日	<u>111,011</u>	<u>–</u>	<u>1,666,362</u>	<u>1,777,373</u>
<b>遞延所得稅負債</b>				
		使用權資產 港元	加速會計 折舊 港元	總計 港元
於二零一七年一月一日		–	–	–
於損益扣除		–	–	–
於二零一七年十二月三十一日		<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
於二零一八年一月一日		–	–	–
於損益扣除		–	(359,328)	(359,328)
於二零一八年十二月三十一日		<u>–</u>	<u>(359,328)</u>	<u>(359,328)</u>
於二零一九年一月一日		–	(359,328)	(359,328)
就採納香港財務報告準則第16號的調整	(202,962)	–	–	(202,962)
於損益計入	76,111	–	178,267	254,378
於二零一九年十二月三十一日		<u>(126,851)</u>	<u>(181,061)</u>	<u>(307,912)</u>

	使用權資產 港元	加速會計 折舊 港元	總計 港元
於二零一九年一月一日	–	(359,328)	(359,328)
就採納香港財務報告準則第16號的調整 於損益計入	(202,962)	–	(202,962)
	<u>19,028</u>	<u>49,411</u>	<u>68,439</u>
於二零一九年三月三十一日 (未經審核)	<u>(183,934)</u>	<u>(309,917)</u>	<u>(493,851)</u>
於二零二零年一月一日	(126,851)	(181,061)	(307,912)
於損益計入	<u>19,028</u>	<u>54,117</u>	<u>73,145</u>
於二零二零年三月三十一日	<u>(107,823)</u>	<u>(126,944)</u>	<u>(234,767)</u>

遞延所得稅資產以透過未來應課稅溢利可能變現的相關稅務利益為限，就可扣減暫時差異予以確認。

## 29 承擔

### (a) 經營租賃承擔 – 目標集團作為承租人

目標集團根據不可撤銷經營租約協議租賃其辦公物業。於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，目標集團根據不可撤銷經營租約到期的未來最低租賃付款如下：

	於十二月三十一日	
	二零一七年 港元	二零一八年 港元
不遲於一年	1,296,000	492,000
遲於一年但不遲於五年	<u>3,484</u>	<u>881,500</u>
	<u>1,299,484</u>	<u>1,373,500</u>

自二零一九年一月一日起，目標集團作為承租人確認不可撤銷經營租約的使用權資產及租賃負債，惟短期及低價值租賃除外。有關進一步資料，見附註2.1.1(b)。

## (b) 經營租賃承擔 – 目標集團作為出租人

目標集團根據不可撤銷經營租約安排租賃辦公室。租期為兩年。

根據不可攤銷經營租約應收取的未來最低租賃付款總額如下：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	三月三十一日
	港元	港元	港元	港元
少於一年	–	–	984,360	984,360
一至兩年	–	–	820,300	574,210
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,804,660</u>	<u>1,558,570</u>

## (c) 資本承擔

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	三月三十一日
	港元	港元	港元	港元
已訂約但未撥備：				
收購一間附屬公司	–	39,185,100	–	–
購買投資物業	–	103,130,025	–	–
	<u>–</u>	<u>142,315,125</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

## 30 關聯方披露

關聯方指有能力控制、共同控制被投資方或可對其他可對被投資方行使權力的其他人士行使重大影響力的人士；須承擔或享有自其參與被投資方所得的可變回報的風險或權利的人士；及可利用其對被投資方的權力影響投資者回報金額的人士。受共同控制或聯合控制的人士亦被視為關聯人士。關聯方可為個人或其他實體。

- (a) 除應收／應付同系附屬公司款項及應收／應付一名董事款項（附註21及27）之外，目標公司的關聯方交易如下：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	三月三十一日
	港元	港元	港元	港元
與一名關聯方結餘：				
應收貸款	<u>–</u>	<u>45,000,000</u>	<u>30,000,000</u>	<u>30,000,000</u>
與一名關聯方交易：				
利息收入	<u>–</u>	<u>12,096,667</u>	<u>10,766,900</u>	<u>1,800,000</u>

結餘指給予一間公司（該公司一名董事亦為目標公司董事）的貸款。此結餘以關聯方一間附屬公司股份作抵押，按年利率24%計息。此結餘的賬面值與其公允值相若並以港元計值。

- (b) 董事認為，目標公司董事指目標公司主要管理人員。於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度內及截至二零一九年三月三十一日止三個月(未經審核)、二零二零年三月三十一日止三個月，支付予主要管理人員的款項分別為603,824港元、1,811,472港元、452,868港元(未經審核)及452,868港元。截至二零一七年十二月三十一日止年度內，並無支付予主要管理人員的款項。

### 31 融資活動產生的負債之對賬

	租賃負債 港元	銀行借貸 港元	應付最終 股東款項 港元	應付一名 董事款項 港元	總計 港元
於二零一七年一月一日	-	-	72,235,499	270,499,999	342,735,498
現金流量	-	-	(72,235,499)	-	(72,235,499)
於二零一七年十二月三十一日	-	-	-	270,499,999	270,499,999
於二零一八年一月一日	-	-	-	270,499,999	270,499,999
現金流量	-	-	-	65,369,080	65,369,080
非現金交易	-	-	-	(10,039,789)	(10,039,789)
於二零一八年十二月三十一日	-	-	-	325,829,290	325,829,290
於二零一九年一月一日	-	-	-	325,829,290	325,829,290
就採納香港財務報告準則 第16號的調整(附註2.1.1(b))	1,230,072	-	-	-	1,230,072
現金流量	(443,167)	48,850,951	-	251,235,341	299,643,125
於二零一九年十二月三十一日	786,905	48,850,951	-	577,064,631	626,702,487
於二零一九年一月一日	-	-	-	325,829,290	325,829,290
就採納香港財務報告準則 第16號的調整(附註2.1.1(b))	1,230,072	-	-	-	1,230,072
現金流量	(108,831)	-	-	102,653,451	102,544,620
於二零一九年三月三十一日 (未經審核)	1,121,241	-	-	428,482,741	429,603,982
於二零二零年一月一日	786,905	48,850,951	-	577,064,631	626,702,487
現金流量	(114,111)	(464,510)	-	(152,797,151)	(153,375,772)
於二零二零年三月三十一日	672,794	48,386,441	-	424,267,480	473,326,715

## 32 期後事項披露

- (a) 二零二零年一月末二零一九年冠狀病毒病爆發(「COVID-19」爆發)席捲全球。此後，經濟與金融市場受到嚴重衝擊。目標集團採用公允值模型計量投資物業。由於與COVID-19爆發有關的新發展情況的不確定性，管理層預計公允值或會於期末後出現波動。目標集團將繼續密切關注COVID-19爆發的發展以及其對目標集團財務狀況及經營業績的影響。
- (b) 就建議收購事項而言，目標集團已進行重組(「重組」)，於二零二零年第三季度，向目標集團同系附屬公司鈦離子投資有限公司(「鈦離子」)出售零在金融有限公司、零鎂有限公司、零鈦有限公司、Max Goal International Limited、Across Glorious Holdings Limited及Sunninghill Global Limited(統稱「已出售附屬公司」)。根據於二零二零年第三季度訂立的轉讓契據，鈦離子應付予目標集團的總代價179,688,000港元已轉讓予目標集團董事，作為減少目標集團結欠該董事等額貸款之回報。於重組完成後，已出售附屬公司的財務業績將不再合併計入目標集團的合併財務報表。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年三月三十一日止三個月，已出售附屬公司之匯總財務資料載列如下：

## (i) 匯總全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	三月三十一日
	港元	港元	港元	止三個月 港元
其他收入	-	-	164,060	246,090
行政開支	-	(2,250)	(148,182)	(63,205)
重估投資物業的公允值虧損	-	-	(15,043,503)	(1,800,000)
除所得稅前虧損	-	(2,250)	(15,027,625)	(1,617,115)
所得稅開支	-	-	-	(222,368)
年度／期間虧損及 全面虧損總額	-	(2,250)	(15,027,625)	(1,839,483)

## (ii) 匯總財務狀況表

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	三月三十一日
	港元	港元	港元	港元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
投資物業	—	—	165,000,000	163,200,000
<b>流動資產</b>				
其他應收賬款	—	7,750	7,750	9,895
應收直接控股公司款項	—	—	344,248	387,672
	—	7,750	351,998	397,567
<b>總資產</b>	<b>—</b>	<b>7,750</b>	<b>165,351,998</b>	<b>163,597,567</b>
<b>權益</b>				
<b>總權益</b>	<b>—</b>	<b>7,750</b>	<b>28,519,125</b>	<b>26,679,642</b>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
應計費用及其他應付賬款	—	—	246,090	246,090
<b>流動負債</b>				
應計費用及其他應付賬款	—	—	82,030	57,500
應付直接控股公司款項	—	—	136,504,753	136,551,187
應付一間同系附屬公司款項	—	—	—	2,250
應付即期所得稅	—	—	—	60,898
	—	—	136,586,783	136,671,835
<b>總負債</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>136,832,873</b>	<b>136,917,925</b>
<b>權益及負債總額</b>	<b>—</b>	<b>7,750</b>	<b>165,351,998</b>	<b>163,597,567</b>

## (iii) 匯總現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	港元	港元	港元	三月三十一日 止三個月 港元
<b>經營活動產生現金流量</b>				
除所得稅前虧損	-	(2,250)	(15,027,625)	(1,617,115)
就以下各項作出調整：				
重估投資物業之公允值虧損	-	-	15,043,503	1,800,000
營運資金變動：				
預付款項、按金及其他應收賬款	-	(7,750)	-	(2,145)
其他應付賬款及應計費用	-	-	328,120	(24,530)
經營活動所得現金	-	(10,000)	343,998	156,210
已付香港利得稅	-	-	-	(161,470)
經營活動(所用)／所得 現金流量淨額	-	(10,000)	343,998	(5,260)
<b>投資活動產生現金流量</b>				
(向直接控股公司還款)／ 直接控股公司墊款	-	-	(343,998)	3,010
投資活動(所用)／所得 現金流量淨額	-	-	(343,998)	3,010
<b>融資活動產生現金流量</b>				
一間同系附屬公司墊款	-	-	-	2,250
直接控股公司注資	-	10,000	-	-
融資活動所得現金流量淨額	-	10,000	-	2,250
現金及現金等價物變動淨額	-	-	-	-
年／期初現金及現金等價物	-	-	-	-
年／期末現金及現金等價物	-	-	-	-



- (c) 於二零二零年八月二十日，目標集團與李銘浚先生訂立承諾契據，以獲取進一步的免息墊款，旨在償還與已出售附屬公司持有的物業按揭貸款有關的未償還銀行借貸結餘48,024,271港元。銀行借貸已於二零二零年八月二十六日悉數償還。於二零二零年九月三日，李銘浚先生將截至當日目標集團結欠其的貸款292,603,751港元轉讓予Earth Axis Investment Limited。於二零二零年九月十五日，Earth Axis Investment Limited進一步與目標公司達成一項貸款資本化協議，同意將目標集團結欠其的292,603,751港元未償還貸款資本化為目標公司的新普通股。

### 33 目標公司的儲備變動

	累計虧損 港元
於二零一六年十二月三十一日的結餘	(19,750)
年度全面虧損總額	<u>(3,450)</u>
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日的結餘	(23,200)
年度全面虧損總額	<u>(3,619)</u>
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日結餘	(26,819)
年度全面虧損總額	<u>(44,515)</u>
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日的結餘	(71,334)
期間全面虧損總額	<u>(77,007)</u>
於二零二零年三月三十一日的結餘	<u><u>(148,341)</u></u>
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日的結餘	(26,819)
期間全面收益總額	<u>7</u>
於二零一九年三月三十一日(未經審核)	<u><u>(26,812)</u></u>

### III 期後財務報表

目標公司或其任何附屬公司並無編製有關於二零二零年三月三十一日後及直至本報告日期止任何期間的經審核財務報表。

### 經擴大集團未經審核備考財務資料

下文說明經擴大集團未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」），包括經擴大集團之未經審核備考合併財務狀況表、未經審核備考合併損益及其他全面收益表以及未經審核備考合併現金流量表，以說明擬收購亞馨信貸投資有限公司（「目標公司」）及其附屬公司（統稱為「目標集團」）（「建議收購事項」）之影響，猶如建議收購事項已於(i)二零一九年四月一日就未經審核備考合併損益及其他全面收益表以及未經審核備考合併現金流量表；及(ii)二零二零年三月三十一日就未經審核備考合併財務狀況表完成。

未經審核備考財務資料由董事根據本集團於二零二零年三月三十一日及截至該日止年度的經審核合併財務報表（載於本公司已刊發的二零二零年年報）、目標集團於二零二零年三月三十一日及截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核歷史財務資料（摘錄自本通函附錄三），以及為反映建議收購事項的影響而編製的備考調整（載述於隨附附註內）而編製。

隨附之未經審核備考財務資料僅就說明用途而編製，乃基於若干假設、估計、不確定因素及其他現時可得資料。因此，由於其假設性質，未經審核備考財務資料未必真實反映經擴大集團在建議收購事項於二零二零年三月三十一日或二零一九年四月一日（倘適用）或任何較後日期完成情況下的財務狀況、經營業績及現金流量。

經擴大集團未經審核備考財務資料應結合本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

## A. 經擴大集團之未經審核備考合併財務狀況表

	本集團		備考調整		於建議收購 事項後經 擴大集團 於二零二零年 三月三十一日 之未經審核 備考合併財 務狀況表
	於二零二零年 三月三十一日 的經審核合併 財務狀況表				
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註4	千港元 附註8	千港元
<b>非流動資產</b>					
物業、機器及設備	392,820	1,875			394,695
無形資產	–	12,433			12,433
投資物業	180,000				180,000
遞延所得稅資產	2,716	1,543			4,259
應收貸款	91,957	257,442			349,399
已抵押銀行存款	2,000				2,000
	<u>669,493</u>	<u>273,293</u>			<u>942,786</u>
<b>流動資產</b>					
已竣工待售物業	55,100				55,100
應收貸款	18,809	69,081			87,890
應收利息	313	2,796			3,109
按金、預付款項及 其他應收賬款	1,978	2,571			4,549
通過損益按公允值列賬 之金融資產	167				167
應收一名關聯方款項	–	35			35
現金及現金等價物	187,827	62,113		(13,362)	236,578
	<u>264,194</u>	<u>136,596</u>		<u>(13,362)</u>	<u>387,428</u>

	本集團 於二零二零年 三月三十一日 的經審核合併 財務狀況表			於建議收購 事項後經 擴大集團 於二零二零年 三月三十一日 之未經審核 備考合併財 務狀況表	
	千港元 附註1	千港元 附註2	備考調整 千港元 附註4	千港元 附註8	千港元
<b>非流動負債</b>					
遞延所得稅負債	238	1,680			1,918
租賃負債	203	203			406
其他應付賬款及應計費用	—		161,352		161,352
	441	1,883	161,352		163,676
<b>流動負債</b>					
其他應付賬款及應計費用	3,163	1,416			4,579
合約負債	798				798
應付一間關聯公司款項	2,494				2,494
租賃負債	475	470			945
應付所得稅	17,956	3,935			21,891
	24,886	5,821			30,707
<b>淨資產</b>	<b>908,360</b>	<b>402,185</b>	<b>(161,352)</b>	<b>(13,362)</b>	<b>1,135,831</b>
<b>權益</b>					
股本	156,611		56,800		213,411
儲備	751,749		145,550 38,483	(13,362)	922,420
<b>股東資金</b>	<b>908,360</b>		<b>240,833</b>	<b>(13,362)</b>	<b>1,135,831</b>

## B. 經擴大集團之未經審核備考合併損益及其他全面收益表

	本集團截至 二零二零年 三月三十一日 止年度的 經審核合併 損益及其他 全面收益表						備考調整		經擴大集團 於建議收購 事項後截至 二零二零年 三月三十一日 止年度的 未經審核備考 合併損益及 其他全面 收益表
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
	附註1	附註3	附註5	附註6	附註7	附註8			
銷售物業	4,264							4,264	
租金收入	3,776							3,776	
來自放債的利息收入	6,829	58,663						65,492	
總收益	14,869	58,663						73,532	
銷售成本	(3,206)							(3,206)	
毛利	11,663	58,663						70,326	
其他收入	1,615	2,409	38,483					42,507	
其他虧損，淨額	(20,167)							(20,167)	
行政開支	(17,617)	(24,880)				(1,018)	(13,362)	(56,877)	
融資成本	(34)	(49)				(7,491)		(7,574)	
應收貸款及利息減值撥備	(82)	(10,834)						(10,916)	
除所得稅前(虧損)/溢利	(24,622)	25,309	38,483			(8,509)	(13,362)	17,299	
所得稅開支	(2,361)	(3,788)				168		(5,981)	
年內(虧損)/溢利	(26,983)	21,521	38,483			(8,341)	(13,362)	11,318	

	本集團截至 二零二零年 三月三十一日 止年度的 經審核合併 損益及其他 全面收益表						經擴大集團 於建議收購 事項後截至 二零二零年 三月三十一日 止年度的 未經審核備考 合併損益及 其他全面 收益表	
	千港元						千港元	
	附註1	附註3	附註5	備考調整		附註7	附註8	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
其他全面(虧損)/收益：								
將不會重新分類至損益								
之項目								
重估租賃土地及樓宇虧損	(11,164)						(11,164)	
其後可重新分類至損益								
之項目								
換算海外營運所產生								
之匯兌差額	2,598						2,598	
年內其他全面虧損，								
扣除稅項	(8,566)						(8,566)	
年內全面(虧損)/								
溢利總額	<u>(35,549)</u>						<u>2,752</u>	

## C. 經擴大集團之未經審核備考合併現金流量表

	本集團截至 二零二零年 三月三十一日 止年度的 經審核合併 現金流量表						備考調整	經擴大集團 於建議收購 事項後截至 二零二零年 三月三十一日 止年度的 未經審核備考 合併現金 流量表
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
	附註1	附註3	附註5	附註6	附註7	附註8		
<b>經營活動產生現金流量</b>								
除所得稅前(虧損)/溢利	(24,622)	25,309	38,483		(8,509)	(13,362)	17,299	
就以下各項作出調整：								
銀行存款的利息收入	(1,116)	(1,627)					(2,743)	
物業、機器及設備折舊	6,361	864					7,225	
無形資產攤銷	-	1,733			1,018		2,751	
租賃負債利息開支	34	49					83	
應收貸款及利息減值撥備	82	10,834					10,916	
投資物業之公允值虧損	7,000						7,000	
按公允值計量且其變動 計入當期損益的金融 資產之公允值虧損	207						207	
出售物業、機器及 設備的虧損	69						69	
未變現的匯兌虧損淨額	12,891						12,891	
收購附屬公司之議價購入	-		(38,483)				(38,483)	
撥回應付代價利息	-				7,491		7,491	
<b>營運資金變動前之經營溢利</b>	<b>906</b>	<b>37,162</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(13,362)</b>	<b>24,706</b>	

	本集團截至 二零二零年 三月三十一日 止年度的 經審核合併 現金流量表						經擴大集團 於建議收購 事項後截至 二零二零年 三月三十一日 止年度的 未經審核備考 合併現金 流量表	
	千港元		千港元		千港元		千港元	
	附註1	附註3	附註5	附註6	附註7	附註8		
營運資金變動：								
持作待售的已竣工物業	1,182							1,182
應收貸款	(66,344)	(25,764)						(92,108)
應收利息	(214)	709						495
按金、預付款項及 其他應收賬款	113	1,331						1,444
其他應付賬款及應計款項	(1,682)	(708)						(2,390)
合約負債	(852)							(852)
應付一間關聯公司款項	395							395
<b>經營活動所用現金</b>	<b>(66,496)</b>	<b>12,730</b>					<b>(13,362)</b>	<b>(67,128)</b>
已付所得稅	(2,032)	(2,684)						(4,716)
已付租賃負債利息	(34)	(49)						(83)
<b>經營活動所用現金流量淨額</b>	<b>(68,562)</b>	<b>9,997</b>					<b>(13,362)</b>	<b>(71,927)</b>
<b>投資活動產生現金流量</b>								
購買物業、機器及設備	-	(1,426)						(1,426)
購買投資物業	-	(107,193)						(107,193)
收購一家附屬公司， 扣除獲取的現金	-	-		80,908				80,908
向同系附屬公司墊款	-	(188)						(188)
向直接控股公司墊款	-	(35)						(35)
已收利息	1,116	1,627						2,743
<b>投資活動所得／(所用) 現金流量淨額</b>	<b>1,116</b>	<b>(107,215)</b>		<b>80,908</b>				<b>(25,191)</b>



	本集團截至 二零二零年 三月三十一日 止年度的 經審核合併 現金流量表						經擴大集團 於建議收購 事項後截至 二零二零年 三月三十一日 止年度的 未經審核備考 合併現金 流量表	
	千港元	千港元	千港元	備考調整		千港元	千港元	
	附註1	附註3	附註5	附註6	附註7	附註8		
<b>融資活動產生現金流量</b>								
董事墊款	-	310,087					310,087	
向董事還款	-	(10,001)					(10,001)	
租賃付款本金成分	(458)	(443)					(901)	
<b>融資活動(所用)/所得</b>								
現金流量淨額	(458)	299,643					299,185	
<b>現金及現金等價物之</b>								
(減少)/增加淨額	(67,904)	202,425		80,908		(13,362)	202,067	
年初之現金及現金等價物	262,015	80,908		(80,908)			262,015	
現金及現金等價物 匯率變動之影響	(6,284)						(6,284)	
年終之現金及現金等價物	<u>187,827</u>	<u>283,333</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(13,362)</u>	<u>457,798</u>	

## 經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

- 有關金額乃摘錄自本公司截至二零二零年三月三十一日止年度的年報內所載本集團於二零二零年三月三十一日及截至二零二零年三月三十一日止年度的經審核合併財務報表。
- 此項調整代表計入本集團將購入之目標集團的可識別資產及負債(假設建議收購事項已於二零二零年三月三十一日完成)。於建議收購事項完成後,目標集團之可識別資產及負債將根據香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」(「香港財務報告準則第3號」)以收購會計法按其公允值於本集團合併財務報表入賬。

	目標集團	已出售 附屬公司	重組調整	重新 分類調整	公允值調整	將予購入之 資產及負債 之公允值
	千港元 (附註a)	千港元 (附註b)	千港元 (附註c)	千港元 (附註d)	千港元 (附註e)	千港元 (附註f)
<b>非流動資產</b>						
物業、機器及設備	1,875	-	-	-	-	1,875
無形資產	2,253	-	-	-	10,180	12,433
投資物業	163,200	(163,200)	-	-	-	-
遞延所得稅資產	1,543	-	-	-	-	1,543
應收貸款	257,442	-	-	-	-	257,442
	426,313	(163,200)	-	-	10,180	273,293
<b>流動資產</b>						
應收貸款	69,081	-	-	-	-	69,081
應收利息	2,796	-	-	-	-	2,796
按金、預付款項及其他應收賬款	2,581	(10)	-	-	-	2,571
應收直接控股公司款項	35	(388)	388	(35)	-	-
應收關聯方款項	-	-	-	35	-	35
現金及現金等價物	62,113	-	-	-	-	62,113
	136,606	(398)	388	-	-	136,596
<b>非流動負債</b>						
遞延所得稅負債	-	-	-	-	1,680	1,680
租賃負債	203	-	-	-	-	203
銀行借貸	46,507	-	(46,507)	-	-	-
其他應付賬款及應計費用	246	(246)	-	-	-	-
	46,956	(246)	(46,507)	-	1,680	1,883

	目標集團	已出售 附屬公司	重組調整	重新 分類調整	公允值調整	將予購入之 資產及負債 之公允值
	千港元 (附註a)	千港元 (附註b)	千港元 (附註c)	千港元 (附註d)	千港元 (附註e)	千港元 (附註f)
<b>流動負債</b>						
其他應付賬款及應計費用	1,474	(58)	-	-	-	1,416
應付一名董事款項	424,267	-	(179,688)	-	-	-
			48,387			
			(292,966)			
應付直接控股公司款項	-	(136,551)	136,551	-	-	-
			292,966			
			(292,966)			
應付一間同系附屬公司款項	-	(2)	2	-	-	-
租賃負債	470	-	-	-	-	470
銀行借貸	1,880	-	(1,880)	-	-	-
應付所得稅	3,996	(61)	-	-	-	3,935
	432,087	(136,672)	(289,594)	-	-	5,821
<b>淨資產</b>	<b>83,876</b>	<b>(26,680)</b>	<b>336,489</b>	<b>-</b>	<b>8,500</b>	<b>402,185</b>

附註：

- (a) 有關金額乃摘自本通函附錄三所載目標集團於二零二零年三月三十一日的歷史財務資料。
- (b) 此項調整代表不計入已出售附屬公司(定義見下文)的資產及負債,有關資產及負債摘錄自本通函附錄三中目標集團歷史財務資料附註32(b)(ii)所載已出售附屬公司於二零二零年三月三十一日的匯總財務狀況表。
- 就建議收購事項而言,目標集團已進行重組(「重組」),即:(i)於二零二零年七月二十三日根據就重組訂立的日期為二零二零年七月二十三日的買賣協議向賣方集團附屬公司鈦離子投資有限公司(「鈦離子」)出售Max Goal International Limited、Across Glorious Holdings Limited及Sunninghill Global Limited,代價為179,678,000港元;及(ii)於二零二零年八月二十日根據日期為二零二零年八月二十日的轉讓書向鈦離子出售零在金融有限公司、零鎂有限公司及零鈦有限公司,代價為10,002港元。該等已出售公司統稱為「已出售附屬公司」。於重組完成後,該等已出售附屬公司不再併入目標集團的合併財務報表。
- (c) 根據日期為二零二零年七月二十三日及二零二零年八月二十日的轉讓契據,鈦離子應付目標集團的總代價179,688,000港元已轉讓予本公司及目標集團董事李銘浚先生,以同等減少目標集團結欠李銘浚先生的貸款金額。根據日期為二零二零年七月六日、二零二零年七月二十四日及二零二零年八月二十日的豁免契據,於重組完成後,目標集團其餘公司應收或應付已出售附屬公司的款項將獲豁免。

於二零二零年八月二十日，目標公司的全資附屬公司零在金融香港有限公司（「零在金融」）與李銘浚先生訂立一項承諾契據，以進一步向其獲得免息墊款用於償還目標集團銀行借貸的未償還結餘。

為編製經擴大集團的未經審核備考合併財務狀況表，假設於二零二零年三月三十一日的銀行借貸48,387,000港元乃通過向李銘浚先生進一步獲得墊款進行償還，而於二零二零年三月三十一日，已出售附屬公司應付及應收的款項分別約136,553,000港元及388,000港元將獲目標集團豁免。

總體而言，該項調整導致目標集團出售已出售附屬公司的估計收益如下：

	千港元
代價	179,688
減：	
已出售附屬公司於二零二零年三月三十一日的淨資產	(26,680)
已出售附屬公司於二零二零年三月三十一日 應付目標集團的集團內公司間結餘淨額豁免	(136,165)
	<u>16,843</u>
出售已出售附屬公司的估計收益	<u>16,843</u>

於二零二零年九月三日，李銘浚先生將目標集團結欠其貸款轉讓予Earth Axis Investment Limited（「賣方」）。於二零二零年九月十五日，賣方進一步與目標公司達成一項貸款資本化協議，同意將目標集團結欠其的未償還貸款資本化為目標公司的新普通股。為編製經擴大集團的未經審核備考合併財務狀況表，假設於二零二零年三月三十一日應付一名董事款項約292,966,000港元將轉讓予賣方，並在之後資本化為目標公司的股份。

- (d) 就「應收直接控股公司款項」而言，該款項指目標集團應收賣方款項，因此，其相應地重新分類為應收本集團一名關聯方款項。
- (e) 為編製經擴大集團的未經審核備考合併財務狀況表，董事已估計目標集團於二零二零年三月三十一日的可識別資產及負債的公允值，並已委任獨立專業合資格估值師艾華迪評估諮詢有限公司根據香港財務報告準則第3號進行購買價分配，包括評估目標集團（不包括已出售附屬公司）已購入之資產及負債的公允值。

參照估值報告，董事估計目標集團品牌之公允值為10,180,000港元，乃按免納專利費法計算。免納專利費法乃為對品牌估值的常用估值方法。估計品牌的公允值所使用的主要假設如下：

特許權使用費率	3.3%
品牌的貼現率	15.2%
使用年限	10年

相應的遞延所得稅負債1,680,000港元乃按結算有關應課稅短暫差異時預期將採用的稅率計量，香港目標集團適用的稅率為16.5%。

- (f) 所有該等資產及負債的實際金額僅可於完成時釐定。除上文所述者外，概無為編製經擴大集團的未經審核備考合併財務狀況表而作出其他調整，以反映目標集團於二零二零年三月三十一日之後進行的任何交易結果或其他交易。該調整並無產生持續影響。

3. 該項調整代表計入本集團將予收購的目標集團的經營業績及現金流量（假設建議收購事項已於二零一九年四月一日完成）。

	目標集團 千港元 (附註a)	已出售 附屬公司 千港元 (附註b)	重組調整 千港元 (附註f)	經重組調整後 目標集團 千港元 (附註c、h)
收益	58,663	-	-	58,663
其他收入	2,573	(164)	-	2,409
其他虧損，淨額	(15,043)	15,043	-	-
行政開支	(25,028)	148	-	(24,880)
融資成本	(504)	-	455	(49)
應收貸款及利息減值撥備	(10,834)	-	-	(10,834)
除所得稅前溢利	9,827	15,027	455	25,309
所得稅開支	(3,788)	-	-	(3,788)
年內溢利	<u>6,039</u>	<u>15,027</u>	<u>455</u>	<u>21,521</u>

附註：

- (a) 該等款項摘錄自本通函附錄三所載目標集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度的歷史財務資料。
- (b) 該等損益項目之相關交易乃於截至二零一九年十二月三十一日止年度由已出售附屬公司進行，摘錄自本通函附錄三中目標集團的歷史財務資料附註32(b)(i)所載已出售附屬公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度的匯總損益及其他全面收益表。就「其他收入」而言，該金額主要指已出售附屬公司所持投資物業產生的租金收入。就「其他虧損，淨額」而言，該金額主要指投資物業公允值重估虧損。
- 於完成重組後，已出售附屬公司將不再併入目標集團之合併財務報表。
- (c) 本集團將不會合併入賬與目標集團於完成前就建議收購事項重組相關的收益或虧損。

	目標集團 千港元 (附註a)	已出售 附屬公司 千港元 (附註d)	重新分類 調整 千港元 (附註e)	重組調整 千港元 (附註f)	經重組 調整後 目標集團 千港元 (附註g、h)
<b>經營活動產生現金流量</b>					
除所得稅前溢利	9,827	15,027	-	455	25,309
就以下各項作出調整：					
銀行存款的利息收入	(1,627)	-	-	-	(1,627)
物業、機器及設備的折舊	864	-	-	-	864
無形資產攤銷	1,733	-	-	-	1,733
租賃負債的利息開支	49	-	-	-	49
銀行借貸的利息開支	455	-	-	(455)	-
應收貸款及利息減值撥備	10,834	-	-	-	10,834
投資物業公允值虧損	15,043	(15,043)	-	-	-
<b>營運資金變動前經營溢利</b>	37,178	(16)	-	-	37,162
營運資金變動：					
應收貸款	(25,764)	-	-	-	(25,764)
應收利息	709	-	-	-	709
按金、預付款項及 其他應收賬款	1,331	-	-	-	1,331
其他應付賬款及應計費用	(724)	(328)	344	-	(708)
<b>經營活動所得現金</b>	12,730	(344)	344	-	12,730
已付所得稅	(2,684)	-	-	-	(2,684)
已付銀行借貸利息	(455)	-	-	455	-
已付租賃負債利息	(49)	-	-	-	(49)
<b>經營活動所得現金流量淨額</b>	9,542	(344)	344	455	9,997
<b>投資活動產生現金流量</b>					
購買物業、機器及設備	(1,426)	-	-	-	(1,426)
購買投資物業	(107,193)	-	-	-	(107,193)
收購一家附屬公司， 扣除獲取的現金	(39,185)	-	-	39,185	-
向同系附屬公司墊款	(188)	-	-	-	(188)
向直接控股公司墊款	(35)	344	(344)	-	(35)
已收利息	1,627	-	-	-	1,627
<b>投資活動所用現金流量淨額</b>	(146,400)	344	(344)	39,185	(107,215)
<b>融資活動產生現金流量</b>					
董事墊款	261,236	-	-	48,851	310,087
向董事還款	(10,001)	-	-	-	(10,001)
提取銀行借貸	49,300	-	-	(49,300)	-
償還銀行借貸	(449)	-	-	449	-
租賃付款本金成分	(443)	-	-	-	(443)
<b>融資活動所得現金流量淨額</b>	299,643	-	-	-	299,643
<b>現金及現金等價物 之增加淨額</b>	162,785	-	-	39,640	202,425
於二零一九年一月一日 之現金及現金等價物	80,908	-	-	-	80,908
於二零一九年十二月三十一日 之現金及現金等價物	243,693	-	-	39,640	283,333

- (d) 該等現金流量之相關交易乃於截至二零一九年十二月三十一日止年度進行，並源自已出售附屬公司，摘錄自本通函附錄三中目標集團的歷史財務資料附註32(b)(iii)所載已出售附屬公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度的匯總現金流量表。
- (e) 就編製經擴大集團未經審核備考合併現金流量表而言，乃假設於二零一九年一月一日應收已出售附屬公司款項約344,000港元將為獲目標集團豁免之結餘。就已出售公司的「向直接控股公司墊款」而言，該款項指目標集團向已出售附屬公司墊款，因此重新分類為本集團的其他應付賬款及應計費用。
- (f) 該調整指撥回於二零一九年就收購Max Goal International Limited (作為已出售附屬公司之一) 支付的現金約39,185,000港元及就李銘浚先生向零在金融再次授出不計息貸款撥回銀行借貸 (不包括截至二零一九年十二月三十一日止年度就銀行借貸應計及已付的相應利息)，猶如重組於二零一九年一月一日已完成。本集團董事認為稅務影響並不重大。
- (g) 品牌名稱公允值額外攤銷及有關遞延稅項負債撥回的非現金影響以及與建議收購事項有關的非流動現金代價利息撥回的備考調整，分別載於下文附註7。
- (h) 除上述者外，並無就編製經擴大集團未經審核備考合併損益及其他全面收益表及未經審核備考合併現金流量表而作出其他調整，以反映目標集團於二零一九年十二月三十一日後之任何經營業績或訂立之其他交易。
4. 根據香港財務報告準則第3號，代價超過已收購目標集團可識別資產淨值之公允值之部分錄為商譽。倘代價低於已收購目標集團可識別資產淨值之公允值，其差額將直接於損益中確認為議價購入。假設建議收購事項於二零二零年三月三十一日完成，目標集團建議收購事項產生的議價購入如下：

	附註	千港元
代價		
— 代價股份	a(i)	202,350
— 現金代價	a(ii)	161,352
		363,702
減：		
— 已購入可識別資產淨值總額 (附註2)		402,185
建議收購事項產生的議價購入		38,483

附註：

- (a) 根據日期為二零二零年九月二十三日的買賣協議 (「該協議」，內容有關目標公司全部已發行股份的建議收購事項)，並考慮目標集團於二零二零年七月三十一日的未經審核資產淨值、市賬率1比1及於二零二零年九月十五日目標集團結欠賣方貸款的資本化，初步代價 (可如下文所述於完成後予以調整) 將由買方以下列方式支付予賣方：
- 本公司以發行價0.289港元發行710,000,000股新股份，約205,229,000港元；及
  - 買方分階段結算現金代價：(a)於二零二一年十二月三十一日或之前結算20,000,000港元；(b)於二零二二年十二月三十一日或之前結算20,000,000港元；及(c)於二零二三年十二月三十一日或之前結算代價的結餘。

初步代價將於完成後按建議收購事項完成時目標集團的資產淨值進行等額調整。然而，倘完成時目標集團的資產淨值與初步代價之差額不足1百萬港元，則不會作出調整。

假設建議收購事項已於二零二零年三月三十一日完成，根據目標集團的資產淨值393,685,000港元（假設於二零二零年三月三十一日目標集團結欠李銘浚先生之貸款已由李銘浚先生轉讓予賣方並在之後於二零二零年三月三十一日之前資本化為目標公司的股份），建議收購事項的代價及初步代價將為393,685,000港元，該筆款項將由710,000,000股新股份205,229,000港元及現金代價188,456,000港元支付。代價的公允值將根據香港財務報告準則第13號「公允值計量」（與本集團採納之會計政策一致）估計。就未經審核備考財務資料而言，總代價的公允值估計為363,702,000港元，包括：

- (i) 本公司以市價發行的710,000,000股新股份。本公司每股普通股面值為0.08港元。就未經審核備考財務資料而言，董事假設代價股份公允值為202,350,000港元，並採用股份於二零二零年三月三十一日所報的收市價0.285港元，其中56,800,000港元將按面值確認為股本而其餘145,550,000港元將確認為儲備；及
  - (ii) 現金代價161,352,000港元（確認為應付代價）。就未經審核備考財務資料而言，董事假設分別於二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日自完成建議收購事項結算20,000,000港元、20,000,000港元及148,456,000港元。就未經審核備考財務資料而言，代價金額基於艾華迪評估諮詢有限公司的估值報告按利率4.6425%貼現，161,352,000港元於非流動負債確認。
- (b) 由於代價及目標集團於建議收購事項完成日期的可識別資產淨值之公允值與編製未經審核備考財務資料所用公允值可能出現重大差異，可識別資產（包括無形資產）淨值的最終金額及將予確認有關建議收購事項的議價購入可能有別於上文所示金額，而有關差異可能甚大。
- (c) 就編製未經審核備考財務資料而言，董事已參考香港會計準則第36號「資產減值」就物業、機器及設備以及建議收購事項產生的無形資產是否出現減值作出評估。彼等已將目標集團的歷史財務資料及對經擴大集團業務的協調效應作為該評估的主要參數。根據評估結果，董事得出結論，物業、機器及設備以及無形資產並無發生減值。於完成後及於各報告期間末，本集團將採納一貫的會計政策、主要假設及減值評估方法（誠如於未經審核備考財務資料中所用）以評估經擴大集團的物業、機器及設備以及無形資產是否減值。
5. 該調整指目標集團建議收購事項產生的議價購入（假設建議收購事項於二零一九年四月一日完成）。就未經審核備考合併損益及其他全面收益表以及未經審核備考合併現金流量表而言，假設於二零一九年四月一日建議收購事項產生的議價購入與上文附註4相若。



6. 該調整指建議收購事項的現金流入(扣除所收購目標集團現金, 猶如建議收購事項於二零一九年四月一日已進行)。計算方法列示如下:

	千港元
將於完成後支付的現金代價	-
減: 於二零一九年四月一日購入目標集團的現金及現金等價物	80,908
	80,908
建議收購事項的現金流入	80,908

7. 該調整指: (a)因收購目標集團而產生品牌名稱公允值額外攤銷1,018,000港元; (b)因確認品牌名稱公允值調整而產生有關遞延稅項負債撥回168,000港元; 及(c)按4.6425%的貼現率就上文附註4所述應付現金代價161,352,000港元撥回利息7,491,000港元。

就未經審核備考財務資料而言, 董事認為並假設於二零二零年三月三十一日至二零一九年一月一日期間, 艾華迪評估諮詢有限公司所編製日期為二零二零年九月十八日之估值報告所載的品牌名稱公允值並無任何重大變動, 且並無編製於二零一九年一月一日的獨立估值報告。倘本報告已編製, 則就編製經擴大集團未經審核備考財務資料而言的額外攤銷費用及遞延稅項負債撥回金額或會有別於本附錄所示金額。

就未經審核備考合併損益及全面收益表而言, 品牌名稱攤銷乃於估計剩餘年期使用直線法計算。

本備考調整預計對未經審核備考合併損益及其他全面收益表以及未經審核備考合併現金流量表具有持續影響。

8. 該調整指本集團有關建議收購事項的估計專業費用及交易成本約13,362,000港元, 假定該等款項將於完成後到期。本備考調整預計不會對未經審核備考合併損益及其他全面收益表以及未經審核備考合併現金流量表具有持續影響。
9. 於經擴大集團未經審核備考合併財務狀況表中, 除上文有關建議收購事項的附註2、4及8所述者外, 概無作出其他調整以反映本集團或目標集團於二零二零年三月三十一日後的任何經營業績或訂立的其他交易。
10. 於未經審核備考合併損益及其他全面收益表以及未經審核備考合併現金流量表中, 除上文有關建議收購事項的附註3、5、6、7及8所述者外, 概無作出其他調整以反映本集團於二零二零年三月三十一日後的任何經營業績或訂立的其他交易以及目標集團於二零一九年十二月三十一日後的任何經營業績或訂立的其他交易。

以下第IV-17至IV-20頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文,以供載入本通函。



羅兵咸永道

## 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告

致添利工業國際(集團)有限公司列位董事

本所已對添利工業國際(集團)有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製的 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)以及亞馨信貸投資有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)的未經審核備考財務資料完成鑒證工作並作出報告,僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司就其對目標公司擬進行的極端非常重大收購(「建議收購事項」)而刊發日期為二零二零年九月二十五日的通函中第IV-1至IV-16頁內所載於二零二零年三月三十一日的未經審核備考合併財務狀況表、截至二零二零年三月三十一日止年度的未經審核備考合併損益及其他全面收益表及未經審核備考合併現金流量表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於本通函第IV-1至IV-16頁。

未經審核備考財務資料由董事編製,以說明建議收購事項對 貴集團於二零二零年三月三十一日的財務狀況以及 貴集團截至二零二零年三月三十一日止年度的財務表現及現金流量造成的影響,猶如建議收購事項分別於二零二零年三月三十一日及二零一九年四月一日已發生。在此過程中,董事從 貴集團截至二零二零年三月三十一日止年度的財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量的資料,並已就上述財務報表刊發審計報告。

### 董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29條及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料以載入投資通函內（「會計指引第7號」），編製未經審核備考財務資料。

### 我們的獨立性和質量控制

我們遵守香港會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用香港會計師公會所頒佈的香港質量控制準則第1號，因此保持一個全面的質量控制制度，包括制定與遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求相關的政策和程序守則。

### 申報會計師的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於本所過往就用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料而發出的報告，除於報告發出日期向該等報告收件人承擔的責任外，本所概不承擔任何責任。

本所根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29條及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具任何在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料的報告或意見，且在本業務過程中，我們無就編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審核備考財務資料包括通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該建議收購事項於二零二零年三月三十一日或二零一九年四月一日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

對於未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充分及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，二零二零年九月二十五日

## 1. 責任聲明

本通函載有上市規則規定之詳情，董事願就此共同及個別承擔全部責任，以提供有關本公司之資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，亦無誤導或欺騙成份，且並無遺漏其他事實致使其中所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 股本

本公司於最後實際可行日期及緊隨代價股份發行後之法定及已發行股本如下：

法定：		港元
2,800,000,000股	於最後實際可行日期之股份	224,000,000
已發行及繳足：		
1,957,643,050股	於最後實際可行日期之已發行股份	156,611,444
<u>710,000,000股</u>	將予發行之代價股份	<u>56,800,000</u>
<u>2,667,643,050股</u>	已發行股份總數	<u>213,411,444</u>

所有現有已發行股份屬已繳足且在所有方面（包括有關投票、股息及股本權益的所有權利）享有同等權益。於代價股份的配發及發行日期，將予發行之代價股份將在所有方面與其他所有已發行股份享有同等權益。本公司已發行股本於緊接最後實際可行日期前兩年內並無變動。本集團任何成員公司之股本概無附帶購股權或同意有條件或無條件附帶購股權。

於最後實際可行日期，本公司並無任何尚未行使之購股權、認股權證、衍生品或可轉換為股份之證券。

### 3. 權益披露

#### 董事及主要行政人員

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及／或債券中擁有須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文任何該等董事或主要行政人員被當作或視為擁有之權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條記錄於由本公司設存之股東登記名冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (A) 股份之好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	股份數目		合共	佔全部已發行 股份百分比
			公司權益	其他權益		
李立先生	-	-	-	1,252,752,780 (附註)	1,252,752,780	63.99%
李銘浚先生	-	-	-	1,252,752,780 (附註)	1,252,752,780	63.99%

附註：李立先生及李銘浚先生於其他權益項下所持1,252,752,780股股份由Lee & Leung (B.V.I.)持有。Lee & Leung (B.V.I.)由Lee & Leung Family Investment全資擁有，後者則由滙豐國際信託有限公司（作為Lee & Leung家族信託之受託人）全資擁有。李立先生為Lee & Leung家族信託之委託人。Lee & Leung家族信託之酌情受益人為李立先生之配偶及若干子女（包括李銘浚先生）及該等子女之後代。

#### (B) 持有本公司相聯法團股份之好倉

董事姓名	附屬公司名稱	個人權益	持有無投票權遞延 股份數目 (附註)		合共	佔全部已發行 無投票權遞延 股份之百分比
			配偶權益			
李立先生	愛利實業有限公司	1,000	1,500		2,500	100%
	李氏塑膠製造廠有限公司	250,000	250,000		500,000	100%

董事姓名	附屬公司名稱	持有無投票權遞延 股份數目 (附註)			佔全部已發行 無投票權遞延 股份之百分比
		個人權益	配偶權益	合共	
	萬力電子有限公司	5,000	-	5,000	100%
	添利電子有限公司	7,000	3,000	10,000	100%

附註：上文所有無投票權遞延股份均由該董事或其配偶個人以實益擁有人身份持有。

除上文所述者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及／或債券中擁有須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文任何該等董事或本公司主要行政人員被當作或視為擁有之任何權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條記錄於由本公司設存之股東登記名冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或後任董事為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分部條文須向本公司披露之權益及淡倉之公司董事或僱員。

### 主要股東

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第336條規定須由本公司設存之股東登記名冊顯示，持有本公司已發行股本5%或以上之人士（上述董事除外）如下：

股東姓名／名稱	身份	持有股份 數目	佔本公司 已發行股本 之百分比
Lee & Leung (B.V.I.) (附註1)	實益擁有人	1,252,752,780	63.99%



股東姓名／名稱	身份	持有股份 數目	佔本公司 已發行股本 之百分比
Lee & Leung Family Investment (附註1)	由彼控制之公司持有	1,252,752,780	63.99%
滙豐國際信託有限公司 (附註1)	由彼控制之公司(作為 Lee & Leung 家族信託 之受託人)持有	1,252,752,780	63.99%
Cosmo Telecommunication Inc. (附註2)	實益擁有人	151,202,960	7.72%
景曉菊女士	由彼控制之公司持有	151,202,960	7.72%
East Glory Trading Limited (附註3)	實益擁有人	103,397,540	5.28%
Master Winner Limited (附註3)	由彼控制之公司持有	103,397,540	5.28%
袁慶華先生	由彼控制之公司持有	103,397,540	5.28%

附註：

- (1) 1,252,752,780股股份由Lee & Leung (B.V.I.)持有，Lee & Leung (B.V.I.)由Lee & Leung Family Investment全資擁有，後者則由滙豐國際信託有限公司(作為Lee & Leung家族信託之受託人)全資擁有。李立先生為Lee & Leung家族信託之委託人。Lee & Leung家族信託之酌情受益人為李立先生之配偶及若干子女(包括李銘浚先生)及該等子女之後代。
- (2) Cosmo Telecommunication Inc.由景曉菊女士全資擁有。
- (3) East Glory Trading Limited由Master Winner Limited全資擁有，而Master Winner Limited則由袁慶華先生全資擁有。

除上文所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，本公司並未獲知任何人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於該條所指股東登記名冊之權益及淡倉。

#### 4. 董事之服務合約

李立先生就擔任執行董事與本公司訂立服務合約，如欲解約，任何一方須向另一方發出不少於六個月之事先書面通知。

李銘浚先生及黃紹基先生就擔任執行董事分別與本公司訂立服務合約，如欲解約，任何一方須向另一方發出不少於三個月之事先書面通知。

獨立非執行董事盧耀熙先生及湯顯和先生就擔任獨立非執行董事分別與本公司訂立委任書，任期自二零一九年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止為期兩年。該委任應於(i)二零二零年十二月三十一日；或(ii)相關董事根據本公司之公司細則或任何其他適用法例終止擔任獨立非執行董事之日(以較早者為準)終止。

獨立非執行董事程如龍先生就擔任獨立非執行董事與本公司訂立委任書，任期自二零一八年十一月十日起至二零二零年十二月三十一日止。該委任應於(i)二零二零年十二月三十一日；或(ii)彼根據本公司之公司細則或任何其他適用法例終止擔任獨立非執行董事之日(以較早者為準)終止。

除上文所述者外，於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司之間概無訂立或擬訂立任何本集團於一年內須作出賠償(法定賠償除外)才能終止之服務合約。

於最後實際可行日期，目標集團董事與任何經擴大集團成員公司之間概無訂立或擬訂立並非於一年內屆滿或不可由僱主於一年內無須支付補償(法定補償除外)而予以終止之服務合約。

#### 5. 競爭權益

於最後實際可行日期，李立先生及其配偶梁麗萍女士於若干在中國及香港從事物業投資及發展之公司中擁有權益(「競爭性業務」)；而李銘浚先生曾於在香港從事放債業務之目標集團中擁有權益。

鑒於上文所述李立先生及梁麗萍女士擁有之權益，董事會持續監察以識別任何利益衝突。倘利益衝突產生，李立先生及梁麗萍女士將放棄參與任何決策之權力。因此本公司能夠在獨立於競爭性業務之情況下公平地經營業務。

除上文所述者外，就董事所知，於最後實際可行日期，各董事與彼等各自的緊密聯繫人概無於任何直接或間接與經擴大集團的業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益而須根據上市規則第14.66(8)條予以披露。

## 6. 資產及／或合約權益及其他權益

作為重組之一部分，下列交易業已作實：

- (a) 零在金融根據其與鈦離子之間所訂立日期為二零二零年七月二十三日之買賣協議，向鈦離子出售於Max Goal (三項物業其中一項的擁有人) 之全部已發行股本，代價為43,174,000港元；就此，(i)透過零在金融、李銘浚先生與鈦離子之間所簽立日期為二零二零年七月二十三日之轉讓契據，零在金融向李銘浚先生轉讓代價，以換取削減零在金融結欠李銘浚先生之貸款的等額部分；及(ii)根據零在金融與Max Goal之間所簽立日期為二零二零年七月六日之豁免契據，Max Goal豁免零在金融對其所結欠之公司間結餘388,000港元；
- (b) 零在金融根據其與鈦離子所訂立日期為二零二零年七月二十三日之買賣協議，向鈦離子出售於Across Glorious (三項物業其中一項的擁有人) 之全部已發行股本，代價為47,231,000港元；就此，(i)透過零在金融、李銘浚先生與鈦離子之間所簽立日期為二零二零年七月二十三日之轉讓契據，零在金融向李銘浚先生轉讓代價，以換取削減零在金融結欠李銘浚先生之貸款的等額部分；及(ii)根據零在金融與Across Glorious之間所簽立日期為二零二零年七月二十四日之豁免契據，零在金融豁免Across Glorious對其所結欠之公司間結餘47,247,000港元；
- (c) 零在金融根據其與鈦離子所訂立日期為二零二零年七月二十三日之買賣協議，向鈦離子出售於Sunninghill Global (三項物業其中一項的擁有人) 之全部已發行股本，代價為89,273,000港元；就此，(i)透過零在金融、李銘浚先生與鈦離子之間所簽立日期為二零二零年七月二十三日之轉讓契據，零在金融向李銘浚先生轉讓代價，以換取削減零在金融結欠李銘浚先生之貸款的等額部分；及(ii)根據零在金融與Sunninghill Global之間所簽立日期為二零二零年七月二十四日之豁免契據，零在金融豁免Sunninghill Global對其所結欠之公司間結餘89,304,000港元；

- (d) 李銘浚先生及賣方以目標公司及零在金融之利益所簽立日期為二零二零年八月二十日之承諾契據，據此，(i)李銘浚先生不可撤銷地承諾向零在金融墊款48,500,000港元，以償還零在金融結欠之三項物業所擔保未償還銀行貸款；及(ii)賣方同意於二零二一年十月三十一日前不要求目標公司或零在金融償還對其結欠之任何款項，惟目標集團須仍為賣方附屬公司（「承諾契據」）；
- (e) 於二零二零年八月二十日，零在金融透過其與鈦離子於同日所簽立轉讓書及買賣書，以1港元向鈦離子出售零鈦有限公司的全部已發行股本，以及以約1港元向鈦離子出售零鎂有限公司的約100%已發行股本；
- (f) 於二零二零年八月二十日，目標公司透過其與鈦離子於同日所簽立轉讓書及買賣書，向鈦離子出售零在金融有限公司之全部已發行股本，代價為10,000港元；就此，(i)透過目標公司、李銘浚先生與鈦離子之間所簽立日期為二零二零年八月二十日之轉讓契據，目標公司向李銘浚先生轉讓代價，以換取削減目標公司結欠李銘浚先生之貸款的等額部分；及(ii)根據零在金融與零在金融有限公司之間所簽立日期為二零二零年八月二十日之豁免契據，零在金融豁免零在金融有限公司對其結欠之公司間結餘2,000港元；及
- (g) 於二零二零年九月三日，李銘浚先生向賣方轉讓目標公司對李銘浚先生所結欠款項292,603,751港元；賣方隨後根據其與目標公司所訂立日期為二零二零年九月十五日之貸款資本化協議，將目標公司對其所結欠該筆款項資本化為目標公司之292,603,751股新普通股

(上文(a)至(g)所述文件統稱「重組文件」)。

李銘浚先生為鈦離子及賣方之最終控股股東及董事。

除上文所述者外，於最後實際可行日期，自二零二零年三月三十一日（即本集團最新刊發之經審核財務報表之編製日期）起，董事概無於任何經擴大集團成員公司已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，除李銘浚先生所簽立並因而擁有重大權益之承諾契據及不競爭契據外，若干董事於下列就經擴大集團業務而言屬重大之現存合約或安排中擁有重大權益：

- (a) 根據騰達置業有限公司（「騰達置業」）與本集團所訂立日期為二零二零年一月十七日之租賃協議（「騰達置業租賃協議」），本集團以協定之月租金40,500港元租用騰達置業之若干寫字樓，租期自二零二零年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止。騰達置業為Lee & Leung Family Investment之全資附屬公司，而後者則由滙豐國際信託有限公司（作為Lee & Leung家族信託的受託人）全資擁有。執行董事李立先生為Lee & Leung家族信託之委託人。Lee & Leung家族信託之酌情受益人為李立先生之配偶及若干子女（包括執行董事李銘浚先生）及該等子女之後代。
- (b) 根據李立先生之子李永強先生與本集團所訂立日期為二零二零年三月四日之租賃協議（「二零二零年租賃協議」），本集團將其住宅物業出租予李永強先生，期限為三年，自二零二零年三月十六日起至二零二三年三月十五日止，月租金為155,000港元（不包括差餉、管理費及公共設施費用），以作居住用途。有關二零二零年租賃協議之進一步詳情載於本公司日期為二零二零年三月四日之公告。
- (c) 根據零在金融（作為租戶）與Across Glorious及Sunninghill Global（分別作為業主）所訂立日期均為二零二零年八月一日的兩份租賃協議，目標集團已向賣方集團租用三項物業的兩間總面積約為200平方呎之小房間，總月租金為8,000港元，租期自二零二零年八月一日起至二零二三年七月三十一日止為期三年（零在金融於租期首年屆滿後可酌情終止租約），以分別用作其放債人牌照所規定零在金融之其他業務辦事處，以及零在信貸之總辦事處。賣方為李銘浚先生之佔多數控制權之公司。因此，於完成後，該等租賃將構成經擴大集團之關連交易，惟根據上市規則第14A.76(1)(c)條，該等租賃將獲全面豁免。

除上文所述者外，於最後實際可行日期，董事概無於就經擴大集團之業務而言屬重大之現存合約或安排中擁有重大權益。

## 7. 專家及同意

以下為提供本通函所載或所述建議之專家的姓名／名稱及資格：

姓名／名稱	資格
中國銀河國際證券(香港)有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
中國通海企業融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
弗若斯特沙利文國際有限公司	獨立市場研究顧問
劉卓旂	大律師
羅兵咸永道會計師事務所	於專業會計條例(第50章)下之執業會計師及於《財務匯報局條例》(第588章)下之註冊公眾利益實體核數師
黃文傑	大律師

上述各專家已就刊發本通函發出書面同意書，同意以其各自刊載之形式及涵義刊載其報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無直接或間接於任何經擴大集團成員公司擁有任何股權，亦無權(無論能否依法強制執行)認購或提名他人認購任何經擴大集團成員公司之股份。

此外，於最後實際可行日期，自二零二零年三月三十一日(即本公司最新刊發之經審核合併財務報表之編製日期)起，上述專家概無於任何經擴大集團成員公司已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 8. 重大不利變動

截至最後實際可行日期，董事確認，本集團自二零二零年三月三十一日（即本公司最近期已刊發經審核合併財務業績之編製日期）起之財務或貿易狀況並未出現任何重大不利變動。

## 9. 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團並無涉及任何重大訴訟或申索，而就董事所知，經擴大集團亦無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或申索。

## 10. 重大合約

以下合約（並非日常業務過程中所訂立合約）已於緊接本通函刊發日期前兩年內由經擴大集團簽訂，且屬或可能屬重大：

- (a) 零在金融（作為買方）與Golden Asia Group Limited（作為賣方）及蕭作利（作為擔保人）之間所訂立日期為二零一九年一月二十三日之協議，內容有關買賣Max Goal（即香港皇后大道中183號及永樂街33號新紀元廣場中遠大廈21樓2109號辦公室單位之擁有人）之全部已發行股份，以及向Max Goal轉讓股東貸款之利益，代價為43,539,000港元；
- (b) 重組文件；
- (c) 該協議；及
- (d) 不競爭契據。

## 11. 雜項

- (a) 本公司於一九九零年十月九日於百慕達註冊成立為有限公司。除聯交所主板外，本公司股份未於任何其他證券交易所上市。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司於香港之總辦事處及主要營業地點地址為香港新界荃灣荃景圍30-38號匯利工業中心8樓B座。

- (c) 本公司秘書為羅泰安先生，彼為香港會計師公會會員。
- (d) 本公司香港股份過戶登記處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (e) 羅兵咸永道會計師事務所之辦公地址位於香港中環太子大廈22樓。
- (f) 除非另有所指，本通函之中、英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

## 12. 備查文件

以下文件之副本將自本通函日期起直至股東特別大會日期（包括該日）任何營業日內正常營業時間可於本公司於香港之主要營業地點（地址為香港新界荃灣荃景圍30-38號匯利工業中心8樓B座）查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止兩個年度之經審核合併財務報表；
- (c) 獨立董事委員函件，其全文載列於本通函第23至24頁；
- (d) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第25至58頁；
- (e) 弗若斯特沙利文擬備之行業報告；
- (f) 法律顧問就有關放債人條例及發牌條件之事宜發出之法律意見；
- (g) 本附錄「重大合約」一段所指重大合約；
- (h) 本附錄「董事之服務合約」一段所指服務合約；
- (i) 羅兵咸永道會計師事務所之目標集團歷史財務資料之會計師報告，其全文載於本通函附錄三；



- (j) 羅兵咸永道會計師事務所之經擴大集團未經審核備考財務資料報告，其全文載於本通函附錄四；
- (k) 本附錄「專家及同意」一段所指各專家之同意書；及
- (l) 本通函。



**TERMBRAY INDUSTRIES INTERNATIONAL (HOLDINGS) LIMITED**

**添利工業國際(集團)有限公司**

(在百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00093)

**股東特別大會通告**

茲通告添利工業國際(集團)有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年十月十五日(星期四)上午十一時正假座香港灣仔港灣道18號中環廣場35樓舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

**普通決議案**

「動議：

- (a) 特此批准、確認及／或追認該協議(定義見本公司日期為二零二零年九月二十五日之通函)(「通函」，其標有「A」字樣之副本已提交大會並由大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行及與其有關之所有交易、以及任何其他附屬文件及據此擬進行之所有交易；及
- (b) 特此授權本公司董事代表本公司簽署、簽訂、簽立、完善、執行及交付彼等酌情認為對落實及／或使該協議(及據此擬進行之交易)生效屬適宜及符合本公司利益之彼等酌情認為屬必要、適當或適宜之所有有關文件、契據、協議及文據，並執行所有有關行動、事宜及事項及採取所有有關步驟。
- (c) 特此批准向賣方及／或其指定方配發及發行代價股份(誠如通函所界定及描述)；
- (d) 於香港聯合交易所有限公司上市委員會已批准代價股份上市及買賣之情況下，特此向本公司董事授出特別授權(「特別授權」)，令本公司董事有權行使本公司所有權力，以按協議之條款及條件並在其規限下配發及發行代價

## 股東特別大會通告

股份並將代價股份入賬列作繳足，惟前提條件為特別授權應增加且不會損害或撤回於通過本決議案之前向／已向本公司董事授出或不時可能向本公司董事授出的任何一般或特別授權；及

- (e) 特此授權本公司任何一名董事代表本公司為或就代價股份之配發及發行或為落實代價股份之配發及發行，進行其可能認為屬必要或合宜的所有有關行為，及簽署、簽訂、簽立及交付所有有關文件以及採取所有有關行動。」

承董事會命  
添利工業國際(集團)有限公司  
主席  
李立

香港，二零二零年九月二十五日

附註：

1. 該普通決議案將於大會上以投票方式表決。
2. 凡有權出席大會及於會上投票之本公司股東均有權委任一名或(倘其為兩股或以上股份之持有人)多於一名代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
3. 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之副本，須於大會或其任何續會指定召開時間48小時(即二零二零年十月十三日(星期二)上午十一時正)前送達本公司之總辦事處及主要營業地點，地址為香港新界荃灣荃景圍30-38號匯利工業中心8樓B座，方為有效。
4. 本公司將於二零二零年十月九日(星期五)至二零二零年十月十五日(星期四)(包括首尾兩天在內)之期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席大會的資格，所有已填妥之過戶表格連同有關股票，不得遲於二零二零年十月八日(星期四)下午四時三十分前送達本公司香港股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓。

於本通告刊發日期，本公司董事如下：

執行董事：

李立先生(主席)

李銘浚先生(副主席兼行政總裁)

黃紹基先生

獨立非執行董事：

盧耀熙先生

湯顯和先生

程如龍先生