

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

### 資料來源

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

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

經董事作出合理查詢後確認，就他們深知及得悉，自2013年6月（即Euromonitor報告日期）起市場資訊並無任何逆轉，而可能對本節的資料造成限制、有所抵觸或有所影響。

香港經濟概覽

本地生產總值（「本地生產總值」）

表一 香港本地生產總值，2008-2012年

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

資料來源：香港政府統計處

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

中小型企業

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

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

表二 香港中小企數目，2008-2012年

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

資料來源：香港中小企業支援與諮詢中心

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

### 香港的物業市場

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

## 行業概覽

表三 香港私人物業價格指數，2008-2012年

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

資料來源：香港差餉物業估價署

### 私人住宅物業

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

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

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

## 行業概覽

表四 香港已落成、待售及空置私人住宅物業，2008-2012年

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

資料來源：香港差餉物業估價署

表五 香港私人住宅物業買賣協議數目，2008-2012年

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

資料來源：香港差餉物業估價署

### 私人非住宅物業

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

### 香港的持牌放債行業

#### 香港的放債行業及放債人類別

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

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

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

#### 持牌放債人

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

表六 香港持牌放債人數目(附註)，2008-2012年

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

資料來源：香港持牌放債人公會

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

#### 向持牌放債人籌措資金的門檻較低

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

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

### 不同層次的持牌放債市場

持牌放債市場仍然分散，全部984家持牌放債人中只有一小部分為中型或大型放債人，其餘不少為小型放債人以迎合不同消費者細分市場，同時其他放債人構成證券經紀或財務公司的放債分支，該等經紀或公司只向其現有客戶貸款以進行證券交易。

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

### 主要客戶群及產品

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

### 物業按揭貸款

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

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

### 個人貸款

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

### 企業貸款

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



香港的持牌放債行業表現

現時市場

持牌放債行業增長驕人

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

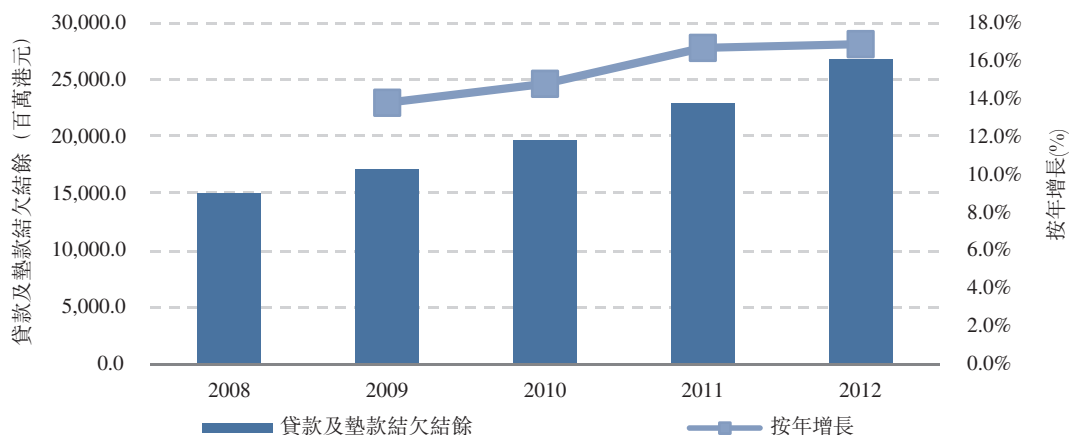
表七 香港持牌放債人（附註）貸款及墊款的結欠結餘，2008-2012年

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

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

附註：就釐定貸款及墊款結欠結餘而言，不包括證券經紀及／或投資公司的放債分支。

圖一 香港持牌放債人（附註）貸款及墊款的結欠結餘，2008-2012年



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

附註：就釐定貸款及墊款結欠結餘而言，不包括證券經紀及／或投資公司的放債分支。

### *靈活便捷的服務使持牌放債人日益普及*

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

### *物業貸款為貸款及墊款結欠結餘增長的主要推動力*

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

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

### *大舉投資推廣得以收效*

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

### *處理拖欠及逾期償還貸款手段合理*

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

未來前景

預計放債行業於預測期表現理想

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

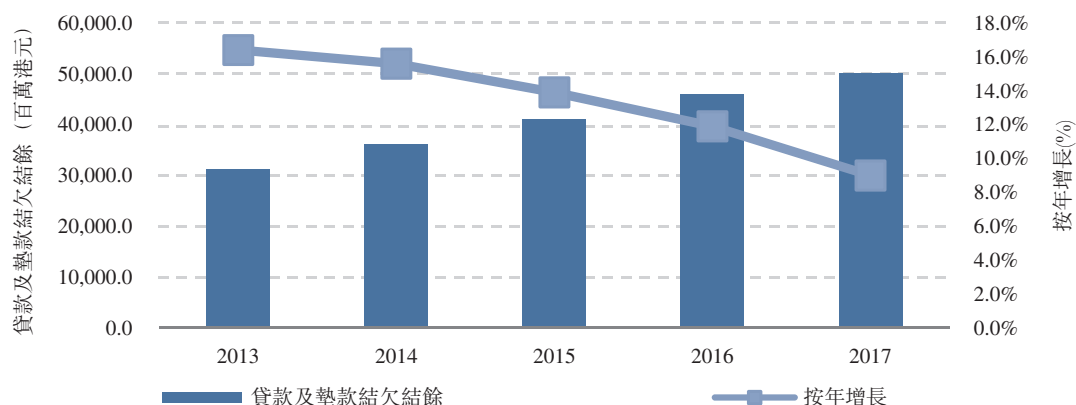
表八 香港持牌放債人（附註）貸款及墊款的結欠結餘，2013-2017年

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

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

附註：就釐定貸款及墊款結欠結餘而言，不包括證券經紀及／或投資公司的放債分支。

圖二 香港持牌放債人（附註）貸款及墊款的結欠結餘，2013-2017年



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

附註：就釐定貸款及墊款結欠結餘而言，不包括證券經紀及／或投資公司的放債分支。

### 因利率差別中國成為新興市場

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

### 行業挑戰

#### 不同層次之間的激烈競爭

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

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

#### 經濟及物業市場波動涉及的風險

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

#### 法定機構已建立穩固根基

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

## 競爭格局

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

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

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

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

以下載列各大持牌放債人及2012年五大主要市場業者的名單。

表九 香港持牌放債行業主要業者，2012年

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

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

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

---

## 行業概覽

---

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

B公司獲一家以日本為基地的集團提供支持，並專注無抵押私人貸款，將自身定位為領先的消費者私人貸款持牌放債人。

C公司獲一家以日本為基地的集團提供支持，使C公司可抓緊該集團穩固的客戶基礎。C公司目前擁有四大經營業務板塊：保險業務、信用卡發行、租購貸款及私人貸款。

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

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

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