

本節所載資料均摘錄自多個官方刊物。董事相信，該等資料來源乃有關資料的合適來源，且已審慎摘錄及轉載該等資料。董事有理由相信，該等資料乃屬真確，且並無誤導成份，亦無遺漏致令該等資料出現錯誤或誤導成份的任何事實。本公司、保薦人、牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的顧問或聯屬公司或任何參與配售的其他方並無獨立核實該等資料，且並無對其準確性發表聲明。董事在編製及轉載該等資料時已採取合理審慎態度，並不會對其準確性發表任何聲明，因此，不應過度倚賴本文所載資料。

緒言

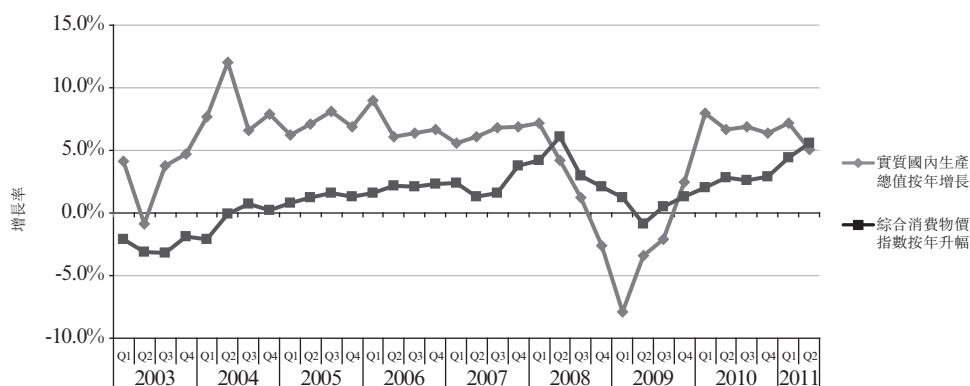
本集團自二零零七年開始業務起一直從事放債業務。我們主要營運的附屬公司為第一信用，其根據放債人條例的條文為香港註冊持牌放債人。我們僅於香港經營放債業務，向客戶(包括個人、公司及外籍家庭傭工)提供無抵押貸款及有抵押貸款。

香港經濟概覽

香港的借貸行業受香港整體經濟狀況影響，信貸融資的需求與消費者消費意慾及企業投資意慾兩者息息相關。根據香港政府統計處刊發的統計資料，香港實質國內生產總值從二零零三年至二零一零年由約12,319億港元增至約17,354億港元，複合年增長率(「複合年增長率」)約4.38%。雖然香港經濟於二零零八年全球金融危機出現放緩，但隨著實質國內生產總值於二零零九年後半年有所改善，且於二零零九年第四季錄得按年增長約2.5%，其經濟仍然平穩。香港實質國內生產總值於二零一一年第二季按年增長約5.1%，可見復甦勢頭仍然持續。

自二零零四年第二季通縮期結束，按綜合消費物價指數（「綜合消費物價指數」）的升幅顯示，香港通脹率由二零零四年至二零一零年大部分時期均維持在5.0%之內，但在美元持續疲弱和食物及水電成本上升的綜合影響下，自二零零九年年中起香港陸續出現通脹上升的跡象。綜合消費物價指數自此繼續上升，並於二零一一年第二季達至按年增長約5.6%。下列表1說明由二零零三年第一季至二零一一年第二季香港國內生產總值及綜合消費物價指數各自的增長率：

表1 香港實質國內生產總值及綜合消費物價指數增長



資料來源：香港政府統計處

根據香港政府預測，由於較早前國際食品價格和市場租金急升的滯後影響會繼續反映到消費物價上，通脹可能會在短期內進一步攀升，然後才見頂。消費者應對預計的通脹時，可能傾向增加現時的消費，這一結果將增加他們的短期借貸以應付此等開支。

客戶群

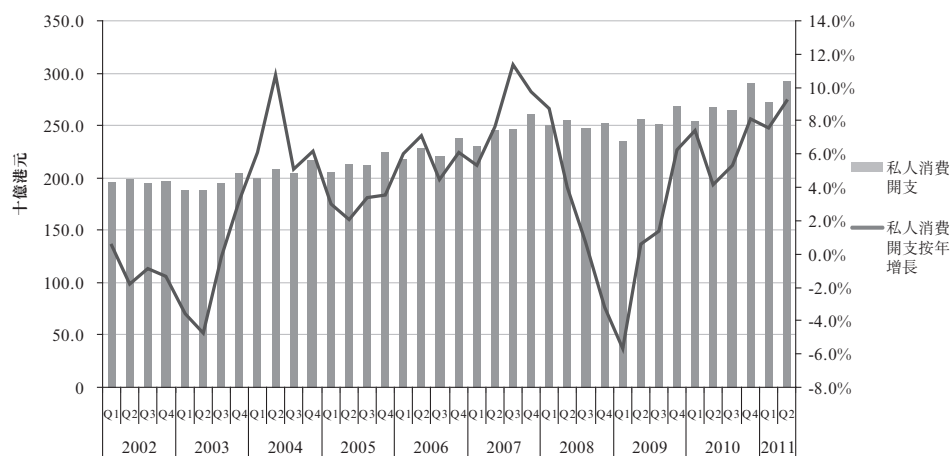
我們的業務主要包括借貸予(i)居住香港的個體借戶；(ii)香港營運的公司；及(iii)在香港從事外籍家務助理的外籍人士。這些客戶群一般向我們借貸以應付短期財務需要。

個人消費者

私人消費開支乃指香港居民在商品及服務上的消費開支，此開支值的改變可反映本地消費者意慾。私人消費開支的計算為本地市場商品及服務的消費開支，加香港居民在外地的開支，兩者總和減去非居民在本地市場的開支。季度私人消費開支呈穩定升勢，由二零零三年第一季約1,885億港元增至二零一一年第二季約2,921億港元，複合年增長率約達5.3%。基於二零一零年年末香港有人口約7.1百萬，二零一一年第二季每名香港居民的季度私人消費約為41,140港元。由於消費者信心回升及失業率下降，二零一一年第一及第二季私人消費開支按年增長約8.0%及9.2%。

下列表2說明由二零零二年第一季至二零一一年第二季私人消費開支的統計數字：

表2 私人消費開支



資料來源：香港政府統計處

行業概覽

公司

在香港登記的本地公司及非香港公司數目持續增加。根據公司註冊處的資料，在二零一一年六月三十日於公司註冊處登記的公司有920,584間，較二零一零年末在香港登記的871,927間公司升幅約5.6%。下列表3載列二零零七年末至二零一一年六月三十日在香港登記的公司數目：

表3 香港私人公司及公眾公司數目

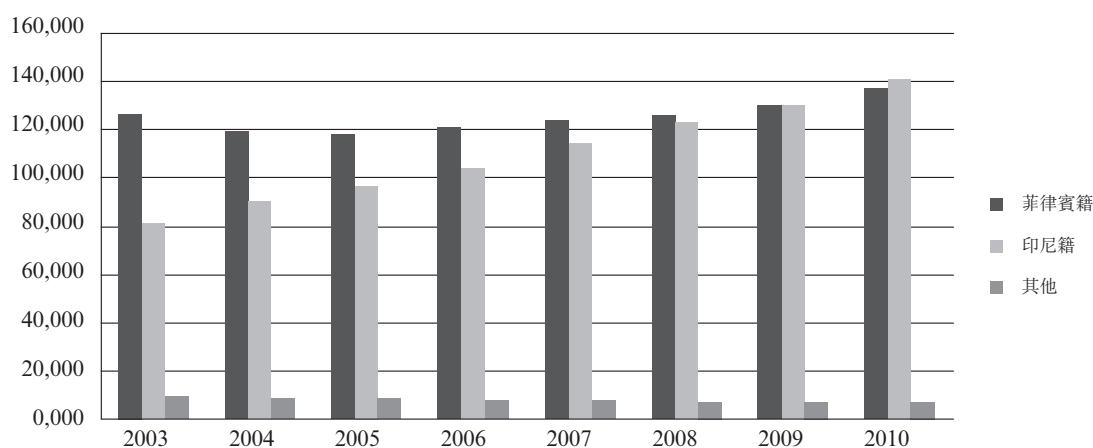
| | 於十二月三十一日 | | | 於六月三十日 | |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零九年 | 二零一零年 | 二零一一年 |
| 香港公眾公司 | 9,052 | 9,665 | 9,991 | 10,515 | 10,683 |
| 香港私人公司 | 645,986 | 701,101 | 762,262 | 853,247 | 901,559 |
| 在香港設有營業 地點的非香港公司 | <u>8,081</u> | <u>8,487</u> | <u>7,912</u> | <u>8,156</u> | <u>8,342</u> |
| 於公司註冊處 登記的公司總數 | 663,119 | 719,253 | 780,165 | 871,927 | 920,584 |

資料來源：香港公司註冊處

外籍家庭傭工

持工作簽證在香港受聘為外籍家務助理的外籍人士於往績記錄期為本集團重要的客戶群，管理層預期彼未來將繼續是客戶基礎及增長方面的重要部分。根據政府統計處刊發的統計資料，截至二零一零年十二月三十一日香港共有285,681名外籍家務助理，當中菲律賓及印尼傭工約佔97%，其餘包括但不限於來自泰國、印度、尼泊爾及斯里蘭卡的傭工。菲律賓家庭傭工的數目保持穩定，而在二零零三年末至二零一零年末期間印尼家庭傭工的數目則大幅增加約74%。以下載列由二零零三年至二零一零年香港菲律賓及印尼外籍家務助理的數目：

表4 香港菲律賓及印尼外籍家庭傭工數目



資料來源：香港統計處

外籍家庭傭工的最低工資由香港政府定期檢討。現時凡於二零一一年六月二日或之後訂立的標準僱傭合約，落實的外籍家庭傭工最低工資為每月3,740港元。

香港放債行業

香港放債行業競爭激烈。此行業的參與者在香港可分為兩大類：認可機構及持牌放債人。香港為全球銀行機構最密集的地區之一，認可機構包括持牌銀行、有限制牌照銀行及接受存款公司。這些參與者提供類似的借貸產品，例如私人貸款、物業按揭貸款、信用卡信貸、稅務貸款、公司類貸款。

認可機構受到的管制包括金管局的監管及銀行業條例(香港法例第155章)的規定。儘管認可機構可接受客戶存款，作為其放債業務其中一個資金來源，但金管局對認可機構向借款

行業概覽

人提供信貸融資有嚴格規管，例如所有從事住宅按揭貸款業務的持牌機構須遵守不時修訂的香港金管局指引，如按揭上限及借款人的償債率限制之指引。再者，認可機構處理信貸審批時須有收入證明。

與此同時，持牌放債人及放債交易的規定受放債人條例監管。任何人士欲經營放債人業務，均須向牌照法庭申請牌照，詳情載於「監管環境」一節。認可機構受金管局規管，須遵守嚴格資本要求及借貸限制，諸如個人客戶的償債率，相反受放債人條例規管的持牌放債人在借貸規模、收入證明要求及抵押品類型等業務營運上可享有較大彈性。

香港銀行行業及放債行業發展成熟。過去六年香港認可機構及持牌放債人的數目已穩定，下列表5載列由二零零五年至二零一一年第二季香港認可機構及持牌放債人的數目。

表5 香港認可機構及放債人數目

| | 於十二月三十一日 | | | | | | 於六月三十日 |
|-------------|----------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| | 二零零五年 | 二零零六年 | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零九年 | 二零一零年 | 二零一一年 |
| 認可機構 | | | | | | | |
| 持牌銀行 | 131 | 131 | 139 | 143 | 143 | 145 | 146 |
| — 分行數目 | 1,220 | 1,220 | 1,248 | 1,299 | 1,293 | 1,313 | 1,329 |
| 有限制牌照銀行 | 32 | 30 | 29 | 27 | 26 | 21 | 20 |
| — 分行數目 | 4 | 6 | 6 | 6 | 5 | 3 | 2 |
| 接受存款公司 | 33 | 33 | 29 | 28 | 28 | 26 | 26 |
| — 分行數目 | 74 | 81 | 81 | 81 | 81 | 81 | 81 |
| 持牌放債人 | 744 | 734 | 741 | 760 | 779 | 784 | 793 |

資料來源：香港金融管理局；香港公司註冊處

行業概覽

二零一零年度期間，向公司註冊處申請在香港註冊為放債人的首次及重續申請共823個，其中有799個牌照獲批出或重續。香港的持牌放債人於二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日分別有779、784及793家。下列表6載列由二零零七年一月一日至二零一一年六月三十日放債人牌照申請及批出數目。

表6 放債人牌照申請接收／批出數目

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | | 截至 |
|-------------|--------------|------------|------------|------------|------------------------|
| | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零九年 | 二零一零年 | 六月三十日 止六個月 二零一一年 |
| 新申請數目 | 64 | 73 | 79 | 87 | 62 |
| 重續申請數目 | <u>692</u> | <u>706</u> | <u>709</u> | <u>736</u> | <u>366</u> |
| 新申請及重續申請總數 | 756 | 779 | 788 | 823 | 428 |
| 批出新牌照數目 | 56 | 58 | 75 | 57 | 27 |
| 重續牌照數目 | <u>660</u> | <u>690</u> | <u>703</u> | <u>742</u> | <u>269</u> |
| 獲新牌照及重續牌照總數 | 716 | 748 | 778 | 799 | 296 |
| 持牌放債人數目 | 741 | 760 | 779 | 784 | 793 |

資料來源：香港公司註冊處

官方公開資料來源一般不會提供有關持牌放債人市場的資料及數據。與金管局就認可機構刊發的全面數據相反，我們不知悉任何就香港持牌放債人進行的官方行業或市場調查，公司註冊處的放債人註冊小組亦無發行任何顯示個體持牌放債人及整體行業經營詳情的官方刊物。由於無法確定整體的市場規模，我們不能肯定本集團及香港放債人市場的其他競爭主體於往績記錄期內的市場佔有率。

香港信貸市場

雖然香港持牌放債人提供的貸款及墊款概無官方統計數據，但可借金管局就認可機構批出貸款及墊款的統計報告作為信貸市場的增長參考。用於香港的貸款及墊款乃指以香港為主要居住或營業地點且於香港向借款人提供或支付的信貸融資。用於香港的貸款及墊款結餘一般與香港經濟活動程度相關，除了二零零九年全球金融危機導致數額下滑外，用於香

行業概覽

港的貸款及墊款額於往年一直上升，於二零一一年六月三十日約達33,212億港元。下表7所示用於香港的貸款及墊款額由二零零五年約19,303億港元穩步增長至二零零八年約25,241億港元，其後於二零零九年全球金融危機中下跌約1.0%。該金額於二零一零年回升至約30,285億港元，並於二零一一年六月三十日約達33,212億港元。整體上貸款及墊款複合年增長率由二零零五年十二月三十一日至二零一一年六月三十日約為12.8%。

表7 香港認可機構提供的貸款及墊款

| | 於十二月三十一日 | | | | | | 於六月三十日 |
|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零零五年 十億港元 | 二零零六年 十億港元 | 二零零七年 十億港元 | 二零零八年 十億港元 | 二零零九年 十億港元 | 二零一零年 十億港元 | 二零一一年 十億港元 |
| 持牌銀行 | 1,885.6 | 1,932.8 | 2,225.3 | 2,470.2 | 2,426.2 | 2,990.6 | 3,287.4 |
| 有限牌照銀行 | 24.9 | 22.4 | 30.1 | 32.1 | 25.5 | 16.1 | 13.2 |
| 接受存款公司 | 19.8 | 18.7 | 18.9 | 21.8 | 19.7 | 21.8 | 20.6 |
| 所有認可機構 | 1,930.3 | 1,973.9 | 2,274.3 | 2,524.1 | 2,471.4 | 3,028.5 | 3,321.2 |

資料來源：香港金融管理局

香港認可機構及持牌放債人一般均提供無抵押及有抵押貸款。此等貸款的批出條款視乎借款人的背景和信貸記錄、貸款金額、抵押資產類別、還款傾向及當時市場利率而定。

公司類貸款

認可機構提供的貸款及墊款主要借予公司以供其業務需要，提供給公司的貸款及墊款金額視乎香港整體經濟環境而定。借貸金額由二零零七年約14,311億港元增至二零零八年約16,478億港元，到二零零九年則減至約15,514億港元。公司借貸市場於二零一零年得到復甦，在該年公司類貸款及墊款回升上約19,567億港元，並於二零一一年第二季進一步升至約22,100億港元，較二零零九年末增長約42.5%。

正如下表8所示，由二零零七年至二零一一年六月認可機構提供的公司類貸款及墊款中，超過半數借予建築、工程、物業發展及投資市場及金融市場，趨勢與香港整體經濟活動吻合。香港整體經濟活動對該等市場影響舉足輕重。就增長率而言，批發及零售貿易市場在貸款及墊款方面錄得顯著增長，由二零零七年約1,162億港元增至二零一一年第二季約3,146億港元，複合年增長率約達32.9%。

行業概覽

表8 認可機構向各經濟領域提供公司類貸款及墊款

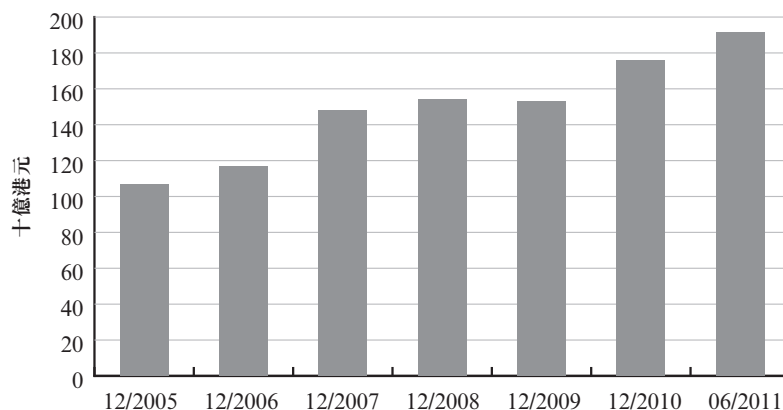
| | 於十二月三十一日 | | | | 於六月三十日 | 複合年增長率 |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零九年 | 二零一零年 | 二零一一年 | |
| | 十億港元 | 十億港元 | 十億港元 | 十億港元 | 十億港元 | |
| 製造 | 121.4 | 146.6 | 126.6 | 165.2 | 188.5 | 13.4% |
| 運輸及運輸設備 | 144.5 | 155.3 | 151.4 | 168.6 | 188.2 | 7.8% |
| 電力及煤氣 | 28.2 | 30.5 | 33.8 | 50.2 | 64.6 | 26.7% |
| 文娛活動 | 2.3 | 1.8 | 3.0 | 4.0 | 4.9 | 23.7% |
| 資訊科技 | 20.4 | 32.0 | 42.2 | 41.6 | 42.6 | 23.4% |
| 建築及工程、 物業發展及投資 | 578.2 | 686.8 | 686.5 | 837.8 | 892.8 | 13.2% |
| 批發及零售 | 116.2 | 152.1 | 150.4 | 232.2 | 314.6 | 32.9% |
| 酒店、旅館及餐飲服務 | 33.5 | 36.3 | 36.7 | 39.9 | 41.9 | 6.5% |
| 與金融相關 | 270.1 | 293.9 | 198.0 | 253.5 | 287.1 | 1.8% |
| 其他 | 116.2 | 112.4 | 122.7 | 163.7 | 184.8 | 14.2% |
| 總公司類貸款及墊款 | 1,431.1 | 1,647.8 | 1,551.4 | 1,956.7 | 2,210.0 | 13.2% |

資料來源：香港金融管理局

個人私人貸款

私人貸款乃指借予個人作私人用途的貸款，可為無抵押或以可抵押資產抵押。私人貸款結餘(不包括信用卡墊款)由二零零五年約1,068億港元增至二零一一年第二季約1,917億港元。按香港人口約7.1百萬計算，人均借貸於二零一一年六月三十日平均約為27,004港元。

表9 香港認可機構提供的私人貸款(不包括信用卡墊款)

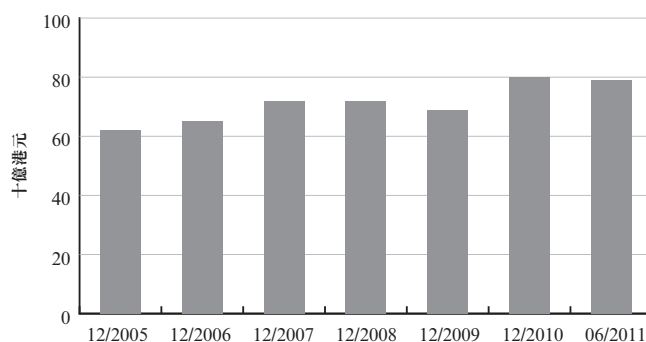


資料來源：香港金融管理局

信用卡墊款

信用卡墊款乃指發行信用卡銀行向信用卡持有人提供無抵押私人信貸融資，主要用作購買日常消費商品及服務。由於零售商店使用電子付款系統的發展，使用信用卡在香港日趨普及。信用卡持有人亦可用信用卡直接透支墊款現金，這被視為一種私人貸款。如下表10所載，未償還信用卡墊款由二零零五年約620億港元增至二零零七年約721億港元，其後逐漸減至二零零九年約685億港元，及後增至二零一零年約801億港元，但於二零一一年第二季減至約790億港元。按香港人口約7.1百萬計算，人均信用卡墊款於二零一一年六月三十日平均約為11,130港元。

表10 香港認可機構提供的信用卡未償還墊款



資料來源：香港金融管理局

住宅物業按揭貸款

下表11所載的住宅按揭貸款宗數顯示香港住宅按揭借貸市場相當活躍。根據香港金融管理局所作的一項調查，二零零九年及二零一零年分別批出96,553及141,993筆按揭貸款，共提供的貸款總額分別約達1,993億港元及3,242億港元，較二零零八年分別增加約7.8%及75.4%。下列表11載列由二零零三年至二零一一年第二季住宅按揭貸款的宗數及總額：

表11 住宅按揭貸款的宗數及總額

| 年 | 住宅按揭貸款宗數 | 貸款總額 十億港元 |
|------------|----------|--------------|
| 2003 | 65,103 | 79.5 |
| 2004 | 88,113 | 133.5 |
| 2005 | 88,394 | 142.8 |
| 2006 | 69,773 | 115.1 |
| 2007 | 98,621 | 173.5 |
| 2008 | 92,810 | 184.8 |
| 2009 | 96,553 | 199.3 |
| 2010 | 141,993 | 324.2 |
| 2011(至六月止) | 62,227 | 148.1 |

資料來源：香港金融管理局

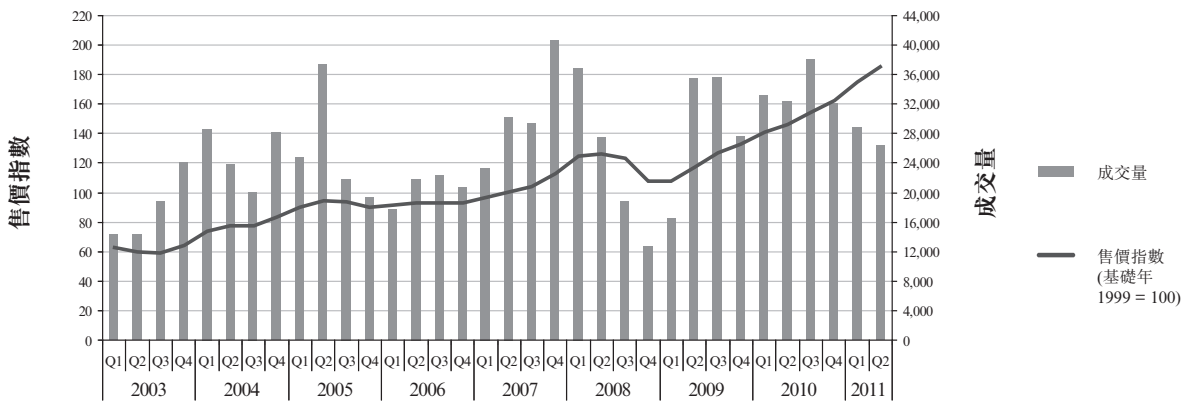
我們就有抵押貸款組合所持的抵押品大部分為香港物業。以下是香港物業市場的概覽。

物業市場走勢

(i) 住宅物業

根據香港差餉物業估價署刊發的物業報告，住宅物業的格價自二零零三年回穩且持續上升，直至二零零八年第二季信貸危機蔓延至香港物業市場為止。香港所有類型的住宅物業售價指數，按一九九九年基礎價為100，由二零零四年78.0增至二零零八年第二季125.9。對市場的悲觀情緒持續充斥二零零八年第三季，導致二零零八年後半年的格價下跌。在二零零九全年、二零一零全年以及二零一一年首六個月，由於市場氣氛有所改善，加上低息率環境，令市場重拾信心，價格也因而回升。下列表12載列由二零零三年至二零一一年第二季香港住宅物業的成交量及售價指數。

表12 住宅物業交投及售價指數



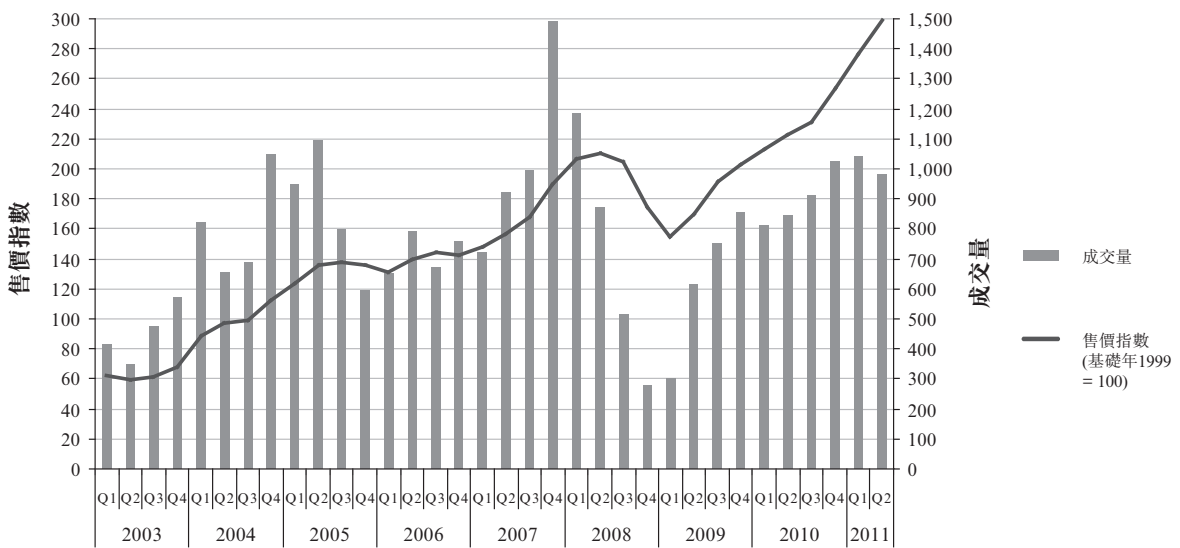
資料來源：香港差餉物業估價署

按照環球房地產服務公司仲量聯行發出二零一一年第二季度的研究報告，由於香港購買物業的首期比率提升，按揭利率持續上漲，再加上多項遏抑樓市措施，預期香港住宅市場的成交量將會放緩，但基於市場基礎仍然穩健，預計本年度樓價及租金水平將會上升。

(ii) 寫字樓物業

相比住宅物業，對寫字樓物業的需求更容易受本地及環球整體經濟環境影響，因此寫字樓物業市場的價格由二零零三年至二零一零年波動較大。儘管寫字樓物業價格從二零零八年第四季及二零零九年第一季的谷底迅速回升，但在二零一零年上半年投資者對投資仍持審慎態度，購買意慾疲弱，以致成交量自二零零九年第二季起較二零零八年全球金融危機前為低。寫字樓物業價格及成交量於二零一零年期間及二零一一年首六個月均維持增長趨勢。下列表13載列由二零零三年至二零一一年第二季香港寫字樓物業的成交量及售價指數。

表13 寫字樓物業交投及售價指數



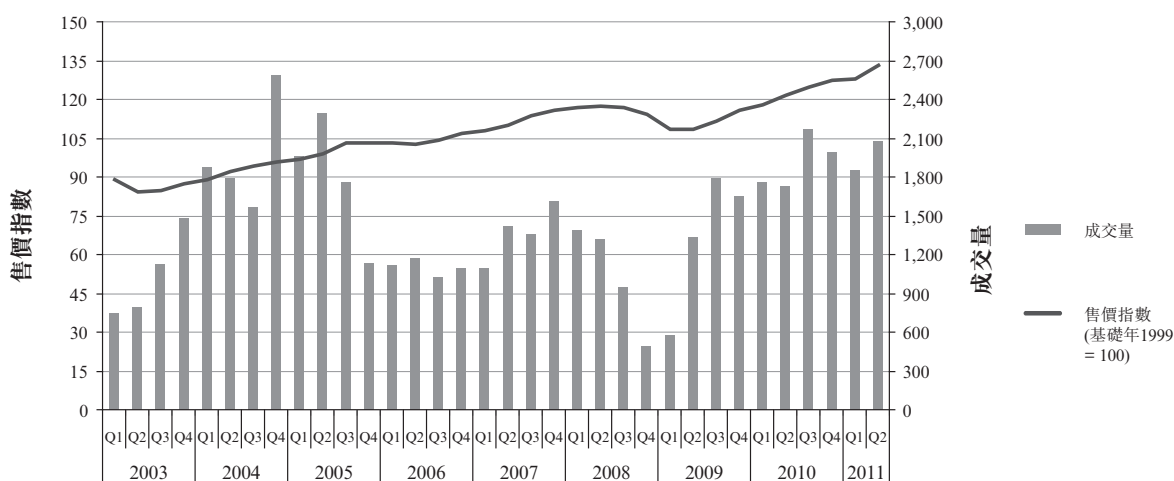
資料來源：香港差餉物業估價署

按照仲量聯行發出二零一一年第二季度的研究報告，全球經濟持續不穩定，預期會放慢企業短期的拓展步伐，因為佔用者務求在增長與持續上漲的租金成本兩者之間取得平衡。因此，短期內，寫字樓物業市場的租金與資本值增長極可能會受到限制。

(iii) 零售物業

受金融危機衝擊及人類豬型流感影響，二零零九年初的月份抵港遊客嚴重減少，導致零售市道不景，零售物業的租賃需求減少。儘管如此，隨著經濟復甦進入軌道及香港政府救市措施發揮作用，消費者信心及訪港旅客總數於二零一零年第二季得到改善，刺激零售物業的需求。下列表14載列由二零零三年至二零一一年第二季香港零售物業的成交量及售價指數。

表14 零售物業交投及售價指數



資料來源：香港差餉物業估價署

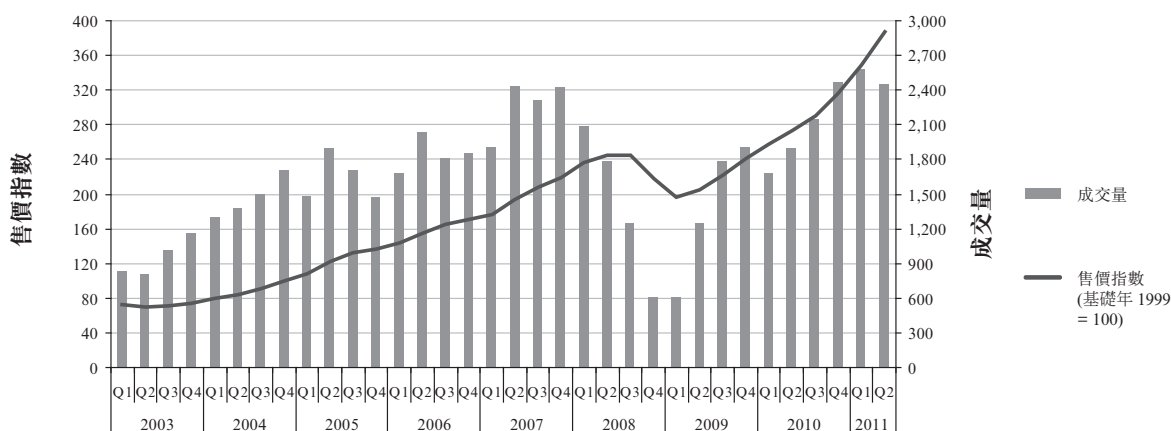
按照仲量聯行發出二零一一年第二季度的研究報告，國際及名貴商品零售商就黃金地段的競爭相當激烈，加上黃金地段的零售舖位供應有限，支持香港零售物業市場強勁的租金價值。

(iv) 工業物業

香港政府提出的活化政策推動工業物業轉為非工業用途，有助二零一零年工業物業的成交量。就新工業物業的供應而言，分層廠房的落成在二零零八年錄得歷史性高位後，於二零零九年下跌至3,000平方米，而自二零零九年起新工廠／寫字樓樓宇及倉儲設施的落成相對偏低。基於供應有限及整體經濟復甦，工業物業的價格與香港整體物業市場同步增長。

以下載列由二零零三年至二零一一年第二季香港工業物業的成交量及售價指數。

表15 工業物業交投及售價指數



資料來源：香港差餉物業估價署

按照仲量聯行發出二零一一年第二季度的研究報告，新供應對空置率影響有限，將確保工業物業市場仍對業主有利，預期租金於未來12個月持續上升。