

行業概覽

本節及本招股章程其他部分所呈列若干事實、統計資料及數據部分取自多項政府官方刊物，我們相信有關資料來源對有關資料而言乃屬可靠及恰當。然而，我們無法保證有關資料來源之質量或可靠性。我們並無理由相信有關資料屬虛假或誤導，或遺漏任何事實致使有關資料屬虛假或誤導。儘管董事已採取所有合理審慎方式以確保相關事實及統計資料乃以準確方式轉載自政府官方刊物，惟該等事實及統計資料尚未經本集團、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自之聯繫人、董事及顧問或參與股份發售之任何其他人士獨立查核，且彼等概無就該等資料之準確性或完整性作出任何聲明，有關資料未必與其他公開資料一致及未必準確，故不應予以依賴。

若干資料及統計數字乃摘錄自Ipsos報告。摘錄自Ipsos報告之資料反映根據Ipsos Hong Kong Ltd.之研究及分析而對市況作出之估計。摘錄自Ipsos報告之資料不應被視為Ipsos Hong Kong Ltd.所提供之投資基準，而對Ipsos報告之提述不應被視為Ipsos Hong Kong Ltd.對本公司任何證券之價值或是否建議投資於本公司之意見。儘管本集團於摘錄、編撰及轉載該等資料及統計資料時已採取合理審慎態度，惟本集團、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、獨家保薦人、包銷商、彼等各自之聯繫人、董事或顧問、或參與股份發售之任何各方概無獨立查核自政府官方刊物直接或間接取用之該等資料及統計資料，且該等人士概無就該等資料及統計資料之準確性作出任何聲明。該等資料及統計資料未必與其他人士所編撰之其他資料及統計資料一致。

IPSOS HONG KONG LTD.所編製之報告

本集團委託Ipsos Hong Kong Ltd.就二零零七年至二零一六年期間香港典當貸款市場及按揭抵押貸款市場進行分析及作出報告。Ipsos報告所載之資料及分析乃經Ipsos Hong Kong Ltd.獨立評定，且Ipsos Hong Kong Ltd.(包括其所有附屬公司、部門及單位)與本集團並無任何關連。Ipsos Hong Kong Ltd.就編製及使用Ipsos報告向本集團收取總費用約219,000港元，而本集團董事認為有關費用反映市場費用水平。

Ipsos Hong Kong Ltd.為Ipsos Group全球多個辦事處之一，專門就各行各業進行研究，包括旅遊業、金融服務業、化妝品、地域奢侈品及高淨值研究。

Ipsos報告乃採用以下假設：

- 假設經濟於預測期間保持穩定增長
- 香港按揭抵押貸款之需求假設將會增長，並有更多業內參與者進入市場
- 假設於預測期間內不會發生外來衝擊(例如金融危機或廣泛爆發疫症)而影響典當及按揭抵押貸款服務於香港之供求

Ipsos報告之市場規模及預測模式乃計入以下參數：

- 香港之本地生產總值及通脹增長率
- 二零零七年至二零一二年之住宅及非住宅物業銷售
- 二零零七年至二零一二年之新住宅及非住宅樓宇之竣工情況
- 政府信貸政策
- 香港之貸款利率
- 香港外籍家務助理人數之增長
- 中國內地居民來港定居人數之增長
- 持牌放債人數目

香港宏觀經濟環境及財務指標概覽

香港本地生產總值及本地生產總值增長率

借款需求於經濟下滑及蓬勃期間均存在。

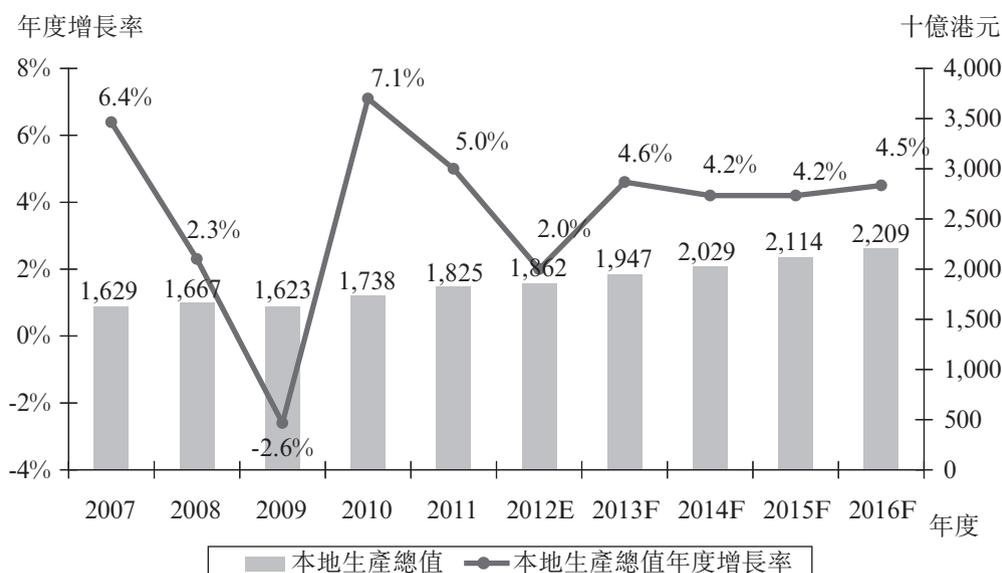


圖1. 自二零零七年至二零一六年之香港本地生產總值及本地生產總值年度增長率

附註：

- (1) 本地生產總值之定義：本地生產總值(以二零零九年環比物量計算)。
- (2) 本地生產總值年度增長率之定義：香港本地生產總值變動(以二零零九年至下一年環比物量計算)。

資料來源：香港政府統計處；Economics Intelligence Unit；Ipsos報告

儘管二零零八年之全球金融危機帶來不利影響，但香港本地生產總值仍由二零零七年約16,290億港元增至二零一一年約18,250億港元，複合年度增長率約為2.9%。全球金融危機導致本地生產總值由二零零八年之年度增長率約2.3%下跌至二零零九年約-2.6%。本地生產總值總額由二零零八年約16,670億港元下降至二零零九年約16,230億港元。香港經濟於二零一零年迅速回升，本地生產總值年度增長率約為7.1%。儘管增速放緩，但由於出口及旅遊業不斷增長，香港本地生產總值仍繼續其增長勢頭，於二零一一年之增幅約為5.0%。然而，隨著對歐洲債務危機之憂慮持續升溫，香港經濟之年度增長率於二零一二年放緩至約2.0%並預期將於其後回升。

香港消費物價指數增長率

以香港消費物價指數增長呈列之香港通脹率對應過去5年之經濟增長。

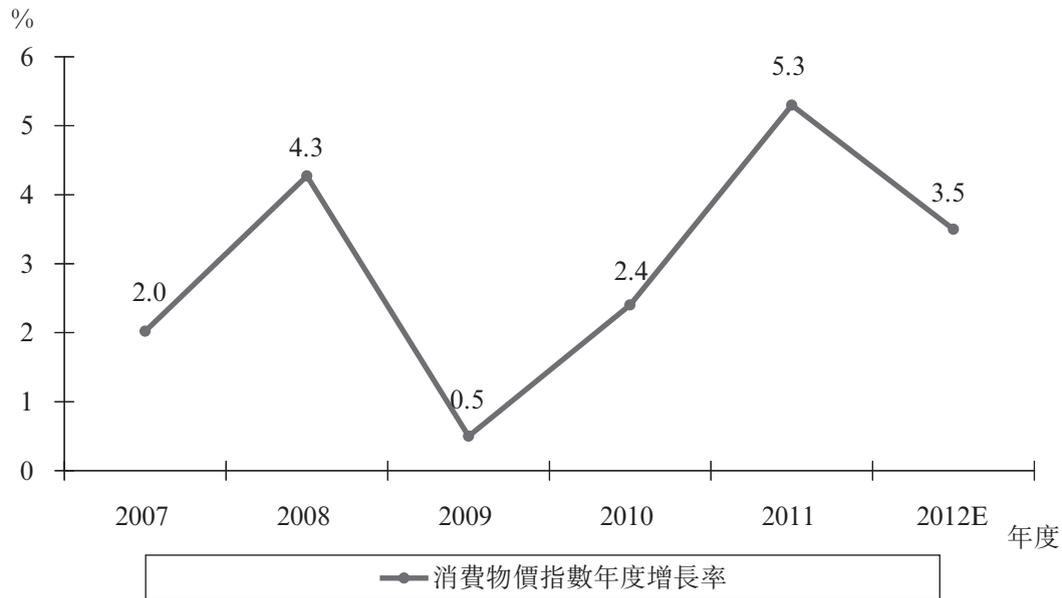


圖2. 自二零零七年至二零一二年之香港消費物價指數增長率

資料來源：香港政府統計處；Ipsos報告

通脹率由二零零七年年度通脹率約2.0%急升至二零零八年年度通脹率約4.3%，並於二零零九年回落至年度通脹率約0.5%，原因是經濟下滑以及豬流感及禽流感爆發造成本地消費驟降。二零一一年經濟復蘇後，受實施最低工資所推動，通脹率於二零一一年到達約5.3%之最高位。於二零一二年，通脹預期下跌至約3.5%。通脹所造成之消費力減弱連同消費者信心回升所帶來之消費者支出增長預期將推動對短期貸款之需求，原因為消費者缺乏流動資金，從而須尋求借貸以維持彼等較高之生活開銷。

香港家庭可支配收入年度中位數及平均家庭開支

對典當貸款及按揭抵押貸款之需求與消費者之消費意欲息息相關，可反映在家庭可支配收入及消費開支上。

自二零零七年至二零一一年香港家庭可支配收入年度中位數之複合年度增長率 = 1.2%

自二零零七年至二零一一年香港平均年度家庭消費開支之複合年度增長率 = 4.1%

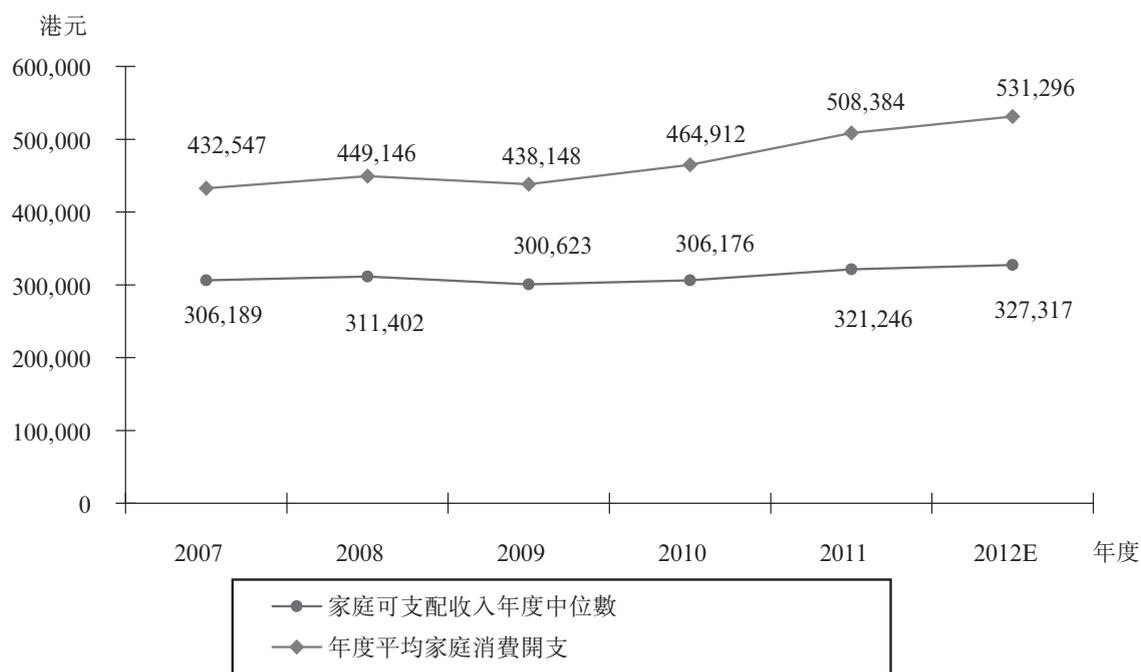


圖3：自二零零七年至二零一二年之香港家庭可支配收入年度中位數及年度平均家庭消費開支

附註：

- (1) 年度平均家庭消費開支指家庭於個人消費品之最終消費開支除以香港家庭總數。
- (2) 家庭可支配收入年度中位數指家庭每年所賺取之名義可支配收入中位數。

資料來源： Economist Intelligence Unit；Ipsos報告

自二零零七年至二零一一年，家庭可支配收入年度中位數按複合年度增長率約1.2%增長，而年度平均家庭消費開支則按約4.1%增長。由於全球金融危機削弱消費者信心，收入及開支均於二零零九年急跌，但均於二零一零年因經濟回升而有所反彈。由於消費者信心回升、失業率下跌及通脹率急升，家庭可支配收入年度中位數及年度平均家庭消費開支於二零一一年之增速加快，分別達到約321,246港元及508,384港元。隨著開支及收入增加，自二零零七年至二零一一年，香港認可機構以及其他持牌放債人所發放之貸款及墊款總值急升，複合年度增長率分別約為10.3%及10.6%。由於香港生活水平跟隨通脹持續提高，收入及開支於二零一二年預期將延續其升勢，分別達到約327,317港元及531,296港元。

香港認可機構及其他持牌放債人總數

香港放債行業主要可分為兩類：認可機構及其他持牌放債人。

認可機構包括持牌銀行、受限制持牌銀行及接受存款公司。只有持牌銀行可經營往來及儲蓄賬戶，及接受公眾提供之任何數額及期限之存款，以及支付或收取客戶提取或存入之支票。受限制持牌銀行主要從事商業銀行業務及資本市場業務。有關銀行可接受500,000港元及以上之任何期限之存款。接受存款公司絕大部分由銀行擁有或以其他方式與銀行有關連。該等公司從事多種專門業務，包括消費者融資及證券業務。有關公司可接受100,000港元或以上之存款，最初期限至少三個月。總體而言，認可機構須遵守香港金融管理局之監督及銀行業條例(香港法例第155章)之規例約束之有限制規定。

其他持牌放債人包括分別受放債人條例及當押商條例規管之放債人及當押商。放債人服務包括提供有抵押及無抵押貸款，例如按揭抵押貸款、客戶及企業貸款、設備租賃、信用卡、支票及發票貼現、銀團貸款等。另一方面，典當店僅提供以個人實產項目作為抵押品之有抵押貸款。整體而言，儘管認可機構及其他持牌放債人均提供有抵押及無抵押貸款，銀行等認可機構提供之產品組合範圍更廣泛，包括信用卡服務、透支、股票及債券以及其他金融產品。就有抵押貸款而言，亦將接受多種形式之抵押品(包括股票、債券及應收款項)，而其他持牌放債人(包括當押商及放債人)分別傾向於接受個人項目及房地產。就無抵押貸款而言，銀行亦提供定期貸款，而放債人最普遍提供個人分期貸款。

行業概覽

本公司香港法律顧問Pang & Co.表示，由於本集團並非認可機構，因此本集團毋須遵循香港金融管理局所頒佈的指引及約束性規定。

自二零零七年至二零一二年之香港持牌銀行數目之複合年度增長率 = 1.8%

自二零零七年至二零一二年之香港受限制持牌銀行數目之複合年度增長率 = -6.3%

自二零零七年至二零一二年之香港接受存款公司數目之複合年度增長率 = -3.7%

自二零零七年至二零一二年之香港其他持牌放債人數目之複合年度增長率 = 4.5%

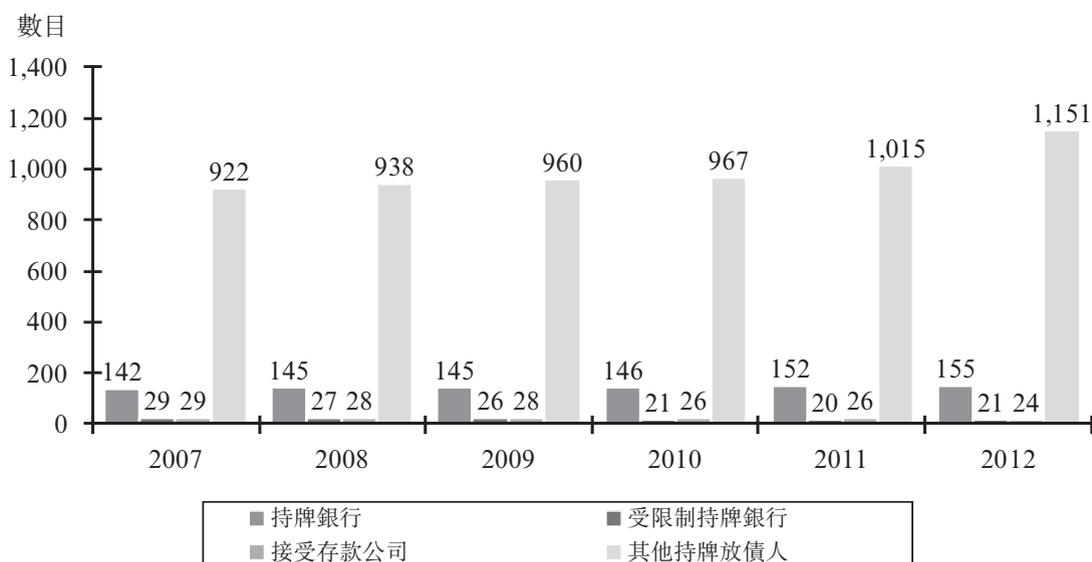


圖4. 自二零零七年至二零一二年之香港認可機構及其他持牌放債人數目

附註：

- (1) 其他持牌放債人包括放債人及典當店。
- (2) 其他持牌放債人數目 = 放債人 + 典當店 - (擁有當押商牌照之放債人)。
- (3) 於二零一二年年底之前香港有12名放債人牌照持有人持有當押商牌照。

資料來源：香港金融管理局；香港公司註冊處；香港警務處牌照課；Ipsos報告

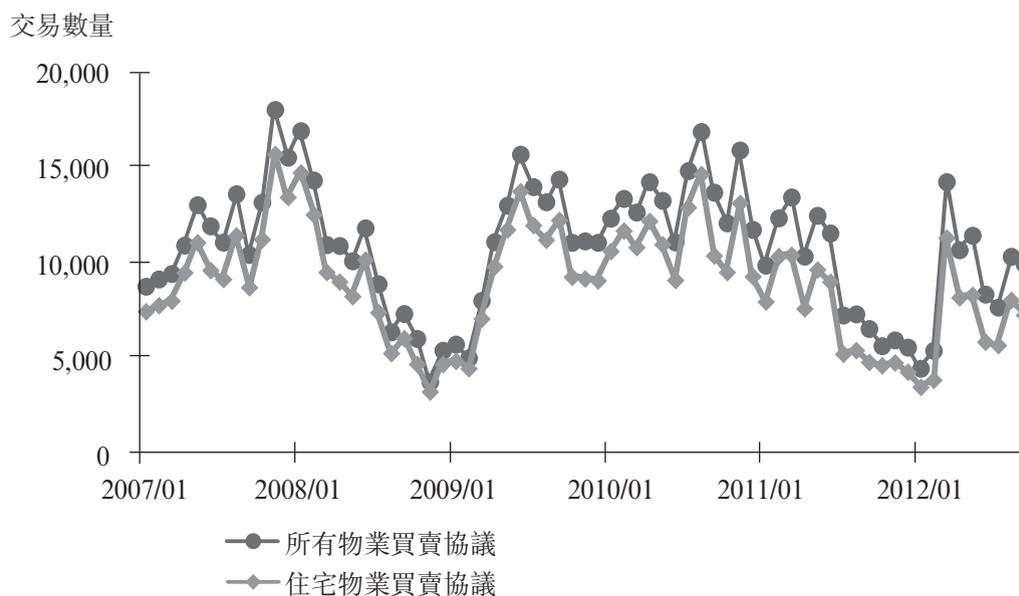
香港為全球銀行機構最密集地區之一，於二零一二年約有200間認可機構。香港之認可機構數目由二零零七年200間輕微下跌至二零一零年193間，但於二零一二年回升至200間。儘管其他持牌放債人之服務規模未必如認可機構般廣泛，但彼等於香港放債人行業之重要性已在不斷增加，其他持牌放債人數目由二零零七年之922間大幅上升至二零一二年之1,151間，相等於複合年度增長率約為4.5%。此種情況主要由於其他持牌放債人於其業務營運上

行業概覽

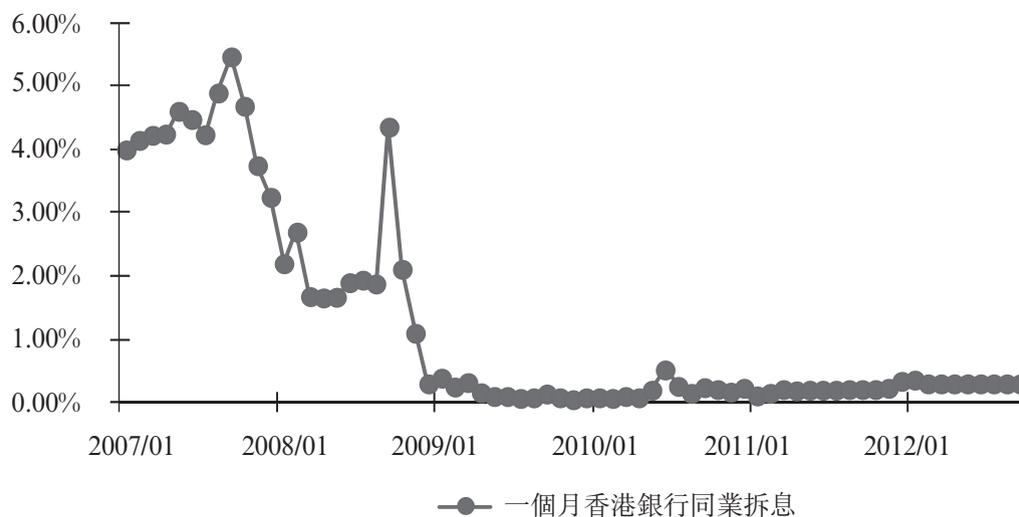
能夠享有於放債人條例或當押商條例之規管下在貸款規模、收入證明要求及抵押品類型方面之較大彈性，相對香港金融管理局對認可機構則施加嚴格限制。

香港物業市場及利率環境

利率為影響買家置業決定之其中一項主要因素。市場按揭抵押利率上升推高資金成本，因而增加購房者之財政負擔。

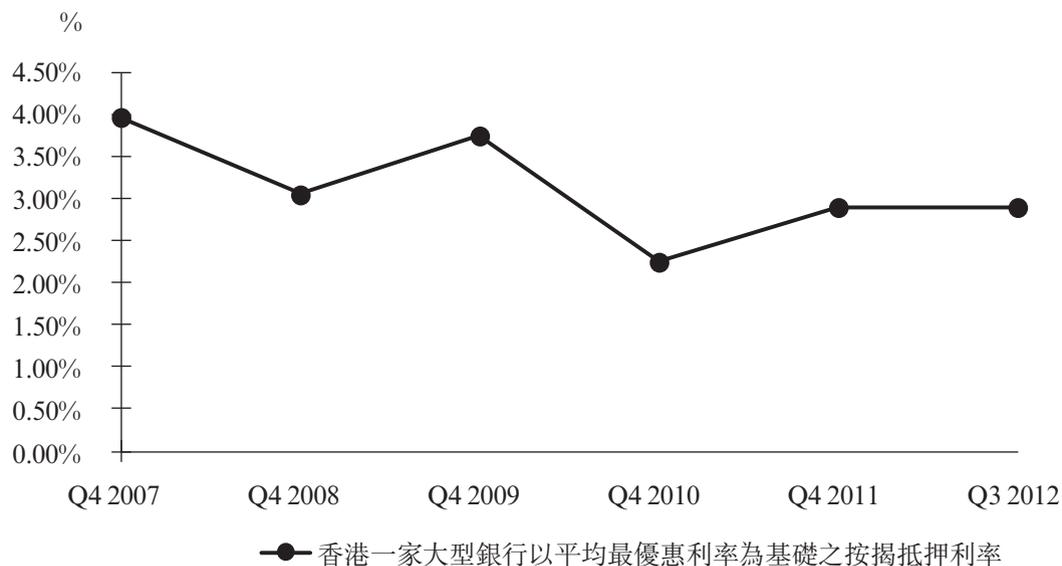


資料來源：香港土地註冊處；Ipsos報告



資料來源：Ipsos報告

行業概覽



資料來源： Ipsos報告

於二零零七年，由於利率環境穩定，香港所有物業買賣協議之數目維持於高水平，而最優惠貸款利率於首九個月維持不變，因而提高消費者及投資者信心。香港物業市場於二零零七年至二零零八年第二季度期間一直繁榮發展。二零零八年九月，本地銀行相繼提高按揭抵押利率與全球經濟危機所引致之全球經濟環境不明朗亦加深香港物業市場之謹慎氣氛，導致物業市場之交易量自二零零八年下半年起急劇下跌。隨著按揭抵押利率進入歷史低位以及香港經濟於全球金融危機中反彈，物業市場之交易量於二零零九年回升。中國富有買家大量湧入購買香港物業亦導致香港物業之交易量於該年度餘下時間及往後一直維持於高位。

鑒於物業市場過熱，香港政府計劃透過於二零一零年十一月二十日推出特別印花稅（「特別印花稅」）為物業市場降溫，有關措施將就於購買日期後24個月內轉售之任何住宅物業徵收額外印花稅，並於二零一一年大量增加住宅物業發展之土地供應。隨著政府推出政策及經濟增長放緩，買賣協議登記之總數由二零一一年四月約12,000宗減少至二零一二年一月約5,000宗。

相比二零一二年第一季度，第二季度之交易量較大，歸因於季節性影響部份導致一月及二月之交易量頗低所致。事實上，與五月份相比，二零一二年六月份之交易量下跌約26.7%至8,597宗。由於二零一二年二月及三月之搶購潮後，單位供應量較少，故賣家於定價方面仍然保持進取態度。於二零一二年十月，香港政府調整特別印花稅之稅率，並延長住宅物業之持有期至36個月。香港特區政府亦推出買家印花稅（「買家印花稅」），於現有印花稅

及特別印花稅(如適用)之外，向非香港居民收取額外15%的印花稅。兩項政策均自二零一二年十月二十七日起生效，住宅物業之成交量由二零一二年十月約8,714宗驟降至十二月之3,286宗，跌幅約為62%。

香港典當貸款行業市場分析

香港典當貸款行業概覽

典當貸款歷史悠久，為源自香港之最傳統形式銀行。首間合法典當店於一九二六年當政府將該行業合法化後在上環成立。於香港成立認可機構前，客戶典當彼等之個人物品(例如鞋履、衣物、棉被)以即時換取金錢以應付彼等之短期財務需要，並於其後支附利息以贖回已典當物品。於相關法律頒佈前，典當貸款通常按合約年期3年、1年及半年分類，且無固定利息規定。香港於二十世紀初之開放市場政策及商業發展加速了香港典當貸款行業之發展。

香港典當貸款行業現狀

典當店數目已由一九二六年不到10間增至二零一一年約202間。如今，典當店根據當舖商條例受香港警務處牌照課監察。由於香港市民生活水平有變及科技進步，如今人們典當更貴重且轉售價值更高之物品(例如黃金、手錶、手機及筆記本電腦)以換取金錢。倘客戶獲發放之貸款款項低於已典當物品之估計轉售價值，則根據當舖商條例，典當貸款之期限為四個農曆月。如欲贖回已典當物品，根據當舖商條例，客戶須於貸款期內支付之最高利率為每農曆月3.5%。典當店通常准許於貸款期屆滿時延續典當貸款。一旦貸款期屆滿而客戶並未贖回彼等之已抵押物品，典當店有權出售物品予買家或二手產品交易商以及珠寶店鋪以贖回其價值。典當店與不同買家及二手產品交易商通常已建立穩固關係。典當店主要依賴該等買家或二手產品交易商以評估已典當物品之轉售價值。受到典當項目轉售價值限制，如今絕大部份典當店僅接受黃金、手錶、珠寶或電子產品(例如手機及筆記本電腦)。典當貸款之目標客戶主要為年滿18歲或以上收入偏低之香港居民。大部份尋求典當貸款之客戶為回頭客，且近年外籍家務助理及中國移民之數目不斷增加。便捷、立即付款、無貸款門檻及信貸審核規定令香港典當貸款行業得以持續發展。

香港典當貸款主要客戶之特徵

大部份典當貸款客戶為香港居民，佔二零一一年典當貸款客戶總數約70%。收入偏低之中年人士及長者為典當貸款之主要客戶，尤其是月收入低於8,000港元者。大部份典當貸款客戶為回頭客，該等客戶有時僅需數百或數千元應急而銀行無法滿足要求。亦有富裕客戶希望即時獲得金錢以作賭博及投資之用。過去數年，亦有為數越來越多而年齡介乎二十至三十歲之年輕人士尋求典當貸款，原因為人們希望在更年輕時得到更高水平之生活及奢侈品。貧富差距不斷擴大及生活水平不斷提高將令到香港客戶對典當貸款之需求持續，而不斷變化之科技將為年輕人提供更多機會，將彼等之電子產品典當以解決短期財政需要。外籍家務助理整體於同期佔客戶總數約25%，而中國內地人士則佔典當貸款客戶總數餘下5%。

自二零零七年至二零一一年之香港外籍家務助理總數複合年度增長率 = 5.1%

自二零一二年至二零一六年之香港外籍家務助理總數複合年度增長率 = 1.6%



圖5. 自二零零七年至二零一六年之香港外籍家務助理總數

資料來源：香港入境事務處；Ipsos報告

香港外籍家務助理總數由二零零七年約246,000人增至二零一一年約300,000人，複合年度增長率約為5.1%，主要受同期印尼家庭傭工按複合年度增長率約6.7%急升所帶動。由於印尼政府擬於未來數年減少印尼家務助理外流至香港，自二零一二年至二零一六年，外籍家務助理數目預期將以較先前步伐放緩之速度增長，複合年度增長率約為1.6%。

行業概覽

中國內地客戶尋求抵押貸款之數目近年一直持續增長。於二零一一年，中國內地人士佔典當貸款客戶總數約5%。

自二零零七年至二零一一年到香港定居之中國內地人士總數複合年度增長率 = 6.4%

自二零一二年至二零一六年到香港定居之中國內地人士總數複合年度增長率 = 5.5%



圖6. 自二零零七年至二零一六年由中國到香港定居之中國內地人士數目

附註： 中國內地人士到香港定居之定義：單程證持有人數目。

資料來源： 香港民政事務總署及入境事務處；Ipsos報告

自二零零七年至二零一一年，到香港定居之中國內地人士數目按複合年度增長率約6.4%增加。單程證計劃准許內地居民到香港定居，旨在加快家庭團聚。單程證由中國公安局之相關機關發出。單程證每日配額為150個，包括60個通行證預留予於中國出生但根據基本法第24(2)(3)條憑藉其父母之血緣關係而擁有香港居留權之人士，而30個通行證預留予分隔配偶。自二零一二年至二零一六年，到香港定居之中國內地人士估計將按複合年度增長率約5.5%增加。於二零一一年，典當貸款之中國內地客戶總數估計佔來自中國之中國內地人士總數約11%。

香港典當貸款服務經營者及典當店總數

自二零零七年至二零一一年，香港典當貸款服務經營者及典當店數目分別按複合年度增長率約0.3%及1.1%穩定增長。典當貸款行業高度分散，概無任何單一典當貸款服務經營者主導市場。於香港，不足10%之典當貸款服務經營者擁有超過5間典當店。

自二零零七年至二零一一年之香港典當貸款服務經營者總數複合年度增長率 = 0.3%

自二零一二年至二零一六年之香港典當貸款服務經營者總數複合年度增長率 = 1.1%

自二零零七年至二零一一年之香港典當店總數複合年度增長率 = 1.2%

自二零一二年至二零一六年之香港典當店總數複合年度增長率 = 1.0%

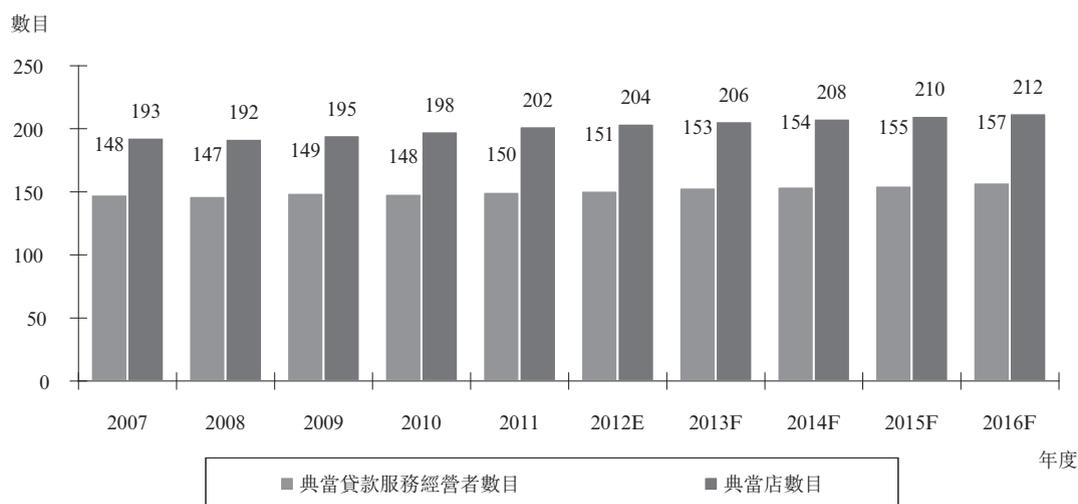


圖7. 自二零零七年至二零一六年之香港典當貸款服務經營者及典當店總數

資料來源：香港警務處牌照課；Ipsos報告

於二零一一年，香港約有150名典當貸款服務經營者，經營202間典當店。大部份典當貸款服務經營者於該行業擁有逾40年經驗。儘管該業務於香港發展成熟，但香港典當貸款服務經營者致力增加彼等之業務覆蓋範圍，部分經營者開設不止一間典當店以多元化發展彼等之業務。過去數年，數目不斷增加之金融工具(例如信用卡透支)一直取代對典當貸款之需要，降低了對典當貸款之需求。連鎖經營已成為令業務持續發展之方式，而越來越多典當貸款服務經營者透過獲得放債人牌照而拓展彼等之服務範圍，從而提供不同類型之貸款(例如按揭抵押貸款及個人貸款)。然而，香港收入偏低人士(月收入少於8,000港元之人口，佔受僱人口總數約26.8%)對典當貸款之需求持續存在，加上外籍家務助理及來自中國之新移民

行業概覽

數目不斷增加，香港典當貸款市場將維持樂觀，自二零一二年至二零一六年，典當貸款服務經營者數目預期按複合年度增長率約1.1%穩定增長，而典當店數目預期按約1.0%增幅增長。於二零一一年，本公司擁有12間典當店，為香港最大典當貸款服務經營者。

香港典當店所發放貸款及墊款之價值

典當店所發放貸款及墊款之價值由二零零七年約42.74億港元增至二零一一年約54.38億港元，複合年度增長率約為6.2%。

自二零零七年至二零一一年之香港典當店所發放貸款及墊款之總值複合年度增長率 = 6.2%

自二零一二年至二零一六年之香港典當店所發放貸款及墊款之總值複合年度增長率 = 8.0%

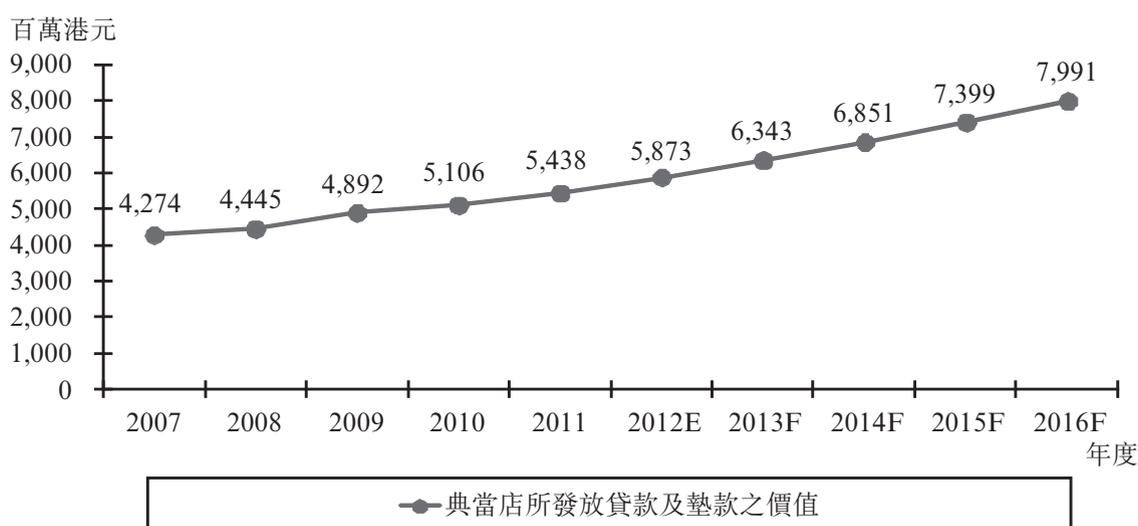


圖8. 自二零零七年至二零一六年之香港典當店所發放貸款及墊款之總值

資料來源： Ipsos報告

儘管經濟情況不穩，但典當店所發放貸款及墊款之價值於過去數年穩定增長。於經濟衰退期內，典當店於二零零九年所發放貸款及墊款之價值增加10.1%，相較於二零零八年約4.0%。由於外籍家務助理及中國內地客戶之數目增加，於二零一一年之貸款總值增長維持於約6.5%。隨著於同年經濟復蘇所觸發之通脹上升及消費增長，隨著更多貴重物品被典當以獲得貸款，每筆交易之貸款價值因而上升。

尤其於二零零九年，香港政府將根據當押商條例所發放之每筆單一典當貸款之貸款金額上限由一九九零年之50,000港元調升至100,000港元。上限增加主要由於通脹導致，典當物品(例如黃金及珠寶)之價值自一九九零年大幅上升所致。然而，由於行業慣例為將貴重項目之典當貸款價值分入多項交易，新政策僅用作為經營者減省行政工作，而對所發放貸款及

墊款之價值並無重大影響。本集團董事確認，將貴重項目之典當貸款價值分入多項交易並非本集團之慣例。由於本集團亦持有所有典當店的放債人牌照，本集團將運用放債人牌照為貴重項目(即超過100,000港元)發放貸款。預期個人物品(例如黃金、手機及珠寶)將繼續作為主要典當項目之抵押品。因此，自二零一二年至二零一六年，典當店所發放貸款及墊款之價值預期將按複合年度增長率約8.0%穩定增長。

影響香港典當貸款行業增長及發展之因素

外籍家務助理及中國內地人士數目增加、放債人選擇其他途徑之可行性、高貧困率及整體經濟狀況為影響香港典當貸款行業發展之主要因素。

外籍家務助理及中國內地人士數目增加：強大、正面影響

近年外籍家務助理及中國內地人士尋求典當貸款之數目一直增加，尤其是菲律賓人及印尼人，彼等佔香港外籍家務助理總數之大部份。大部份外籍家務助理及中國內地人士不僅因低微薪金而難以適應香港之高生活水平，更須每月寄錢回家。彼等於遇到財務困難時傾向自典當店借款，而當收到薪金時即贖回被典當之抵押品。外籍家務助理及中國內地人士合計佔典當店目前客戶基礎約30%，並預期於未來數年成為典當貸款行業增長之主要動力。

抵押品之價值上升：強大、正面影響

由於通脹關係，常見典當項目(例如黃金及珠寶)之價值已於數年內一直增長。通脹率自二零零七年至二零一一年急升，年度增長率由約2.0%升至5.3%。通脹上升繼而導致典當項目價值上升，將推動典當店所發放貸款之價值上升。

其他放債方式：強大、負面影響

市場上之金融工具數目一直不斷增加，提供毋須信貸批核及收入評估之短期及長期放債服務(例如信用卡透支及按揭抵押貸款)。該等服務為客戶提供快捷安全提取現金之其他選擇，亦降低了放債限制。新客戶亦傾向於向聲譽較佳之放債人(例如知名度較高之持牌銀行及放債人)借取更大筆款項。此情況限制了獲得香港典當貸款之機會並降低對其之需求。

高貧困率：強大、正面影響

儘管經濟增長及與中國之實益聯繫，香港貧富差距一直持續擴大。由於生活成本維持高昂並不斷上升，家庭收入增加已無法追上高通脹以及不斷飆升之房地產價格。於二零一一年第四季，一人家庭之家庭收入中位數約為7,200港元，兩人家庭為15,900港元，三人家庭為22,700港元，而四人家庭則為27,300港元。由於貧困定義為收入不足家庭收入中位數一半之家庭，二零一一年估計約有18%香港人口生活在貧困線以下，相當於約178,000戶家庭。由於貧困人士難以應付香港之高生活水平，預期高貧困率將維持對香港典當貸款之需求。

經濟狀況：微弱、正面影響

對借款之需求於香港經濟下滑及蓬勃時期均存在。於經濟衰退時，更多人面對流動資金緊絀，急需金錢解決其財務困難。難以得到金錢及信貸標準正在收緊。典當貸款於財政困難時期提供一項方便安全之選擇，並用作維持個人生活，尤其對身處突發緊急情況時之貧困人士尤其重要。於經濟蓬勃期間，由於消費者信心回升，更多人尋求投資並增加消費，賭博活動往往有所上升，連同非必需品（例如電子設備及奢侈品等）之花費亦隨之上漲。此種情況亦帶動對典當貸款之需求，從而迅速提供金錢以滿足賭博及購物衝動。

香港典當貸款行業未來趨勢及發展

典當貸款仍將作為借貸以外之另一種選擇

與認可機構及放債人所發放之其他有抵押或無抵押貸款不同，典當貸款由於其性質使然，為人們提供另一種選擇，抵押彼等之個人實產（例如珠寶及手錶）作為抵押品以獲得快錢，並在規定時間內贖回抵押品，免去複雜冗長之申請程序。這使得典當貸款服務經營商於該等市場上仍可持續增長。

更多典當店從事按揭抵押貸款

由於擁有放債人牌照及當押商牌照之放債人可向客戶「交叉出售」其貸款服務，市場上存在同時經營典當及按揭抵押貸款服務。這為典當店所發放之貸款及墊款價值自二零零七年至二零一一年按複合年度增長率約6.2%增長作出貢獻。

香港按揭抵押貸款市場之市場分析

香港按揭抵押貸款市場概覽

香港放債市場高度分散，不同服務提供者(包括認可機構及放債人)就有抵押及無抵押貸款提供類似服務。有抵押貸款受某類資產或抵押品保障。認可機構及放債人將持有抵押品之契據或所有權直至借款人悉數償還貸款，包括利息及所有行政費用。倘借款人拖欠貸款，服務提供者可沒收抵押品並出售以結清借款人債務。按揭抵押貸款為有抵押貸款最常見之類型，其抵押品包括但不限於房地產、設備、汽車、股票、債券等。另一方面，無抵押貸款在沒有抵押品之情況下即可獲得，但借款人須簽署協議，於指定期限內還款。倘有所拖欠，可能評估額外費用並可能針對借款人採取法律行動。個人貸款及信用卡墊款為市場上所提供無抵押貸款最常見之類型。

香港絕大部份有抵押貸款由認可機構提供，估計佔香港所發放之有抵押貸款總數逾80%。在香港金融管理局之監管下，認可機構通常採取審慎穩定政策批核按揭抵押貸款。就按揭抵押貸款而言，其須進行信貸評估，涉及借款人之財務狀況及背景、貸款用途、被按揭抵押之房地產價值、受雇狀況等之分析。借款人須提供此前六個月之收入證明或此前三年之商業財政報告。銀行會就貸款提前還款收取利息及1至2%之手續費。平均而言，申請按揭抵押貸款之批核程序至少須兩至三星期。總體而言，銀行所採取之嚴格政策致使市場上出現擁有相對寬鬆規定之放債人。

於香港，認可機構及放債人通常參考港元最優惠利率或香港銀行同業拆息(香港銀行同業拆息)就利率報價(分別稱為最優惠基準利率及香港銀行同業拆息基準利率)。以固定利率計息之其他類別按揭抵押利率於香港較不盛行。於二零一一年，香港最優惠利率(亦稱為最優惠貸款利率)約為5.0至5.5%，而香港銀行同業拆息於同期約為0.3%(三個月期)。不同認可機構(例如持牌銀行)於香港提供不同按揭抵押利率。由於放債人相對寬鬆之規定帶來更高風險，其通常較銀行收取更高按揭抵押利率。於二零一一年首三季，香港三間最大型銀行就按揭抵押貸款徵收借款人之年利率約為1.7%至2.2%，或香港銀行同業拆息以上1.5%至2%，而最優惠基準利率穩定維持在最優惠利率以下約2.2%至3.1%。於二零一二年一月，香港銀行同業拆息基準利率增至約2.4%。鑑於最優惠基準利率及香港銀行同業拆息基準利

率差異收窄，更多借款人自銀行獲得按揭抵押貸款時由香港銀行同業拆息基準利率轉為最優惠基準利率。另一方面，放債人提供服務之平均每月利率介乎1.0%至1.6%，利率按按揭抵押貸款類型而有所不同。在某些情況下，年利率可高達30%以上。儘管放債人所收取之利率由於各服務提供者按不同按揭抵押貸款類型而有所不同，根據放債人條例，超逾年息60%之利率即屬違法。

第一按揭抵押貸款對次級按揭抵押貸款

一套房地產可於超過一次貸款中進行按揭。登記為第一之貸款被視為第一按揭抵押貸款，而登記為次級之貸款被視為次級按揭抵押貸款。倘有所拖欠，第一按揭抵押貸款將首先獲得支付，而任何餘下資金將用作支付次級按揭抵押貸款(倘有)。鑒於此，次級按揭抵押貸款通常要求更高利率。客戶可借貸之最高款項為彼等房地產之資產淨值。例如，倘擁有人之房地產價值1,000,000港元，目前於第一按揭抵押貸款欠付750,000港元，次級按揭抵押貸款可獲得250,000港元。100%由資產淨值所擔保為次級按揭抵押貸款最常見之類型。於香港，銀行為第一按揭抵押貸款最常見之提供者，可發放最多達房地產價值70%之貸款，而放債人則提供第一及次級按揭抵押貸款。就住宅房地產次級按揭抵押貸款而言，香港放債人視乎房地產類型通常可發放高達住宅房地產價值70%至100%之貸款。部份放債人可提供高達100%之按揭抵押貸款(無限貸款還款期)。總體而言，放債人收益通常確認為利息收入。

不論為何種服務提供者，按揭抵押貸款目標客戶包括公司及個人。由於放債人發放之按揭抵押貸款能在更短批核期為客戶提供更大彈性，其受到中小型企業(中小型企業)及無法完全符合銀行按揭抵押貸款規定之人士青睞。放債人提供之按揭抵押貸款已成為公司解決意料之外之現金流量需求以及個人滿足短期需求(例如信用卡帳單結算)之有用工具。整體而言，放債人所提供之方便及靈活服務已大幅減少借貸障礙，並為公司及個人提供其他方法解決彼等之緊急財務需求。

香港放債人總數

放債人受放債人條例規管。以放債人身份經營業務之人士須自牌照法庭及放債人註冊處處長領取放債人牌照，而警務處處長則負責於香港執行放債人條例。放債人業務通常包括(i)消費者及商業貸款、(ii)按揭抵押貸款、(iii)汽車、廠房及設備租賃、(iv)信用卡、(v)中小型企業貸款、(vi)支票及發票折現以及(vii)銀團貸款。放債人就有抵押及無抵押貸款提供類似服務，可發放通常不獲認可機構批核之若干類別按揭貸款，例如，倘銀行不願接收相對老舊房地產，或倘借款人所須之按揭抵押貸款超過房地產價值70%，且不符合按揭保險計劃。

行業概覽

在該等情況下，借款人向放債人尋求獲得按揭抵押貸款。一般而言，放債人擁有相對寬鬆的申請及批核貸款規定。絕大部份放債人不需財務評估或收入證明即可提供按揭抵押貸款。借款人僅需就按揭抵押貸款抵押房地產作抵押品。銀行所須複雜申請程序已省去以加快申請進程。就第一按揭抵押貸款而言，部份放債人甚至可向客戶發放高達物業價值100%之貸款。香港放債人數目由二零零七年約741名增至二零一二年959名，複合年度增長率約為5.3%。

自二零零七年至二零一二年香港放債人總數複合年度增長率 = 5.3%

自二零一三年至二零一六年香港放債人總數複合年度增長率 = 3.3%



圖9. 自二零零七年至二零一六年香港放債人總數

附註： 該數目不包括認可機構但包括持有放債人牌照之典當店。

資料來源： 香港公司註冊處；Ipsos報告

於二零一二年，香港約有959名放債人。由於住房需求增加以及香港消費者生活水平提高，更多放債人於過去數年進入香港市場，以滿足消費者不斷上升之流動資金需求。該等放債人著重於彼等快捷方便且毋須信貸及背景評估之申請程序，成功吸引無法達到認可機構貸款規定之客戶。儘管需求不斷增長，按揭抵押貸款市場(不包括認可機構)由部份放債人主導，彼等以連鎖形式經營，並於數年間透過強勁的市場廣告宣傳活動以及電話營銷樹立高度

品牌知名度。該等市場領頭參與者利用廣泛零售點網絡以及相對寬鬆借貸規定擴大客戶基礎。彼等主要提供次級按揭抵押貸款及個人貸款。自二零一三年至二零一六年，認可機構信貸措施緊縮預期將繼續吸引更多新參與者進入市場，放債人數目預期將按複合年度增長率約3.3%增長。

香港放債人所發放之貸款及墊款總值

於二零一一年，放債人所發放之貸款及墊款總值佔認可機構及其他持牌放債人所發放之貸款總值約3.8%。自二零零七年至二零一一年，放債人所發放之貸款及墊款價值大幅增長，複合年度增長率約為10.8%。

自二零零七年至二零一一年香港放債人所發放之貸款及墊款總值複合年度增長率 = 10.8%

自二零一一年至二零一六年香港放債人所發放之貸款及墊款總值複合年度增長率 = 7.9%

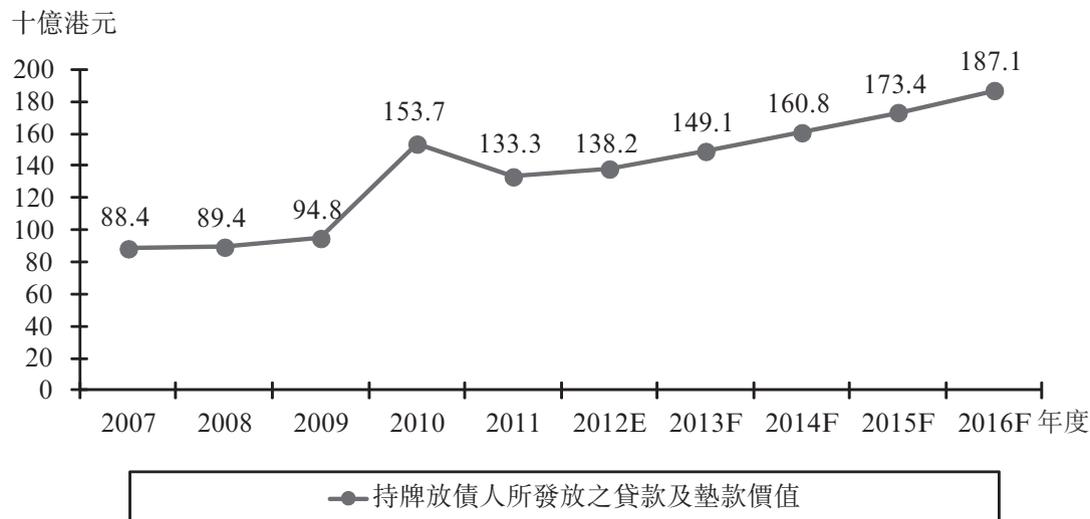


圖10. 自二零零七年至二零一六年香港放債人所發放之貸款及墊款總值

附註：

- (1) 有抵押貸款所發放之貸款及墊款價值，不包括典當貸款及無抵押貸款。
- (2) 數字不包括認可機構。

資料來源： Ipsos報告

由於經濟強勢回升鼓勵投資及消費，放債人所發放之貸款及墊款價值於二零一零年大幅躍增，增長率約為62.1%，增幅主要來自按揭抵押貸款，原因為房地產市場趨於活躍，尤其在二零一零年上半年。歐洲債務危機導致市場不明朗，連同信貸措施緊縮打擊消費者信心

行業概覽

導致消費下跌(尤其在二零一一年下半年)，放債人所發放之貸款及墊款價值回落至約1,333億港元。於二零一一年，市場上共有約829名放債人，放債人所發放之貸款平均價值約為160,800,000港元。由於認可機構實施緊縮貨幣政策，市場預期於二零一二年回升。假設未來數年香港經濟不受外部衝擊，自二零一二年至二零一六年，放債人所發放之貸款及墊款價值預期將繼續其增長動力，複合年度增長率約為7.9%。

香港所發放之按揭抵押貸款總數

於市場所提供之所有類別有抵押貸款中，按揭抵押貸款為香港認可機構及放債人所提供之最常見之貸款類別，於二零一一年估計佔市場上所發放之有抵押貸款總數逾90%。於二零一一年發放約134,600宗按揭抵押貸款，其中認可機構及放債人分別發放約82.8%及17.2%。

自二零零七年至二零一六年香港認可機構所發放之按揭抵押貸款總數

年份	住宅房地產之按揭抵押		其他類型房地產 (商業、工業房地產等)之按揭抵押		按揭抵押總數	
	數目	份額(%)	數目	份額(%)	數目	份額(%)
二零零七年	98,600	87.0	14,700	13.0	113,300	100.0
二零零八年	92,800	86.0	15,100	14.0	107,900	100.0
二零零九年	96,600	86.0	15,700	14.0	112,300	100.0
二零一零年	142,000	87.0	21,200	13.0	163,200	100.0
二零一一年	95,900	86.0	15,600	14.0	111,500	100.0
自二零零七年至 二零一一年複合 年度增長率(%)	-0.7		1.5		-0.4	
二零一二年估計	97,200	86.0	15,900	14.0	113,100	100.0
二零一三年預測	98,900	86.0	16,200	14.0	115,100	100.0
二零一四年預測	100,500	86.0	16,400	14.0	116,900	100.0
二零一五年預測	102,200	86.0	16,700	14.0	118,900	100.0
二零一六年預測	104,000	86.0	16,900	14.0	120,900	100.0
自二零一二年至二 零一六年複合年 度增長率(%)	1.7		1.6		1.7	

附註： 僅為認可機構所發放之按揭抵押貸款數目，不包括無抵押貸款。

資料來源： Ipsos報告

行業概覽

於二零零七年至二零一一年香港認可機構所發放之住宅按揭抵押貸款總值複合年度增長率 = 7.0%

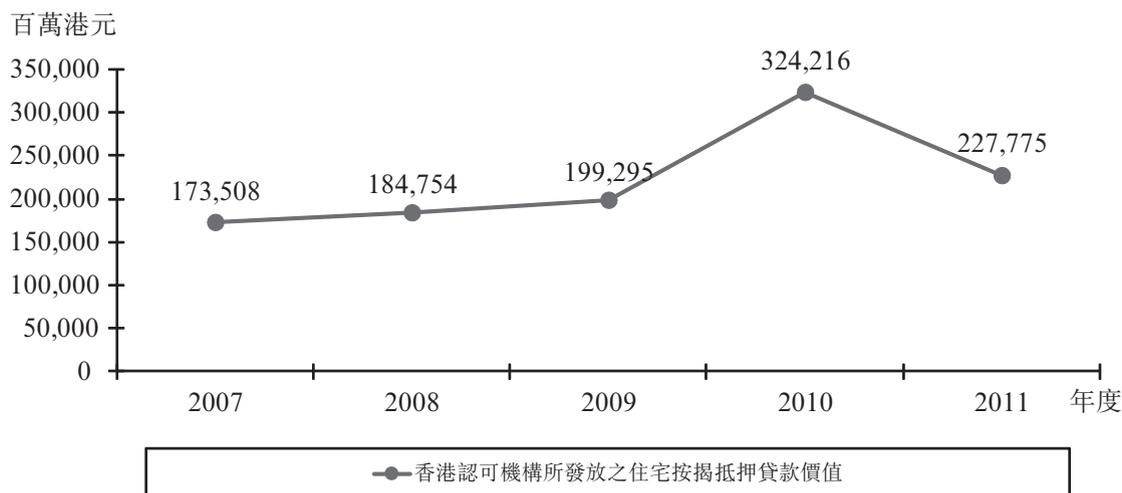


圖11. 自二零零七年至二零一一年香港認可機構所發放之住宅按揭抵押貸款價值

資料來源：香港金融管理局；Ipsos報告

香港住宅按揭抵押貸款市場為亞洲最先進之按揭抵押貸款市場之一。於二零一一年，於香港發放約115,000宗住宅按揭抵押貸款，其中認可機構及放債人分別發放約83.3%及16.7%。於認可機構，住宅按揭抵押貸款及非住宅按揭抵押貸款於二零一一年分別佔所發放按揭抵押貸款總數約86.0%及14.0%。自二零零七年至二零一一年，於香港由認可機構所發放之住宅按揭抵押貸款總數按複合年度增長率約-0.7%下跌，而同期所發放之住宅按揭抵押貸款價值按複合年度增長率約7.0%增長。另一方面，自二零零七年至二零一一年，於其他類別房地產之按揭抵押貸款數目按複合年度增長率約1.5%輕微增長。儘管於二零一零年所發放之住宅按揭抵押貸款數目急升，由於按揭抵押利率提高以及信貸措施緊縮，於二零一一年所發放之住宅按揭抵押貸款數目大幅下跌。儘管按揭抵押利率提高，自二零一二年至二零一六年，香港消費者對住房之大量需求預期將維持住房按揭抵押貸款按複合年度增長率約1.7%增長。

於一九九九年，香港按揭證券有限公司引入按揭保險計劃，旨在於香港鼓勵自置居所。根據該計劃，倘住宅按揭抵押貸款金額超過住宅房地產估值或當時市值（以較低者為準）之70%，借款人必須加入按揭保險計劃。只要申請符合相關合資格準則，銀行根據按揭保險計劃可借出高達90%貸款對價值比率之按揭抵押貸款。該計劃降低了購房者須支付之首付款，並大幅降低認可機構之信貸風險水平。雖然香港銀行所提供之

行業概覽

按揭保險計劃自其推出後成為購房者(尤其是首次購房者)之首選，按揭保險計劃於二零一一年所覆蓋之貸款金額較上年下跌約36%至260億港元，說明購房者自銀行借得彼等所需全款遇到困難。該情況預期將刺激對放債人所提供之住宅按揭抵押貸款(即購房者之第二選擇)之需求。

附註：為進行按揭保險計劃申請，申請人目前在香港以外地區工作(以下稱「海外收入申請人」)並貢獻(該申請)所核實家庭收入50%以上之任何申請將不獲接受，惟申請人可提供以下任何一項文件則除外：

1. 以證明文件所提出之正當理由(須獲香港按揭證券公司信納)，說明該名海外收入申請人與一名當地僱主之僱傭關係；
2. 海外收入申請人之聲明，確認其直接家庭成員(僅限配偶、父母及子女)於香港居住。

自二零零七年至二零一六年香港放債人所發放之按揭抵押貸款總數

年份	住宅房地產之按揭抵押		其他類型房地產(商業、工業房地產等)之按揭抵押		按揭抵押總數	
	數目	份額(%)	數目	份額(%)	數目	份額(%)
二零零七年	18,700	82.0	4,100	18.0	22,800	100.0
二零零八年	18,600	82.0	4,100	19.0	22,700	100.0
二零零九年	19,300	83.0	4,000	17.0	23,300	100.0
二零一零年	28,400	84.0	5,400	16.0	33,800	100.0
二零一一年	19,200	83.0	3,900	17.0	23,100	100.0
自二零零七年至二零一一年複合年度增長率(%)	0.7		-1.2		0.3	
二零一二年估計	19,500	83.0	4,000	17.0	23,500	100.0
二零一三年預測	20,000	83.0	4,100	17.0	24,100	100.0
二零一四年預測	20,400	83.0	4,200	17.0	24,600	100.0
二零一五年預測	20,900	82.0	4,500	18.0	25,400	100.0
二零一六年預測	21,300	83.0	4,500	17.0	25,800	100.0
自二零一二年至二零一六年複合年度增長率(%)	2.2		3.0		2.4	

附註：僅為放債人所發放之按揭抵押貸款數目，不包括無抵押貸款。

資料來源：Ipsos報告

於二零一一年，住宅房地產貸款及非住宅房地產貸款分別佔放債人所發放之按揭抵押貸款總數約83.0%及17.0%。自二零零七年至二零一一年，香港放債人所發放之住宅按揭抵押貸款總數按複合年度增長率約0.7%增長，而同期其他類型房地產按揭抵押按複合年度增長率約-1.2%下跌。住宅按揭抵押貸款數目增加主要由於銀行相對嚴格之規定導致客戶轉向放債人尋求其他融資工具所致。由於相同原因，自二零一二年至二零一六年，對放債人所提供之住宅按揭抵押貸款需求(尤其針對次級按揭抵押貸款)預期將持續並於該分部按複合年度增長率約2.2%增長，而同期非住宅按揭抵押貸款按複合年度增長率約3.0%增長。

影響香港按揭抵押貸款市場增長及發展之因素

政府政策及規例、經濟狀況以及生活水平改變為影響香港按揭抵押貸款市場增長及發展之主要因素。

政府或相關機關之規例：高度、積極影響

隨著香港經濟復蘇，連同二零零九年至二零一零年創紀錄低按揭抵押利率以及中國投資者資金注入，香港住宅房地產價格增至創紀錄高位，達到一九九七年巔峰價格。自二零一零年，香港政府出台若干政府措施，以遏制蓬勃發展之住宅房地產市場並壓制投機。該等措施包括出台貸款對價值比率限制、於24個月內購買及轉售之住宅印花稅高達15%、宣佈增加土地供應計劃、重啟居屋計劃以及批准當地銀行就按揭抵押申請共享正面信貸資料等。於二零一二年十月二十六日，香港政府進一步調整特別印花稅之稅率並延長住宅物業之持有期。同日，香港特區政府亦宣佈就住宅物業引入買家印花稅，目的為減少外來投資者購買住宅。自二零一二年十月二十七日起，任何個人或公司購買任何住宅物業，並於36個月內轉售，將需要按照新稅率繳交特別印花稅，及香港永久性居民以外的人士購買任何住宅物業，除現有印花稅及特別印花稅(如適用)外，須按統一稅率15%繳交買家印花稅。

儘管新政策成功將住宅物業之成交量由二零一二年十月約8,714宗減少至十二月之3,286宗，惟香港住宅物業之價格仍然高企，新措施及公佈已降低消費者購房意欲。為回應政府政策，認可機構很可能就住房按揭抵押貸款實施更加保守之策略，採取更嚴

格之核保標準。其亦將重心由住房按揭抵押貸款轉向產生更高利潤率之其他個人借貸產品。該等情況將進一步增加向銀行借貸之難度，為作為第二選擇之放債人提供更多機會。

生活水平變化：中度、積極影響

過去十年，經濟強勁增長以及技術革新帶動人們生活水平的提高。不僅住房、食物及教育被視為主要需求，汽車、娛樂、智能手機亦愈趨被許多人視為反映社會地位之必需品。為滿足需求，人們尋求使用消費信貸融資，儘管利率高企或不斷上漲。此種現象推動信用卡墊款躍增。根據香港金融管理局之報告，於二零一一年第四季，滾存款項（反映客戶使用信用卡所借貸之款項）增加8.3%，而拖欠款項於二零一一年九月166,000,000港元增至十二月188,000,000港元。拖欠款項增加將增加對提供貸款服務之信用卡（尤其自放債人）之需求。

經濟狀況：低度、積極影響

受益於經濟強勢回升以及低借貸利率，貸款及墊款金額於二零一零年躍增。於二零一一年，隨著經濟情況改善，銀行於貸款業務尋求更高利潤率，並於其後提升按揭抵押利率。因此，認可機構所發放之按揭抵押貸款總數由二零一零年約163,000宗下跌至二零一一年111,500宗，而同期放債人所發放之按揭抵押貸款總數由約33,800宗增至23,100宗。

隨著僱傭機會增加及工資上漲，香港越來越多消費者符合信用卡收入合資格規定。許多銀行聯合零售商推廣促銷活動以吸引新客戶。快速信貸批核、有競爭力之利率以及低額初始款項將吸引客戶自銀行而非放債人借貸無抵押貸款。

政府有關抑制房地產市場投機活動之近期措施

香港政府近期推出措施以抑制房地產市場之投機活動，包括(i)就所有價位之轉售住宅物業引入特別印花稅（倘物業獲購入及於購買後之固定期間內轉售）；及(ii)就任何人士（包括企業，惟香港永久性居民除外）購買住宅物業引入買家印花稅。

由於交易成本上漲，引入特別印花稅及買家印花稅可抑制潛在物業買家購入住宅物業，因此降低房地產市場之流動性。

由於房地產市場之流通性較低可能導致房地產之價格下跌，房地產業主如欲透過出售其房地產滿足資金需求可能會遇上困難，及有關業主如欲出售其房地產，則可能無法按其可接受之條款出售其房地產。

香港金融管理局亦已就認可機構提供按揭抵押貸款施加緊縮措施，包括但不限於就若干按揭抵押貸款申請下調償債率及貸款對估值比率。由於借款人將需要滿足額外規定，該等緊縮措施將為欲向認可機構(如銀行)取得融資的借款人帶來困難。

因此，因實施上述特別印花稅及買家印花稅而難以出售其房地產或未能滿足額外規定之借款人將需要尋求其他方法以取得融資。

香港按揭抵押貸款市場未來趨勢及發展

銀行預期將提高借貸率以彌補資金成本上升

由於香港銀行系統於二零零九年及二零一零年之充足流動資金逐漸耗盡，以及由於香港存款利率及銀行間費用增加所造成之資金成本上升，銀行所提供之按揭抵押貸款盈利下跌。為增加利潤率，香港銀行將停止價格競爭，並通過增加借貸率將部份增加之資金成本轉嫁予客戶。借貸銀行之借貸率增加將鼓勵其他銀行效仿並重新調整其按揭抵押貸款服務價格。香港銀行調高借款利率致使自認可機構借貸之吸引力降低(尤其是住宅按揭抵押貸款)，從而預期將於短期內增加放債人所提供之按揭抵押貸款。於二零一二年底，銀行按揭抵押利率預期將自目前2.4%躍增至4%。

香港放債人將彼等之業務覆蓋擴展至中國借款人

由於中國緊縮措施導致公司於香港借款，香港流動資金下跌。隨著中國政府進行革新收緊信貸以抑制通脹、防止資產價格泡沫及信貸危機，中國許多銀行已開始不同程度地收緊信貸措施。面對中國借貸需求增長以及緊縮措施，香港放債人發現中國潛在機遇並考慮於中國擴展彼等之覆蓋以滿足當地客戶需要。

自中國進入香港

面對中國信貸緊縮以及香港低額儲備，立足於中國之發展成熟放債人發現香港急

需流動資金之市場。大量中國企業將進入香港按揭抵押貸款市場，尤其是住宅按揭抵押貸款，以滿足中小型企業及年輕創業者不斷增長之按揭抵押貸款需求。

香港典當貸款及按揭抵押市場競爭情況

典當貸款及按揭抵押貸款市場之競爭情況

典當貸款市場高度分散，而按揭抵押貸款市場(不包括認可機構)由3大市場參與者主導。於二零一一年，僅有約五名典當貸款服務經營者擁有當押商牌照及放債人牌照。

於二零一一年，香港約有202間典當店。絕大部份典當店為小型及單一店鋪經營者，佔市場90%以上。該等小型及單一店鋪經營者之僱員數目約為3至5名員工，而大型經營者之僱員數目為10至15名員工。該等典當店均勻分佈於香港不同地區。絕大部份香港島之典當貸款服務經營者位於灣仔及銅鑼灣，而於九龍及新界，絕大部份分別集中於旺角及油麻地以及荃灣及屯門。儘管典當貸款絕大部份客戶為成人及回頭客，過去數年尋求短期融資之外籍家務助理及年輕人數目不斷增加。然而，市場充斥專注彼等自身業務而非競爭者表現之經營者。

於二零一一年，香港放債人約為829名，包括擁有放債人牌照之典當貸款服務提供者。按揭抵押貸款市場(不包括認可機構)競爭激烈並由3大市場參與者主導。該等競爭者主要在市場推廣及廣告、創新服務以及售後服務方面競爭，以獲得新客戶並在市場上脫穎而出。

競爭因素

市場推廣及廣告

領頭放債人在市場推廣及廣告上激烈競爭，以提高其品牌知名度。於電視上投放廣告為最普遍之競爭方式。該等電視廣告不僅可提高放債人之品牌知名度，亦告知客戶解決個人財政困難之其他選擇。近年部份新參與者亦加入競爭以獲得市場地位。

以客戶為中心及售後服務

過去十年，相較傳統銀行而言相對寬鬆之借貸規定使放債人於香港按揭抵押貸款市場佔有一席之地。尤其是，靈活及便利申請程序為吸引客戶之主要因素。放債人不斷提供可加大彼等服務便利性之量身定做之服務，24小時熱線服務、延長營業時間、網上聊天服務、一對一諮詢服務等方式均為增加服務靈活性及降低借款人借款障礙而設。

創新服務

所有領頭放債人已推出新型服務，彼等強調為全港首個及唯一可更好服務其客戶之服務。該等服務提供者致力於推出新服務以於市場上脫穎而出，前提為以客戶為中心。

行業概覽

香港典當貸款服務經營者排名

二零一一年香港典當貸款服務經營者排名

於二零一一年，兩大典當貸款服務經營者佔香港典當店總數約11%，及所發放之墊款總值16.0%。

排名	公司名稱	分店數目	所發放貸款及 墊款價值 (百萬港元)	佔所發放貸款 及墊款 (%)
1	本集團	12	513	9.4
2	競爭者A	11	358	6.6
3	競爭者B	2	70	1.3
4	競爭者C	1	32	0.6
5	競爭者D	1	29	0.5
其他		<u>175</u>	<u>4,436</u>	<u>81.6</u>
總計		<u>202</u>	<u>5,438</u>	<u>100.0</u>

於二零一一年香港典當貸款服務提供者

附註：

- (1) 排名僅包括典當店。
- (2) 所發放之貸款及墊款價值指典當貸款之款項，包括根據放債人牌照所發放之貸款。

資料來源： Ipsos報告

行業概覽

於二零一一年持有當舖商牌照及放債人牌照之典當貸款服務經營者排名

於二零一一年，於香港150名典當貸款服務經營者中，僅有五名亦從事按揭抵押貸款業務。本公司及其他競爭者為從事典當貸款及按揭抵押貸款業務之香港典當貸款服務經營者。

排名	公司名稱	分店數目	所發放貸款及 墊款價值 (百萬港元)
1	本集團	12	551
2	競爭者A	11	388
3	競爭者B	2	84
4	競爭者C	1	38
5	競爭者D	1	33

附註：

- (1) 5名典當貸款服務經營者擁有當舖商牌照及放債人牌照。
- (2) 所發放之貸款及墊款價值指典當貸款及按揭抵押貸款款項，包括根據放債人牌照所發放之貸款。

資料來源： Ipsos報告

估值經驗及風險管理為香港成功典當貸款服務經營者及放債人之主要因素。於典當貸款業務，由於貸款乃按典當物品之估計轉售價值發放，僱員之估值經驗非常關鍵，原因為倘客戶不贖回彼等之抵押品，典當物品仍能按接近市場價值轉售。這也解釋了按揭抵押貸款市場高效風險管理之必要性，尤其於經濟困難時期客戶按揭抵押貸款申請遭銀行拒絕而轉向放債人貸款時。

另一方面，完備之財政能力或穩定之融資來源亦對放債人之發展至關重要。領頭放債人提供包括有抵押及無抵押貸款等多種服務，使彼等可將組合多元化並維持利率差距。有競爭力之利率為另一項主要區別，使頂尖放債人可吸引未能符合銀行借貸規定之客戶。

儘管近期信貸緊縮措施(尤其是銀行所實施之措施)已為放債人在按揭抵押貸款方面提供業務機遇，二零一二年信貸市場惡化及經濟放緩將引發潛在借款者之更高信貸風險。因此，儘管存在商機，放債人預期就每宗貸款申請採取更謹慎之信貸批核。

香港典當貸款及按揭抵押貸款行業之市場助推劑以及入門障礙

由於政府政策及消費者消費意欲增長所帶來之銀行信貸措施緊縮將推動典當貸款及按揭抵押貸款行業之增長及發展，而大量現金流以及對典當項目之深厚估值經驗對新入門者造成重大困難。

市場助推劑

- 香港銀行緊縮措施將加劇按揭抵押貸款市場競爭，原因為銀行增加其借貸率將進一步增加自銀行借款之難度。
- 香港經濟強勢回升將恢復消費者消費意欲並促進消費增長。該等因素預期將帶動借款需求並維持典當貸款及按揭抵押貸款市場之增長。
- 香港消費者生活水平改變以及技術改革將增加對作為反映一個人之社會地位之奢侈品之需求。該等情況將增加個人消費並為典當貸款帶來新項目，例如具有高轉售價值之奢侈品及高科技設備。
- 放債人之強勁市場推廣及廣告將提高其他金融工具之認知度並增加對按揭抵押貸款之需求。

入門障礙

- 儘管於香港對放債人並無最低資金規定，強大現金流量及融資能力仍為典當貸款服務經營者及放債人之基礎。典當貸款及按揭抵押貸款行業之不接受存款公司之性質已限制了典當貸款服務經營者及放債人吸引資金之潛力，因此對新入門者構成障礙。
- 香港租金及工資增加對典當店發展構成壓力。於二零一零年及二零一一年第四季，辦公室租金成本按年分別增加約34.7%及-1.9%。於二零一零年及二零一一年第四季，零售店之租金成本分別按年大幅增長約12.0%及23.2%。最低工資規定自二零一一年五月一日起實施，進一步推高經營成本。
- 絕大部份典當店於該行業擁有超過40年經驗。僱員在典當項目估值方面之深厚經驗對缺少行業瞭解之新入門者設下高門檻。