

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資料並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 風險因素

閣下應仔細考慮於本文件所載之所有資料，特別是考慮下列風險後，始作出投資決定。本集團之業務、財務狀況或經營業績可能會受任何此等風險之重大不利影響。[•]可能因任何此等風險或其他因素而下跌，閣下或會損失全部或部份投資。

### 有關本集團業務之風險

#### 本集團業務受利率波動及本集團之信貸狀況影響

本集團之利率風險來自本集團之典當貸款及按揭抵押貸款業務之附息貸款及借款。本集團之盈利能力與淨息差關係密切。於包括截至二零一一年二月二十八日止兩個年度、截至二零一二年二月二十九日止年度及截至二零一二年十一月三十日止九個月之期間，淨息差分別約41.5%、40.5%、37.2%及35.7%。本集團過往一直主要透過結合本集團的內部產生資金、本集團股東所提供資金以及銀行貸款及透支而為本集團營運提供資金。於截至二零一一年二月二十八日止兩個年度、截至二零一二年二月二十九日止年度各年及截至二零一二年十一月三十日止九個月，本集團曾與香港之本地銀行分別訂立11、11、13及14項融資協議，涉及融資總額分別約為7,500,000港元、7,500,000港元、13,000,000港元及46,900,000港元，作為本集團典當貸款及按揭抵押貸款業務之備用資金。於最後實際可行日期，本集團之可供支取尚未動用銀行融資約21,700,000港元。於二零一零年、二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日及二零一二年十一月三十日，本集團之股東貸款分別約40,500,000港元、43,700,000港元、42,000,000港元及45,000,000港元。於[•]後，供本集團營運使用之主要資金來源將為內部產生資金、銀行貸款及透支以及來自[•]之[•]之結合。本集團向其客戶收取之利率乃由市場貸款需求及當時之行業競爭情況而釐定，而當押商條例及放債人條例之相關條文亦對此設有上限。本集團之借貸成本乃參考本地放債市場之整體情況及本集團之信貸狀況而釐定。整體利率增加或本集團之信貸狀況惡化將導致本集團之資金成本上升及將對本集團之財務表現有不利影響。

---

## 風險因素

---

### 本集團僅於二零零九年開始其按揭抵押貸款業務，且無法保證將會成功落實本集團按揭抵押貸款業務之未來發展

本集團僅於二零零九年六月開展其按揭抵押貸款業務。於截至二零一一年二月二十八日止兩個年度、截至二零一二年二月二十九日止年度各年及截至二零一二年十一月三十日止九個月，本集團按揭抵押貸款服務所賺取利息收入貢獻之營業額分別約200,000港元、800,000港元、3,200,000港元及4,800,000港元，分別佔本集團之總營業額約0.3%、1.5%、4.8%及9.1%。由於本集團在提供按揭抵押貸款方面之經營年資有限，故其可能難以評估本集團按揭抵押貸款業務之表現及其日後發展。本集團之目標是透過擴大其按揭抵押貸款組合及客戶基礎，從而進一步發展其按揭抵押貸款業務。目前無法保證將會成功落實本集團按揭抵押貸款業務之未來發展。自本集團按揭抵押貸款業務開展以來，本集團業績不應用作本集團按揭抵押貸款業務之展望及表現之指標。

### 進一步擴展本集團之按揭抵押貸款組合可能對本集團之整體淨息差、業務及信貸風險以及營運資金狀況造成影響

本集團董事預期，日後進一步擴展本集團之按揭抵押貸款組合可能對本集團之整體淨息差造成不利影響，原因是本集團之借貸成本預期會因本集團可能透過增加銀行貸款以資助有關擴展而有所增加。此外，本集團於包括截至二零一一年二月二十八日止兩個年度、截至二零一二年二月二十九日止年度及截至二零一二年十一月三十日止九個月之期間內錄得之大部分營業額乃來自本集團典當貸款之利息收入。於截至二零一一年二月二十八日止兩個年度、截至二零一二年二月二十九日止年度各年及截至二零一二年十一月三十日止九個月，本集團錄得典當貸款之利息收入佔其總營業額約86.5%、82.8%、78.9%及81.5%，而本集團錄得按揭抵押貸款之利息收入分別佔其總營業額約0.3%、1.5%、4.8%及9.1%。由於本集團一般向其客戶收取之典當貸款利率(最高為每個農曆月3.5%或每年42%<sup>(附註)</sup>)較按揭抵押貸款利率(於包括截至二零一一年二月二十八日止兩個年度、截至二零一二年二月二十九日止年度及截至二零一二年十一月三十日止九個月之期間內，第一按揭抵押貸款之利率每年介乎7.8%至24.0%，而次級按揭抵押貸款則每年介乎13.3%至30.0%)為高，倘本集團透過日後增加其按揭抵押貸款服務產生之營業額部分，而多元化發展其收入來源，則對本集團之整體淨息差將造成不利影響。

本集團董事亦預期，本集團按揭抵押貸款服務之擴展計劃亦將對其業務及信貸風險造成影響，原因是按揭抵押貸款之平均規模遠超於典當貸款之平均規模。與該等有關本集團典當貸款服務之拖欠案例相比，客戶拖欠按揭抵押貸款之任何案例可能對本集團之財務狀況造成較大影響。

附註： 僅供說明，並按照每年十二個農曆月為基準計算。

---

## 風險因素

---

此外，本集團董事預期，由於典當貸款因其較短貸款期限而提供較多之流動資金，與本集團於包括截至二零一一年二月二十八日止兩個年度、截至二零一二年二月二十九日止年度及截至二零一二年十一月三十日止九個月之期間內發放之按揭抵押貸款期限（最長之貸款期限為20年）相比，擴展按揭抵押貸款組合可能對本集團之營運資金狀況造成影響。

### 本集團之按揭抵押業務依賴香港房地產市場之表現

本集團按揭抵押貸款之所有相關房地產均位於香港。按揭抵押予本集團之房地產價值可能受到多項因素影響而產生波動及下跌，包括該等影響香港整體房地產市場狀況之因素。例如，香港經濟放緩或有關房地產市場之法例、法規及政策之任何變動，可能令房地產市場下滑，繼而導致本集團按揭抵押貸款之相關房地產價值跌至低於該等貸款尚未償還本金額之水平。倘本集團在其按揭抵押貸款被拖欠之情況下而將按揭抵押予本集團之房地產變現，基於上述之價值波動，該房地產之價值未必足以全面補償本集團之按揭抵押貸款，繼而可能對本集團之財務表現造成不利影響。此外，倘房地產市場之流動性較低，本集團因任何貸款遭拖欠而行使於按揭抵押物業之執行權時，按揭抵押物業未必可隨時於市場上出售。於行使本集團之強制執行權收回尚未償還貸款金額及應計利息時，出售按揭抵押物業之時間延遲可能對本集團之流動資金有不利影響。

### 可供動用以供持續增長之資金

於包括截至二零一一年二月二十八日止兩個年度、截至二零一二年二月二十九日止年度及截至二零一二年十一月三十日止九個月之期間，為本集團業務提供之資金主要來自本集團的內部產生資金、本集團股東所提供資金以及銀行貸款及透支。所有股東貸款已於截至最後實際可行日期全數撥充資本，於包括截至二零一一年二月二十八日止兩個年度、截至二零一二年二月二十九日止年度及截至二零一二年十一月三十日止九個月之期間，自本集團扣除有關股東貸款之名義利息，根據參考自本集團之往來銀行向本集團提供借貸利率之利息，將分別約為2,900,000港元、2,200,000港元、2,500,000港元及2,000,000港元。本集團於[•]後將更為倚賴內部產生資金以及銀行貸款及透支。本集團之典當貸款及按揭抵押貸款業務之增長須視乎本集團之貸款組合擴展，即要求本集團取得足夠資金。倘本集團無法以合理條款取得足夠及／或其他資金或完全無法取得資金，則本集團可能無法落實本集團之未來計劃。

---

## 風險因素

---

### 本集團之流動資金可能受到及時變現抵押品所影響

於二零一零年、二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日及二零一二年十一月三十日，典當貸款之尚未償還金額分別約為91,100,000港元、102,800,000港元、118,000,000港元及123,100,000港元，而按揭抵押貸款之尚未償還金額分別約為2,900,000港元、22,200,000港元、32,600,000港元及71,400,000港元。倘本集團客戶未能於貸款期限結束前償還相關貸款及本集團無法及時變現抵押品或被按揭抵押房地產或完全無法變現，則本集團之流動資金及財務狀況可能受到不利影響。

### 本集團於截至二零一一年二月二十八日止年度及截至二零一二年十一月三十日止九個月曾錄得淨經營現金流出及本集團於截至二零一一年二月二十八日止年度及截至二零一二年十一月三十日止九個月曾錄得整體淨現金流出

本集團曾於截至二零一一年二月二十八日止年度及截至二零一二年十一月三十日止九個月錄得經營活動淨現金流出分別約10,700,000港元及20,600,000港元以及淨現金流出分別約8,300,000港元及3,000,000港元。於截至二零一一年二月二十八日止年度及截至二零一二年十一月三十日止九個月之經營活動淨現金流出主要由於本集團於有關年度／期間內擴大其貸款組合而導致本集團之應收貸款總額上升所致。本集團透過多個途徑為其貸款組合提供資金。由於本集團業務性質使然，當本集團之貸款組合增長超過自借款人收取之應收貸款，則將會入賬列作淨經營現金流出之本集團應收貸款總額將會增加。倘本集團減慢其發放貸款步伐，則本集團可能錄得應收貸款總額減少。

倘本集團無法取得足夠資金為其擴展貸款組合融資，或本集團被迫減慢其發放貸款之步伐以維持本集團之流動資金，則本集團之業務營運及展望可能會受到重大不利影響。

### 本集團可能無法檢出非法財產及防止本集團僱員或第三方作出可能對本集團經營業績有重大不利影響之欺詐或其他不當行為

於包括截至二零一一年二月二十八日止兩個年度、截至二零一二年二月二十九日止年度及截至二零一二年十一月三十日止九個月之期間，本集團曾遇到80、82、75宗及82宗事件涉及典當予本集團之抵押品被警方扣押以作調查，涉及之貸款總額分別約300,000港元、300,000港元、1,700,000港元及300,000港元。於同期間，因警方扣押本集團被典當抵押品產生之虧損金額(扣除保險賠償)分別約21,000港元、18,000港元、44,000港元及50,000港元。於最後實際可行日期，本集團仍有被典當抵押品被警方扣押以待其調查，涉及62宗典當貸款交易，貸款總額約600,000港元。本集團之典當店獲警方不時提供警方通知，其中詳列非法

---

## 風險因素

---

財產之最新資料，但無法保證本集團可以及時檢出所有非法財產。本集團亦可能面對本集團僱員或第三方作出可能令本集團蒙受財務損失、制裁及對本集團聲譽有嚴重傷害之欺詐或其他不當行為。需要及時識別違規或可疑交易可能會較為困難。本集團就欺詐或其他不當行為而採取之預防措施可能未必足夠及有效。倘因未能檢出非法財產而導致損失或損害及發生欺詐或其他不當行為並未得到本集團保險賠付，則可能對本集團之財務表現及經營業績有不利影響。

### 本集團可能無法維持高速增長及落實本集團之未來計劃

本集團之未來業務增長主要視乎是否成功落實於本文件載列之本集團策略及未來計劃。此等業務目標乃根據本集團之現有計劃及意向而釐定，惟大部份此等目標均處於初步階段及因而面對風險及不確定因素。此外，本集團可能因本集團所能控制以外之因素而無法實現預期之增長及擴大本集團營運，例如經濟環境、市場需求、政府政策以及相關法律及規例等之改變。因此，無法保證本集團之未來計劃將會落實或將於預定時限前完成，又或本集團之目標是否將會全部或部份獲得實現。倘本集團之未來計劃並無落實及本集團之業務目標並無實現，則本集團日後之業務、盈利能力及財務狀況可能會受到不利影響。

### 本集團承受較高之信貸風險及違約風險

有別於銀行收取相對較低利率以發放其有抵押貸款，本集團收取較高利率以向其客戶發放本集團之典當貸款及按揭抵押貸款。於包括截至二零一一年二月二十八日止兩個年度、截至二零一二年二月二十九日止年度及截至二零一二年十一月三十日止九個月之期間內，就本集團之典當貸款而言，本集團收取最高利率每個農曆月3.5%，而就本集團之按揭抵押貸款而言，本集團就第一按揭抵押貸款收取利率介乎每年約7.8%至24.0%及就次級按揭抵押貸款收取利率介乎每年約13.3%至30.0%。本集團之經營業績視乎本集團從客戶收取之利息，因此，倘收取較高水平利率及借款人並無還款，則本集團承受較高信貸風險及違約風險。此外，抵押品之價值可能因多種原因而出現波動，例如宏觀經濟環境及通脹。抵押品之價值下降繼而影響本集團貸款之金額及出售該等抵押品之[•]。本集團之經營業績及財務表現繼而可能受到不利影響。

### 被質押之抵押品可能不足以抵償本集團發放之典當及按揭抵押貸款之金額

質押予本集團之抵押品可能不足以抵償於違約時尚未償還應收貸款之金額。本集團之管理資訊系統及內部監控程序旨在監察本集團之營運及確保本集團員工將能夠以正當方式

---

## 風險因素

---

為抵押品估值及查核抵押品之真實性。倘本集團並無進行估值及將抵押品錯誤定價，則所發放典當貸款及按揭抵押貸款之金額可能分別超過抵押品及按揭抵押房地產之價值，而本集團可能面對財務狀況及經營業績受到不利影響之情況。

### 本集團於違約時可能無法完全收回用作擔保本集團次級按揭抵押貸款之按揭抵押房地產

本集團已向其客戶發放之按揭抵押貸款(包括第一按揭抵押貸款及次級按揭抵押貸款)，其於二零一零年、二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日及二零一二年十一月三十日之尚未償還結餘分別約2,900,000港元、22,200,000港元、32,600,000港元及71,400,000港元。由於本集團之次級抵押所附帶權利排列於第一抵押所附帶權利之後，故無法保證如於止贖時在償還第一及其他較優先按揭抵押貸款後，按揭抵押房地產之剩餘價值(即本集團客戶於首次支取貸款時之房地產價值減第一及其他較優先次級按揭抵押貸款之尚未償還結餘)足以抵償次級按揭抵押貸款之尚未償還結餘。因此，本集團之次級按揭抵押貸款可能令本集團承受之風險例如第一抵押權人增加第一按揭抵押貸款繼而損害作為第二抵押權人之本集團抵押，或第一抵押權人要求借款人提早償還貸款，引致借款人於本集團並無控制權時出售有關房地產。本集團董事確認，當前有關按揭抵押貸款之市場慣例為第一抵押權人一般將不會就次級按揭抵押貸款提供任何同意；而即使發出同意，第一抵押權人一般將不會提供全面抵銷上述商業風險的指定同意。於包括截至二零一一年二月二十八日止兩個年度、截至二零一二年二月二十九日止年度及截至二零一二年十一月三十日止九個月之期間內，本集團並無就其抵押業務而自本集團之應收貸款產生任何減值虧損及撇銷。

除其他因素如借款人之信貸質素及所提供按揭抵押房地產種類外，本集團就其次級按揭抵押貸款收取較高之利率，以證明有充份理由承受較高風險，即倘按揭抵押房地產之價值低於第一及其他較優先次級按揭抵押貸款之尚未償還結餘總額時，本集團可能無法收回應收貸款之全數金額。因此，本集團之資產質素、財務狀況或經營業績可能會受到重大不利影響。

### 於拖欠還款時次級按揭抵押貸款之還款時間不確定

倘出現拖欠償還按揭抵押貸款，且有關金額已逾期而本集團未能聯絡相關客戶，或有關金額於本集團發出通知後7天內仍未繳清，本集團將就逾期貸款考慮對相關客戶採取法律行動，並透過取得法院命令強制收回按揭抵押房地產之所有權。倘本集團獲判勝訴，就任何

---

## 風險因素

---

次級按揭抵押貸款而言，本集團應就房地產入稟法院，而擁有人應有責任自日後出售房地產之[•]償還逾期貸款。由於無法保證日後出售房地產的時間，因而無法確定有關次級按揭抵押貸款之償還情況。本集團之流動資金及財務狀況可能受到不利影響。

### **本集團之承保額可能不足以保障本集團抵禦若干營運風險(包括保管抵押品)，並可能對本集團業務有重大不利影響**

本集團之典當貸款之抵押品保存於密封之塑膠袋內，連同相關當票或貸款協議存放於本集團典當店之保險箱。於每家典當店，本集團就每家典當店保存之抵押品投購保險。保險保障(其中包括)因運送抵押品產生之損失或損害、因盜竊或偷竊導致之損失或損害，以及因非法貨品產生之損失或損害。若干事件之發生(例如本集團僱員或第三方之欺詐或其他不當行為、火災、極端天氣狀況)及其導致之後果未必會受到本集團保險單之足夠保障。倘本集團產生並無得到本集團保險單承保之重大負債，本集團可能產生將會對本集團經營業績及財務狀況有重大不利影響之開支及虧損。

### **倚賴高層管理人員**

本集團之高層管理團隊，尤其為本集團主席、執行董事兼行政總裁陳啟豪先生，自二零零零年三月靄華香港成立以來已加入本集團。陳英瑜女士及陳美芳女士(二人均為執行董事)分別於二零零零年及二零零七年加入本集團。彼等負責本集團之日常營運及策略規劃。本集團之高層管理團隊之知識及經驗對本集團之未來發展具有關鍵作用。本集團無法向閣下保證本集團將能夠於日後適時更換、延聘或聘用具備類似資歷之其他經理級人員，並將會對本集團業務造成干擾及可能對本集團之營運、業務及展望有不利影響。

### **本集團可能無法重續或維持其當押商牌照及放債人牌照**

本集團業務須分別受到當押商條例及放債人條例之條文下之發牌規定所約束。本集團之當押商牌照及放債人牌照分別由警務處處長及牌照法庭發出，亦須待符合所有發牌規定後方可每年重續。倘本集團違反相關牌照之任何條件，警務處處長或牌照法庭可能分別撤銷或拒絕重續本集團之當押商牌照或放債人牌照。

有關當押商及放債人之發牌規定之詳情，請參閱本文件「監管概覽 — 香港當押業務之規例及監督」及「監管概覽 — 香港放債業務之規例及監督」。

---

## 風險因素

---

倘本集團無法按適時基準重續本集團之當舖商牌照及放債人牌照或完全無法重續有關牌照，則可能對本集團之業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

### **倘本集團之當舖商牌照之任何牌照持有人逝世或與本集團不再有任何聯繫，則本集團之典當業務營運可能受到干擾**

每張當舖商牌照印有視作於相關典當店以當舖商身份經營業務之牌照持有人之人士之姓名。該名人士可以其名義或代表某公司持有牌照。根據警務處牌照課，倘該名人士逝世，當舖商牌照將即時停止生效，而相關典當店必須停止營運，惟不包括處理借款人贖回抵押品。有關典當店須以另一名人士作為牌照持有人而申請新牌照以繼續經營。申請新牌照需時大約一個月。

本集團之12張當舖商牌照目前由本集團之執行董事兼控股股東陳啟豪先生及陳英瑜女士持有。倘此等人士其中一位於代表本集團作為指定牌照持有人之期間逝世，印有其姓名作為代表本集團之牌照持有人之牌照之相關典當店將需要停止營運約一個月，以等待以代表本集團之另一人士之名義發出新牌照。

根據警務處牌照課，倘此等人士之任何一位與本集團不再有任何聯繫及本集團需要將當舖商牌照之持有人改為另一人以代表本集團持有，則需要取得新牌照及警務處牌照課一般亦需時大約一個月處理該申請。於該情況下，倘於牌照持有人與本集團終止聯繫前未能安排足夠時間處理新牌照之申請，相關典當店亦須終止所有業務營運，惟處理借款人贖回抵押品除外，以等待發出新牌照。

因此，本集團當舖商牌照之牌照持有人逝世或該牌照持有人終止與本集團之任何聯繫（並無至少一個月前預先向警務處牌照課提交更改牌照持有人之申請）將會對本集團之經營業績及財務表現有不利影響。

### **本集團可能無法就其新典當店成功取得所需牌照**

於最後實際可行日期，本集團有12家典當店，遍佈香港多個地點。本集團目前並無任何計劃增加其典當店之數目，但本集團日後於香港可能設立更多典當店。根據當舖商條例，當舖商牌照之申請人須符合由警務處處長釐定及批准之若干規定。無法保證本集團能夠就其新設立典當店取得所須牌照。



---

## 風險因素

---

有關典當店及放債人發牌規定之詳情，請參閱本文件「監管概覽 — 香港當押業務之規例及監督 — 資格準則」一節及「監管概覽 — 香港放債業務之規例及監督 — 發牌規定」一節。

### 有多個情況並非完全符合放債人條例第18條

誠如本文件「業務 — 監管合規」一節詳述，於包括截至二零一一年二月二十八日止兩個年度、截至二零一二年二月二十九日止年度及截至二零一二年十一月三十日止九個月之期間內，本集團有315次根據本集團之放債人牌照就發出超過100,000港元之典當貸款向客戶發出當票，首次發生於二零零九年三月及最近一次發生於二零一二年六月，涉及已發放貸款總額約48,600,000港元。該等貸款介乎102,000港元至500,000港元，及已分類為根據本集團之放債人牌照發出之貸款。當票之條款並非完全符合放債人條例第18條。誠如本公司之香港法律顧問Pang & Co.所告知，根據放債人條例第32條，有關此項違法行為之最高刑罰為罰款100,000港元及監禁兩年，及任何人士倘違反放債人條例可能被取消持有放債人牌照之資格，為期不超過自裁判官判決日期起計五年。鑒於上文所述，靄華香港之董事(包括本集團三名執行董事，即陳策文先生、陳啟豪先生及陳英瑜女士)可能面臨監禁兩年，及靄華香港可能被罰款100,000港元(就每次違反放債人條例第18條判處的最高罰款)。有關違規情況根據裁判官條例第26條已失時效。由於該等情況構成違反放債人條例，本集團無法保證可重續其放債人牌照。有關更多詳情，請參閱本文件「業務 — 監管合規」一節。

### 就出售抵押品之盈餘提出潛在申索

於包括截至二零一一年二月二十八日止兩個年度、截至二零一二年二月二十九日止年度及截至二零一二年十一月三十日止九個月之期間內，在根據放債人牌照發放之典當貸款到期時，本集團出售抵押品但並無將出售所得盈餘(即扣除貸款本金額及累計利息後之出售抵押品所得款項之餘下金額)交還本集團客戶，惟於一次事故中，本集團於二零一二年十月曾退回餘額為數86,000港元予一名客戶。借款人可能對本集團提出法律訴訟以申索該盈餘。截至最後實際可行日期，根據本集團之放債人牌照有關其發放之典當貸款而出售抵押品之總盈餘金額約1,000,000港元。有關詳情，請參閱本文件「業務 — 本集團之主要業務活動 — 典當貸款服務 — 拖欠還款」一節。倘借款人向本集團提出法律訴訟以申索此等盈餘，本集團之聲譽可能受到不利影響。

---

## 風險因素

---

### 違反租賃協議

根據靄華香港與業主於二零零八年四月八日就本集團其中一家典當店之物業而訂立之租賃協議，租約須屬靄華香港專有，不得分租或以任何方式容許並非租賃協議訂約方之任何人士使用或佔用有關物業。然而，本集團已分租部份有關物業予一名第三方，而雖然業主知悉此情況，但已拒絕向本集團發出有關分租之同意書。此情況構成違反合約，而賦予業主權利終止租賃協議及行使重收有關物業之權利。倘業主向本集團提出法律訴訟以重新管有有關物業，則本集團之營運及聲譽可能受到不利影響。

### 偉華押之物業之加建或改建部份未經正式批准

偉華押設有由內部樓梯連接之閣樓。根據仲量聯行，現時並無資料顯示已就該等加建或改建部份獲得相關政府部門之正式批准。根據偉華押之租賃協議，倘使物業不宜使用及佔用或被宣稱為不宜使用及佔用或成為封閉令之目標，則須暫停支付租金、管理費及差餉，直至使上述物業適宜佔用及使用或再次可供進出或直至封閉令已撤銷為止。本公司之香港法律顧問Pang & Co.已告知本集團，即使存在加建或改建，但偉華押之租賃協議仍然有效及存續以及對本集團而言具備十足效力及作用，而本集團有權根據相關租賃協議之條款全面管有物業以供本集團於不受干擾的情況下享用。倘相關政府部門對偉華押所在物業施加法令，則業主可能需要拆除新建或改建部份，而偉華押之營運可能需要暫時停止，直至加建或改建部份被拆除為止。

### 有關本集團營運所在行業之風險

#### 本集團業務受到適用規則及規例改變之影響

本集團之營運及財務業績可以受到政府政策、相關法律及規例改變之不利影響。作為香港之典當店及持牌放債人，本集團需要確保於任何時間嚴格遵守所有適用法律及規例，尤其是當押商條例及放債人條例。有關詳情，請參閱「監管概覽」一節。

監管當局可能不時修訂現有或採納適用於香港之當押商及持牌放債人之新法律及規例。有關改變可能對本集團營運或擴張其業務之方式設立新限制或就本集團之業務營運需要額外牌照或許可證。就此而言，無法保證本集團能夠按適時基準遵守新規定，包括顯著修

---

## 風險因素

---

改或終止本集團目前或日後營運之部份或全部。該等改變可能顯著影響本集團日後之業務、經營業績、財務狀況及展望。此外，本集團未能遵守任何適用法律及規例，可能導致被相關政府部門施加罰則或監管訴訟。任何此等行動可能對本集團之業務、經營業績及財務狀況有不利影響。本集團董事確認，自本集團開始營運並直至最後實際可行日期，除包括多項違反放債人條例之若干事件外，本集團並無任何嚴重違反任何適用法律及規例。有關詳情，請參閱本文件「業務 — 風險管理 — 有關本集團遵守放債人條例之監管風險」一節。

目前，就根據當押商條例發放的典當貸款而言，本集團向客戶提議之利率不應超過所規定的利率每個農曆月3.5%，而就根據本集團之放債人牌照所發放之典當貸款以及按揭抵押貸款，則不應超過最高實際年利率60%，猶如放債人條例所述。有關本集團可收取利率之法定限額因相關法例、規則及規例的任何變動而下降均可能對本集團的盈利能力造成不利影響，而本集團的經營業績及財務表現亦可能受到不利影響。

### **當押商條例之發牌條件存在不確定因素，而警務處處長及警務處牌照課對相關法律及規例之解釋之任何改變可能影響本集團之業務營運**

當押商條例及當押商規例就香港當押商之發牌條件提供之資料有限。於轉讓當押商牌照及更改牌照持有人姓名等法例存在不確定因素。當押商之發牌條件由警務處處長及警務處牌照課處理。無法保證警務處處長及警務處牌照課對相關法律及規例之解釋將會保持不變，而解釋之任何改變可能對本集團之業務營運有不利影響。

### **典當貸款行業及按揭抵押行業兩者均存在非常劇烈競爭**

於二零一一年，香港分別有不同營運規模之150家典當貸款服務營辦商及829家持牌放債人。因此，本集團董事相信，於典當貸款及按揭抵押貸款行業兩者之競爭均非常劇烈。尤其於按揭抵押貸款行業，本集團需要與之進行競爭之競爭對手可能擁有較悠久之聲譽及較長之營運歷史、貸款產品類別較廣泛或資金成本較低。因此，本集團可能需要以降低就貸款收取之利率之方式競爭以便贏取業務。未能於兩個行業內維持或加強本集團之競爭力或維持本集團具有良好信貸水平之客戶基礎，可能導致盈利下跌及失去市場佔有率。本集團之財務表現及盈利能力可能隨之而受到不利影響。