

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

行業概覽

本節及本文件其他部分所呈列若干事實、統計資料及數據部分來自政府官方刊物，我們相信有關資料來源屬可靠及恰當。此外，本節及本文件其他部分載有摘錄自Ipsos報告的若干資料及統計數字。我們相信本「行業概覽」一節的資料來源屬該等資料的恰當來源，並已在摘錄及轉載該等資料時合理謹慎行事。我們並無理由相信該等資料屬嚴重虛假或有誤導成份，或任何事實遭遺漏致使該等資料屬嚴重虛假或有誤導成份。儘管我們已合理審慎地摘錄、編撰及轉載該等資料及統計數字，惟我們、獨家保薦人、[編纂]、彼等各自的聯繫人、董事或顧問或參與[編纂]的任何人士概無獨立核實直接或間接取自政府官方刊物的該等資料及統計數字，且彼等概無就該等資料及統計數字的準確性作任何聲明。該等資料及統計數字未必與其他人士所編撰的其他資料及統計數字一致。

IPSOS編製的報告

我們委聘Ipsos就二零零九年至二零一八年期間香港的持牌放債服務行業進行分析並作出報告。Ipsos報告所載資料及分析由與本集團並無任何關連的Ipsos獨立評估。Ipsos就Ipsos報告的編製及使用向本集團收取合共308,000港元的費用，而董事認為該金額反映市場水平。

Ipsos專門對多個行業進行研究，包括製造業、教育業、資訊科技業及財務借貸行業。Ipsos報告採用以下假設：

- 假設預測期內全球、中國及香港經濟維持穩定增長；及
- 假設不會出現任何天災或疾病廣泛爆發等外界衝擊以使影響香港放債服務的供應與需求。

Ipsos報告在市場推廣規模及預測模型方面考慮下列參數：

- 二零零九年至二零一八年香港本地生產總值及通脹增長率；
- 二零零九年至二零一三年香港家庭平均可支配收入及消費開支；

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

行業概覽

- 二零零九年至二零一三年香港年度貸款利率；
- 二零零九年至二零一三年香港中小企數目；及
- 二零零九年至二零一三年香港住宅物業落成數目。

基於對上述基準及假設的審閱及分析，董事及獨家保薦人並無發現任何證據顯示有關資料屬誤導。於最後實際可行日期，董事確認，據彼等採取合理審慎後所知及所悉，自Ipsos報告刊發日期以來市場資料概無可限制、抵觸或影響本節資料的不利變動。

香港宏觀經濟環境概覽

香港本地生產總值及本地生產總值增長率

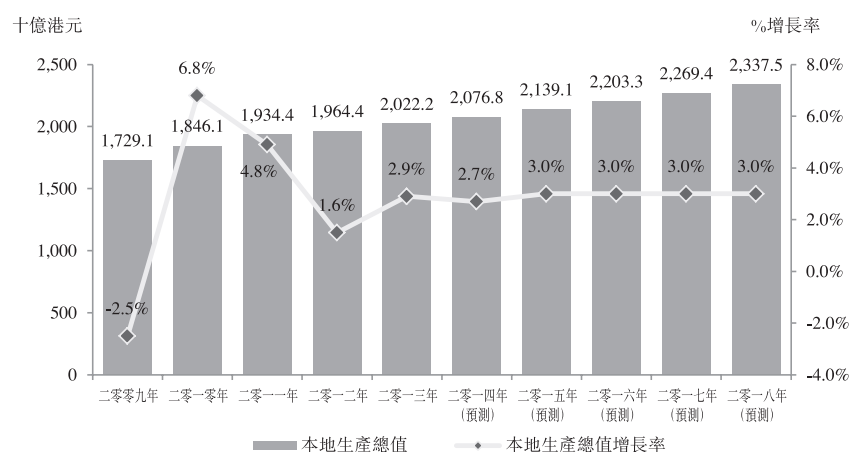


圖1. 二零零九年至二零一八年香港本地生產總值及本地生產總值年增長率

附註：本地生產總值的定義：實質本地生產總值

資料來源：香港特區政府統計處；Ipsos報告

經歷二零零八年全球金融危機的不利影響後，香港本地生產總值由二零零九年約17,290億港元增至二零一三年約20,220億港元，複合年增長率約為4.0%。香港經濟於二零一零年復甦，錄得本地生產總值增長率約6.8%。次年，本地生產總值年持續錄得正增長率，惟增幅放緩至約4.8%及繼而至二零一二年的1.6%。增長溫和主要受二零一一年爆發的歐債危機以及二零一一年及二零一二年中國經濟降溫的影響。然而，於二零一三年，由於歐洲財政狀況改善、本地樓市持續復甦及美國財政懸崖部分得到避免，本地生產總值增長約2.9%。二零一四年至二零一八年，受惠於中國經濟增長及全球經濟持續復甦，預測本地生產總值增長率有望穩定在約2.7%至約3%的水平。

行業概覽

香港年均家庭可支配收入及平均家庭開支

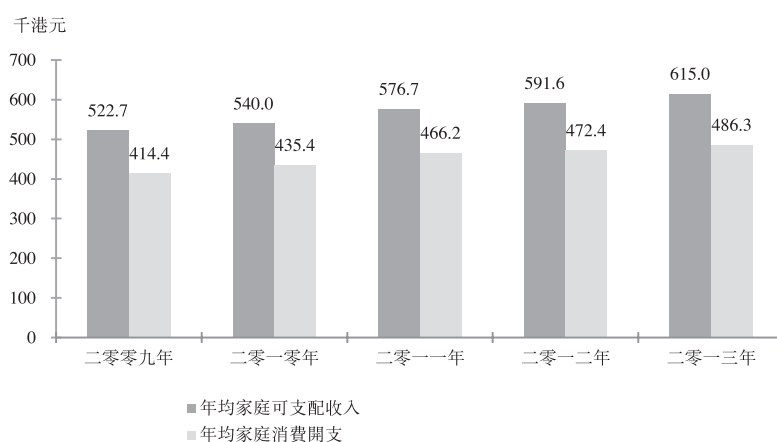


圖2. 二零零九年至二零一三年香港年均家庭可支配收入及年均家庭消費開支

附註：

- (1) 消費開支有關購買商品及服務作個人或家庭消費而非購買材料或服務作生產用途。
- (2) 年均家庭可支配收入指家庭每年賺取的平均名義可支配收入。

資料來源：香港特區政府統計處；Ipsos報告

對按揭貸款的需求與消費者開支及／或購買地產資產作住宅或投資用途的消費意欲息息相關，可反映在家庭可支配收入及消費開支上。

二零零九年至二零一三年，年均家庭可支配收入按約4.1%的複合年增長率增長，由二零零九年約522,700港元增至二零一三年約615,000港元。增長主要是由於二零一一年推出法定最低工資令年均家庭可支配收入增加以及失業率持續下降。同期，年均消費開支由二零零九年約414,400港元增至二零一三年約486,300港元。年均消費開支增加是由於年均家庭可支配收入增加及通脹率上升趨勢(由二零零九年約0.5%升至二零一三年約4.3%)所致。年均家庭可支配收入及消費開支雙雙增長，反映市場氣氛樂觀，刺激投資活動(包括物業買賣及成立業務)，為放債服務行業帶來增長動力。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

行業概覽

香港貸款年利率

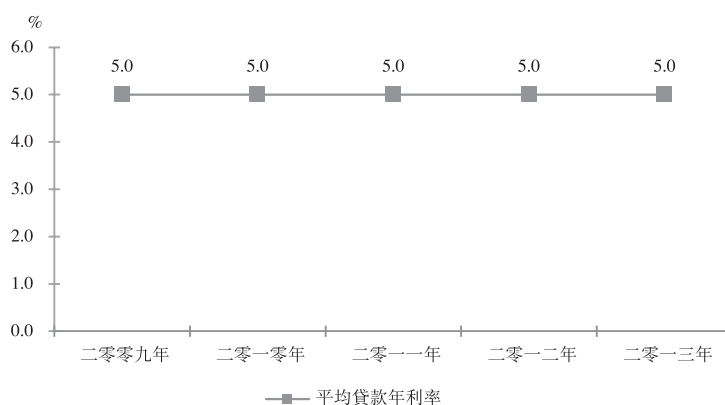


圖3. 二零零九年至二零一三年香港貸款年利率

附註：

- (1) 最優惠貸款利率指香港上海滙豐銀行有限公司所報利率。數字為年內的平均利率。
- (2) 認可機構包括持牌銀行、有限制牌照銀行及接受存款公司。

資料來源：香港特區政府統計處；Ipsos報告

香港最優惠貸款利率指香港上海滙豐銀行有限公司所報利率，為香港銀行用於釐定貸款利率的基準利率，乃基於美國聯邦基金利率及平均銀行同業拆借利率計算得出，而香港最優惠貸款利率於二零零九年至二零一三年一直維持在5.0%的穩定水平。由於美國維持寬鬆貨幣政策，故二零一一年至二零一三年香港一直維持低利率環境。

由於香港經濟向好，市場投資者活躍。二零零九年至二零一三年香港認可機構(包括持牌銀行、有限制牌照銀行及接受存款公司)發放的貸款按約12.6%的複合年增長率增長。香港對貸款的強勁需求對銀行貸款利率造成上行壓力。由於銀行為應對不斷上升的資金成本而調整貸款利率以提高息差，銀行貸款利率調升提高了貸款門檻，導致消費者轉投持牌貸款人，令放債服務行業受惠。

行業概覽

香港持牌貸款人的平均市場貸款利率

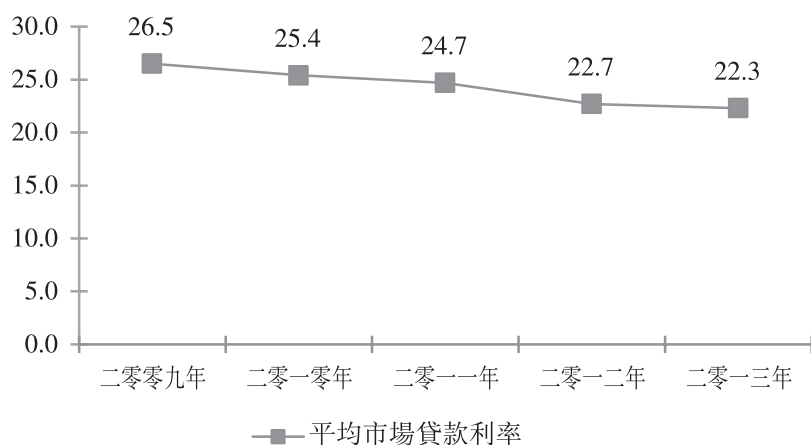


圖4. 二零零九年至二零一三年香港持牌貸款人提供的按揭貸款平均市場貸款利率 (一按及二按)

附註：平均市場貸款利率指香港持牌貸款人提供按揭貸款 (一按及二按) 的平均貸款利率。數字為年度平均利率。

資料來源：Ipsos報告

香港持牌貸款人提供按揭貸款 (一按及二按) 的平均市場貸款利率由二零零九年約26.5%稍減至二零一三年約22.3%。

由於平均市場貸款利率下降，對於潛在借款人而言，向持牌貸款人申請物業二按貸款的條件似乎更為吸引。該等潛在借款人可能是來自需要資金作退休活動、投資新物業及子女教育的成熟家庭。

持牌貸款人於二零一三年提供的第一按揭貸款利率介乎約10.0%至約31.2%。持牌貸款人於二零一三年提供的第二按揭貸款利率介乎約9.6%至約30.0%。

行業概覽

香港私人樓宇價格指數

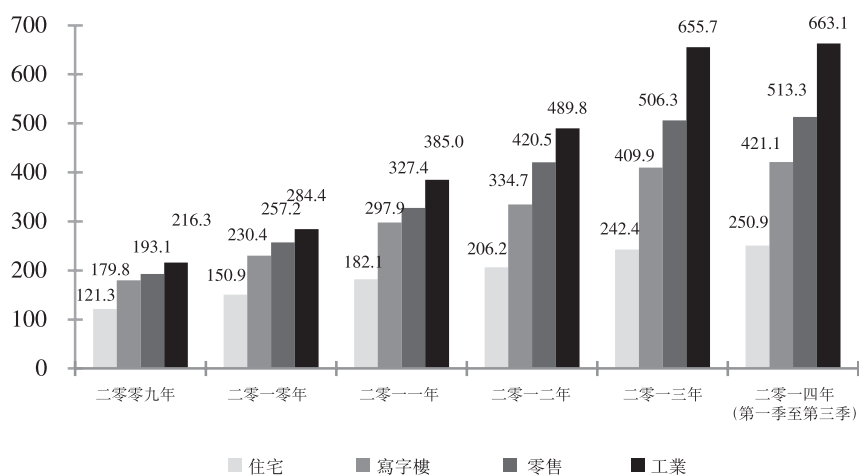


圖4. 二零零九年至二零一四年第三季香港私人物業價格指數

附註：基準年為一九九九年計，指數為100。工業樓宇的指數為香港分層工廠大廈的指數。

資料來源：香港特區政府統計處；Ipsos報告

二零零九年至二零一四年第三季，香港整體私人樓宇價格指數(包括住宅樓宇、寫字樓、零售業樓宇及工廠的指數)有所上升。

香港住宅樓宇的樓宇價格指數由二零零九年的約121.3升至二零一三年的約242.4，複合年增長率約為18.9%，而香港寫字樓的樓宇價格指數則由二零零九年的約179.8升至二零一三年的約409.9，複合年增長率約為22.9%。零售業樓宇及工業樓宇錄得相若增長，其中香港零售業樓宇的樓宇價格指數由二零零九年的約193.1升至二零一三年的約506.3，複合年增長率約為27.2%，而香港工業樓宇的物業價格指數由二零零九年的約216.3升至二零一三年的約655.7，複合年增長率約為32.0%。二零零九年至二零一四年第三季香港物業價格飆升的主要原因為按揭市場利率在美國貨幣政策影響下低企，吸引更多置業者入市。

二零零九年至二零一四年第三季香港樓宇價格指數不斷上升反映物業市道暢旺，支持對按揭及不同類型商業貸款的需求，推動放債服務行業增長。

行業概覽

香港樓宇買賣協議數目

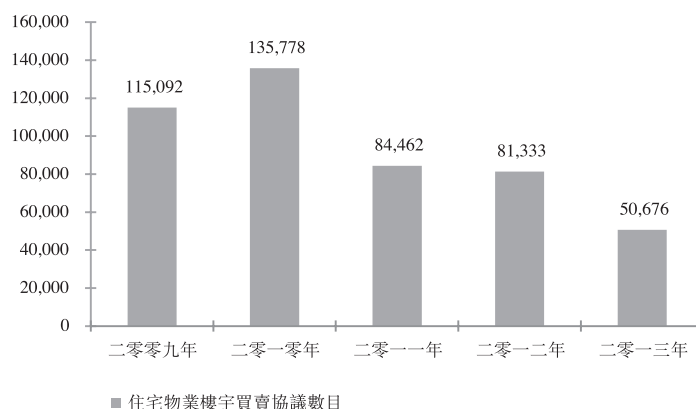


圖5. 二零零九年至二零一三年香港住宅物業買賣協議總數

資料來源：香港特區差餉物業估價署；Ipsos報告

香港住宅物業買賣協議總數由二零零九年約115,092份減至二零一三年約50,676份，為負複合年增長率約18.5%。

鑒於物業市場過熱，香港政府自二零一零年十一月二十日起推出額外印花稅（「SSD」），對購買後24個月內轉售的住宅物業徵收額外印花稅，並於二零一一年增加住宅發展項目的土地供應，務求令物業市場降溫。由於推出該等政府政策及經濟增長放緩，香港住宅物業買賣協議總數由二零一零年約135,778份降至二零一一年約84,462份，為負複合年增長率約37.8%。

二零一二年十月，香港政府調整SSD稅率，並將住宅物業持有期延長至36個月。香港政府亦推出買家印花稅（「BSD」），向非香港居民徵收除現有印花稅及SSD外的額外15%印花稅。香港住宅物業買賣協議總數由二零一二年約81,333份進一步減至二零一三年約50,676份，為負複合年增長率約37.7%。

雖然二零零九年至二零一三年本地生產總值、家庭平均可支配收入及平均家庭消費開支及物業價格指數均告上升，但SSD及BSD對二零一零年後的香港住宅物業需求造成沉重打擊。二零零九年至二零一三年香港住宅物業買賣協議總數減少，反映政府遏抑香港物業市場過熱的措施收效。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

行業概覽

香港新落成住宅物業數目

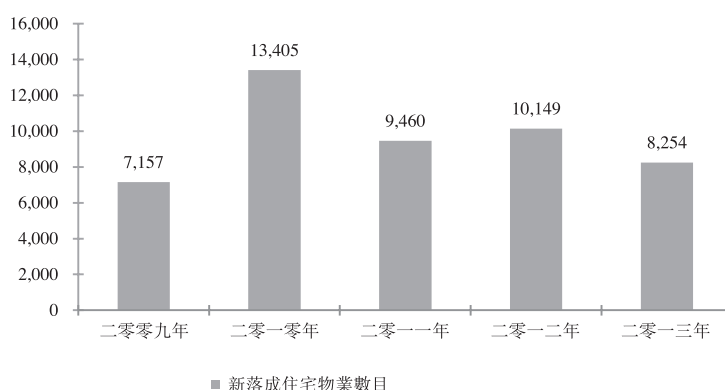


圖6. 二零零九年至二零一三年香港新落成住宅物業總數

資料來源：香港特區差餉物業估價署；Ipsos報告

香港新落成住宅物業總數由二零零九年約7,157個單位增至二零一三年約8,254個單位，複合年增長率約為3.6%。

鑒於二零一三年政府積極賣地及政府施政報告所列明政策方針，預期房屋供應將繼續增加。例如，於二零一四年，預計將落成約17,610個新住宅物業，較二零一三年新落成住宅物業數目增加約13%。預期香港新落成住宅物業總數增加將令放債服務行業受惠，乃由於購買住宅物業的按揭貸款需求將會增加。

香港持牌放債服務行業市場概覽

概覽

香港的放債服務行業發展成熟及多元化。放債服務行業在香港歷史悠久，在一九八零年《放債人條例》頒佈前市場上已有多類型放債公司。放債服務範圍包括私人貸款（如信用卡貸款）、商業貸款（如中小企貸款）及按揭貸款（包括一按及二按貸款）。

持牌貸款人提供的貸款可分為有抵押貸款或無抵押貸款。有抵押貸款在業內較為普遍，抵押品包括物業、貨幣保證金或其他資產。由於有抵押貸款以抵押品作擔保，故借款人一般享有較無抵押貸款為低的利率。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

行業概覽

無抵押貸款是在毋需借款人提供抵押品的情況下發放貸款予借款人。無抵押貸款的利率通常高於有抵押貸款。無抵押貸款的例子包括信用卡貸款。與多數貸款一樣，借款人須按既定貸款期限還款，且還款期根據其薪金水平設有若干限制，例如，最高貸款金額相當於三至四個月薪金的貸款的還款期為六至48個月。如貸款限期較長，每月還款金額佔所借款項的比例會較小，但所付利息總額較高。

香港有四大類貸款及墊款服務供應商，包括：

銀行或持牌銀行：提供多類個人及商業放債服務。其在利率方面的彈性有限，但可經營往來及儲蓄戶口業務，並接受任何數額與期限的公眾存款，以及支付或接受客戶簽發或存入的支票。持牌銀行受香港法例第155章《銀行業條例》規管。

有限制牌照銀行：主要從事商人銀行及資本市場活動業務。有限制牌照銀行可接受500,000港元及以上任何期限的存款，並受香港法例第155章《銀行業條例》規管。

接受存款公司：以銀行附屬公司或聯營公司的形式經營。這類公司從事私人消費信貸及證券等多種專門業務。這類公司只可接受100,000港元或以上及存款期最少為3個月的存款，且並不經營往來及儲蓄戶口業務。接受存款公司受香港法例第155章《銀行業條例》規管。

持牌貸款人：提供各類有較高利率彈性的放債服務並根據《放債人條例》經營。持牌貸款人不受香港法例第155章《銀行業條例》規管，但其業務受香港警務處牌照課監管。有關貸款業務規例的進一步詳情請參閱本文件「規例」一節。

我們的外聘法律顧問麥兆祥先生(大律師)表示，由於我們並非認可機構，故毋須遵守金管局發出的指引及限制性規定。

香港的多數按揭貸款由銀行提供。在金管局的監管下，銀行審批按揭貸款時一般採取謹慎穩健的政策。其他按揭貸款供應商包括持牌貸款人。

銀行與持牌貸款人的主要分別在於向借款人提供的利率。持牌貸款人收取的利率往往高於銀行。此外，按揭貸款的貸款審批程序通常較短，是由於銀行審批按揭貸款一般需時一至六週之故。

行業概覽

香港認可機構及持牌貸款人數目

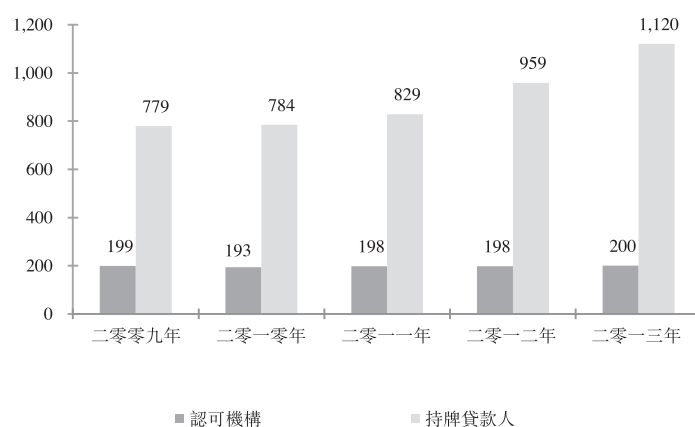


圖7. 二零零九年至二零一三年香港認可機構及持牌貸款人總數

附註：認可機構指持牌銀行、有限制牌照銀行及接受存款公司。

資料來源：金管局；Ipsos研究及分析；Ipsos報告

香港認可機構數量保持穩定，由二零零九年約199家增至二零一三年約200家，複合年增長率約為0.1%。然而，香港持牌貸款人數目由二零零九年約779家大幅增至二零一三年約1,120家，複合年增長率約為9.5%。

持牌貸款人數目大幅增長，是由於容易取得放債人牌照所致。申請人根據《放債人條例》第II部向公司註冊處放債人註冊小組及香港警務處牌照課放債人牌照組提交申請書及相關正式陳述書，即可獲發為期一年的放債牌照。設立持牌貸款人的便利程序可令香港持牌貸款人的數量增長。

隨著中國內地及其他地方的銀行相繼在香港開設辦事處，預期日後香港認可機構的數目會出現溫和增長。此外，由於香港日後的放債服務需求增加，預計香港的持牌貸款人數目會有所增長。

行業概覽

香港持牌貸款人發放的貸款及墊款總值

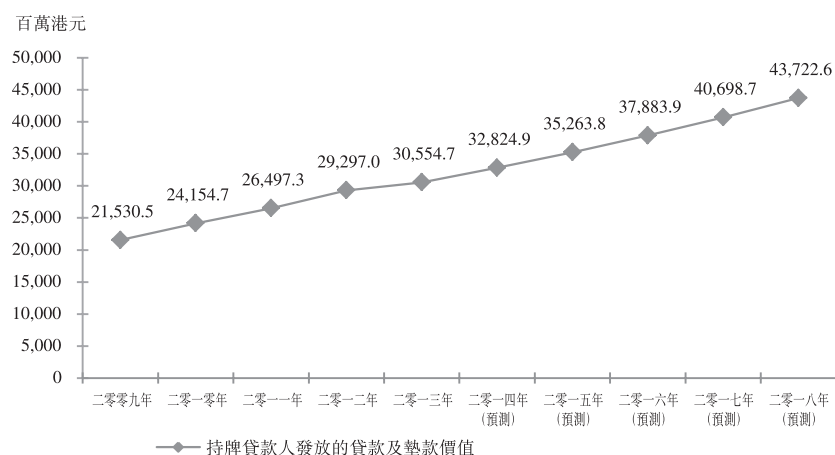


圖8. 二零零九年至二零一八年香港持牌貸款人發放的貸款及墊款總值

附註：已發放貸款及墊款總值的相關數字乃基於自市場研究資料取得的年度記錄估算得出。按實質計算，貸款及墊款的確實總值或會高於或低於此估算數字。

資料來源：Ipsos報告

香港持牌貸款人發放的貸款及墊款總值預計由二零一四年約328億港元增至二零一八年的437億港元，複合年增長率約為7.4%。認可機構很可能會成為貸款及墊款產品與服務的主要供應商，原因是潛在借款人更看重認可機構的專業形象及服務質素。同時，持牌貸款人亦尋求透過加大市場推廣力度增加曝光率及建立更專業形象，從而吸引借款人。持牌貸款人強調方便靈活的貸款申請及優質服務均推動對持牌貸款人私人及商業貸款的需求。因此，預期持牌貸款人發放的貸款及墊款總額將穩步增長。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

行業概覽

香港持牌貸款人的已發放按揭貸款及墊款總值

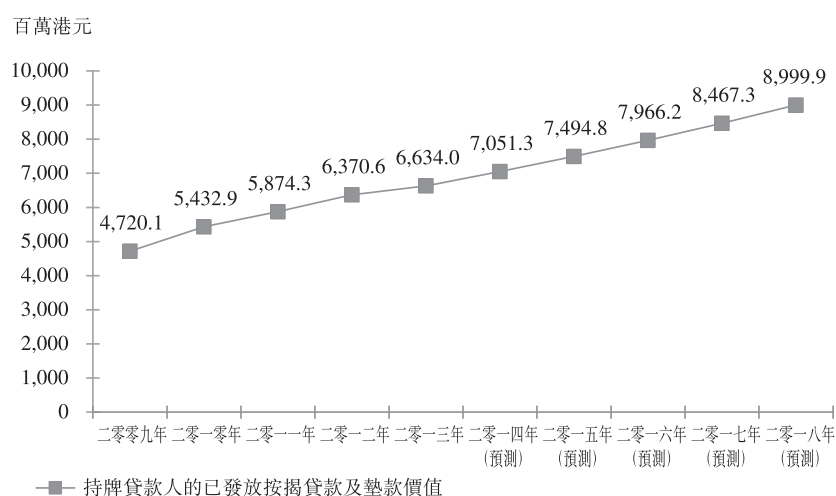


圖9. 二零零九年至二零一八年香港持牌貸款人提供的按揭貸款的已發放貸款及墊款總值

附註：已發放貸款及墊款總值的有關數字乃基於自市場研究資料取得的年度記錄估算得出。按實質計算，貸款及墊款的確實總值或會高於或低於此估算數字。

資料來源：Ipsos報告

香港持牌貸款人提供的按揭貸款的已發放貸款及墊款總值由二零零九年約47億港元增至二零一三年約66億港元，複合年增長率約為8.9%。

預期香港持牌貸款人提供的按揭貸款的已發放貸款及墊款總值將由二零一四年約71億港元增至二零一八年約90億港元。二零一四年至二零一八年，預期持牌貸款人提供的按揭貸款的已發放貸款及墊款總值的複合年增長率約為6.3%。由於金管局收緊對認可機構按揭成數的監管，故預期持牌貸款人將吸引更多物業擁有人對一按貸款及二按貸款的需求，原因是對持牌貸款人採取的監管方式有別於認可機構。

行業概覽

香港持牌放債行業的未來趨勢及發展

監管

對持牌貸款人所提供一按及二按貸款的需求預期會因金管局收緊香港的按揭貸款政策而有所增加。自二零一一年開始，香港政府推出連串措施遏抑住宅物業的投機炒賣及降低銀行業的拖欠按揭貸款風險。香港政府收緊按揭政策，對持牌銀行、有限制牌照銀行及接受存款公司等認可機構造成影響。對銀行及認可機構實施的措施包括設定按揭成數上限。該等措施或會降低潛在借款人透過認可機構獲得按揭貸款的意欲。另一方面，這可能會增加該等借款人尋求其他選擇(如持牌貸款人)的機會。因此，預期會有更多的潛在借款人向持牌貸款人取得按揭貸款。

技術

更多的放債服務供應商正尋求在網上經營及推廣其業務以擴大市場佔有率。為擴大業務組合及市場佔有率，放債服務供應商提供網上貸款申請的做法已成趨勢。對潛在借款人而言，利用交叉平台即時訊息訂購服務或透過互聯網進行網上貸款申請，較傳統面對面放債的做法更加方便、高效及更具私隱度。對放債服務供應商而言，網上經營業務的運作元素可節省成本。

香港持牌放債服務行業的競爭形勢

持牌放債服務行業的競爭環境

根據Ipsos的資料顯示，於二零一三年十二月，香港約有1,120名持牌貸款人。持牌貸款人的規模及性質多元，其中部分提供特別類型的貸款服務，而其他持牌貸款人則視乎其借貸能力及流動資金而提供混合服務，包括私人貸款、商業貸款(中小企貸款)或按揭貸款。

產生收入是放債服務行業的關鍵。專注於私人貸款的持牌貸款人較依賴增加分行及僱員數目以擴大市場佔有率及推動收入增長。同時，資金實力較雄厚的持牌貸款人可能會拓展至按揭貸款及商業貸款市場並同時提供私人貸款。

雖然持牌貸款人提供貸款時享有較為靈活及審批程序較簡單的優勢，但持牌貸款人亦在提供私人、商業及按揭貸款方面須與認可機構競爭。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

行業概覽

在同一貸款類別中，利率、貸款期長短及還款期數選擇因持牌貸款人而異。故此，品牌知名度對吸引潛在借款人極為重要，因為潛在借款人或會對數家持牌貸款人提供的放債服務及產品加以比較。持牌貸款人或會利用贊助按揭貸款電視廣告及宣傳短片吸引借款人注意。

市場推廣策略可能涉及現金回贈、提早還款毋需罰款及簡化申請等誘因以進一步吸引潛在借款人。部分主要持牌貸款人亦聘請品牌代言人以區別本身公司並突出企業形象及提升品牌知名度。

競爭因素

客戶基礎多元化是持續產生收入的關鍵

持牌貸款人透過提供一按貸款及二按貸款擁有較大的市場機會。然而，隨著持牌貸款人數目增加，持牌貸款人的業務覆蓋範圍似乎有限。因此，廣泛的客戶基礎對持牌貸款人維持業務十分重要。

保持專業企業形象

除了持牌貸款人就貸款提供的利率外，貸款人的專業形象亦是潛在借款人決定選擇放債人時所考慮的重要因素。因此，持牌貸款人尋求塑造專業企業形象以增強借款人對其業務經營的信心。尤以投放電視廣告是最普遍的市場推廣途徑。電視廣告不僅有助提高若干持牌貸款人的品牌知名度、信譽度及專業性，亦向客戶教育及推介有關處理其個人財務需要的其他方案。

密切監察流動性水平

持牌貸款人須有賴充足資金及流動性水平保持競爭力及降低長期宏觀經濟環境（如市場利率上升）引致的財務風險承擔。因此，密切監察流動性水平及按揭成數對確保長期穩定及在放債市場上取得成功十分重要。

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

行業概覽

香港持牌貸款人及持牌貸款人(按揭貸款供應商)排名

二零一三年香港持牌貸款人排名

排名首十位的持牌貸款人佔香港持牌放債市場總收入約53.9%。

排名	公司名稱	主要放債產品	分行及服務網點數目 (二零一三年)	二零一三年 收入 (百萬港元)	佔行業 總收入份額 (%)	發放 貸款價值 (百萬港元)	僱員人數
1	A公司	按揭貸款 私人貸款 商業貸款	46	2,172	29.7	7,030	600
2	B公司	私人貸款	37	510	7.0	1,874	400
3	C公司	按揭貸款 私人貸款 商業貸款	21	349	4.8	1,320	479
4	D公司	按揭貸款 私人貸款 商業貸款	20	276	3.8	700	92
5	E公司	按揭貸款	1	219	3.0	1,045	100
6	本公司	按揭貸款 私人貸款	1	121	1.7	776	24
7	F公司	私人貸款	1	110	1.5	549	50
8	G公司	按揭貸款 私人貸款 商業貸款	1	74	1.0	349	25
9	H公司	按揭貸款 私人貸款 商業貸款	2	59	0.8	278	170
10	I公司	按揭貸款 私人貸款 商業貸款	1	47	0.6	209	15
	其他			3,387	46.1	16,425	
	總計			7,324	100.0	30,555	

資料來源：Ipsos研究及分析

本文件為草擬本。其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

行業概覽

二零一三年香港持牌貸款人(按揭貸款供應商)排名

下表載列按已發放按揭貸款價值劃分的排名首五位持牌貸款人(僅就按揭貸款業務而言)。

排名	公司名稱	分行及服務 網點數目	二零一三年 收入 (百萬港元)	佔行業 總收入 份額(%)	發放按揭 貸款價值 (百萬港元)	僱員人數
1	A公司	46	408	24.6	1,853	600
2	B公司	1	219	13.2	1,045	100
3	本公司	1	121	7.3	772	24
4	C公司	20	90	5.4	616	92
5	D公司	1	80	4.8	434	25

資料來源： Ipsos 研究及分析

香港放債服務行業的市場推動因素及進入門檻

有關收緊按揭貸款及提高信用卡使用量的相關政府政策，乃貸款服務業錄得增長的推動因素。

市場推動因素

- 透過持牌貸款人申請的一按貸款預期會因收緊對銀行按揭貸款的監管政策而有所增加。銀行是香港的主要一按貸款供應商，然而，由於金管局已收緊按揭貸款政策，潛在借款人或會尋求向持牌貸款人而非認可機構取得一按貸款。
- 重視提升放債服務行業的形象將增強潛在借款人對持牌貸款人的信心，令業務量增加。二零一三年，十大持牌貸款人中有八家利用龐大市場推廣及廣告策略，集中在樹立專業、正面的行業形象。品牌及市場定位對擴大在持牌貸款人及認可機構中的市場佔有率十分重要，因為潛在借款人重視優質而有保障的服務。
- 根據Ipsos的資料，香港市民亦更頻繁使用信用卡付款，預期會令信用卡簽賬的逾期還款情況增加。二零一三年，信用卡借款由二零一三年第三季約183億港元增至第四季約186億港元，增幅約1.8%。因此，預期借款人向持牌貸款人尋求貸款的需求將會增加。

行業概覽

- 持牌貸款人接受以永久車位、商舖(零售單位)及工業單位等抵押品申請按揭貸款。該接受各類抵押品的情況增加會令行業的市場規模及業務機會量增加。這亦將有助於分散住宅按揭貸款帶來的風險。

進入門檻

- 儘管香港並無設定持牌貸款人的最低資本要求，但雄厚現金流及財政實力仍是持牌貸款人成功經營的基礎。放債人如欲放債業務資金快速周轉及即時供應，必須在成立業務初期具備大量現金及流動資金。這對新入行者進行有效競爭而言是明顯的門檻。
- 吸引富經驗人員加入持牌放債服務行業的競爭日趨激烈，對公司能否成功進入放債市場的壓力愈來愈大。貸款專員需要透徹了解信貸市場及具備財務知識，以進行(其中包括)財務分析及盡職審查。持牌貸款人可能需要爭奪具備該市場知識及營運經驗的人員。建立一支富經驗的團隊可能成為公司創業初期的瓶頸，因為歷史悠久的放債人極可能已經網羅具備才幹且經驗豐富的管理人員。這情況對新放債人招募富經驗人員加入會構成更大的成本壓力。

市場威脅因素

- 香港特區政府或會對持牌貸款人施加管制以壓抑過熱的按揭貸款市場。二零一三年，家庭債務與本地生產總值的比率約為62.0%，而據Ipsos預測，倘本地生產總值按約3.0%的固定速度增長，此比率將進一步上升。家庭債務上升主要是由於按揭貸款增長及香港特區政府推出連串措施冷卻認可機構的放貸所致。不能確定香港特區政府會否對持牌貸款人推行控制措施以加強對按揭貸款市場的控制，但如果推行，將會對行業造成負面影響。
- 二零一四年，全球經濟波動加上烏克蘭的政治及軍事局勢日益緊張，將對俄羅斯、美國及歐洲等國的經濟夥伴關係帶來影響。當宏觀經濟環境及市場信號影響本地失業率，會對按揭貸款收回率有負面影響。二零一三年底香港的季節性失業率約為3.1%。二零零八年至二零一三年，季節性失業率曾於二零零八年全球金融危機後在二零零九年達到約5.5%。