

行業概覽

本節載有來自政府官方刊物及行業資料的若干資料，以及一份我們委託弗若斯特沙利文編製的報告。我們相信，資料來源乃該等資料的適當來源及已合理審慎地摘錄及轉載該等資料。我們並無理由相信該等資料屬虛假或含誤導成份，亦無理由相信有遺漏任何重大事實可致使該等資料屬虛假或含誤導成份。我們、保薦人、賬簿管理人、牽頭經辦人及包銷商、或任何彼等的聯屬人或顧問、或參與[編纂]的任何其他各方並無獨立核證來自上述來源的該等資料及並無就該等資料的準確性發表任何聲明。有關進一步資料，請參閱本文件「風險因素—本文件所載統計數字及行業資料可能不準確及不應完全依賴」一節。我們經合理考慮後，認為自刊發行業報告日期起，市場資料並無重大不利變動，可能對本節的資料有所保留、存在矛盾或產生影響。

資料來源

我們委託獨立市場調查及諮詢公司弗若斯特沙利文就香港停車場地坪鋪設市場進行分析並就行業、發展趨勢及市場競爭格局作出報告。市場研究涵蓋過往年度二零一零年至二零一四年及基準年度二零一五年。預測年度為二零一六年至二零二零年。就編製市場研究報告支付予弗若斯特沙利文的總費用為380,000港元，董事認為該費用乃反映市價。該付款並不以行業報告的結果或本集團的成功上市為條件。該報告的編製不受我們的影響。

本節所載香港停車場地坪鋪設的資料及統計數據乃摘錄自行業報告。行業報告的數據乃透過行業專家及競爭對手訪談、官方統計數據來源及市場指標得出，以用於建模。

弗若斯特沙利文為一間於一九六一年在紐約創立的全球諮詢公司，在全球各地設有40多個辦事處，擁有超過2,000名行業顧問、市場研究分析員、技術分析員及經濟師。弗若斯特沙利文的服務包括技術研究、獨立市場研究、經濟研究、企業最佳常規諮詢、培訓、客戶研究、競爭情報及企業策略。自二十世紀九十年代以來，弗若斯特沙利文的服務遍及中國市場。弗若斯特沙利文在中國設有四個辦事處，可直接聯繫熟悉停車場地坪鋪設行業的專家及市場參與者，其行業顧問平均擁有超過三年經驗。

所有統計數據均基於行業報告日期可獲得的資料。研究將二零一五年作為基準及年度及將二零一六年至二零二零年作為預測期間。然而，由於研究於二零一六年進行，若干二零一六年數據於研究時無法從公開統計資料獲得。於該等情況下，弗若斯特沙利文將使用可獲得的最新資料（例如二零一五年）或基於歷史趨勢作出預測。

行業報告的分析可能源於政府機構、行業協會及市場參與者的資料。

行業概覽

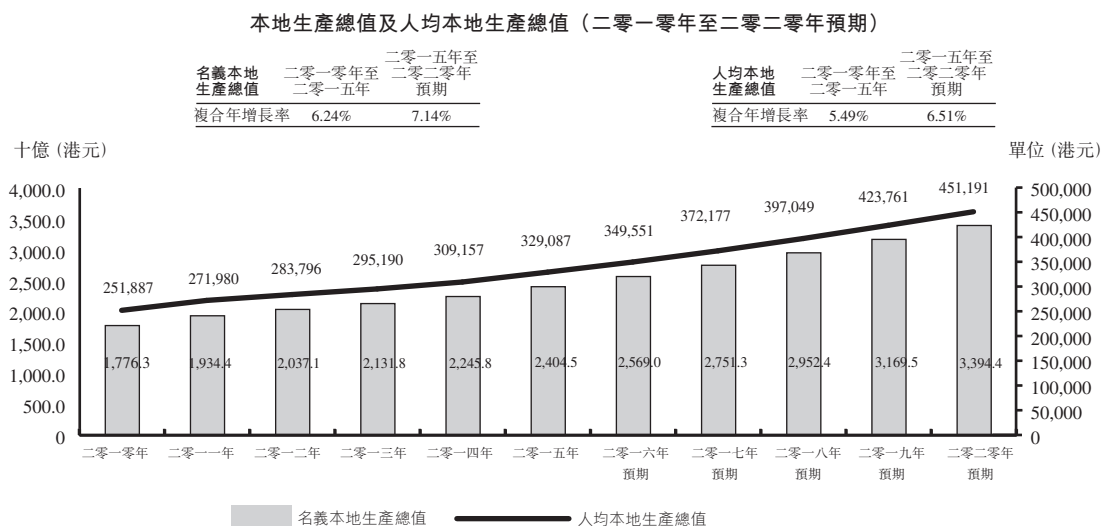
弗若斯特沙利文根據下列假設作出估計及預測：(i)全球經濟被假設為於整個預測期間保持穩步增長；及(ii)假設並無外部衝擊，如金融危機或疾病廣泛爆發，影響於預測期間香港建設及翻新服務（包括停車場地坪鋪設服務）的供需情況。

香港宏觀環境市場概覽

(a) 名義本地生產總值及人均本地生產總值

名義本地生產總值自二零一零年以來出現穩定增長，且增速將於整個二零一五年至二零二零年期間保持穩定。

於過去五年，香港經濟取得穩定增長。名義本地生產總值從二零一零年的17,763億港元增長至二零一五年的24,045億港元，複合年增長率¹為6.24%。預計於二零一五年至二零二零年期間的複合年增長率將增至更高的7.14%，於二零二零年末名義本地生產總值將達33,944億港元。人均本地生產總值於二零一零年至二零一五年期間取得複合年增長率5.49%的穩定增長，從251,887港元增長至329,087.06港元。截至二零二零年底，該增長估計將加速，複合年增長率達6.51%，人均本地生產總值將達451,191港元。



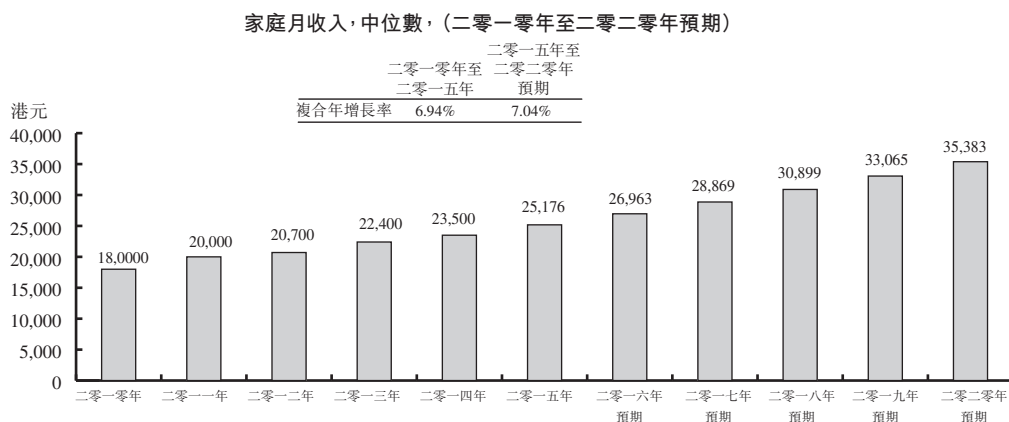
資料來源：國際貨幣基金組織、弗若斯特沙利文

1 複合年增長率指綜合年增長率，為一項投資於超過一年的特定期間內的平均年增長率。

行業概覽

(b) 家庭月收入

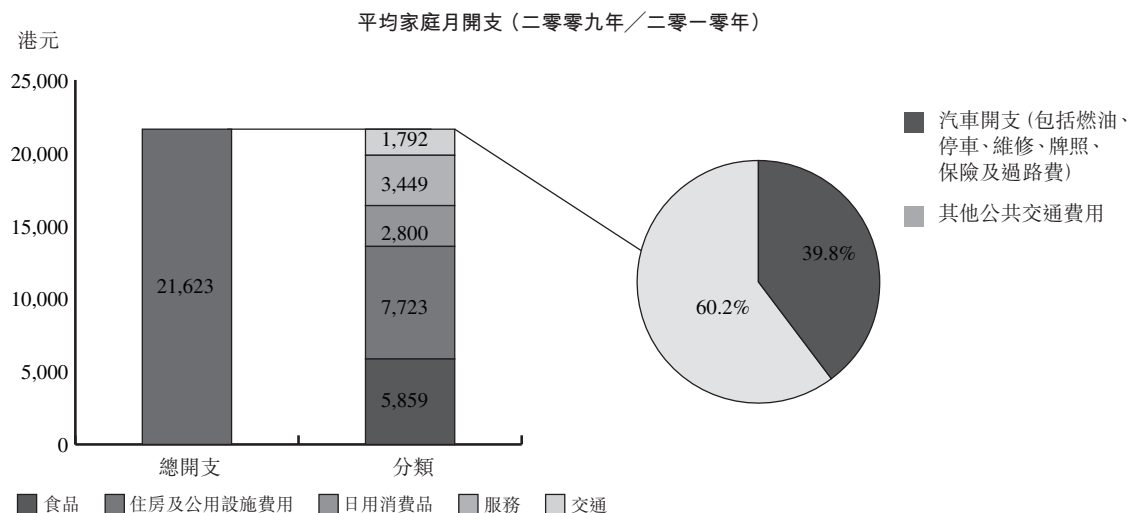
香港的家庭月收入預計在未來五年將繼續增長。二零一零年至二零一五年期間，香港的平均家庭月收入從18,000港元增加至25,176港元，複合年增長率為6.94%。於未來五年內，家庭收入預計將按7.04%的複合年增長率增長，至二零二零年底家庭月收入將達35,382港元。家庭收入加速增長預計將導致對私家車需求提升，從而亦將增加對停車場的需求，這將帶來香港停車場地坪鋪設行業的潛在增長。



附註：平均每戶家庭人口數 = 2.9 (二零零九年至二零一四年)
資料來源：香港特區政府統計處、弗若斯特沙利文

(c) 家庭月開支

汽車開支佔二零一零年交通開支總額的40%。於二零一零年，平均家庭月開支為21,623港元，其中食品以及住房及公用設施費用佔總支出的60%以上。根據香港特區政府統計處，其他費用，如交通運輸、消費品及服務(如醫療服務、學費及娛樂費用)，分別達1,792港元、2,800港元及3,449港元。更重要的是，汽車開支佔交通運輸開支總額的40%，而其他公共交通費用(如巴士、電車、地鐵、出租車及輪渡)合計約佔60%。



資料來源：香港特區政府統計處、弗若斯特沙利文
附註1：住戶開支統計調查每五年進行一次
附註2：最新調查記錄為二零一零年

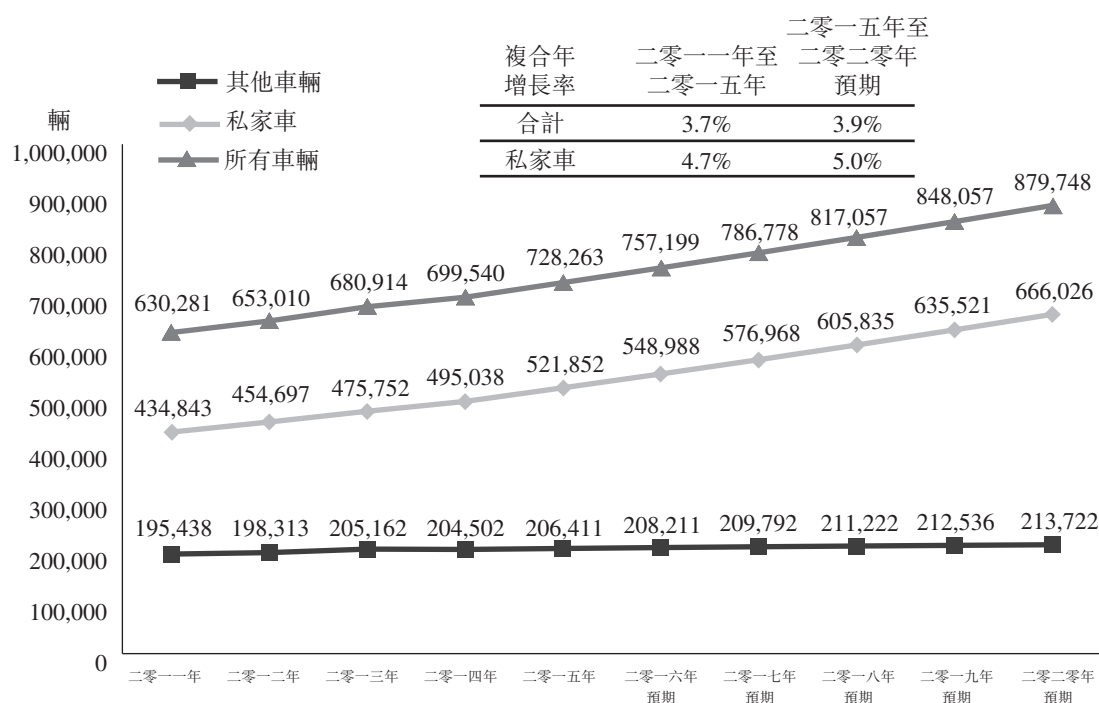
行業概覽

(d) 汽車總量

香港已領牌車輛總數自二零一一年以來已見增長。於二零一一年至二零一五年，車輛總數從630,281輛增長至728,263輛，複合年增長率為3.7%，其中私家車的年同比增長為4.7%。於二零一五年，私家車佔香港車輛總數的近70%，成為推動停車場及停車位需求的主要驅動力。

據估計，香港車輛總數在二零一五年至二零二零年期間將繼續以3.9%的複合年增長率增長，而私家車將呈現5.0%的複合年增長率。至二零二零年，私家車數量將達車輛總數的75.7%，這暗含著擴大停車場總面積的市場需要，為停車場地坪鋪設市場創造更多增長機會。

已領牌車輛總數，按類別（二零一一年至二零二零年預期）



資料來源：香港特區政府運輸署、弗若斯特沙利文

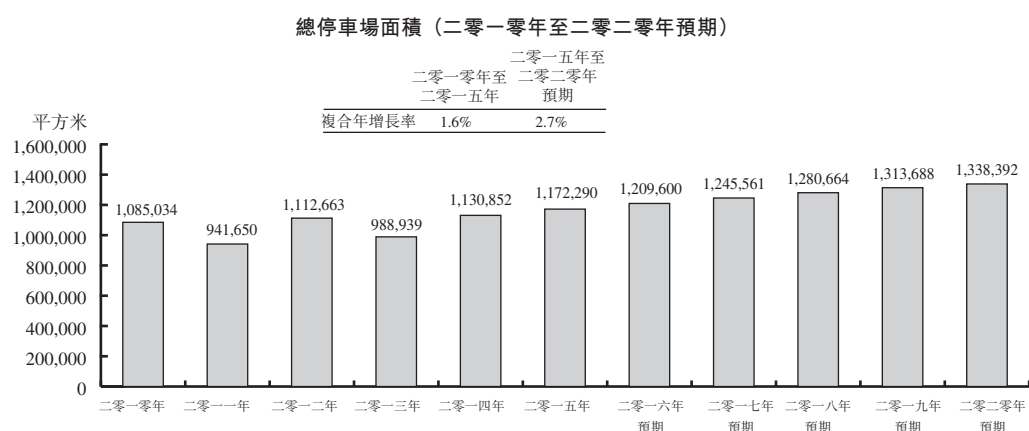
附註1：最早的數據記錄為二零一一年

附註2：其他車輛包括公共及私人巴士、小巴、出租車、電單車、貨車、特殊用途車輛及政府車輛

(e) 總停車場面積

香港的停車場面積預計於未來保持穩步增長。香港總停車場面積從二零一零年的1,085,034.2平方米上升至二零一五年的1,172,290平方米，複合年增長率為1.6%。停車場面積增長在過去五年隨新落成建築項目的建築面積起伏波動。隨著香港車輛（尤其是私家車）總數不斷增長，為滿足未來對停車場面積的需求，估計香港總停車場面積於二零一五年至二零二零年期間將繼續以2.7%的複合年增長率增長。

行業概覽



資料來源：香港特區政府屋宇署、弗若斯特沙利文

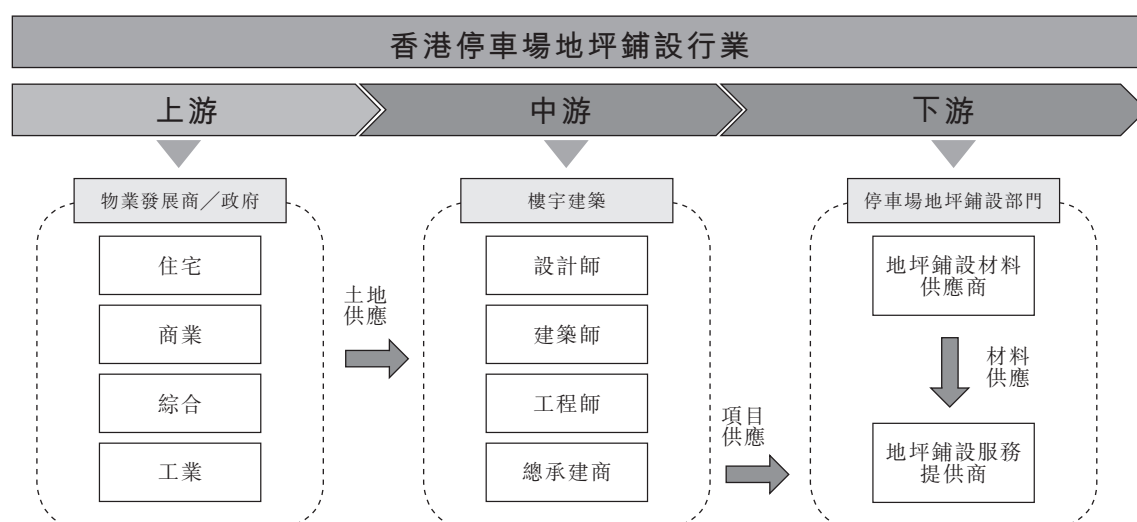
香港停車場地坪鋪設行業市場概覽

(a) 價值鏈分析及業務模式

價值鏈分析

當物業發展商或政府有土地需開發時，彼等將為建築行業提供機會及項目。若干項目需要停車場地坪鋪設服務一而這正是停車場地坪鋪設行業的用武之地。

停車場地坪鋪設服務供應商從地坪鋪設材料供應商採購材料，並利用該等材料生產產出。

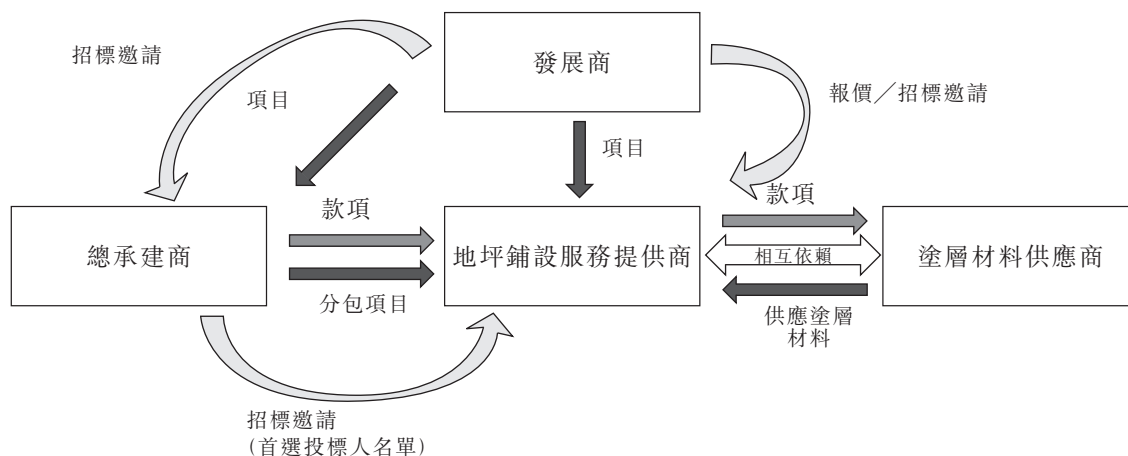


行業概覽

典型商業模式

於香港停車場地坪塗層行業，地坪鋪設服務提供商透過兩個主要渠道獲得項目：(1) 物業發展商向總承建商發出招標邀請，而總承建商將於隨後委聘其首選投標人名單上的分包商進行其發展項目工程；(2) 於若干情況下，分包商（如地坪鋪設服務公司）亦將獲得物業發展商的直接報價邀請。

上述地坪鋪設服務公司其後經考慮競爭、場地條件及客戶類別（如政府、發展商或建築公司）後，基於材料及人工成本以及週期及項目跨度提出投標價。地坪鋪設服務公司向其供應商支付材料款項，而彼等則透過進度款及尾款方式向總承建商收取款項。



資料來源：弗若斯特沙利文

地坪鋪設服務提供商與塗層材料供應商之間的相互依賴被視為香港停車場地坪鋪設行業內的行業規範。這是由於塗層材料供應商擬透過與地坪鋪設服務提供商建立長期合作關係，以找到其塗層材料固定銷售渠道的優良塗裝公司；同時地坪鋪設服務提供商亦更傾向於使用高品質的塗層材料，以確保向其終端客戶提供最佳服務。

(b) 主要供應商及客戶群

於香港確定的停車場地坪塗層材料主要供應商為供應商A、供應商B、供應商X、供應商Y及供應商Z（排名不分先後）。彼等主要向香港地坪鋪設服務公司提供停車場塗層材料，如環氧樹脂、聚氨酯以及甲基丙烯酸甲酯。

停車場地坪鋪設公司的主要客戶分為五類：政府、物業發展商、建築公司以及業主及代表現有建築物的業主立案法團尋求翻新的物業管理公司。彼等為停車場地坪鋪設服務（包括新建及翻新項目）的需求來源。

行業概覽

主要供應商的審查

香港停車場地坪鋪設行業主要供應商之間背景及特點的比較如下所示。

	供應商A	供應商B	供應商X	供應商Y	供應商Z
成立年份	一九八二年	一九二八年	一九八八年	一九七二年	一九一零年
總部	英國	英國	香港	不列顛	瑞士
地坪鋪設產品主要生產地點(亞洲市場)	馬來西亞	英國	香港	中國	中國
香港獲認可塗裝公司(附註)	本集團、競爭對手C	本集團	競爭對手A	向市場開放，並無特定獲認可塗裝公司	競爭對手D、競爭對手E
地區覆蓋	32個國家	25個國家	1個國家	20個國家	93個國家
有關地坪鋪設產品塗用的綠色評估	✓	✓	不適用	不適用	不適用
能源與環境設計標準認證(LEED)					
摘要	建築研究所	✓	不適用	不適用	不適用
環境評估法(BREEAM)	✓	✓	不適用	不適用	不適用
建築環境評估法(BEAM)	✓	不適用	不適用	不適用	不適用

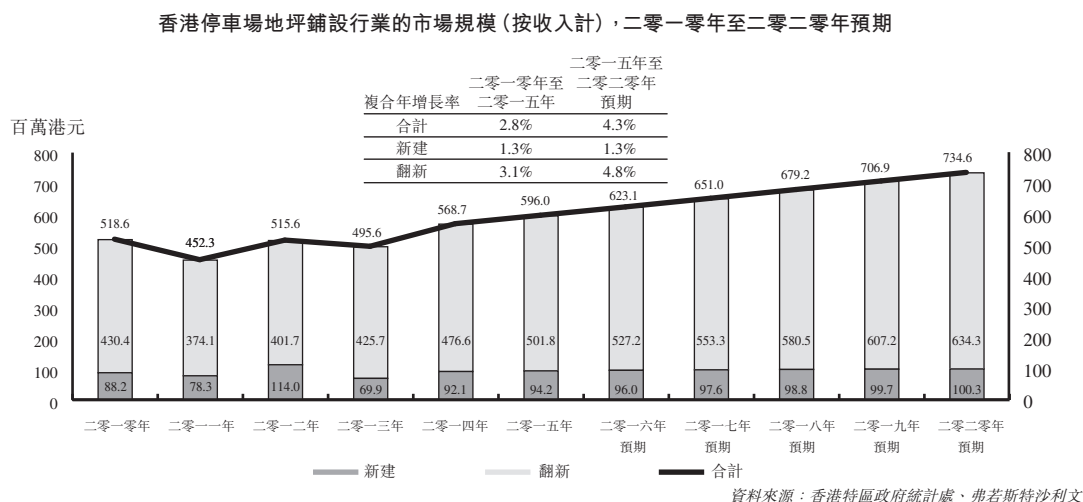
附註：有關本公司競爭對手的詳情請參閱本節「排名」一段。

行業概覽

(c) 停車場地坪鋪設行業的市場規模

香港停車場地坪鋪設行業的市場規模很可能將於未來維持穩步增長。香港停車場地坪鋪設行業的市場總規模以收入計從二零一零年的518,600,000港元升至二零一五年的596,000,000港元，於二零一零年至二零一五年期間的複合年增長率為2.8%。香港私家車數量於二零一五年至二零二零年期間估計複合年增長率為5.0%，因此將產生對停車場的更多需求。然而，香港土地供應短缺，往往會限制新建項目。因此，受停車場翻新需求日益增加所推動，估計自二零一五年至二零二零年總的市場規模將按4.3%的複合年增長率增長。

由於香港土地供應有限，停車場地坪翻新工程的市場規模已大於停車場新建項目的市場規模，並取得更高的複合年增長率。大型停車場地坪翻新市場具有較高複合年增長率的整體情況很可能在未來五年會維持。於二零一五年，停車場地坪翻新的市場規模是新建項目的5倍，乃因停車場地坪翻新佔到整個市場規模的84.2%。



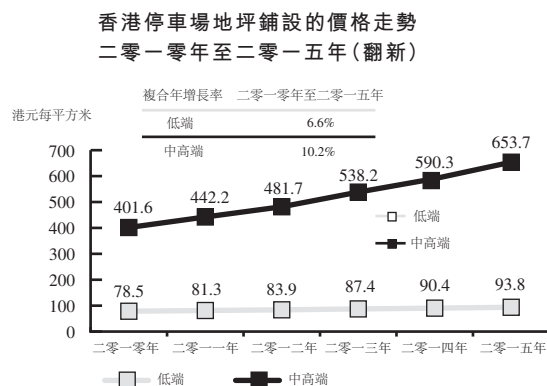
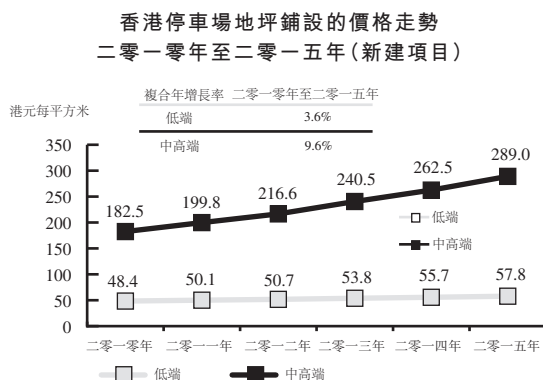
(d) 停車場地坪鋪設的歷史價格走勢分析

香港停車場地坪鋪設服務的價格在過往期間已錄得不斷增長的趨勢。由於地坪鋪設工程的附加程序（例如去除舊塗層材料及走平），停車場地坪翻新的平均價格較新建項目為高。

一般而言，停車場地坪鋪設服務可根據各種標準（如客戶、價格、質量及所涉及建築即物業等級）分為中高端及低端。停車場地坪鋪設服務提供商日益增長的價格趨勢乃歸因於包括不斷上升的運營成本，包括塗層材料（如環氧樹脂、水泥）及勞工成本。

行業概覽

而另一方面，由於採用高品質材料，中高端服務提供商的價格較低端服務提供商呈現更高的複合年增長率，而中低端服務提供商透過降低項目價格維持彼等的競爭力。



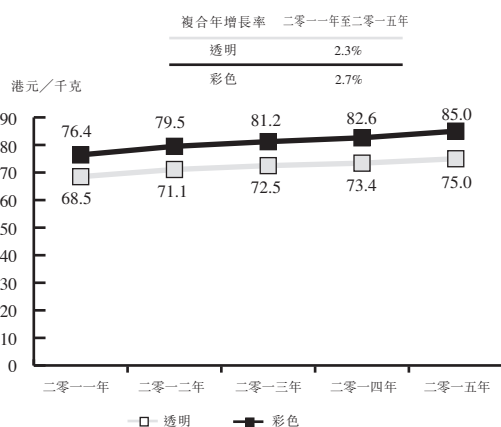
資料來源：弗若斯特沙利文

(c) 主要原材料的歷史平均價格走勢分析

香港塗層材料價格於二零一一年至二零一五年期間出現上升。環氧樹脂及聚氨酯乃停車場地坪塗裝中最常採用的兩種塗料，彼等由石油及樹脂製成，而甲基丙烯酸甲酯亦為可更快塗裝的塗料選擇之一。聚氨酯可分為底漆及彩色面漆，其中彩色面漆通常比底漆稍貴，而彩色環氧樹脂也較透明環氧樹脂更貴。聚氨酯及環氧樹脂就不同目的用於不同情況，聚氨酯乃用於防滑目的的更優選擇，而環氧樹脂則用於承重表明。

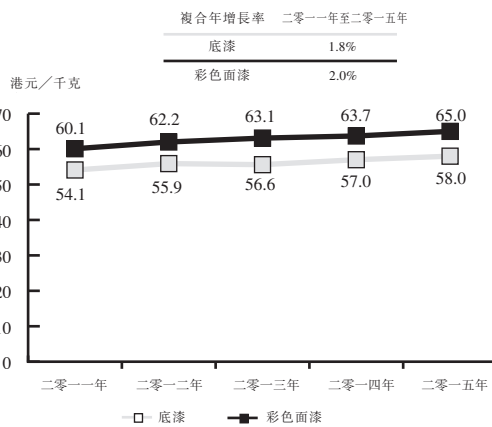
由於對健康的關注增加及政府限制粉刷材料的揮發性有機化合物水平，環氧樹脂（其具有較低的揮發性有機化合物水平）的需求及價格，較聚氨酯上升更快。同時，由於對停車場美觀需求的上升，彩色塗裝越來越受歡迎。

香港環氧樹脂的價格（二零一一年至二零一五年）



附註：最早數據記錄為二零一一年

香港聚氨酯的價格（二零一一年至二零一五年）



附註：最早數據記錄為二零一一年

資料來源：弗若斯特沙利文

附註：最早數據記錄為二零一一年

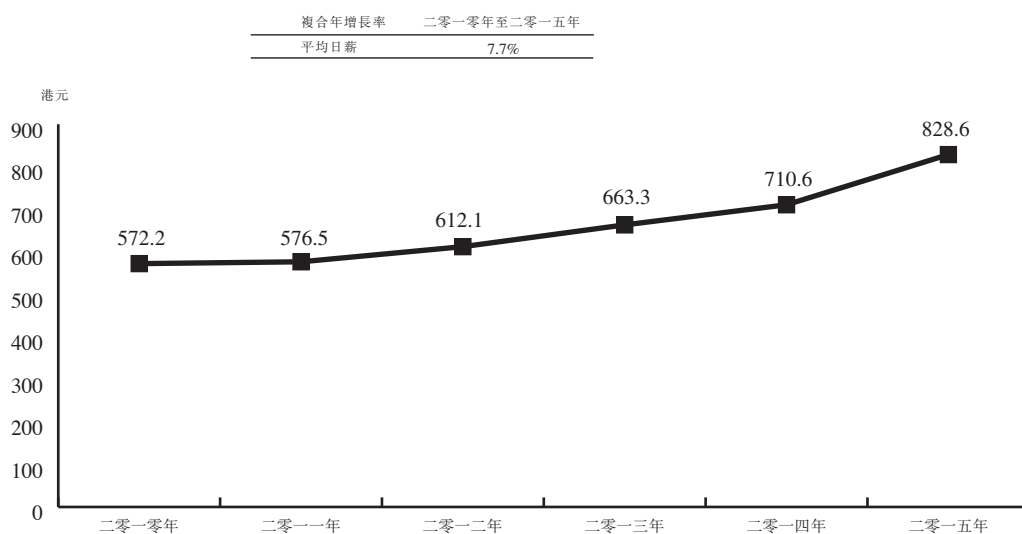
行業概覽

(f) 停車場地坪鋪設服務工人的歷史平均工資

停車場地坪鋪設工人的平均日薪於過去五年內增加，主要受通貨膨脹及對勞動力大量需求的推動。香港停車場地坪鋪設工人的平均日薪呈增長趨勢，從二零一零年的572.2港元增長至二零一五年的828.6港元，複合年增長率為7.7%。

通貨膨脹、因物業發展項目增加導致對建築行業工人的大量需求、政府公佈發展目標（例如10年住房供應目標）及勞動力短缺，乃過往期間停車場地坪鋪設行業日薪增長的主要推動力。

香港停車場地坪鋪設工人的平均日薪，二零一零年至二零一五年



資料來源：弗若斯特沙利文

行業概覽

香港停車場地坪鋪設行業的競爭格局

(a) 客戶行為及服務提供商選擇標準

標準	影響力	客戶行為
質量	●	塗層材料及塗裝工程的質量乃客戶選擇停車場地坪鋪設服務提供商時所考慮的最重要的標準。
經驗及參考項目	●	服務提供商的經驗越豐富，其被選中的機會越高，因為這意味著服務提供商已參與大量相關項目，有助於為其客戶提供更全面的解決方案。
價格	●	更優質的材料及工程往往成本更高且使用壽命更長。然而，客戶更願意為更好品質的地坪鋪設工程支付更高的價格。
品牌及聲譽	●	在選擇合適的服務提供商執行工程時，口碑變得越來越重要，乃因差的塗裝工程將給客戶造成帶來大量的經濟損失及時間成本。
售後服務	●	提供保修是行業普遍的做法。因此，當出現問題時，客戶期望得到售後服務。保修越長，客戶在選擇特定服務提供商時信任度越高，因為這將意味著產品較長的耐用性。
服務範圍	●	一家公司提供的服務範圍越廣，客戶越可能選擇該公司，乃因彼等在一個項目中往往有不同要求及需完成各項工程，例如地坪塗層防水及防滑表面系統。
材料的環保性	●	隨著環保意識的增強，環保塗層材料越來越受到客戶青睞。

附註：從低到高●●●●●

資料來源：弗若斯特沙利文

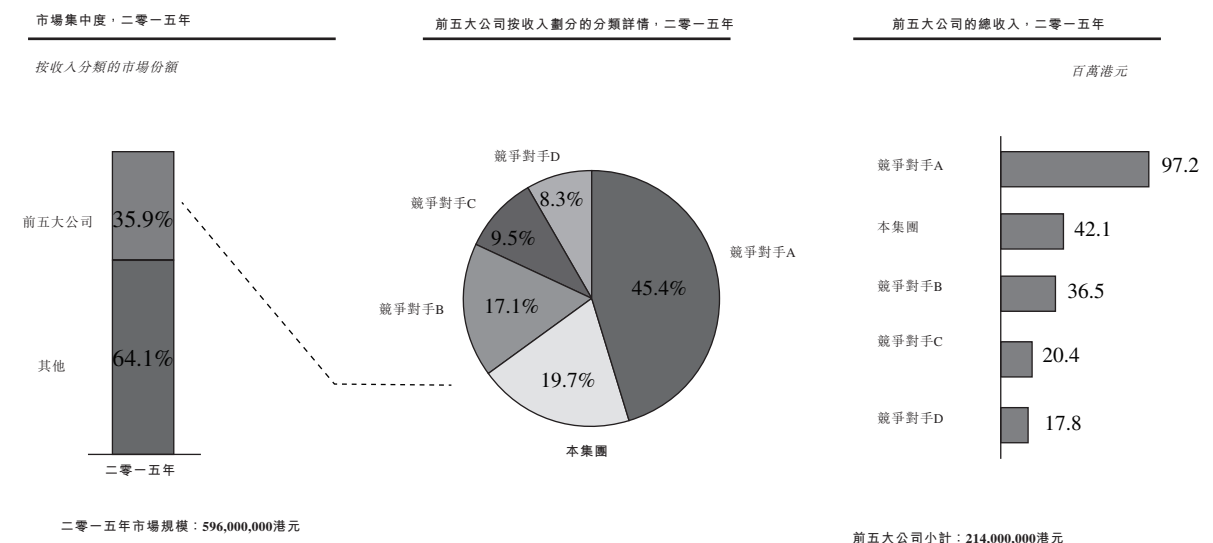
(b) 市場集中度

於二零一五年，前五大公司佔香港停車場地坪鋪設市場總市場份額的36%。

行業概覽

本集團為香港停車場地坪鋪設新建市場的領導者，我們佔二零一五年新建項目分部的33.7%，我們於新建市場及翻新市場貢獻收入42,100,000港元，佔前五大公司總市場份額的19.7%。

競爭對手A在其他公司中排名第一，於二零一五年貢獻估計收入97,200,000港元，並佔香港停車場地坪鋪設市場16.3%的市場份額，乃因競爭對手A專注於翻新業務。於二零一五年，總收入的84.2%由翻新分部產生。



(C) 排名

按收入及市場份額排名

以停車場地坪鋪設服務獲得的收入計，二零一五年香港前五大公司為競爭對手A、本集團、競爭對手B、競爭對手C及競爭對手D。下表列示前五大公司的收入及市場份額：

排名	公司	二零一五年來自 香港停車場地坪鋪設的 收入(百萬港元)	二零一五年香港停車場 地坪鋪設的市場份額
1	競爭對手 A	97.2	16.3%
2	本集團	42.1	7.1%
3	競爭對手 B	36.5	6.1%
4	競爭對手 C	20.4	3.4%
5	競爭對手 D	17.8	3.0%
前五大公司合計		214.0	35.9%

資料來源：弗若斯特沙利文

行業概覽

競爭對手概況

公司	成立年份	描述
競爭對手A	一九八八年	競爭對手A乃香港一名電子化學品供應商。該公司過去多年不斷成長，多元化發展成為領先的製造商、設備及材料供應商以及環氧樹脂、聚氨酯、聚脲及其他高性能樓宇建造及工業應用材料的專業塗裝公司。至於停車場地坪鋪設方面，該公司一直專注於翻新項目。
競爭對手B	二零零二年	競爭對手B是一間工程公司，採用進口台灣品牌地坪鋪設產品，承接承包工程。競爭對手B以牆面粉刷開展業務，再慢慢轉移到部分地坪鋪設業務，並成功掌握香港停車場地坪鋪設市場的若干市場份額。
本集團	二零零二年	我們是香港停車場地坪鋪設行業之著名承建商。
競爭對手C	一九八一年	競爭對手C主要從事防水、地坪鋪設、外部翻新及附加服務或材料供應。競爭對手C在澳門之佔有率高於香港，此乃由於其專注於涉及澳門娛樂場之工程。至於停車場地坪鋪設，競爭對手C則專注於新建項目市場。
競爭對手D	一九九一年	競爭對手D是環氧樹脂地坪塗裝、停車場防滑塗層、地坪鋪設硬化劑及結合處密封劑塗裝之承建商。於過去幾年，該公司已成功完成多個項目，特別是停車場地坪鋪設整修項目。

資料來源：弗若斯特沙利文

行業概覽

(d) 市場進入門檻

香港停車場地坪鋪設市場之新參與者可能會遭遇以下進入門檻：

總承建商與現有市場參與者之間的關係

總承建商於香港發展項目之建設部分扮演重要角色以及他們可能擁有自身招標名單，當中載列塗裝及裝飾工程之首選分包商，包括停車場之地坪鋪設。因此，沒有停車場地坪鋪設市場往績記錄之新參與者須付出更多努力方能被納入招標名單及獲得項目。

經驗豐富的勞工有限及市場勞工成本飛漲

於停車場地坪鋪設行業，服務於現有地坪鋪設服務提供商之專職及熟練工人數量有限。與此同時，建造業全面人手短缺可能進一步縮窄停車場地坪鋪設可用之人力。此外，勞工成本上漲亦可能會對新服務提供商於市場上啟動及維持業務造成困擾。

(e) 市場推動力及機遇

車輛及停車位

根據運輸署之資料，二零一五年有731,073輛已領牌車輛，而停車位之總數為695,000個（不計街外停車）。鑑於車輛數量龐大，對停車位之需求巨大，特別是於市區及屋苑。近年來，屋苑停車位炒賣及價格上升亦推升需求。因此，為滿足需求增長，停車位預計於未來頗具增長潛力，此將帶動停車場地坪鋪設業務增長。

住房及發展

根據房屋委員會之資料，公屋普通申請者之人數由二零一零年之77,800增至二零一四年之121,900，顯示對公共屋苑之停車位有增長之需求。為了解決住房之需求增長，政府自二零一一年已於施政報告擬定住房供應目標。誠如二零一四年施政報告所估計，於未來十年將合共有470,000個房屋單位，將於住宅樓宇產生更多停車場建設需求，因此相關停車場地坪鋪設項目會更多。

行業概覽

翻新項目

隨著生活水平及質素提高，物業發展商及管理公司已在設施翻新加大力度。根據規劃署之估計，二零一六年全港樓齡超過40年之樓宇有12,220座，而樓齡介於30至39年之樓宇則有4,340座。強制驗樓計劃（「**強制驗樓計劃**」）於二零一二年已全面實施，強調對樓齡超過30年及以上的樓宇開展驗樓及相關維修工程。除強制驗樓計劃外，政府已採取措施推進翻新項目。例如，市區重建局出資150,000,000港元用於維修及維護工程。因此，預計舊樓及相關設施（包括停車場）將開展更多翻新工程，從而增加停車場地坪鋪設工程之需求。

停車位數量及質量提高

鑑於香港擁有汽車之數量有上升趨勢，伴隨停車位之炒賣，地下及多層停車場之停車位供應有可能增加以滿足增長之需求。

與此同時，根據強制驗樓計劃，預計更多舊停車場將會翻新及升級，連同樓宇之間的其他公共區域。與此同時，生活水平提高將會帶動對具有更好的車輛保護功能之停車場現代化設計之需求，以及出於安全考慮，相較於室外，車主更願意將車輛停放在停車場。因此，預計未來會有更多之停車場地坪鋪設項目。

(f) 威脅因素

地坪塗層材料及技術之提升

環氧樹脂及聚氨酯是停車場地坪鋪設普遍使用之塗層材料。隨著技術發展及新材料之出現，地坪鋪設工程之效率及質量日後將可能會有所提升。

例如，甲基丙烯酸甲酯因其快速固化塗裝時間及高效抵擋紫外線，可盡量減少對停車場正常運作之干擾，因而成為翻新項目之其中一種選擇。然而，市場上甲基丙烯酸甲酯現時之成本約為現有地坪鋪設產品成本的兩倍。此外，其在塗裝時具有揮發性氣味的缺點，導致僅限用於戶外空間。另一方面，未來可能會出現新系統，這種系統具有更少之材料及集料消耗、更加耐用、可抵抗極端條件以及較少之人員安排等特點。