

## 行業概覽

除非另有指明，本節所呈列之資料取自各種官方政府刊物及其他刊物，以及我們委聘的弗若斯特沙利文編製之市場研究報告。我們相信該等資料取自合適之來源，我們已合理謹慎地選取及複製有關資料。我們並無理由相信該等資料在任何重大方面屬虛假或誤導，或曾忽略任何事實而導致該等資料在任何重大方面屬虛假或誤導。我們、保薦人、[編纂]、[編纂]或任何我們或彼等各自之董事、高級職員或代表或參與配售的任何其他人士並無獨立驗證該等資料，亦無就其準確性或完整性作出任何陳述。

### 資料來源

我們已委聘獨立市場研究及顧問公司弗若斯特沙利文就新加坡、印尼、泰國、馬來西亞、緬甸、中國及香港的空間優化、物流服務及設施管理服務市場進行分析及編製報告。弗若斯特沙利文為我們編製之報告在本文件內指弗若斯特沙利文報告。我們向弗若斯特沙利文支付費用660,000港元，我們相信有關費用反映了市場費率。

弗若斯特沙利文於一九六一年創立，為獨立全球諮詢公司，專注於及具備經驗進行行業研究及提供諮詢服務，包括市場策略及企業培訓。於達致弗若斯特沙利文報告所載的定性及定量分析時，弗若斯特沙利文已就新加坡、印尼、泰國、馬來西亞、緬甸、中國及香港的空間優化、物流服務及設施管理服務市場以及其他經濟數據進行一手及二手研究，而其已於[編纂]內引用。

一手研究涉及訪問並牽涉領先行業參與者及行業專家以收集彼等對行業態勢、市場趨勢及預測的見解。二手研究乃藉審閱公司報告、獨立研究報告及按照弗若斯特沙利文自身的研究數據庫得出的數據進行。市場預測數字乃自審閱及分析歷史數據比較宏觀經濟數據取得，並計入行業特定推動因素。弗若斯特沙利文報告內二零一七年至二零二一年（「預測期」）的市場預測乃按兩項主要假設及參數得出，包括新加坡、印尼、泰國、馬來西亞、緬甸、中國及香港的(i)社會、經濟及政治環保可能維持穩定，及(ii)主要推動因素將有可能推動空間優化、物流服務及設施管理服務市場。

董事確認，市場資料自發出弗若斯特沙利文報告以來概無任何重大不利變動，而可能會在重大方面對本節所載資料的準確性及完整性有所保留、違反、錯誤陳述或另行造成不利影響。

## 行業概覽

### 新加坡宏觀經濟概覽

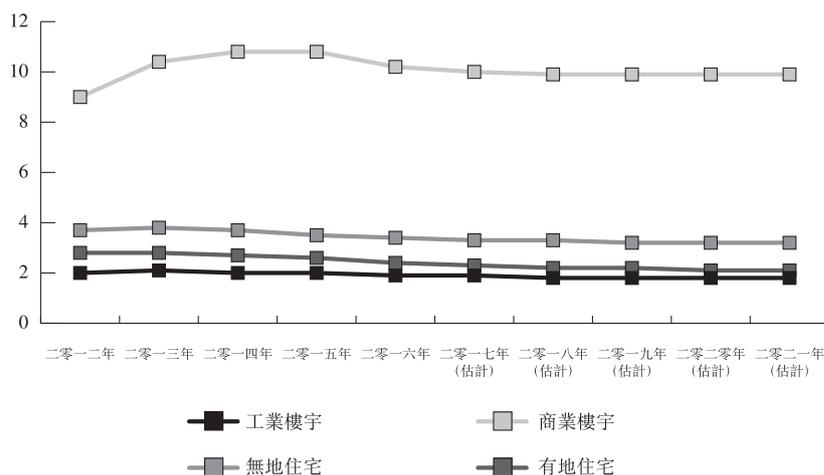
#### 名義國內生產總值及增長

主要受境內製造及服務行業發展所帶動，新加坡名義國內生產總值由二零一一年的3,464億新加坡元穩定增加至二零一六年的4,139億新加坡元，期內複合年增長率為3.6%。估計新加坡名義國內生產總值將由二零一六年的4,139億新加坡元增加至二零二一年的4,961億新加坡元，複合年增長率為3.7%。

#### 物業租金

新加坡工業及住宅物業的每月租金已自二零一二年起略有下跌，乃由於新竣工物業增加、政府於物業市場的降溫措施(就物業交易上調額外買家印花稅及賣家印花稅)觸發可出租物業供應增加以及物業租賃市場的價格競爭所致。另一方面，商業樓宇租金於二零一二年至二零一六年期間波動，並出現適度增長，此乃部分歸因於隨著新加坡企業數量日增，辦公室空間需求正在殷切所致。鑒於預期經濟增長及因此物業需求上升，預期租金於預測期間將逐步回升。

每月每平方尺新加坡元



資料來源：弗若斯特沙利文

#### 精煉石油及化工產品的製造產出

精煉石油及化工產品行業佔新加坡製造界別約30%。該行業的製造產出由二零一二年的96,515.9百萬新加坡元增加至二零一六年的63,323.1百萬新加坡元，複合年增長率為-10.0%，乃由於全球油價下跌所致。

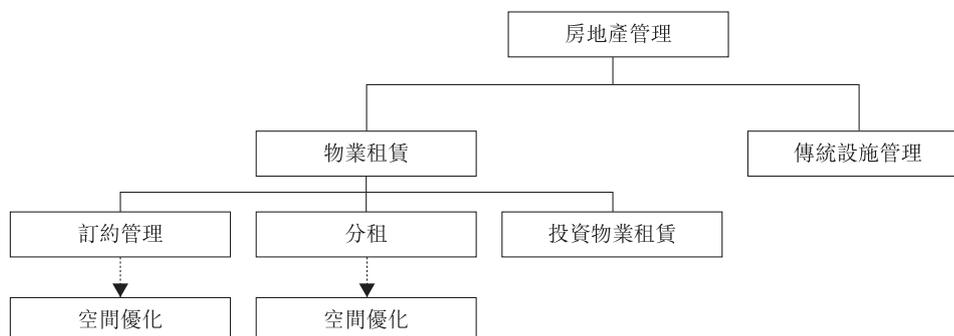
#### 集裝箱吞吐量

目前，新加坡的海事行業佔國家國內生產總值約7%。新加坡的集裝箱吞吐量由二零一二年的31,649,400個TEU快速增加至二零一四年的33,869,300個TEU，惟於二零一五年由30,922,300個TEU下跌至二零一六年的30,903,600個TEU，乃由於集裝箱航運市場面臨滯緩需求及產能過剩所致。然而，以集裝箱吞吐量計算，新加坡港口仍為繼上海港口後全球第二繁忙的集裝箱港口。

## 行業概覽

### 新加坡空間優化市場概覽

#### 釋義及分類



房地產管理為描述監管、營運及監督物業及設施的廣義詞彙。一般而言，房地產管理涵蓋傳統設施管理，而物業租賃則指財務安排，當中租戶自物業擁有人或其代表租用物業，並為擁有人產生租金收入。誠如圖中所載，物業租賃一般可進一步分為三個主要業務模式。

1. 訂約管理模式：房地產管理公司將按佣金代表物業擁有人管理租賃服務及作租賃管理。
2. 分租模式：該模式涉及自業主／不動產投資信託或物業擁有人向房地產管理公司授出總租約，以供分租物業予多名租戶。房地產管理公司其後會自固定租金或來自租戶收入的若干百分比產生收益。
3. 投資物業租賃：該模式指直接租賃由管理公司所擁有的物業。

空間優化指增加物業可用空間（即可出租樓面面積）供應的度身訂造流程，主要方式為通過空間規劃、重新設計、維修、翻新、改建及加建工程，其通常乃於物業租賃前進行。另外，空間優化所確認的收益乃主要基於租金收入或固定管理費，而上述工作普遍在分租及涉及房地產管理公司的訂約管理模式進行。

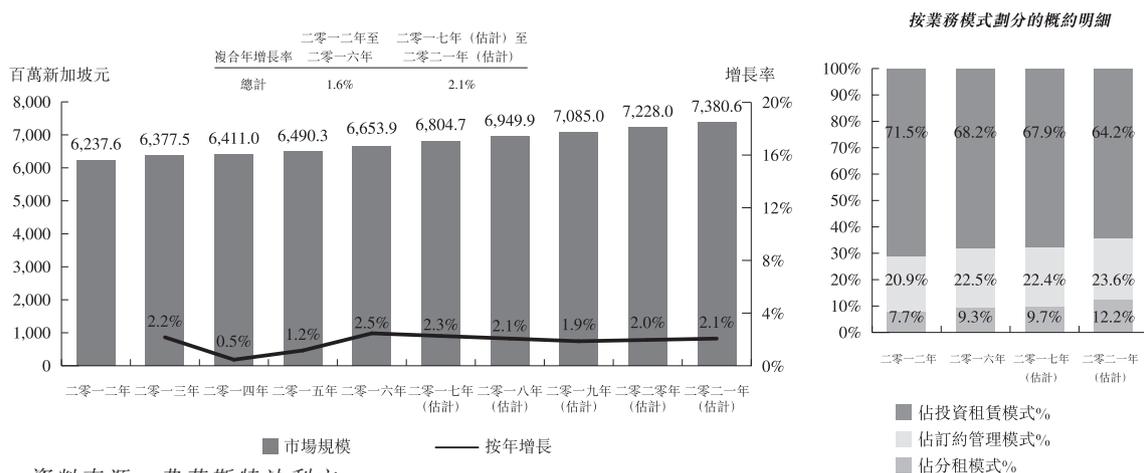
空間優化的主要益處包括(1)增加可出租樓面面積（「可出租樓面面積」），以為擁有人達至更多收益，(2)轉化陳舊及未用物業為可用者，(3)減少擁有人與多名租戶往來的需要，並達致營運開支減少，及(4)加強物業對擁有人及租戶的整體價值。

#### 市場規模

新加坡按收益劃分的物業租賃市場已錄得溫和增長，由二零一二年的6,237.6百萬新加坡元增加至二零一六年的6,653.9百萬新加坡元，複合年增率為1.6%，乃主要歸因於人口及物業需求增長所致。商業（如辦公室空間）及工業界別需求持續增長致令新加坡於預測期內的物業租賃市場進一步發展。預期物業租賃的市場規模將於二零一七年至二零二一年期間按複合年增長率2.1%增長，於該期末前達到7,380.6百萬新加坡元。分租模式所產生的收益佔新加坡物業租賃市場總額約9.3%，且預期分租模式的市場份額將於二零二一年前達到12.2%。

## 行業概覽

### 二零一二年至二零二一年(估計)新加坡按收益劃分的物業租賃市場規模



### 市場推動因素

#### 中小型企業數目上升

根據新加坡統計局，計入中小型企業的企業數目由二零一二年約179,600間穩定增加至二零一六年約215,600間，複合年增長率為4.7%。一般而言，中小型企業強烈偏好租用小型辦公室空間或服務式辦公室以設立原因是成本效益較高，並可盡量減低持有過量未使用空間的開支。因此，預期商業物業空間優化(尤其是辦公室空間)的需求將有所提升。

#### 工業及工廠空間的結構性轉移

根據Jurong Town Corporation(「JTC」)，總可用工業空間(包括多用戶及單一用戶工廠、商業園及倉庫)於二零一二年至二零一六年內按複合年均增長率4.1%穩定增加，其中工廠空間經歷結構性變動，由單一用戶轉向多用戶。由於新加坡的土地資源有限，鑒於對較高經優化可用空間及空間規劃的需求上升，預期將會帶動對多用戶工廠空間優化的需求不斷上升。

#### 未來房地產界別的轉型計劃

政府頒佈的產業轉型藍圖(「產業轉型藍圖」)很可能使新加坡房地產市場的持份者受惠，其重點為45億新加坡元的轉型計劃，涵蓋6大簇群內共23個行業，目標為加強行業價值鏈上各持份者的生產力及合作，為整個房地產界別的發展帶來協同效應。具體而言，新加坡國家發展部識別新增長範疇，並提高定於二零一七年推出的產業轉型藍圖內房地產界別的價值主張。因此，在該轉型計劃下，創造價值的空間優化服務可獲得強勁支持。

### 市場限制

#### 新加坡政府可能改變土地用途

根據新加坡統計局，被視為中小型企業的企業數目由二零一二年約179,600間穩定增加至二零一六年約215,600間，複合年增長率為4.7%。一般而言，由於成本效益較高及盡量減少有關過剩未動用空間的開支，中小型企業極為偏好藉租用小型辦公室空間或服務式辦公室成立。因此，預期對商業物業空間優化(尤其是充辦公室空間)的需求將會增加。

## 行業概覽

### 行內具有豐富經驗的人才有限

空間優化的工作範疇需要一系列關個別物業及設施的空間規劃、室內設計及工程的專門知識。由於客戶的不同要求以及特定樓宇或設施的結構性方面有所不同，空間優化為度身訂造的服務。由於房地產服務行業的僱傭增長有所放緩，空間優化行業面對專業人士有限的挑戰。

### 市場趨勢

#### 轉向綜合房地產管理服務

為盡量增加客戶的收入流及價值，空間優化服務供應商提供綜合服務(涵蓋設施管理及其他增值服務)呈上升趨勢。為盡量減少就設施管理委聘多方的事務，故該等業務模式很可能為物業擁有人及業主帶來更大價值。

#### 營運技術及商業發展

預期增加就設計及規劃應用軟件科技將可提高為客戶處理及形象化優化場所的效率。業主及租戶進一步普及使用科技將可簡化獲取客戶及搜尋物業的流程。

### 新加坡空間優化市場的競爭態勢

#### 市場集中度及排名概覽

新加坡物業租賃市場零散，具有不同水平業者。據估計，於二零一六年，新加坡約有6,000間公司主要從事物業租賃，而物業分租市場相對集中，且估計於二零一六年約少於一千間營運商從事物業分租賃。

於二零一六年，LHN Group於新加坡整體物業租賃市場的市場份額約為1.1%。在新加坡分租物業分部中，LHN Group於二零一六年排名最高，市場份額為11.7%。

#### 二零一六年新加坡按收益劃分的物業租賃公司(分租模式)排名

排名	公司	二零一六年	
		自分租物業產生的 估計收益 (百萬新加坡元)	市場份額 (%)
1	<b>LHN Group</b>	<b>72.6</b>	<b>11.7%</b>
2	公司A	59.7	9.6%
3	公司B	46.5	7.5%
4	公司C	3.5	0.6%
5	公司D	3.4	0.5%
	五大小計	185.6	30.0%
	其他	433.9	70.0%
	總計	619.5	100.0%

資料來源：弗若斯特沙利文

---

## 行業概覽

---

### 競爭因素

以下載列物業租賃及空間優化市場中分租之主要競爭因素。

1. **總租約**：取得總租約之能力被視為先決條件。競標者均須就政府組織項下之特定總租約提交標書，而中標與否乃視乎多項因素，包括報價、設計、規劃及營運規模。
2. **獲得租戶管理**：空間優化物業租賃市場存在劇烈競爭。鑒於市場上具有多個可供租賃物業選項，租金費用、位置、景觀、設施及設備均為吸引租戶之關鍵。
3. **設計及規劃**：作為空間優化之核心價值，可出租物業通常須進行重新設計流程，包括維修、翻新、改建及加建工程。轉化陳舊樓宇為可出租樓宇之能力獲認定為市場主要競爭因素。

### 進入門檻

1. **行業訣竅及經驗**：空間優化需要廣泛房地產管理知識以識別具有潛在高投資回報增長之潛在可優物業、採購物業之深入知識及經驗、維修及翻新之樓宇規定、成本及回報之財務分析、定價及與擁有人磋商之策略。因此，並無有關知識及經驗之新進入者不大可能於市場維持業務。
2. **資本要求**：充足資本儲備被視為自業主取得總租約以供分租、向建築承包商付款以進行翻新、改建及加建工程之先決條件。因此，並無充足資本儲備之新市場參與者難以進行有關營運。
3. **持份者關係**：業主及總擁有人通常偏好具有管理有關項目類別的亮麗往績及專業知情以及吸引並管理新租戶能力的著名管理公司進行空間優化。並無聯繫及營運規模的新進入者難以在市場取得業務。

## 新加坡設施管理市場概覽

### 釋義

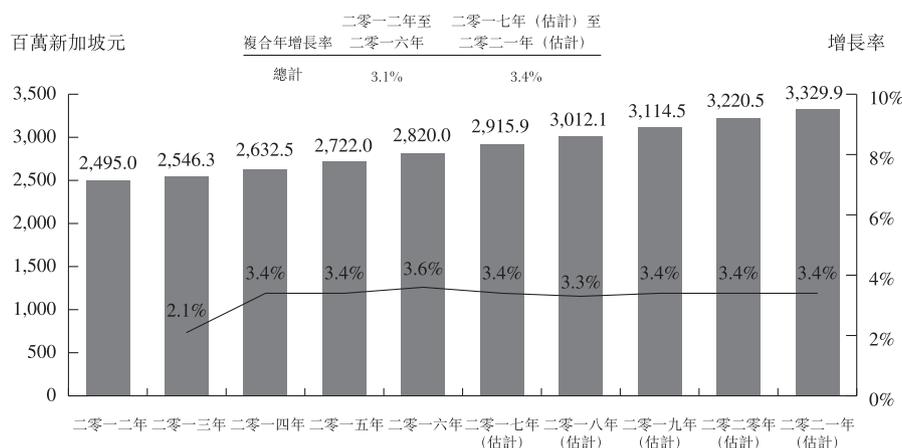
設施管理服務通常涉及管理、控制、經營及維護設施，以保留該特定設施的價值並令用戶滿意。服務範疇包括保潔、工程維修及維護、保安、環境管理、園境及其他增值服務。

### 市場規模

受新樓宇設施落成所帶動，新加坡設施管理服務市場的收益由二零一一年的2,495.0百萬新加坡元穩定增加至二零一六年的2,820.0百萬新加坡元，複合年增長率為3.1%。隨著設施管理服務需求持續增長及政府訂下目標為建設綠色建築，預期新加坡設施管理服務市場於預測期內將按複合年增長率3.4%穩定增長，於二零二一年前達到約3,329.9百萬新加坡元。

## 行業概覽

### 二零一二年至二零二一年(估計)新加坡按收益劃分的設施管理服務市場規模



資料來源：弗若斯特沙利文

### 市場推動因素

#### 設施管理服務需求增加

根據新加坡統計局，已落成的私人住宅樓宇數目由二零一二年約10,300個單位強勁增長至二零一六年超過20,000個單位。同時，落成的零售空間由二零一二年的92,000平方米整體增加至二零一六年的185,000平方米。與物業發展(特別是零售界別)有關的設施管理服務市場很可能錄得增長。

#### 政府綠色建築政策

誠如建設局(「建設局」)頒佈的第三份綠色建築大綱(「大綱」)所概述，新加坡正推廣綠色建築建設，目標為於二零三零年前最少80%建築須為綠色。綠色建築項目數目由二零一二年約1,500個大幅增加至二零一四年超過2,100個。憑藉提供環境管理服務，包括監管能源消耗、廢物管理及綠色建築園景服務，預期市場將隨著綠色建築發展政策而有所增長。

#### 物業運用不斷增加

鑒於新加坡的人口增長及旅遊業興旺，物業及設備運用的維護及維修開支將有可能會增加。除工業發展外，預期製造界別將推動設施管理服務，尤其是工程服務界別。

### 市場限制

#### 較高勞工成本

由於設施管理市場的勞工密集性質使然，根據新加坡人力部人力研究統計處，全職清潔工、勞工及相關工人的總月入中位數由二零一二年的1,082新加坡元增加至二零一六年的1,417新加坡元。勞工成本增加意味著設施管理服務供應商的營運成本更高。

## 行業概覽

### 市場趨勢

#### 提供全面設施管理解決方案

預期綜合設施管理服務為未來的主要趨勢，透過應用最佳技術、節約能源及安全措施，以盡量提高效率及盡量減低整體維護成本，且有助更嚴格遵守環保標準及建築規定。

#### 市場整合

由於主要業者進行合併與收購（「併購」），新加坡設施管理服務市場近年出現整合趨勢。主要房地產解決方案供應商已識別到在擔任物業管理代理的角色之外擴大其提供設施管理服務能力的需要。該整合導致長遠上增加市場份額及鞏固提供優質服務質素的能力。

### 新加坡設施管理服務市場的競爭態勢

就業者數目而言，新加坡的設施管理服務市場零散。根據新加坡統計局，房地產界別公司數目於二零一五年達到8,156間。設施管理服務市場的特色為存在少數領先跨國服務供應商，而五大業者於二零一六年在新加坡市場之估計總市場份額約為12.9%。LHN Group於二零一六年的設施管理服務市場之概約市場份額為0.4%。

### 進入門檻

1. 行業經驗：設施管理服務供應商須展示不同範疇的廣泛知識及經驗，包括設施的清潔、環境管理、維護及營運支援。具規模的物業發展商極為偏好具有亮麗往績及成功管理設施組合的服務供應商，而這意味著新市場進入者脫穎而出的機會微乎其微。
2. 嚴格監管規定：在並無取得相關牌照下，設施管理服務供應商的新市場進入者不得提供服務的全部範疇，尤其是一般清潔、除蟲及須由合資格註冊專家進行的工程服務。誠如環境公共衛生修訂草案（Environmental Public Health (EPH) Amendment Bill）所規定，一般清潔服務供應商須在新加坡取得牌照。

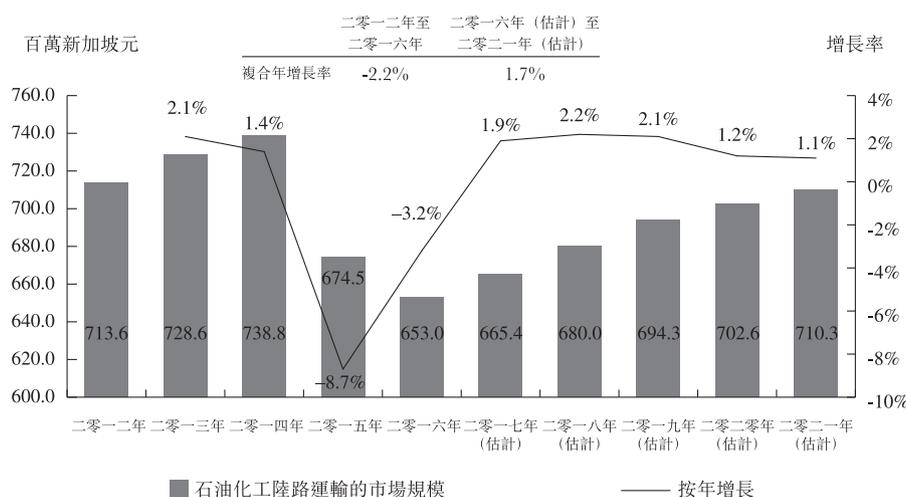
### 新加坡物流服務市場概覽

#### 石油化工陸路運輸的市場規模

新加坡的石油化工陸路運輸行業主要由發展成熟的石油化工及物流行業支持，而作為世界領先的物流及化學品樞紐，新加坡的石油化工陸路運輸行業的市場規模由二零一四年的738.8百萬新加坡元減少至二零一六年的653.0百萬新加坡元，複合年負增長率為5.99%。近兩年的下跌乃主要由於石油化工界別表現欠佳所致。未來幾年，主要受亞洲發展中國家對石油化工產品的強大需求所推動，預期市場將按複合年增長率1.7%復蘇，並達到710.3百萬新加坡元。

## 行業概覽

### 新加坡石油化工陸路運輸行業的市場規模



資料來源：弗若斯特沙利文

### 石油化工陸路運輸的市場推動因素

#### 石油化工行業發展完善

新加坡石油化工行業對本土經濟非常重要，並為石油化工物流服務創造龐大需求。新加坡為亞洲最重要的航運中心之一，並列為世界三大石油貿易及精煉樞紐之一，於二零一六年的總原油精煉量約達每日1.5百萬桶(百萬桶/日)。跨國石油生產商已進軍新加坡，包括埃克森美孚、蜆殼、贏創、住友、Rikvin等；而Singapore Petroleum Co.為本土發展的石油巨頭之一。化工物流園提供的服務及設施全面，包括陸地/港口/管道運輸、倉儲等。新加坡的「化工簇群」逐漸透過良好合作性及整合該等物流園及產業園而形成。石油化工行業與物流行業互相促進，運作良好。

#### 外包物流工序

外包內部物流工序予第三方物流服務供應商的趨勢為石油化工陸路運輸服務創造龐大需求。石油化工公司已趨向外包內部物流工序以簡化其供應鏈。藉此可更專注於其核心業務，並降低成本以變得更具競爭力。因此，石油公司及物流服務供應商可進行長期策略性業務合作，使雙方更佳發展。

### 石油化工陸路運輸的發展趨勢

#### 需求持續

由於新加坡政府主張將新加坡建立為全球綜合物流樞紐，故預期陸路運輸服務的需求將會增加。隨著亞洲運輸燃油、石油化工及特殊化工產品的需求上升，新加坡的石油化工陸路運輸行業將可獲得機會。

#### 技術提升

物流公司認為掌握最新、最先進的機械或技術為向客戶提供優質服務的關鍵。彼等持續投資於電子管理系統以提高工作效率及為客戶帶來便利、車輛升級及收購最新運輸及貯存車輛型號的車隊以擴大可貨運範圍，並改善現時工作程序以降低成本。

## 行業概覽

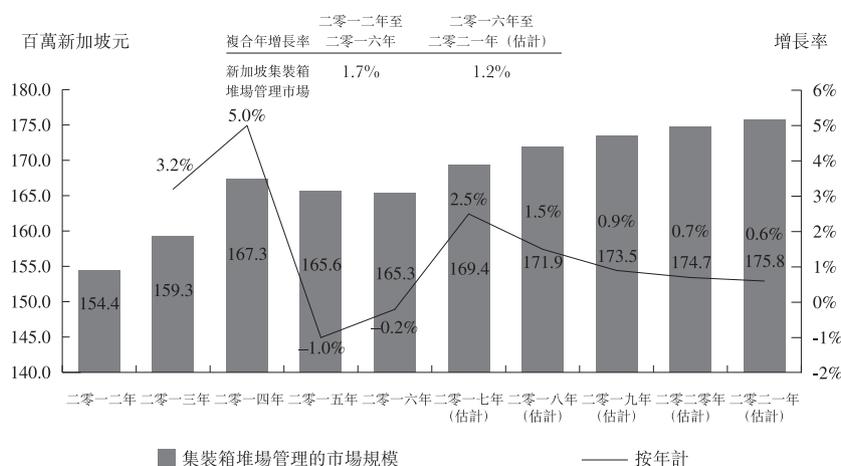
### 集裝箱堆場管理的釋義

集裝箱堆場管理指於出入集裝箱堆場港口的過程中管理集裝箱。集裝箱堆場管理公司提供的服務包括堆放及吊裝集裝箱、集裝箱清洗、實地維修及貯存。集裝箱堆場土地供應商及集裝箱拖拉車供應商為提供土地及設備的上游供應商。主要下游客戶為集裝箱用戶，包括航運公司、入口商及出口商。

### 新加坡集裝箱堆場管理市場的市場規模

新加坡集裝箱堆場管理市場由二零一二年的154.4百萬新加坡元增加至二零一六年的165.3百萬新加坡元，複合年增長率為1.7%。該市場受集裝箱轉運市場直接影響，而新加坡港口為世界上領導的集裝箱轉運樞紐。近年市場規模縮減乃由於新加坡港口的集裝箱吞吐量減少所致。於未來五年，估計市場仍會按複合年增長率1.2%，由二零一六年的165.3百萬新加坡元增加至二零二一年的175.8百萬新加坡元，此乃由於預期港口貿易產生穩固需求所致。

二零一二年至二零二一年（估計）新加坡集裝箱堆場管理市場的市場規模



資料來源：海事及港務管理局、弗若斯特沙利文

### 集裝箱堆場管理服務的市場推動因素

#### 新加坡的地理優勢

新加坡的策略性地理位置、高效的海關及較簡易的港口貿易程序，一直為集裝箱物流市場提供有力的推動因素。新加坡位於馬來半島的南部末端，以200條航線與123個國家600個港口相連，提供每日航班至世界上各個主要停靠港。自然形成的深水港口擁有延綿190公里的海岸線，鄰近麻六甲海峽，為印度洋及太平洋的主要航運渠道，連接主要亞洲經濟體，如印度、中國、日本及南韓。另外，新加坡方便營商的入口／出口程序一直享負盛名，商品貿易的清關、取得文件及批文的程序極具效率。所有該等因素均刺激新加坡港口貿易發展。以集裝箱吞吐量計算，新加坡港口於二零一六年排名全球第二位，僅次於上海港口。因此，龐大的新加坡集裝箱吞吐量為集裝箱堆場管理服務提供穩固的需求。

#### 新加坡的港口樞紐計劃

新加坡持續投資於港口基建，以應付日後海事行業的需要。於二零一五年，開展了巴西讓碼頭第三及第四期計劃。該碼頭於二零一七年年末全面營運後，每年可處理50百萬個TEU。長遠的計劃為將丹戎巴葛及巴西讓的港口活動轉至大士。大士港口將於

## 行業概覽

超過30年分四期發展。一經落成，其將擁有處理每年65百萬個TEU，或超過二零一五年所處理的TEU數額兩倍的能力。新加坡的計劃投資將有助其在競爭中保持領先。因此，集裝箱吞吐量預期不斷增長將使集裝箱堆場管理行業受惠。

### 集裝箱堆場管理服務的發展趨勢

#### 擴張業務至毗鄰國家

眾多新加坡集裝箱堆場管理服務供應商計劃透過策略性夥伴、收購或合營企業的方式擴張業務營運至中國、馬來西亞、泰國及越南等國家。儘管經濟存在不確定性，預期未來數年東南亞國家聯盟地區的國家、印度及中國仍將經歷快速增長。該等公司認為有關擴張將使其開通新業務機會。

#### 技術提升

集裝箱堆場管理服務依賴電子管理系統。目前，智能管理系統乃用作堆場營運自動化、管理維護及維修操作。

### 新加坡物流服務市場的競爭態勢

#### 新加坡市場集中度及石油化工陸路運輸市場排名概覽

運輸服務行業貢獻新加坡國內生產總值的9.4%，並於二零一六年僱用逾180,000名工人。根據新加坡統計局，5,250間公司從事陸路運輸及支援服務。然而，能提供石油化工陸路運輸服務的公司數目有限，乃由於運輸石油化工產品的危險性及易燃性構成高規管門檻。

因此，新加坡的石油化工陸路運輸的市場集中程度相對較高。五大服務供應商佔二零一六年總市場份額的25.7%。

排名	公司	石油化工陸路運輸 的估計收益 (百萬新加坡元)	份額 (%)	車隊規模
1	公司E	83.1	12.7%	184部原動機；1,400輛拖車
2	公司F	34.2	5.2%	230部原動機；700輛拖車； 200輛油罐車
3	公司B	21.3	3.3%	100部原動機；400輛拖車
4	公司G	20.4	3.1%	80部原動機；400輛拖車
5	LHN Group	9.1	1.4%	40部原動機；134輛拖車； 15輛油罐車
	五大小計	168.1	25.7%	
	其他	484.9	74.3%	
	總計	653.0	100%	

資料來源：弗若斯特沙利文

### 進入門檻

- (1) 規管門檻—新入行者須符合政府法例所設立的一系列嚴格要求，藉以經營彼等的業務。與一般用途的運輸相比，石油化工運輸屬高度專門。由於大部分石油化工產品

## 行業概覽

屬易燃、易爆、具毒性及具腐蝕性，任何潛在意外將威脅市民安全。因此，政府設立有關石油貯存及運輸的嚴格規定。新入行者須遵守環境保護管理法、環境保護及管理(有害物質)法規(「環境保護及管理(有害物質)法規」)及新加坡民防部隊等項下有關運送有害物質的特定法律。

- (2) 資金門檻—石油化工產品乃非常危險，需要特殊貯存及運輸設備。石油化工公司需要大量投資設備及車輛，以達到規模經濟。故此，特殊設備、車輛及專業人士的資本投資為新入行者設下門檻。
- (3) 勞工門檻—根據新加坡民防部隊的法規，石油化工運輸司機須通過有害物料運輸司機再驗證測試(Hazardous Materials Transport Driver Re-Certification Test)，且於有害物料司機許可證(Hazardous Materials Transport Driver Permit)計劃及司機身分核實系統(Driver's Identity Verification System)登記。因此，於早期階段建立合資格及饒富經驗的團隊對新入行者而言乃屬困難。

### 新加坡市場集中度及集裝箱堆場管理服務市場排名概覽

新加坡港口為世上其中一個最繁忙的集裝箱轉運樞紐。於二零一五年，大約3,337間公司從事船運及支援服務。就集裝箱吞吐量而言，新加坡港口排名世界第二位，為新加坡集裝箱倉儲管理服務提供莫大需求。

新加坡集裝箱倉儲管理市場集中程度相對較高。首五名業者佔二零一六年總市場份額的43.2%。有限港口區並不允許太多業者進入市場，故新加坡的獨立集裝箱倉儲管理服務供應商數目有限。

排名	公司	集裝箱倉儲管理 的估計收益 (百萬新加坡元)	份額 (%)	容量 (TEU)	面積 (平方米)
1	公司B	23.1	14.0%	30,000	不適用
2	公司H	16.4	9.9%	不適用	89,030
3	公司G	15.5	9.4%	15,200	119,000
4	公司I	10.2	6.2%	不適用	不適用
5	LHN Group	6.3	3.8%	6,200	不適用
	五大小計	71.5	43.3%		
	其他	93.8	56.7%		
	總計	165.3	100%		

資料來源：弗若斯特沙利文

### 進入門檻

- (1) 資本投資—集裝箱堆場管理服務需要龐大資本投資。就初始資本投資而言，營運商必須購置集裝箱拖拉機、集裝箱半掛車及其他相關設備，故對新入行者設下高資本要求門檻。
- (2) 技術勞動力—集裝箱堆場管理由種類眾多的機械運作所組成，服務範圍所涉及的機械操作須由熟練且經驗豐富的勞工執行。對新入行者而言，於短時間內建立技術團隊屬相對困難。因此，新入行者視技術勞動力為主要門檻。

## 行業概覽

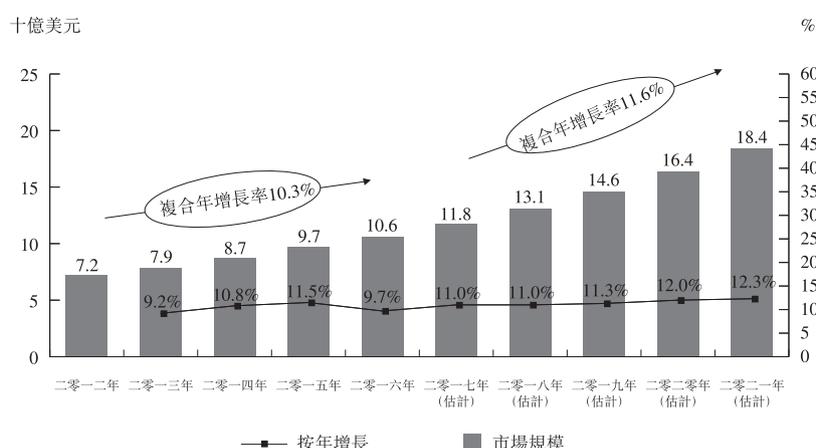
- (3) 行業經驗—集裝箱堆場管理服務市場以地區性為基礎，且高度集中。大部分地區參與者具有豐富行業經驗，且精於分配設備及員工，而彼等亦與客戶維持長期關係。新入行者於短時間內難以取得客戶關係及行業經驗。

### 經挑選地區的空間優化、設施管理及物流服務市場的前景

#### 印尼物業租賃及空間優化服務市場概覽

隨著房地產界別的物業供應及外國投資增加，印尼物業租賃市場已由二零一二年的72億美元增至二零一六年的106億美元，複合年增長率達10.3%。在國內持續建築施工及較高收入水平的推動下，預計物業租賃的市場規模於預測期內將以11.6%的複合年增長率增長，於二零二一年前達184億美元。物業租賃市場不斷增長亦確保國內空間優化市場擴張。

#### 二零一二年至二零二一年(估計)印尼按收益劃分的物業租賃市場規模



資料來源：弗若斯特沙利文

儘管雅加達物業市場於二零一五年放緩，印尼的物業租賃及空間優化業務界別有潛在增長機遇，乃主要歸因於城市人口日增、收入水平較高及海外公司房地產投資上升。尤其是，印尼政府已實施數項措施作為持續刺激經濟組合的一部分，以促進房地產界別。物業界別的相關主要措施包括：(1)引入103/2015號政府法例以放寬印尼的外國物業擁有權、(2)撤銷不動產投資信託的股息稅項及最終銷售稅，以增加較區內其他國家的收益息差，而這可作為稅收優惠以促進國內不動產投資信託的發展、(3)公司稅率於二零一六年由25%減至18%，而這有利於物業租賃業務，尤其是經營酒店及度假村等投資物業。

就垂直界別的發展趨勢而言，鑒於城市化趨勢、人口日增、民眾購買力更高以及住宅及零售空間供應有限引致居住需求強勁，以致住宅及零售界別正迅速擴展。大型及中型的製造業企業數目估計將由二零一三年的23,698間增至二零一五年的25,249間，而同期此界別的建築、機器及設備租金支出亦預期由二零一三年的209,850億印尼盾增至二零一五年的257,820億印尼盾。以企業數目及租金開支計算的上升趨勢進一步保證工業界別物業租賃及空間優化服務的增長。預計企業數目增加亦可反映商業及辦公室空間的

## 行業概覽

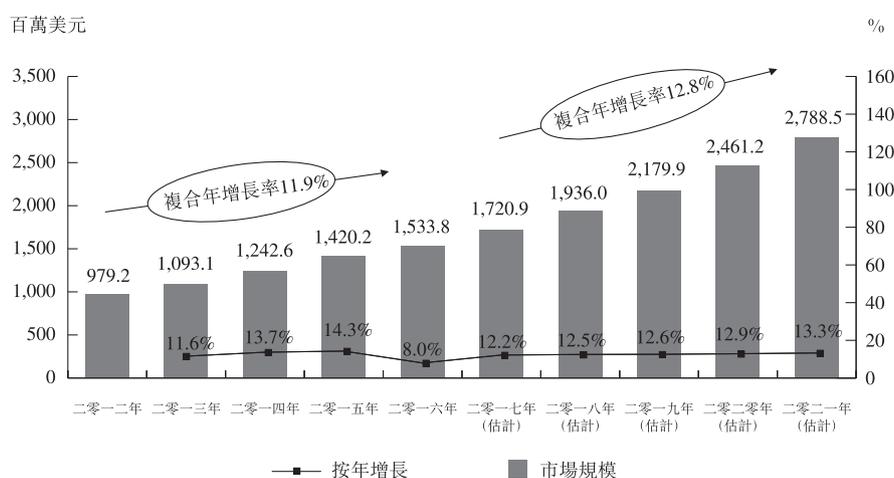
需求。根據印尼中央統計機構(Central Statistics Agency of Indonesia)(BPS)，於二零零六年至二零一六年，有4至6百萬間新商業企業，國內經營的企業總數約為26至29百萬間，而大部分均從事貿易及服務界別。

與若干其他東南亞國家相似，印尼物業租賃市場乃屬分散，當中許多當地公司從事住宅物業租賃。

### 緬甸物業租賃及空間優化服務市場概覽

隨著對住所的需求上升及通脹，緬甸的物業租賃市場已由二零一二年的979.2百萬美元增至二零一六年的1,533.8百萬美元，複合年增長率為11.9%。隨著基建持續發展及城市人口比例上升，預期物業租賃市場規模將於預測期內按12.8%的複合年增長率進一步上升，於二零二一年前達2,788.5百萬美元。因此，物業租賃市場的增長鞏固空間優化服務市場的擴充。

二零一二年至二零二一年(估計)緬甸按收益劃分的物業租賃市場規模



資料來源：弗若斯特沙利文

由於於國內設立地區辦公室的外國公司數目及對偏好居住於高端住宅的僑民人數日增，緬甸(尤其是仰光)的物業需求強勁增長。該等物業的建築活動正在增加，從緬甸的酒店、公寓大樓及服務式公寓正在增長可見一斑。根據緬甸投資及公司管理部，房地產行業的年度外國投資獲准金額已由二零一三年至二零一四年的440.6百萬美元大幅增至二零一六年至二零一七年的747.6百萬美元，突顯緬甸主力重點發展基建及物業。同時，根據Myanmar Central Statistical Organisation，房地產發展為於二零一四年至二零一五年緬甸市民投資聯會(Union of Myanmar Citizens Investment)中的獲許企業中最大分部。因此，鑒於國內物業基礎逐漸擴大，將可推動物業租賃及空間優化市場。

此外，根據亞洲開發銀行，緬甸通脹率估計於二零一七年達8.5%，比率為其他東南亞國家中最高。通脹率高企顯示國內需求強勁及供應短缺，有利於物業租賃公司及以租賃率及入住率計算有能力提供空間優化服務的公司。另外，於執行新訂的公寓大樓法(Condominium Law)實施條例後，允許一幢大廈的40%業權由外國人士擁有。新法例鼓勵外國人士投資於緬甸房地產市場，而預期租賃率將維持於高水平。

## 行業概覽

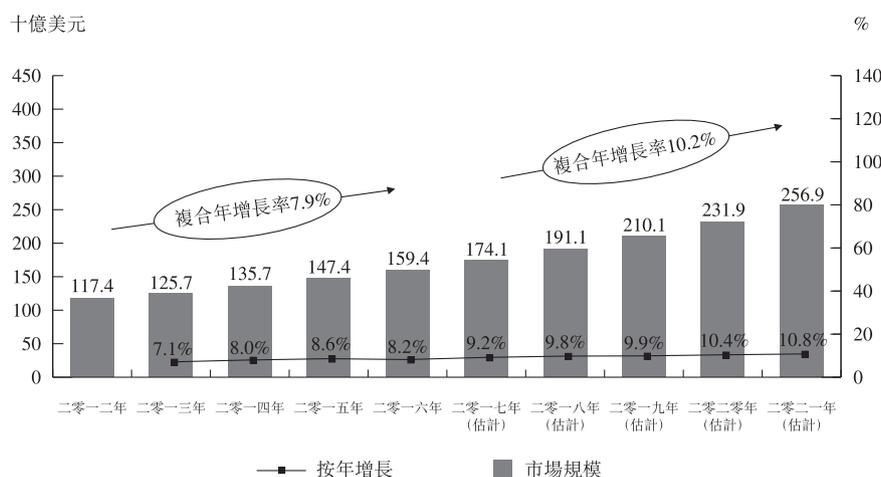
物業多樣化亦為緬甸的重要發展趨勢，由於過往多年來發展商已將其重心轉移至發展有利可圖的奢華建築單位，導致國內低至中端住宅物業及住所供應較低所致。根據聯合國開發計劃署，貧困人口於二零一四年佔國內總人口的26%。因此，發展物業及相關租賃以及於大眾市場的空間優化業務仍具極大潛力。再者，物業市場擴大亦符合國家層面日增的城市化比率，且除仰光以外，將於其他城市發展更多物業。

由於物業租賃及空間優化服務的市場競爭較東南亞其他已發展經濟體系相對較低，導致（就黃金地點及具規模的高端物業而言）市場由若干跨國業務的外國參與者所主導。憑藉行業認可、技術知識及資金儲備，該等參與者有能力提供全方位的房地產管理服務，包括租賃管理及設施管理服務。空間優化於緬甸被視為利基市場，原因是大多數當地公司僅從事物業租賃所致。

### 中國物業租賃及空間優化服務市場概覽

中國物業租賃市場規模迅速增長，自二零一二年的1,174億美元增至二零一六年的1,594億美元，複合年增長率達7.9%。該增長乃主要歸因於城市人口、收入水平及消費能力較高，使住宅物業的租金成本較高。於預測期內，預期中國物業租賃市場按複合年增長率10.2%持續增長，並於二零二一年前達2,569億美元。同樣地，隨著物業租賃市場正在擴大，空間優化市場亦可能因而擴張。

#### 二零一二年至二零二一年（估計）中國按收益劃分的物業租賃市場規模



資料來源：弗若斯特沙利文

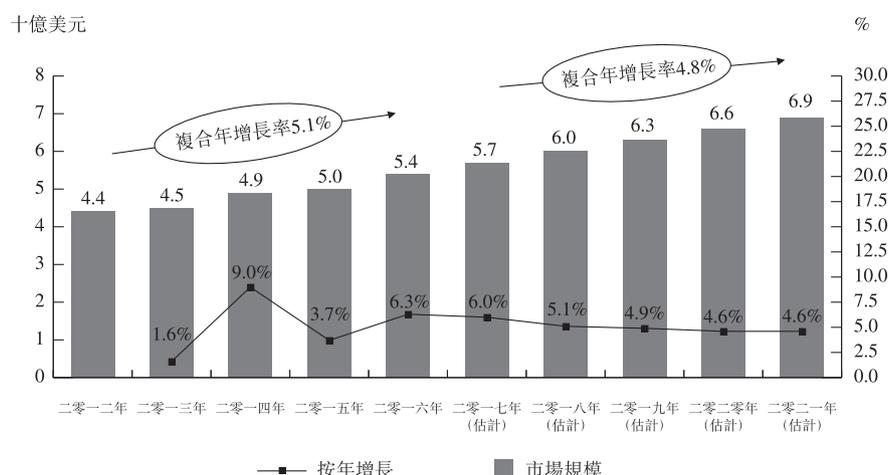
近年來，快速城市化及工業化一直推動中國經濟。此外，根據中國國家統計局（「國家統計局」），中國城市居民的可支配收入已由二零一三年的人民幣26,467元增至二零一五年的人民幣31,194.8元。同期，城市消費支出亦由二零一三年的人民幣18,487.5元增長至二零一五年的人民幣21,392.4元。收入水平及消費猛增突顯中國居民於不同方面的消費力，包括購置及租用居住物業。同時，在收入水平及整體生活水平不斷提升推動下，國內對較高生活質素以及善用物業空間的需求日增，鞏固空間優化服務的滲透。根據國家統計局，超過十億元項目的房地產投資由二零一二年的人民幣33,211億元增至二零一五年的人民幣53,611億元，而該等低於人民幣一千萬元的項目則由二零一二年的人民幣45億元減至二零一五年的人民幣11億元，突顯轉移至具規模的房地產項目。

## 行業概覽

中國政府已發出支援政策予物業租賃市場，包括於二零一六年刊登《國務院辦公廳關於加快培育和發展住房租賃市場的若干意見》及於中央財經領導小組第14屆會議上公佈住房體系的特定安排，藉以促進中國居民的物業生活。

中國物業租賃市場及空間優化市場被視為分散。部分具規模物業發展商亦可透過其附屬公司進行租賃及優化業務。根據國家統計局，房地產發展企業數目由二零一二年的89,859間增至二零一五年的93,426間。市場競爭的主要因素為聲譽、行業知識及資本儲備，由於市場參與者通常於優化及出租前作出大量投資，藉以取得資產（即物業）所致。

### 二零一二年至二零二一年（估計）香港按收益劃分的設施管理服務市場的市場規模



資料來源：弗若斯特沙利文

作為世界其中一個領先的金融中心，香港被視為亞洲其中一個最大及成熟的設施管理服務市場，原因是外國於當地設立其地區辦公室或總部的數目為高。香港設施管理服務市場的發展乃主要由住宅及商業大廈的供應增加、對設施保養的意識提高及行業標準提升所鞏固。誠如香港政府頒佈的二零一七年施政報告所概述，預測自二零一六年至一七年起計五年期間的公共房屋總產量達94,500個單位，遠多於二零一二年至一三年起計五年期間的產量。同時，估計於二零一六年至一七年的私人房屋土地供應可生產超過19,000個單位，並超過連續第三個年度的年度目標，且強調額外私人房屋單位的來源，包括約23,900個單位乃源自由政府與香港鐵路有限公司透過15個已投標項目的合作，而數個短中期鐵路物業發展項目可提供約14,000個單位。就商業空間發展而言，「起動九龍東」的措施於日後可潛在推動供應約5百萬平方米的額外區內商業建築面積。大廈及設施的規劃興建活動為設施管理業務創造機遇。另一方面，考慮到於二零一五年至二零一六年期間若干大廈及設施相關的主要事故，包括香港城市大學綠化屋頂於二零一六年倒塌及大型購物商場扶手電梯及升降機發生故障，預期設施管理服務將變得更加重要，乃由於透過定期檢驗設施作為設施管理服務一部分的保養工作及防範措施意識更高所致。此外，提供服務多元化、科技進步、綠色建築的出現乃行內識別的其他主要趨勢。

設施管理服務市場被視為分散。根據香港政府統計處，房地產保養管理的企業數目於二零一五年達1,959間。香港頂尖的行業參與者通常有能力提供種類繁多的服務，包括物業及設施管理、維修及保養、環境衛生服務、會所及停車場管理等等，藉以於具競爭力的環境下增加市場份額。

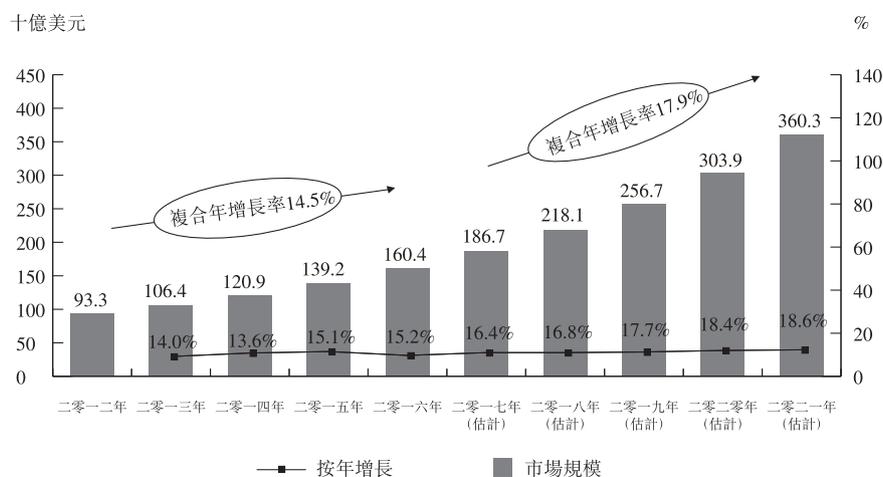
## 行業概覽

批准持牌制度可促使香港設施管理服務市場升級。誠如於二零一六年於立法會通過的物業管理服務條例草案所規定，已引入一個二級持牌制度，根據持牌制度，包括持牌物業經理（一級）及持牌物業從業者（二級）。設施管理服務供應商須保持若干持牌職員數目，藉以遵守監管規定，而因此市場參與者可能會爭奪持牌從業者，而導致員工開支更高。實施有關持牌制度可能會影響該等規模小型的參與者，其未能達到持牌職員最低數目的規定，此可導致低端設施管理服務供應商之間的潛在市場合併。

### 中國設施管理服務市場概覽

中國設施管理服務市場規模已展示強勁增長，由二零一二年的933億美元增至二零一六年的1,604億美元，複合年增長率達14.5%。該增長主要歸因於城市化加速以及對設施管理服務重要性的意識日增。在需求上升推動下，中國設施管理服務市場估計於預測期內以17.9%的複合年增長率加大，於二零二一年前達至3,603億美元。

#### 二零一二年至二零二一年（估計）中國按收益劃分的設施管理服務市場的市場規模



資料來源：弗若斯特沙利文

中國設施管理服務市場正處於快速增長的階段，具有大量發展潛力，乃主要歸因於快速城市化、劇烈膨脹的物業市場以及日益重視提供設施管理服務的價值。此外，隨著更多土地儲備以供發展市區，物業市場預期將有所擴展。根據國家統計局，市區興建的土地供應由二零一二年的約45,750.7平方公里增至二零一五年的51,584.1平方公里，突顯市區的潛在增長及設施管理服務的滲透。

保存設施價值的意識日增、收入水平更高及因此更高的生活水平乃主要因素，促成設施管理服務市場增長。設施管理服務的目前採用程度於國內較低，尤其是郊區，大部分對專業設施管理服務的需求乃地區性集中於一線城市（即北京、上海、廣州、深圳）。鑒於大廈所產生的污染問題，日益重視持續性、廢棄物管理及能源消耗預期將成為設施管理服務市場的主要趨勢。此外，政府建設智慧城市的新措施及物聯網的出現，可推動

## 行業概覽

設施管理服務採用科技以及改善營運效率。具體而言，住房城鄉建設部發出《住房城鄉建設事業「十三五」規劃綱要》，以促進設施管理服務水平及綠色建築的營運。

中國設施管理服務市場乃高度分散。根據中國物業管理協會，於二零一四年，中國約有105,000間設施管理服務公司。大部分公司為區域性及地方性經營，而僅有少數可全國經營。此外，市場特色為較少外國設施管理服務供應商，彼等提供更全面的設施管理服務。

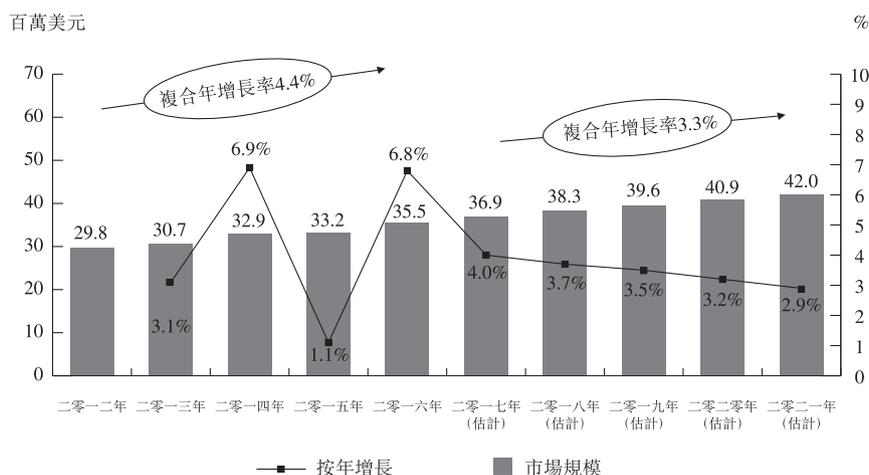
### 香港設施管理服務市場概覽

香港設施管理服務市場已顯示增長，由二零一二年的44億美元增至二零一六年的54億美元，複合年增長率達5.1%。該增長乃主要歸因於市場中新大廈及設施翻新項目的供應所致。隨著物業發展的土地供應上升，預期設施管理服務市場將於二零一七年至二零二一年保持4.8%複合年增長率的增長趨勢，於此期末前達至69億美元。

### 泰國物流服務市場概覽

泰國集裝箱堆場管理服務市場由二零一二年的29.8百萬美元增至二零一六年的35.5百萬美元，複合年增長率達4.4%。貿易乃泰國經濟命脈，出口貨品及服務佔國家經濟出產約70%，此較世界平均為僅30%。因此，繁榮的國際貿易將有助提供穩固需求予物流市場。此外，水運乃泰國重要的物流分部。泰國海岸線長達3,219公里，水道逾4,000公里，而林查班港位列世上領先港口前25名。因此，相關服務市場（如集裝箱堆場管理服務）將受惠於水運市場增長，其估計將於未來五年以3.5%的複合年增長率增長。

#### 二零一二年至二零二一年（估計）泰國集裝箱堆場管理市場的市場規模



資料來源：弗若斯特沙利文

出口需求增長為泰國集裝箱堆場管理服務市場的主要推動力。泰國經濟倚重出口，構成國家經濟產出約70%。由於全球經濟狀況有所改善，預期出口於二零一七年將加強，泰國的集裝箱堆場管理市場前景光明。此外，泰國出口亦受惠於強勁地區增長，十個東南亞國家聯盟的國家（包括馬來西亞、越南、新加坡等）進一步佔國家出口的25%。預期泰國出口受惠於政府增加致力解除市場原則。此應允許國家繼續憑藉其大量低成本

---

## 行業概覽

---

勞動力製造及出口種類繁多的貨物予各夥伴。水運於泰國通過數個港口(包括曼谷、林查班、瑪達浦、拉廊、布吉等)出口貨物中扮演重要角色。因此，港口相關服務(如集裝箱堆場管理服務)將受惠於通過此等港口出口的需求日增。

泰國港務局已於泰國實施港口擴建計劃。最大港口林查班迄今已經歷兩個發展階段，而第三期建設正在進行中。目前，兩期擴充可容納10百萬TEU。第三期竣工後，TEU總容量將達到18百萬TEU。預期擴建計劃將於二零一九年完成，以容納泰國海運貿易的快速增長，此將使林查班成為大湄公河次區域貿易的主要門戶港口。因此，已擴充港口使TEU容量增加，而這將有助推動集裝箱堆場管理市場。