

行業概覽

下文一節的資料部分取自多個公開的政府來源、市場數據提供商及其他獨立第三方來源。此外，本節及文件其他章節載有摘錄自一份供載入本文件的Ipsos報告的資料。我們並無理由相信，有關資料在任何重大方面屬虛假或具誤導性，或遺漏任何事實而致使有關資料在任何重大方面屬虛假或具誤導性。除Ipsos對Ipsos報告中所載資料進行獨立核實外，董事、保薦人、獨家協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商或彼等各自的董事、聯屬人士、顧問、高級職員或代表或任何參與[編纂]的人士並無對有關資料進行獨立核實，且並無對其公平性、正確性及準確性發表聲明。因此，閣下不應過度依賴有關資料或統計數據。

摘錄自Ipsos報告的資料反映根據樣本估計的市場狀況，主要作為市場調查工具而編製。凡提及Ipsos不應視為Ipsos就任何證券價值或投資於本集團是否可取而發表的意見。董事相信摘錄自Ipsos報告的資料來源為有關資料的適當來源，並且在摘錄及轉載有關資料時已合理審慎行事。

緒言

我們已委聘獨立市場研究公司Ipsos分析及報告香港於二零一二年至二零二一年期間瓷磚零售業的行業發展、趨勢及競爭格局，委聘費用為876,000港元。

Ipsos為獨立市場研究公司，是全球最大的研究公司之一，旗下員工約16,000人，遍及全球88個國家。Ipsos從事市場概況研究、市場規模、份額及板塊分析、分佈及價值分析、競爭對手追蹤及企業情報。

編撰Ipsos報告時，Ipsos按下列方式取得及收集數據和情報：(a)進行案頭研究，涵蓋政府及監管機構統計數據、行業報告及分析報告、行業協會、行業期刊以及來自Ipsos研究數據庫的其他網上資料來源及數據；(b)進行客戶諮詢，以取得有關本公司的背景資料；及(c)透過訪問主要持份者及行業專家進行第一手資料研究。本節所載的資料及統計數據均摘自Ipsos報告。

Ipsos收集的資料及數據已使用Ipsos的內部分析模型和技術進行分析、評估及驗證。Ipsos使用的方法乃以多個層面蒐集得來的資料為依據，因此能夠交叉比照有關資料，確保其準確性。

IPSOS報告所用的假設及參數

Ipsos報告所用的假設如下：

- 假設預測期內香港市場瓷磚¹零售業的產品與服務供求穩定，沒有任何障礙；
- 沒有外來衝擊，例如全球市場爆發金融危機或天災，而可能影響預測期內瓷磚零售業的產品與服務供求；及
- 預測期內香港經濟、社會及政治環境可能維持穩定，為香港瓷磚零售業提供有利的發展環境。

Ipsos報告中的市場規模及預測模式所使用的參數如下：

- 香港於二零一二年至二零二一年的平均家庭消費支出；
- 香港於二零一二年至二零二一年已進行的建築飾面及其他專門建築活動總值；
- 香港於二零一二年至二零二一年的意大利及西班牙瓷磚進口總值；
- 香港於二零一二年至二零二一年的外國製瓷磚進口總值；
- 香港於二零一二年至二零二一年的瓷磚進口總值。

根據以上各項，董事及保薦人信納，披露本節所載的未來預測及行業數據並不具誤導成分。

附註：

⁽¹⁾ 香港市場的所有瓷磚均由外地進口，包括中國及外國製瓷磚，因香港本地並無生產瓷磚。外國製瓷磚指來自中國以外國家的進口瓷磚，一般為意大利、西班牙、杜拜及東南亞。

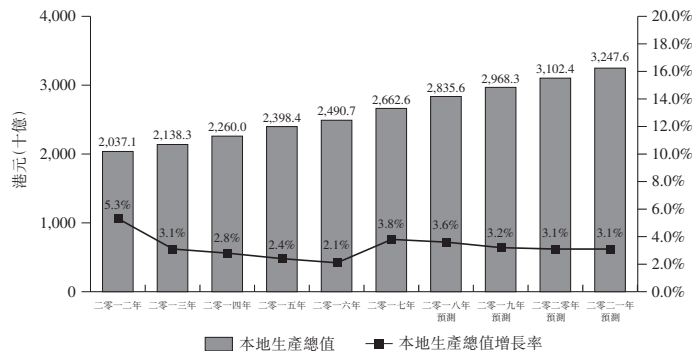
行業概覽

董事確認，截至最後可行日期，經採取合理的謹慎措施後，有關市場資料自Ipsos報告日期以來並無發生任何不利變動，以致限制、抵觸或影響本節所載的資料。

除另有註明外，本節所載的所有數據及預測均源自Ipsos報告。

香港宏觀經濟環境概覽

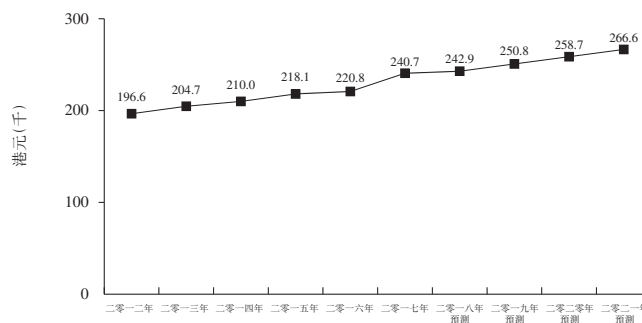
下圖載列香港於二零一二年至二零一七年的本地生產總值及本地生產總值增長率，以及於二零一八年至二零二一年的預測：



資料來源：國際貨幣基金組織；香港特別行政區政府統計處；Ipsos研究及分析

香港本地生產總值由二零一二年的約20,371億港元增加至二零一七年的約2,662.6億港元，複合年增長率約為5.5%，而預計將由二零一八年約28,356億港元增加至二零二一年約32,476億港元，複合年增長率約為4.6%。

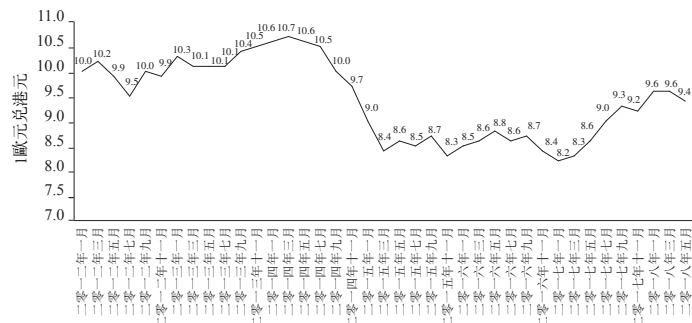
下圖載列香港於二零一二年至二零一七年的人均私人消費，以及於二零一八年至二零二一年的預測：



資料來源：國際貨幣基金組織；香港特別行政區政府統計處；Ipsos研究及分析

香港人均私人消費由二零一二年的約196,600港元增加至二零一七年的約240,700港元，複合年增長率約為4.1%。人均私人消費增加，乃於二零一三年及二零一五年提高法定最低工資以及失業率持續下降所致。由二零一八年至二零二一年，預期人均私人消費將由二零一八年的約242,900港元上升至二零二一年的266,600港元，複合年增長率約為3.2%。人均私人消費持續上升，或可帶動高端瓷磚的消費開支增加。

意大利和西班牙是全球兩大瓷磚生產國和出口國，兩國的經濟狀況會影響香港的瓷磚零售業。下圖列載二零一二年至二零一八年五月歐元兌港元的匯率：



資料來源：歐洲央行

附註：圖表所示數字反映橫軸所示各月的平均貨幣匯率。

行業概覽

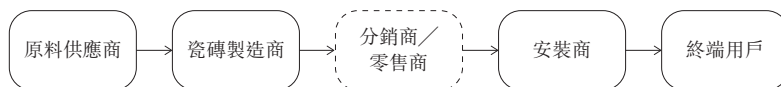
歐元兌港元匯率以往整體呈下跌走勢，由二零一二年至二零一七年，歐元合共下跌6.7%。該匯率於二零一二年至二零一四年中期間相對穩定，於二零一二年七月歐元匯價一度低見約9.4港元，而於二零一四年三月則曾經高見約10.8港元。繼二零一四年下半年下跌後，由二零一五年至二零一八年五月，匯率介乎約8.1至9.8港元/歐元。然而，於二零一八年五月，匯率溫和反彈至每月平均9.4港元/歐元，惟9.6港元/歐元為自二零一五年以來的最高每月平均水平。二零一四年中期的下降趨勢源於歐債危機帶來的政治及經濟不穩局面。匯率下跌可能增加對意大利及西班牙瓷磚的需求，因為意大利及西班牙進口瓷磚的成本下跌。

香港瓷磚零售業概覽

瓷磚大致可分為三類：(i) 石英瓷磚；(ii) 陶質瓷磚；及(iii) 馬賽克瓷磚。石英瓷磚由礦物、長石及黏土黏合，然後於介乎1,200°C至1,400°C的溫度下以高壓加工。石英瓷磚擁有搪瓷結構、孔隙度較低，防酸、污垢及寒霜度較高。石英瓷磚適合安裝於住宅及公共設施，甚至高人流量的地面。陶質瓷磚主要以黏土物質製成，黏土於燒窯以1,000°C–1,250°C的溫度燒製。與石英瓷磚比較，陶質瓷磚毋須以高溫燒製，且耐用度或防濕度不如石英瓷。陶質瓷磚適合用於低至中度人流的範圍，惟不適用於室外。馬賽克瓷磚屬於瓷磚分類，通常為石英、陶瓷或玻璃，直徑大小在2英寸(5厘米)或以下，一般用以做成不同圖案作裝飾之用。

香港瓷磚零售行業的所有瓷磚均由外地進口，因香港本地並無生產瓷磚。二十世紀八十至九十年代期間，大部分進口瓷磚均源自意大利及西班牙，佔一九九五年進口總值約60%。意大利和西班牙瓷磚因設計精美、質量優秀、持久耐用而聞名於世。然而，現時進口至香港的瓷磚超過50%均來自中國內地，其定價一般較低，以大眾市場為主要對象。進口自意大利和西班牙的瓷磚一般為高檔及豪華瓷磚，以較富裕的客戶為主要對象。瓷磚可按其概約面積單位零售價歸入不同價格分部。一般而言，瓷磚行業內定價為每平方呎80港元或以上的瓷磚被視為豪華瓷磚，定價為每平方呎40港元至低於80港元的瓷磚被視為高級瓷磚，而定價為每平方呎40港元以下的瓷磚則被視為大眾市場瓷磚。

下圖重點闡釋了香港瓷磚零售業的供應鏈：



資料來源： Ipsos 研究及分析

供應鏈包括以下參與者：

- **原料供應商**：除了砂、石英、長石等外，陶土也是陶質磚的主要原料。該等材料乃採購自全球不同國家。
- **瓷磚製造商**：香港進口的瓷磚大部分生產自歐洲及中國內地。意大利和西班牙是高檔及豪華瓷磚製造業的兩大龍頭；中國和印度則因生產成本較低，勞動力充裕，成為雄據大眾化市場瓷磚生產的主要亞洲生產國。
- **分銷商/零售商**：香港分銷商及零售商向製造商進口瓷磚，然後分銷予香港及中國的終端用戶。隨著分銷商開設零售店爭佔較大部分的零售業務，分銷商與零售商的業務日見合併。
- **安裝商**：瓷磚安裝為一項技術性工序，因為當中可能涉及精細瓷磚裁剪，以制成裝飾版面。
- **終端用戶**：各類終端用戶根據外觀、耐用度和價格等各種因素挑選瓷磚，各自的挑選準則不同。

香港瓷磚零售業的主要終端用戶分部如下：

- **房屋業主/租戶**：瓷磚需求來自購入全新或二手物業以及翻新現有物業的客戶。要購買新住宅單位越來越困難，因此買方被迫在二手市場置產。隨著二手市場擴展，買家購入二手物業後需要翻新，或可帶動瓷磚零售業的需求增加。
- **公司客戶**：在香港營運的外資企業和新本地公司數目有日益增加的趨勢，對辦公室空間的需求隨之增加，而此客戶分部對瓷磚的需求亦因而上升。
- **物業發展商**：人口增長和結構性房屋供應短缺，持續推動新房屋的發展。香港政府於二零一四年推出「長遠房屋策略」，旨在增加房屋供應，可推動建築業發展，進而帶動瓷磚零售業的需求向上。

行業概覽

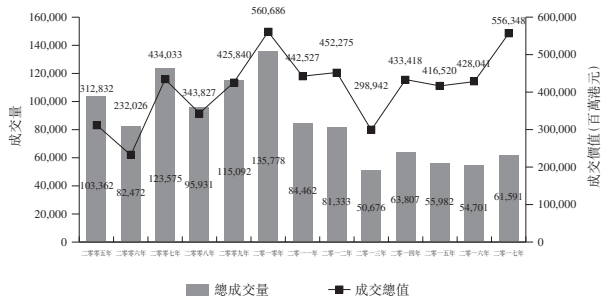
住宅物業市場概覽

香港已竣工私人住宅單位數目有所波動，整體由二零一二年的10,149個增加至二零一七年的17,791個，複合年增長率為約11.9%。二零一四年的已竣工大型住宅項目強勢增加，其後市場於二零一五年趨緩，而二零一七年新單位數目反彈至17,791個。根據對私人住宅發展的最近期評估(即截至二零一七年三月三十一日)，運輸及房屋局預測未來三至四年市場上將增加96,000個私人住宅單位，這一數據包括現時未出售單位、在建單位及已出售而將開始施工地盤上的單位。這一數據超出近期私人住房供應的增幅，且很可能拉高瓷磚的需求。

香港已落成的公營租住房屋單位數目由二零一二年的13,114個單位輕微增加至二零一七年的13,413個單位，複合年增長率為約0.5%。然而，香港已落成的公營租住房屋單位數目預期會於二零一八年增加至20,500個單位，並預期會於二零二一年減少至13,800個單位，複合年增長率為約-12.4%。雖然如此，香港政府於二零一四年十二月頒佈「長遠房屋政策」，載列二零一五年至二零二五年期間每年興建20,000個公營住宅單位的目標。於二零一七年至二零二一年，公營租住房屋興建數目預期為73,300個單位。預測增建公營租住房屋可能導致瓷磚需求潛在增長。

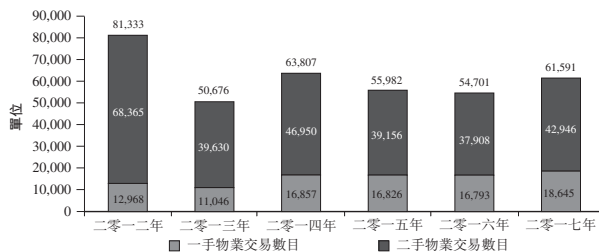
與公營住宅單位業主比較，私人住宅單位買家的購買力較高，因此較樂意花費較多金錢購買高檔室內設計材料，例如來自意大利和西班牙的瓷磚。私人房屋供應增加，可帶動外國製瓷磚的需求增加。

下圖載列香港於二零零五年至二零一七年的住宅物業成交量及價值(一手及二手)。



資料來源：香港特別行政區差餉物業估價署

下圖載列香港於二零一二年至二零一七年的住宅物業交易總數：



資料來源：香港特別行政區土地註冊處；Ipsos研究及分析

附註：一手物業交易皆指來自發展商的私人房屋單位交易，而二手交易則可能包括已補地價並可在二手物業市場轉讓的公營房屋單位。

二零零五年至二零一零年，住宅物業的成交量及成交價值大幅上升，儘管於二零零六年及二零零八年曾經下跌。住宅物業成交量(包括一手及二手成交)由二零零五年的103,362宗增加至二零一零年的135,778宗。二零零五年至二零一零年成交量及成交價值大幅上升乃主要由於來自中國內地的置業人士及投資者數目增加，而銀行利率則有所下調，因而壓低按揭成本。物業市場於二零零八年大幅倒退，成交量跌至95,931宗，惟於二零零九年反彈回升。導致二零零八年的跌幅的主因是全球金融危機爆發，市場及消費者氣氛低迷，令購買住宅物業的置業人士卻步。然而，中國於二零零八年十一月推出救市措施，推進流通性，手頭資金充裕的中國居民繼續投資香港物業，驅使二零零九年物業市場復甦。

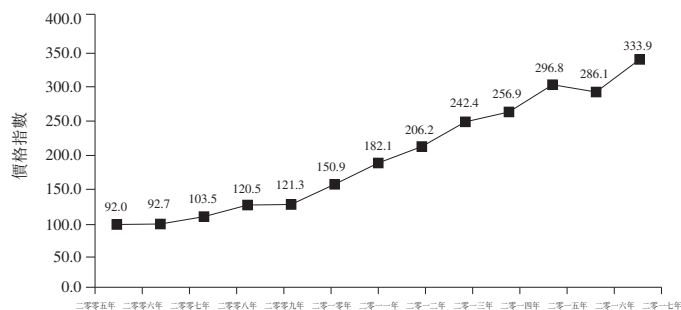
行業概覽

二零一一年至二零一六年，住宅物業成交量及價值驟跌，惟有賴政府政策，使其與二零零五年至二零一零年期間相較，仍然處於相對較低的水平。為壓抑物業過度炒賣及為過熱樓市降溫，香港政府於二零一一年至二零一六年實行多項措施。舉例而言，政府於二零一零年底加推額外印花稅，令二零一一年年中按揭貸款價值比率下降，而二零一二年底推出買家印花稅。該三項措施提高買賣物業的成本，大大拖低成交量。

本地銷售(包括一手及二手銷售)總數的下降趨勢自二零一五年趨於平穩。根據差餉物業估價署，二零一五年及二零一六年的本地銷售總數分別保持在約55,982個及54,701個。此外，自二零一六年底，物業市場的物業價格上漲及本地交易量回升，且於二零一七年維持上行趨勢。預期短至中期內交易量將維持溫和上升趨勢。舉例而言，二零一七年住宅物業(一手及二手)年度交易量相較於二零一六年錄得約12.6%的增幅，說明香港物業市場於消化多項政府稅收政策及物業市場消極預期的所有影響後可能開始攀升。總體而言，不斷增長的物業市場可帶動瓷磚行業發展。

住宅物業交易總數於二零一二年至二零一七年經歷倒退，複合年增長率約為-5.4%。於二零一二年至二零一七年物業銷售交易輕微減少的環境下，香港瓷磚行業或受到不利影響，原因在於購置新房屋或遷入新物業的買家減少，可能導致對瓷磚的需求下跌。雖然如此，值得注意的是，瓷磚市場亦依靠(i)購買力及/或為房屋翻新花費的願意；及(ii)租住物業人士對翻新的需求。

下圖列載二零零五年至二零一七年香港私人住宅物業價格指數：



資料來源：香港特別行政區差餉物業估價署、香港特別行政區土地註冊處

香港私人住宅物業價格指數由二零零五年的約92.0大幅增加至二零一七年的約333.9，複合年增長率為約11.3%，主要由於本地居民需求強勁加上當時低息率導致按揭成本低及房屋供應不足。住宅物業價格自二零零九年後急升壓抑了本地終端用戶的需求，彼等的消費力日益增加，並獲豁免受限於旨在令樓市降溫的部分監管措施。

美國聯邦基金利率上調及其他住房政策收緊導致利率上升，在這一背景下，二零一六年初期及中期的物業市場經歷緩慢增長，尤其是低水平的交易量及下降的物業價格。考慮到短期內整體住宅物業市場可能出現進一步價格修正，潛在物業買家採取「觀望」態度。自二零一六年底，物業市場的物業價格上漲及本地交易量回升，且於二零一七年維持上行趨勢。預期短至中期內交易量將維持溫和上升趨勢。

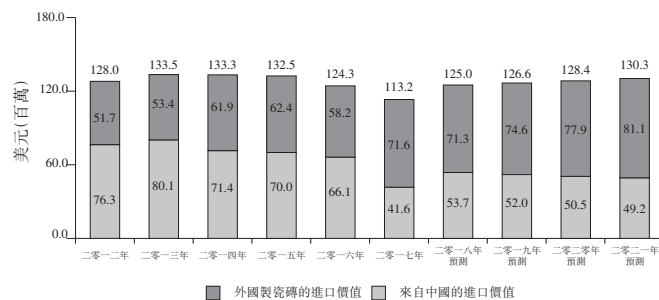
此外，二零一六年第三季度開始住宅物業(一手及二手)交易量上升可能刺激香港土地開發商推出更多物業項目。據觀測，越來越多中國內地開發商就發展其潛在物業項目競標土地，於二零一六年第四季度及二零一七年第一季度，該等中國內地開發商推高土地競標熱度。另一方面，為了吸引更多買家，推出更加靈活付款條款以幫助物業買家分散首付成本的開發商數目增加，並作出不存在金融危機等可能對香港經濟狀況造成潛在影響的外來震盪的相關假設。因此，在預期前述因素會延續至未來五年的

行業概覽

情況下，住宅物業交易量預計於預測期內保持在類似水平，或至多遭遇輕微震蕩。故此，考慮到瓷磚零售價預期增加及就家居裝修投入開支的意願維持穩定，香港瓷磚市場預期將於未來五年保持穩定增長。

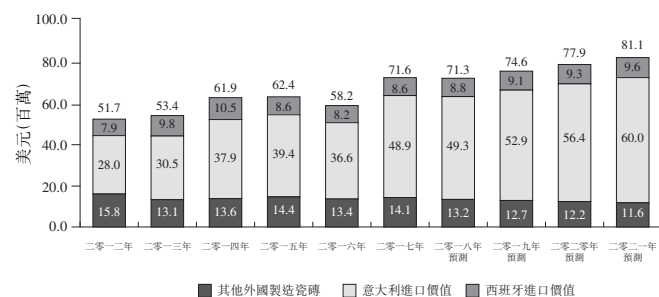
香港瓷磚行業概覽

下圖載列香港於二零一二年至二零一七年的瓷磚進口總值，以及於二零一八年至二零二一年的預測：



資料來源：香港特別行政區政府統計處；聯合國商品貿易統計數據庫；Ipsos 研究及分析

下圖載列香港於二零一二年至二零一七年的外國製瓷磚進口總值，以及於二零一八年至二零二一年的預測：



資料來源：香港特別行政區政府統計處；聯合國貿易商品統計數據庫Ipsos 研究及分析

附註：

- (1) 進口價值乃根據於預測期間，香港全年可支配收入、公營住宅單位數目、私人住宅單位數目、港元兌歐元匯率、以往來自西班牙、意大利及世界各地瓷磚進口價值的趨勢，及/或香港家庭數目的歷史數據估計得出。
- (2) 預測數字乃根據截至二零一七年十二月最新數字估計得出，或會作出修訂。
- (3) 瓷磚進口價值包括(1)協制編號6907，非釉面陶瓷鋪面磚及路面磚、陶瓷磚、陶瓷產品、非釉面、非拋光及(2)協制編號6908，釉面鋪面磚及路面磚、釉面陶瓷鑲嵌立方體及類似物。
- (4) 進口價值可能高於瓷磚零售業的估計收益，原因是進口價值包括進口至香港及其後再出口的瓷磚，以及零售渠道以外的瓷磚價值(例如為大型房地產項目直接進口者)。

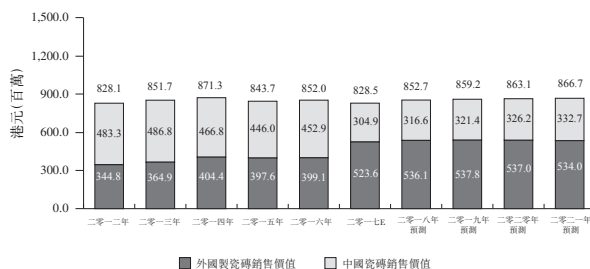
香港瓷磚進口總值由二零一二年的約128.0百萬美元減少至二零一七年的約113.2百萬美元，複合年增長率約為-2.4%。香港的外國製瓷磚進口總值由二零一二年的約51.7百萬美元增加至二零一七年的約71.6百萬美元，複合年正增長率約為6.7%。意大利瓷磚進口價值由二零一二年的約28.0百萬美元增加至二零一七年的約48.9百萬美元，複合年增長率約為11.8%。至於西班牙瓷磚，進口價值由二零一二年的約7.9百萬美元增加至二零一七年的約8.6百萬美元，複合年增長率約為1.7%。二零一二年至二零一七年，意大利及西班牙瓷磚的進口價值增加，可能因為於家庭、辦公室及高端房地產發展項目的瓷磚有較佳設計和質量，故日漸受市場歡迎。

由二零一八年至二零二一年，瓷磚進口總值預測由約125.0百萬美元增加至約130.3百萬美元，複合年增長率約為1.4%。外國製瓷磚進口總值預測由約71.3百萬美元增加至約81.1百萬美元，複合年增長率約為4.4%。意大利瓷磚進口價值於預期由二零一八

行業概覽

年約49.3百萬美元增加至二零二一年之前約60.0百萬美元，複合年增長率約為6.7%。西班牙瓷磚進口價值於可能由二零一八年約8.8百萬美元達致二零二一年約9.6百萬美元，複合年增長率約為2.7%。

下圖載列香港於二零一二年至二零一七年按中國及外國製瓷磚劃分的瓷磚零售業估計收益，以及於二零一八年至二零二一年的預測：



資料來源：香港特別行政區政府統計處；聯合國商品貿易統計數據庫；Ipsos 研究及分析

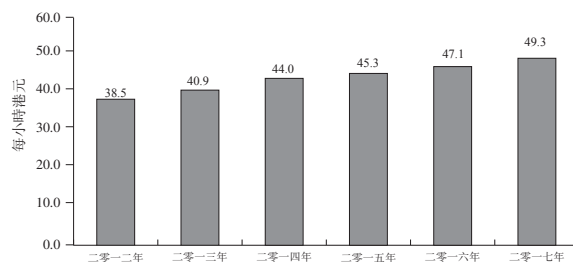
附註：

預測數字的基礎包括預測期間內香港年度可支配收入、公營住宅單位數目、私人住宅單位數目及港元兌歐元匯率。

瓷磚零售業的估計收益由二零一二年的約828.1百萬港元增加至二零一七年的約828.5百萬港元，預計二零二一年將增加至約866.7百萬港元。外國製瓷磚零售業的估計收益由二零一二年的約344.8百萬港元增加至二零一七年的約523.6百萬港元，複合年增長率約為8.7%，預期維持穩定，由二零一八年約536.1百萬港元至二零二一年約534.0百萬港元，複合年增長率將約為-0.1%。來自歐洲國家的進口瓷磚可能仍具吸引力，因為(i)其為瓷磚的潮流帶動者，提供各式各樣的設計，吸引不同喜好的客戶；及(ii)歐洲預計依然疲弱。二零一二年至二零一七年間瓷磚零售行業的收益有所增長。市場增長可能有賴下列各項，包括但不限於：(1)香港政府及私人物業發展商每年落成的新物業⁽¹⁾，該等新物業從而帶動對瓷磚的需求，抵銷零售客戶的銷量跌幅；(2)住宅物業租賃數目穩定⁽²⁾，繼而令業主在向租戶出租物業前翻新物業，從而帶動對瓷磚等更多建材的需求；及(3)近年來的通脹情況⁽³⁾。上述因素結合使瓷磚零售行業溫和增長，抵銷因住宅物業成交量下跌而引致的不利影響。

高檔瓷磚的零售價視乎設計、品牌名稱、耐用度和來源國家而有所不同。高檔瓷磚定義為零售價介乎每平方呎40港元至低於80港元的瓷磚。但部分品牌和設計的售價可超過每平方呎80港元。二零一二年至二零一六年，雖然某幾類高檔瓷磚的價格因歐元貶值而下跌，但高檔瓷磚的平均價格相對平穩，每年增幅約為1%至2%。

下圖載列二零一二年至二零一七年零售業的時薪中位數：



資料來源：香港特別行政區政府統計處；Ipsos 研究及分析

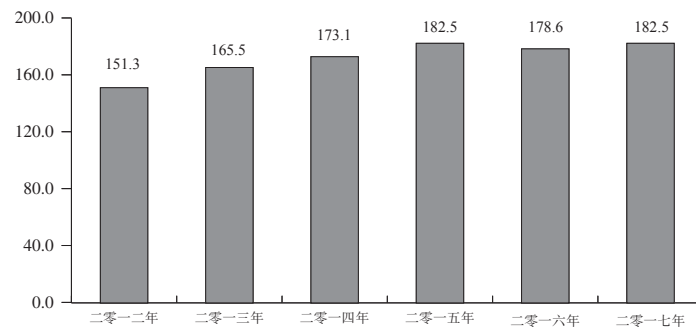
附註：

- (1) 計算估計收益時包括以下因素：(1)瓷磚零售店數目；(2)零售店內的瓷磚產品組合；(3)外國製及中國瓷磚平均零售價；(4)家居維護的私人消費開支；(5)每間店舖每月平均銷售；(6)已竣工私人樓宇數目。
- (2) 於二零一二年至二零一七年住宅物業單位的存貨數量分別為1,117,932個、1,123,633個、1,136,340個、1,145,454個、1,158,765個及1,174,628個。
- (3) 於二零一二年至二零一七年租賃協議數目分別為4,885項、4,823項、5,031項、4,231項、4,109項及4,180項。
- (4) 於二零一二年至二零一七年的綜合消費物價指數分別約為4.1、4.3、4.4、3.0、2.4及1.5。

行業概覽

零售業的時薪中位數由二零一二年的約38.5港元平穩增加至二零一七年的約49.3港元，複合年增長率為約5.1%，銷售人員時薪增加乃由於最低工資持續增加，加上勞動供應短缺所致。零售業薪金呈現上升趨勢，導致瓷磚零售商的成本增加。

下圖載列香港於二零一二年至二零一七年的私人零售業樓宇租金指數：



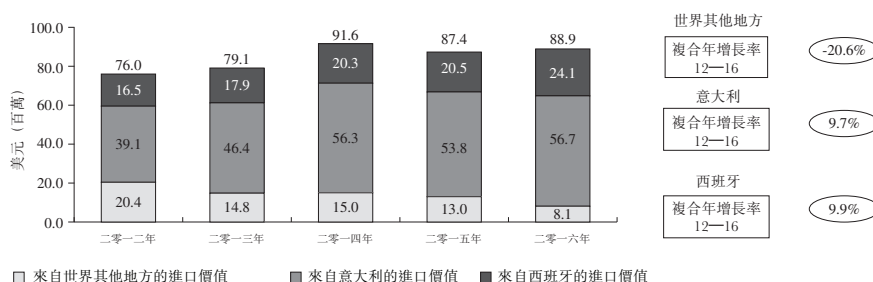
資料來源：香港特別行政區差餉物業估價署；香港特別行政區政府統計處；Ipsos 研究及分析

私人零售業樓宇租金指數（一九九九年為100）由二零一二年的約151.3增加至二零一七年的約182.5，複合年增長率達約3.8%，乃零售空間需求高企但供應卻有限所致。零售業租金成本持續上升，或會增加營運成本，繼而對瓷磚零售業造成影響。

另一方面，瓷磚分銷業的參與者和香港瓷磚零售商的存貨週轉日數較長。大型項目通常要求特製瓷磚規格，瓷磚分銷商通常向供應商按客戶所要求的數量下達訂單，否則瓷磚分銷商會為小型翻新項目及企業客戶貯存不同設計及類別的瓷磚，因彼等或會要求盡快付運。鑒於翻新項目時間緊迫，瓷磚分銷商能夠向客戶迅速提供多項產品，將較其他業者更具競爭優勢。因此，瓷磚分銷商擁有龐大儲藏存貨及款式多樣的產品組合實屬常見。然而，龐大儲藏存貨通常會引致存貨週轉日數較長，此乃由於瓷磚分銷商在存貨內，均具源自大批採購各類設計瓷磚的少量餘貨。即使向同一名供應商下達訂單，惟不同批次瓷磚的顏色及款式或有不同，瓷磚分銷商欠缺零售渠道，或會難以向其他項目客戶出售餘下瓷磚，因彼等所需的瓷磚數量遠多於餘下數量。另一方面，瓷磚分銷商具零售渠道，通常需要較長時間藉向零售客戶提供推廣折扣及設計提議，清除相關餘下存貨。此外，瓷磚零售商顧及所提供的產品，存貨水平通常維持較高水平，以滿足零售客戶不同需要、避免供應出現任何短缺，以及確保適時向客戶付運產品，維持較小型瓷磚零售商優勝的競爭優勢。因此，瓷磚分銷商及瓷磚零售商面對存貨週轉日數較長成為行業慣例。

中國進口瓷磚零售行業概覽

下圖載列二零一二年至二零一六年中國進口瓷磚的總值：



資料來源：聯合國商品貿易統計數據庫；中國國家統計局；Ipsos 研究及分析

附註：

- (1) 預測數字的基础包括預測期間內中國城市化速率、年度家庭可支配收入及中國政府就減少中國住宅物業存貨的政策的影响。~
- (2) 二零一九年方會提供二零一七年的數字

行業概覽

意大利瓷磚及西班牙瓷磚的進口價值由二零一二年的39.1百萬美元及16.5百萬美元增加至二零一六年的56.7百萬美元及24.1百萬美元，複合年增長率分別為9.7%及9.9%。進口價值增長乃由於過去數年房地產市場日益蓬勃，加上二零一四年歐元貶值所致。因此，中國進口瓷磚零售行業對歐洲瓷磚(特別是意大利及西班牙)的需求大幅增長。

中國進口瓷磚零售行業的競爭分析

中國進口瓷磚零售行業相對分散，並無佔可觀市場份額的主要分銷商。海外瓷磚製造商與中國國內分銷商以夥伴形式合作，開拓銷售網絡及建立零售店。進口瓷磚零售商主要集中於北京、上海、廣州、佛山及深圳。具體而言，廣東省進口瓷磚零售行業較成熟，因為許多瓷磚相關業務乃位於佛山。中國進口瓷磚市場份額逐漸增加，因為越來越多消費者對瓷磚設計及質素有較高要求，以改善生活質素。

中國進口瓷磚零售行業的准入門檻如下：

- **市場飽和：**中國瓷磚零售行業飽和，市場業者眾多，競爭激烈。中國有超過2,000間瓷磚製造商，其主要製造及低價出售國內品牌的瓷磚。因此，倘產品的品牌知名度不高及未能於市場脫穎而出，新入行業者可能難以打入市場。
- **市場上的既有進口瓷磚品牌：**由於進口瓷磚製造商與地方代理、分銷商及零售店之間已建立銷售網絡，堅實的品牌形象可令顧客對有關品牌產生較大信心，這又可能會對欠缺市場經驗和本地連繫的新入行業者造成准入門檻。

中國進口瓷磚零售行業有兩大機遇。第一，高質素、新潮及個人化產品需求預計會逐漸增長，因為中國年度家庭可支配收入正在增加。第二，城市化率上升及中國政府降低住宅物業存貨的措施可能刺激住宅物業銷售，因而帶動進口瓷磚需求。

中國進口瓷磚零售行業有兩大困難。第一，越來越多較在意價格的客戶使用潛在成本較低的聚氯乙烯塑料或強化複合木地板，而不選用陶質磚或天然石磚。

第二，部分國內製造商可能抄襲進口瓷磚的設計及複製其產品的設計，並以低價出售，此舉可能影響中國進口瓷磚零售行業的銷售表現。

就中國的跨境交易而言，中國本地公司通常尋找外國貿易經營商(其為具資格從事外國貿易業務的註冊公司)，以代表本地公司於跨境交易中進口/出口商品及處理付款事宜。

香港瓷磚零售行業競爭分析

香港瓷磚零售行業競爭激烈，並處於分散狀態。以收益計算，本公司為二零一六年瓷磚零售行業最大的營運商，在香港的外國製瓷磚零售行業市場佔有率達約36.1%，而在整體瓷磚零售行業市場佔有率則達約16.9%。進口瓷磚零售行業等同整體瓷磚零售行業，因為香港所有瓷磚均為進口，並無本地製造。瓷磚零售行業為發展成熟的市場，業內新入行業者數目逐漸減少。二零一七年，香港約有40名瓷磚零售店。瓷磚零售店一般專注於銷售大眾市場至高端瓷磚，或高端至豪華瓷磚。瓷磚零售店主要集中於灣仔、旺角及元朗三個地區，較大規模的瓷磚分銷商往往擁有約三至六間店舖。

於二零一八年五月，香港合共有133間銷售瓷磚的零售店，當中共有78間零售店(佔零售店總數約58.6%)主要於香港銷售西班牙及意大利瓷磚。餘下的零售店則主要銷售中國內地瓷磚。

行業概覽

	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年五月
於香港銷售瓷磚的零售店概約數目	116	128	134	133
於香港銷售西班牙／意大利瓷磚的店舖概約數目	68	75	79	78

由二零一五年至二零一八年五月，瓷磚零售市場整體穩定，零售店數目輕微增加。此外，根據與行內相關人士的訪談，西班牙及意大利瓷磚零售市場於前述期間的競爭更為激烈，原因如下：(i)中國內地製造的瓷磚質量有所改善，可作為西班牙及意大利瓷磚的替代品；(ii)中國內地瓷磚的設計及圖案種類相較於過去更豐富；(iii)更多中國內地瓷磚獲得ISO 9001或環保建材的認證等證明；及(iv)中國內地瓷磚整體較西班牙及意大利瓷磚便宜。基於前述原因，西班牙及意大利瓷磚零售市場可能因為競爭而受到溫和的影響。

雖然中國內地瓷磚有所改善，惟相較於中國內地瓷磚，市場仍青睞西班牙及意大利瓷磚，因為其質量更優、設計更時尚、品牌形象及性能更佳等。因此，儘管中國內地瓷磚的競爭愈來愈激烈，惟對於西班牙及意大利瓷磚零售市場的影響尚算溫和。

下表詳列二零一七年香港按收益⁽¹⁾及相關市場佔有率排名前五位的外國製瓷磚零售市場公司：

排名	公司	收益 (百萬港元)	市場 佔有率 %	外國製 瓷磚零售店 數目	瓷磚 零售店估計 建築面積 (平方呎)	零售店內專 售意大利及 西班牙瓷磚 的估計建築 面積 (平方呎)	外國製 瓷磚零售店 平均面積 (平方呎)
1	本公司	142.3	27.2%	17 (二零一八年 五月)	13,932	13,932	820
2	競爭對手一	47.8	9.1%	6	5,300	5,300	883
3	競爭對手二	45.5	8.7%	5	5,050	5,050	1,010
4	競爭對手三	42.0	8.0%	9	7,600	6,660	740
5	競爭對手四	29.2	5.6%	6	3,750	3,240	540
	其他	216.8	41.4%				
	合計	523.6	100.0%				

資料來源：Ipsos 報告

香港的瓷磚零售行業的准入門檻如下：

- **知識豐富的銷售人員**：外國製瓷磚零售行業的銷售人員一般需有三至四年經驗，才能掌握所需的豐富知識。因此，新入行業者或難以聘請對零售商的產品種類具有充分認識的資深銷售人員。
- **合組合夥／獨家分銷協議**：外國製瓷磚零售商與瓷磚製造商訂立合夥協議是常見的做法。新入行業者如未能滿足製造商的要求(如每年最少訂單量)，未必能夠與製造商訂立合夥或獨家分銷協議。維持穩定的存貨供應需要大量資金，這因而對新入行業者構成入行門檻。

香港的瓷磚零售業擁有三大機遇。第一，私人住宅單位供應日增，帶動陶質磚等建築及裝飾材料的需求上升，因而推動瓷磚零售業發展。第二，以瓷磚取代大理石和木材等其他材料作為地板及其他設計應用的設計趨勢日漸盛行。第三，於二零一八至一九年財政預算案(截至二零一六年二月二十四日)中，香港政府宣佈公共基建的總公共開支預算為85,636百萬港元。現時有多項進行中及已規劃的基建發展計劃，例如計

附註：

- ⁽¹⁾ (A) 計算收益時包括以下因素：(1)瓷磚零售店數目；(2)零售店內的瓷磚產品組合；(3)外國製及中國瓷磚的平均零售價。
- (B) 公司收益指其於二零一七年四月一日至二零一八年三月三十一日來自零售客戶的收益。

行業概覽

劃於二零一六年至二零二六年間發展五條新港鐵延線。設計該等新港鐵站可能需要裝修材料，如地磚、牆磚、大理石磚、釉面牆系統及琺瑯面板等，因而推動瓷磚需求。此外，鄰近基建發展項目的相關住宅及商業發展項目(如進行中的啟德發展計劃，其包括住宅及商業土地使用部份)預期會為香港瓷磚零售行業創造更多商機。

瓷磚零售業面臨的主要威脅在於陶質磚可能會被塑膠等其他較便宜的裝飾材料取代。越來越多較在意價格的客戶使用成本較低的聚氯乙稀塑料和強化複合木地板，而不選用陶質磚或天然石磚。該等地板可從香港部分瓷磚零售店或其他賣家採購。住宅用聚氯乙稀塑料地板的平均價格介乎每平方呎約20港元至40港元，該等地板容易方便安裝。另一方面，強化複合木地板在香港的價格差異頗大，大部分介乎每平方呎約15港元至35港元。該兩種材料均為預算有限的大眾化市場瓷磚買家的替代品。