

行業概覽

下文一節的資料部分來自多個公開政府來源、市場數據供應商及其他獨立第三方來源。此外，本節及本招股章程其他部分載有由Ipsos受委聘編製的報告或Ipsos報告所摘錄的資料，以供載入本招股章程。見本節下文「資料來源」一段。我們相信本節資料的來源對該等資料而言乃屬合適來源，並於摘錄及轉載該等資料時採取合理謹慎安排。我們並無理由相信該等資料屬虛假或有誤導成份，或遺漏任何事實而導致該等資料成為虛假或有誤導成份。除Ipsos就載於Ipsos報告的資料外，該等資料並未經董事、獨家保薦人、獨家賬簿管理人、獨家牽頭經辦人、包銷商或配售涉及的任何人士獨立核證。

資料來源

我們已委聘獨立市場調查公司Ipsos就香港及中國建築設計服務業進行分析並作出報告，費用為358,000港元。我們認為支付委聘費用並不會影響Ipsos報告結論的公平性。載於本節的資料及統計數字乃摘錄自Ipsos刊發的報告或Ipsos報告。Ipsos為獨立市場調查公司及顧問公司。其為Ipsos SA一部分，而Ipsos SA於一九七五年在法國巴黎創立，自一九九九年九月在巴黎證券交易所(NYSE Euronext Paris)上市。於二零一一年十月，Ipsos SA收購思緯市場資訊有限公司，並已成為世界第三大調查公司，於全球85個國家聘用約16,000名員工。Ipsos對市場情況、市場規模、份額及分部分析、分佈及價值分析、競爭對手追蹤及企業情報進行研究。

載於Ipsos報告的資料乃以資料及情報收集的方式取得，該等方式包括：(i) 文案調查；(ii) 客戶諮詢；及(iii) 透過與香港主要權益持有人及行業專家(包括建築設計服務供應商、物業發展商以及組織及專家)面談而取得第一手調查。

於Ipsos報告中，假設於預測期間概無如疾病爆發或天然災害等外來衝擊影響香港及中國建築設計服務的供求。

Ipsos報告中分析市場規模及預測模型時曾考慮以下參數：

- 二零零八年至二零一二年中國的都市化速度；
- 二零零八年至二零一二年香港及中國的通脹率；
- 二零一二年香港建設項目的數目；

行業概覽

- 二零零八年至二零一二年房地產發展的企業投資總額；
- 二零零八年至二零一二年香港及中國建設生產總值；
- 二零零八年至二零一二年香港及中國新樓宇建設的總建築面積；
- 二零零八年至二零一二年香港及中國註冊建築設計服務供應商的數目；
- 二零一二年建築設計服務平均設計費用；
- 有關香港及中國房地產市場的現時政府政策；及
- 未來五年香港及中國的未來政府建設計劃，包括但不限於香港十大基建項目。

IPSOS 報告內資料的可信性

我們認為，由於資料乃摘錄自 Ipsos 報告，故本節所用資料來源可靠。我們相信，由於 Ipsos 為獨立知名的專業調查代理，於其專門行業具備豐富經驗，故 Ipsos 報告屬可靠且並無誤導成份。

IPSOS 報告的未來預測

部分摘錄自 Ipsos 報告的分析結論涵蓋未來預測。獨家保薦人及我們考慮到以下因素後，認為該等資料為可信、準確且並無誤導成份：

- (a) Ipsos 為獨立知名的調查代理，於其專門行業富有經驗；
- (b) Ipsos 所編製的報告普遍用於建築設計服務行業；及
- (c) 雖然 Ipsos 報告載有香港及中國建築設計服務業的發展預測，其並不包括本公司日後的表現預測。

董事經採取合理的審慎後確認，就彼等所知，自 Ipsos 報告日期後市場資料並無重大不利變動，可能限制、反駁或影響本節所載資料。

建築設計服務業

建築設計服務一般指以建築師執業、提供有關樓宇設計及建設並同時將有關任何技術、環境、社會及美學納入考慮因素的專業服務。除建築之外，建築設計服務供應商亦可提供以下服務：園境設計、城市規劃、室內設計及／或文物保育。

下表載列建築設計服務業所涉及服務的說明及主要應用：

服務類別	服務說明	服務主要應用
建築設計	— 整體設計：如建築外觀、功能、室內佈局的設計等	— 工業樓宇
	— 結構設計：如樓宇的橫樑、支柱及地板設計	— 民用樓宇
	— 設施設計：如供水及排水、供電及照明設計等	— 特殊類別樓宇(例如作軍事用途)
園境設計	— 主要指園林設計、公園及休閒設施規劃、戶外公共空間及地標規劃等	— 風景區
		— 都市綠化空間
城市規劃	— 土地規劃及都市化、造林計劃、基建佈局設計等	— 都市公共空間
室內設計	— 轉化室內空間，以適用於多類型活動	— 公共樓宇室內空間
	— 主要指室內佈置及外在設計等	— 家居空間

行業概覽

服務類別	服務說明	服務主要應用
文物保育	— 主要指歷史建築物、 古代遺址等的發展及保護	— 文物樓宇 — 古代遺址 — 古代墓穴
其他	— 其他相關服務	— 建築隔聲設計 — 可持續設計

香港建築設計服務業

香港建築設計服務

資質

一般而言，香港建築設計服務業涉及四類法定資質：(a)認可人士；(b)註冊建築師；(c)註冊園境設計師；及(d)註冊專業規劃師。有關資質標準的詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

下表載列資質類別及截至二零一二年十二月三十一日於香港持有有關資質的人士數目：

資質類別	截至二零一二年 十二月三十一日 於香港持有有關 資質的人士數目
認可人士(建築師列表)(「認可人士」)	1,156
註冊建築師(香港)(「註冊建築師」)	2,920
註冊園境師(「註冊園境師」)	36
註冊專業規劃師(「註冊專業規劃師」)	235

行業概覽

香港建築設計服務供應商的分類

建築設計服務行業並無特定排名制度。在香港，建築遴選委員會將建築設計服務供應商分為兩組，另加一組由香港建築師事務所商會與香港建築師學會另行蒐集資料、設置及提供。

下表載列二零一二年持有相關資質的建築設計服務供應商的最低入組準則、資格及數目：

準則	建築遴選委員會的 顧問公司名單第一組	建築遴選委員會的 顧問公司名單第二組	香港建築師事務所商會及 香港建築師學會另行 蒐集資料、設置及 提供的額外組別
	<ul style="list-style-type: none"> • 最少10名合資格建築師^(附註1)而其中最少3名須為認可人士 • 最少連續5年於香港從事相關專業 • 設有合理規模、適當裝備及配備足夠及恰當的現代製圖及計算設施的香港本地辦事處 • 於本地僱用合理人數的技術及文員支援員工 	<ul style="list-style-type: none"> • 最少2名合資格建築師^(附註1)且均須為認可人士 • 最少連續2年於香港從事相關專業 • 設有合理規模、適當裝備及配備足夠及恰當的現代製圖及計算設施的香港本地辦事處 • 於本地僱用合理人數的技術及文員支援員工 	<ul style="list-style-type: none"> • 表示有意加入此組別的建築師事務所商會有限公司的所有現時會員及香港建築師學會註冊公司。然而，現時名列建築遴選委員會的顧問公司名單第一或第二組的公司不符合資格名列此組別 • 公司的最少一名全職常駐員工為合資格建築師^(附註1)且必須為認可人士 • 公司的最少一名全職常駐負責人/董事為合資格建築師^(附註1)且必須為認可人士

行業概覽

	建築遴選委員會的顧問公司名單第一組	建築遴選委員會的顧問公司名單第二組	香港建築師事務所商會及香港建築師學會另行蒐集資料、設置及提供的額外組別
	<ul style="list-style-type: none"> 已獲得現時發展局技術通告中所詳述的ISO 9001:2008認證或同等資質 於過去5年內主要覆蓋新工程建造的至少一項已完成的香港建築師學會第二組類別或以上且總建築成本超過100百萬港元的本地建築項目中，證明工程標準合格。建築物翻新項目或室內設計項目並不計算在內 	<ul style="list-style-type: none"> 已獲得現時發展局技術通告中所詳述的ISO 9001:2008認證或同等資質 於過去5年內主要覆蓋新工程建造的至少一項已完成的香港建築師學會第二組類別或以上且總建築成本超過100百萬港元的本地建築項目中，證明工程標準合格。建築物翻新項目或室內設計項目並不計算在內 	
資格	合資格競投適當類別且各估計項目價值超過245百萬港元的建築遴選委員會顧問公司	合資格競投適當類別且各估計項目價值不超過245百萬港元的建築遴選委員會顧問公司	合資格競投各估計項目價值不超過18百萬港元或各估計顧問費用不超過1.43百萬港元(以較低者為準)的小型公共建築項目

行業概覽

	建築遴選委員會的 顧問公司名單第一組	建築遴選委員會的 顧問公司名單第二組	香港建築師事務所商會及 香港建築師學會另行 蒐集資料、設置及 提供的額外組別
於二零一二年持有相關資質的建築設計服務供應商的數目	22	19	77

附註：

1. 合資格建築師指香港建築師學會的公司會員或註冊建築師或認可人士。

於最後可行日期，香港建築師學會的正式註冊建築設計服務公司達174間。因此，大約50間建築設計服務公司並無名列該三個組別。建築遴選委員會的顧問公司名單第一組的入組門檻比其他兩組高。此外，名列建築遴選委員會的顧問公司名單第一組的建築設計服務公司合資格競投的項目的項目價值為三組最高。因此，將建築設計服務供應商分組乃物業發展商挑選合資格服務供應商的指引。

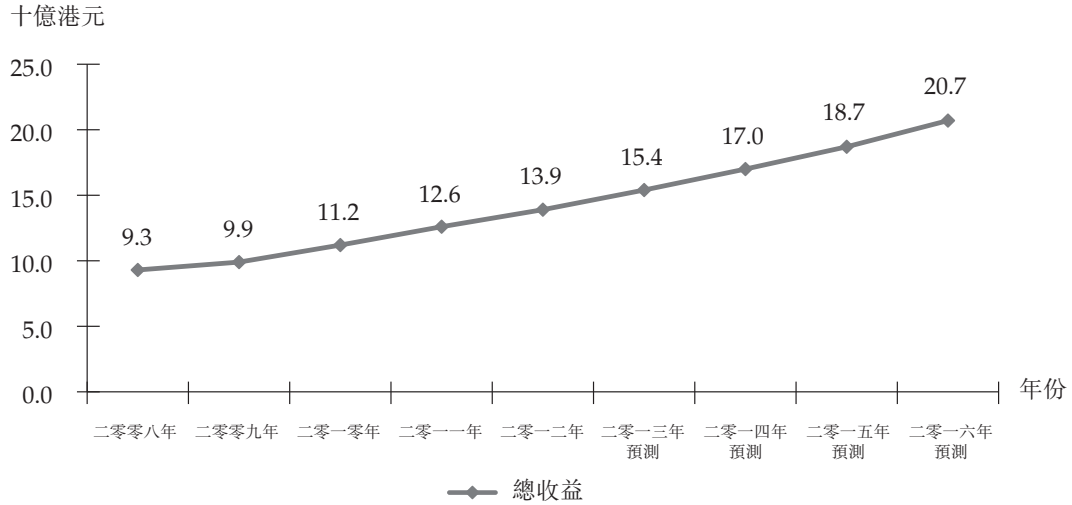
香港建築設計服務業的市場

建築設計服務業的估計總收益由二零零八年的93億港元按複合年增長率10.6%增加至二零一二年的139億港元。總收益增長主要由於香港建造業增長強勁所致。同期，香港物業及設施發展項目的建築生產總值由二零零八年的996億港元增加至二零一二年的1,596億港元，即複合年增長率約12.5%。

受強勁的建築行業所帶動，多項建築項目正進行得如火如荼。建築設計服務業的總收益預期由二零一三年的154億港元增加至二零一六年的207億港元，即複合年增長率為10.4%。

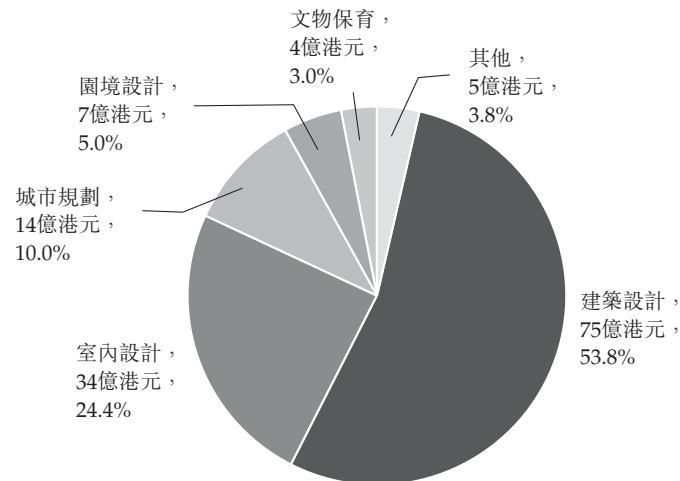
行業概覽

二零零八年至二零一六年香港建築設計服務業總收益



於二零一二年，建築佔建築設計服務業總收益的53.8%，為行業的核心服務分部，此乃由於大部分註冊建築設計服務供應商提供該服務並藉此進軍其他分部，以盡量爭取市場機會。

二零一二年按香港服務類別劃分的香港建築設計服務業收益



行業概覽

香港建築設計服務業的競爭環境

於二零一二年，估計超過2,000家服務供應商參與香港建築設計服務業，其中室內設計服務供應商數目佔80%。某些建築設計服務供應商與香港主要物業發展商關係密切，聲名顯赫，信譽昭著，得享競爭優勢，可掌握更多資訊及機會從而贏得合約。加上政府負責興建所有公共樓宇及主要基建項目，因此，與政府機關保持良好關係對取得公營項目十分有利。

下表載列於二零一二年以收益計香港建築設計服務供應商的排名及其他資料：

排名	公司名稱	總辦事處地點	於二零一二年的收益 ^(附註1) (百萬港元)	佔行業總收益市場份額 (%)	全球辦事處的數目	執業範疇
1	公司A	香港境外	3,103	18.6%	27	建築設計、城市規劃、園境設計、室內設計、文物保育
2	公司B	香港	1,078	6.5%	16	建築設計、城市規劃、園境設計、室內設計
3	公司C	香港	458	2.7%	5	建築設計、城市規劃、園境設計、室內設計
4	公司D	香港	380	2.3%	5	建築設計、城市規劃、園境設計、室內設計
5	公司E	香港	302	1.8%	5	建築設計、室內設計
6	公司F	香港	296	1.8%	5	建築設計、園境設計、城市規劃
7	本集團	香港	268	1.6%	6	建築設計、城市規劃、園境設計、室內設計、文物保育
8	公司G	香港	251	1.5%	3	建築設計、室內設計

行業概覽

排名	公司名稱	總辦事處地點	於二零一二年 的收益 ^(附註1) (百萬港元)	佔行業 總收益 市場份額 (%)	全球 辦事處的 數目	執業範疇
9	公司H	香港	215	1.3%	6	建築設計、城市 規劃、園境設計
10	公司I	香港境外	190	1.1%	4	建築設計、園境 設計、城市規劃

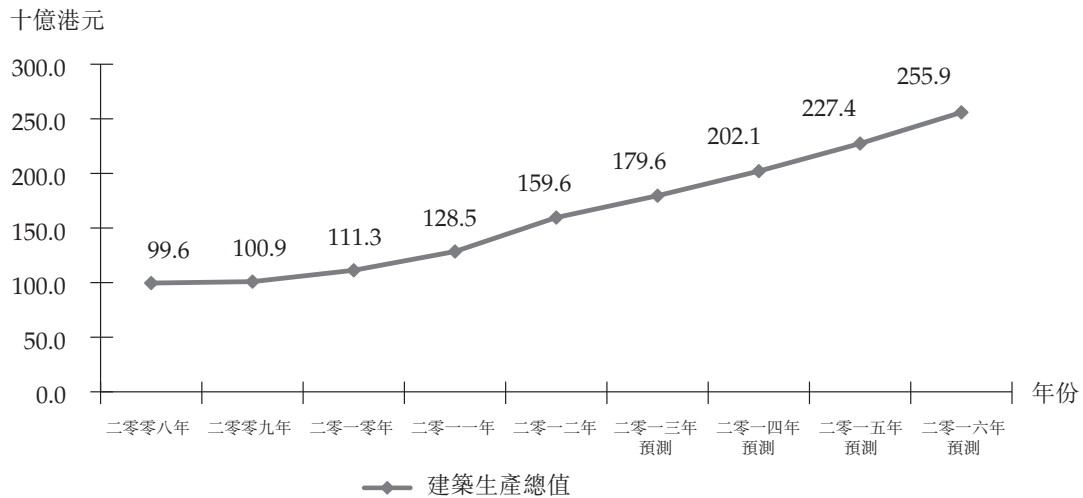
附註1：香港十大建築設計服務供應商的收益包括其於香港境內及境外賺取的國際收益。

香港建築設計服務業的前景

根據香港貿易發展局，建築、工程及其他技術服務出口由二零零五年1,034百萬港元增加至二零一零年2,233百萬港元。中國(特別是珠江三角洲地區)眾多建築項目均為香港建築師提供即時商機。此外，CEPA提供更大靈活彈性，為香港建築設計服務供應商提供更優厚的營商環境。於二零零四年二月，香港建築師學會與中國全國註冊建築師管理委員會已就透過考試資質互相認可達成協定。根據該協定，香港建築師於符合若干規定後可取得中國一級註冊建築師的資質，以按照資質的規定作為合夥人在中國成立建築及工程設計辦事處。此舉預期可帶動香港建築設計服務業的增長。此外，根據二零一二年至二零一三年預算案，香港政府於二零一二年起計三至五年有關基本工程的年度開支將超過700億港元。數項大型項目可能將在不久未來展開，例如沙田至中環線鐵路、港珠澳大橋發展的相關項目、啟德發展計劃、屯門至赤鱸角連接路、中環及灣仔繞道餘下工程等。此外，亦有西九文化區以及將人口快速增長區內的舊工業大廈改裝作住宅用途的計劃發展項目。再者，政府已增加私營建築及建築業參與未來本地公共房屋興建項目的可能性。該等公營大型建築項目將刺激未來建築設計服務業的需求。

行業概覽

二零零八年至二零一六年香港物業及設施發展項目的估計建築生產總值



香港建築設計服務業的入行門檻

基於多項市場入行門檻，新入行公司難以進入香港建築設計服務業。首先，建築設計服務業為香港專門行業之一，須經註冊資質方能提供服務。第二，市場上知名的建築設計服務供應商或早已與香港主要物業發展商建立深厚的業務關係，故此易於參與該等發展商所承接的項目。第三，現有建築設計服務供應商已在市場成名，因而自物業發展商獲得項目上佔有優勢。

中國建築設計服務業

中國建築設計服務

資質

為提供中國建築設計服務業內法例指定的若干服務，該人士必須先辦理註冊。非註冊人士禁止提供該等服務。於二零一二年十二月三十一日，中國有86,626名註冊人士，分為不同類別。

行業概覽

下表載列資質類別、執業範圍及於二零一二年十二月三十一日具備有關資質人士的數目：

資質類別	執業範圍	於二零一二年十二月三十一日 具備有關資質人士的數目
註冊建築師	1)建築設計；2)建築設計的技術顧問； 3)建築調查及評估；4)建造工程指引及監督	一級：17,118 二級：12,460
註冊結構工程師	1)結構工程設計；2)結構設計的技術顧問；3)結構調查及評估；4)建造工程指引及監督	一級：19,877 二級：4,206
註冊土木工程師	1)研究項目及未來建設工程選址； 2)建築結構設計；3)建築方法研究； 4)建造工程指引及監督	2,300
註冊公用設備工程師	1)公用設備設計；2)公用設備設計的技術顧問；3)公用設備投標及競投的顧問；4)公用設備項目管理； 5)公用設備建造指引及監督	8,490

行業概覽

於二零一二年十二月三十一日
具備有關資質人士的數目

資質類別	執業範圍	於二零一二年十二月三十一日 具備有關資質人士的數目
註冊電氣工程師	1) 電氣工程設計；2) 電氣工程的技術顧問；3) 電氣工程投標及競投的顧問；4) 電子工程項目管理；5) 電子工程建造項目指引及監督	5,684
註冊化工工程師	1) 化工工程設計；2) 化工工程的技術顧問；3) 化工工程投標及競投的顧問；4) 化工工程項目管理；5) 化工工程建造項目指引及監督	975
註冊城市規劃師	具備確認所負責城市規劃的地圖、文字及特許檔案的權利，並承擔相應法律及經濟責任	9,743
註冊造價工程師	1) 建築工程投資評估；2) 工程項目成本控制；3) 建造工程評估；4) 其他有關工程項目的成本	5,773
總計		86,626

附註：任何人士可持有多個資質，惟在評估註冊人員時僅有一個資質會被確認。

行業概覽

中國綜合建築設計服務供應商的資質

下表載列資質類別、資質標準概述及於二零一二年十二月三十一日綜合建築設計服務供應商數目：

資質類別	資質標準概述	甲級	乙級	丙級	其他
工程設計綜合資質	— 涵蓋21個行業所有服務類別的資質	58	-	-	-
建築行業工程設計資質	— 涵蓋建築業所有服務類別的資質				
		1,633 ^(附註3)	1,508 ^(附註3)	1,492 ^(附註3)	123 ^(附註3)
建築工程設計專業資質	— 涵蓋建築工程行業所有服務類別的資質				
建築工程設計事務所資質	— 涵蓋建築業內建築設計服務的資質	86	16	32	9
	— 涵蓋建築業內結構設計服務的資質	33	1	-	-
	— 涵蓋建築業內機械電子設計服務的資質	21	-	-	-
工程設計專項資質	具備不同特定資質，包括建築裝飾、環境工程、園境設計、照明工程、智能大廈、防火工程、大廈幕牆、輕鋼結構以及設計與建築集成	1,765	4,162	-	401
無資質(估計數目)			1,200		

附註1：工程設計綜合資質具備的執業範圍最為廣闊，要求最高，且涵蓋上述所有其他資質，乃建築設計服務供應商最難取得的資質

附註2：建築行業工程設計資質及建築工程設計事務所資質不可以同時獲得，建築工程設計行業資質僅可從乙級申請，條件為須註銷建築設計服務供應商的資質

附註3：指建築工程設計行業資質及建築工程設計專業資質的總和。

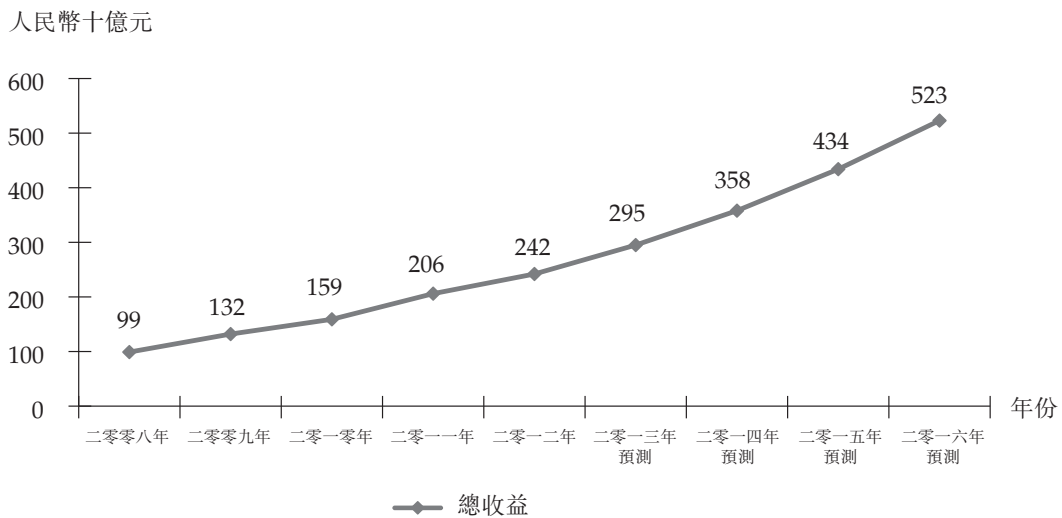
行業概覽

中國建築設計服務業市場

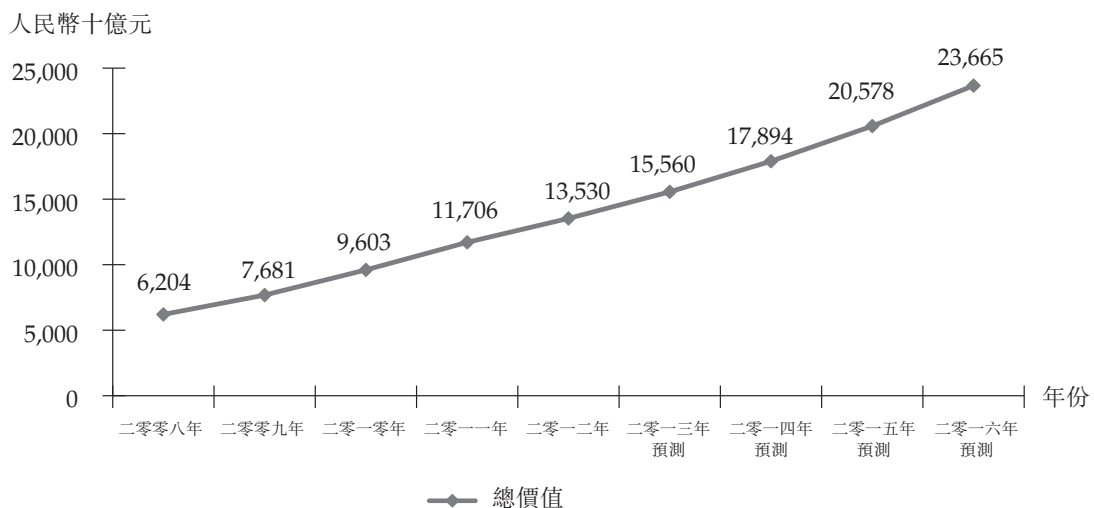
建築設計服務業估計總收益由二零零八年人民幣990億元以複合年增長率25.0%增加至二零一二年人民幣2,420億元。總收益增長主要由於中國建造業增長強勁所致。同期，建造業生產總額由二零零八年人民幣62,040億元增加至二零一二年人民幣135,300億元，複合年增長率為21.5%。

受建造業發展及快速城市化所帶動，中國主要發展商要求更高標準的建築設計服務。中國建築設計服務業總收益預期由二零一三年人民幣2,950億元增加至二零一六年人民幣5,230億元。

二零零八年至二零一六年中國建築設計服務業總收益



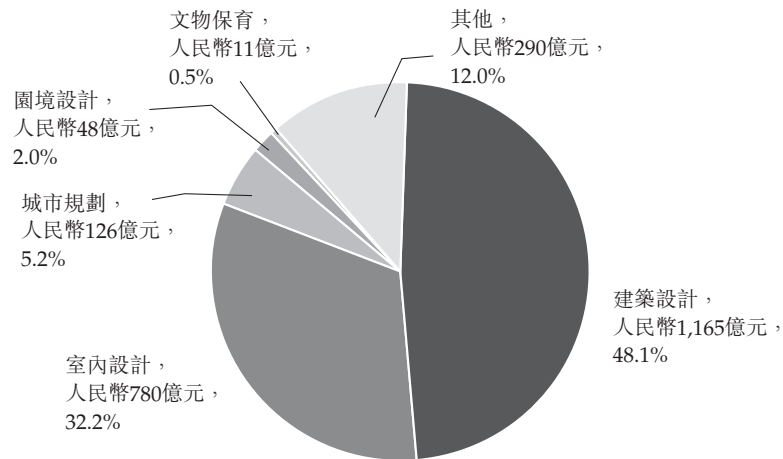
二零零八年至二零一六年中國物業及設施發展及建築項目總價值



行業概覽

住宅樓宇設計為中國建築設計服務的主要分部。由於中國房地產市場急速發展，建築已成為中國建築設計服務業的核心服務分部。於二零一二年，此分部佔建築設計服務業總收益約48.1%。

二零一二年按服務類別劃分的中國建築設計服務業收益



中國建築設計服務業的競爭環境

中國建築設計服務市場異常零散，服務供應商類別五花八門，所提供服務能讓客戶鑒別優劣，服務包括建築設計、園境設計、城市規劃、室內設計及文物保育服務等。中國於二零一二年共有12,682家建築設計服務公司，當中僅有1,831家公司持有甲級資質，佔中國建築設計服務公司總數14.0%。建築設計服務供應商具有若干有利資質，與中國政府機構及物業發展商長期關係密切，聲名顯赫，信譽昭著，具有競爭優勢，能掌握更多資訊及契機以便贏得合約。

行業概覽

下表載列以二零一二年收益計中國建築設計服務供應商的排名及其他資料：

排名	公司名稱	總辦事處地點	二零一二年收益 (人民幣百萬元)	佔總行業 收益的 分額 (%)	主要服務範圍及特點
1	公司一	中國	4,434	3.6	其主要業務範圍涵蓋 建築設計及顧問；城市 及都市規劃；城市工程 綜合設計；城市燃氣及 工業燃氣設計；污水及 廢物處置；道路及橋樑 設計；樓宇智能及系統 設計；樓宇標準化 設計；園境設計；項目 監督；項目整體承包； 住宅項目研究；有關 樓宇標準化的研究 工程；科技資訊、建築 歷史、樓宇經濟等
2	公司二	中國	3,696	3.0	其主要業務範圍涵蓋 總規劃及城市設計、 運輸設施、體育及文化 設施、商業及零售 樓宇、酒店及度假村、 保健設施、展覽及會議 中心、住宅綜合樓、 教育設施、工業及製造 設施、室內設計及園境 設計等
3	公司三	中國	1,661	1.3	其主要業務範圍涵蓋： 建築建設環境設計 服務(包括樓宇設計、 城市設計及規劃、園境 設計、室內設計及 文物保育)及民用防衛 項目設計。其涵蓋 基建、公路及特別項目 設計，例如環境工程 污水預防及控制設計

行業概覽

排名	公司名稱	總辦事處地點	二零一二年 收益 (人民幣百萬元)	佔總行業 收益的 分額 (%)	主要服務範圍及特點
4	公司四	中國	1,620	1.3	其主要業務範圍涵蓋 城市規劃、投資規劃、 大型公營樓宇設計、 土木工程設計、 室內設計、園境設計、 樓宇智能系統設計、 項目估計、項目行政及 項目承包
5	公司五	中國	1,605	1.3	其主要業務範圍涵蓋 策略顧問、城市規劃、 樓宇設計、園境設計、 室內設計、告示牌 設計、建築管理、結構 工程、機械電氣管道 工程、基建工程、地質 技術工程等
	其他		110,984	89.5	
	總計		124,000	100.0	

中國建築設計服務業的前景

根據Ipsos報告，多項因素會刺激建築設計服務業的增長。首先，中國宏觀經濟穩步增長，而其雄厚的固定資產投資將為建築設計服務業的發展奠定穩固的經濟基礎。中國國內生產總值在未來數年預期將以逾7%的增長率繼續遞增，確保建築設計服務業具備增長潛力。其次，快速城市化一直影響建築設計服務業需求，為帶動公營設施及住房持續投資的主要動力之一。城市化速度已由二零零八年的45.7%增加至二零一二年的52.6%，並預期於二零一五年增加至55.0%，及至二零二零年將最終增加至65.0%。第三，中國政府頒佈的法規及政策利好建築設計服務業的發展，過去十載建築設計服務供應商數目有增無減。建築設計服務供應商類別越來越多，不但提升建築設計服務總產量，亦同時改善在中國提供建築設計服務的品質。

中國建築設計服務業的入行門檻

要進入中國建築設計服務業存在數項主要門檻，即資質要求、缺乏合資質建築師及行業經驗限制。

資質要求

根據Ipsos報告，中國住房和城鄉建設部有明文規定嚴格控制建築設計服務供應商的資質，因此形成新進公司進軍中國該市場的門檻。

缺乏合資格的專業人員

建築設計服務業乃一門服務行業，須依賴不同類別且具有經驗的合資格專業人士。截至二零一二年十二月三十一日，中國僅有86,626名註冊專業人士，屬於不同類別，因此對人手匱乏的新進公司形成市場門檻。

行業經驗限制

項目經驗加上良好聲譽及堅實的形象僅透過長年累月積累方能獲得，令新進公司較難與現有建築設計服務供應商競爭。