

行業概覽

本節及本文件其他部份所載若干事實、統計數字及數據部份摘錄自多份政府官方刊物及委託一名獨立第三方Ipsos編製的報告。儘管董事已合理審慎地確保自該等政府官方來源準確轉載相關事實及統計數字，惟本集團或任何其各自的聯屬人士或顧問，亦無保薦人或任何彼等聯屬人士或顧問或任何參與介紹的其他人士並無獨立核實該等事實及統計數字。董事無理由相信，本節所呈列的有關事實、統計數字及數據屬虛假或誤導或有任何事實有所遺漏致使該等事實、統計數字及數據虛假或誤導。於本節中，除行業報告外，有關相關行業的資料乃轉載或摘錄自若干文章、報告或刊物，而該等文章、報告或刊物並非由本集團委託撰寫或出資編製。董事確認，經採取合理審慎措施後，自行業報告日期以來市場資料概無發生可能限制、否定本節的資料或對其造成影響的不利變動。

資料來源

來自Ipsos行業報告

有關介紹，我司已委託一家獨立專業市場研究公司Ipsos評估二零零九年至二零一八年期間香港及中國建築行業的行業發展趨勢、市場需求及競爭格局。我司已就編製行業報告產生總費用及開支約438,000港元。IPSOS對市場剖析、市場規模及市場份額進行研究，並進行分部分析、分銷及價值分析、競爭對手追蹤及提供公司情報。本節所載資料及統計數字乃摘錄自行業報告。該等款項付款並非以本集團成功上市或行業報告的結果為條件。

方法

行業報告包括香港及中國樓宇行業的資料。行業報告所載資料來自各種數據及情報收集，包括：(i)案頭研究及(ii)基本調研，包括訪問香港及中國的主要持股者及業內專家，包括樓宇建造工程公司、機電工程公司、裝修工程公司、總承建商、開發商、建築師、行業專家及政府職員等。IPSOS收集的資料乃運用IPSOS的內部分析模型及技術進行分析、評估及驗證。根據IPSOS資料，此方法保證全面及多層面的信息搜尋過程，搜集的信息可以互相參照以確保其準確性。所有統計數字乃基於行業報告日期可獲得資料。政府、商會或市場參與者等其他資料來源或提供部分資料，作為分析或數據的基礎。

假設及參數

行業報告按照以下假設進行分析：(i)於預測期間並無面對可影響樓宇建造工程、機電工程及裝修工程（「有關建築工程」）供需的外在沖擊（如金融危機或自然災害）；及(ii)有關建築工程供應在政府推動下增加，如因住房供應、基礎設施等增加所致。

行業報告內的市場規模及預測模式計及以下參數：(i)二零零九年至二零一八年香港GDP價值及GDP增長率；(ii)二零零九年至二零一三年香港建築行業事故率；(iii)二零零九年至二零一三年香港總承建商於建築地盤進行的建築工程總產值；(iv)二零零九年至二零一八年按樓宇類型對香港在建樓宇物業劃分的產值分部；(v)二零零九年至二零一三年香港機電工程市場工人及專家的估計數目；(vi)二零零九年至二零一三年香港裝修工程市場工人及

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作修改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

行業概覽

專家的估計數目；(vii)二零零九年至二零一三年香港鋼筋的價格趨勢；(viii)二零零九年至二零一三年香港水泥的價格趨勢；(ix)二零零九年至二零一三年香港建築工人工資的價格趨勢；及(x)二零零九年至二零一八年按樓宇類型對中國在建樓宇物業劃分的產值分部。

香港建築行業概覽

工程類型

建築行業涉及多種類型工程。有關行業報告的研究目的，Ipsos已考慮三種工程類型，包括(i)樓宇建造工程；(ii)機電工程；及(iii)裝修工程。

香港樓宇建造工程市場

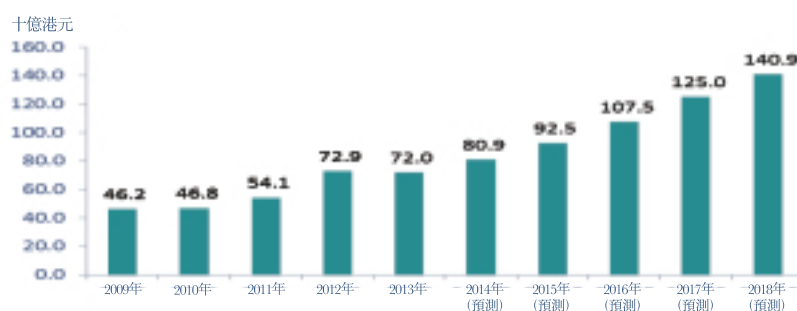
概覽

樓宇建造工程可大致分為三類，即樓宇(包括住宅、商業及工業樓宇)、構造物及設施(包括交通、其他公用設施及裝置、環境以及運動與娛樂)及非現場活動(包括裝飾、維護及維修等)且亦可包括維修及改建任何現有構造物。

樓宇建造工程的主要客戶包括私營發展商及香港政府部門。近年來對樓宇建造工程的強勁需求同時來自私營及公營部門，而香港樓宇建造工程的收益增長。

在部分情況下，該市場內承建商不會直接向上述客戶承辦工程，而是由總承建商(由上述客戶委聘)或其他分包商委聘。此乃由於承建商可自行開展工程或進一步將其工程分包予一名或多名分包商。

香港樓宇建造工程收益由二零零九年約462億港元增至二零一三年約720億港元，複合年增長率約11.7%。該增長主要由於過去五年內大規模及複合項目(如大量涉及購物商場、辦公樓宇及會所的樓宇建造項目)增加所致。預期香港樓宇建造工程收益將在香港政府住房政策(承諾增加香港住房供應)的支持下維持大幅增長，由二零一四年約809億港元增至二零一八年約1,409億港元，複合年增長率約14.9%。下表載列香港樓宇建造工程的收益(二零零九年至二零一三年的過往收益及二零一四年至二零一八年的預測數字)。



附註：數據指總承建商與分包商於建築地盤進行的樓宇建造工程名義總值。

資料來源：行業報告

行業概覽

趨勢、發展及市場推動力

以下為樓宇建造工程市場部分主要趨勢、發展及市場推動力：

- 樓宇建造工程的規模及複雜性不斷增長，如同時擁有商場及住宅樓宇的複合樓宇。物業發展商將整個複合樓宇以單一合約授予香港提供全面服務承建商的趨勢不斷增加。因此，樓宇建造工程承建商日益擴大其服務範圍至包括其他服務以保持競爭力，包括機電工程、裝修工程、地盤開拓及整理與打樁及相關地基工程。
- 近年來中國物業市場降溫導致香港物業市場升溫。隨著中國限制擁有多套住房及提高利率，中國投資者越來越多在海外發展及購買物業。香港因臨近中國及有關投資者的移民計劃而成為該等投資者的主要目標位置之一。
- 由於人口快速增長，香港住房需求增加。近期香港政府二零一三年／二零一四年施政報告傾向於以住宅發展土地儲備及老齡化地區城市重建為主，這將直接增加對香港樓宇建造工程的需求。預期未來五年將提供約210,000個新住房單位。有關重建將推動對香港建築業工程的整體需求，特別是對房屋建造工程的需求。

香港機電工程市場

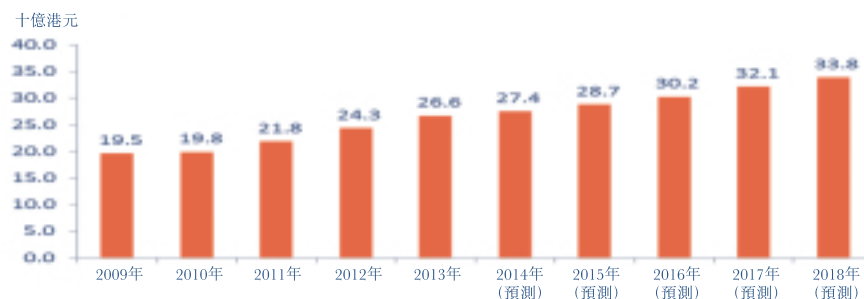
概覽

機電工程市場承建商主要涉及設計機電系統、採購材料及部件、分包及監管安裝工程及為客戶(主要為香港建築業總承建商)測試系統。

機電工程主要客戶包括香港政府、物業發展商、樓宇建造工程總承建商及機電工程承建商。該分部參與者主要為擁有開展空調、消防、電力及超低電壓安裝工程專業知識及專門技術的機電工程承建商。

行業概覽

香港機電工程收益由二零零九年約195億港元增至二零一三年約266億港元，複合年增長率約8.1%。機電工程行業收益有關大幅增長受香港基礎設施項目、發展更有效建築系統及舊房維護工作所推動。下表載列香港機電工程的收益(二零零九年至二零一三年的過往收益及二零一四年至二零一八年的預測數字)。



附註：數據包括空調安裝工程、電力及超低電壓安裝工程以及消防安裝工程。

資料來源：行業報告

於二零一三年至二零一八年，香港機電工程收益預期會按約5.4%的複合年增長率進一步增長。總體而言，於二零零九年至二零一八年，機電工程預期會按約6.3%的複合年增長率增長。與二零一四年及二零一五年約3.9%的年增長率相比，機電工程收益會按約5.6%的年增長率於二零一六年、二零一七年及二零一八年達到頂峰，原因為在香港政府承諾定期於二零二四年前每年定期供應公共住房的支持下，基礎設施項目接近巔峰階段及就此穩定。

趨勢、發展及市場推動力

以下為機電工程市場部分主要趨勢、發展及市場推動力：

- 日後，香港亦將出現更多新高層樓宇，而對消防安裝及設備的需求會持續增長。該行業將需持續改善及適應解決有關樓宇的設計。
- 香港需要維護及更新的舊樓宇及工業樓宇數目日益增加。香港舊樓宇數目預期會於二零二三年前達到20,000棟，且將需要維護工作以升級或維修其樓宇系統，確保其全部功能。這預期會為機電工程承建商提供不斷的項目來源。
- 市場傾向於轉向更智能樓宇，預期會增加對機電工程的需求，特別是涉及在環保意識日益增加社會中更節能機電工程的設計及生產。一般而言，日後市場將受引進更環保更高效樓宇系統(例如更廣泛使用無線傳感器及控制器、智能空調系統及低碳循環照明)。

裝修工程市場

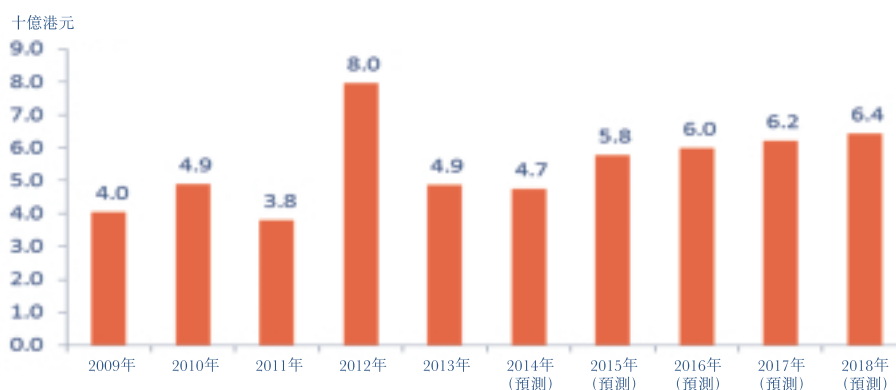
概覽

裝修工程通常作為建築項目入住前較遲階段之一開展。地板或功能地板、分區、門、牆壁、天花板裝飾且有時固定傢俱安裝均為通常提供的服務。裝修工程通常由大型建築工程的樓宇建造工程總承建商分包。有關分包商通常作為裝修工程分包商或內部設計及裝修

行業概覽

工程分包商參與項目。大裝修工程承建商通常因其財務實力及充足的技術工人人數而獲客戶青睞。對於建築行業的主要參與者，彼等通常擁有一間附屬公司擁有資格及／或相關經驗開展裝修工程。

香港裝修工程於二零零九年錄得收益約40億港元並於二零一二年達到頂峰約80億港元。這是因為香港政府二零一一年／二零一二年施政報告中公佈於香港推行樓宇更新大行動，其中包括鼓勵香港舊樓翻新及裝修工程。二零一二年高峰期亦來自該年度落成酒店及高端住宅樓宇(如香港觀塘帝盛酒店及大圍名城)數目的貢獻。根據屋宇署資料，於二零一二年有24座新建酒店及於二零一一年僅有16座新建酒店。同時，二零一四年新建酒店數目估計將為約13座，較二零一三年的16座新建酒店減少約17.0%。故裝修工程收益預期會於二零一三年略降，然後從二零一五年起持續上升趨勢，原因為二零一五年起新酒店及零售空間數目不斷增加。下表載列香港裝修工程的收益(二零零九年至二零一三年的過往收益及二零一四年至二零一八年的預測數字)。



資料來源：行業報告

趨勢、發展及市場推動力

以下為裝修工程市場部分主要趨勢、發展及市場推動力：

- 由於建築成本不斷增加，預期私營物業發展商將減少其於個人公寓的裝修工程成本以維持其利率。這可能減少私人住宅樓宇大規模裝修項目的數目。作為替代，私營物業發展商傾向於擁有更豪華會所或其他樓宇公共面積，故裝修行業將持續整體收益於該等項目。
- 近年來，存在時尚及奢侈品牌在香港中心商業區(如中環、銅鑼灣及尖沙咀)設立旗艦店的普遍趨勢。由於旗艦店傾向於擁有奢華外部及內部設計的多層店鋪，亦擁有比常規店鋪相對更大的建築面積，該發展推動對裝修工程的需求。
- 人口增長及香港物業市場升溫預期會推動對住房以及香港整體建築行業工程(包括裝修工程)的需求。估計未來五年將建造221,900個公共及私人住房單位，以應對日益增長的住宅樓宇需求。

行業概覽

香港建築行業主要威脅

以下為香港建築行業部分主要威脅：

- **勞動力短缺**：儘管建築行業登記勞工人數不斷增加，從二零零九年約268,000名工人增加至二零一三年約322,000名工人，截至二零一四年五月僅有約70,000名登記勞工為活躍，提供約21.9%的活躍率。上述工人中年齡超過50歲的比例亦已由二零零九年約36.6%降低至二零一三年約44.8%，連同年齡低於40歲的工人所佔比例由二零零九年約34.0%降低至二零一三年約31.4%。活躍勞動力總數相信不足以應付項目數目及複雜程度的預期增加。該勞動力短缺主要由於(i)加入建築行業的年輕人數目減少；(ii)該行業退休百分比不斷增加；及(iii)香港對建築工人的需求不斷增加。
- **材料成本及平均工資不斷增加**。另一主要威脅為材料成本及每小時勞動成本(建築成本的較大組成部分)上升。有關該趨勢的進一步分析，請參閱本節「香港歷史原材料價格及勞動成本」一段。

香港建築行業事故

建築行業事故並不罕見，特別是對於樓宇建造工程。儘管香港事故數目已由二零零九年約2,755件增加至二零一三年約3,232件，複合年增長率約4.1%，建築行業每1,000名工人事故率由二零零九年約54.6降低至二零一三年約40.8；死亡人數由二零零九年約19人增加至二零一三年約22人，複合年增長率約3.7%，而同期建築行業每1,000名工人事故率由約0.376降低至約0.277。此乃由於同期活躍僱員人數增加及香港勞工處持續作出的安全及健康改善以及設定的標準所致。鑒於上述部門承諾在安全及健康問題問上加強監管及對承建商及工人予以支持，預期事故率會繼續其近期遞減趨勢。

香港建築行業競爭分析

競爭格局

香港建築行業競爭激烈。然而，競爭程度有所不同，視乎參與的工程類型而定，特定工程類型可能由若干大型建築企業主導。整體而言，按截至二零一三年十二月三十一日止十二個月的行業總收益計，提供樓宇建造工程、機電工程及裝修工程的前十大承建商佔據約24.0%的市場份額。

競爭因素及准入門檻

以下為香港建築行業部分主要競爭因素及准入門檻：

- **長期往績記錄及優質工程聲譽**：為確保工程質量及建築安全，香港政府及私營發展商傾向於主要與擁有長期往績記錄及可一貫交付優質工程的承建商合作。一般而言，在累積一定數額的總合約價值及經驗後，承建商可開展公營分部具有較高

行業概覽

合約總值的工程。故無往績記錄的市場新加入者就獲取大項目（如涉及香港政府者）及取得合約整體而言處於不利地位。

- **與客戶的長期關係：**與香港主要發展商有穩固業務關係的承建商亦擁有取得私人樓宇建造合約的更佳機會。例如，擁有良好的現有關係或可令承建商取得有關新項目的第一手資料（如競標邀約），而新入行者或須依賴公開來源或積極監理招標。無穩固網絡的新入行者或發現難以了解招標方或取得合約。
- **現金流及財務支持：**此項業務需要巨額資金，特別是為取得機器及原材料等價值一般非常高昂的項目。無充足現金流的新入行者難以在建築行業生存，尤其是與樓宇建造工程相關者。

下表載列截至二零一三年十二月三十一日止十二個月在香港從事樓宇建造工程、機電工程及裝修工程的十大承建商（按其收益及背景計）。

排名	總部	二零一三年 的收益 (百萬港元) 及佔總收益 的比例	二零一三年 的項目數量	主要服務
1	競爭對手A 香港	4,784 (4.6%)	55	公屋、私宅、醫院的建造、機電工程及內部裝修
2	競爭對手B 香港	4,010 (3.9%)	94	公屋、私宅、醫療機構的建造、機電工程及內部裝修
3	競爭對手C 香港	3,537 (3.4%)	33	公屋、私宅、醫療機構及商業樓宇的建造、機電工程及內部裝修
4	競爭對手D 香港	3,070 (3.0%)	22	公屋、機構及商業樓宇的建造、機電工程及內部裝修
5	競爭對手E 香港	2,447 (2.4%)	30	酒店及私宅的建造、機電工程及內部裝修
6	競爭對手F 香港	2,112 (2.0%)	37	公屋、私宅及體育院校的建造、機電工程及內部裝修
7	競爭對手G 香港	1,899 (1.8%)	38	公屋、私宅、商業樓宇及醫療機構的建造、機電工程及內部裝修
8	競爭對手H 香港	1,860 (1.8%)	13	District Term Contract項目及院所的建造、機電工程及內部裝修
9	本集團 香港	645 (0.6%)		有關本集團的進一步詳情，請參閱本文件「業務」一節。
10	競爭對手I 香港	489 (0.5%)	18	商業樓宇及院所的建造、機電工程及內部裝修
	其他	76,620 (76.0%)		
	總計	103,473 (100.0%)		

資料來源：行業報告

香港主要原材料歷史價格及勞動力成本

以下為香港建築行業若干重要原材料的歷史價格及勞動力成本詳情：

- **鋼筋：**鋼筋的平均批發價由二零零九年的約4,856.9港元／公噸增至二零一一年九月的高位約6,595.0港元／公噸，其後降至二零一三年的約5,282.2港元／公噸。歐洲債務危機加劇連同通脹上升及中國貨幣政策收緊導致融資困難，阻礙了下游行

行業概覽

業的鋼筋需求，特別是對出口及工業產品的需求。因此，香港鋼筋的平均價格從二零一一年十月起至二零一三年底不斷下跌，複合年增長率約為負0.9%。

- **水泥**：香港水泥的平均批發價由二零零九年的約584.1港元／公噸大幅增至二零一三年的約698.5港元／公噸，複合年增長率約為4.6%。於過去五年，水泥的平均批發價平均年增幅約為4.6%。二零一零年至二零一一年水泥的年增長率最為重大，約達8.2%，這歸因於市場上水泥供大於求的狀況的改變。與鋼筋的平均批發價相比，全球經濟狀況並無對香港水泥的平均批發價產生重大影響。價格不斷上漲主要歸因於(i)人民幣升值導致商品價格上漲；(ii)香港通脹加速；及(iii)香港及中國建築工程需求旺盛。
- **勞動力成本**：香港建築工人的平均工資由約61.8港元／小時增至約74.7港元／小時，複合年增長率約為4.8%。香港建築工人的平均時薪增長乃歸因於建築行業勞動力短缺。

中國裝修工程市場（僅指私營機構）

中國裝修工程收益由二零零九年的約20,990億港元大幅增至二零一三年的約61,630億港元，複合年增長率約為14.6%。經濟繁榮連同快速城鎮化進行加快了房地產市場以及建築行業的發展，繼而增加了對中國裝修工程的需求。二零零九年至二零一三年中國的GDP平均增長率約為8.9%，同期中國的城鎮化比率由約48.3%升至約53.7%；而中國裝修工程的收益增長約72.7%。

未來五年中國裝修工程收益預計將按約11.4%的複合年增長率增長，由約40,080億港元增至61,630億港元。中國在城鎮化、工業化及市場化方面仍呈現快速發展態勢。該等發展態勢將持續推動中國裝修工程市場。投資者加大對酒店、商業綜合樓投資連同住宅樓宇裝飾更加精美，預期將會促進對中國裝修工程的需求，二零一八年收益預計約為61,630億港元。

趨勢、發展及市場推動力

以下為中國裝修市場部分重大趨勢及發展：

- **裝修設計標準化及裝修材料量產**：中國裝修工程市場變得更加標準化。中國政府正提倡取消毛坯房並推廣精裝房。該理念推動了裝修材料的量產並提高了裝修工程的效率及質量。設計一旦標準化，裝修材料製造商則開始將有關材料單位最小化，這提高了材料應用的靈活性及適用性，以迎合不同的設計風格及需求。裝修承包商將越來越多地在裝修項目中使用標準化材料。
- **裝修工程中的環保理念**：為應對污染問題，低碳生產、能源效率及環保的理念開始在中國建築行業（包括裝修工程市場）流行開來。近年來，選擇綠色設計、建築

行業概覽

材料及建築工程流程為中國建築行業一項共識。因此，強調綠色理念成為裝修工程最為顯著一個方面。

- **擴充服務範圍，將設計及材料採購包括在內：**裝修承包商不斷擴充其服務範圍，從僅從事裝修工程擴充至協助設計、材料採購、設備安裝及售後服務。擴充服務範圍在生產價值鏈中被證明非常有效並且能更好地迎合客戶的需求。

以下為裝修工程在中國部份主要市場的驅動因素：

- **人口增多伴隨城市化進程加速：**中國人口增多伴隨城市化進程加速，對裝修工程的需求隨之增加。中國人口於二零一四年接近約14億，城市化率由二零零九年約48.3%增至二零一三年約53.7%，住宅樓宇及公共設施的需求一直在攀升，從而為中國裝修工程市場創造良機。
- **經濟發展迅速及房地產市場繁榮：**隨著經濟迅速發展，過往五年內固定資產的投資一直居高不下，複合年增長率約為18.8%，中國裝修工程的收益按約14.6%的複合年增長率由約20,990億港元增至同期約61,630億元。經濟迅速發展引發投資於固定資產，由於更多新樓宇將告落成，固定資產的投資居高不下一直為中國裝修工程市場的主要驅動因素，從而帶旺房地產市場的繁榮。此外，中國經濟迅速發展致使生活水平不斷提高，人們對更多精裝樓宇的需求帶動裝修工程的需求。
- **國內業務日益增多，中國旅遊業方興未艾：**本地業務活動的增多，加上主要國際活動的舉辦帶旺中國的旅遊業。隨著遊客及商務旅客的數目不斷增加，對酒店，尤其是星級酒店的需求與日俱增，因而催旺中國的裝修工程市場。
- **對建築工程的質量出台嚴格的規定及標準：**根據《國家新型城鎮化規劃(2014-2020年)》，預期對建築工程(包括綠色城市建設、房地產、棚戶區)的質量的規定及標準愈加嚴苛。為使建築工程的質量達致更嚴格的規定及標準，預計每年約人民幣4萬億元至5萬億元投資於建築業。這會促進中國建築業的發展，包括裝修工程市場。

中國裝修工程市場的主要威脅

以下為中國裝修工程市場的主要威脅：

- **中國政府調控房地產市場的政策：**中國政府出台政策已令中國房地產市場降溫。部份政策亦致使購房者持幣觀望期待放鬆房地產調控。房地產市場蕭條可能會令開發商降價促銷，從而可能會導致少數裝修工程降低建築成本。否則，該等開發商亦可能普遍降低房地產市場的投資。
- **價格競爭導致行業以低劣質量著稱：**中國裝修工程市場的價格競爭仍處於發展初期，所涉及承建商通常為中型小規模。該等承建商通常以價格而非設計或技術競

行業概覽

爭。為以更具競爭力的價格爭取項目，可能出現以劣質材料建成的劣質工程。這將阻礙發展並導致中國裝修工程市場的聲譽受損。

- **融資不足：**由於承建商通常須提早支付投標保證金以向項目所有人、開發商或總承建商提供保證，故靈活的現金流較為重要。此舉乃為證明該承建商如被選定將接下工作或確保裝修工程承建商擁有資金來源按報價完成項目。除投標保證金外，承建商通常亦須提前支付材料成本、其他保證金及質量保證金、安全保證金及項目完工保證金。然而，大多數裝修工程承建商屬中小型規模且為私營公司。銀行貸款似乎為中國該等承建商融資渠道的唯一來源。現金流緊張或會限制中國裝修工程市場的發展。

競爭因素及准入門檻

以下為中國裝修工程市場競爭的部分主要因素：

- **有效的成本管理：**經過過去十年的高通脹，中國裝修工程市場的勞工成本及建材成本迅速增長。為保持競爭力，管理成本、提升建築效率及縮短項目時間的能力成為關鍵的管理技能及競爭因素之一。
- **優異的往績記錄：**由於擁有優異往績記錄的裝修承建商更易贏得項目(尤其是在中國高端奢華的裝修工程市場上)，故優異的往績記錄為主要競爭因素之一。設計及執行裝修工程的能力及承接著名地標項目的經驗為關鍵的競爭因素。

以下為中國裝修工程市場的部分主要門檻：

- **聲譽及往績記錄：**開發商及總承建商傾向於將裝修工程外判予擁有良好的往績記錄及聲譽的承建商，尤其是高端奢華的發展項目。此乃由於倘建築工程的任何部分(包括裝修工程)為以劣質材料建成的劣質工程，開發商及總承建商通常須承擔風險。新入行者尚未建立良好的聲譽及往績記錄，因此，聲譽及往績記錄成為進入中國裝修工程行業的門檻。
- **新穎的設計：**由於經濟強勁，人們渴望時尚的生活環境。寫字樓、住宅樓宇、零售空間、酒店樓宇、度假村等的新穎設計處於高需求中。不具備經驗、不深入了解市場需求且不能提供新穎設計的新入行者可能難以獲聘請在中國提供裝修工程。
- **雄厚的資金實力：**雄厚的資金實力是裝修承建商留在該行業的必要因素。此乃由於承建商通常須在建設期間及其後提早支付投標保證金、材料成本、其他保證金及質量保證金、安全保證金及項目完工保證金。倘新入行者無雄厚的資金支持，將受阻於進軍中國裝修工程市場的門檻。