

除另有指外，本節所載資料來自各種政府官方刊物及其他刊物以及本集團委託Ipsos編製的Ipsos報告。本集團相信本資料來自適當來源，並且在摘錄及轉載有關資料時已合理審慎行事。本集團並無理由相信有關資料在任何重大方面失實或存在誤導成分，或者當中遺漏任何事實致使其在任何重大方面失實或存在誤導成分。本集團、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、聯席包銷商或彼等各自之任何聯屬人士、顧問、董事、高級職員或代表或任何參與配售的其他人士並無對有關資料進行獨立核實。本集團、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、聯席包銷商或彼等各自之任何聯屬人士、顧問、董事、高級職員或代表或任何參與配售的其他人士亦不會對政府官方刊物上有關資料的準確性、完整性或公平性發表任何聲明。

摘錄自Ipsos報告的資料反映根據抽樣估計的市場狀況，主要作為市場調查工具而編製。凡提及Ipsos不應視為Ipsos就對我們股份的潛在投資或於本集團的潛在投資而發表的意見。董事相信摘錄自Ipsos報告的資料來源為該等資料的適當來源。本集團並無理由相信有關資料失實或存在誤導成分，或者當中遺漏任何重大事實致使有關資料失實或存在誤導成分。董事經合理審慎考慮後確認，自Ipsos報告日期起，市場資料並無出現任何不利變動。

### IPSONS 報告所載資料的可靠性

董事經合理審慎考慮後認為，自Ipsos報告日期起，市場資料並無出現任何可能限定、與之衝突或影響當中所載資料的不利變動。

### 資料來源

本集團委託Ipsos(一間獨立市場調查公司)就二零一零年至二零一九年期間的香港建築行業(包括樓宇建造服務及RMAA承建服務)進行分析及報告。Ipsos報告所載的資料及分析乃由Ipsos獨立評定，Ipsos(包括其所有附屬公司、部門及單位(統稱「Ipsos集團」))與本集團並無任何關連。Ipsos Limited就編製及使用Ipsos報告向我們收取總費用約360,000港元，而董事認為有關費用反映市場費率。

Ipsos根據(i)案頭研究；及(ii)涉及包括面對面及電話訪問香港主要利益相關者及行業專家(包括香港政府官員、開發商、主承建商、分包商、建築師、工料測量師、行業專家及協會)之初步研究而進行研究及數據搜集。此外，Ipsos通過內部分析模式及技術分析、評估及確認所收集的資料。

Ipsos Limited是Ipsos集團全球辦事處的其中一個，Ipsos集團於全球87個國家擁有約16,000名僱員，專門就各行各業進行研究，包括旅遊業、金融服務業、化妝品、區域奢侈品及高淨值研究。Ipsos獨立於本公司及概無任何董事或彼等之聯繫人於Ipsos擁有任何權益。

除另有註明者外，所有包含在本節中的數據及預測均摘錄自Ipsos報告、各政府官方刊物及其他刊物。

### IPSOS報告所用假設及參數

Ipsos報告的編製乃採納下列假設：

- 假設於預測期內概無金融危機或自然災害等外部衝擊影響建築行業的需求及供應。

Ipsos報告的編製乃計入以下參數：

- 二零一零年至二零一四年香港的本地生產總值以及本地生產總值增長率
- 二零一零年至二零一四年香港建築行業的事故率
- 二零一零年至二零一四年香港建築地盤內由主承建商進行的樓宇建造工程的總產值
- 二零一零年至二零一四年香港房屋委員會提供的公共租賃住房總數目
- 二零一零年至二零一四年香港新落成的私人住宅單位的總數目
- 二零一零年至二零一四年香港樓宇建造服務承建業的收入
- 二零一零年至二零一四年RMAA服務承建業的工人數目
- 二零一零年至二零一四年香港混凝土磚的平均批發價格趨勢
- 二零一零年至二零一四年香港進口結構鋼的平均價格趨勢
- 二零一零年至二零一四年香港樓宇建造服務承建業及RMAA服務承建業工人平均薪酬的價格趨勢

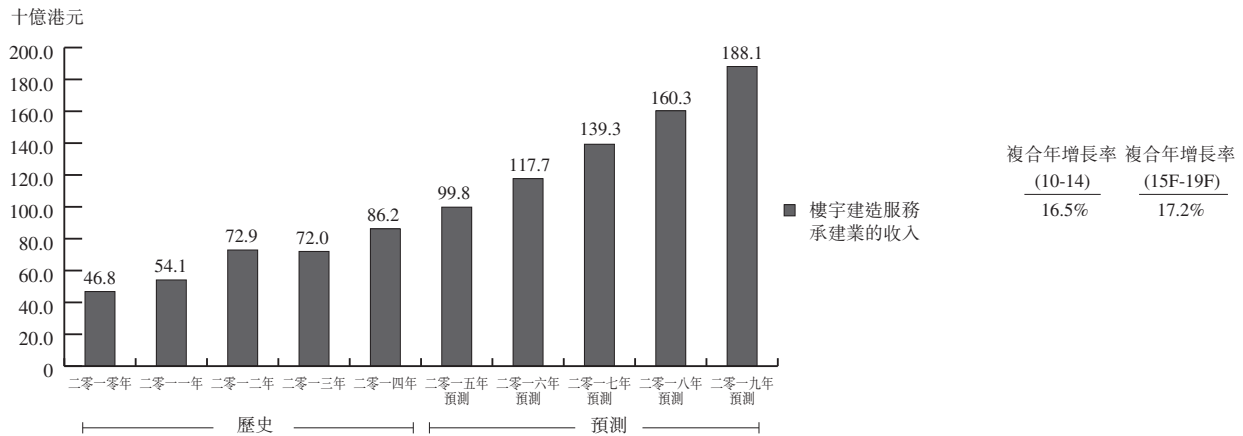
## 香港樓宇建造服務承建業的市場概覽

通常有四大利益相關者參與香港建築行業的供應鏈。



建築項目一旦經由土地擁有人、物業發展商或政府授出即由主承建商進行管理。主承建商於建築項目的整個期間為主要協調人，或會根據其專業領域及專業知識決定分包若干項目。主承建商分包項目通常僱傭分包商以降低其項目成本及提高效率。隨著項目規模的擴大，主承建商很可能決定向分包商分包出更多任務。

### 二零一零年至二零一九年香港樓宇建造服務承建業的收入



附註：數據指主承建商及分包商於建築地盤所進行的樓宇建造工程以名義計算的總價值。

資料來源：香港特區統計處；Ipsos 報告

根據Ipsos報告，二零一四年香港樓宇建造服務承建業的收入由二零一零年的約468億港元增加至約862億港元，複合年增長率約為16.5%。上述升幅主要乃由於過去五年，香港對大型綜合多功能樓宇建造工程項目需求強勁，其中包括商場及辦公樓宇。

### 香港樓宇建造工程承建服務的需求

#### 住宅樓宇

對房地產的增長性需求使住宅物業價格指數(一九九九年=100)從二零一零年的約150.9增長至二零一四年的約256.9。為解決香港居民的住房需求，政府於二零一一年施政報告中提出將透過增加住房供應穩定物業市場。於二零一四年制定計劃，於未來十年每年擬提供約20,000套住宅公寓的土地及提供合共約470,000套住房單位。此外，二零一五年施政報告估計約210,000套住宅單位將於二零一九年落成，其中70%指定為公共住房。

二零一五年至二零一六年賣地計劃預期將就約16,000套住房提供約29幅住宅用地。二零一四及二零一五財政年度售出之政府地盤總量亦將擴展住宅開發空間以建造約20,300套住房，超出18,800套住房的預期目標。

#### 辦公樓宇

新註冊公司數目從二零一零年的約139,530家增至二零一四年的約167,280家，複合年增長率約為4.6%。該增加刺激辦公場地需求，推動香港商用物業開發的公眾及私人投資。

#### 工業樓宇

於二零一四年施政報告中，政府公佈其將GIC(即政府、機構或社區)地盤轉化為商業及工業用途之計劃。於二零一四年十二月，約105份修訂租約及有關工業樓宇特別豁免之申請獲批。

### 香港RMAA服務承建業的市場概覽

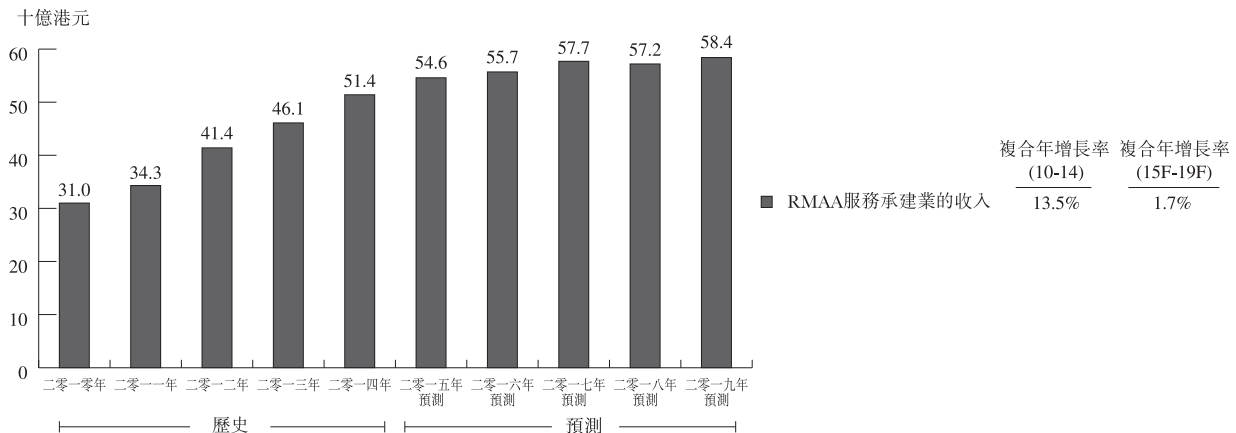
RMAA承建服務提供商提供多種工程及服務，包括重鋪天台、外牆翻新、內牆翻新、室內地面翻新、室內天花板翻新、混凝土剝落修葺、門窗、水管及下水道以及電氣工程。

## 行業概覽

儘管由於不同類型的樓宇各具特性導致各樓宇的維修保養及翻新流程均有特定要求，惟各類樓宇共同的需求為延長其壽命及保持其價值。

類別	子類別	需求或要求
住宅樓宇	豪華及高端住宅樓宇	將住宅樓宇恢復原貌，以維持其租賃及出售價值，並遵守安全法規
	大型社區居民樓	延長居民樓的壽命，並遵守安全法規
	獨棟住宅樓	變更業權，並遵守安全法規
非住宅樓宇	辦公樓	維持租賃價值，吸引更多企業租用辦公場地
	零售場所	維持租賃價值，吸引更多品牌租用場地，增加客流
	學校	延長學校設施的壽命，增加學校設施的座位數，為老師及學生提供理想的環境
	公共設施	延長公共設施的壽命，提供工作機會
	酒店樓宇	維持樓宇價值、品牌及吸引遊客
	其他	延長樓宇壽命，維持價值，改變業權及樓宇用途。

### 二零一零年至二零一九年香港RMAA服務承建業的收入



附註：數據指香港主承建商的RMAA承建服務收入。

資料來源：香港特區建造業議會；Ipsos報告

RMAA服務承建業的收入於二零一零年至二零一四年呈正數增長，複合年增長率約13.5%。增長趨勢的主要原因為香港對老化住宅樓宇日益產生擔憂。因此，香港政府實施政策推動市區重建局出台的《樓宇更新大行動》等城市翻新計劃，旨在透過向業主提供補助以幫助樓宇業主增強樓宇的安全程度，以便正常開展RMAA工程。因而，所述期間將產生更多RMAA工程。

此外，商業樓宇業主現時進行RMAA工程以改善辦公及零售場地的外觀及提升其耐受力，以吸引潛在的租戶及客戶。

預計香港RMAA承建服務業的收入將由二零一五年的約546億港元增加至二零一九年的約584億港元，複合年增長率約為1.7%，此乃主要由於不斷上漲的建築成本將導致項目價值增加。

### 香港RMAA承建服務的需求

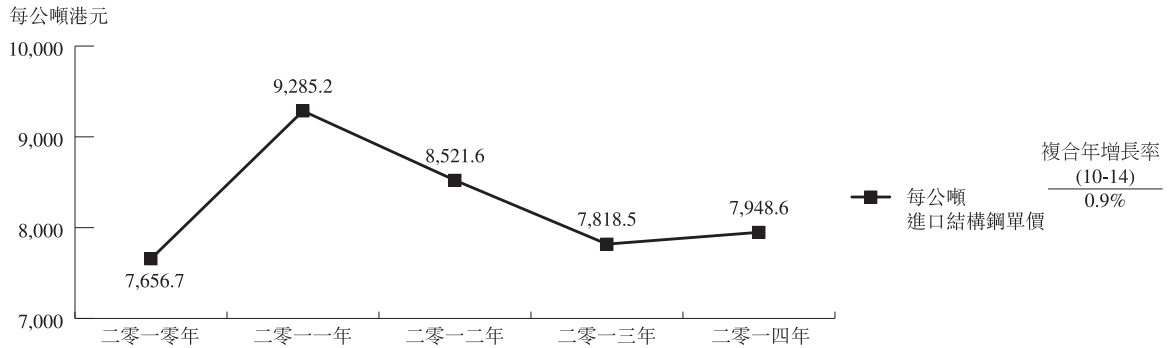
政府政策嚴重影響RMAA承建服務的需求。實施後對樓宇的更新改造產生深遠影響之主要政策如下。

- 《強制驗樓計劃》
- 《強制驗窗計劃》
- 《強制驗樓資助計劃》
- 《第三者風險保險資助》
- 《公用地方維修津貼》
- 《公用地方維修免息貸款》
- 《家居維修免息貸款》
- 《樓宇安全貸款計劃》
- 《長者維修自住物業津貼計劃》
- 《樓宇維修綜合支援計劃》
- 《樓宇更新大行動》
- 《樓換樓計劃》

## 主要建築成本組成

根據Ipsos報告，鋼材、混凝土磚及工人薪資乃建築行業的主要成本組成。其自二零一零年至二零一四年的價格趨勢如下：

### 進口結構鋼的價格趨勢

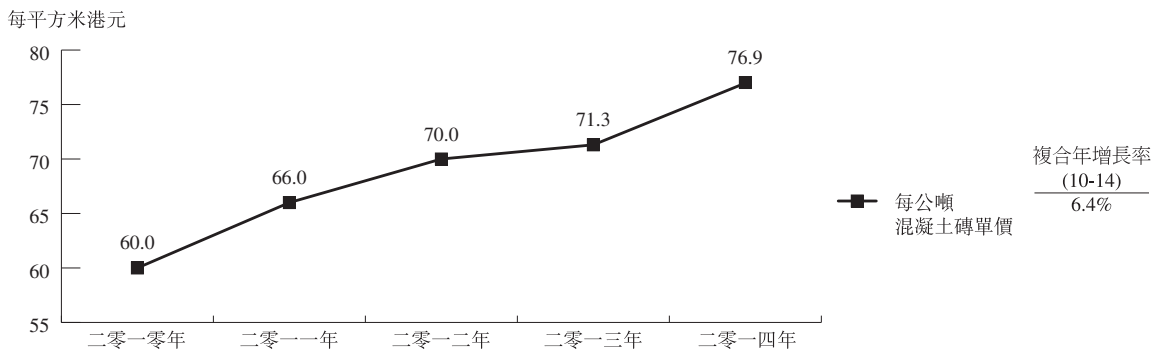


附註：結構鋼包括高度小於80毫米的熱作鐵或非合金鋼制U、I、L、T、H型件或空心型件；高度在80毫米或以上的熱作鐵或非合金鋼制U、I、L、T或H型件；除經冷成形或冷加工外，未經進一步加工的矩形（非正方形）截面熱作未列明混凝土鐵制或非合金鋼制棒材；鐵或鋼焊制角材、型材和橋樑體段；塔樓及格構式桅杆；未列明結構物或結構物部件。

資料來源：香港特區統計處；Ipsos研究及分析

進口結構鋼的平均價格從二零一零年的每公噸約7,656.7港元增加至二零一四年的每公噸約7,948.6港元，複合年增長率約為0.9%，此乃由於鐵礦石及焦煤等原材料價格的上升。

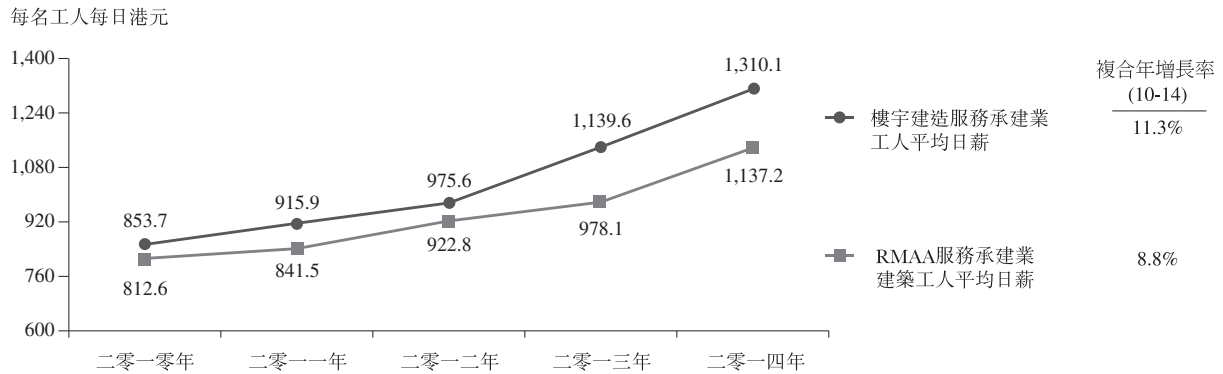
### 混凝土磚的價格趨勢



資料來源：香港特區統計處；Ipsos報告

香港混凝土磚的平均批發價自二零一零年的每公噸約60.0港元上升至二零一四年的76.9港元，複合年增長率約為6.4%。二零一零年至二零一四年混凝土磚價格的增長較為緩和，原因是所有樓宇建造工程對該材料的需求穩定、可預測且應用廣泛。

## 香港樓宇建造服務承建業及RMAA服務承建業工人平均薪酬的價格趨勢



資料來源：香港特區統計處；Ipsos 報告

香港樓宇建造服務承建業從業工人的平均日薪自二零一零年的約853.7港元上升至二零一四年的約1,310.1港元，複合年增長率約為11.3%。二零一零年至二零一四年期間，香港建築工人的平均日薪呈上升趨勢，乃主要由於是樓宇建造市場勞動力短缺，而新動工及在建的工程項目對此需求強勁。除了勞動力需求得不到滿足外，建築工人亦存在老齡化的趨勢。於二零一四年年底，粗略統計有超過44.4%的建築工人年齡高於50歲及即將退休。樓宇建造工人的平均薪酬估計將繼續上升，以培養更多建築人才並解決勞動力供應不足的問題。

香港RMAA服務承建業工人的平均日薪自二零一零年的約812.6港元上升至二零一四年的1,137.2港元，複合年增長率約為8.8%。由於政府政策規定樓宇業主必須進行樓宇檢查，故市場對RMAA工人的需求有所增長。



## 行業概覽

### 競爭格局

根據Ipsos報告，樓宇建造服務承建業較集中而RMAA服務承建業則較為分散。樓宇建造服務承建業及RMAA服務承建業前五大市場參與者的收入佔香港有關市場總收入的約23.0%及8.2%。下文載列樓宇建造服務承建業及RMAA服務承建業主要市場參與者之詳情：

#### 二零一四年香港樓宇建造服務承建業前5大主要從業承建商

排名	公司名稱	總部位置	二零一四年 的收入 (百萬港元)	分佔行業 總收入 (%)	業務範圍
1	公司A	香港	7,642.4	8.9	樓宇建造、土木工程、其他外沿業務(例如基礎工程、地盤勘測、機電工程、高速公路及橋樑建造、預拌混凝土、預製件生產及基礎設施投資)
2	公司B	香港	3,703.6	4.3	樓宇建造、維修、翻新、水管及下水道工程、機電工程、建材供應、預製產品製造及買賣、物業開發、酒店及物業投資、IT解決方案及服務
3	公司C	香港	3,031.3	3.5	樓宇設計、管理及建造服務、土木工程、基礎工程、機電工程、基礎設施保養及營運及室內裝修
4	公司D	香港	2,999.0	3.5	樓宇建造、打樁、地基工程、地盤平整、地盤基礎設施、道路及下水道工程、供水工程、地盤勘測、防止山泥傾瀉(LPM)及斜坡工程
5	公司E	香港	2,377.8	2.8	樓宇建造、土木工程、機電工程、項目及施工管理、室內裝修及特別項目、軌道系統、物業開發及資產管理服務
不適用	本集團	香港	134.3	0.2	樓宇建造服務；及RMAA工程服務
	其他		<u>66,311.6</u>	<u>76.8</u>	
	合計		<u><u>86,200</u></u>	<u><u>100</u></u>	

資料來源：Ipsos報告

## 行業概覽

### 二零一四年香港RMAA服務承建業前5大主要從業承建商

排名	公司名稱	總部位置	二零一四年 的收入 (百萬港元)	分佔行業 總收入 (%)	業務範圍
1	公司B	香港	1,271.6	2.5	樓宇建造、維修、翻新、水管及下水道工程、機電工程、建材供應、預製件製造及買賣、物業開發、酒店及物業投資、IT解決方案及服務
2	公司F	香港	1,254.5	2.4	物業開發業務、建築、內部裝修、樓宇翻新、維修及水泥業務
3	公司G	香港	638.2	1.2	土木工程、樓宇、地基建業、機電安裝，以及裝修工程
4	公司E	香港	570.2	1.1	樓宇建造、土木工程、機電工程、項目及施工管理、室內裝修及特別項目、軌道系統、物業發展及資產管理服務
5	公司H	香港	530.9	1.0	房地產及物業發展、土木工程、樓宇建造、石油氣探測及投資
不適用	本集團	香港	72.8	0.1	樓宇建造服務；及RMAA工程服務
	其他		<u>47,090.4</u>	<u>91.7</u>	
	合計		<u><u>51,428.6</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	

資料來源：Ipsos 報告

### 競爭因素

### 聲譽

物業開發商十分注重建造承建服務提供商的往績記錄。信譽取決於服務提供商是否按時交付、工程質量以及是否符合建築施工的安全性及環境要求。聲譽卓越及信譽良好的建造承建服務提供商通常更容易從物業開發商處獲得較大型的項目。

### 服務定價

在甄選建造承建服務提供商時的另一主要考慮因素是定價。與其他業務擁有人類似，客戶（即業主）會盡力尋找最惠價，以最低的成本提升彼等的利潤。能以較低價格提供承建服務的提供商通常更能獲得客戶青睞。

### 規模

大型建造承建服務提供商在競投物業開發商及政府相關機構的項目方面享有優勢，因為此類客戶通常會尋求能提供更廣泛的專業服務及具備更大規模勞動力隊伍的建築服務合約提供商。

### 進入門檻

### 專長及知識

建造承建服務行業在香港屬專業行業之一。服務提供商須具備根據建築物條例第8B條進行預防性維護措施的知識。主動採取維護措施可延長有關構築物的壽命，同時延緩朽壞的速度，降低日後進行昂貴的維修及更換的可能性。經驗相對不足的新市場參與者可能因此難以入行。

### 經驗

工人必須能發現樓宇構築物可能存在的問題。建築工人的首要責任之一是仔細入微的觀察。工人必須了解樓宇各種結構及機械部件的狀態、聲音及運作，故未經訓練的工人通常難以發現其中的問題。因此，通常而言，擁有具備經驗的勞工隊伍對建造承建服務提供商而言至關重要。

### 資金

對建造承建服務提供商而言，為確保支付專業人員（如工頭、機械操作員及技術人員）的薪酬及租用作業所需的專門機械，充足的資金流十分關鍵。倘無法及時付款可能會拖慢工程進度，導致信譽受損。

### 機遇

#### 香港政府政策

與其他發達城市一樣，香港十分重視處理舊樓問題。政府已推出多項鼓勵進行樓宇維修保養及翻新的政策，包括強制驗樓計劃、樓宇維修綜合支援計劃及樓宇更新大行動，資助業主進行定期的樓宇保養及維修。該等政策將帶動RMAA項目的需求。

#### 監管違例建築工程

香港樓宇失修及違例建築工程的問題普遍。除了鼓勵業主負責維修自身物業之外，政府亦提倡租客、物業管理員及公眾積極舉報可能威脅公共安全的樓宇。二零一三年，公眾向屋宇署報告違例建築工程約44,000宗。隨著消除違例建築工程的行動持續開展，預期香港的建造承建服務提供商將從樓宇安全意識日益提升中受惠。

#### 生活標準提高

在香港，現行市場價格下人均本地居民年總收入持續上升，由二零一零年的約258,240港元增加至二零一四年的約319,871港元，令市民在改善居住環境方面的消費意欲上升。越來越多住宅置業者願意支付更高的價錢，進行更複雜及高質量的翻新工程。此外，房地產市場的蓬勃發展亦將鼓勵發展商投資於豪華住所的維修，以保持物業價值。上述均將為香港的RMAA服務承建業帶來更多商機。

### 威脅

#### 經營成本持續上升

二零一零年至二零一四年，主要建材結構鋼及混凝土磚的價格分別以複合年增長率約0.9%及6.4%的速度上升。此乃主要由於該等建材大部分是從中國進口及人民幣升值所致。倘建築服務提供商未能將成本升幅轉嫁予客戶，則其利潤率終將下降。

### 熟練勞工短缺

建築業需要具備經過全面培訓的工人以完成達標的工程。隨著富有經驗的建築工人的老齡化及退休速度超過建築勞動力新增速度，熟練及有經驗的服務工人供應短缺日益成為建築業的一大威脅。

### 本集團在香港建築承建服務業的競爭優勢

#### 出色的往績記錄

自一九八二年成立以來，本集團已從事建築行業逾三十年。此外，多年來，本集團一直與客戶維持良好關係，尤其是與建築署及房屋委員會等公共部門的關係良好。

#### 專業的管理團隊

本集團擁有具備豐富行業知識及經驗的管理團隊。團隊累積的經驗及知識使彼等於洽談、競投及執行建築項目方面更能運籌帷幄。憑藉上述優勢，本集團更可能提供達標的表現及贏得交易對手方的交易。

#### 具備多項資質

本集團擁有多項資質，令本集團能承接範圍廣泛的項目。相比資質較少的競爭對手，具備資質的參與者(包括本集團)將有機會獲得更多商機。