
行業概覽

下文一節的資料部分取自各種公開的政府來源、市場數據提供商及其他獨立第三方來源。此外，本節及招股章程其他章節所載資料摘錄自由Ipsos編製供載入本招股章程的委託報告，亦稱Ipsos報告。詳見本節下文「資料來源」一段。本集團認為，本節資料來源乃有關資料的合適來源，並已合理審慎地摘錄及重述有關資料。本集團並無理由認為，有關資料存在虛假或具誤導性，或遺漏任何事實造成有關資料存在虛假或具誤導性。除Ipsos對Ipsos報告所載資料進行獨立核實外，本集團董事、獨家保薦人、獨家賬簿管理人、獨家牽頭經辦人、包銷商或任何參與全球發售的人士並無獨立核實有關資料，亦無對其準確性發表任何聲明。

資料來源

本集團委聘獨立市場研究公司Ipsos對中國及香港景觀設計服務行業作出分析及報告，費用為399,800港元。本集團認為，支付費用並不影響Ipsos報告所下結論的公正性。本節所載資料及統計數據乃摘錄自Ipsos出具的報告，亦稱Ipsos報告。Ipsos為一間獨立市場研究公司及諮詢公司。其為於一九七五年在法國巴黎成立的Ipsos SA的一部分，並自一九九九年起的在巴黎證券交易所(紐約泛歐證交所—巴黎)上市。二零一一年十月，Ipsos SA收購思緯市場資訊有限公司，成為全球第三大研究公司，全球僱員人數約為16,000人，遍佈85個國家。Ipsos的研究涉及市場概況、市場規模、佔有率及分部分析、分佈及價值分析、競爭對手追蹤及企業情報。

Ipsos報告所載資料獲取方式為數據及情報收集，包括：(i)案頭研究；(ii)客戶諮詢；及(iii)通過訪問中國及香港的行業專家(如園境師及學者、主要競爭對手及景觀設計服務客戶等)的初步研究。

Ipsos報告採用下列假設：

- 假設於預測期內經濟維持穩定增長；
- 假設於預測期內並無外部衝擊，如將影響中國及香港景觀設計服務供需的金融危機；
- 假設中國及香港景觀設計服務需求穩定，且有更多市場競爭者湧入市場；及
- 估計中國物業開發總投資的2%用於景觀設計，而實際施工將佔大部分開支，於用於景觀設計的總投資的2%中，支付予景觀設計服務供應商的比例大約介於5%至10%。

行業概覽

分析Ipsos報告的市場規模及預測模型時考慮以下參數：

- 自二零零八年至二零一三年中國及香港的國內生產總值增長及通貨膨脹增長率；
- 自二零零八年至二零一三年中國及香港的商用、住宅及公共區域的竣工建築數量；
- 自二零零八年至二零一三年中國及香港的商用及住宅地產的銷售價值或投資價值；
- 自二零零八年至二零一三年中國及香港的城市規劃或開發的支出增長；
- 自二零零八年至二零一三年中國過往城市化率；
- 自二零零八年至二零一三年香港過往通貨膨脹率；及
- 自二零零八年至二零一三年中國及香港的基礎設施及環境的支出增長。

IPSOS報告所載資料的可靠性

本集團認為，本節採用的資料來源可靠，原因為資料乃摘錄自Ipsos報告。本集團認為，Ipsos報告可靠且不具誤導性，皆因Ipsos乃一間獨立的著名專業研究機構，在其專業領域內擁有豐富經驗。

IPSOS報告中的未來預測

部分摘錄自Ipsos報告的分析性結論包括未來預測。經計及下列因素後，獨家保薦人及本集團認為，有關資料屬可靠、準確且不具誤導性：

- (a) Ipsos為一間獨立的著名專業研究機構，在其專業領域內擁有豐富經驗；
- (b) 景觀設計服務行業普遍使用Ipsos編製的報告；及
- (c) 儘管Ipsos報告載有中國及香港的景觀設計服務行業發展預測，但其並不載有本公司未來表現的預測。

董事合理審慎地確認，就彼等所知，自Ipsos報告有關數據日期起，並無發現市場資料出現重大不利變動，而可能對本節所載資料作出限定、與之矛盾或產生影響。

行業概覽

景觀設計服務行業

景觀設計指設計戶外環境及於設計中整合植物、建築物及其他輔助項目，同時考慮環境、社會及審美效果。其通常包括景觀評估和規劃、細部景觀設計、景觀施工文件及景觀施工監理及審查。該等服務或會適用於各類不同的項目，涵蓋基礎設施及公共空間、旅遊及酒店、住宅開發及商業及多用途開發。

下表載列景觀設計服務行業所涉及景觀設計服務的類型及描述：

景觀設計服務類型	景觀設計服務描述
景觀評估和規劃	– 根據生態及自然科學基礎對大面積土地及景觀視覺質量作系統分析
細部景觀設計	– 進一步細化的設計過程，包括概念設計、制定可行的總體規劃、方案設計規劃、擴初設計圖及最終施工規劃
景觀施工文件	– 交付施工圖紙及規格以及有關施工指引及預期質量標準的技術資料
景觀施工監理及審查	– 監督景觀設計項目整體施工進程。一般將會進行實地考察，監督工程進度並確保符合客戶的要求、工程日程及所有適用的法定要求

資料來源：中國風景園林學會；美國風景園林師協會(American Society of Landscape Architects)

行業概覽

中國景觀設計服務行業

中國景觀設計服務

資質

中國景觀設計服務供應商主要有一個資質標準，即「風景園林工程設計專項資質標準」(「專項標準」)。誠如住房和城鄉建設部根據《關於印發《工程設計資質標準》的通知》所刊發，資質進一步劃分為甲級資質及乙級資質。

下表載列資質類型、資質標準描述及於二零一三年十二月三十一日擁有資質的服務供應商數量：

資質類型	資質標準描述	服務供應商數量
甲級資質	<ol style="list-style-type: none">資質<ul style="list-style-type: none">獨立法人實體註冊資本不得低於人民幣3,000,000元完成至少五項中等規模的景觀設計工程項目或至少三項大型景觀設計工程項目技術條件<ul style="list-style-type: none">配備符合專項標準所載標準及數量的人員及設備所擁有的首席設計師或首席工程師(i)具備大學學歷；(ii)在景觀設計領域具有十年以上經驗；(iii)持有高級專業技術職稱；及(iv)管理不少於三項中等規模的景觀設計項目，其中兩項為大型景觀設計項目所擁有的非註冊技術人員(i)持有中級專業技術職稱；及(ii)負責不少於兩項中等規模的景觀設計項目，其中一項為大型景觀設計項目技術設備及管理要求<ul style="list-style-type: none">配備必要技術設備及固定工作場所建立系統的企業管理制度、標準、質量管理體系及文件系統授權範圍<ul style="list-style-type: none">允許承接任何類型或規模的景觀設計項目	222

行業概覽

資質類型	資質標準描述	服務供應商數量
乙級資質	<ol style="list-style-type: none">資質<ul style="list-style-type: none">獨立法人實體註冊資本不得低於人民幣1,000,000元技術條件<ul style="list-style-type: none">配備符合專項標準所載標準及數量的人員及設備所擁有的首席設計師或首席工程師(i)具備大學學歷；(ii)在景觀設計領域具有八年以上經驗；(iii)持有中級專業技術職稱；及(iv)負責不少於兩項中等規模的景觀設計項目所擁有的非註冊技術人員(i)持有中級專業技術職稱；及(ii)負責至少兩項中等規模的景觀設計項目技術設備及管理要求<ul style="list-style-type: none">配備必要技術設備及固定工作場所在技術、營運、人力資源、財務及文件方面有完備的管理制度授權範圍<ul style="list-style-type: none">任何投資金額不超過人民幣20,000,000元的景觀設計項目	1,403

於二零一二年三月二十一日，本集團取得上海市城鄉建設和交通委員會授予的乙級資質。據中國法律顧問告知，由於具備有關風景園林工程設計專項資質，本集團的服務範圍因而擴展至承接建築工程設計服務，而施工文件背書須提交主管政府機關。詳情請參閱本招股章程「業務－本集團的主營業務」一節。

中國景觀設計服務行業市場

自二零零八年至二零一三年期間，景觀設計服務行業的總收入自二零零八年的約104億港元增至二零一三年的約342億港元，年複合增長率約為26.9%。總收入增長主要由於中國基礎設施及公共空間項目產生的收入所帶來的強勁增長所致。截至二零一三年十二月三十一日止年度，基礎設施及公共空間項目應佔景觀設計服務行業總收入的份額約為231億港元，佔該年度景觀設計服務行業總收入約67.5%。

行業概覽

年份	旅遊及酒店		基礎設施及公共空間		住宅開發		商業及多用途開發		總計	
	收入 (十億港元)	佔總收入 比例(%)	收入 (十億港元)	佔總收入 比例(%)	收入 (十億港元)	佔總收入 比例(%)	收入 (十億港元)	佔總收入 比例(%)	收入 (十億港元)	佔總收入 比例(%)
二零零八年	0.6	5.6%	6.5	61.9%	3.1	30.1%	0.3	2.4%	10.4	100.0%
二零零九年	0.7	4.8%	9.0	66.2%	3.6	26.6%	0.3	2.3%	13.7	100.0%
二零一零年	0.9	3.2%	21.5	77.6%	4.9	17.7%	0.4	1.5%	27.6	100.0%
二零一一年	0.7	2.9%	16.8	67.7%	6.7	26.9%	0.6	2.4%	24.8	100.0%
二零一二年	0.9	2.9%	20.6	69.0%	7.6	25.5%	0.8	2.6%	29.9	100.0%
二零一三年	1.0	2.9%	23.1	67.5%	9.1	26.7%	1.0	3.0%	34.2	100.0%
二零零八年至二零一三 年年複合增長率(%)	10.6%		28.8%		24.1%		27.2%		26.9%	
二零一四年預測	1.1	2.9%	25.4	66.8%	10.3	27.1%	1.2	3.2%	38.1	100.0%
二零一五年預測	1.2	2.9%	28.2	66.1%	11.8	27.6%	1.5	3.5%	42.7	100.0%
二零一六年預測	1.4	2.9%	31.3	65.4%	13.4	28.0%	1.8	3.7%	47.9	100.0%
二零一七年預測	1.6	2.9%	34.4	64.6%	15.2	28.4%	2.1	4.0%	53.3	100.0%
二零一八年預測	1.8	2.9%	39.1	63.9%	17.7	28.9%	2.6	4.3%	61.2	100.0%
二零一四年預測至二零 一八年預測年複合增 長率(%)	13.1%		11.4%		14.5%		21.3%		12.6%	
二零零八年至二零一八 年預測年複合增長率 (%)	11.9%		19.7%		18.8%		24.1%		19.3%	

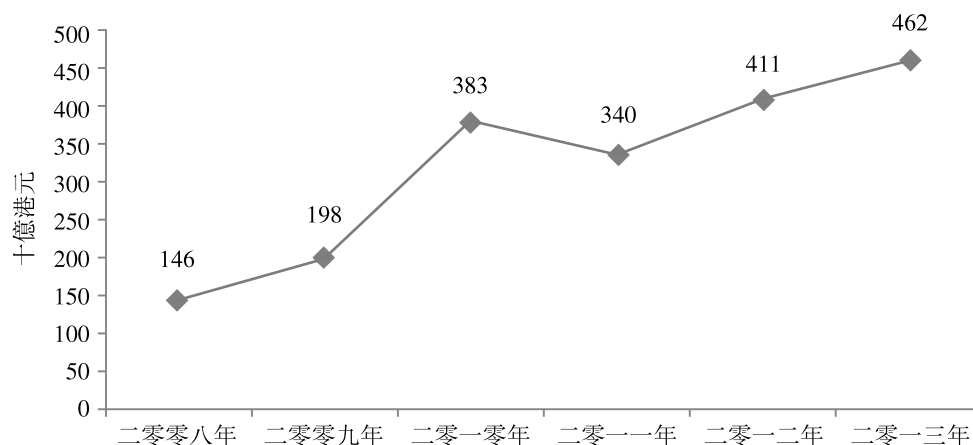
資料來源：來自中國國家統計局的二零零八年至二零一三年的歷史數據以及來自Ipsos研究及分析的二零一四年預測至二零一八年預測的預測數據

基礎設施及公共空間項目產生的收入增長乃因中國政府頒佈的綠化政策及中國的城市化所致。一九九二年，中國國務院頒佈中國城市綠化條例，此乃規範中國景觀設計服務行業管理的第一部法例。其推廣了城市綠化及城市綠化的先進技術，且建立了提供景觀設計服務的資質體制。二零一二年十一月，住房和城鄉建設部頒佈關於促進城市園林綠化事業健康發展的指導意見，進一步要求於二零二零年前根據城市園林綠化評估標準所規定的一級及二級國家標準，將發達地區的綠化比率分別提升至35%及31%。於二零一二年，中國僅約30%的城市達到國家標準。為達致中國法定標準，有關環保及綠化的政府支出於過往數年有所增加，並預期持續增長。

除有利的政府政策外，另一推動因素為有關城市規劃的政府支出(其將包括基礎設施及公共空間項目、市政項目及旅遊基礎設施項目)增加。有關城市規劃的政府總支出由二零零八年約1,460億港元增加至二零一三年約4,620億港元，年複合增長率約25.9%。

行業概覽

有關城市規劃的政府支出

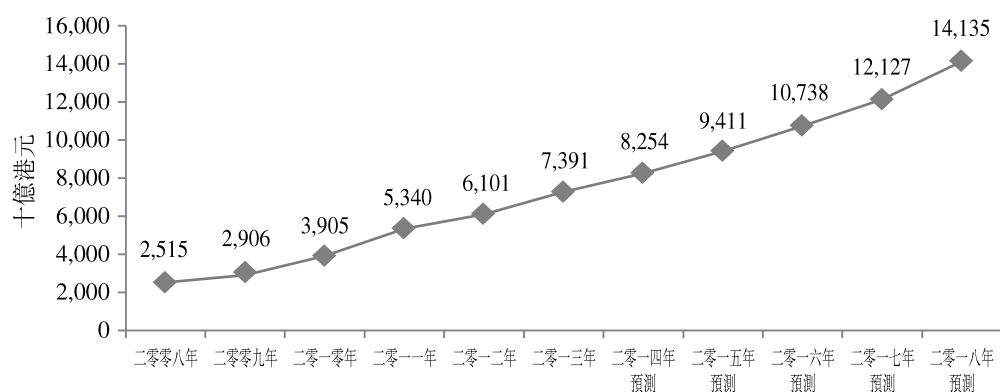


資料來源：來自中國國家統計局的二零零八年至二零一三年的歷史數據；Ipsos研究及分析

附註：有關城市規劃的政府支出包括中國基礎設施及公共空間項目、市政項目及旅遊基礎設施項目。

中國住宅地產市場及商業地產市場的迅猛發展亦成為景觀設計服務需求持續增長的市場動力。自二零零八年至二零一三年，住宅開發項目已成為景觀設計項目中第二大創收類型；自二零零八年至二零一三年，商業及多用途開發項目產生的收入錄得第二高年複合增長率，約為27.2%。

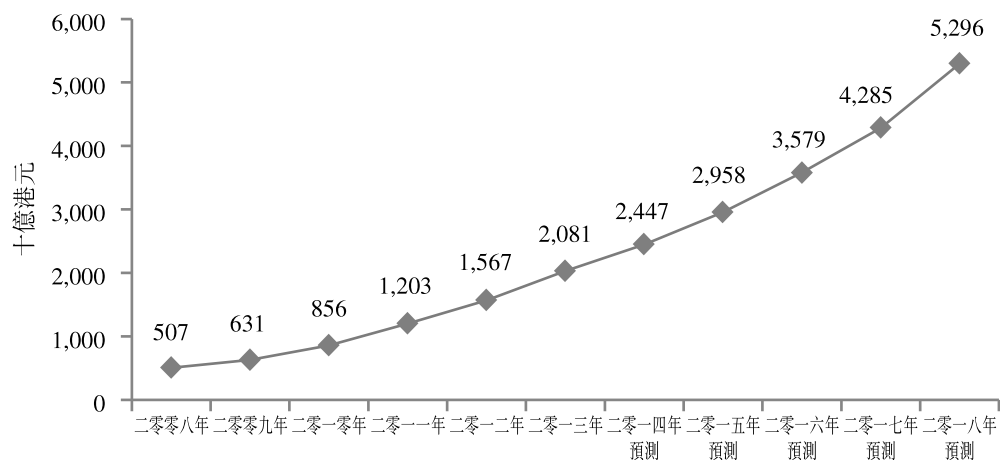
住宅地產投資價值



資料來源：來自中國國家統計局的二零零八年至二零一三年的歷史數據；來自Ipsos研究及分析的二零一四年預測至二零一八年預測的預測數據

行業概覽

商業地產投資價值



資料來源：來自中國國家統計局的二零零八年至二零一三年的歷史數據；來自Ipsos研究及分析的二零一四年預測至二零一八年預測的預測數據

縱觀景觀設計服務行業的住宅開發項目以及商業及多用途開發項目產生的收入增長，自二零零八年至二零一三年，住宅地產市場投資總價值以年複合增長率約24.1%增長，而自二零零八年至二零一三年，商業地產市場投資總價值以年複合增長率約32.6%增長。

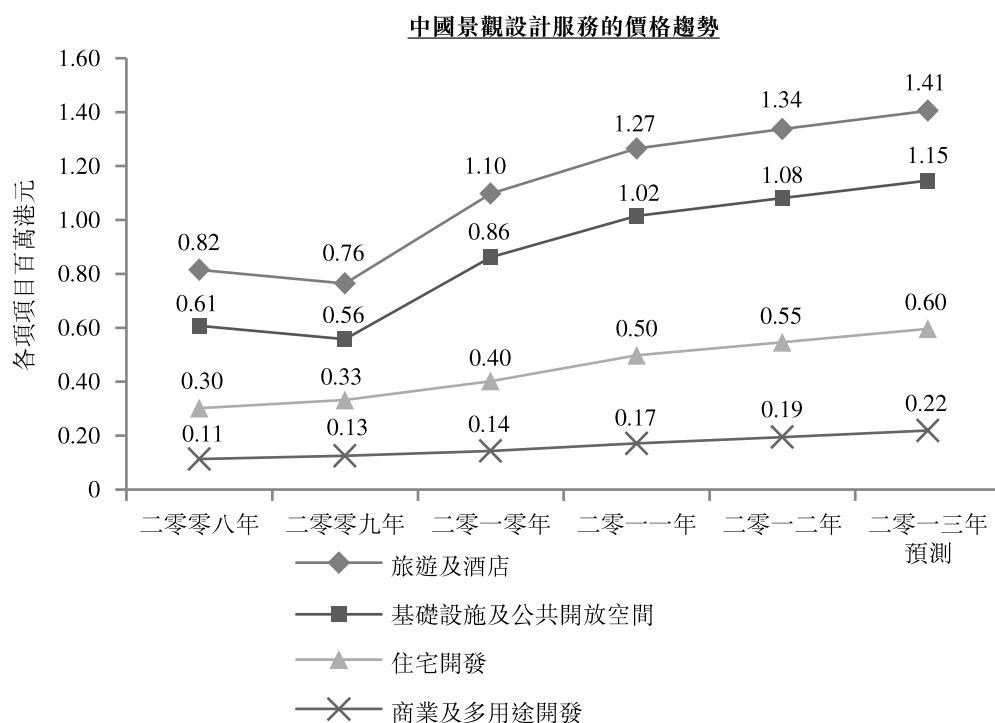
中國政府通過抑制投資需求規管住宅地產市場，同時推動終端住戶需求及支持總人口超過千萬人的城市相關供給。因此，房地產管控措施的效果將被持續升溫的住宅地產需求所抵銷，估計住宅地產市場投資總價值自二零一四年至二零一八年的年複合增長率約為14.5%。另一方面，由於中國政府房地產價格管控政策並非針對商業地產市場，預期二零一四年至二零一八年的商業地產市場投資總價值將以估計年複合增長率約21.3%的速度增長。該增長將因中國國內生產總值增長及更高的商業地產投資回報而得以為繼，投資也將由住宅地產轉向商業地產。

綜上所述，預計景觀設計服務行業的總收入將由二零一四年的約381億港元增至二零一八年的約612億港元。於二零一四年至二零一八年期間，主導創收項目類型仍將為住宅開發項目基礎設施及公共空間項目，而商業及多用途開發項目預期會在所有其他項目類型中錄得最高年複合增長率，估計二零一四年至二零一八年的年複合增長率約為21.3%，與同期的商業地產市場投資總價值增長相符。

受中國景觀設計服務的需求推動，景觀設計服務價格處於上升趨勢。自二零零九年至二零一零年，就旅遊及酒店項目以及基礎設施及公共空間項目提供景觀設計服務的價格分別急劇

行業概覽

增長約44.7%及約53.6%，此乃主要因中國政府為應對二零零八年及二零零九年的全球金融危機及經濟下挫而採取的經濟刺激措施所致。



資料來源：來自中國國家統計局的二零零八年至二零一二年的歷史數據；來自Ipsos研究及分析的二零一三年預測的預測數據

中國景觀設計服務行業的競爭分析

中國高端景觀設計服務行業由通常具備國際經驗的非中國背景的景觀設計服務供應商主導。因具備龐大的運作規模及雄厚的經濟實力，非中國背景的景觀設計服務供應商通常可承接更高端的旅遊及酒店項目、更高價值的商業及多用途開發項目及住宅開發項目，該等項目通常複雜程度及資本承擔要求較高。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，估計中國有6,000個以上景觀設計服務供應商。約1,625個景觀設計服務供應商具備風景園林工程設計專項資質，而超過5,000個並無具備相關資質。

往績記錄、著名項目及建築獎項、強大品牌知名度及聲譽以及與政府及房地產開發商建立的穩固長期的關係可反映出景觀設計服務供應商雄厚的設計及藝術能力，而具有上述實力者競爭優勢明顯，可在獲取合約上贏得更多資訊及機遇。

行業概覽

下表載列就截至二零一三年十二月三十一日止年度中國項目產生的收入而言，中國景觀設計服務供應商的排名及其他資料：

排名	公司名稱	總部/基地 地址	二零一三年 中國項目 的收入 (百萬港元)	佔行業總 收入比例 (%)	主要服務 領域及範圍
1	公司甲	北京	348.0	1.0%	景觀設計及建設
2	公司乙	洛杉磯	324.0	1.0%	景觀設計及工程
3	公司丙	檀香山	296.0	0.9%	景觀設計
4	公司丁	廣州	253.0	0.7%	景觀設計及建設
5	公司戊	廣州	210.0	0.6%	景觀設計及建設
	其他		32,801.0	95.8%	
	總計		34,232.0	100.0%	

資料來源：景觀設計服務供應商的年度報告；Ipsos研究與分析

中國景觀設計服務行業前景

據Ipsos報告稱，眾多因素將刺激景觀設計服務行業的增長。首先，不斷發展的城市化已成為公共基礎設施以及住宅及商業地產持續投資的主要動力之一，影響對景觀設計服務的需求。城市化率已由二零零八年的約47.0%增長至二零一三年的約53.7%，預計二零一八年將增長至約60.4%，尤其是進一步促進西部地區經濟的十二五規劃的發佈，重點發展並因此提升西部地區的城市化率。其次，於中國房地產市場低迷時期，更加注重房地產項目的景觀設計。房地產開發商傾向於推出更多優質豪華房地產項目，以刺激銷售，尤其是上海房地產市場。為吸引更多潛在買方，房地產開發商擬將重點放在更高標準的景觀設計上，更多地關注藝術方面以提升房地產項目的整體質量，從而提升其銷售價值。最後，中國政府發佈的法規及政策，如重點提升城市綠化的關於加強城市綠化建設的通知(二零一一年頒佈)及關於促進城市園林綠化事業健康發展的指導意見(二零一二年頒佈)，均利好景觀設計服務行業的發展。

中國景觀設計服務行業的准入門檻及威脅

進軍中國景觀設計服務市場有兩大障礙，即資質要求及合資格園境師稀缺。

行業概覽

資質要求

據Ipsos報告稱，中國住房和城鄉建設部已發佈明確規定，嚴格管控景觀設計服務供應商的資質，此將成為新參與者進入中國該新市場的障礙。

合資格園境師稀缺

景觀設計服務行業乃依賴經驗豐富的合資格專業人士的服務行業。擁有具至少八年經驗的園境師乃景觀設計服務供應商持有乙級資質必備的技術要求之一。因此，缺少經驗豐富的園境師成為缺乏足夠專才的新參與者進入市場的另一障礙。

中國景觀設計服務行業的發展亦存在威脅。

住宅地產市場的限制政策

由於景觀設計服務行業增長部分受住宅地產市場推動，中國政府推出的保守政策及房地產價格管控措施可能影響中國景觀設計服務行業的增長及發展。

愈加激烈的競爭

隨著景觀設計服務供應商數量增加，市場競爭趨於激烈。價格競爭可能減少景觀設計服務供應商的利潤回報，並可能降低所提供景觀設計服務的質量，影響行業的可持續發展。

香港景觀設計服務行業

香港景觀設計服務

資質

在香港，園境師須根據園境師註冊管理局所規管的園境師註冊條例進行註冊。

就景觀設計實務而言，香港並無規管其成立的法定要求。然而，景觀設計服務公司可申請加入香港園境師學會的註冊執業公司名單。

行業概覽

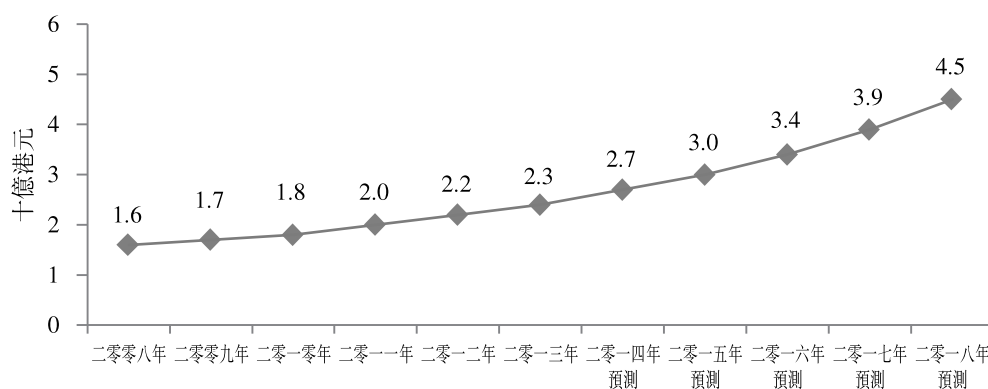
為符合資格參與競投香港政府項目，景觀設計服務供應商亦須為建築遴選委員會所存置的顧問名單中的一員。於二零一三年十二月三十一日，香港有七名景觀設計服務供應商獲納入顧問名單。

有關註冊及資質標準的詳情，請參閱本招股章程「法規概覽」一節。

香港景觀設計服務行業市場

香港景觀設計服務行業的總收入自二零零八年的約16億港元增至二零一三年的約23億港元，年複合增長率約為7.5%。總收入增長主要由於香港有關城市發展的政府支出的強勁增長所致。有關城市發展的政府總支出由二零零八年的約172億港元增至二零一三年的約539億港元，期間年複合增長率約為25.7%。

景觀設計服務行業的收入



資料來源：Ipsos研究及分析

儘管香港住宅地產的銷售價值自二零一一年起因香港政府推出的樓價措施而有所減少，預期由於住宅地產供應不足，對住宅地產的需求將維持強勁。根據香港政府於二零一三年九月進行的長遠房屋策略公眾諮詢，香港政府旨在每年增加私人住宅地產的供應量，由二零一二年約10,145個單元增加至二零一六年前的約20,000個單元。此外，於二零一三年／二零一四年施政報告中，香港政府擬採納合共約447,000個新住宅單元作為未來十年的新供應目標。

由於上述原因，預期香港景觀設計服務行業的總收入將由二零一四年的約27億港元增加至二零一八年的約45億港元，年複合增長率約為13.6%。

行業概覽

香港景觀設計服務行業的競爭分析

香港景觀設計服務行業由各類型景觀設計服務供應商組成，由單獨從業者、由少於十名成員的團隊組成的服務供應商至擁有專業項目團隊的服務供應商不等，其中不足20間公司於香港園境師學會註冊，而其餘為擁有多重工種的非註冊從業者。

下表載列香港提供的常見景觀設計服務：

景觀設計服務類型	服務描述
綜合開發	公共空間及城市景觀重建規劃設計，其界定城市的形態，同時綜合生態可持續性。案例包括區域或全市規模的規劃及設計、結合開放空間、水系統、夜景觀（環境照明）、照明系統設計及綠化空間
自然公園、旅遊基礎設施及娛樂景觀設計	旅遊景點、主題公園、公園、酒店、植物園、森林公園、綠道、自然保護區、水系統及歷史遺產的規劃與設計
住宅及商業開發景觀設計	商業（寫字樓及購物中心）及住宅地產項目的景觀規劃，為各項目打造主題、標誌性設計及視覺效果
其他	校園及工業園的景觀設計

香港景觀設計服務行業的前景

住宅地產項目供應的持續增長，政府對公共基礎設施的發展計劃及中國景觀設計服務需求的迅速增長將成為香港景觀設計服務行業的核心市場動力。據香港政府統計處估計，二零三六年前香港人口將達約8,600,000人。因此，人口的持續增長將推高對住宅地產的需求，從而推動香港景觀設計服務未來需求的持續增長，原因在於房地產開發商不斷加大其於景觀設計的投資，以增加物業項目的銷售價值。香港政府為提升居住環境而推出的政策及措施，連同開展公共基礎設施項目亦將為景觀設計服務行業提供機遇。由於大部分香港景觀設計服務供應商亦承接中國項目，因此，景觀設計服務行業在中國的擴張預期將為香港的景觀設計服務供應商帶來商機。

行業概覽

香港景觀設計服務行業的准入門檻及威脅

進軍香港景觀設計服務市場有兩大障礙，即資質要求及與房地產開發商建立商業關係困難。景觀設計服務行業乃香港專業行業之一，須持有註冊資格方可提供有關服務。市場中知名的景觀設計服務供應商或已與香港主要房地產開發商建立穩固的商業關係，因此，彼等可在獲取合約上贏得更多資訊及機遇。

金融危機及合資格園境師的稀缺亦為香港景觀設計服務行業發展的若干主要威脅。香港景觀設計服務行業與房地產市場及建築行業聯繫緊密，而後者又與經濟週期緊密關聯。倘經濟週期低迷，物業項目數量及各物業項目預算將被削減，影響香港景觀設計服務行業的增長。景觀設計服務行業乃依賴經驗豐富的合資格專業人士的服務行業。於二零一四年一月三十日，香港僅有約139名註冊園境師。倘經驗豐富的合資格園境師數量增長未能滿足需求，香港景觀設計服務行業的發展將受到影響。