

## 行業概覽

本節所載資料乃源自 Ipsos 報告。我們相信該等資料的來源乃有關資料的合適來源，並在摘錄及轉載有關資料時力求審慎。我們並無理由相信該等資料存在嚴重錯誤或誤導成分，或當中遺漏任何事實致使該等資料存在嚴重錯誤或誤導成分。然而，本公司、保薦人、賬簿管理人、牽頭經辦人、包銷商、任何各自之董事、高級人員、僱員、顧問、代理或代表或參與[編纂]的任何其他各方並無獨立核證該等資料，且並無就該等資料的準確性作出任何聲明。除另有註明外，本節所有數據及預測均來自 Ipsos 報告。

### 資料來源

我們委任獨立專業市場研究公司 Ipsos 評估香港樓宇維修保養及翻新合約服務行業的行業發展趨勢、市場需求及競爭格局，費用為 338,000 港元，而董事認為相關費用反映市價。Ipsos 是獨立市場研究公司及諮詢公司，對市場剖析、市場規模、佔有率及行業分析、分銷及價值分析、競爭對手追蹤及企業情報進行調查，曾承接多個與香港[編纂]相關的市場評估項目。Ipsos SA 於一九七五年在法國巴黎創立，一九九九年於紐約泛歐交易所(NYSE Euronext Paris) 公開上市，於二零一一年十月收購思緯市場資訊有限公司。是項收購後，Ipsos 成為全球最大市場研究及諮詢公司之一，於全球 85 個國家僱用約 16,000 名僱員。

Ipsos 報告所載資料來自各種數據及情報收集，包括：(i) 案頭研究；(ii) 為了解本公司背景資料而進行的顧客諮詢；及 (iii) 透過訪問主要權益持有人及行內專家(包括但不限於樓宇維修保養及翻新合約服務供應商及提供有關服務的公司) 取得的一手資料研究。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 表示，所收集的資料會相互參照以確保準確。然而，我們無法保證本[編纂]所載來自政府刊物、市場數據供應商及 Ipsos 報告等來源的事實、預測及統計數據的準確性或完整性。

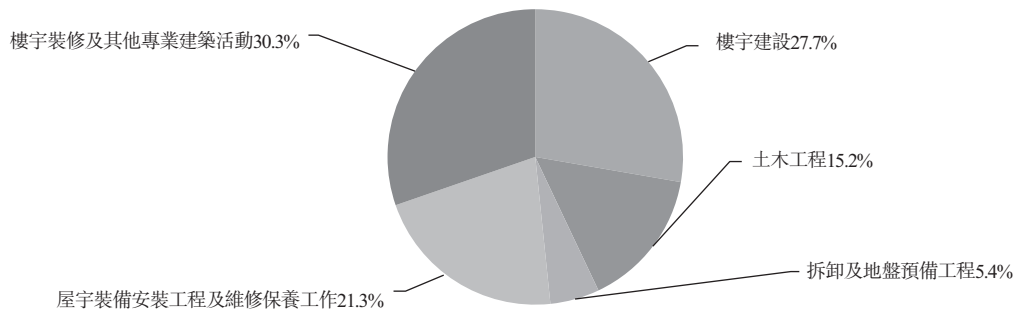
董事確認，經採取合理審慎措施後，自 Ipsos 報告日期以來市場資料概無發生可能限制、否定本節的資料或對其造成影響的不利變動。

## 行業概覽

### 香港樓宇維修保養及翻新合約服務行業概覽

樓宇維修保養及翻新合約服務行業「屋宇裝備安裝工程及維修保養工作」類別為香港五大工程服務行業之一（其中包括樓宇建設、土木工程、拆卸及地盤預備工程及樓宇裝修及其他專業建築活動）。下圖列示於二零一二年香港進行的建設工程總值的細分。

二零一二年香港進行的建設工程總值的細分



樓宇維修保養及翻新合約服務在本地樓宇及建築行業發揮著重要作用，原因是其可延長目標樓宇的使用壽命及維持或提升目標樓宇的價值。一般而言，香港典型的樓宇維修保養及翻新合約包括翻新及／或更換樓宇內外牆、室內地板及天花板；開裂混凝土、門窗以及配套水電工程。

對維修保養及翻新工程的需求一般來自樓宇業主，包括(i)公共／政府機構，如房屋委員會及市區重建局；及(ii)私人／非政府組織，如住宅樓宇業主法團。

### 就維修、裝修及吉房翻新的分區定期合約

就政府授予的服務合約而言，就維修、裝修及吉房翻新的分區定期合約（即分區定期合約）為公營部門的主要保養及翻新合約，並由房屋委員會不時授出。二零零九年至二零一三年，房屋委員會平均每年簽署8份分區定期合約。分區定期合約授予成功招標的樓宇維修保養及翻新合約服務供應商獨家權利在特定區域及指定期間（一般為3年）對房屋委員會的所有物業進行維修、裝修及吉房翻新工程。

## 行業概覽

僅名列房屋委員會承建商名冊建造(維修)M2組的樓宇維修保養及翻新合約服務供應商方合資格就分區定期合約進行投標。M2組承建商合資格就無限金額維修保養及裝修合約進行投標。

### 分包商職責

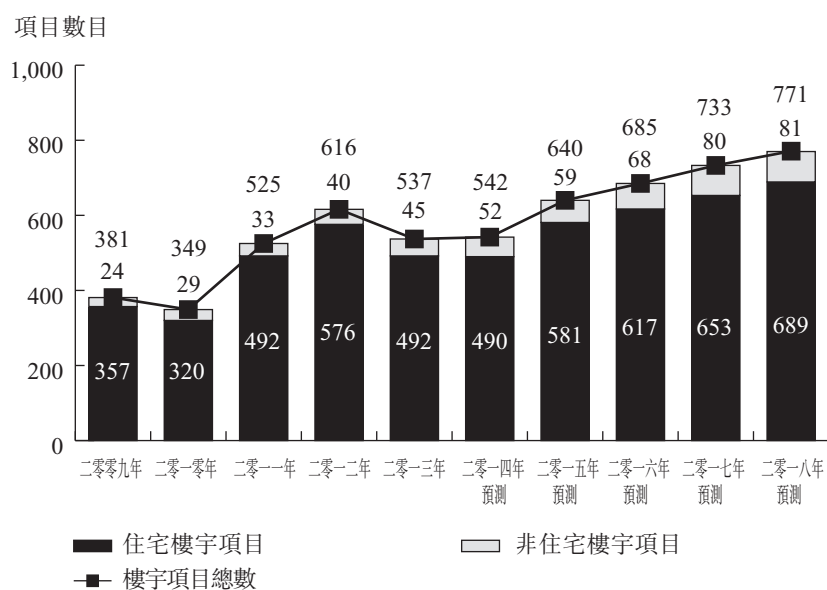
於樓宇維修保養及翻新合約服務行業，主要承建商將部分或全部工程外包予一名或多名分包商乃行業慣例。主要承建商外包工程數額取決於可變因素，如外包的預期盈利能力、可使用的相關技術工人及設備以及主要承建商於獲授合約時的工作負荷。

### 香港樓宇維修保養及翻新合約服務市場的發展

#### 政府樓宇

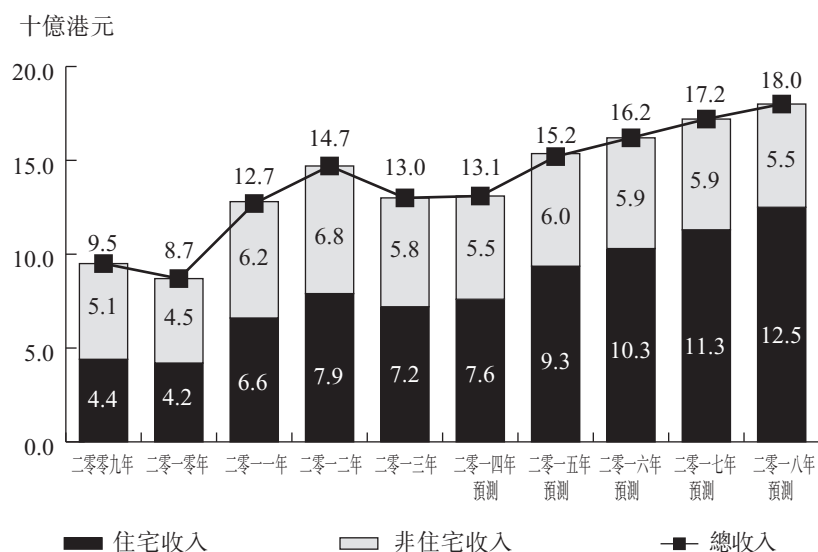
下表列示二零零九年至二零一八年香港過往及估計(i)進行中政府樓宇維修保養及翻新項目數目；及(ii)政府樓宇維修保養及涉及政府樓宇的翻新合約服務行業的收益。

二零零九年至二零一八年香港進行中政府樓宇維修保養及翻新項目數目



## 行業概覽

二零零九年至二零一八年香港涉及政府樓宇的  
樓宇維修保養及翻新合約服務行業收入



香港進行中政府樓宇維修保養及翻新項目總數由二零零九年約381個增長至二零一三年約537個。相應地，該分部的總收入由二零零九年的95億港元增加36.8%至二零一三年的130億港元。該過往增長乃主要由於樓宇維修保養及翻新分部獲政府政策支持以及公眾的樓宇安全意識增強。

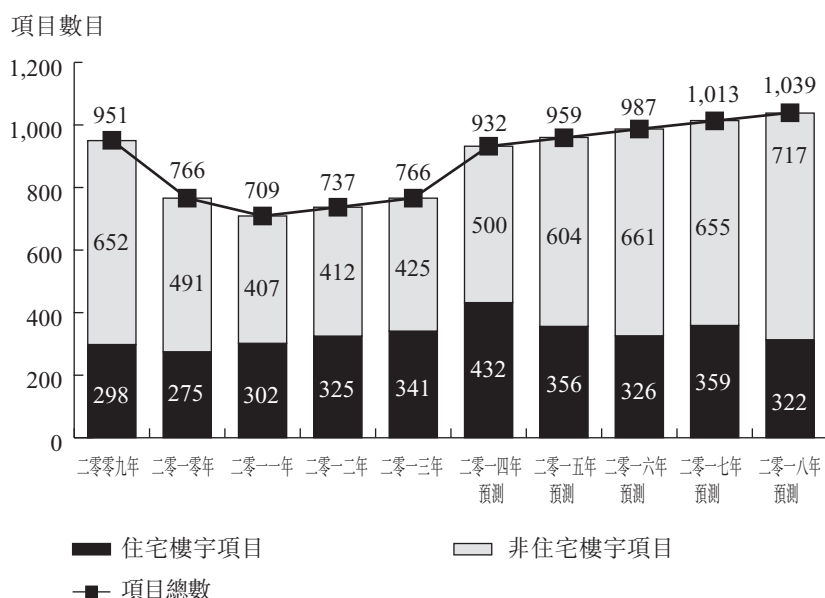
公共房屋的老化問題預期將繼續帶動香港政府樓宇維修保養及翻新合約服務行業的收益增長。根據Ipsos報告，預期香港進行維修保養及翻新的政府樓宇項目的估計總數將由二零一四年的約542個增至二零一八年的約771個。該分部的總收入亦預期由二零一四年的131億港元增長37.4%至二零一八年的180億港元。

### 非政府樓宇

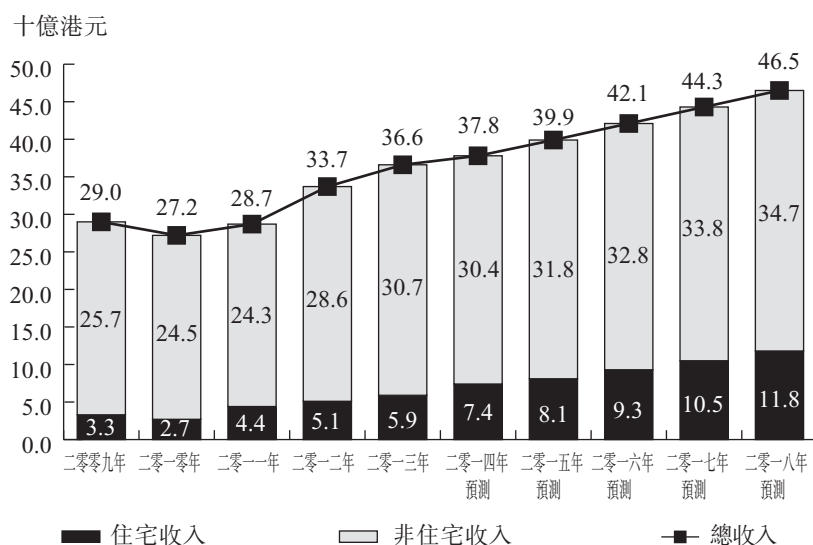
下表列示二零零九年至二零一八年香港過往及估計(i)進行中非政府樓宇維修保養及翻新項目數目；及(ii)非政府樓宇維修保養及涉及非政府樓宇的翻新合約服務行業的收益。

## 行業概覽

### 二零零九年至二零一八年香港進行中非政府樓宇維修保養及翻新項目數目



### 二零零九年至二零一八年香港涉及非政府樓宇的樓宇維修保養及翻新合約服務行業收入



香港進行維修保養及翻新的非政府樓宇項目的估計總數由二零零九年的約951個減少至二零一三年的約766個。該下降乃主要由於香港經濟自二零零八年下半年的全球金融危機中復甦，在繁榮經濟環境下，私人部門中更多金錢投資於樓宇建造分部而非維修保養及翻新項目，原因是私人樓宇建造項目被認為盈利能力更強。儘管如此，於二零零九年至二零一三年期間，香港非政府樓宇的樓宇維修保養及翻新合約

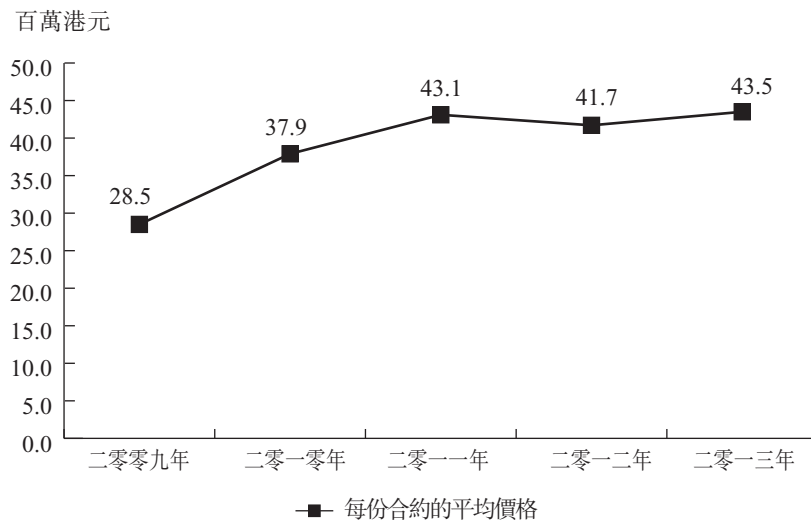
## 行業概覽

服務行業的收入按約6.0%的複合年增長率增長。此乃主要由於香港樓宇維修保養及翻新合約服務項目的平均合約價格增加，而平均合約價值增加乃由於香港樓宇維修保養及翻新合約服務行業項目規模顯著增加、建築工人平均日薪增加，以及樓宇維修保養及翻新合約服務行業所使用的主要建築材料(如水泥、混凝土磚及白釉及彩釉陶瓷牆磚)的平均批發價格顯著上漲，

公營部門方面與之類似，由於樓宇老化問題以及樓宇安全意識增強，更多私人樓宇項目預期於未來五年進行維修保養及翻新。根據Ipsos報告，估計香港進行維修保養及翻新的非政府樓宇項目的數目於二零一八年將約達1,039個，及該分部的總收入將由二零一四年的378億港元增至二零一八年的465億港元，複合年增長率為5.3%。

### 合約價格

二零零九年至二零一三年香港樓宇維修保養及翻新合約服務的平均合約價格



附註：該等合約包括分區定期合約

樓宇維修保養及翻新服務合約的平均合約價格由二零零九年的28.5百萬港元增至二零一三年的43.5百萬港元(複合年增長率11.2%)主要乃由於過往五年原材料及勞工成本增加以及房屋委員會授出的分區定期合約的合約價值相對較高。

## 行業概覽

### 香港樓宇維修保養及翻新合約服務的增長動力

#### 政府政策支持

香港對樓宇維修保養及翻新合約服務的需求受政府政策的影響較大。政府對樓宇維修保養及翻新行業規定的主要政策包括：

- > 強制驗樓計劃（「強制驗樓計劃」）及強制驗窗計劃（「強制驗窗計劃」）以及強制驗樓資助計劃（「強制驗樓資助計劃」）

根據屋宇署於二零一二年六月實施的強制驗樓計劃，屋宇署每年選定2,000幢樓齡至少為三十年的樓宇（不超過三層的住宅樓宇除外）並規定目標樓宇內所有單位的業主委任一名註冊檢驗人員每十年一次開展若干規定的檢驗及監督對樓宇公共部分、外牆及突出物或廣告牌必要的規定修葺工作。同樣，根據屋宇署於二零一二年六月實施的強制驗窗計劃，屋宇署每年選定5,800幢樓齡至少為十年的樓宇（不超過三層的住宅樓宇除外）並規定業主委任一名合資格人士每五年一次對目標樓宇窗戶開展若干規定的檢驗。根據強制驗窗計劃，所選定的5,800幢樓宇中，其中2,000幢樓宇亦需進行強制驗樓計劃。於二零一二年十月，為協助樓宇業主遵守該等法定規定，市區重建局及香港房屋協會推出強制驗樓資助計劃，提供財務及技術協助以使樓宇業主合資格領取資助，數額根據樓宇單位總額介乎25,000港元至100,000港元不等。

- > 樓宇更新大行動（「樓宇更新大行動」）

發展局、屋宇署、市區重建局及香港房屋協會於二零零九年五月實施樓宇更新大行動，提供資助總額35億港元，幫助逾3,200幢樓齡為三十年或以上的樓宇業主開展修葺工作。

- > 樓宇維修綜合支援計劃（「樓宇維修綜合支援計劃」）

向成功申請「樓宇維修綜合支援計劃」的公用地方維修津貼或公用地方維修免息貸款而又完成修葺工程的法團，提供購買樓宇公用部分第三者風險保險的保費資助（連續3年，資助額為保險年費的50%，上限為每年6,000港元）。

- > 活化工廈

已實施活化措施以促進老舊工業樓宇的再開發及整幢改裝，以提供更多樓面面積作適當用途，如酒店、辦公室或數據中心，以滿足香港不斷轉變的社會

---

## 行業概覽

---

及經濟需求。根據二零一三年施政報告，對活化措施進一步改進，解決申請人在工廈整幢改裝及再開發中所面臨的若干困難及問題。

上述計劃可加大香港對樓宇維修保養及翻新合約服務的需求，原因是有著政府的支持，公營部門更願意進行樓宇活化。

### 老舊樓宇數目增加

香港的樓宇一般由鋼筋混凝土建造，使用期限約為50年。根據發展局資料，二零一三年香港有約39,000幢私人樓宇老化，其中約13,000幢樓齡逾30年，估計於未來十年將達到22,000幢。老舊樓宇數量增加因而將進一步加大香港對樓宇維修保養及翻新服務的需求。

### 影響香港樓宇維修保養及翻新合約服務的主要風險

#### 不斷上漲的營運成本

主要建築材料成本(如水泥及混凝土磚)於二零零九年至二零一三年分別按約4.2%及5.1%的複合年增長率增長。建築材料成本呈增長趨勢乃由於通貨膨脹及人民幣增值，因香港大部分建築材料乃自中國進口。通貨膨脹加上材料價格及工資上漲預期增加香港樓宇維修保養及翻新合約服務供應商於未來數年的總營業成本。

#### 缺乏有經驗及技能的勞動力

進入建築市場的年輕人數下降加上香港及澳門進行的大型建築項目提高了建築工人的需求及該領域的勞動成本。對建築工人的巨大需求將降低對技能及經驗豐富的樓宇維修保養及翻新合約服務工人的供應不足，尤其是當現有技能及經驗豐富的工人退休時。這可能會威脅到香港樓宇維修保養及翻新合約服務行業的發展。

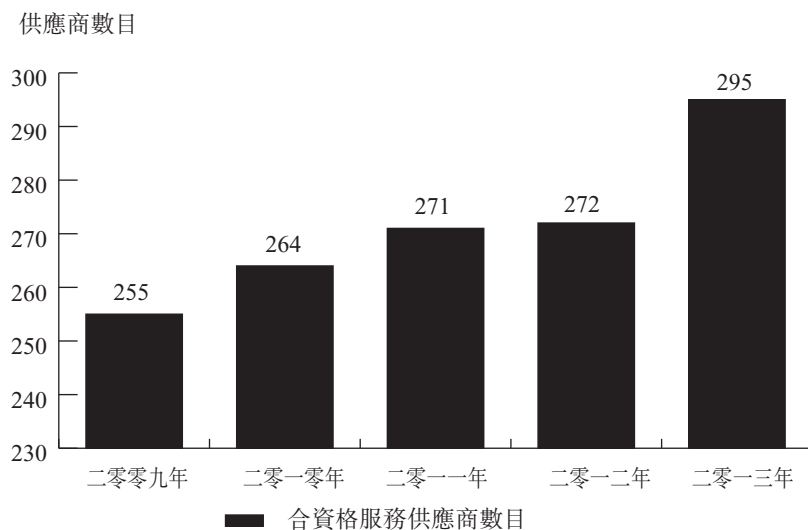


## 行業概覽

### 競爭格局

香港樓宇維修保養及翻新合約服務行業較為分散。根據Ipsos報告，於二零一三年，香港有約295家合資格樓宇維修保養及翻新合約服務供應商，而二零零九年則為255家。合資格樓宇維修保養及翻新合約服務供應商的數量不斷增加，原因是香港樓宇維修保養及翻新合約服務行業前景光明，理由是受本節「香港樓宇維修保養及翻新合約服務的增長動力」一段所載因素帶動對樓宇維修保養及翻新服務的需求不斷增加。

二零零九年至二零一三年香港合資格樓宇維修保養及翻新合約服務供應商數目



### 准入壁壘

#### 專業知識及資格

樓宇維修保養及翻新為香港建築業的專業領域。樓宇維修保養及翻新工程供應商須獲得專業知識，以根據建築物條例進行預防性維修保養。在小型工程中未獲得專業知識的樓宇維修保養及翻新工程供應商難於進入該行業。樓宇維修保養及翻新工人須在相關部門登記，以在香港提供服務。請參閱本[編纂]「法律及法規—承建商發牌制度及運作」一節。

## 行業概覽

### 經驗

樓宇維修保養及翻新工程需要維修工人發現結構中的潛在問題。檢測是樓宇維修保養及翻新工人的主要職責之一，且須有能力憑藉經驗在即將建造樓宇時找到結構或機械元素。

### 資金

資金對樓宇維修保養及翻新合約服務供應商而言必不可少，以保證向專家支付工資且租賃專用機器施工。未能及時支付付款可能延誤施工進度及導致信譽度降低。另外，獲房屋委員會承認的承建商須符合若干最低財務標準及最低資本要求。請參閱本[編纂]「法律及法規－承建商發牌制度及運作」一節。此舉對新樓宇維修保養及翻新合約服務供應商形成障礙。

### 二零一三年樓宇維修保養及翻新合約服務市場十大承建商

下表載列二零一三年樓宇維修保養及翻新合約服務市場按收益劃分的十大承建商及彼等各自的背景(附註)：

排名	公司	公司背景	佔行業收益總額的市場份額(%)
1	競爭者A	一間於主板上市的建築公司，總部位於香港	1.8
2	競爭者B	一間於主板上市的建築公司的附屬公司，總部位於香港	1.6
3	競爭者C	一間於主板上市的建築公司，總部位於香港	1.4
4	競爭者D	一間於主板上市的建築公司的附屬公司，總部位於香港	1.3
5	競爭者E	一間總部位於香港的建築公司	1.2
6	成發建築	我們的營運附屬公司	1.2 <sup>(附註)</sup>
7	競爭者F	一間於主板上市總部位於香港的基礎設施公司的附屬公司，	0.7
8	競爭者G	一間於主板上市的建築公司的附屬公司，總部位於香港	0.7

## 行業概覽

排名	公司	公司背景	佔行業收益 總額的市場 份額 (%)
9	競爭者H	一間總部位於香港的公司，提供建築、維修保養、翻新、設計及建造樓宇項目服務	0.5
10	競爭者I	一間總部位於香港的公司的附屬公司，提供拆遷、新工程、土木工程及樓宇維修保養服務	0.5
其他			89.1
總計			<u>100.0</u>

附註：成發建築的收入乃參考於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止兩年之收入的平均值計算。

### 分區定期合約市場的競爭

樓宇維修保養及翻新合約服務供應商特別關注於把握大型項目如分區定期合約合約，以使其收益及盈利能力最大化。截止二零一四年九月，有31家承建商獲登記入房屋委員會批准的樓宇(維修保養)M2組，符合資格就分區定期合約合約進行投標。分區定期合約合約市場的競爭高度集中，於二零一三年，五大承建商佔總承包收益的約65.9%。二零一三年持續進行的24份分區定期合約當中，五大承建商負責其中16份合約。下表根據收益及彼等各自之背景列示截至二零一三年十二月三十一日止十二個月分區定期合約市場五大公司：

排名	公司	背景資料	佔行業 收益總額 的市場份額 (%)	合約數目
1	競爭者A	一間於主板上市的建築公司，總部位於香港	22.3	6
2	競爭者B	一間於主板上市的建築公司的附屬公司，總部位於香港	17.7	4
3	成發建築	本公司的經營附屬公司	12.9 <sup>(附註)</sup>	4

## 行業概覽

排名	公司	背景資料	佔行業 收益總額 的市場份額 (%)	合約數目
4	競爭者H	一間總部位於香港的公司，提供建築、維修保養、翻新、設計及建造樓宇項目服務	7.1	1
5	競爭者J	一間總部位於香港的公司，提供建築、維修保養、翻新、設計及建造樓宇項目服務	5.9	1
	其他		34.1	8
	總計		<u>100.0</u>	<u>24</u>

附註：成發建築的收入按參考其於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止兩年之收入的平均值計算。

### 本集團的競爭優勢

#### 聲譽及往績記錄

成發建築於一九六零年成立，在香港樓宇維修保養及翻新合約服務行業已建立良好的聲譽超過20年。依據客戶滿意度、工作質量及成本控制，良好的聲譽、令人印象深刻的往績記錄令我們取得客戶的信任，故增加贏得項目的機會。

#### 占據分區定期合約市場的重大市場份額

成發建築於截至二零一三年十二月三十一日止12個月以約12.9%之市場份額(按分區定期合約市場總收入計)排名第三位。我們為主承建商之一，根據屋宇署授出的分區定期合約為香港公共屋邨、公共設施及其他公共財產提供維修保養、改善及空置單位翻新。根據Ipsos報告，按截至二零一三年十二月三十一日止12個月分區定期合約總收入計，本集團於香港分區定期合約市場的樓宇維修保養及翻新服務供應商中排名第三位。我們在分區定期合約市場的較大市場份額令本公司獲得現有客戶的信任及吸引潛在客戶。此舉將繼續為本集團提高競爭力。

#### 與客戶保持穩定的關係

在建造業(包括樓宇維修保養及翻新合約服務行業)與客戶保持良好及穩定的關係乃特別重要。因為在建造業(包括樓宇維修保養及翻新合約服務行業)中，通常絕大多數收入通過客戶的工作轉介獲得。與客戶保持良好的業務關係令我們擁有更大的機會贏得項目。