

## 行業概覽

本節所載資料乃源自益普索報告。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，我們、[編纂]、保薦人、獨家賬簿管理人、牽頭經辦人、包銷商、任何各自的董事、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益普索報告。

### 資料來源

我們委任獨立專業市場研究公司益普索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。益普索是獨立市場研究公司及諮詢公司，對市場狀況、市場規模、份額及行業分析、分佈及價值分析、競爭對手追蹤及企業情報進行調查，曾承接多個與香港首次公開發售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。Ipsos SA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，益普索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。

益普索報告所載資料來自各種數據及情報收集，例如：(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。益普索通過內部分析模式及技術分析、評估及確認所收集的資料。益普索表示，所收集的資料會相互參照以確保準確。雖然如此，我們無法向閣下保證本[編纂]所載來自政府刊物、市場數據供應商及益普索報告等來源的事實、預測及統計數據的準確性或完整性。

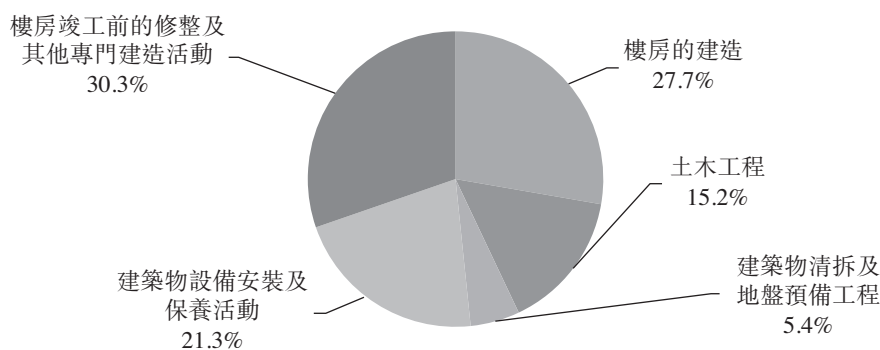
董事確認，經採取合理審慎措施後，自益普索報告日期以來市場資料概無發生可能限制、否定本節的資料或對其造成影響的不利變動。

## 行業概覽

### 香港樓宇維修保養及翻新合約服務行業概覽

「屋宇裝備安裝工程及維修保養工作」類別下的樓宇維修保養及翻新合約服務行業為香港五大工程服務行業(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)之一。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；鬆裂混凝土、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，如住宅樓宇業主立案法團。

### 有關保養、改善及空置單位翻新的分區定期合約

就政府授予的服務合約而言，有關保養、改善及空置單位翻新的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。分區定期合約授予中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保養、改善及空置單位翻新工程。

## 行業概覽

僅名列房屋委員會承建商名冊建造(保養) 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保養及改善合約進行投標。

### 分包商職責

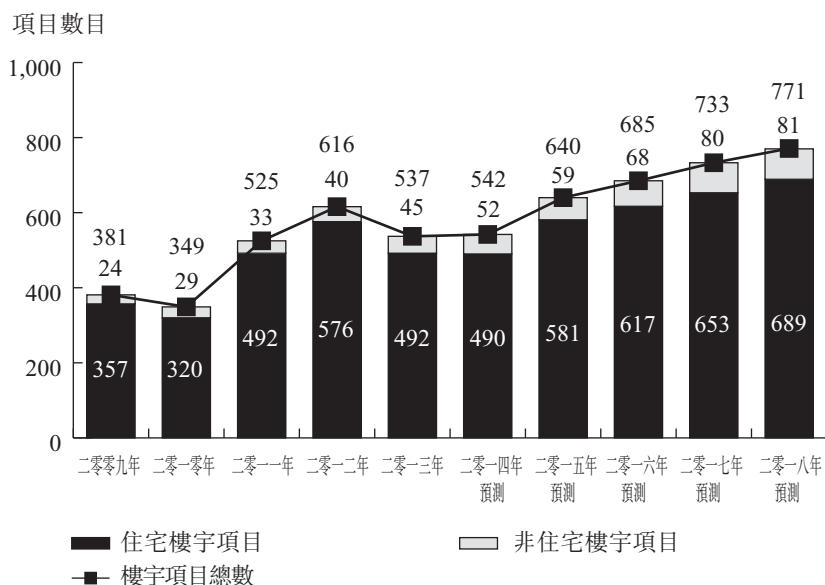
於樓宇維修保養及翻新合約服務行業，主承建商將部分或全部工程外包予一名或多名分包商乃行業慣例。主承建商外包工程數額取決於可變因素，如外包的預期盈利能力、可使用的相關技術工人及設備以及主承建商於獲授合約時的工作量。

### 香港樓宇維修保養及翻新合約服務市場的發展

#### 政府樓宇

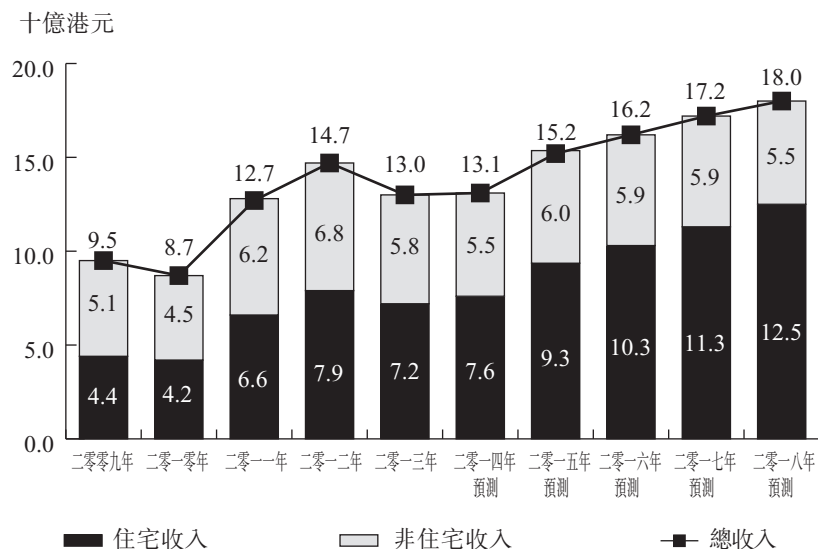
下圖列示二零零九年至二零一八年香港過往及估計(i)進行中的政府樓宇維修保養及翻新項目數目；及(ii)政府樓宇維修保養及翻新合約服務行業涉及政府樓宇的收入。

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  
樓宇維修保養及翻新合約服務行業香港涉及政府樓宇的收入



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。

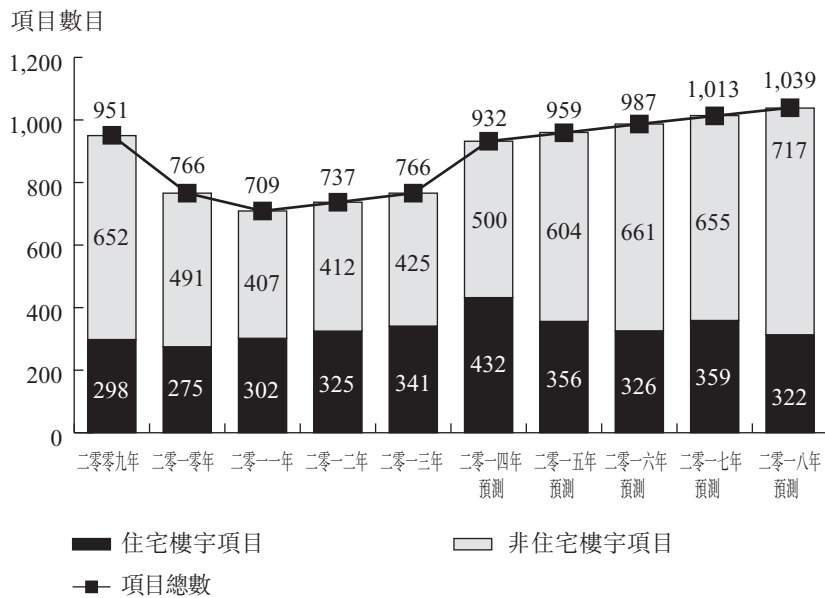
公共房屋的老化問題預期將繼續帶動香港政府樓宇維修保養及翻新合約服務行業的收入增長。根據益普索報告，預期香港進行維修保養及翻新的政府樓宇項目的估計總數將由二零一四年的約542個增至二零一八年的約771個。該分部的總收入亦預期由二零一四年的131億港元增長37.4%至二零一八年的180億港元。

### 非政府樓宇

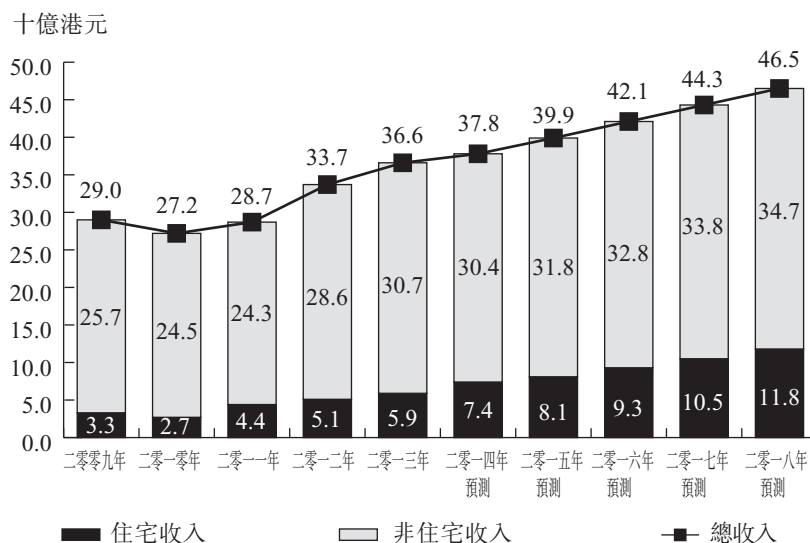
下圖列示二零零九年至二零一八年香港過往及估計(i)進行中非政府樓宇維修保養及翻新項目數目；及(ii)非政府樓宇維修保養及翻新合約服務行業涉及非政府樓宇的收入。

## 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樓宇維修保養及翻新合約服務行業涉及非政府樓宇的收入



香港進行維修保養及翻新工程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於二零零八年底從全球金融危機中復甦，在繁榮經濟環境下，因私人樓宇建造項目被認為更加有利可圖，私營機構投放更多資金於樓宇建造分部而非維修保養及翻新項目。儘管如此，於二零零九年至二零一三年期間，香港樓宇維修保養及翻新合約服務行業中非政府樓宇的收入按約6.0%的複合年增長率增長。此乃主要歸因於香港樓宇維修保養及翻

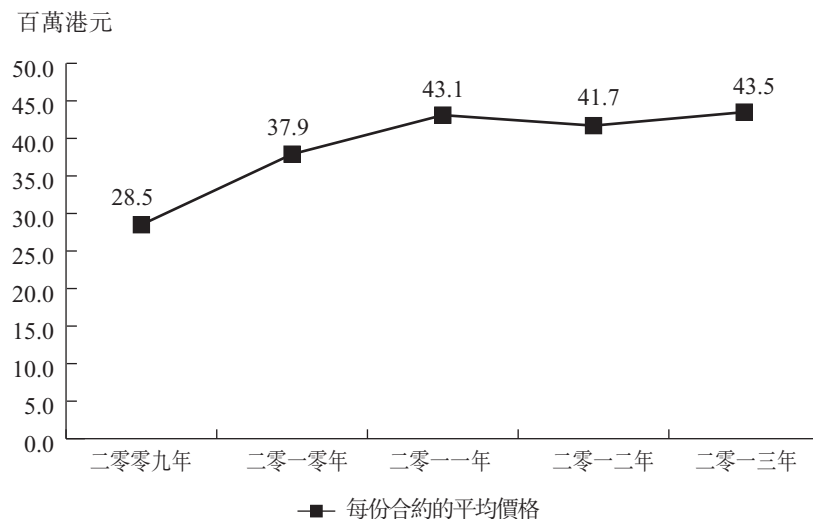
## 行業概覽

新合約服務項目的平均合約價格上升，進而歸因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。

與公營部門類似，由於樓宇老化問題以及樓宇安全意識日益增強，更多私人樓宇項目預期於未來五年進行維修保養及翻新。根據益普索報告，據估計，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，而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，複合年增長率為11.2%，乃主要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顯著地受政府政策影響。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對樓宇公用部分、外牆及伸出物或招牌的必要訂明修葺工作進行訂明檢驗及監督。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進行若干訂明檢驗。根據強制驗窗計劃所選定的5,800幢樓宇中，其中2,000幢樓宇亦需參與強制驗樓計劃。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數而定，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業主立案法團，繼續三年提供購買樓宇公用部分第三者風險保險的保費資助，資助額為保險年費的50%，上限為每年6,000港元。

---

## 行業概覽

---

### > 活化工廈

活化措施已予實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，從而滿足香港不斷轉變的社會及經濟需求。根據二零一三年施政報告，已實行措施以進一步改進活化措施，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。此外，樓宇業主將就改變工廈用途免繳豁免費用，倘段等選擇整體改裝而非再開發工廈。

有著政府的支持，公眾人士更願意進行樓宇活化，因此，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。

### 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。據發展局，二零一三年香港有約39,000幢私人樓宇，其中約13,000幢樓齡逾30年，樓齡逾30年之私人樓宇估計於二零二三年將達到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。

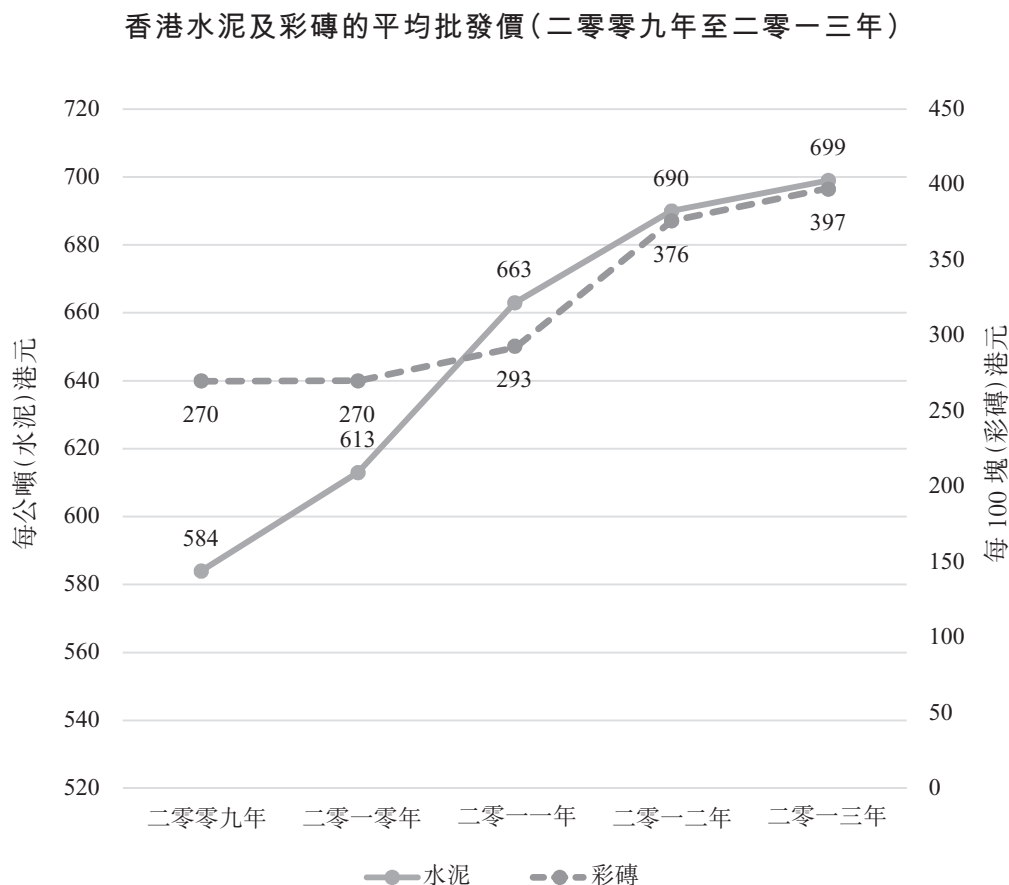


## 行業概覽

### 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

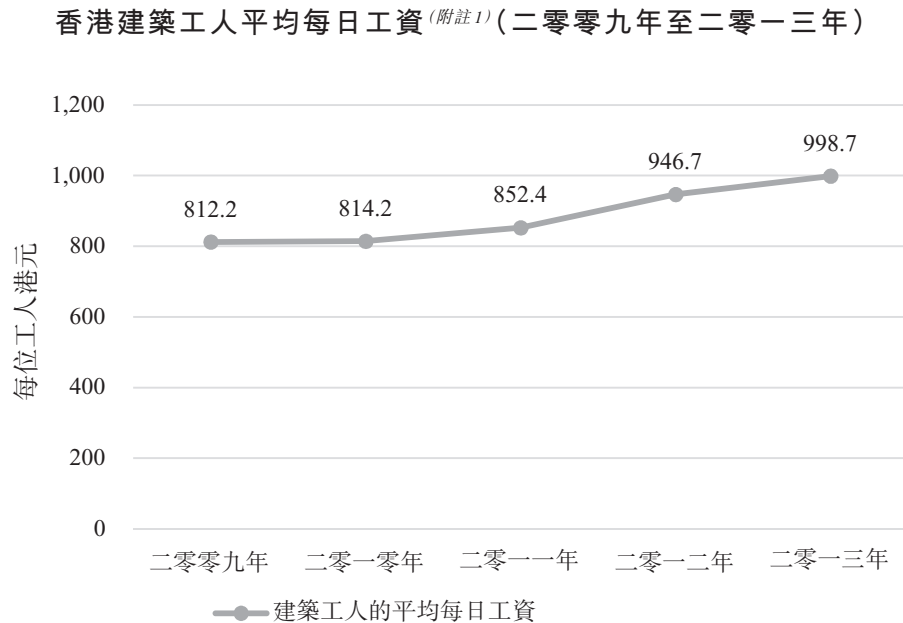
影響香港樓宇維修保養及翻新合約服務供應商盈利能力的主要營運成本包括建築材料及勞工成本。下圖說明二零零九年至二零一三年香港維修保養及翻新建築材料主要品種水泥及彩磚的歷史平均批發價：



樓宇維修保養及翻新工程的主要材料成本(如水泥及彩磚)於二零零九年至二零一三年分別按約4.6%及10.1%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。

## 行業概覽

下圖說明二零零九年至二零一三年香港建築工人歷史平均每日工資：



附註：

1. 包括水泥工、水渠工、普通電焊工、細木工、水喉匠、粉刷工、髹漆工及裝修工、竹棚架工、大理石工、電器安裝工(包括電工)、製冷／空調／通風技工、樓宇服務維修保養技工及公營部門的普通工人及勞工。

香港建築工人每日平均工資由二零零九年的約812.2港元增至二零一三年的約998.7港元，期間的複合年增長率為5.3%，乃主要由於下文所述香港建築業勞動力短缺。通貨膨脹加上材料價格及工資上漲預期將提高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運成本。

### 缺乏有經驗及技能的勞動力

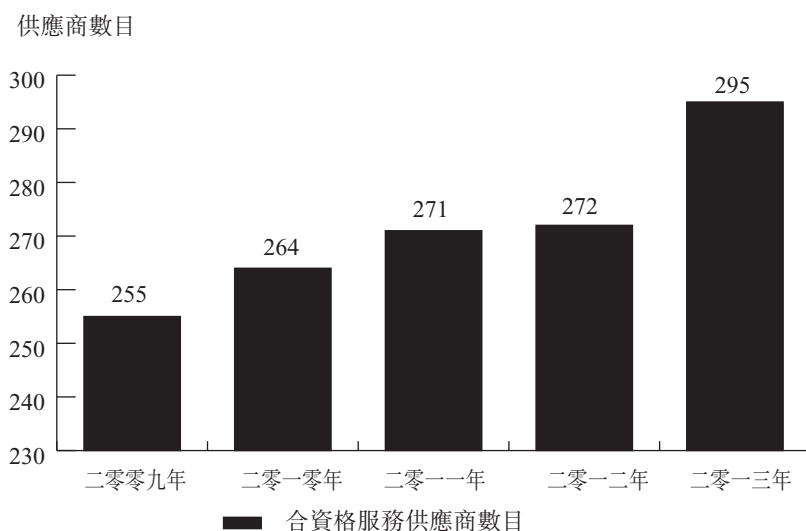
投身建造業的年輕人數目下降加上香港及澳門進行的大型建築項目，增加了對建築工人的需求及該領域的勞動成本。對建築工人的巨大需求將導致對樓宇維修保養及翻新熟練及經驗豐富的合約服務工人的供應不足，尤其是當現有技能及經驗豐富的工人退休時，由此可能會威脅到香港樓宇維修保養及翻新合約服務行業的發展。

## 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。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工程為香港建築業的專門領域。樓宇維修保養及翻新工程供應商須擁有專門知識，以根據建築物條例進行預防性維修保養。並無小型工程專門知識的樓宇維修保養及翻新工程供應商難以進入該行業。樓宇維修保養及翻新工人須在相關部門登記，在香港提供服務。

#### 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。樓宇維修保養及翻新工人的主要職責之一便是檢測，且須有能力憑藉經驗在樓宇中找到結構或機械元素。

## 行業概覽

### 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及租賃專用機器施工。未能及時支付款項可能延誤施工進度及導致信譽降低。另外，獲房屋委員會認可的承建商須符合若干最低財務標準及最低資本要求。此舉對新樓宇維修保養及翻新合約服務供應商形成障礙。

### 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的十大承建商：

排名	公司	公司背景	佔行業收入 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	一間於主板上市且總部位於香港的建築公司的附屬公司	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	一間於主板上市且總部位於香港的建築公司的附屬公司	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 (附註)
7	競爭者F	一間於主板上市且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	一間於主板上市且總部位於香港的建築公司的附屬公司	0.7
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

## 行業概覽

排名	公司	公司背景	佔行業收入 總額的市場 份額 (%)
	其他		89.1
	總計		<u>100.0</u>

附註：成發建築的收入乃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的收入平均數而計算。

### 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尤其承辦大型項目(例如分區定期合約)感興趣，以使其收入及盈利能力最大化。於二零一四年九月，31家承建商獲房屋委員會批准登記入樓宇(保養)M2組，符合資格就分區定期合約進行投標。分區定期合約市場的競爭高度集中，五大承建商佔二零一三年總承包收入的約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。下表按收入及彼等各自背景列示截至二零一三年十二月三十一日止年度分區定期合約市場五大公司：

排名	公司	背景資料	佔行業 收入總額 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	一間於主板上市且總部位於香港的建築公司的附屬公司	17.7	4
3	成發建築	我們的營運附屬公司	12.9 (附註)	4
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>

---

## 行業概覽

---

附註：成發建築的收入乃參考其於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度的收入平均數而計算。

### 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、工程質素及成本控制方面建立具出色往績記錄的良好聲譽令我們獲得客戶的信任，故增加我們贏得項目的機會。

#### 於分區定期合約市場佔有重大市場份額

成發建築為主承建商之一，根據房屋委員會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。根據益普索報告，按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總收入計，成發建築於香港分區定期合約市場在樓宇維修保養及翻新服務供應商中排名第三位，市場份額約為12.9%。其於分區定期合約市場的較大市場份額，亦令其獲得現有客戶的信任及吸引潛在客戶，由此將繼續推高本集團競爭力。

#### 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特別重要。通常大部分收入通過客戶轉介而獲得。與客戶保持良好的業務關係令本集團擁有更大的機會贏得項目。