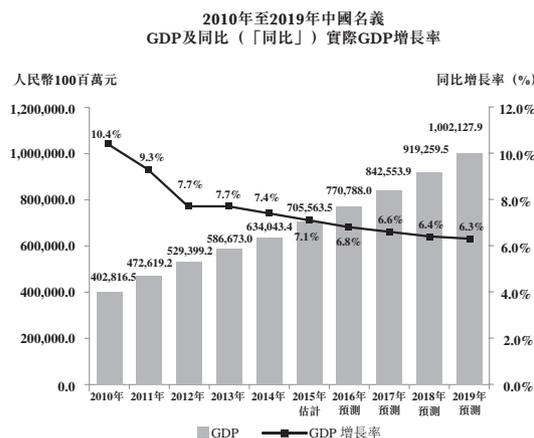


行業概覽

本節所載的資料乃摘錄自益普索所編製的獨立報告。益普索所編製的行業報告乃根據其資料庫、公開可得資料、行業報告、從訪問及其他渠道所得的資料而編製。我們相信，該等資料的來源為有關資料的適當來源，並已在摘錄及轉載有關資料時採取合理審慎態度。我們並無理由相信該等資料屬虛假或含誤導成分，或遺漏任何事實致使該等資料屬虛假或含誤導成分。該等資料並未經我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、任何彼等各自的董事、管理人員、聯屬人士、顧問或代表或參與[編纂]的任何其他各方獨立核實。我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]或任何彼等各自的董事、管理人員、聯屬人士、顧問或代表及參與[編纂]的任何其他各方對有關資料的完整性、準確性或公平性概不發表聲明，因此有關資料不應被過份依賴。

中國的宏觀經濟環境

儘管2008年發生全球金融危機，但中國近年來仍取得迅猛的經濟增長，而其經濟增長預計將繼續保持強勁態勢。中國的整體GDP於過去五年保持高速增長，由截至2010年12月31日止年度的人民幣402,817億元增加至截至2014年12月31日止年度的人民幣634,043億元，複合年增長率為12.0%。同期，中國的人均GDP由截至2010年12月31日止年度的人民幣10,233.5元增加至截至2014年12月31日止年度的人民幣13,676.5元，複合年增長率為7.5%。預期未來五年增長將繼續保持上升趨勢，而中國整體GDP及人均GDP的複合年增長率於2015年至2019年期間則估計分別為9.2%及6.0%。



資料來源：國際貨幣基金組織



資料來源：國際貨幣基金組織

行業概覽

中國建築行業

中國建築行業概覽

多年來中國經濟的快速發展刺激了建築行業的發展。鑒於中國持續推進有關提高城市社區功能及設施的城鎮化進程，預期建築行業的需求將保持增長趨勢。2014年，中國的城鎮化率為54.8%。城鎮化率乃指城鎮人口規模在一定時期內的變動率。到2020年前，預計約1億農村人口將落戶城市，從而帶來對新建城市住宅建築的巨大需求。與建築項目平均費用增長的歷史趨勢一致，中國建築行業的總產值由截至2010年12月31日止年度的人民幣96,031億元增加至截至2014年12月31日止年度的人民幣176,713億元，複合年增長率為16.5%。預期中國建築行業的總產值將由截至2015年12月31日止年度的人民幣198,802億元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣301,796億元，複合年增長率為11.0%。

產值指項目擁有人於建築項目的金錢投資總額（不包括地價）。經益普索確認，總承包商的產值亦包括分包予其他各方的建築項目的其他建築工程。益普索進一步確認，總承包商的產值達致其收入的1.5至2.5倍是中國建築行業的常態。產值是可公開取得的數據，被中國官方建設機構（如嘉興市城鄉規劃建設管理委員會）用作指標。總承包商的收入為保密或敏感資料，官方建設機構一般無法獲取。因此，難以對中國建築行業進行評估及對中國建築公司的收入進行比較。因此，根據益普索，產值為評估中國建築行業及該行業公司的市場地位常用參數。

2010年至2019年中國建築行業名義總產值



資料來源：國家統計局

行業概覽

根據國家統計局的統計數據，2014年中國大約有46,113家總承包企業。2014年中國建築行業排名前十的企業估計僅佔建築行業總產值的7.8%，這表明中國的建築行業非常分散。

監管環境

中國的建築行業須受廣泛的國家及地方法律法規的規管，該等法律法規管治建築相關的服務及產品的質量、安全及環境影響。舉例來說：

- 1997年11月1日發佈、2011年4月22日修訂及2011年7月1日新生效的中華人民共和國建築法全面監管各項建築活動。
- 1995年10月6日發佈、2015年1月22日最後修訂及2015年3月1日新生效的建築業企業資質管理規定列明了建築企業的資質要求。
- 2000年1月30日發佈及生效的建設工程質量管理條例制定了建築項目的安全及質量標準。

有關中國建築行業監管環境的更多資料，請參閱「監管概覽」。

關鍵增長驅動力

中國建築行業增長的驅動因素很多，包括：

- 持續不斷的公共支出提高了建築活動的水平。例如，中國政府的國家預算資金中的固定資產投資總額從截至2010年12月31日止年度的人民幣13,013億元增加至截至2014年12月31日止年度的人民幣25,411億元，複合年增長率為18.2%。此外，2014年，由於中國政府有意提高社會住房保障，中國住房保障支出達人民幣4,968億元，較2013年的人民幣4,433億元有所上漲。
- 政府政策支持外商投資，從而使得海外企業可以投資中國房地產市場。舉例來說，根據發改委及商務部於2015年發佈的新版外商投資產業指導目錄，外資企業仍然禁止興建高爾夫球場及別墅，但外資企業獲准投資經營高爾夫球場及別墅。
- 政府以補貼及減稅形式鼓勵房地產開發商推動「綠色建築」，旨在推動可持續的建築施工及加快綠色建築項目的發展。
- 政府與社會資本合作 (PPP) 及私人投資等私營部門參與方式得到中國政府的鼓勵並構成中國建築活動中非常重要的一部分，亦是行業發展的一個關

行業概覽

鍵驅動力。舉例來說，私人建築公司對建築行業的產值貢獻由2010年的約76.4%增至2013年的約79.3%，2014年則約為84.1%。

- 中國不斷開展新的建築活動。城市人口擴大及消費者購買力提高推動物業需求。伴隨經濟不斷發展與城鎮化進程持續推進，中國每年興建全新設施及住宅區，從而推動了建築行業的發展。此外，中國建築物的平均壽命約為30年，從而確保了新建需求。

主要挑戰

中國建築行業發展面臨的主要挑戰包括：

- **勞動力供應不足。**中國的勞動力供應不足以跟上日益增加及愈趨複雜的建築工程的需要，原因如下：(i)中國的勞動年齡人口自2011年開始增長放緩並於2014年開始下降；(ii)中國的發展正從出口及投資導向轉向內需驅動，相較建築業及製造業為服務業創造了更多的就業機會；及(iii)中國政府日益重視中西部地區的發展，可能導致華東等較發達地區面臨勞動力短缺。
- **勞務成本上升。**勞務成本是建築成本的主要組成部分，因而勞務成本上升可能導致勞動密集型建築行業面臨整體成本的上升，從而影響長期盈利水平。

中國建築行業的進入壁壘

中國建築行業的主要進入壁壘包括：

- **資質。**總承包商須獲得住房和城鄉建設部及當地政府機構認可的資質後方可於中國開展建築工程承包業務。總承包商所能從事建築項目的範圍及規模取決於總承包商的建築資質。在中國，該資質根據（但不限於）註冊資本、往績記錄、設備及機械產能、技術及管理人員人數下限等因素劃分為四類。特級資質乃授予符合項目管理經驗、技術創新及營運規模相關高標準的房屋建築工程施工總承包企業的最高資質。工程設計資質乃授予在人事資質、管理能力及內部控制方面符合相關高標準的房屋建築工程施工總承包企業。持有兩項資質的建築公司可提供全面綜合建築解決方案，包括全國任何類型及規模的房屋建築項目的建築工程承包及設計、勘察及諮詢服務。此外，該等公司能收取遠高於市場上其他建築公司的費率。

行業概覽

- **聲譽及往績記錄。**為確保建築工程的質量及安全，中國政府及私營房地產開發商傾向於與在建築行業有多年經驗，具有成功往績記錄及良好聲譽的大型建築公司合作。當前，中國的大型建築工程主要由少數幾家領先建築公司承接。市場的新進入者由於欠缺成功的往績記錄，一般在獲得大型建築項目及贏取合同方面處於劣勢。
- **財務實力。**建築服務業務所需資本巨大，尤其是在購買昂貴原材料以及設備及機械方面。此外，國有商業銀行通常不願向建築公司提供大額無抵押貸款，從而導致高額融資成本。因此，新進入者如果沒有足夠資本及現金流將難以承接建築項目。

市場趨勢

近年來，中國的建築行業因經濟的高速增長及房地產市場的強勁表現而蓬勃發展。中國的主要建築公司正在逐步採用世界各地發達城市廣為使用的創新技術、建築技術及慣例、概念及建築產品。舉例來說：

- 「綠色建築」概念在中國迅速受到青睞並預期於未來幾年隨着中國政府推廣使用綠色建築材料及低碳發展模式而迎來快速發展。2014年3月，國務院出台全面的國家新型城鎮化規劃（2014-2020年）。該規劃旨在將綠色建築在新建築中的比例從2012年的約2%顯著增加至2020年的約50%。
- 中國的建築行業預期將改變許多建築慣例、產品及服務以提高能效，比如在建築上使用隔熱材料以降低空調的使用。中國政府已經設定明確的節能減排目標並一直實施計劃在學校、醫院及機場等公共工程項目採用廣泛的節能技術。
- 中國的建築行業過去常常聘用固定的低技術勞務。勞務分包於2002年獲中國法律許可並已盛行多年，成為中國建築行業的慣例。中國勞務分包代理數目由2002年約1,200家公司迅速增加至2013年約7,200家公司。同時，從事勞務分包的人員由2002年約343,700名增加至2013年約3,173,900名。隨着中國眾多地區的工資急速上漲及勞動力短缺，行業也在適應變化，逐漸增加應用設備與機械，並結合聘用固定員工與分包勞務，以提高建築公司勞務規模的靈活性及降低勞務成本。

行業概覽

原材料的價格趨勢

建築行業中使用的主要原材料包括鋼材、混凝土及水泥。建築項目的收入及盈利情況受到原材料成本的直接影響。

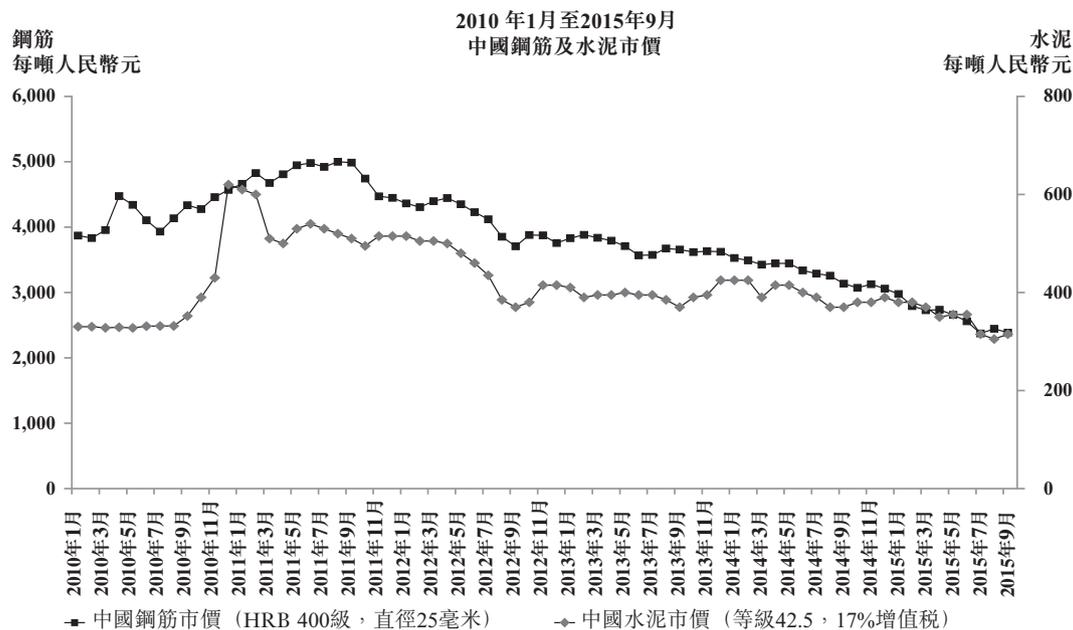
鋼筋

鋼筋為一項主要鋼材。中國鋼筋的市場均價從2010年的每噸人民幣4,199元增加至2011年的每噸人民幣4,776元，並穩步下降至2014年的每噸人民幣3,288元。不同地區的鋼筋市場均價可能有所不同，主要由於當地狀況不同所致，如距離中國的主要鋼筋產區較遠，導致運輸成本較高。不同年份的鋼筋價格因為供求變動而有所波動。

水泥及混凝土

水泥為混凝土組成成分，混凝土的價格隨水泥的價格而波動。中國水泥的市場均價從2010年的約每噸人民幣357元增加至2011年的約每噸人民幣404元，並隨後下降至2014年的約每噸人民幣353元。水泥價格年年不同，乃主要因為不同年份的供求變動所致。水泥需求的同比增長於2012年放緩並預期於2015年進一步放緩。

下圖載列從2010年1月至2015年9月中國鋼筋及水泥的月度價格變動：



行業概覽

華東的宏觀經濟環境及建築行業

概覽

我們的業務運營主要位於華東（包括浙江省、安徽省、福建省、山東省、江西省、江蘇省及上海市）。與華西及華中等其他地區相比，華東是中國經濟最發達地區。於2014年，華東各省份或地區均取得強勁經濟發展，GDP均超過人民幣1.0萬億元。除安徽省和江西省外，華東其餘地區的人均GDP於2014年為人民幣63,670.8元，高於全國平均水平。這些較高的GDP數字反映了華東更高水平的商業及經濟活動發展。

華東建築工程行業迅猛發展，於2010年至2014年的總產值實現兩位數複合年增長率，預期於接下來幾年華東各省份或地區（上海市除外）的增長率仍能保持相近的水平。驅動華東建築行業產值高速增長的因素包括日益加快的城鎮化進程、產業擴張、社會及經濟發展、固定資產投資、建築投資，以及政府鼓勵新建築及基礎設施開發的政策。

按地理區域

浙江省、安徽省及江蘇省是於往績記錄期間為我們帶來大部分收入的主要地區。

浙江省

浙江省是華東三大經濟強省之一。浙江省建築行業的總產值由截至2010年12月31日止年度的人民幣11,860億元增加至截至2014年12月31日止年度的人民幣22,668億元，複合年增長率為17.6%。預期浙江省建築行業的總產值將由截至2015年12月31日止年度的人民幣25,570億元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣39,948億元，複合年增長率為11.8%。下表載列所示年度浙江省經濟發展的數據摘要：

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2010年至 2014年的 複合年 增長率
GDP (人民幣十億元)	2,722.7	3,200.0	3,460.6	3,756.9	4,015.4	10.2%
GDP增長率(%)	19.2	17.5	8.1	8.6	6.9	不適用
人均GDP (人民幣元)	49,984.9	58,576.1	63,184.8	68,331.2	72,821.0	9.9%
固定資產投資 (人民幣十億元)	843.8	1,365.2	1,709.6	2,019.4	2,355.5	29.3%
房地產投資 (人民幣十億元)	303.0	413.7	522.6	621.6	667.1	21.8%
人口 (百萬人)	54.5	54.6	54.8	55.0	55.1	0.3%

資料來源：國家統計局

行業概覽

安徽省

安徽省建築行業的總產值由截至2010年12月31日止年度的人民幣2,871億元增加至截至2014年12月31日止年度的人民幣5,483億元，複合年增長率為17.6%。預期安徽省建築行業的總產值將由截至2015年12月31日止年度的人民幣6,086億元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣9,306億元，複合年增長率為11.2%。下表載列所示年度安徽省經濟發展的數據摘要：

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2010年至 2014年的 複合年 增長率
GDP (人民幣十億元)	1,226.3	1,511.0	1,721.2	1,903.9	2,084.9	14.2%
GDP增長率(%)	22.0	23.2	13.9	10.6	9.5	不適用
人均GDP (人民幣元)	20,586.5	25,318.9	28,744.2	31,573.6	34,438.1	13.7%
固定資產投資 (人民幣十億元)	1,028.1	1,200.8	1,494.4	1,809.1	2,106.9	19.6%
房地產投資 (人民幣十億元)	225.2	259.0	315.2	394.6	433.9	17.8%
人口 (百萬人)	59.6	59.7	59.9	60.3	60.5	0.4%

資料來源：國家統計局

江蘇省

江蘇省是華東三大經濟強省之一。江蘇省建築行業的總產值由截至2010年12月31日止年度的人民幣12,324億元增加至截至2014年12月31日止年度的人民幣24,593億元，複合年增長率為18.9%。預期江蘇省建築行業的總產值將由截至2015年12月31日止年度的人民幣27,790億元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣43,728億元，複合年增長率為12.0%。下表載列所示年度江蘇省經濟發展的數據摘要：

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2010年至 2014年的 複合年 增長率
GDP (人民幣十億元)	4,090.3	4,860.4	5,405.8	5,916.2	6,508.8	12.3%
GDP增長率(%)	20.1	18.8	11.2	9.4	10.0	不適用
人均GDP (人民幣元)	51,980.4	61,532.2	68,255.3	74,520.4	81,738.4	12.0%
固定資產投資 (人民幣十億元)	1,741.7	2,631.4	3,047.4	3,598.3	4,155.3	24.3%
房地產投資 (人民幣十億元)	430.2	555.3	620.6	724.2	824.0	17.6%
人口 (百萬人)	78.7	79.0	79.2	79.4	79.6	0.3%

資料來源：國家統計局

行業概覽

嘉興的宏觀經濟環境及建築行業

概覽

浙江省嘉興市的GDP由截至2010年12月31日止年度的人民幣2,300億元增長至截至2014年12月31日止年度的人民幣3,353億元，複合年增長率為9.9%。人均GDP由截至2010年12月31日止年度的人民幣51,058.8元增長至截至2014年12月31日止年度的人民幣73,093.5元，複合年增長率為9.4%。下表載列所示年度嘉興經濟發展的數據摘要：

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2010年至 2014年的 複合年 增長率
GDP (人民幣十億元)	230.0	267.7	289.1	314.8	335.3	9.9%
GDP增長率(%)	19.9	16.4	10.5	8.9	6.5	不適用
人均GDP (人民幣元)	51,058.8	57,759.9	63,613.6	69,058.8	73,093.5	9.4%
固定資產投資 (人民幣十億元)	148.8	148.8	164.3	191.0	222.1	10.5%
房地產投資 (人民幣十億元)	27.0	38.3	41.6	51.1	52.6	18.1%
人口 (百萬人)	4.5	4.5	4.5	4.6	4.6	0.6%

資料來源：國家統計局

嘉興建築工程承包行業的總產值佔嘉興建築行業總產值逾90%，由截至2010年12月31日止年度的人民幣590億元增加至截至2014年12月31日止年度的人民幣985億元，複合年增長率為13.7%。預期嘉興建築工程承包行業的總產值將由截至2015年12月31日止年度的人民幣1,034億元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣1,570億元，複合年增長率為11.0%。嘉興建築工程承包行業總產值增長主要受多項因素推動，其中包括城鎮化進程的持續推進、產業擴張、社會與經濟發展、固定資產投資增長、建築公司數量增加及地方政府重視發展建築行業。

競爭格局

近年來，嘉興的建築行業快速增長。嘉興的建築公司總數目由2010年的443家增加至2014年的564家。其中大部分總承包商持有三級資質，少數總承包商持有二級和一級資質。然而，與持有二級和三級資質的總承包商數目的增長相比，持有一級資質的總承包商數目增長較快，於2010年至2014年期間的複合年增長率為13.7%。儘管如此，本公司為截至2015年6月30日浙江省唯一同時獲授特級資質及工程設計資質的建築公司。

行業概覽

嘉興的建築業架構與全國和華東的架構相似。小型建築工程的市場供大於求，因此競爭較為激烈。較複雜的大中型建築工程競爭較小且利潤率相對較高，這主要是由於只有少量建築公司具有承接該等項目所需的技能、經驗及實力，因此競爭較小。嘉興的建築公司主要在以下方面開展競爭：

- 公司需要資本在建築行業運營，亦需要具財務實力支付項目整個過程中的開支（從投標大中型建築項目時繳納投標保證金以確保項目過程中的開支時起）。此外，建築公司亦須支付保證金，以確保履約，及安全高質地施工。
- 建築公司須持有必要資質方能投標及承接建築項目。建築裝飾業相關資質由住房和城鄉建設部頒發，而住房和城鄉建設部會對申請公司展開嚴格的審查與管理程序。為獲得該等資質，建築公司必須滿足若干條件，其中包括施工表現、規模、人員及設備等。有能力獲得較高資質的公司更有能力佔有較大市場份額。
- 建築項目的成本極大地影響建築公司的業務營運。建築公司的成本主要包括勞務及建築材料。建築材料的成本（包括國內供應的鋼材及混凝土）基於供求變化、政治及經濟環境等因素波動。
- 建築公司運營所在的市場開放度及標準化程度更高，正從成本驅動為主的市場向技術及管理驅動型市場轉變。大型建築公司的競爭優勢主要包括擁有先進技術、管理及設備，從而使其能夠贏得更多市場份額。很多大型建築公司會投標中型建築項目，而小型公司則主要承接小型建築項目和分包工程。

主要市場參與者

嘉興的建築業的分散程度相較全國和華東為低。嘉興的五大建築公司佔2014年建築業產值的31.4%。於2014年，按產值計，我們是嘉興最大的建築公司，佔有10.4%市場份額。下表載列按產值計截至2014年12月31日止年度嘉興的五大建築公司排名及市場份額：

排名	公司	產值	市場份額
		人民幣百萬元	%
1	本公司	10,276.9	10.4
2	浙江鴻翔建設集團有限公司	7,663.6	7.8
3	浙江博元建設股份有限公司	5,302.0	5.4

行業概覽

排名	公司	產值	市場份額
		人民幣百萬元	%
4	中元建設集團股份有限公司	5,088.8	5.2
5	振業建設集團有限公司	2,544.6	2.6

資料來源：益普索

我們建築項目的產值顯著高於我們於2014年的收入，原因在於產值指項目擁有人於建築項目的金錢投資總額（不包括地價）。此包括我們並無就我們所參與建築項目進行的建築工程。相比而言，收入指我們經參考我們進行及獨立監理核證的建築工程而就建築項目確認的金額。

工程施工安全

根據中國法律，施工事故分為四個等級。請參閱「監管概覽－生產安全事故條例」。第四及最低等級為一般事故，即死亡少於三人、重傷少於十人或導致的直接經濟損失少於人民幣10百萬元的事務。下表載列所示期間分別於中國及浙江省發生的建築施工事故總數及死亡總人數，及一般建築施工事故數目及死亡人數：

	截至12月31日止年度					
	2012年		2013年		2014年	
	中國	浙江省	中國	浙江省	中國	浙江省
事故總數	487	45	528	44	522	39
死亡總人數	624	52	674	52	648	41
一般事故數目	458	43	503	44	493	39
於一般事故中						
死亡人數	503	46	572	52	546	41

於中國並無可得的有關施工事故及相關死亡的行業平均數據。中國政府及建築相關機構並無追蹤有關數據。

行業概覽

資料來源

我們已委任獨立第三方益普索就中國的建築行業進行適切而詳盡的分析，以評估現時市場規模及未來市場潛力，並在其報告中就中國建築行業提供客觀公正的概覽。

Ipsos SA於1975年成立於法國巴黎，於1999年在紐約泛歐交易所集團公開上市並於2011年10月收購思緯市場資訊有限公司。合併後，Ipsos SA成為且至今仍為世界第三大研究公司，在全球85個國家僱用約16,000名員工。益普索從事市場概況、市場規模、份額及細分分析、分佈及價值分析、競爭對手跟蹤及公司情報業務方面的調研。益普索旗下的益普索商業諮詢在為於聯交所上市不同行業的公司的首次公開發售開展市場調研方面擁有經驗。

益普索主要採用全面的資料收集方法，結合了通過桌面研究、客戶諮詢及一手研究收集數據及情報。一手研究涉及採訪中國的關鍵利益相關方及行業專家，包括但不局限於建築公司、政府官員、行業專家及協會。客戶諮詢提供有關公司的背景資料。該方法確保全方位／多角度搜集資料，藉此能將所收集的資料交叉對照，確保其準確性。益普索尋求通過採用其內部分析模式及方法對數據及情報進行分析、評估及核證，藉以確保其報告中所載預測的準確性。

我們就益普索提供的調研服務向其支付428,000港元，我們相信有關費用與現行市場收費相若。除益普索報告外，我們並無委任任何其他人士編製任何其他調研報告供上市報告或本文件之用。我們根據益普索報告編製本文件本節內容，旨在向有意投資者提供本行業的全面描述。本文件亦記錄摘錄自益普索報告的部分資料，可參考「概要及摘要」、「風險因素」、「業務」及「財務資料」章節。我們的董事確認，經彼等合理審慎查詢後所深知，自益普索報告日期起，市場資料概無發生任何重大不利變動以致限制、否定本節資料或對其造成影響。