

## 行業概覽

本節所載資料乃源自Ipsos報告。我們相信該等資料乃來自合適來源，並在摘錄及轉載有關資料時力求合理審慎。我們並無理由相信該等資料存在嚴重錯誤或帶有誤導成分，當中亦無遺漏任何事實致使該等資料存在嚴重錯誤或帶有誤導成分。然而，我們、保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、任何各自的董事、高級職員、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。

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就對我們股份或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。我們並無理由相信有關資料存在錯誤或帶有誤導成分，或者當中遺漏任何重大事實致使該等資料存在錯誤或帶有誤導成分。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。

### 資料來源

我們委任獨立專業市場研究公司Ipsos評估香港板模工程行業發展趨勢、市場需求及競爭格局，費用為408,000港元，而董事認為相關費用反映市價。Ipsos是獨立市場研究及諮詢公司，對市場狀況、市場規模、份額及板塊分析、分佈及價值分析、競爭對手追蹤及企業情報進行調查，並一直承接多個與在香港進行[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，自一九九九年九月在紐約泛歐交易所公開上市。Ipsos SA於二零一一年十月收購思緯市場資訊有限公司。於是項收購後，Ipsos成為全球最大市場研究及諮詢公司之一，於全球87個國家僱用逾16,000名僱員。

Ipsos報告所載資料，憑借：(i)案頭研究，包括面對面及電話訪問香港主要利益相關者及行業專家（例如政府官員、發展商、總承建商、分包商、建築師、工料測量師及香港建造業的行業協會）；及(ii)一手資料研究，通過各種數據及情報收集。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。雖然如此，我們無法向閣下保證本文件所載來自政府刊物、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。

---

## 行業概覽

---

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。

### IPSOS 報告所用的假設及參數

於編製 Ipsos 報告時採納以下假設：

- 於預測期內概無金融危機或自然災害等外部衝擊影響香港建造業及因此影響樓宇服務行業的需求及供應；及
- 預計香港樓宇服務工程的供應在政府積極增加住宅及商業樓宇供應情況下增長。

編製 Ipsos 報告時已計入以下參數：

- 二零一一年至二零一五年香港從事建造工程的工人數目
- 二零一零年至二零一四年香港建造項目的投資總值
- 二零一一年至二零一五年香港公共基建開支
- 二零一一年至二零一五年香港房屋委員會新完工的租住公屋總數
- 二零一一年至二零一五年香港新完工的私人住宅單位總數
- 二零一一年至二零一五年香港已竣工私人寫字樓總建築面積
- 二零一一年至二零一五年香港已竣工私人商業樓宇總建築面積
- 二零一一年至二零一五年香港樓宇建造工程行業總產值

## 行業概覽

### 影響香港建造行業的宏觀經濟形勢

#### GDP及增長率

於二零一一年至二零一五年期間，GDP按複合年增長率2.5%增長，由20,392億港元增加至22,464億港元。預計GDP將由二零一六年約22,913億港元增加至二零二零年約25,330億港元。於二零一五年至二零一六年對外貿易放慢及內地經濟疲軟，GDP增長緩慢。政府致力於促進經濟復甦，這印證了批准二零一六年至二零一七年388億港元預算以刺激消費、穩定經濟及維持就業。

#### 香港固定資本形成總值

香港固定資本形成總值由二零一一年約4,553億港元逐漸增加至二零一五年約5,434億港元，複合年增長率約為4.5%。固定資本形成總值增加乃由於建造項目（一般樓宇及土木工程），尤其是基礎建設項目數目增加。例如，香港基礎建設的公共開支按複合年增長率約10.1%增加，由二零一零年約490億港元增加至二零一五年約793億港元。於二零一零年一月開始建造及預期於二零一八年第三季度開通的廣深港高速鐵路為香港大型基礎建設項目之一。此外，計劃於二零一六年動工及於二零二三年竣工的香港國際機場第三條跑道亦預計推動固定資本形成總值。公營及私營部門的在建及即將施工的建造項目預計會推動香港固定資本形成總值的增長。

#### 影響香港建造業的其他宏觀經濟因素

由於二零一一年至二零一五年對寫字樓、零售空間及住宅樓宇的需求不斷增加，建造業不斷發展。

#### 企業數目不斷增加令寫字樓需求增長

因其戰略性地理位置，香港已成為國際企業成立或擴大其業務的最佳選址之一。根據香港差餉物業估價署的資料，已竣工的私人寫字樓（整體）總建築面積按複合年增長率約12.0%增長。已竣工的私人商業樓宇的總建築面積於二零一零年至二零一五年按複合年增長率約9.6%增加。

#### 住宅樓宇供應日益增加

政府積極增加房屋單位供應將相應加快香港建造業的發展。根據二零一六年度施政報告，政府將繼續增加房屋用地的供應。

---

## 行業概覽

---

### 大量在建公共基礎建設項目

除對住宅及商業樓宇的需求不斷增長外，大量在建公共基礎建設項目亦推動建造業的發展，尤其是香港的基建工程。此外，於二零零七年推出的十大基礎建設項目將對香港建造業產生積極影響。鐵路網絡擴展項目，如西港島線、南港島線（東段）、觀塘延線、廣深港高速鐵路（香港段）及沙田至中環線預期將於二零一八年至二零三一年竣工，亦將推動香港建造業的發展。

### 香港建造業市場概覽

#### 公營部門對二零一一年至二零一五年建造業生產總值的增長有巨大貢獻

於二零一零年至二零一四年香港建造業佔GDP總值約3.3%至4.3%。香港總承建商貢獻的建造工程總產值由二零一一年約774億港元增加至二零一五年約1,432億港元，複合年增長率為16.6%。公營部門總承建商委派的建造項目價值由二零一一年約421億港元增加至二零一五年約771億港元，複合年增長率約為16.3%。同期，私營部門的總承建商進行的建造項目價值由約353億港元增加至約661億港元，複合年增長率約為17.0%。

#### 建造業競爭相當激烈及分包活動於業內普遍

於二零一五年總承建商於香港施工工地進行建造工程的總產值約為1,432億港元，而分包商於二零一五年進行的建造工程的總產值約為300億港元。

#### 總承建商的主要客戶分部

總承建商受土地所有人、物業開發商或政府部門委聘全面管理及監督整個建造工程，包括多個工程部分，如地盤平整、打樁、拆卸、興建上層建築物及結構改建等。當有大型建造項目時，總承建商通常根據分包商的專長及專業知識外判部分或甚至全部建造工程給分包商。

## 行業概覽

### 從事建造業的工人人數

香港從事建造工程行業的工人總數由二零一一年 69,395 名增加至二零一五年 101,982 名，複合年增長率約為 10.1%。由於過去五年建造工程項目的需求未獲滿足，香港從事建造工程項目的工人人數於二零一一年至二零一五年持續增長。由於政府竭力增加可負擔的房屋供應，樓宇建造合約的需求已大幅提高及因此增加了對更多建築工人的需求。由於勞工短缺及老齡化問題在香港建造業已成為普遍現象，政府已採取措施增加建築工人的供應。政府於二零一零年至二零一五年期間已投資約 320 百萬港元開辦培訓課程及提供津貼計劃以鼓勵年輕人加入該行業，亦有助於增加樓宇建築工人的數目。

### 香港建造項目的總投資價值

由於原材料及勞工成本的不斷上漲，對建造項目的總投資價值於二零一零年至二零一四年穩步增加。於二零一零年至二零一四年複合年增長率為 14.8%，香港建造項目的總投資價值由 1,748 億港元增加至 3,034 億港元。建造工程成本上升（如原材料成本、勞工成本及分包商合約費用不斷增長）導致建造項目產生額外費用。於二零一零年至二零一四年，建築工人的時薪複合年增長率約為 10.7%。

### 香港房地產開發項目的數目

香港私營房地產開發項目的總數已由二零一零年約 167 個增加至二零一四年約 329 個。為了滿足不斷增長的人口需求，持續的物業開發投資預計將增加房屋供應，從而持續增加對建築工程的需求。根據二零一六年施政報告，就私人住宅而言，預計於二零一五年至二零一六年銷售的私人住宅土地將超過 29,000 個單位，包括 19,000 個單位來自二零一六年至二零一七年賣地計劃及其他單位來自鐵路物業開發項目、市區重建局項目及私人重建及開發項目。預期於日後香港私營房地產開發項目數量將大幅增長。

### 香港基礎建設項目的公共開支

由於大量項目在進行，預計香港基礎建設公共開支將持續增加。根據二零一五年至二零一六年財政預算案，政府於二零一四年至二零一五年期間已投資約 739 億港元於基礎建設項目，包括十大基礎建設項目及其他樓宇及城市發展建造項目。根據二零一六年至二零一七年財政預算案，除十大基礎建設項目之外，於二零一六年至二零一七年政府將投資約 858 億港元於基礎建設。

## 行業概覽

### 香港建造工程總產值

總承建商及分包商於香港施工工地進行的建造工程總產值由二零一一年約890億港元劇增至二零一五年約1,732億港元，複合年增長率約為18.1%。

就公營部門而言，政府推出多項舉措，增加公共房屋供應、商業用地供應以及開始及即將展開基礎建設項目以支持香港未來五年建造業的發展。公營建造項目，包括擴展鐵路網，四個鐵路項目目前處於不同的施工階段及預期將於二零一六年至二零二一年竣工。該等項目包括南港島線(東段)、觀塘延線、廣深港高速鐵路(香港段)及沙田至中環段，除該4個項目外，若干鐵路項目計劃於二零一八年動工及預期將於二零二三年至二零三一年竣工。

就私營部門而言，香港於二零一五年竣工的私人住宅房屋單位總數達到11,280個，預期於二零一六年更達18,200個。私人商業樓宇總建築面積於二零一五年達到68,000平方米及預期於二零一六年為125,900平方米。政府於商業用地的不斷投入將於未來五年為建造業提供支持。

### 香港板模工程行業的市場概覽

於過去數十年，香港建造業在蓬勃經濟的支持下經歷重大發展。板模系統為決定建造項目於工程速度、質量、成本及安全方面成功的關鍵因素之一。設計及使用正確的板模系統以及執行有效的資源規劃策略以控制及最大化使用板模系統乃建造項目取得全面成功的關鍵。

板模工程行業屬技術及資金密集型性質，已於香港面臨資金短缺、缺乏創新技術保證、精湛技能及豐富經驗的挑戰，尤其在房地產市場收縮時期導致競爭異常激烈，阻礙建造業應用成本較高的先進技術。建造項目板模系統的應用乃技術改進過程中的重要一環。板模為樓宇建造工程的重要部分，並為大部分樓宇建造活動成本中的重要部分。

於二零一六年六月一日，於建造業議會的建築工人登記冊登記入冊，並合資格完成板模工程的木工(板模)約為10,733名。於該等人員中，約1,740名木工(板模)為木工師傅，能夠進行有關板模工程的所有建造工程。3,898名木工(板模)專門進行土木建造，符合資格從事僅與土木建造板模工程相關的建造工程。此外，5,095名木工

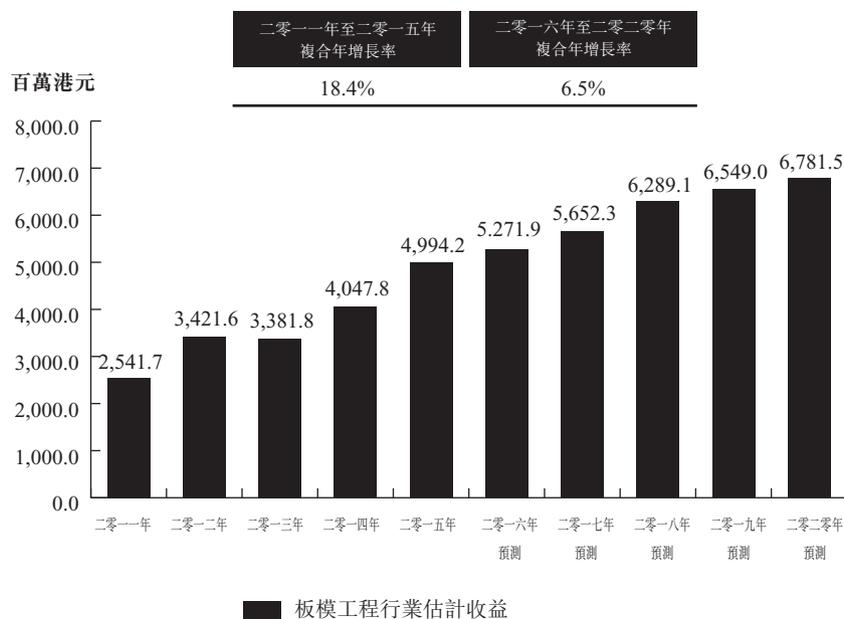
## 行業概覽

(板模)專門進行樓宇建造。該等工人合資格從事僅與樓宇建造板模工程相關的建造工程。板模工程的一般項目費用變動極大，介乎百萬港元以下至上億港元。

### 香港板模工程行業的估計收益

由於香港樓宇建造工程的發展，板模工程行業的收益得以增加。香港板模建造行業的總產值由二零一一年約2,541.7百萬港元增加至二零一五年約4,994.2百萬港元，複合年增長率為18.4%。該行業的增長乃主要由於樓宇建造行業的發展。由於政府不斷努力增加房屋的供應，預期香港板模工程行業的總產值將按複合年增長率約6.5%增長，由二零一六年5,271.9百萬港元增加至二零二零年約6,781.5百萬港元。

### 香港板模工程行業的估計收益



(資料來源：香港特區二零一六年至二零一七年財政預算案演辭、Ipsos 研究及分析)

### 在香港從事板模工程行業的工人平均日薪

在香港從事板模工程行業的工人平均日薪由二零一一年約979港元增加至二零一五年約1,499港元，複合年增長率約為11.2%，乃由於對房屋單位的大量需求及政府積極增加房屋供應以及勞工嚴重短缺所致。勞工短缺及勞動力老齡化已對香港建造業產生嚴重威脅。根據香港建造商會對建造業勞工短缺的調查，短缺率達到11.4%，尚欠2,356名工人以達成合共20,726名現場工人，而木工(板模—樓宇建造)以及鋼筋屈扎工人為最需要的工種。

## 行業概覽

### 香港夾板、雜木及鋁材的價格趨勢

下表列示香港板模工程行業所使用主要材料的平均價格趨勢：

材料	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
夾板 (19毫米厚) (港元/平方米)	70.0	71.0	74.0	75.0	75.0
雜木 (25毫米厚板材) (港元/立方米)	3,355.0	3,814.0	3,814.0	3,814.0	4,026.0
鋁材 (美元每公噸)	2,024.4	2,086.8	1,739.8	1,909.5	1,497.2

(資料來源：香港特區統計處、世界銀行的 *Global Economic Monitor (GEM) Commodities*、Ipsos 研究及分析)

夾合板 (19 毫米厚) 及雜木 (25 毫米厚板材) 為香港木材板模使用的最常見材料。對樓宇建造工程的需求促進對木材板模的需求，從而支撐夾板及雜木的價格上漲。鋁材平均價格於二零一五年降至每公噸約 1,497.2 美元。平均價格下降可歸因於全球鋁材庫存增加及生產商過剩以及美元走強。此外，中國增加鋁材出口亦可能是拉低鋁材平均價格的原因之一。

### 香港板模工程行業的競爭格局

#### 行業結構

#### 香港板模工程行業相對分散

根據建造業議會的資料，於二零一六年六月二十日，註冊分包商名單內有 747 名分包商歸入板模類別。除本集團外，板模工程行業內的其他潛在大公司為梁杯板模工程有限公司、明記建築工程有限公司、顧金記工程有限公司、智勤工程有限公司、合發旭英工程有限公司及張英建築工程有限公司。根據 Ipsos 報告，本集團於二零一五年之行業市場份額約為 9.7%。由於缺乏足夠公共可查閱的資料，Ipsos 報告並無提供我們於香港板模工程行業的排名及上文所述市場參與者各自的市場份額。

建造業議會由代表該行業的不同部門 (包括僱主、專業人士、學者、承建商、工人、獨立人士及政府官員) 的成員組成。建造業議會的主要職能乃就長期策略問題達成共識、向香港政府傳遞該行業的需求及遠景信息，以及為政府提供溝通機制以就

---

## 行業概覽

---

所有相關建築事宜徵求意見。為了建立一組能勝任及負責及具備專門技能與良好專業道德的分包商，建造業議會已就參與樓宇及工程工作的行業分包商推出分包商註冊制度。

### 競爭因素

#### *與總承建商、原材料供應商建立可靠的合作關係*

倘板模工程承建商能與其總承建商及原材料供應商保持良好關係，則可增強其競爭力。例如，總承建商習慣將項目的板模部分外判予擁有良好的優質工程及項目按時完工往績記錄的分包商，尤其是其先前曾與之合作的分包商。此外，保持良好的客戶關係可增加板模承建商項目中標的機會。與原材料供應商建立長期業務關係使板模承建商在議價、資源分配及項目執行方面獲得相比競爭對手更大的靈活性。

#### *聲譽及公信力*

具備良好往績記錄的板模承建商將擁有更佳的行業聲譽，且基於其已確立的可靠性及在完成板模工程方面的經驗而更有可能贏得項目投標。倘板模承建商能按時完成項目、實施優質板模工程並符合安全及環境規定，則將被視為具備良好的往績記錄。

### 香港板模工程行業的市場推動力

#### *政府積極增加住房以及土地供應以供住宅及商業用途*

根據二零一六年施政報告，政府將透過多項措施繼續增加土地供商業及經濟活動之用，例如將核心商業區內合適的政府、機構或社區用地轉作商業用途以及將九龍東發展為另一個核心商業區。另外，根據二零一六至二零一七年度財政預算案，政府亦已採取多種措施將政府土地轉為商業用途。政府積極增加住宅以及商業樓宇將推動樓宇建造業發展，並將進而帶動香港板模工程行業的發展。

## 行業概覽

### 香港板模工程行業的准入壁壘

*聲譽及已確立的實際行業經驗乃香港板模工程行業的主要准入壁壘*

缺少實際行業經驗乃香港板模工程行業的主要准入壁壘之一。一般而言，根據用以對分包商符合項目的技術、安全、時限及預算要求的能力進行評估的往績及經驗，總承建商將板模工程部分外判予分包商。因此，如新入行者的板模工程往績甚少，將無足夠的已確立經驗以達成可於競標過程中獲客戶考慮的較高評級。

### 香港板模工程行業的未來機遇

*住宅及商業樓宇的需求增加*

預期香港人口將保持不斷增長的趨勢，於二零三六年將達約8.6百萬。因此，預期未來對住宅物業的需求將持續增長。根據二零一五年施政報告，私營部門於二零一五年至二零一九年平均每年將建造約14,600個單位，較於二零一零年至二零一四年每年平均建造約11,400個單位增長約28.1%。根據房屋委員會的資料，於二零一五年至二零一六年及二零一九年至二零二零年期間已竣工的出租公屋單位數目將增至約76,000個。為滿足不斷增長的住宅物業需求，預期將會推出更多住宅樓宇翻新及建造項目。另外，預期不斷增長的住宅物業需求將帶動對樓宇建造工程的需求增長，從而為香港板模工程行業帶來增長機遇。

### 香港板模工程行業面臨的威脅

勞工成本乃香港板模工程行業的主要成本之一。香港建造業一直面臨勞工短缺及勞動力老齡化的問題。由於缺少足夠的工人(特別是具備經驗及技術的工人)，建造業以及板模工程行業發生工期延誤的概率將會增加。另外，為挽留有經驗的板模工，各承建商已開始提高工資，從而進一步增加板模工程行業的勞工成本。

### 競爭優勢

有關本集團競爭優勢的詳細討論，請參閱「業務－我們的競爭優勢」一節。