

## 行業概覽

本公司已委聘益普索編製益普索報告，以提供新加坡綜合樓宇服務行業及建築及建造行業的概覽，以及市場需求分析。本節所載的資料及統計數據乃摘錄自益普索報告及其他公開資料來源。益普索提述的內容不得視為其就任何證券的價值或有關投資本集團是否合適的意見。本集團、[編纂]、獨家保薦人、[編纂]及[編纂]相信該等資料及統計數據的來源乃有關資料及統計數據的合適來源，並在摘錄及轉載該等資料及統計數據時已採取合理審慎的態度。本集團、[編纂]、獨家保薦人、[編纂]及[編纂]並無理由相信該等資料或統計數據為虛假或有誤導成份，或遺漏任何事實致使該等資料或統計數據虛假或有誤導成份。本集團、[編纂]、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]及參與[編纂]的其他人士或彼等各自的董事及顧問並無獨立核實本節所用的資料及統計數據，亦無對該等資料及統計數據的準確性作任何聲明。就董事所知，自益普索報告發出日期以來，有關市場資料概無任何不利變動，而可能與本節所載資料有所限制產生矛盾或影響。

### 益普索報告

我們委聘獨立市場研究諮詢公司益普索對新加坡綜合樓宇服務行業及建築及建造行業進行分析並作出報告。益普索就編製益普索報告收取總費用85,600新加坡元。益普索編製的益普索報告並不受本集團影響。除另有說明者外，本節載列的資料及統計數據摘錄自益普索報告。該款項的支付並非以本集團成功[編纂]或益普索報告的結果作為條件。

益普索曾承接多個與香港首次[編纂]相關的市場評估項目。益普索為一間集團公司，在全球84個國家僱用約16,000名僱員。益普索從事市況、市場規模及市場佔有率的研究，並進行板塊分析、分佈及價值分析、提供競爭對手追蹤及企業情報服務。

益普索報告包含新加坡綜合樓宇服務行業及建築及建造行業的資料。載於益普索報告的資料乃透過收集數據及情報的方式取得，包括：(i)案頭研究；及(ii)一手研究，即訪問主要利益相關者，包括新加坡的綜合樓宇服務及建築及建造工程服務供應商、品質測量師、行業專家及協會組織等。

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，此方法可保證全過程、多層面的資料收集流程，所收集的資料會相互參照以確保準確。

---

## 行業概覽

---

所有統計數據均以截至益普索報告日期的可得資料為基準。其他資料來源(包括政府、業界組織或市場參與人士)可能已提供分析或數據所依據的部分資料。

益普索按以下基準及假設作出其估計或預測：(i)假設全球經濟於預測期間內維持穩定增長；及(ii)假設新加坡社會及政治環境於預測期間對綜合樓宇服務及建築及建造行業而言將仍然穩定。

### 新加坡綜合樓宇服務行業概覽

本集團的主要業務集中於提供綜合樓宇服務，指樓宇系統(例如空調、冷凍及通風系統)、工業及過程控制系統、電氣系統、消防及保護系統、內部電話佈線及通訊系統、機械系統及管道及衛生系統的安裝、啟動、保養及維修。

典型的綜合樓宇服務合約的合約期為一年或以上，於該期間承建商可能須就指定樓宇或各物業的不同樓宇系統進行一系列的不同服務。承建商一般能夠於合約期內從綜合樓宇服務合約中錄得經常性收益，乃由於一般需要預防性及定期的保養服務。

益普索報告指出，未能獲取新加坡綜合樓宇服務行業的總產能數據，乃由於(i)並無有關的公開數據；(ii)於部分綜合樓宇服務合約中，並無固定或既定的合約價值，且承建商須開展的工程實際金額及性質於合約期內不時受到客戶工程訂單的影響，令追蹤所進行工程的往績及估計其價值不切合實際；(iii)不同樓宇及設施需要的樓宇服務量及性質可能變化較大，視乎其樓齡及狀況等因素以及擁有人對樓宇系統的服務及替換預算及喜好而定，令估計該行業的總產能不切合實際；及(iv)很多綜合樓宇服務承建商為私人公司，並無作出可獲得的其詳細收益資料。

儘管如此，基於益普索的案頭研究及主要調查(包括於業內主要權益持有人訪談)，益普索已識別新加坡綜合樓宇服務的十個重要活躍承包商及SH Integrated為其中之一，如下文「行業概覽－競爭格局及准入壁壘」一節進一步討論。

## 行業概覽

### 新加坡建築及建造行業概覽

下表根據建設局刊登的統計數字載列於二零一二年至二零一六年從新加坡公營及私營部門獲授的建築合約（包括樓宇建造及土木工程）總值：

十億新加坡元	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 初始 (附註)	二零一六年 預測 (附註)
獲授合約總值：					
—公營部門	9.3	14.9	19.3	13.3	18.5-21.5
—私營部門	18.8	20.9	19.5	13.8	8.5-12.5
	<u>28.1</u>	<u>35.8</u>	<u>38.8</u>	<u>27.1</u>	<u>27.0-34.0</u>

資料來源：建設局

附註：二零一五年數據為初始數據（初始）；二零一六年數據為預測數據（預測）

如上表所示，獲授的合約總值由二零一四年約388億新加坡元減至二零一五年約271億新加坡元。

私營部門獲授的合約總值由二零一四年約195億新加坡元減至二零一五年約138億新加坡元。根據建設局發出的新聞稿，預計私營部分於二零一六年的建造需求進一步減少，乃由於（其中包括）已竣工的私人房屋項目及辦公室供應增加所致。

儘管私營部門預期前景欠佳，建設局發出的新聞稿指出，預計私營部門授出的合約總值將增加，主要受土木工程需求所帶動。這主要由於新加坡地鐵湯申線開發項目的若干基礎設施合約重新載入二零一六年時間表。此外，二零一六年規劃的基礎設施項目中有大量管道，包括建設新國家癌症中心、國家法院位於Havelock Square的新大樓、裕廊集團綜合物流樞紐、公用事業局的廢水回收利用項目、樟宜機場3跑道系統（第2批）、Kranji Expressway及Pan-Island Expressway的裝修工程。

董事認為，私營部門的建築及建造行業的預期前景欠佳，將不會對我們的業務營運造成重大影響，原因為(i)我們的建築及建造合約主要由新加坡政府機構授出；及(ii)我們的主要業務集中於提供綜合樓宇服務。

---

## 行業概覽

---

### 行業推動力及市場前景及趨勢

#### 行業推動力

根據益普索報告，預計新加坡綜合樓宇服務行業及建築及建造行業將從下列行業推動力中獲益：

#### 1. 現有及新樓宇及設施一直維持對綜合樓宇服務的需求

根據益普索報告，綜合樓宇服務行業並非缺少商機，乃由於樓宇系統需要定期保養以確保其正常運行。此外，樓宇系統於運行若干時間後可能老化或到達可使用年限，因此不時有必要替換及安裝新樓宇系統。再者，興建及完成新樓宇及設施將增加樓宇系統對安裝及定期保養服務的需求。因此，預計現有樓宇及設施仍然需要綜合樓宇服務，由於日後不時興建新樓宇及設施而預計對綜合樓宇服務的需求穩定增加。

#### 2. 推動全國增加人口

預計未來十年公營部門的住宅開發將會增加，以支持新加坡政府增加整體人口的措施。該措施被稱為新加坡人口白皮書，乃新加坡政府的計劃一部分，旨在主要透過熟練工人移民將其人口由二零一二年時的530萬增至二零三零年介乎650萬至690萬水平。

根據國家發展部，可供居住的公共住宅單位數目將於未來數年內大幅增加。這由於新加坡政府計劃截至二零三零年推出700,000個新住房單位。因此，預測住宅部門及基礎建設的建造需求於未來數年將有所增長以支持此項發展。

此外，人口增加將帶來更蓬勃的社會及經濟活動，進而可望增加私營及公營部門在教育、娛樂、社會、商業、工業及其他領域的樓宇及設施數目。因人口可能增加帶動的樓宇及設施數目潛在增長預計將推動綜合樓宇服務的需求。

## 行業概覽

### 3. 新加坡政府機構即將啟動的新樓宇項目

在公營部門，可從新加坡政府機關獲得新樓宇建造項目，例如國立癌症中心、位於 Havelock Square 的新國家法院大樓及裕廊集團的綜合物流樞紐。新樓宇落成需要綜合樓宇服務，因此綜合樓宇服務行業從業者可從有關樓宇建造活動增長中獲益。

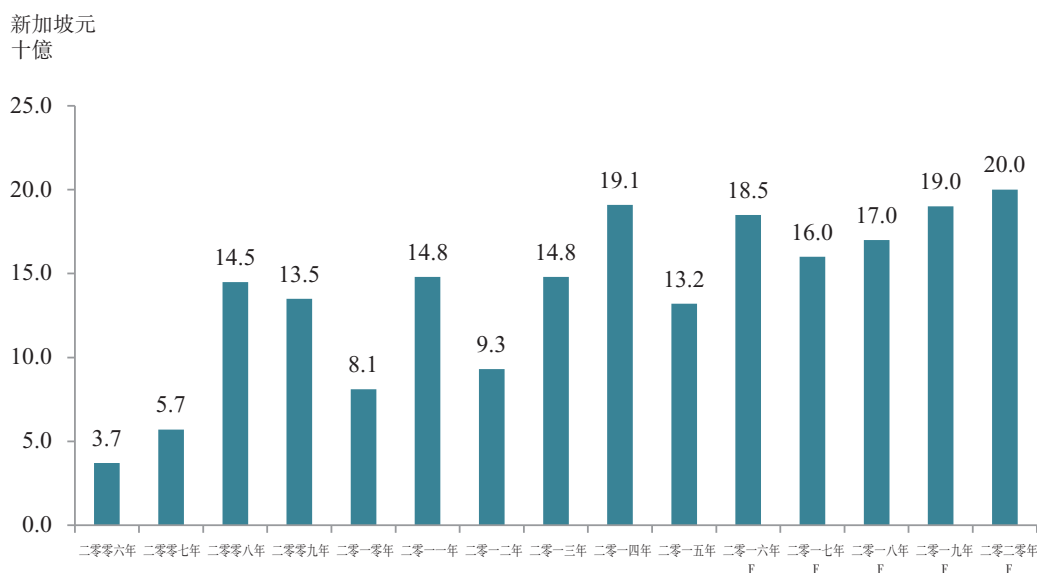
### 4. 新加坡政府計劃嚴格執行升降梯保養制度

於二零一六年，新加坡國家發展部部長公佈，彼已要求建設局從嚴審核新加坡的升降梯。根據建設局發出的新聞稿，其計劃根據保養結果，通過引入新規定嚴格執行保養制度，進而提高升降梯可靠性及安全性。因此，預計綜合樓宇服務行業從業者將可從額外的升降梯保養工程中獲益。

## 市場前景及趨勢

根據益普索報告，於二零零六年至二零一五年，新加坡公營部門的整體建築需求（包括綜合樓宇服務及建築及建造）從約 37 億新加坡元增至 132 億新加坡元，複合年增長率約為 15.2%。此外，受到上文所述若干行業推動力所帶動，益普索預測新加坡公營部門的整體建築需求將繼續由於二零一五年的約 132 億新加坡元增至於二零二零年約 200 億新加坡元，複合年增長率約為 8.7%。下表載列於二零零六年至二零二零年新加坡公共建造需求：

二零零六年至二零二零年(F)的公共建造需求



資料來源：新加坡建設局年度預測、益普索分析

---

## 行業概覽

---

附註：建設部門亦包括綜合樓宇服務部門。

「F」指預測價值。

### 綜合樓宇服務

根據益普索報告，預期日後新加坡綜合樓宇服務的需求將穩定增長。穩定增長主要歸因於(i)新加坡人口可能增長造成樓宇及設施數目的可能增加；(ii)新樓宇及設施的安裝及定期維修服務的預期需求；(iii)新加坡政府機構即將進行的新樓宇項目造成的綜合樓宇服務可能增加；及(iv)可能受益於新加坡政府計劃加強電梯維修機制產生的其他電梯維護工程。

有關進一步詳情，請參閱上文「行業概覽－新加坡綜合樓宇服務行業概覽」及「行業概覽－行業推動力及市場前景及趨勢－行業推動力」各節。

### 建築及建造行業

根據建設局於二零一六年一月的新聞稿，預期於二零一六年私營部門的建造需求將由於(其中包括)已完工私人住宅項目及辦公室的供應增加而放緩。

儘管私營部門預期前景欠佳，建設局發出的新聞稿表示，預計公營部門授出的合約總值將增加，主要受土木工程需求所帶動。這主要由於地鐵湯申線開發項目的若干基礎設施合約重新載入二零一六年時間表。此外，為二零一六年規劃的基礎設施項目的擬議中項目，包括建設新國家癌症中心、國家法院位於HavelockSquare的新大樓、裕廊集團綜合物流樞紐、公用事業局的廢水回收利用項目、樟宜機場3跑道系統(第2批)、Kranji Expressway及Pan-Island Expressway的裝修工程。

預期於二零一六年整體建造需求(包括公營及私營部門)較二零一五年增加或維持不變。基於建設局刊發的統計數據，預測於二零一六年新加坡公營及私營部門授出的建造合約(包括樓宇建造及土木工程)總價值介乎270億新加坡元至340億新加坡元(二零一五年：27.1百萬新加坡元)。

有關進一步詳情，請參閱上文「行業概覽－新加坡建築及建造行業概覽」一節。

## 行業概覽

### 競爭格局及行業壁壘

#### 我們的競爭對手

由於我們主要承接新加坡政府機構的綜合樓宇服務項目，我們主要與承包商註冊系統中工種ME15（綜合樓宇服務）項下的註冊承建商競爭，尤其是持有「L6」級別的承建商。有關該註冊的進一步資料，請參閱本文件「監管概覽－新加坡承包商發牌制度」一節。

根據建設局的網站，於最後實際可行日期，57名承建商屬承包商註冊系統註冊ME15工種及持有「L6」級別，合計95名承建商註冊於所有級別的ME15工種。

#### 新加坡主要活躍的綜合樓宇服務行業從業者

益普索已根據其案頭研究及第一手研究（包括與行業內主要利益相關者的面談）識別新加坡10名主要活躍的綜合樓宇服務承建商，包括(i)與綜合樓宇服務從業者面談的結果；(ii)若干建築業報告及新聞文章的調查結果；及(iii)若干數據庫的調查結果，例如會計與企業管理局及建設局的調查結果。用於釐定10個市場上主要行業從業者的標準為以下各項的綜合：(i)於益普索審閱期間綜合樓宇服務行業從業者的排名；(ii)於往績記錄期公開披露的綜合樓宇服務行業從業者獲授的合約項目總數；及(iii)於往績記錄期公開披露的綜合樓宇服務行業從業者獲授的合約總價值。有關10名主要活躍承包商包括我們的主要經營附屬公司SH Integrated，以及如下九間公司（以字母順序列示）：

- ACESIAN STAR (S) PTE LTD
- DIGO CORPORATION PTE. LTD.
- ENGIE SERVICES SINGAPORE PTE. LTD.
- FONDA GLOBAL ENGINEERING PTE. LTD.
- GDS ENGINEERING PTE LTD
- INDECO ENGINEERS (PTE) LTD
- KIM YEW ELECTRICAL & SANITARY PTE LTD
- PROPELL INTEGRATED PTE LTD

## 行業概覽

- VICTOR ENGINEERING & TRADING PTE LTD

所有上述公司為在承建商註冊系統的工種ME15(綜合樓宇服務)類別註冊，級別為「L6」。

益普索告知，由於並無新加坡綜合樓宇服務行業的總產能數據及若干前述活躍行業從業者的財務資料，本集團的市場份額及在行業從業者中的排名無法可靠地確定。

### 准入壁壘

#### 1. 於承包商註冊系統的ME15(綜合樓宇服務)工種註冊

我們的營運附屬公司SH Integrated已於承包商註冊系統的ME15(綜合樓宇服務)工種註冊，持有「L6」級別。名列於該名單為就新加坡公營部門未受限制價值的綜合樓宇服務項目投標的先決條件。承建商須遵守若干財務、員工、往績記錄、證明及其他規定，旨在遵守及維持該註冊，詳情在於本文件「監管概覽－新加坡承包商發牌制度」一節。該等規定對新准入者提出了准入壁壘。

#### 2. 良好的往績記錄

根據益普索報告，新加坡政府機構的關鍵評估標準之一為與授出投標的機構或其他新加坡政府機構有關類似性質及複雜程度項目的往績記錄。

新加坡政府機構對於擁有良好的質量、安全及能力按時及可靠地實施項目的往績記錄將給予有利評價。因此，綜合樓宇服務往績記錄有限的新入行者可能在公開競標過程中處境不利。

#### 3. 需要具備多種技能

提供綜合樓宇服務的承建商須具有多方面技能知識，包括與部分或所有不同樓宇系統有關的技術，例如空調、製冷及通風系統、樓宇自動化、工業及過程控制系統、電氣系統、消防系統、內部電話布線及電訊系統、機械系統以及管道及衛生系統。專門從事上述一項或少數幾項樓宇系統的承建商可能僅適合極為偏重該等樓宇



## 行業概覽

系統的項目（而非需要廣泛技能的大規模綜合樓宇服務項目）。新入行者可能難以集於種類如此廣泛的樓宇系統，難以具備足夠知識及技能的工人及管理人員。

### 潛在挑戰

#### 勞工短缺

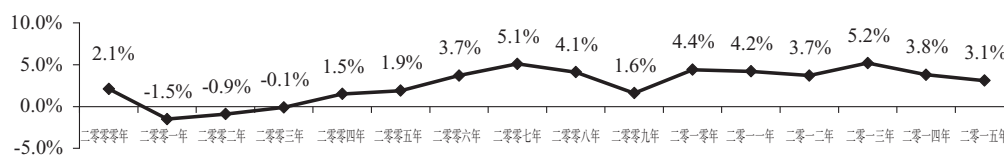
分包成本在本公司於往績記錄期之服務成本中為最主要的成本項目。執行董事認為，分包費用直接受勞工成本影響，蓋因綜合樓宇服務以及建築及建造工程屬勞工密集性質，而本公司分包商在本公司常規分包安排中一般負責承擔執行地盤工程中所需勞工的成本。

根據益普索報告，新加坡建築業及綜合樓宇服務行業正面臨招聘挑戰，乃由於勞動力供應老齡化及新加坡年輕一輩的新入行工人數目減少造成建築勞工短缺所致。

因勞工短缺以及經提高外籍勞工徵費後，新加坡勞工成本於過往數年呈上漲趨勢。根據人力部的年度工資變動調查，於二零一零年至二零一五年，實際總工資（包括中央公積金）的年度變動率為2.9%。根據益普索的分析，預期這一趨勢於二零一五年至二零一九年將會持續，而外籍勞工徵費及招聘費用增加為主要因素。

下圖列示建築業（包括綜合樓宇服務行業）本地居民（包括新加坡全職公民及新加坡永久居民）工資的平均年度變動比率。雖然對於外籍建築工人的工資，現無相關平均年度變動比率資料可獲提供，但益普索認為，外籍建築工人的工資水平變動與新加坡本地建築工人的工資水平變動不會存在巨大差異，蓋因根據益普索的研究及分析，新加坡本地及外籍建築工人的受僱模式或需求結構於過往數年並無任何重大變化。

新加坡建築業工資年度變動



資料來源：人力部人力研究及統計部門年度工資變動調查

附註：數字乃計算在建築業（亦包括綜合樓宇服務行業）持續受僱不少於一年的新加坡全職公民及新加坡永久居民僱員的所有僱員的總工資變動。

---

## 行業概覽

---

益普索預測，於二零一六年至二零一九年，就新加坡建築業工人而言，建築業工資將按每年約4%之平均幅度增長。因此，對於新加坡建築業（包括綜合樓宇服務行業），預期勞工短缺及勞工成本增加趨勢將會構成挑戰。

### 外籍勞工徵費上升

新加坡建築業（包括綜合樓宇服務行業）倚賴外籍勞工供應，蓋因新加坡本地建築勞動力有限且工資較外籍勞工更高。

建築業基礎技工的外籍勞工徵費每月費率自二零一六年七月一日起增至650新加坡元，並自二零一七年七月一日起進一步增至700新加坡元（新加坡政府可於公告後更改）。外籍勞工徵費提高將增加承建商的經營成本，因此將構成行業面臨的挑戰之一。

### 對私營建築及建造工程的需求下降

誠如上文「行業概覽－新加坡建築及建造行業概覽」一節所述，私營部門獲授合約的總值有所下滑且預期於二零一六年將會持續，故構成建築承建商的挑戰之一，特別是對專注於私營建築及建造項目的承建商而言。

### 物料成本波動

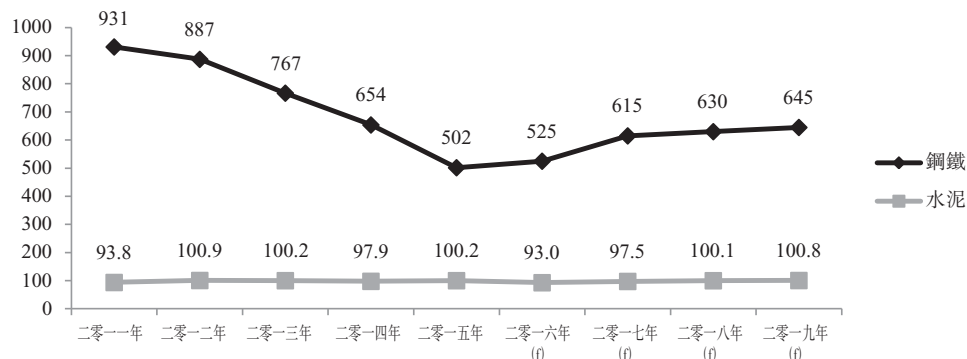
物料成本在我們於往績記錄期之服務成本中為重大成本項目之一。從事建築及建造工程以及綜合樓宇服務工程需要多種不同的物料，尤其是包括鋼材、水泥、空調器、消防系統、電氣系統及機械系統。物料成本出現任何重大波動均可能影響我們的分包費及服務成本。

## 行業概覽

### 建築及建造行業

新加坡建築及建造行業使用的基礎物料包括鋼材及水泥。該等基礎物料於二零一一年至二零一九年之價格於下圖列示：

二零一一年至二零一九年 f 基礎建築材料的價格 (每公噸新加坡元)



資料來源：新加坡統計局、世界銀行、益普索分析

附註：鋼鐵價格乃按 16 至 32 毫米高強鋼筋計算。「f」指益普索預測的數字。

鋼筋價格由二零一一年的每公噸 931 新加坡元下降至二零一五年的每公噸 502 新加坡元，年降幅約為 14.3%。儘管如此，益普索預測，鋼鐵價格將於二零一六年至二零一九年上漲，原因為如世界鋼鐵協會所預測全球鋼鐵需求的預計復甦及增長及中國房地產發展市場正在復甦。水泥價格於過往五年維持相對平穩且預計於未來幾年將持續穩定。

### 綜合樓宇服務行業

根據益普索報告，提供綜合樓宇服務需要的不同主要物料的成本上下波動，例如各種樓宇系統及其相關產品。

下表載列於二零一三年至二零一五年新加坡以下機電系統的平均成本：(i) 空調及機電通風系統；(ii) 電氣系統；(iii) 消防系統；及 (iv) 電梯系統。

新加坡元每平方米	空調及機械通風系統			電氣系統			消防系統			電梯系統		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
標準公寓	112.5	112.5	109.5	130	130	132	30	30	28	50	50	40.5
辦公樓宇 (附註)	207.5	207.5	173.5	197.5	197.5	231	45	45	42.5	92.5	92.5	88.5
工廠樓宇	97.5	97.5	52.5	110	110	112	47.5	47.5	46.5	70	70	71

資料來源：新加坡凱迪思建築成本手冊

附註：辦公樓宇包括學校及政府樓宇。

---

## 行業概覽

---

購買空調系統及產品為我們的服務成本項下物料成本的最大組成部分（見本文件「財務資料－合併全面收益表主要組成部分」）。如上表所示，空調及機電通風系統的成本由二零一三年每平方米207.5新加坡元降至二零一五年每平方米173.5新加坡元。益普索報告指出，這主要由於吸納新技術（例如減少輻射冷卻系統中風扇數量）致使成本下降所致。

根據益普索與行業利益相關者的面談及其研究及分析，並無預計新技術發展或其他重大市場力量將對今後數年內機電系統成本造成可預見的重大影響。益普索在該基礎上預測，提供綜合樓宇服務需要的主要樓宇系統整體成本及其相關產品在今後數年內將隨著通脹及綜合樓宇服務行業的增長維持穩定或按溫和的幅度穩定增加。

我們所需有關建築及建造及綜合樓宇服務的物料價格出現任何重大波動可能導致我們成本波動，影響本集團的毛利率。