

行業概覽

本節包含來自獨立第三方弗若斯特沙利文編製之委託報告的若干資料。我們相信資料來源為該等資料的適當來源，並在摘取及轉載該等資料時已合理審慎行事。我們並無理由相信該等資料屬虛假或具誤導成份，或遺漏任何事實導致該等資料屬虛假或具誤導成份。雖然我們已合理審慎地編製及轉載來自政府官方刊物的資料，但本公司、我們的董事、保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]或參與[編纂]的任何其他人士均無獨立核實有關資料。來自政府官方刊物的資料未必與來自香港境內外其他來源的資料相符。本公司、我們的董事、保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]或參與[編纂]的任何其他人士並無就來自政府官方刊物的有關資料的準確性、完整性或公平性發表任何聲明，據此閣下不應過度依賴來自政府官方刊物的有關資料。

資料來源

我們已委託弗若斯特沙利文(一家獨立專業市場調研公司)就二零一零年至二零二零年期間的香港建築行業(包括樓宇建造服務、改建、加建及樓宇裝修服務及維修及修復有歷史性樓宇)進行分析。弗若斯特沙利文為一間成長合作夥伴公司，於全球提供成長合作夥伴及諮詢、活動及培訓服務。其於全球設有逾40個辦事處，提供的服務包括客戶研究、成長策略發展及實施，以及涉及多行業的市場策略諮詢。弗若斯特沙利文就編製及使用弗若斯特沙利文報告向我們收取合計約600,000港元，董事認為，有關費用反映市場收費。

弗若斯特沙利文報告所包含之資料來源自數據及情報收集，例如(i)二手研究，即弗若斯特沙利文內部研究、行業報告、市場數據庫、貿易期刊、行業文獻及年度報告等資源；(ii)一手研究，包括對業內經驗豐富的專家進行深入電話及面對面訪談；及(iii)來自有關業內主要企業的市場規模及市場份額方面的權威機構的資料。弗若斯特沙利文採用多資源方法構建行業數據。以二手研究為起點，弗若斯特沙利文對整個產業鏈的業內人士進行訪問，引導彼等達成市場共識。

行業概覽

弗若斯特沙利文報告以二零一五年為基準年，預測期為二零一六年至二零二零年。然而，於二零一六年九月，部份公開統計資源尚未提供大部分二零一五年宏觀數據。弗若斯特沙利文採用最新可獲取資料（即二零一四年）或基於往年走勢作出估計。有關方法綜合多種預測技術，採用基於市場工程的測量體系。弗若斯特沙利文報告的編製有賴於專業的分析團隊，並結合研究階段調查所得之關鍵市場因素。

弗若斯特沙利文報告採用之假設及計量

弗若斯特沙利文報告採用之假設如下：

- 社會、經濟及政治環境將會保持穩定。
- 於二零一六年至二零二零年預測期間，主要行業因素將會持續影響市場。為預測市場整體規模，弗若斯特沙利文根據宏觀經濟數據及相關行業因素的數據得出可用歷史數據。

弗若斯特沙利文報告資料及未來預測的可靠性

我們認為本節所用的資料來源（摘錄自弗若斯特沙利文報告）屬可靠及並無誤導，乃由於弗若斯特沙利文為其專業領域具備豐富經驗的獨立市場調查公司。摘錄自弗若斯特沙利文報告的部分分析結論包含對未來的預測。考慮到弗若斯特沙利文是於其專業領域具備豐富經驗的獨立市場調查公司，我們認為，未來預測及相關主要基準及假設屬可靠、準確及並無誤導。董事確認，就彼等所深知及經作出合理審慎措施後，自弗若斯特沙利文報告定稿以來，本節所載市場資料並無任何可能改變、抵觸或影響本節資料的重大不利變動。

市場資料並無不利變動

於本文件日期，董事經合理審慎行事後確認，就彼等所知，自弗若斯特沙利文報告日期起，市場資料並無重大不利變動而可能限制、抵觸或影響本節所載資料。

行業概覽

香港宏觀經濟環境

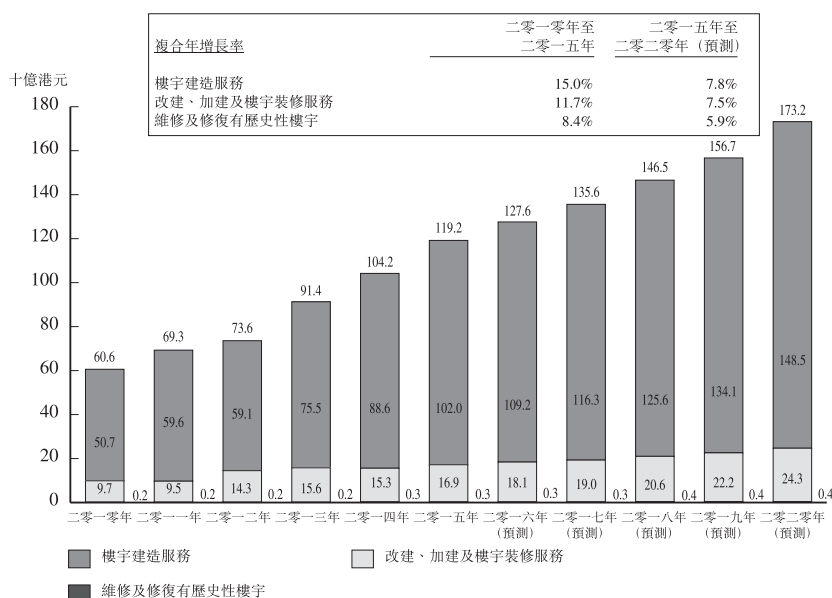
近年來，香港名義國內生產總值穩健增長，由二零一零年的17,763億港元增至二零一五年的24,025億港元，複合年均增長率達6.2%。增長主要由於第三產業(包括金融業、旅遊業等行業)取得穩健發展。預期名義國內生產總值將於未來數年持續穩定增長，二零一五年至二零二零年複合年均增長率將為4.7%。

香港人均國內生產總值由二零一零年的251,900港元增至二零一五年的328,600港元，複合年均增長率達5.5%。人均國內生產總值的增長主要由於香港國內生產總值顯著提高。預期人均國內生產總值將於未來數年持續穩定增長，二零一五年至二零二零年複合年均增長率將為4.0%。但由於香港國內生產總值增速放緩，人均國內生產總值增速將較過往數年有所回落。

市場規模及增速(按分部劃分)

建築工程市場總市場規模由二零一零年的606億港元增至二零一五年的1,192億港元，複合年均增長率為14.5%。在三個分部中，新樓宇建造增長最為強勢，由二零一零年的507億港元增至二零一五年的1,020億港元，複合年均增長率15%。過往數年的增長主要由於住宅單位及公共基礎設施項目需求上升所致。鑑於經濟增長穩健，公共基礎設施建設投資持續加大，建築工程市場規模有望於二零二零年達1,732億港元，二零一五年至二零二零年複合年均增長率為7.8%。

二零一零年至二零二零年(預測)各分部市場規模及增長率



資料來源：香港政府統計處、弗若斯特沙利文

行業概覽

總體趨勢

中國政府一直努力加深香港與中國大陸間的經濟合作，以推動經濟融合。而有關合作帶來訪港人流量一直高企，香港的交通、公共設施、住宅及商業區域將承受日漸增大的壓力及負擔。因此據估計，建築工程需求量增加有望帶動新建設項目開展以紓緩香港社會資源承擔的超負荷壓力。儘管香港宏觀經濟於二零一五年有所放緩，但預期香港建築工程業在與中國內地合作方面將展現巨大增長潛力。

此外，建造及裝修工程僅為整體項目的操作部分，遠未能滿足客戶整體需求。為應對激烈的競爭並促進毛利率持續上升，建築工程公司在巨大的壓力之下，不斷擴展服務範圍，由單一專注操作層面擴展至提供綜合一站式解決方案，包括智能化設計、實體產品及維護服務，以此擴展業務範圍，降低溝通成本。另外，全面的服務可令客戶更加便利地開展質量控制。

樓宇建造服務

鑑於香港出口導向型經濟性質、國際形象及免稅優勢，香港零售業於宏觀經濟方面發揮重要作用。儘管香港經濟於二零一四年至二零一五年放緩，全球經濟在一連串刺激措施推動下漸趨恢復。香港市場亦有望受惠於中國大陸經濟發展所帶動。因此，零售銷售總量的恢復將激發商業大廈的需求增長。

改建、加建及樓宇裝修服務

住宅樓宇通常須每10至20年進行一次修葺服務。商業大廈的修葺服務次數通常較頻密，僅約五至十年，概因商業大廈的公共設施易過度使用。此外，隨著香港與中國大陸合作加深，預期大量遊客湧入香港，將加重香港基礎設施及樓宇負擔，對改建、加建及樓宇裝修服務需求上升。

維修及修復有歷史性樓宇

二零一六年施政報告宣佈成立規模5億港元的歷史建築保育基金，在古物諮詢委員會的指引下對歷史建築實施保育。因此，維修及修復有歷史性樓宇將得到更多來自香港政府的資助，進而有望大幅加速該分部的發展。同時，政府發佈政策，透過一連串計劃來保護、保育及活化歷史及文物古蹟及建築，包括針對政府所有歷史

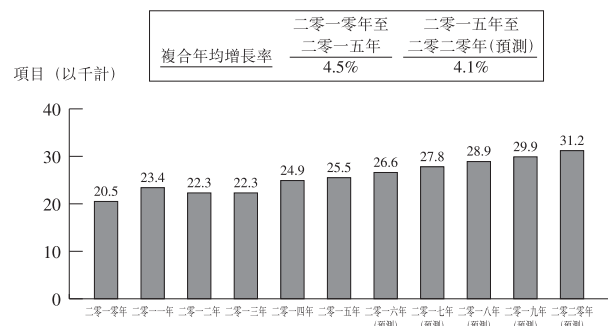
行業概覽

建築的活化歷史建築伙伴計劃及私人擁有已評級歷史建築的維修資助計劃。文物保育專員辦事處聲明，將繼續投入時間及精力於古蹟保育及香港歷史建築活化，為維修及修復有歷史性樓宇分部增長提供持續動力。

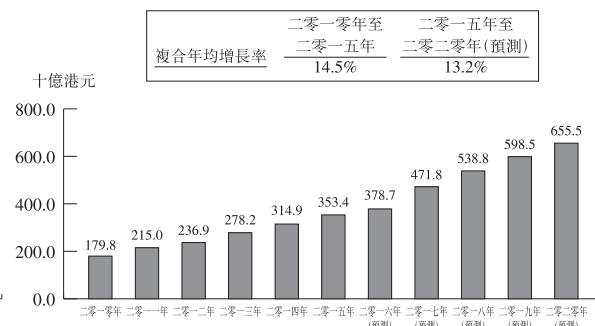
香港建築行業市場概覽

隨著香港經濟持續發展，建築工程總價值由二零一零年的1,798億港元增至二零一五年的3,534億港元，複合年均增長率為14.5%。建築工程價值增長加快說明物業發展需求增加。因此亦促進對裝修服務的需求。建築項目數量由二零一零年的20,500項增長至二零一五年的25,500項，錄得4.5%的複合年均增長率。建築項目數量的穩定增長得益於香港物業市場的持續發展。

二零一零年至二零二零年(預測)
香港建築項目數量



二零一零年至二零二零年(預測)
香港建築工程總價值



資料來源：香港政府統計處、弗若斯特沙利文

建築市場分部

建築市場主要分為三個分部：(i)樓宇建造服務；(ii)改建、加建及樓宇裝修服務；及(iii)維修及修復有歷史性樓宇。

樓宇建造服務

高度分包乃行業常見現象，總承建商將工程項目分包給其他承建商。市場中大部分公司兼任開發商及承建商。作為一個成熟的市場，新樓宇建造為整個建築工程行業貢獻的總價值最高。

改建、加建及樓宇裝修服務

在香港，改建、加建及樓宇裝修工程服務主要提供予私人物業，包括酒店、住宅物業及辦公室。該市場特點為小型公司數量多，而大型裝修公司定位為綜合解決方案提供商，將服務範圍擴展至設計、項目管理及監督等。

行業概覽

維修及修復有歷史性樓宇

隨著對歷史建築保護意識的提高，自二零零八年文物保護政策施行起，該市場分部不斷成長。古舊建築物、獲評級的歷史建築及法定古跡的保護工作需要特殊專業技能，提供技術解決方案及專業服務。

建築項目的價格趨勢(按分部劃分)

樓宇建造服務

樓宇建造服務平均項目價格由二零一零年的79.3百萬港元增長至二零一五年的147.9百萬港元，複合年均增長率為13.3%。鑑於香港經濟及物業市場增長穩健，樓宇建造服務平均項目價格預期於二零二零年達196.7百萬港元，二零一五年至二零二零年的複合年均增長率為5.9%。

改建、加建及樓宇裝修服務

改建、加建及樓宇裝修服務平均項目價格由二零一零年的4.3百萬港元增至二零一五年的5.3百萬港元，複合年均增長率為4.3%，主要由於對住宅單位、購物中心及辦公樓的需求增長所致。改建、加建及樓宇裝修服務成本的增長率持續超過項目數量增長，造成平均項目價格不斷上漲。預計於二零二零年平均項目價格將達7.0百萬港元，複合年均增長率為5.7%。

維修及修復有歷史性樓宇

鑑於維修及修復有歷史性樓宇具特殊技術要求及需投入巨大精力，維修及修復有歷史性樓宇的平均項目價格高於其他樓宇類型。於二零一五年，歷史建築常規維修及修復的平均項目價格約為120,000港元。維修及修復有歷史性樓宇分部持續增長，平均項目價格預計將於不久將來攀升。

參與建築工程的工人平均工資(按分部劃分)

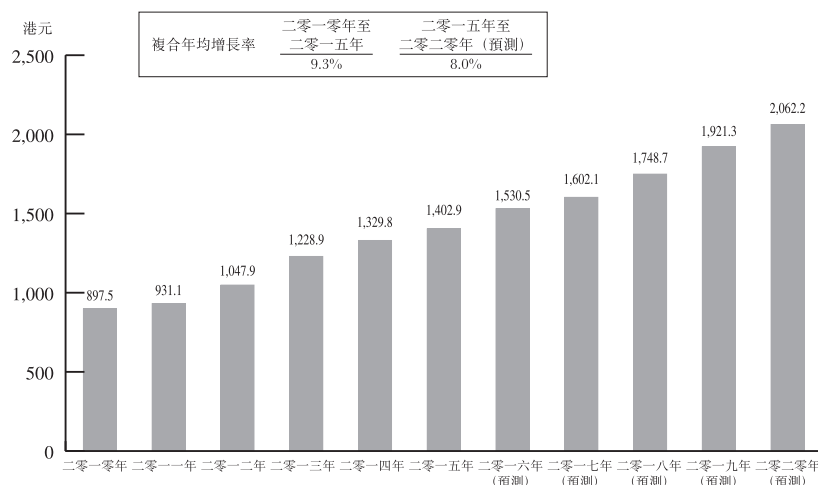
樓宇建造服務

於二零一五年，樓宇建造服務工人日平均工資約1,403港元。受持續擴大的建築市場帶動，樓宇建造服務工人日平均工資於二零一零年至二零一五年間以9.3%的複

行業概覽

合年均增長率增長。參與樓宇建造服務的各類工人中，混凝土工工資率增幅最大，二零一零年至二零一五年複合年均增長率達15.2%。預計工資率將持續攀升，主要由於購物中心、住宅單位及辦公樓需求穩健。

二零一零年至二零二零年(預測)，參與樓宇建造服務工人日平均工資

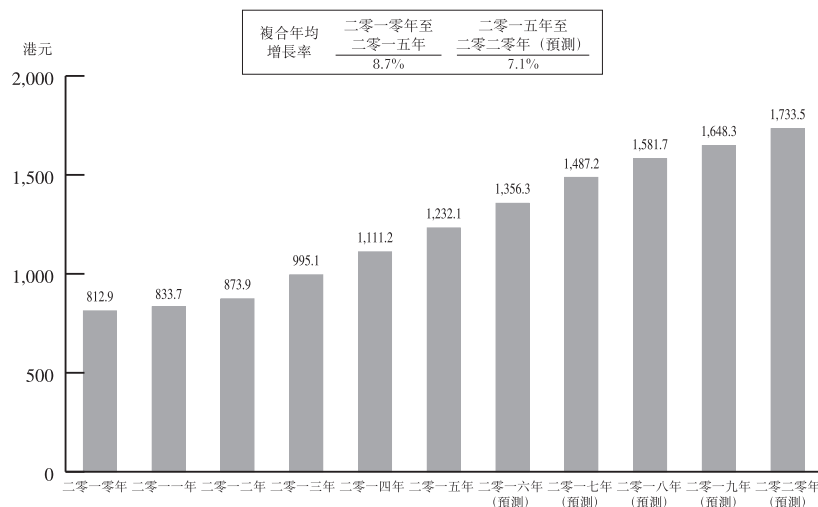


資料來源：香港政府統計處、弗若斯特沙利文

改建、加建及樓宇裝修服務

改建、加建及樓宇裝修服務的日平均工資由二零一零年的813港元增至二零一五年的1,234港元，複合年均增長率為8.7%，主要由於城區更新、工廈活化及新建住宅單位帶動項目數量增加。受惠於裝修服務穩定增長帶動，日平均工資有望於不久將來繼續增長。

二零一零年至二零二零年(預測)，參與改建、加建及樓宇裝修服務工人日平均工資



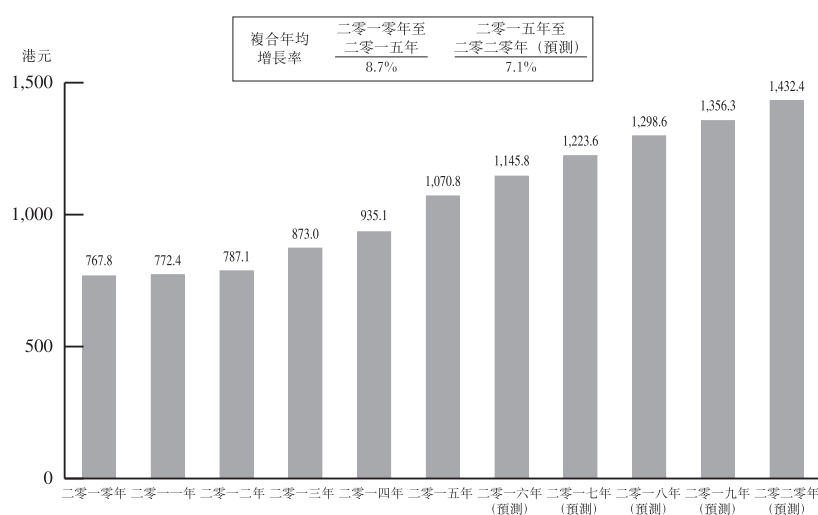
資料來源：香港政府統計處、弗若斯特沙利文

行業概覽

維修及修復有歷史性樓宇

於二零一五年，維修及修復有歷史性樓宇工人日平均工資為1,071港元，二零一零年至二零一五年複合年均增長率為6.9%。該市場分部處於初始階段，因此需要開展更多商業活動以進一步推動該分部發展。該市場分部的日平均工資於二零一零年至二零一五年複合年均增長率低於樓宇建造服務以及改建、加建及樓宇裝修服務分部。鑑於文物保護意識日漸增強，日平均工資有望於近期不久將來增加。

二零一零年至二零二零年(預測)，參與維修及修復有歷史性樓宇工人日平均工資



資料來源：香港政府統計處、弗若斯特沙利文

行業概覽

建築行業主要原材料價格

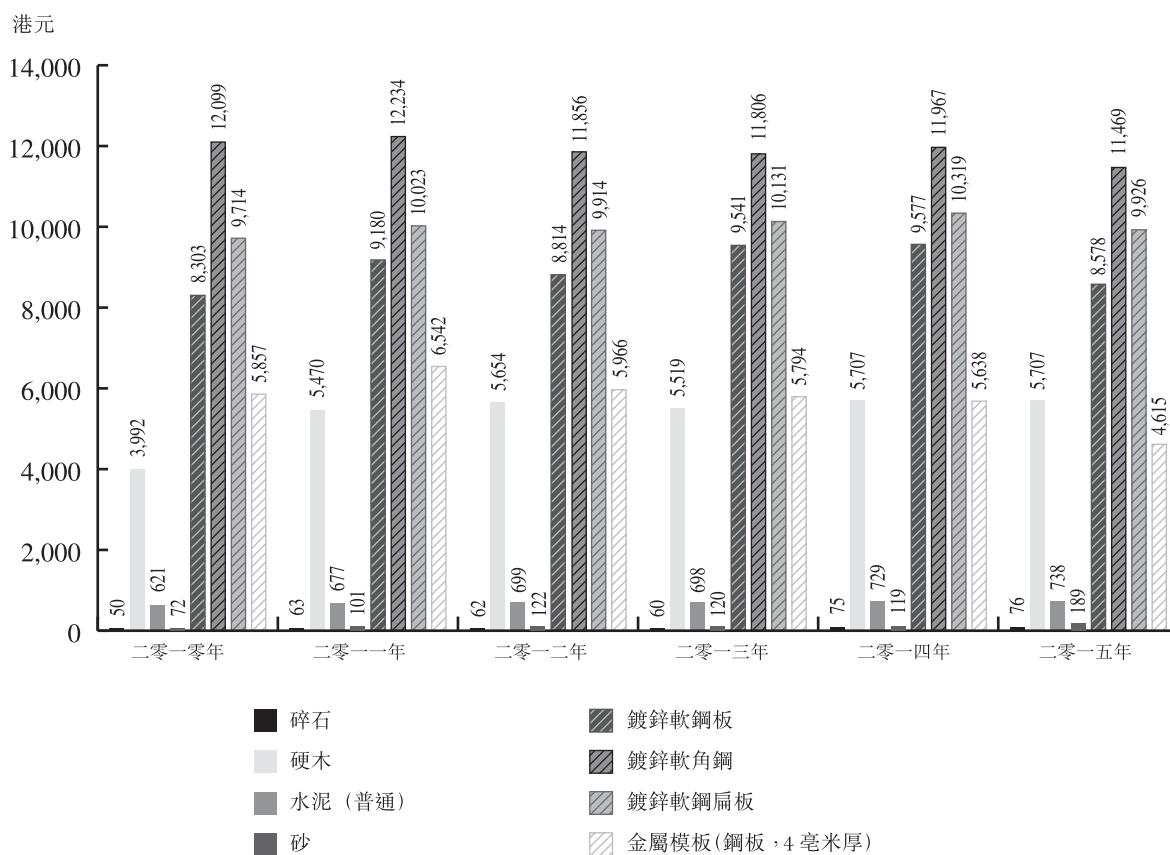
建築主要原材料包括碎石、硬木、水泥及砂等。近年來原材料價格持續攀升，各類原材料中，砂的價格升幅最為顯著。主要原材料價格預計將持續增長，主要由於香港建築市場增長穩健及通貨膨脹。

主要原材料	單位	價格(港元)						複合年 均增長率
		二零一零年	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	
碎石	噸	50	63	62	60	75	76	8.7%
硬木	立方米	3,992	5,470	5,654	5,519	5,707	5,707	7.4%
水泥(普通)	噸	621	677	699	698	729	738	3.5%
砂	噸	72	101	122	120	119	189	21.3%
鍍鋅軟鋼板	噸	8,303	9,180	8,814	9,541	9,577	8,578	0.7%
鍍鋅軟角鋼	噸	12,099	12,234	11,856	11,806	11,967	11,469	-1.1%
鍍鋅軟鋼扁板	噸	9,714	10,023	9,914	10,131	10,319	9,926	0.4%
金屬模板(鋼板， 4毫米厚)	噸	5,857	6,542	5,966	5,794	5,683	4,615	-4.7%

資料來源：香港政府統計處、弗若斯特沙利文

行業概覽

在各類建材中，砂於二零一零年至二零一五年錄得最高複合年均增長率 21.3%，其次為碎石及硬木。主要建材原料消耗量反映香港新樓宇數目增加及行業繁榮。碎石、砂、硬木及混凝土於二零一三年增速下降主要受樓宇建築服務於二零一二年及二零一三年放緩影響。二零一四年新建樓宇數量反彈，再次推升建材價格。預計主要建材價格將繼續上升，將進而導致建築成本增加，主要由於香港建築市場增長穩定以及經濟環境通脹。



資料來源：香港政府統計處、弗若斯特沙利文

行業概覽

建築市場的競爭前景

建築工程市場極為分散，主要包括具備樓宇建造服務、改建、加建及樓宇裝修服務、維修及修復有歷史性樓宇資格的公司。香港建築工程市場集中水平較低。下表呈列二零一五年市場排名：

二零一五年香港供應商

公司名稱	收益 百萬港元	佔總市場收益 百分比
競爭者A	7,000	5.9
競爭者B	5,500	4.6
競爭者C	4,600	3.9
競爭者D	4,200	3.5
競爭者E	3,400	2.8
其他	94,500	79.3
總計	119,200	100.0

資料來源：弗若斯特沙利文

與整體建築市場相比，樓宇建造服務分部相對集中。與政府、商業及個人客戶建立長期關係的同業翹楚，佔據大部分市場份額。據估計，於二零一五年本集團佔整個樓宇建造服務市場的0.1%，收益為88.7百萬港元。

同時，改建、加建及樓宇裝修服務分部相對分散。大多數市場參與者為中小型公司，導致該市場分部競爭激烈。據估計，於二零一五年本集團佔整個改建、加建及樓宇裝修服務分部的1.0%，收益為168.0百萬港元。

於最後可行日期，香港維修及修復有歷史性樓宇分部僅有29家合資格維修及修復歷史建築的專業承建商。據估計，於二零一五年本集團佔整個維修及修復有歷史性樓宇分部的11.5%，收益為33.2百萬港元。儘管許多參與者業務涉及整個建築市場，大多數參與者所提供的服務範圍有限，或僅提供樓宇建造服務或裝修服務。因此，倘參與者具備提供全方位服務的能力，勢必佔據競爭優勢。發展局所批准的公共工程承建商因參與較多政府及政府相關機構項目，故在維修及修復有歷史性樓宇市場佔主要份額。根據往績記錄，以維修及修復有歷史性樓宇市場的收益計，本集

行業概覽

團為29家獲批承建商翹楚之一。此外，於二零一五年，就收益而言，本集團於28家主要從事(i)樓宇建造服務；(ii)改建、加建及樓宇裝修服務；及(iii)維修及修復有歷史性樓宇的供應商中名列第三。

主要成功因素

聲譽

於建築工程業，客戶通常垂青聲譽良好且經驗豐富的承建商，而非不甚聞名的公司。此外，聲譽良好的公司被視為具有更強的議價能力，因而利潤率較高。

全方位服務

提供一站式解決方案逐漸成為建築行業之主流。就客戶而言，與提供一站式解決方案的建築公司合作，可更便於開展質量控制。就服務提供商而言，提供一站式解決方案有助擴展業務範圍，提高毛利率。

可靠的原材料

建築原材料質量不一致會破壞整個項目及公司聲譽。因此可靠的原材料來源與建築項目質量關係密切。

項目管理

客戶另一主要憂慮為建築項目期限。未完成項目管理能力對項目質量及確保工程按時竣工至關重要。

機會

新公共基礎設施的推動力

香港政府近年來已經通過投資公共基礎設施項目促進經濟增長，例如，西九文化區、啟德發展、港珠澳大橋和沙田至中環線。有關投資已為建築企業創造了龐大的機遇。持續不斷的公共基礎設施項目預計將在香港帶動建造新建築物及裝修行業的需求。

行業概覽

穩定經濟增長勢頭

儘管全球貨幣環境及全球需求存在不確定性，但香港經濟近年來仍錄得穩定增長。物業市場的持續發展及旅遊業的持續擴張為商場、住宅單位、寫字樓及交通設施帶來持續增長的需求，並已成為建築行業的主要推動力。

土地規劃和發展加快

為解決住房嚴重短缺問題，香港政府已推出政策以簡化及加快土地規劃及開發流程，同時研究增加及加快土地供應的可能性。該等政策不僅提供為住房問題及土地供應不足提供解決方案，亦增加建築業的潛在需求。

威脅

缺乏技術工人與行業專家

- 樓宇建造服務及改建、加建及樓宇裝修服務對技術嫻熟的建築工人及行業專家的需求不斷上升。由於更具吸引力的建築項目以及更高報酬等因素，越來越多建築行業的技術勞工前往中國和澳門任職。
- 另外，投身香港建築行業的青年人數不斷下降。加上經驗豐富的技術工人紛紛退休，香港建築行業勞動力匱乏日益嚴重。於二零一四年十二月，建築行業約44.4%具備十年以上經驗的建築工人均已年逾五十。
- 據估計，勞動力資源的競爭將愈加劇烈。經驗豐富的技術勞動力短缺，或將導致項目拖延的風險提高，進而威脅建築業的發展。

建築成本上升

- 香港勞動力短缺亦推高建築勞動力成本。香港建築工人平均工資由二零一零年的每小時57.9港元增至二零一五年的每小時93.6港元，複合年均增長率約10.1%。
- 原材料成本方面，水泥平均批發價由二零一零年的每公噸612.7港元增至二零一五年的每公噸751.4港元，複合年均增長率4.2%。建築成本或將對建築業構成威脅。

行業概覽

- 工程質量毋庸置疑乃室內裝修公司的重中之重。因此，可靠原材料、高效的項目管理及成本管理間的平衡，乃建築業公司取得成功之核心關鍵。

准入門檻

資本門檻

充足的資金是進入香港建築行業的基礎。通常建築公司需具備充裕現金以支付勞動力成本、原材料成本，在尚未得到客戶墊付款項時，支付其供應商及分包商款項。遞延付款或會對公司營運構成負面影響。此外，儘管大部分建設機械及設備可租賃使用，但擁有及控制專業機械利有於建築企業發展，因為公司可更高效地控制時間及成本。

網絡門檻

開展及加強與一般承建商及分包商的關係乃香港建築行業的重要方面。短時間內與建築公司建立起高效的網絡對新參與者無疑是挑戰，更是壁壘。客戶傾向於選擇之前曾經合作或受推薦及引薦的項目承建商。此外，信息的獲取，尤其是關於新設項目的內部信息能幫助企業在激烈競爭市場中生存。擁有廣泛資源的公司相較於新參與者，更可能獲得推薦意見、建議、競標邀請等。

經驗壁壘

在建築業，企業必須通過長期項目的經驗積累方能建立起聲譽。資歷及相關牌照，例如香港發展局刊發的《認可公共工程承建商名冊》，為競標公共建設工程的前提。尤其是，香港政府透過公司過往項目表現評估競標一般公共項目的公司。毫無任何相關項目過往經驗的新參與者則很難競得高價值項目。