

## 行業概覽

本節及本文件其他部分所載的若干資料來自不同公開資料來源或摘錄自Smith Zander就本文件所編製行業報告。董事認為，本節所載資料來源恰當，且我們已合理審慎地摘錄及轉載相關資料。我們並無理由相信該等資料在任何重大方面虛假或誤導，或任何事實遭遺漏而導致該等資料虛假或誤導。此外，經董事合理審慎確認，自行業報告日期以來，並無出現可能導致該等資料受到局限、與該等資料有抵觸或對該等資料的準確性及完整性有任何重大影響的市場資料不利變化。然而，我們或我們任何董事、獨家保薦人、**[編纂]**、**[編纂]**、**[編纂]**、**[編纂]**或任何其他參與**[編纂]**的各方並未獨立核實該等資料。概無就該等資料的準確性及完整性發表聲明。作出任何投資決定時，不應過分依賴該等資料。

Smith Zander為馬來西亞吉隆坡的獨立專業市場研究公司，提供市場研究、行業情報及策略諮詢解決方案。Smith Zander的工作是透過提供解決方案和服務，令客戶可作出明智的業務及投資決定，亦協助監管當局、專業顧問以及公眾和投資大眾了解和掌握特定市場及行業的發展動態。Smith Zander專門編製資本市場活動的獨立市場研究報告，包括首次公開發售、逆向收購、併購及其他集資和企業交易。

行業概覽所載資料源自以下列方式收集的數據及情報：(i)次級或案頭研究；及(ii)詳盡的初級研究(如需要)，包括與領先行業參與者和行業專家(例如建築工業發展局)討論行業狀況。Smith Zander採用的研究方式為專家意見一致法。量化市場資料乃通過初級研究訪問取得，因此該等資料可能因業務及行業狀況的潛在變化而有所變動。除另有說明外，本節所載資料均來自Smith Zander。

以下假設用於編製行業概覽：

- 馬來西亞的經濟、社會及政治環境於預測期應會維持穩定；
- 不存在可能影響預測期內馬來西亞建築服務供需狀況的外部衝擊，例如金融危機或原材料短缺；
- 相關行業的主要動力應會推動預測期內建築服務的需求，包括住宅、商業及工業物業的需求；有可用投資推動整體經濟增長；推動商業及工業物業與配套基礎設施需求的終端用戶市場／行業的前景成熟；政府投資推動基建發展；及推行公私合夥(「PPP」)及私人主動融資(「PFI」)模式的項目；及
- 預測期內建築服務需求與上述預測期內馬來西亞的預測國內生產總值(「國內生產總值」)增長密不可分。

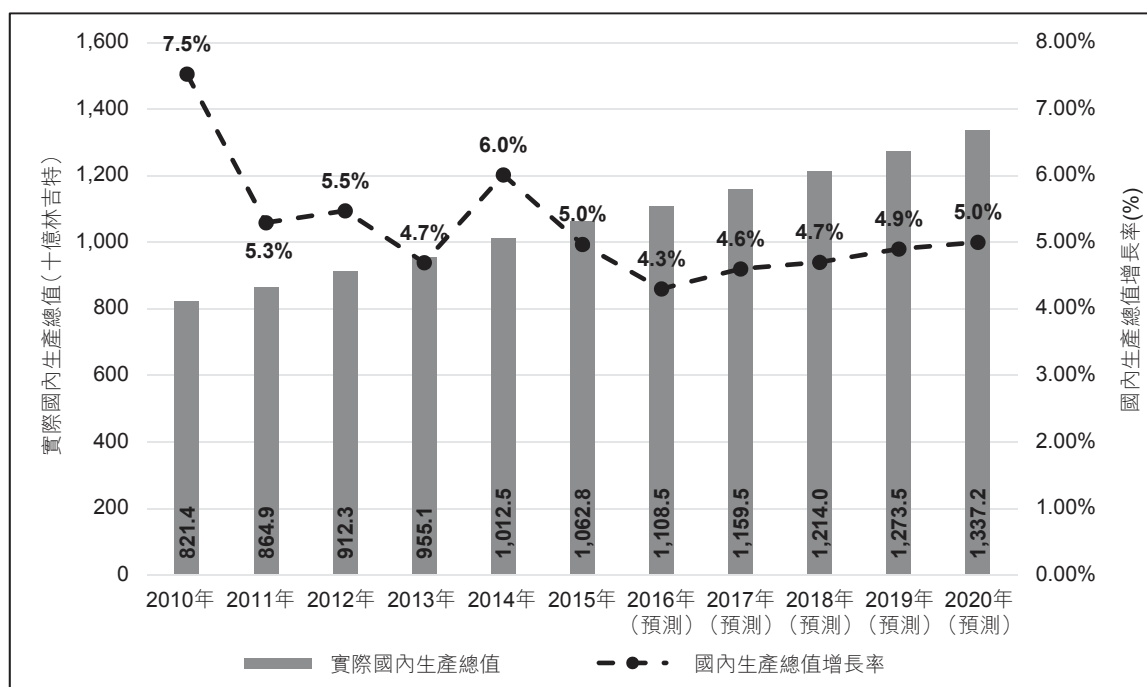
## 行業概覽

### 馬來西亞經濟概覽

馬來西亞為中高等收入發展中經濟體，以於2020年前晉身成發達國家為宏願。國內生產總值及就業率水平是衡量一國經濟發展狀況的指標。馬來西亞的國內生產總值自2010年的8,214億林吉特增長至2015年的10,628億林吉特，複合年增長率為5.3%。

由於經濟增長使就業率提高，經營規模擴大和市場範圍更廣泛，因此有望提高居民可支配收入及增加商業和公司盈利。馬來西亞按購買力平價計算的人均收入自2010年的約20,336美元增加28.9%至2015年的26,211美元。可支配收入增加表明2010年至2015年間購買力更強勁的富裕人口數量增長。然而，其後由於實行商品與服務稅（「商品與服務稅」）及行政價格調整等財政改革措施，加上馬來西亞林吉特兌美元貶值導致生活成本增加，家庭調整開支，馬來西亞人均可支配收入的短期增長因而放緩。此外，馬來西亞林吉特兌美元貶值導致建材價格升高，致使建築成本及物業價格上漲，故馬來西亞物業需求降低。建築成本上升導致物業價格上漲或會進一步降低物業需求，因而減少建築服務需求。

馬來西亞國內生產總值及國內生產總值增長率



資料來源：馬來西亞統計局、國際貨幣基金組織、Smith Zander分析

---

## 行業概覽

---

### 馬來西亞建築業

#### 行業表現、展望及前景

建築業大致可分為兩大主要分部，即房屋建築及基礎設施建築。房屋建築則又可細分為商業、住宅及工業建築，其中：

- 商業建築作商業用途，包括辦公樓、倉庫、酒店、零售門店及會展中心和度假村等其他機構或有特定用途的建築以及教育和醫療機構；
- 工業物業為開展工業或生產活動所在建築物或構築物，包括工廠及廠房；及
- 住宅建築是作居住用途的建築。

基礎設施建築指用作交通、水電管理及通訊、娛樂及社區用途等任何形式的公共資產建築。

本公司主要業務為提供建築服務，包括土方工程及基建工程。土方工程及基礎建設的行業數據已計入建築業的數據。

2010年至2015年，馬來西亞建築活動的國內生產總值由約282億林吉特增至約466億林吉特，同期，建築活動對馬來西亞國內生產總值的貢獻在3.0%至4.5%之間，由2010年的3.4%增至2015年的4.4%，彰顯其對總體經濟發展狀況的重要意義。建築活動的水平反映一國經濟的發展。建築業的增長通常呈周期性，與一國的國內生產總值增長密切相關。建築活動的常用計量以特定期間獲授項目的價值為基準。作為建築業的次領域，馬來西亞土方工程及基礎設施工程的數據計入該國建築業獲授項目的價值。

2010年至2015年，馬來西亞建築活動(按獲授項目的價值計量)由910億林吉特增至1,381億林吉特，複合年增長率為8.7%。2014年，馬來西亞建築活動出現超高速增長，主要是由於柔佛的馬來西亞依斯干達(Iskandar Malaysia)開發項目，自2013年以來錄得增幅32.0%。2015年的建築活動處於正常水平，倘不計2014年無關年度，自2013年以來錄得5.3%的增長。

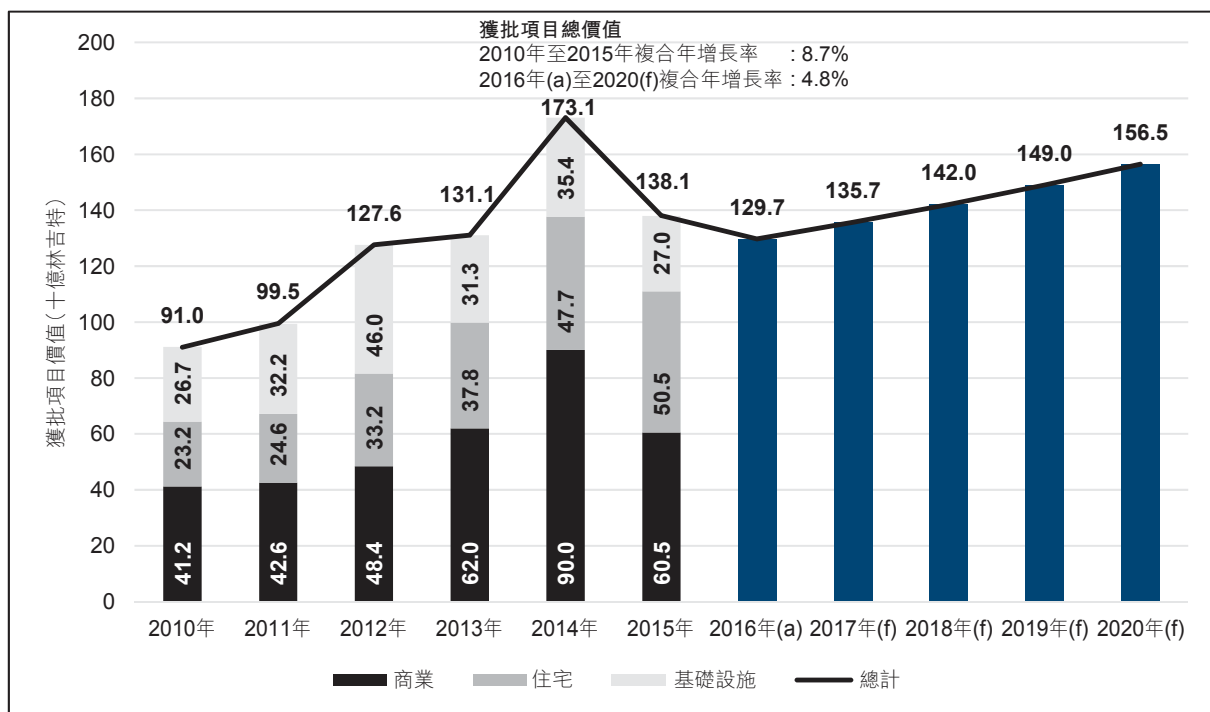
2010年至2015年，住宅建築活動由232億林吉特增至505億林吉特，出現最高複合年增長率16.8%。同期，隨著商業辦公空間供應增長加上Klang Valley的辦公大樓竣工並啟用，商業及工業建築由412億林吉特增至605億林吉特，複合年增長率為8.0%。

建築業的基礎設施開發項目通常倚賴馬來西亞政府的公募資金。按獲授項目的價值計算，該行業由2010年的267億林吉特增至2015年的270億林吉特，複合年增長率為

## 行業概覽

0.2%。政府致力於對Selangor若干高速公路實施收費，即巴生谷東部高速(East Klang Valley Expressway)、新街場 — 淡江大道(Sungai Besi — Ulu Klang Expressway)、白沙羅 — 莎阿南高速(Damansara — Shah Alam Highway)、沙登金鑾布城大道(Serdang Kinrara Putrajaya Expressway)及西海岸高速公路(West Coast Highway)，合共須投資181億林吉特。政府在馬來西亞東部投入270億林吉特建設泛婆羅洲高速公路(Pan — Borneo Expressway)，將惠及沙巴(Sabah)和沙勞越(Sarawak)的居民。

馬來西亞建築業獲批項目的價值<sup>a、b</sup>



<sup>a</sup> 基於約整，總值與數字總和未必一致

<sup>b</sup> 由於並無按物業項目類別劃分的數據可用作預測，故為獲批項目總價值的預測

(a) 全年基準

(f) 預測

資料來源：國家建築工業發展局、Smith Zander分析

截至2016年第三季度，馬來西亞建築業獲授項目的價值為973億林吉特。由於2016年馬來西亞經濟增長放緩，開發商集中清空未售物業而買家因生活成本上升及全球環境不明朗而更為謹慎，導致開工項目數量減少，按年化值計算，2016年全年的該數值預計會達1,297億林吉特，自2015年以來錄得減幅6.1%。

然而，在2017年至2020年的經濟增長較2016年強勁的環境下，Smith Zander預期獲授項目的價值將由2016年的1,297億林吉特增至2020年的1,565億林吉特，複合年增長率為4.8%<sup>1</sup>。由於建築業的增長緊隨國家的國內生產總值增長變化，故該預測乃參照馬來西亞國

<sup>1</sup> Smith Zander基於馬來西亞2016年至2020年實際國內生產總值增長預測的估計，參照第十一個馬來西亞計劃(「11MP」)同期每年增長10.3%的目標

---

## 行業概覽

---

內生產總值的預測全年增長百分比計算。尤其是，由於第十一個馬來西亞計劃（「11MP」）（2016年至2020年）所公佈的舉措及建築業轉型計劃（「CITP」）（2016年至2020年）的啟動，馬來西亞建築業預期會實現更長足的復甦。根據11MP，2016年至2020年五(5)年間，預期馬來西亞建築業每年將增長10.3%，至2020年將為國內生產總值貢獻3,270億林吉特(5.5%)。預期每年10.3%的目標增長率將透過11MP針對馬來西亞建築業(包括建築項目)發佈的若干舉措實現，該等舉措將促進馬來西亞建築業的發展。該等舉措的詳情請參閱本節「主要市場動力、趨勢及發展—政府發展基礎設施的開支產生建築服務需求」一段。因11MP於2015年公佈，馬來西亞政府尚未開始審閱11MP的有關舉措能否成功。然而，Smith Zander已採取較保守方法，基於馬來西亞2016年至2020年的實際國內生產總值增長預測，預期同期馬來西亞建築業獲授項目價值的複合年增長率為4.8%。

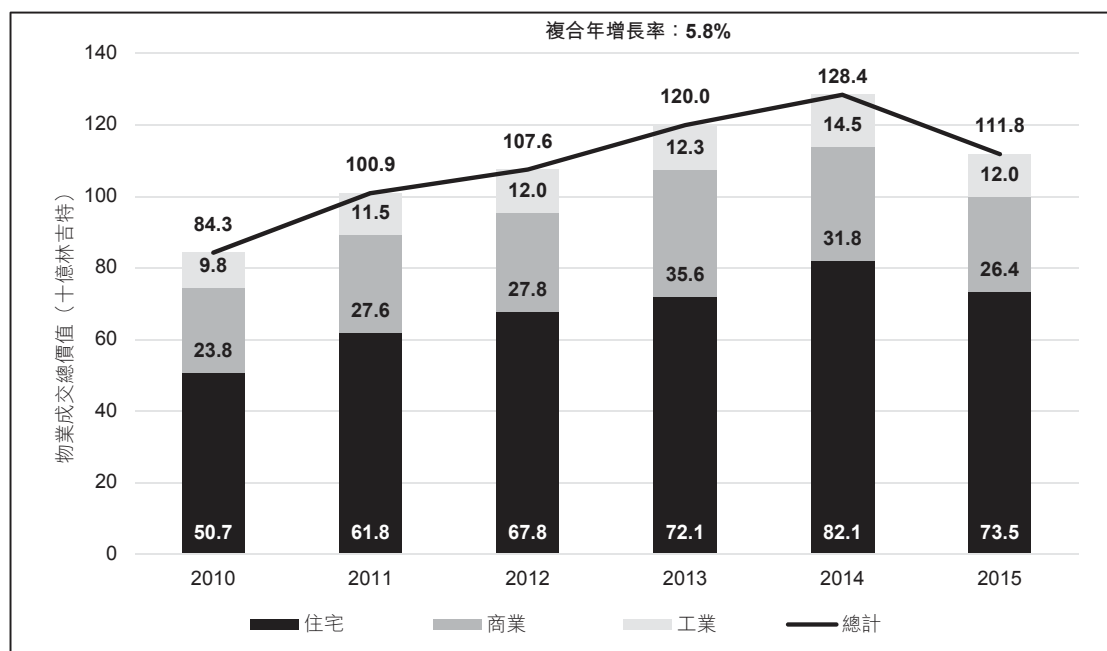
此外，2015年9月啟動的CITP，旨在設立及實施更高的建築業質量、安全及專業標準，建立更環保可持續的行業慣例，創造高技能崗位，減少對低技能外來工的依賴，增強全球競爭力。通過克服馬來西亞建築業現時面對的挑戰，CITP旨在改變及提升馬來西亞建築業的公眾及國際形象，為馬來西亞建築業構建媲美發達國家的標準框架，培養具備全球競爭力的行業參與者，從而增加本地建築服務需求及進一步促進建築服務出口。

### 物業需求

按物業成交價值計，馬來西亞物業需求由2010年的843億林吉特增至2014年的1,284億林吉特。然而，馬來西亞物業需求由2014年的1,284億林吉特減少12.9%至2015年的1,118億林吉特，顯示馬來西亞物業市場，尤其是住宅物業分部日益疲軟，部分是由於買家審慎的投資情緒和抑制房價增長過快的措施造成。馬來西亞未出售的新建住宅單位比例由2010年的54.3%上升至2015年的71.4%亦為佐證。

## 行業概覽

馬來西亞住宅、商業和工業物業需求<sup>a</sup>



a 有關物業需求的預測並非公開資料

資料來源：國家建築工業發展局、Smith Zander分析

由於實行商品與服務稅及行政價格調整等財政改革措施，加上馬來西亞林吉特兌美元貶值導致生活成本增加，家庭調整開支，致使馬來西亞物業需求降低，故2015年個人消費溫和增長6.0%。商業物業方面，2015年及2016年對辦公空間的需求有所減少，Klang Valley 尤其如此，部分是由於馬來西亞石油鑽探及生產業務放緩，令石油及天然氣行業的公司縮減規模或放慢擴張所致。此外，馬來西亞林吉特兌美元貶值可能導致建材價格升高，致使建築成本及物業價格上漲。建築成本上升導致物業價格上漲或會進一步降低物業需求，因而減少建築服務需求。

然而，馬來西亞住宅物業市場預期將長期受惠於多項政府舉措支持的經濟適用房的需求增加。

政府將持續關注根據11MP及2017年財政預算案提供的經濟適用房。有關措施包括：

- 整修現有低成本公寓及住宅；
- 根據政府住房計劃新建住宅；
- 利用政府閑置土地建設經濟適用房；及



---

## 行業概覽

---

- 2017年1月1日至2018年12月31日期間向首次購買自住房的家庭豁免印花稅。

商業物業方面，因遊客數量由2006年的17.5百萬人以複合年增長率4.4%增至2015年的25.7百萬人，預期馬來西亞酒店數量將增加。預期於2015年成立東盟經濟共同體及於2016年發佈電子簽證(供孟加拉國、中國、印度、緬甸國民申請電子簽證進入馬來西亞的線上申請平台)等政府措施將進一步刺激馬來西亞旅遊業，帶動酒店需求。

除11MP及2017年財政預算案的措施外，政府先前於2011年財政預算案曾推出「我的首套住房計劃」(My First Home Scheme)，旨在幫助35歲以下月收入低於5,000林吉特的人士購買價值介乎100,000林吉特至400,000林吉特的首套住宅物業。該計劃允許購房者自多個金融機構獲取至多100%的融資。預期該等鼓勵馬來西亞人民擁有房屋所有權的措施將帶動住宅物業需求，從而帶動建築服務需求。

2016年至2020年基礎設施開發對建築服務的需求主要來自大型基建項目動工，如地鐵Sungai Buloh — Serdang — Putrajaya線、Pan Borneo高速公路、Sungai Besi — Ulu Klang高架快車道及Damansara — Shah Alam高架快車道。預期Klang集裝箱碼頭至北港的道路升級改造工程及馬來西亞宏願谷(Malaysia Vision Valley)的基建工程將進一步刺激行業發展。預期經濟適用房計劃，尤其是一個馬來西亞公務員房屋(1Malaysia Civil Servants Housing)計劃，將推動住宅物業分部發展。此外，預期非住宅類房地產分部將受惠於綜合商業開發，尤其是Klang Valley、柔佛及彭亨的綜合商業開發。

### 主要市場動力、趨勢及發展

#### 住宅、商業及工業物業需求產生建築服務需求

國家經濟的穩定程度是影響物業市場的主要指標。由於經濟增長使就業率提高，及經營規模擴大和市場範圍更廣泛，因此有望增加居民可支配收入及增加商業和公司盈利，從而產生對住宅、商業及工業物業的更多需求。

2010年至2015年，如馬來西亞的實際國內生產總值所示，其財富由8,214億林吉特增至10,628億林吉特。物業成交總價值於2010年至2015年間由843億林吉特增至1,118億林吉特，住宅與商業及工業物業分別錄得7.7%及2.7%的複合年增長率。

然而，馬來西亞物業需求由2014年的1,284億林吉特減少12.9%至2015年的1,118億林吉特，顯示馬來西亞物業市場，尤其是住宅物業分部日益疲軟，部分是由於買家審慎的投資情緒和抑制房價增長過快的措施造成。由於家庭受到實行商品與服務稅及行政價格調整等

---

## 行業概覽

---

財政改革措施，加上馬來西亞林吉特兌美元貶值導致生活成本增加的影響，致使馬來西亞物業需求降低，因此2015年個人消費溫和增長6.0%。2015年及2016年對辦公空間的需求有所減少，Klang Valley尤其如此，部分是於馬來西亞石油鑽探及生產業務放緩，令石油及天然氣行業的公司縮減規模或放慢擴張所致。

截至2016年第三季度，馬來西亞建築業獲授項目的價值為973億林吉特。由於2016年馬來西亞經濟增長放緩，開發商集中清空未售物業而買家因國內生活成本上升及全球環境不明朗而更為謹慎，導致開工項目數量減少，按年化值計算，2016年全年的該數值預計會達1,297億林吉特，自2015年以來錄得減幅6.1%。建築成本上升導致物業價格上漲或會進一步降低物業需求，因而減少建築服務需求。

然而，馬來西亞住宅物業市場預期將長期受惠於11MP及2017年財政預算案下多項政府舉措支持的經濟適用房的需求增加。

由於預期2015年成立東盟經濟共同體及發佈電子簽證會對馬來西亞旅遊及零售業產生積極影響，刺激地區旅遊業繁榮增長，商業物業供應預期於2016年至2017年會出現增長，從而預示建築業的諸多發展機遇。由於預期於2017年底前投入使用的若干混合開發項目納入零售中心成為主要組成部分，商業零售用地預期於未來三至五年會出現增長。此外，已公佈的敦拉薩克交匯區、馬來西亞對外貿易發展局、重建[馬來西亞雙溪毛糯橡膠研究院]以及位於新街場及Kampung Baru的馬來西亞城等未來主要商業及混合開發項目預期會進一步推動馬來西亞物業市場的增長。

### **投資機會拉動總體經濟增長，從而產生建築服務需求**

2015年，在經批准直接投資方面，馬來西亞主要吸引個人投資1,867億林吉特，充分肯定了馬來西亞經濟在外部挑戰重重，碳氫化合物及其他商品的需求及價格暴跌加之馬來西亞林吉特兌美元貶值環境下的恢復能力。2015年經批准的總投資中，國內投資為1,506億林吉特，佔80.7%，而外商直接投資為361億林吉特，佔餘下19.3%。

馬來西亞於2010年推出經濟轉型計劃（「**經濟轉型計劃**」）（2011年至2020年），目標是於2020年前推動馬來西亞成為和諧及可持續發展的高收入國家。經濟轉型計劃對製造業及服務業設定了發展框架，憑藉在全國範圍影響力大的項目及商機促進馬來西亞的持續發展。2015年，馬來西亞的投資表現助力國家完成經濟轉型計劃目標，吸引投資額合共1,867億林吉特，其中1,138億林吉特用於經濟轉型計劃項目（佔2015年總投資的60.9%）及餘下729億林吉特用於非經濟轉型計劃相關項目。



---

## 行業概覽

---

總投資增加將導致商業設施投資增加，表明有利於馬來西亞的商業及工業物業及基礎設施和社會福利設施<sup>(1)</sup>發展事業。

### **終端用戶市場／行業的發展前景拉動商業及工業物業及配套基礎設施的需求**

2015年，由於國內需求主要在私營行業刺激下不斷擴大，馬來西亞經濟得以錄得增長5.0%。服務行業維持增長力，於2015年對馬來西亞的國內生產總值貢獻53.5%。由於其意義重大，政府已制訂2014年服務產業藍圖(Services Sector Blueprint 2014)，深入發展該產業及提高競爭力。就此而言，2014年服務產業藍圖著重四個方面，即國際化，包括市場化及服務出口；提供有效的稅收及非稅收鼓勵措施；發展人力資本及實施服務產業制度改革。由於實施2014年服務產業藍圖，服務產業的目標是在2020年前實現佔國內生產總值約60.0%，相當於發達國家經濟水平。

以外向型產業為主導的製造業的前景預期亦會出現利好增長，預期會隨外部需求提高錄得更高增長。在馬來西亞持續實施若干建築項目將鼓勵集群建築的發展。

基礎設施開發確保交通、通訊、供電及供水方面的設施及服務可供使用。因此，基礎設施開發在社會和諧及經濟擴張方面起重要作用。馬來西亞經濟及製造業錄得利好增長將增加對商業及工業物業與配套基礎設施的需求，從而產生建築服務需求。

### **政府發展基礎設施的開支產生建築服務需求**

2015年5月推出的11MP為確保馬來西亞過渡至發達經濟體及和諧國家提供重要平台。11MP發佈了若干針對建築業的舉措。該等舉措包括區域經濟發展及經濟增長項目、改善區域經濟長廊的互通連接、鼓勵廣泛採用綠色建築標準、優先新建區域銜接公路、促進城市共享公共交通、部署公路及公共交通提高農村及城郊互連、升級空中導航系統及機場基礎設施、支援建設邊加蘭石油綜合發展計劃(Pengerang Integrated Petroleum Complex)、豐富建築業的知識含量及提高產能、促進環境可持續發展實踐及提高建築公司的國際化水平。

此外，根據2017年財政預算案，政府公佈若干社會福利設施及基礎設施項目，總承諾投資額為745億林吉特，將產生更多建築服務需求。已公佈的主要社會福利設施及基礎設施項目包括落實連接Klang Valley與東海岸的新建東海岸銜接鐵道(East Coast Rail Line)(600公

(1) 其中包括教育、保健、公共設施、康樂和體育以及福利和社區設施。

---

## 行業概覽

---

里)計劃工程；根據馬來西亞公路信息紀錄系統(Malaysian Road Records Information System)修繕國道；配置340間一馬診所、11間一馬移動診所、959間衛生所及逾1,800間現有農村診所營業點。一馬診所計劃於2010年推行，屬於政府計劃，向有需要的人士提供基本醫療服務。在2017年財政預算案的社會福利設施及基礎設施項目中，若干項目與中小學教育有關，包括改建120間貧困學校、升級1,800個科學實驗室及在全馬來西亞完成建造227間中小學學校。

落實該等社會福利設施及基礎設施項目產生的溢出效益將惠及提供建築服務的行業參與者。

### **執行PPP及PFI模式的項目增加對建築服務的需求**

2016年6月，824個PPP項目於馬來西亞成立，該等項目涉及交通、道路、通訊、保健及能源行業。2006年至2015年，隨著更多私人企業參與融資及管理公共資產的建設、經營、維護、翻新及替換，聯邦政府向PFI的付款由43億林吉特減至13億林吉特。政府透過輔助基金繼續高度重視執行馬來西亞的PPP及PFI項目，根據2017年財政預算案透過PFI出資200億林吉特及100億林吉特執行民生項目。

2016年，預測馬來西亞建築業獲授政府項目的價值為212億林吉特，而國家建築工業發展局提供2016年第三季的數據(159億林吉特)乃經年化處理。Smith Zander預期獲授項目價值將由2016年的212億林吉特增至2020年的255億林吉特，複合年增長率為4.8%。由於建築業的增長乃緊隨國內生產總值增長變化，故該預測乃根據馬來西亞國內生產總值的預測全年增長百分比而計算。

隨著政府高度重視執行PPP及PFI項目，建築服務需求隨後會增加。

### **主要供應及原料趨勢**

建材及勞工成本為提供建築服務的建築業營運商的主要開支。因此，該等成本的任何大幅升跌將會影響營運商的盈利能力。

隨著MRT II、高速鐵路及雪蘭莪市五條收費高速公路等大型基礎設施項目的推出，加上最近三年大量樓盤推出使2015/16年度的物業供應上升，預期建築業的競爭將日趨激烈，使營運商的原料及勞工成本上漲。儘管部分建材生產商現正擴充產能，惟重大產能擴充項目需要至少一至兩年方可完成。上述所有因素均可能導致建材成本上漲。

## 行業概覽

由於建築活動涉及體力勞動，因此建築業需要大量勞工。馬來西亞的建築業主要依賴外來工人，特別是因本地勞工市場反應欠佳而輸入的鄰近東南亞發展中國家工人。因涉及複雜工序及時間要求高，故大型基礎設施項目的推出將需要大量熟練及低技能的本地及外來工人，以確保項目順利完成。僱用外來勞工的成本較本地勞工為低。儘管大型發展項目帶動行業增長，惟由於外來工註冊需時，故行業參與者於聘用外來勞工時仍面對困難，對行業造成勞工短缺的壓力。馬來西亞政府於2015年4月實行商品與服務稅，導致承建商及分包商費用上漲。

2014年12月至2016年9月，馬來西亞普通矽酸鹽水泥、軟圓鋼條及高強度鋼筋的平均價輕微下跌。然而，同期馬來西亞的預拌混凝土價格由203.67林吉特升至231.53林吉特。

### 馬來西亞的建材價格

建材	單位	一般建材平均價(林吉特)		
		2014年 12月	2015年 12月	2016年 9月
普通矽酸鹽水泥(散裝)	公噸	340.00	339.20	308.00
軟圓鋼條 <sup>a</sup>	公噸	2,238.89	1,784.33	2,150.00
高強度鋼筋 <sup>b</sup>	公噸	2,058.34	1,713.67	2,016.67
預拌混凝土 — 普通預拌 <sup>c</sup>	立方米	203.67	215.11	231.53

a 包括R10、R12及R16軟圓鋼條的平均價

b 包括Y10、Y12、Y16、Y20、Y25及Y32高強度鋼筋的平均價

c 包括15、20、25、30及25級預拌混凝土的平均價

資料來源：國家建築工業發展局、Smith Zander分析

建築行業的勞工成本按國內普通及資深建築工人每日平均工資計算。2014年1月至2016年1月，馬來西亞普通建築工人每日平均工資由65.75林吉特跌至59.63林吉特，而資深建築工人的每日平均工資則由84.33林吉特微升至85.23林吉特。馬來西亞普通建築工人每日平均工資下跌可能是由於僱用外來勞工的成本較本地勞工為低。2016年1月，馬來西亞外來普通建築工人每日平均工資為51.25林吉特，較國內普通建築工人每日平均工資低8.38林吉特。與之相比，同期馬來西亞本地普通建築工人的每日平均工資為68.01林吉特。

## 行業概覽

### 馬來西亞的勞工工資

工種	每日平均一般工資(林吉特)		
	2014年1月	2015年1月	2016年1月
普通建築工人 <sup>a</sup>	65.75	67.73	59.63
資深建築工人 <sup>b</sup>	84.33	93.78	85.23

a 包括土木及樓宇建築工程的國內外普通建築工人

b 包括國內外的混凝土工、砌磚工、批盪工、鋪瓦工、紮鐵工人、木工、屋頂工人、結構鋼架工人及焊工

資料來源：國家建築工業發展局、Smith Zander分析

### 行業挑戰、風險及威脅

#### 原料及勞工成本上漲影響建築業營運商的盈利能力

建材及勞工成本為提供建築服務的建築業營運商的主要開支。有關建築業勞工及過往原料趨勢的其他資料，請參閱本節「主要供應及原料趨勢」一段。

#### 有關建築服務的營運風險，包括項目延誤、工程質量、成本及安全管理

建築業涉及多項風險，如項目延誤、工程質量欠佳及工地事故，均會對行業及持份者造成影響。該等風險會引致客戶及／或公眾投訴、聲譽及收入損失以至國內生產總值下滑。項目延誤一般會導致經常性開支增加甚至超支。經常性開支增加將導致建築業營運商因缺乏資金或超支而令如期完成項目的能力受影響，如已將資源投放於出現延誤的項目，更可能會錯失商機。政府亦會因項目延誤影響預算管理及計劃執行而受到不利影響。項目延誤亦會使基礎設施及服務延遲推出及造成就業不足，對公眾構成影響。

#### 容易受到政治、經濟及監管風險影響

建築業營運商的財務、經營及市場前景在若干程度上依賴馬來西亞的政治、經濟及監管等方面的發展。政治、經濟及監管因素包括通脹率、利率及匯率變化、戰爭、恐怖主義活動、暴亂、充公、政治權力變更以及政府政策與法規的不利修訂。

此外，馬來西亞的建築業受多個政府機關的嚴格監管，如負責審批牌照及證書以及監管馬來西亞行業參與者的國家建築工業發展局。因此，行業參與者均受該等機關授出的牌照及證書條款所約束，當中規定所從事活動的種類及性質。該等牌照及證書給予行業參與者

---

## 行業概覽

---

多項特權，如無限制投標能力及在馬來西亞全國運作無限制投標的能力。倘該等機關撤回或不延續該等牌照、證書及其他批准，或行業參與者無法自該等機關取得新的必要牌照、證書及其他批准，則會嚴重影響其業務的持續經營及盈利能力。

無法保證政治、經濟及監管環境的不利轉變(並非行業參與者所能控制)不會嚴重影響營運商的業務。

### 競爭格局

由於馬來西亞有大量經營模式多元化及單一的行業參與者競爭公私住宅、商業、工業及基礎設施建設項目，故建築業的競爭十分激烈。馬來西亞建築業營運商過往經內部或透過併購拓展至土木工程、機電服務及土方工程等分部。馬來西亞建築業的行業壁壘包括發牌制度、財政實力、行業聲譽、與客戶及供應商的關係及有關質量、職業健康、安全與環境保護的措施。

## 行業概覽

### 上市建築公司的財務表現<sup>a</sup>

行業參與者	最新年結日	建築及建築相關業務的分部收益 <sup>b</sup> (林吉特)
1 競爭對手1	2015年12月31日	1,788,804,000
2 競爭對手2	2015年12月31日	1,664,016,000
3 競爭對手3	2016年3月31日	1,642,997,000
4 競爭對手4	2015年12月31日	1,278,257,000
5 競爭對手5	2015年12月31日	1,025,455,000
6 競爭對手6	2015年12月31日	966,061,000
7 競爭對手7	2016年7月31日	905,215,000
8 競爭對手8	2015年12月31日	856,480,947
9 競爭對手9	2015年12月31日	769,819,000
10 競爭對手10	2015年12月31日	767,225,000
11 競爭對手11	2015年12月31日	734,240,494
12 競爭對手12	2015年12月31日	644,216,782
13 競爭對手13	2015年12月31日	622,573,397
14 競爭對手14	2016年6月30日	619,117,000
15 競爭對手15	2016年5月31日	480,609,043
16 競爭對手16	2015年12月31日	462,061,387
17 競爭對手17	2015年12月31日	442,839,000
18 競爭對手18	2015年12月31日	411,833,000
19 競爭對手19	2016年6月30日	315,835,128
20 競爭對手20	2016年6月30日	295,912,782
21 競爭對手21	2015年12月31日	268,656,000
22 競爭對手22	2015年12月31日	255,656,677
23 競爭對手23	2015年12月31日	255,011,323
24 競爭對手24	2015年12月31日	248,351,000
25 競爭對手25	2015年12月31日	247,752,000
26 競爭對手26	2016年3月31日	237,469,613
27 競爭對手27	2015年12月31日	212,092,120
28 競爭對手28	2016年6月30日	190,102,861
29 競爭對手29	2016年3月31日	171,197,000
30 競爭對手30	2015年12月31日	166,116,264
31 其他上市建築公司	不同日期	1,132,672,825
<b>總計</b>		<b>20,078,645,643</b>

<sup>a</sup> 由於馬來西亞建築業的分散性質，僅列出上市建築公司。Smith Zander於研究編製本行業概覽過程中發現其他大型私人建築公司。根據有關研究，概無其他可資比較私人公司可在上市公司30強佔一席之地。因此，Smith Zander認為，馬來西亞大多數大型建築公司乃上市公司，能代表整個行業

<sup>b</sup> 由於行業參與者的分部收益定義不同，此項可能包括除建築業以外業務所得部分收益及於馬來西亞以外地區所得收益

資料來源：各行業參與者的年報、Smith Zander分析



---

## 行業概覽

---

截至2015年9月30日止財政年度，本公司錄得總收益425.6百萬林吉特，其中424.3百萬林吉特為建築服務業務收益。根據本公司建築服務的業務收益與馬來西亞其他上市公司競爭者(源自各競爭者的最新公開財務報表)建築及建築相關業務收益的比較，本公司的市場份額為2.1%，在馬來西亞上市建築公司中位列第18。

馬來西亞建築業很分散，建築公司相當多。例如，於2016年11月23日，馬來西亞合共有6,798個G7級承包商。基於五大上市建築公司各自建築及建築相關業務的收益與馬來西亞上市公司競爭者建築及建築相關業務總收益的比較，上述五大上市建築公司各自的市場份額均不超過9.0%。基於該等行業參與者的建築及建築相關業務的最新總收益，馬來西亞上市建築公司的平均市場份額為2.0%。

僅挑選上市建築行業參與者進行比較，是由於馬來西亞建築業分散，共有6,798個7級承包商，以及數以千計的1級至6級承包商，故作出涵蓋所有行業參與者的競爭格局分析相當不切實際。而且，按6,798個7級承包商以及數以千計的1級至6級承包商計算每間公司的平均市場份額亦無意義。SMITH ZANDER認為，馬來西亞大部分大型建築公司均為上市公司，足以反映行業整體情況。

### 馬來西亞的機電服務業

#### 行業表現、展望及前景

機電(「機電」)服務(亦稱機電工程)包括設計及／或安裝供熱、通風及製冷(「HVAC」)系統、消防系統、配電、通訊系統及中央公共設施。提供機電服務的行業參與者乃貿易專業人士。機電專家設計及／或安裝HVAC系統、消防系統、電力系統、配電及通訊系統。分派機電工程的行業參與者乃機電服務業的利益相關者。本公司亦主要從事機電安裝工程。

按住宅、商業、工業及基礎設施開發方面的機電工程獲授項目價值計算，馬來西亞的機電服務由2010年的133億林吉特增至2015年的151億林吉特，複合年增長率為2.6%。2013年及2014年，馬來西亞的機電服務出現較高增長，是由於該國輕型快速交通(「LRT」)及MRT項目的機電工程中標。

2010年至2015年，新開發項目的機電服務由124億林吉特增至129億林吉特，複合年增長率為0.8%。同期，升級、擴大、維護、維修及翻新項目等其他機電服務由894.7百萬林吉特增至21億林吉特，複合年增長率為18.6%。2015年，新開發項目佔總機電服務相當比例，約佔總機電服務的85.8%。

---

## 行業概覽

---

### 馬來西亞輸配電行業

#### 行業表現、展望及前景

本公司亦主要從事為馬來西亞輸配電行業提供建築服務。

馬來西亞供電業包括發電及輸配電業務。政府透過電力公司參與該行業，如馬來西亞半島的Tenaga Nasional Berhad（「**TNB**」）、沙巴的Sabah Electricity Sdn Bhd（「**SESB**」）及沙勞越州政府所有的沙勞越Sarawak Energy Berhad（「**SEB**」）。TNB在馬來西亞半島發電，壟斷當地的輸配電業務。同樣，SESB及SESCO分別壟斷東馬來西亞沙巴州及沙勞越州的輸配電業務。

輸電線將電由電廠傳輸至變電站，而後透過配電線將電由傳輸系統配送至終端用戶。馬來西亞通常使用500千伏（「**千伏**」）、275千伏及132千伏的輸電線將電由電廠傳輸至變電站，而較少使用66千伏的輸電線輸電。2010年至2014年，馬來西亞輸電線總長度由23,863.9千米（「**千米**」）增至25,488.0千米，複合年增長率為1.7%。輸電變電站由455個增至478個，複合年增長率為1.2%。

配電線包括高架電纜及地下電纜，通常為33千伏、22千伏及11千伏的中壓電纜及0.4千伏及0.23千伏的低壓電纜。馬來西亞配電線總長度由2010年的0.9百萬千米增至2014年的1.2百萬千米，複合年增長率為8.6%，其中地下配電線纜由0.4百萬千米增至0.7百萬千米，複合年增長率為15.6%。同期，馬來西亞配電變電站由77,841個增至87,994個，複合年增長率為3.1%。

電力需求的持續增長帶動馬來西亞輸配電容量的增長，政府致力於2020年前成為高收入國家，預期將出現更大電力需求。電力需求（按電力銷量計）由2010年的99,476吉瓦時（「**吉瓦時**」）增至2014年的121,699吉瓦時，複合年增長率為5.2%。馬來西亞電力需求增加將導致輸配電網絡擴張，令本公司有機會投標及參與該等項目。

此外，政府改善及擴張現有輸配電網的措施亦將增加馬來西亞的輸配電容量。馬來西亞半島及沙巴的輸電發展計劃和沙勞越的500千伏骨幹輸電網的建設旨在升級馬來西亞現有輸電系統，提升國家電力系統的可靠性，進一步發展馬來西亞輸電系統。根據11MP，政府擬透過農村供電計劃增加農村地區供電量，為額外36,800戶農村家庭供電，實現農村家庭99%的供電覆蓋率。此外，政府已根據2017年財政預算案撥款460百萬林吉特，計劃為約10,000戶農村家庭供電。該等政府措施將擴張馬來西亞配電網。

---

## 行業概覽

---

### 馬來西亞設施管理行業

#### 行業表現、展望及前景

設施管理指管理及維護設施以創造協調的環境協助組織實現主要目標，本質上涉及多項準則，透過整合人力、位置、流程及技術確保建築環境可行。設施管理服務的內容包括但不限於清潔、餐飲、安保、治蟲、綠化及維修服務和機電工程。本公司透過UiTM BLMT項目提供資產管理服務。

設施管理可由內部團隊進行或外包予一個或多個設施管理服務供應商。由第三方服務供應商提供設施管理服務可豐富組織的業務，同時有助組織專注本身的主要目標。第三方設施管理服務供應商可向組織提供組織內部團隊缺乏的專業技能。

建築物擁有人更加注重節約成本及優化流程，故建築活動增加亦促進了對設施管理服務的需求。此外，由於政府較重視PPP項目，而PPP項目內容包括建築及基礎設施等公共資產的建設、管理、維護、翻新及替換，從而對設施管理服務的需求將上升。有關馬來西亞PPP合夥的更多詳情，請參閱本節「馬來西亞建築業 — 主要市場動力、趨勢及發展 — 執行PPP及PFI模式的項目增加對建築服務的需求」一段。

按提供設施管理服務的行業參與者的行業收益計，馬來西亞設施管理行業由2009年的12億林吉特增至2014年的13億林吉特，複合年增長率為1.6%。

#### 馬來西亞公私合夥

馬來西亞PPP模式包括國家私有化政策及PFI。本公司的UiTM BLMT項目屬馬來西亞的PFI項目。馬來西亞PPP實施方法包括建造 — 運營 — 轉讓（「BOT」）、建造 — 租賃 — 轉讓（「BLT」）、建造 — 運營 — 持有（「BOO」）、建造 — 租賃 — 維護 — 轉讓（「BLMT」）、建造 — 租賃 — 維護 — 運營 — 轉讓（「BLMOT」）、土地互換、管理合約及公司化。馬來西亞政府根據第九個馬來西亞計劃（「9MP」）（2006年至2010年）推出PFI，作為國家私有化項目的新措施。馬來西亞的PFI機制旨在促進私營行業加大參與力度，完善基建設施及公共服務的交付，建立選定公共行業基建項目採購及實施的主要原則。

PPP涉及向私營行業轉移責任，為一系列資本投資及服務融資並加以管理，包括樓宇、

---

## 行業概覽

---

基建、設備及其他設施等公共行業資產的建造、管理、維護、整修及替換，可創造獨立的業務。馬來西亞PPP機制的基本要素為：

- PPP項目方面，公共行業以合約方式委任私營行業於指定長期時間內交付公共基建服務；
- 獲委任私營行業籌集本身資金為根據協定表現交付服務的全部或部分資產融資；及
- 其後公共行業就所提供服務補償獲委任私營行業。

選定PPP項目方面，應付獲委任私營行業的部分款項可能直接來自公共用戶。儘管資產所有權並非PPP機制的重心，但若干模式仍須向公共行業轉讓資產。特許期結束時PPP資產未轉讓予公共行業的情況通常為期末設施或項目因技術過時而不具價值。

政府從(其中包括)以下方面考慮整個項目的裨益後，認為必要時方會參與PPP方案：

- 社會經濟影響；
- 對政府而言物有所值且節約成本；
- 項目交付快及提升服務；及
- 完善問責制，提高效率及效益。

PPP機制主要強調服務交付、私營行業創新及於整個特許期內維護資產／設施。因此，PPP項目結構將相關私營行業聯合起來，各部門均有明確的職責及風險承擔。PPP項目的主要參與方通常為承接PPP項目的特殊目的實體、融資方、建築承包商、設施管理營運商及作為採購部門的公共行業。以私有化模式實施的PPP項目特許期至少七年，而以PFI模式實施的PPP項目特許期通常為15年至25年。於2016年6月，已建立824個私有化及PPP項目，涉及運輸、道路、通訊、保健及能源行業。

PPP預期有助滿足東南亞國家聯盟(東盟)地區的基建需求。私人參與基建發展可增強現有政府建設經濟及社會基礎設施(包括交通、通訊、電力、水利、衛生、保健及教育設施)的能力。《東盟互聯互通總體規劃》強調，強化基礎設施建設乃推動經濟社會發展及地區互聯互通的重要前提。《東盟互聯互通總體規劃》預計於2025年前透過加強基礎設施發展、有效統籌管理及授權分明連接東盟。

---

## 行業概覽

---

亞洲開發銀行估計，東盟地區每年需投資約600億美元彌補基建缺口，至2020年止。若干東盟國家(即文萊達魯薩蘭國、柬埔寨、老撾人民民主共和國、緬甸、新加坡、菲律賓、泰國、印尼及越南)已於通訊、電力、交通、水利及教育基建項目中採用PPP。