

## 行業概覽

除另有指明者外，本節以下資料及統計數字乃摘錄及取材自Ipsos報告。我們相信，本節所載資料及統計數字的來源乃該等資料及統計數字的適當來源，並已合理審慎地摘錄及轉載該等資料及統計數字。我們並無理由相信該等資料及統計數字屬虛假或具誤導性，亦無理由相信有遺漏任何事實將致使該等資料及統計數字屬虛假或具誤導性。本節所載資料並未經我們、保薦人、[編纂]、[編纂]、任何我們或彼等各自聯屬公司、董事或顧問或參與[編纂]的任何其他人士或各方獨立核實，亦無對其完整性、準確性或公平性發表任何聲明。因此，閣下不應過分依賴本節所載資料。

### 資料來源及可靠性

#### Ipsos背景

我們委任獨立專業市場研究公司Ipsos評估香港樓宇建築木地板及石膏磚供應行業發展趨勢、市場需求及競爭格局，費用為575,000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首次公開發售相關的市場評估項目。Ipsos SA於1975年在法國巴黎創立，自1999年起在紐約泛歐交易所公開上市。Ipsos SA於2011年10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88個國家僱用約16,000名僱員。

#### 研究方法

Ipsos透過以下方法獲取及搜集數據及情報編製Ipsos報告：(i)進行案頭研究，涵蓋政府及監管統計數據、業內報告及分析師報告、行業協會、業內刊物及其他網上資源以及來自Ipsos研究數據庫的數據；(ii)進行客戶諮詢，以取得有關本集團的背景資料；及(iii)透過與香港主要利益相關者及業內專家(包括發展商、建築師、主承建商、行業專家及協會)面談進行第一手資料研究。本節所載資料及統計數據乃摘錄自Ipsos報告。

## 行業概覽

### Ipsos 報告所用的假設及參數

預測數據乃基於宏觀經濟因素相關歷史數據以及行業特定推動因素及樓宇建築行業發展預測所得。以下基準及假設乃用於 Ipsos 報告的市場規模及預測模型：

- 假設預測期內香港樓宇建築行業、樓宇建築木地板及石膏磚供應行業的供求穩定並發展；及
- 假設預測期內並無外來衝擊，例如金融危機或自然災害，以致影響香港樓宇建築行業、及香港樓宇建築木地板及石膏磚供應行業的供求，以及假設全球經濟增長於預測期內維持穩定。

董事確認，於最後實際可行日期，於作出合理查詢措施後，自 Ipsos 報告日期以來，市場資料並無發生任何不利變動，致令本節所載資料遭到規限、否定或對其造成影響。

除另有說明外，本節所載的所有數據及預測乃來自 Ipsos 報告。

### 編製 Ipsos 報告時已計及以下參數：

- 香港於2012年至2016年的GDP及GDP增長率
- 香港於2012年至2016年的人均GDP
- 香港房屋委員會於2012年至2016年提供的公共租住房屋單位總數
- 香港於2012年至2016年新落成項目的私人住宅房屋單位總數
- 香港於2012年至2016年私人本地住宅價格指標
- 香港於2012年至2016年落成的私人住宅單位總樓面面積
- 香港於2012年至2016年落成的私人商業空間總樓面面積
- 香港於2012年至2016年落成的私人辦公室空間總樓面面積
- 香港於2016年樓宇建築木地板供應商總數
- 香港於2016年石膏磚供應商總數
- 香港於2012年至2016年樓宇建築木地板供應行業總收益

## 行業概覽

- 香港於2012年至2016年石膏磚供應行業總收益
- 香港於2012年至2016年非針葉木及石膏泥水進口價格趨勢

### 影響香港樓宇建築木地板及石膏磚供應行業的宏觀經濟形勢

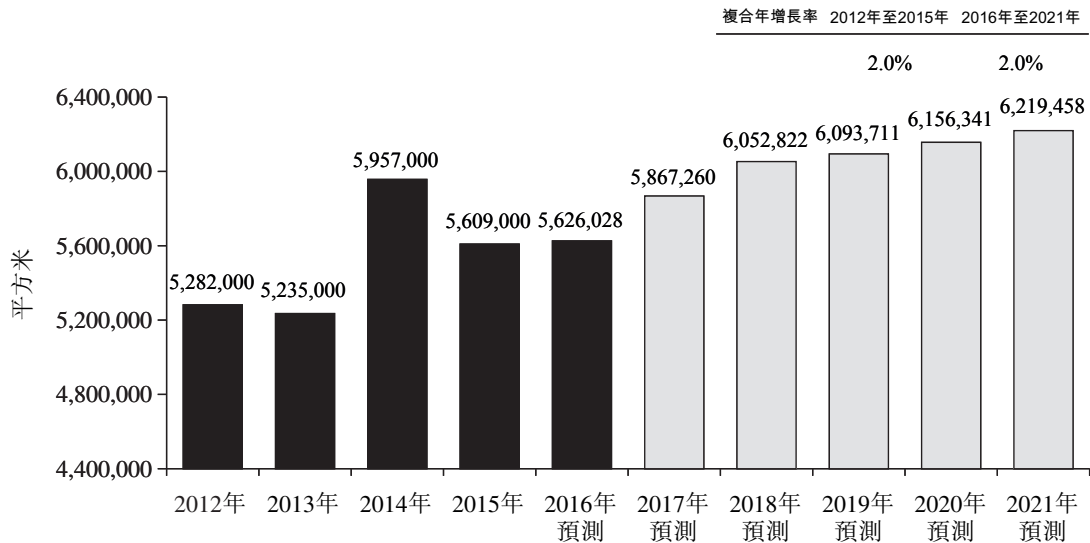
樓宇建築木地板及石膏磚供應行業發展與香港房地產行業發展密切相關。建築新樓宇、改建及加建項目、維修及保養項目是用於室內建築及裝修項目的木地板及石膏磚材料需求的主要推動力。鑑於香港人口不斷增加及房屋供應持續短缺，於2011年至2016年，香港政府根據年度施政報告公佈全面計劃推動香港房屋供應。私人住宅單位數目由2012年的10,150個增加至2016年的14,595個，複合年增長率約為9.5%，而已落成公共住宅單位數目由2012年的11,186個增加至2016年的14,264個，複合年增長率約為6.3%。此外，引入十大基建項目以改善香港的公共基礎建築。對基建、住宅及商業樓宇、寫字樓及其他項目附屬的公共設施的重大投資預計將推動內部建築材料(包括石膏塊及木地板材料)的需求。

此外，根據香港運輸及房屋局於2014年公佈的「長遠房屋策略」，香港政府已設定目標，增加(i)公共房屋供應；及(ii)私人住宅發展用地供應，以舒緩香港的房屋供應短缺問題。政府提出的新發展區(「**新發展區**」)(如古洞北新發展區、粉嶺北新發展區、洪水橋新發展區、元朗南，以及包括機場北商業區及東涌新市鎮的北大嶼山)亦將增加建設附屬建築物以補充新住宅社區及發展區(如商業中心、辦公室及社區服務)。根據「長遠房屋策略2016年周年進度報告」，2017至18年至2026至27年房屋供應將合共約460,000個單位。為以公私營分攤比例60：40增加房屋供應，此策略目標建成約280,000個公共房屋單位及約180,000私人住宅單位。

## 行業概覽

### 香港已落成私人住宅單位總樓面面積

下圖載列2012年至2021年香港已落成私人住宅單位總樓面面積。



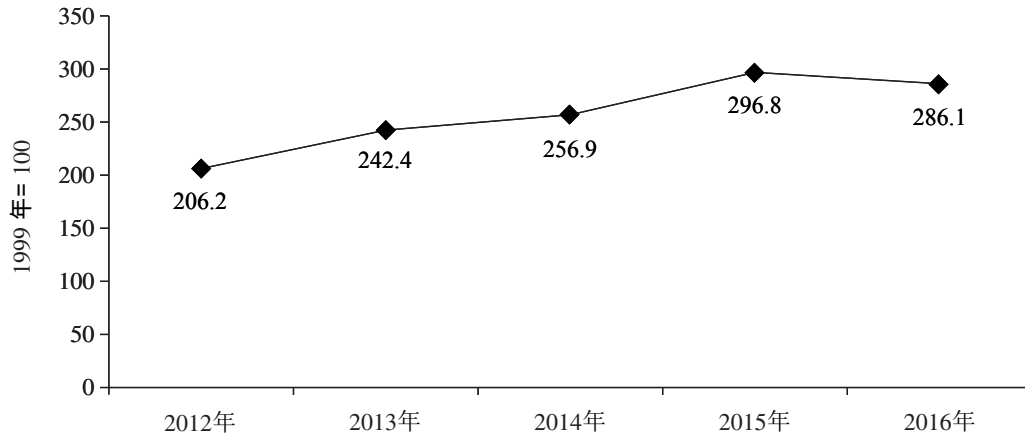
來源：香港特區政府統計處；Ipsos 報告

香港樓宇建築木地板及石膏磚供應行業發展與香港房地產行業發展密切相關。香港已落成私人住宅單位總樓面面積由2012年約5,282,000平方米增加至2015年約5,609,000平方米，複合年增長率約2.0%；預測由2016年約5,626,028平方米增加至2021年約6,219,458平方米，複合年增長率約2.0%。香港已落成私人住宅單位總樓面面積預期於2016年至2021年增加，乃由於「長遠房屋策略」下政府增加房屋供應的政策，及2017年至2018年售地計劃共增加28幅新住宅用地。

## 行業概覽

### 香港私人本地住宅價格指數

下圖載列2012年至2016年香港私人本地住宅單位價格指數。



來源：香港特區差餉物業估價署；Ipsos 報告

私人本地住宅單位價格指數乃反映香港房地產市場私人住宅單位價格趨勢的指標。香港私人本地住宅單位價格指數由2012年的206.2增加至2016年的286.1，複合年增長率約為8.5%。2015年價格指數達1997年以來最高位。儘管2016年價格指數自2015年第四季度開始下降，2016年3月至2016年12月錄得連續10個月增長。

香港私人住宅單位價格上升，更多香港物業買家尋找配備適當及優質內部裝修及裝置的單位，以避免花費更多時間或成本對單位進行任何潛在翻新工程。

### 影響香港木地板及石膏磚供應行業的規例及安全守則



結構安全、防止水害的規例及防火安全守則釐定不同範圍所用的地板物料類別。舉例而言，根據香港法例第123F章《建築物(規劃)規例》限制廚房及廁所範圍的地板物料須為非吸收性物料。樓宇建築的牆體類別(如外部或內部、承重及非承重)亦釐定牆體填充物料類別適合維持整棟建築物的結構安全。就地板及牆體間隔，根據「2011年耐火結構守則」，建築的每個元素及每面間隔牆或間隔地板均須有一小時耐火期。此外，根據英國標準476，間隔牆及地板須符合若干標準，包括穩定、完整及絕緣。

## 行業概覽

### 香港樓宇建築木地板供應行業市場概覽

建築新樓宇、改建及加建、維修及保養現有樓宇刺激木地板產品及相關安裝服務的需求。香港新落成樓面面積增加(尤其最常用木地板的住宅單位)將帶動樓宇建築木地板供應行業市場。

### 香港木地板產品的主要類別

主要類別	描述
複合木 	<ul style="list-style-type: none"><li>• 黏合多層膠合板而成，產生強烈黏合性。於上層加上實木以重現傳統實木的自然感及外觀；</li><li>• 防潮、防刮及抗屈曲；及</li><li>• 由於裝釘或黏貼在底層地板，故屬適度易於安裝。</li></ul>
強化木材 	<ul style="list-style-type: none"><li>• 主要由防潮高密度纖維板製成；</li><li>• 穩定、耐用、防潮和吸音；及</li><li>• 毋須黏合劑或釘子，故非常易於安裝。</li></ul>

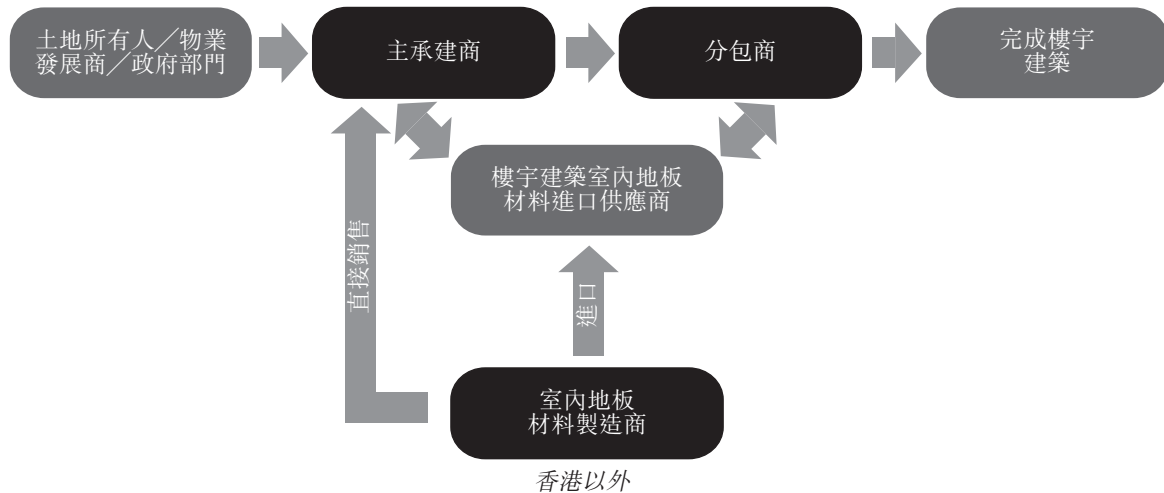
來源：Ipsos 報告

香港常用木地板產品的主要類別為複合木及強化木材，而實木地板於香港不太常見乃由於其產品價格及安裝成本相比複合木及強化木材較高。此外，實木長時間於香港濕度氣候中有較高保養要求以維持耐用性及美觀。複合木防潮，相比實木地板具有較高表面耐用性。複合木耐先切割凹槽，易於安裝，同時提供傳統木地板的相同木紋美觀。相比複合木，強化木材的木含量較低，但經常用作複合木及實木的經濟及高耐用木紋地板替代品以符合美觀及設計要求。與複合木類似，強化木材安裝毋須黏合劑或釘子，故能節省時間。

## 行業概覽

### 供應鏈分析

下圖載列樓宇建築木地板供應行業的價值鏈。



來源：Ipsos 報告

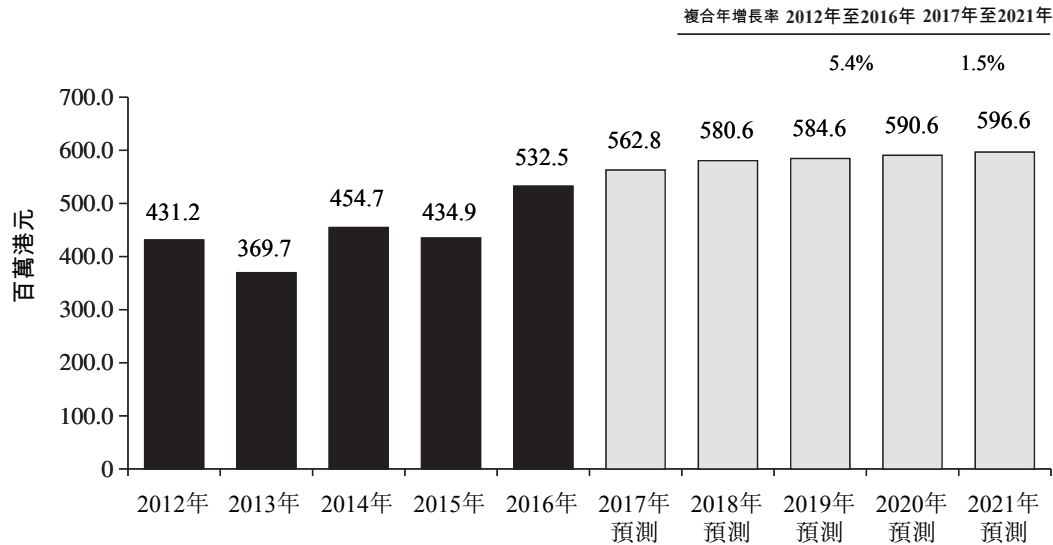
樓宇建築木地板供應行業的價值鏈通常包括四個主要參與者組別，包括木地板材料製造商、木地板材料供應商、承建商及物業所有人(包括土地所有人、物業開發商及政府部門)。樓宇建築木地板供應商主要向樓宇建築承建商及分包商進口及分銷木地板材料。一般而言，樓宇建築木地板供應商作為國際地板品牌於香港的代理帶來木地板材料，並分銷其產品。主要木地板供應商經常作為樓宇建築過程的一部分獲委聘提供木地板材料，連同相關安裝服務。若干小型內部地板材料供應商僅供應木地板材料，而不提供相關安裝服務，此為常見情況。

業內主要客戶類別為樓宇建築承建商及物業開發商。需要大量木地板材料用於其樓宇建築項目的樓宇建築承建商可向木地板供應商直接採購木地板材料。

## 行業概覽

### 香港樓宇建築木地板供應行業收益

下表載列2012年至2021年香港木地板進口批發行業收益。



來源：香港特區政府統計處；Ipsos 報告

香港樓宇建築木地板供應行業收益由2012年約431.2百萬港元增加至2016年約532.5百萬港元，複合年增長率約為5.4%。木地板慣常用於私人住宅單位，以及較少踩踏範圍的地板表面（尤其於較少鞋履踩踏於地板表面）。近年，2012年至2016年木地板產品需求持續增加，乃由於新落成私人住宅物業數目及可銷售面積增加。根據香港統計處資料，新落成私人住宅物業總數由2012年的10,149個增加至2016年的14,595個，而該等新落成私人住宅物業的可銷售總面積由2012年的約558,000平方米增加至2016年的約637,000平方米。由於香港政府積極增加房屋供應，私人住宅建築項目數目持續上升，從而導致2012年至2016年所有內部建築材料（包括木地板產品）需求增加。2013年行業收益減少部分乃由於2013年新落成私人住宅物業總數因政策改變及市場波動以致建築延期而下降。有關延期顯示木地板產品需求下降。

香港樓宇建築木地板供應行業收益預期由2017年約562.8百萬港元增加至2021年約596.6百萬港元，複合年增長率約為1.5%。鑑於香港人口不斷增加及對房屋的持續需求，香港政府公佈多項計劃以增加公共及私人房屋供應。根據2017-18年施政報告，未來五年將可提供合共約94,000個私人住宅單位。私人房屋供應預期增長顯示對內部建築材料需求增加，將支持樓宇建築木地板供應行業收益增長。



## 行業概覽

### 未來趨勢及發展

#### 環保木地板產品

香港政府鼓勵使用注重環保的建築材料(例如預製建築材料)以減低香港的建築廢物。此環保趨勢正於香港樓宇建築木地板供應行業出現。為鼓勵樓宇建築行業減廢，香港政府已開展獎勵計劃(例如補貼)以鼓勵建築承建商使用環保建築材料。由於越來越關注建築廢物的環境影響，建築承建商於其建築項目採用更環保及更易於安裝的木地板產品(例如複合木地板產品)。因此，環保且易於安裝的木地板產品將繼續為香港木地板進口批發行業的未來趨勢。

#### 石膏磚供應行業及香港市場概覽

石膏磚供應行業的發展主要取決於香港樓宇建築行業的發展，石膏磚產品可用作內牆間隔材料。此外，由於近期的公共基建項目，石膏塊產品的需求於近年增加。例如，十大基建項目已推動商業樓宇及公共設施項目數目大增，以及十年醫院發展計劃包括11間現有醫院的再開發及擴張。因此，石膏磚供應行業增長亦與城市發展擴張並行，且尤其是香港的樓宇建築項目。舉例而言，公營機構主承建商承接的建築項目價值由2011年約421億港元增加至2015年約771億港元，複合年增長率約為16.3%。此外，私營機構主承建商進行的建築項目價值由約353億港元增加至約661億港元，複合年增長率約為17.0%。

作為用作內牆間隔的材料，石膏磚是由燒石膏、水及添加物(如木纖維)製成的輕量塊體產品，乃於工廠製造的預製產品，一般用以搭建輕量防火非承重內牆。於香港，石膏磚日漸普及，用於建築住宅樓宇、辦公室樓宇、商業樓宇及公共設施的內牆。

## 行業概覽

### 香港的主要磚塊及磚牆類別

由於市場內有多種不同類別的物料，內牆填充物料的選擇標準一般包括：(i) 建築預算；(ii) 建築時間、成本及所需勞工；(iii) 隔音；(iv) 防火性能；(v) 防水性能；及(vi) 對樓宇的結構性影響或恒載。

下表載列主要磚塊及砌塊牆類別。

類別	分類	優點	應用
磚塊及砌塊牆	黏土磚(紅磚)	<ul style="list-style-type: none"><li>堅硬及耐用</li><li>防火</li><li>經濟</li></ul>	黏土磚可用於內部承重牆或非承重牆。輔以防火功能，黏土磚亦可用於需要若干防火期的牆壁。
	混凝土塊	<ul style="list-style-type: none"><li>堅硬及耐用</li><li>防火</li><li>經濟</li></ul>	混凝土塊廉價、耐用及耐火，故用於基牆、承重牆或非承重牆。為縮短建築時間及減低建築成本，輕量混凝土塊亦用於建牆，作為傳統混凝土塊的替代。
	石膏磚	<ul style="list-style-type: none"><li>施工時間短</li><li>隔音</li><li>防火</li><li>靈活變化(易切割)</li><li>無須粘合工作</li><li>薄塊尺寸允許建造更薄的牆壁</li></ul>	石膏磚通常用於搭建非承重間隔牆，有若干特性，包括施工時間短、隔音及防火，為理想間隔牆選擇之一。由於石膏磚在施工不需灰泥、沙或泥水，只需少量的水，建築地點較以黏土磚及或混凝土塊建成的牆壁清潔。

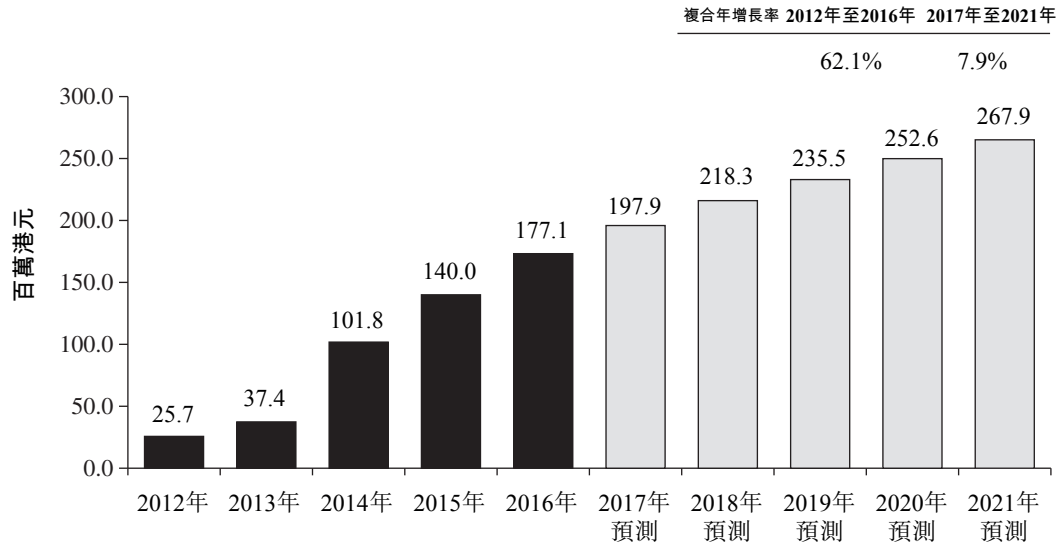
來源：Ipsos 報告

主要磚塊及砌塊牆類別為黏土磚、混凝土塊及石膏磚。多年來，黏土磚及混凝土塊由於其耐用、防火、材料成本相對低的特點，一直是建牆的傳統建築材料。相比黏土磚及混凝土塊，石膏磚相對昂貴但具有施工時間短、隔音、防火、靈活調整等優點，因此成為黏土磚及混凝土塊的替代選擇之一。

## 行業概覽

### 香港石膏磚供應行業收益

下圖載列2012年至2021年香港石膏磚供應行業收益。



來源：Ipsos 報告

香港石膏磚供應行業收益由2012年約25.7百萬港元增加至2016年約177.1百萬港元，複合年增長率約為62.1%。於香港，石膏磚被視為內牆建築的新建築材料。石膏磚供應行業為新興市場，於2012年至2016年間大幅增長。2014年至2016年間增長尤其顯著。部分增長主要是由於香港石膏磚供應不斷進行市場營銷及產品推廣。更多建築師、開發商、建築承建商和政府部門在樓宇建築項目中開始採用石膏磚，特別是學校、酒店、商業樓宇及住宅樓宇。此外，建造業的勞工成本在過去五年不斷上升，刺激客戶選擇石膏磚作內牆建築。由於石膏磚施工時間短並於建築期間需要較少勞工，客戶可藉此具成本效益的選擇盡量減低勞工成本。最後，2014年及2015年新加入行業的石膏磚供應商亦帶動市場擴張。總括而言，上述因素共同導致行業自2014年起大幅增長。

香港石膏磚供應行業收益預期由2017年約197.9百萬港元增加至2021年約267.9百萬港元，複合年增長率約為7.9%。石膏磚供應行業預期於2017年至2021年持續增長趨勢。日漸關注樓宇建築的環境影響及香港綠色建築議會（「香港綠色建業議會」）鼓勵建設BEAM新樓宇，客戶在選擇樓宇建築材料時考慮環境影響。因此，由於石膏磚被視為環保的，越來越多客戶開始考慮選擇石膏磚作內牆建築，而非黏土磚或混凝土塊。

## 行業概覽

### 未來趨勢及發展

#### 快速安裝牆面材料

近年，香港建造業面對勞工短缺及建築工人老化。舉例而言，根據建造業議會，於2015年8月，356,083名加入建造業超過10年的註冊工人約41.6%已超過50歲。有關情況導致建築工人勞工成本持續增加；因此，易於安裝及施工時間短的特點對香港建造業越來越重要。因此，考慮到節省成本，需要較少勞工及施工時間的樓宇建築材料需求不斷增加。

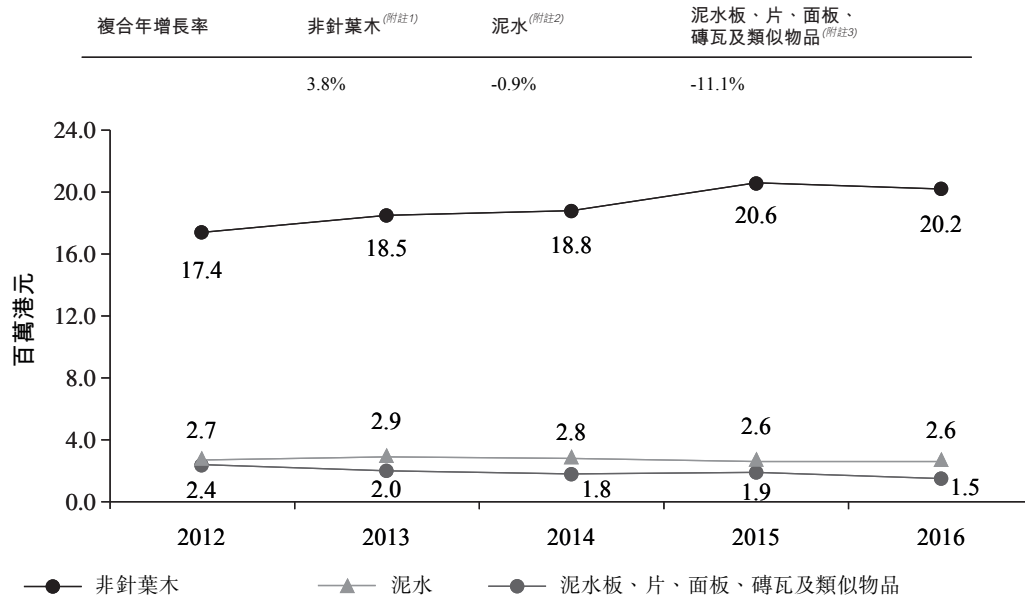
#### 節能牆面材料

香港政府致力改善樓宇節能，帶動節能建牆材料的需求及發展。預期更多樓宇將透過使用新技術及建築材料進行設計、建造及翻新以提高能源效益。舉例而言，於2010年4月，香港綠色建築議會推出BEAM，即一項全面評估工具以核證香港的環保建築，而涵蓋範圍於2013年透過推出BEAM室內建築而擴大。如樓宇未能通過BEAM評估，則不能被香港綠色建築議會視為環保。BEAM計劃評估樓宇材料選擇，而熱傳送值為最重要的標準之一。因此，BEAM計劃下的建築材料規定刺激具能源效益並為樓宇提供高熱質量的牆面材料的未來需求。

## 行業概覽

### 主要進口產品的過往價格趨勢

下圖載列2012年至2016年主要進口產品的過往價格趨勢。



附註：

- (1) 非針葉木的香港統一分類代碼：44092990;
- (2) 泥水的香港統一分類代碼：25202000；及
- (3) 泥水板、片、面板、磚瓦及類似物品的香港統一分類代碼：68091900。

來源：香港特區政府統計處；Ipsos 報告

鑑於木材及石膏泥水為香港木地板及石膏磚進口批發行業的兩大主要進口產品類別，(i)非針葉木；(ii)泥水；及(iii)泥水板、片、面板、磚瓦及類似物品根據三個統一分類代碼劃分，被視為行業的三大主要進口產品。於2012年至2016年整個期間，非針葉木的價格由約每公斤17.4港元增加至約每公斤20.2港元，複合年增長率約3.8%。相反，泥水的價格由約每公斤2.7港元減少至約每公斤2.6港元；泥水板、片、面板、磚瓦及類似物品的價格由約每公斤2.4港元減少至約每公斤1.5港元，複合年增長率分別約為-0.9%及-11.1%。

## 行業概覽

### 香港樓宇建築木地板供應行業的競爭格局

#### 競爭形勢

鑑於住宅樓宇建築對木地板材料的大量需求，行業很大程度受該等建築項目所支持。樓宇建築木地板供應行業由數個主要參與者組成，包括本集團。餘下市場份額由小型木樓宇建築木地板供應商及直接從國際品牌及海外製造廠房採購地板材料的室內裝修承建商平均分配。行業的客戶集中度較高，由於主要木地板供應商極大依賴住宅建築項目的物業開發商及樓宇建築承建商。因此，樓宇建築木地板供應行業的主要參與者依賴數名客戶(例如物業開發商及樓宇建築承建商)，屬常見情況。樓宇建築木地板供應樓宇建築木地板供應行業的主要參與者擁有較大市場份額、與客戶的現有聯繫及／或優良工藝，經常作為樓宇建築過程的一部分獲委聘提供木地板安裝服務。為維持建築項目的效率，物業開發商及樓宇建築承建商更傾向選擇有能力提供安裝服務的地板材料供應商。

室內裝修承建商亦可能與樓宇建築木地板供應商競爭。室內裝修承建商直接向國際品牌及海外製造廠房採購室內建築材料(包括地板材料)並不罕見。

於2016年，香港約有150名樓宇建築地板供應商，如香港貿易發展局及香港建築商名錄網頁所指，其中約50名樓宇建築地板供應商專注於木地板產品。除本集團外，專注於工程木地板材料的樓宇建築木地板供應行業的其他主要參與者包括Joyful Sky、嘉臨國際有限公司、大金工程有限公司、Sun Tat Timber Engineering Ltd.及青木(遠東)國際有限公司。樓宇建築木地板供應分部的其他參與者包括地板材料供應商，例如Power Dekor International Ltd.，主要為樓宇建築項目供應強化木地板及若干工程木製品以及對零售客戶的批發分銷。根據Ipsos報告，本集團於2016年於樓宇建築木地板供應行業的市場份額約為15.6%。由於缺乏足夠公開可行資料，我們的排名及上述市場參與者於香港樓宇建築木地板供應行業的相應市場份額並未於Ipsos報告提供。

## 行業概覽

### 市場推動力及機會

#### 物業發展商及私人住戶對木地板產品的偏好不斷提升

由2012年至2016年，木地板產品於新建私人住宅物業的物業發展商之間越來越受歡迎，而長江實業地產有限公司、信和集團及嘉華集團等主要物業發展商於2012年至2016年已於彼等新落成私人住宅物業採用木地板產品。鑑於住宅物業買家對木紋美觀偏好及地板表面最少保養，相比傳統實木地板，複合木較耐用、較易於保養及較為防潮並為物業室內設計師及物業擁有人帶來相似美觀效果，預期該偏好未來為木地板提供商機。房屋供應不斷增加，對木地板產品的總需求亦預期繼續浮動，進一步支持香港樓宇建築木地板供應行業的收益增長。

#### 私人住宅物業需求

預計私人住宅物業的需求將會因外國本地房屋投資增加及本地住戶的房屋需求增加而上升。鑑於私人住戶數目預測於2016至17年至2025至26年的未來十年間增加247,800個，而同期由公共房屋及老化私人樓宇取代的住戶數目高達45,400個，私人住宅物業需求將繼續增加。樓宇建築木地板供應商(其產品被視為香港主要物業發展商的首選地板材料，尤其為住宅地板)將受惠於政府發起的房屋供應持續增加。

### 威脅

#### 來自地板替代品的競爭增加

除木地板產品外，瓷磚地板產品在香港仍然受歡迎，乃由於表面耐用、適合於易受水災影響地區以及小單位的單一材料相比混合材料安裝的安裝成本低，且易於保養。除瓷磚外，近年除傳統地板材料外產品種類增加，如仿木PVC及陶瓷磚。可提供木紋美觀效果的新設計及材料替代品增加，可能對木地板產品構成威脅，乃由於買家及室內設計師願意考慮不同材料用途。此外，複合木(香港常用木地板材料類別)就材料及安裝成本而言相比市場上其他替代選擇(如PVC地板)價格高。其他地板替代品的不同優點為客戶提供更多選擇以尋找其他替代，因此可能增加地板材料替代品之間的競爭。

## 行業概覽

### 進入門檻

#### 缺乏往績記錄及已建立的客戶基礎

良好往績記錄乃香港樓宇建築木地板供應行業的競爭因素之一及進入門檻。

木地板質量及安裝技藝影響地板的耐用性、內部美觀、認知購買價值及物業發展商的聲譽。由於做工不當或木地板產品造成的補救工程會對物業發展商帶來額外成本及延誤。因此，物業發展商尋求及時提供良好成品的建築材料供應商，因此，物業發展商的良好往績記錄(尤其是過去的項目經驗)及已建立的客戶基礎乃給視為市場新進入者的進入門檻。物業發展商選擇已於過往項目提供產品及服務的樓宇建築木地板供應供應商並不罕見。因此，新進入者難以發展成熟的客戶基礎並提供良好往績記錄以與市場現有參與者競爭。

### 香港石膏磚供應行業的競爭格局

#### 競爭形勢

於2016年，香港五大石膏磚供應商佔市場份額100%。市場被視為新興市場，乃由於石膏磚於2004年首次引入香港，並開始於香港逐漸受歡迎直至2014年。行業主要由市場內兩大參與者主導。自該兩名市場參與者於2000年代中期起出現，彼等已累積經驗及良好往績記錄，因此已取得業內重大市場份額。就餘下市場參與者方面，彼等於2014年加入市場，而彼等市場份額因品牌認知度低及項目經驗少而遠低於兩大參與者。

2016年香港有六名石膏磚供應商。然而，五大石膏磚供應商佔市場份額約100%。第六名參與者於2016年末加入行業，因此於2016年並無銷售。香港的石膏塊供應商依賴數目主要客戶(例如物業開發商及樓宇建築承建商)，屬常見情況。



## 行業概覽

下圖載列2016年香港石膏磚供應商排名表。

名次	公司名稱	2016年收益 (千港元)	市場份額 (%)
1	本集團	109,237.4	61.7%
2	公司A	58,120.8	32.8%
3	公司B	4,979.0	2.8%
4	公司C	3,764.8	2.1%
5	公司D	1,040.0	0.6%
<b>總計</b>		<b>177,142.0</b>	<b>100%</b>

附註：

- (1) 五大石膏磚供應商的估計收益包括自僅供應項目及供應及安裝項目等項目產生的收益。
- (2) 本集團於2016年的收益指本集團於截至2017年3月31日止年度的收益。

來源：Ipsos 報告

### 市場推動力及機會

#### 政府主導的公共設施投資

石膏塊越來越多被建築師、開發商、建築承建商及政府部門應用於學校、酒店以及醫院。在香港政府於2016年主導的十年醫院發展計劃中，2,000億港元的資金將投資於啟德開發區一間新急症醫院的開發，該醫院有2,400個床位及住院及門診服務。資金亦用於投資香港11間現有醫院的再開發及擴張。鑑於石膏塊的優勢，例如容易安裝、隔音及施工期短，有關醫院建築項目將可能推動石膏塊的需求。

#### 「起動九龍東」發展計劃

九龍東發展是一個大型複雜的發展計劃，發起目標為將九龍東轉化為香港的另一個優質商業中心區。此發展(包括啟德發展、觀塘及九龍灣商貿區合共面積約488公頃)為石膏磚供應行業提供商機，向此區域的新建築項目供應石膏磚。舉例而言，發展其中包括成立新公共租住房屋、學校、公共設施、辦公室樓宇及商業樓宇。九龍東區新樓宇建築將帶動並提供商機予石膏磚供應商。

## 行業概覽

### 環保建築趨勢鼓勵使用環保建築材料

對樓宇建築環境影響的關注日益增加，香港政府已採取行動於香港建造業推廣環保建築及環境保護。於2015年，由環境局與運輸及房屋局共同發佈的「香港都市節能藍圖2015–2025+」提出BEAM+評估，即從多方面計量建築能源表現的系統。根據環保促進會，評估標準包括建築材料方面、用水、能源使用、創新及添加以至室內環境質量(如隔熱及自然光滲透度)。具體而言，作為BEAM+評估的主要因素之一，建築材料選擇將於建築變得更重要，可能導致環保建築材料需求增加。根據香港環境保護署，石膏磚屬於再生建築產品，由於建造石膏磚牆產生較少建築廢料，並以可回收材料生產，而產品生產過程中消耗較少能源，使用環保材料的趨勢預期繼續帶動市場。

### 威脅

#### 勞工短缺及勞動成本上漲

對香港樓宇建築行業而言，勞動成本是除材料成本之外的主要成本之一。根據建造業議會，截至2017年3月，建築工人約42.8%，約187,310人為50歲以上。為挽留及吸引熟練的年輕勞工，工資日益上漲，導致香港建築行業勞動成本增加。自中國及澳門大型建築項目開展以來，有關國家對當地建築工人的需求越來越高，情況更加惡化。中國及澳門通過提供更高薪酬，成功吸引更多來自香港的建築工人，這對香港的勞工供應造成挑戰。熟練及有經驗的勞工短缺可能增加項目延誤的可能性。

#### 建築項目進度因阻撓議事延遲

香港立法會阻撓議事已導致公共項目延遲，日後政府發放建築項目預算可能受干擾，會對石膏磚進口批發行業的增加構成影響。立法會阻撓議事指阻止或拖延立法會委員會批准撥款或擬議法案的立法程序。由於延遲發放公共項目預算或延遲現有項目進展(尤其是香港基礎設施及公共樓宇建築項目)，建造業的樓宇建築項目數目可能減少。由於香港政府發起的公共項目可能受阻撓議事影響，樓宇建築項目很可能減少，因而降低對石膏磚的需求。

## 行業概覽

### 進入門檻

#### 穩固客戶關係

與物業發展商及建築承建商建立穩固客戶關係對香港樓宇建造業石膏磚供應商而言重要。發展商及承建商傾向選擇過往已合作的石膏磚供應商，使發展商及承建商可確保石膏磚產品質量及供應商能及時交付產品。該兩個因素對建築項目至關重要，乃由於彼等可能對預算建築成本及項目進度有重大影響。新進入者與客戶並未有過往工作關係將發現自己缺乏往績記錄及過往項目經驗，而上述各項正是進入市場的門檻。

### 本集團的競爭優勢

有關本集團競爭優勢的詳盡討論，請參閱本文件「業務 — 我們的競爭優勢」一節。