

行業概覽

除另有說明外，本節所載資料(包括若干事實、統計數據及資料)來自我們委託灼識企業管理諮詢(上海)有限公司(「灼識諮詢」)擬備的灼識報告和多份政府官方刊物及其他公開刊物。我們相信該等資料來源恰當，且已合理審慎地抄錄及轉載有關資料。我們無理由相信該等資料在任何重大方面有誤或含誤導成分或遺漏任何事實致使該等資料在任何重大方面有誤或含誤導成分。本公司、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、我們或彼等各自的任何董事、高級管理人員或代表或參與[編纂]的任何其他人士並無獨立核實有關資料，亦未就該等資料是否準確、完整或公允發表任何聲明。有關資料及統計數據未必與香港境內外所擬備的其他資料及統計數據一致。因此，不應過度倚賴本節所載資料。

資料來源

我們委託市場研究及諮詢公司兼獨立第三方灼識諮詢對2012年至2021年(預測)香港雲石及花崗石工程市場進行分析並作出報告。應付灼識諮詢的灼識報告擬備費用為910,000港元，我們認為該費用符合類似服務的市場費率。灼識諮詢是成立於香港的諮詢公司，跨行業提供專業行業諮詢服務。灼識諮詢的服務包括行業諮詢服務、商業盡職調查及策略諮詢等。

本節所載資料摘錄自灼識報告，而灼識諮詢為具備豐富專業經驗的獨立專業市場研究公司，故董事認為有關資料可靠且無誤導成分。灼識諮詢所收集的資料和數據已使用灼識諮詢內部分析模型及技巧進行分析、評估及認證。初步研究是訪問主要行業專家及領先行業參與者，二次研究涉及分析來自國際貨幣基金組織及香港政府統計處等若干公開數據來源的市場數據。灼識諮詢所用方法乃基於多級水平可互相參照可信度及準確度的資料。因此，我們認為有關資料及統計數據可靠。

灼識報告所載各種市場預測乃基於下列關鍵假設：(i)預料在預測期內中國整體社會、經濟及政治環境穩定；(ii)未來十年香港經濟可能在持續城市化下維持穩步增長；(iii)相關行業主要動力可能推動預測期間香港雲石及花崗石工程市場的發展，例如旅遊業需求不斷增長、石材工程行業標準提高、物業管理及翻新需求與意識和政府發起大型項目；及(iv)並無對市場有顯著或根本影響的不可抗力事件或行業法規。

行業概覽

灼識報告著重香港市場，而香港是我們業務所在的主要司法權區。董事合理審慎確認，自灼識報告所載有關數據日期起，市場資料並無出現可能使本節資料有保留意見、相抵觸或受影響的重大不利變動。除另有說明外，本節所載全部數據及預測均來自灼識報告。

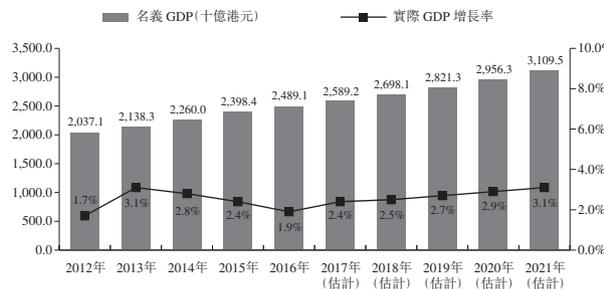
香港經濟發展

香港名義GDP及人均名義GDP

2012年至2016年，香港名義GDP由約20,371億港元增至約24,891億港元，複合年增長率為5.1%。截至2021年，預期經濟的複合年增長率為4.6%，GDP增至約31,095億港元。香港政府2017年施政報告表示，政府制定長期計劃加深與中國內地的經濟聯繫、提高支柱產業優勢、推動新的增長領域和完善人力資本及基礎設施，提升香港的生產力和競爭力。

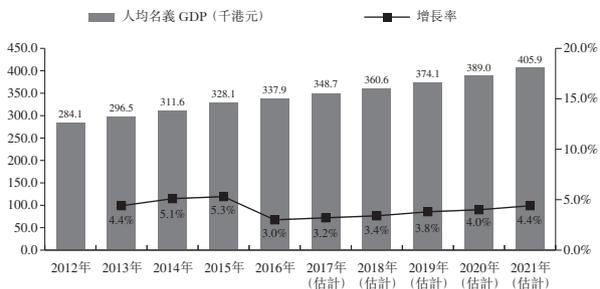
香港人均名義GDP由2012年約284,100港元增至2016年約337,900港元，複合年增長率為4.4%，截至2021年預期按3.7%的複合年增長率穩步增至約405,900港元。隨著購買力不斷增強，人們傾向於追求高品質的生活環境，最終會推動建築項目(尤其是高端領域建築項目)的發展。

2012年至2021年(估計)香港名義GDP及實際增長



資料來源：國際貨幣基金組織

2012年至2021年(估計)香港人均名義GDP



資料來源：國際貨幣基金組織

香港建築投資支出

根據香港政府統計處的資料，建築投資支出由2012年約2,049億港元增至2016年約2,786億港元，複合年增長率為8.0%。香港政府計劃的十大基礎建設項目自2007年公佈以來，如期分階段推出，促進香港建築市場發展。此外，根據住房供應計劃，香港政府設定目標截至2025年供應470,000個新的住房單位，目的在於緩解住房短缺的情況和鼓勵建築業發展。

預測期間建築投資支出預期會維持持續穩定增長，截至2021年，估計為3,694億港元，2016年至2021年的複合年增長率為5.2%。

行業概覽

2012年至2021年(估計)香港建築投資支出



資料來源：香港政府統計處、灼識

香港建築業發展

香港建築工程總值

香港建築業發展穩健。香港建築工程總值由2012年的1,614億港元增至2016年的2,364億港元，複合年增長率為10.0%。該良好趨勢不僅受公共部門大規模基礎設施發展及住房項目，亦受私人開發商滿足市場需求的擴充計劃推動。公共及私人部門大量新項目會進一步促進市場發展。未來五年，建築活動有望維持高水平，截至2021年，預計建築工程總值為3,537億港元，複合年增長率為8.4%。

2012年至2021年(估計)香港建築工程總值



資料來源：香港政府統計處、灼識

香港建築業市場趨勢

香港建築業的未來趨勢如下：

- (i) **土地供應不斷增加**：香港政府提出多項倡議，例如大嶼山及新界北發展計劃、維多利亞港外圍適當範圍內填海、中部水域人工島開發和岩洞及地下空間的利用等，充足土地供應有利香港建築業增長。

行業概覽

- (ii) **建築市場將由住宅項目主導**：根據香港政府最新的住房供應計劃，政府設定截至2025年供應470,000個新的住宅單位，以緩解住房短缺的現狀。該政策會有利香港建築行業的進一步發展。
- (iii) **進一步擴展會受限於勞工短缺**：香港建築業勞工短缺主要是由於新入行工人人數減少、現有工人退休和香港所承接建築項目的規模及數量帶動對建築業工人需求增長。儘管香港政府已發佈相關政策應對勞工危機，例如補充勞工計劃，如尋找合適當地工人有困難，僱主可輸入勞工，但預計短期內不會緩解短缺情況。
- (iv) **公共基礎建設的新契機**：除香港政府於2007年公佈的十大基礎建設外，「一帶一路」倡議及國家十三五規劃的實施同時提出加強香港基礎建設投資及加強香港與周邊城市的連接。因此，市場(尤其是公共部門)對香港建築服務的需求仍會偏高。
- (v) **市場對高端住宅項目的需求不斷增長**：以人均GDP衡量，香港以經濟發達且在亞洲處於領先地位而享負盛名。預期香港人均GDP的穩步增長會使香港市民更傾向追求更高水準的居住環境。因此，高端住宅項目會更受青睞。
- (vi) **舊樓宇翻新項目不斷增加**：香港政府對香港陳舊樓宇的安全及功能更為關注，認為有需要翻新及重建。根據市區重建局(市建局)的樓宇狀況調查及預測，樓齡達30年或以上的樓宇中約5,700幢屬於「失修」或「明顯失修」。預期老化樓宇的數量將於2034年增至34,000幢，而由於市建局的重修計劃，「失修」或「明顯失修」的樓宇數量將於2034年減至3,100幢。於2015年／2016年及截至2016年6月30日，有59個重建項目正在進行，710幢危樓計劃重建。隨著2009年推出的「樓宇更新大行動」加上香港政府對舊樓宇的高度關注，預計舊樓宇的重建及重修會進一步刺激對建築工程的需求。

行業概覽

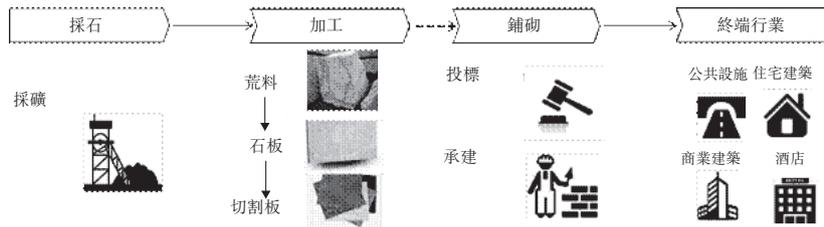
香港雲石及花崗石工程市場概覽

雲石及花崗石簡介

在石材行業作商業用途的雲石指屬於多種分類的結晶岩石，包括方解石、白雲石、蛇紋石及洞石以及可拋光的石灰石。雲石因含有礦物雜質而分為白、黃、綠、紅及黑等多種顏色。在石材行業可作商業用途的花崗石包括輝長岩、片麻岩及玄武岩等大部分火成岩。花崗石的顏色視乎礦物成分以白、粉或灰為主。

數十年來，雲石及花崗石一直用作牆壁、地板、支柱及台面的裝飾建材。石材裝飾因其高耐用性及美學特質而受青睞。近年來，隨著全球石材可使用率上升，石材逐漸成為普遍的室內外建築材料。石材廣泛用於廚房、浴室、門廳和外牆、樓梯等室外場所。

雲石及花崗石工程市場的價值鏈



採石：香港並無雲石或花崗石礦山，因此當地石材產品只能依賴進口。向礦主採購石材一般毋須通過投標程序，部分礦主會與客戶訂立獨家合約。為控制質量及成本，部分石材工程分包商積極參與原材料採購，例如挑選石材、進行實地考察並與採石場業主議價，亦可聘用代理協助採購。儘管通過代理採購原材料成本更高，但代理有更廣泛的礦主網絡。

加工：加工是礦山所開採石塊變成標準或切割板的生產流程。由於勞工成本高昂，香港現今只有少數加工廠。香港石材工程分包商普遍在中國購買已加工的石材產品，或直接向礦主採購，然後聘用主要位於中國福建水頭及廣東雲浮的獨立第三方加工。於2016年底，中國有大約2,800間石材加工公司，年銷售收入為人民幣20.0百萬元或以上。於2016年，該等公司收取的平均加工成本為每平方米人民幣45元。一般而言，中國並不缺乏石材加工工人。

行業概覽

鋪砌：承包石材工程項目一般需經過投標程序，由業主／開發商或總承建商決定聘用石材工程分包商。設計師負責為項目選擇顏色、形狀及石材種類，石材工程分包商亦可提供意見。石材工程分包商外包鋪砌過程予其他第三方分包商，是香港的行業慣例。

終端行業：雲石及花崗石工程的終端行業，包括公共設施、住宅及商業建築與酒店的新建及翻新項目。在香港，住宅建築為2016年石材工程的最大終端行業。

香港雲石及花崗石工程市場規模

雲石及花崗石工程是樓宇和其他景觀建設及裝飾的一部分，因此香港的雲石及花崗石工程市場高度依賴每年新建工程的竣工情況。

2012年至2021年(估計)香港雲石及花崗石工程市場規模



資料來源：灼識

以收益衡量，香港雲石及花崗石工程市場規模由2012年的1,323.6百萬港元增至2016年的2,022.2百萬港元，2012年至2016年的複合年增長率為11.2%。主要終端行業是住宅、商業、公共設施及酒店項目新建及裝飾，分別佔2016年市場份額約59%、27%、9%及5%。2016年至2021年，預計香港雲石及花崗石工程市場規模再增至2021年的3,089.3百萬港元，複合年增長率為8.8%。

香港雲石及花崗石工程市場動力

推動香港雲石及花崗石工程市場的主要因素如下：

- (i) **經濟發展及旅遊業帶動需求不斷增長：**香港一直是久負盛譽的國際金融中心、旅遊勝地、交通樞紐及購物天堂，每年吸引眾多遊客。因此，酒店及購物中心需求不斷增長。根據香港旅遊發展局的資料，截至2016年5月，香港有257間酒

行業概覽

店，74,000間客房，截至2019年預計增至約305間酒店，約84,000間客房。酒店數目不斷增長會為雲石及花崗石工程市場創造大量需求。

- (ii) **石材工程行業標準提高**：因應香港經濟發展，高端物業增加，因此石材工程業務標準有所提升。傳統觀點認為雲石及花崗石是樓宇建設及裝飾的奢華材料。預期雲石及花崗石工程市場受建築材料標準提高和市場對高端物業需求不斷增長所推動。
- (iii) **物業管理及翻新需求與意識**：香港不少商用及住宅物業已落成數十年，經過多年經營及使用，有需要翻新。人們越來越重視物業管理及維修亦帶動翻新需求，雲石及花崗石工程市場預期會受推動。
- (iv) **政府發起的大型項目**：雲石及花崗石工程市場有望受益於香港政府實施的大型項目。例如，未來數年，香港十大基礎建設項目的西九文化區項目及啟德發展計劃有望帶動雲石及花崗石工程市場需求。

香港雲石及花崗石工程市場的行業前景及發展

香港雲石及花崗石工程市場的市場趨勢如下：

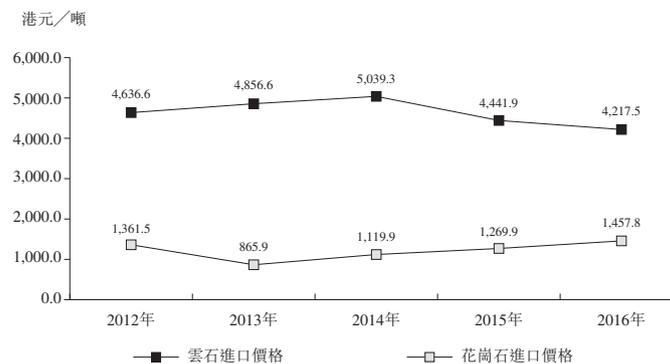
- (i) **公共部門需求不斷增長**：傳統上，香港雲石及花崗石工程承建商所接獲大部分合約來自私人部門。然而，隨著香港政府更加注重十大基礎建設項目等基礎建設項目，預期日後公共部門的需求會相應增加。
- (ii) **市場對高端雲石及花崗石產品的需求不斷增長**：基於香港因經濟發展及高收入水平，昂貴及優質雲石及花崗石產品(尤其是從意大利或土耳其進口的石材)在大廈建設及裝飾方面日益普及。預期該趨勢會持續，並進一步提升市場對高端雲石及花崗石產品的需求。
- (iii) **建築工程質量日益受關注**：由於香港大型高端物業的發展項目增加，業主及總承建商日益注重雲石及花崗石工程質量，例如安全、及時完成工程、材料質量和工程設計。預期市場參與者之間的競爭會更加傾向於所提供服務的質素而非價格。

行業概覽

- (iv) **垂直整合**：越來越多市場參與者正進軍上游雲石及石材市場，以便在香港雲石及花崗石工程市場求生存。該等公司憑藉垂直整合能夠獲取原材料供應，成本結構更具競爭力和利潤較高。
- (v) **成本較低的新產品**：成本較低產品的需求日益增長，促進了雲石及花崗石產品的創新。新興產品如陶瓷表面的雲石貼片生產成本較低但外表美觀如高檔雲石。預計同業公司將更加關注研發投資及新產品。
- (vi) **天然雲石仍佔市場主導地位**：儘管人工石材易於複製及價格便宜，天然雲石於可預見將來在市場仍佔主導地位。除天然雲石高貴形象外，因稀少及價格高昂而凸顯財富和地位，因此天然雲石被選為裝飾材料。人工石材絕對不能達到後者的效果，因而較為次選。

香港雲石及花崗石平均價格

2012年至2016年香港雲石及花崗石平均進口價格



資料來源：香港政府統計處、灼識

由於香港並無雲石礦，雲石荒料的進口價格決定了本港石材的成本。2012年至2016年，香港近90%的雲石由中國進口，而香港進口雲石平均價格在該期間保持相對穩定，由每噸4,636.6港元變為每噸4,217.5港元。進口價格受多項因素影響，例如特定種類雲石的需求與供應及港元相關匯率。

花崗石的進口價普遍低於雲石。2012年至2016年，中國、巴西及印度為向香港出口花崗石的主要國家，同期合計佔香港花崗石市場99.0%以上。2012年至2016年，香港花崗石平均進口價由每噸1,361.5港元增至每噸1,457.8港元，2013年主要因大宗採購安排

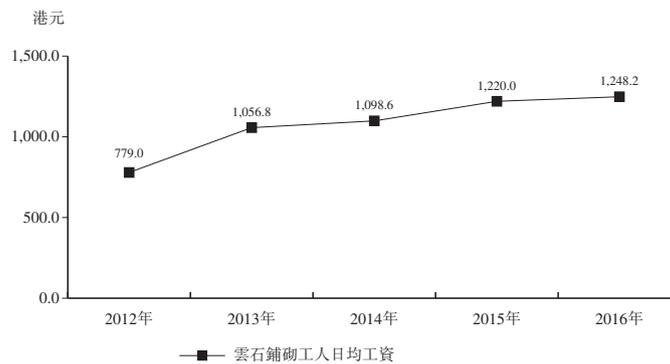
行業概覽

致使進口量大增拉低價格而略微下降。由於市場相當集中，少數相對大型的項目會大幅改變進口量。2013年進口量上升，可能是部分大型建築項目所致。

香港雲石鋪砌工人平均工資

香港雲石鋪砌工人一般由鋪砌分包商聘用而雲石及花崗石承建商會聘用鋪砌分包商而直接聘用非雲石工人。預期香港經濟會於未來五年繼續增長，雲石鋪砌工人工資亦隨之上升。香港雲石鋪砌工人的平均日工資由2012年的779.0港元增至2016年的1,248.2港元，複合年增長率為12.5%。

2012年至2016年香港雲石鋪砌工人日均工資



資料來源：香港政府統計處、灼識

香港雲石及花崗石工程市場競爭格局

雲石及花崗石工程分包商在香港公共及私人部門開展石材工程並無特別許可或註冊規定。香港的雲石及花崗石工程市場集中。於2016年，香港約有50名雲石及花崗石工程承建商，其中五大公司於同年合計佔市場份額的50.8%。

下表載列2016年按收益劃分的香港主要雲石及花崗石工程承建商。

排名	公司	收益 (百萬港元)	市場份額
1	公司A	291	14.4%
2	本集團	222	11.0%
3	公司B	198	9.8%
4	公司C	172	8.5%
5	公司D	143	7.1%

資料來源：灼識

行業概覽

香港雲石及花崗石工程市場進入壁壘

(i) 往績超卓：

項目經驗豐富的雲石及花崗石工程承建商更可能提供優質服務而獲得良好聲譽。因此，超卓往績是客戶評審投標的重要因素之一。結果，經驗豐富的公司相比經驗不足的新公司更易獲得合約，是新市場參與者的強大進入壁壘。

(ii) 下游客戶網絡：

廣泛的客戶網絡有利於為雲石及花崗石工程承建商帶來商機。香港雲石及花崗石工程行業領先的承建商與客戶（包括開發商、總承建商、分包商和建築師及設計師等中間人）關係良好。此外，承建商與客戶之間良好的關係有利發展成長期合作關係，可獲穩定數目的項目，並最大程度縮短承建商收回貿易應收款項的時間。

(iii) 接觸礦主：

採購各類型有價格競爭力的雲石及花崗石的能力對成本有影響，因此對雲石及花崗石工程承建商至關重要。倘承建商能直接向礦主訂購材料，可獲較低價格。此外，承建商與礦主之間良好的關係亦有助原材料的質量控制。

(iv) 充足資金：

香港雲石及花崗石工程行業的承建商需充足資金支付各類項目開支，例如建材成本、運輸成本、租賃及／或購買機械、專家工資和承建費用。此外，拖延付款會對公司聲譽及項目進度有不利影響。新的市場參與者如缺乏充足資金，則難以在市場競爭。

競爭優勢

董事認為競爭優勢使我們在雲石及花崗石工程行業獲得成功。競爭優勢包括良好聲譽及驕人往績、雲石及花崗石方面豐富的專門技術及專業知識以及與供應商及分包商建立廣泛網絡。詳情請參閱本文件「業務—競爭優勢」一節。