

## 行業概覽

本節及本文件其他章節載有我們經營所在行業的資料。本節載列的若干資料及統計數據取材自不同的官方及公開發佈資料來源。此外，本節載列的若干資料及統計數據摘錄自我們委託的獨立市場研究機構益普索所編製的市場研究報告。我們相信該等資料及統計數據的來源為適當，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。我們並無任何理由相信該等資料或統計數據在任何重大方面為錯誤或具誤導性或遺漏任何事實致使其在任何重大方面為錯誤或具誤導性。然而，我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、任何包銷商、我們或彼等各自的董事及高級職員，或參與[編纂]的任何其他各方並無獨立核實該等資料及統計數據，對其準確性亦不發表任何聲明。

### 資料來源及可靠性

我們委聘獨立市場研究諮詢公司益普索對新加坡樓宇建築以及加建及改動工程行業進行分析並作出報告。益普索就編製益普索報告收取合共510,000港元的費用。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。支付該筆款項並非以本集團成功[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的一部分，在全球87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樓宇建築以及加建及改動工程行業的資料。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，包括與主要持份者(包括裝修及建築工程服務供應商、建築師、工料測量師以及新加坡行業專家及協會等)進行訪問。

益普索透過採用益普索內部分析模型及技術分析、評估及證實所收集的資料。根據益普索，此方法可確保全過程及多層面的資料收集流程，所收集資料會相互參照以確保準確。所有統計數據均以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、貿易協會或市場參與人士)可能已提供分析或數據所依據的部分資料。

益普索按以下主要基準或假設作出其估計及預測：(i)假設在預測期間全球經濟維持穩定增長；及(ii)假設並無外在衝擊(如金融危機或自然災害)影響預測期間內新加坡建築行業的供需。

### 建築行業概覽

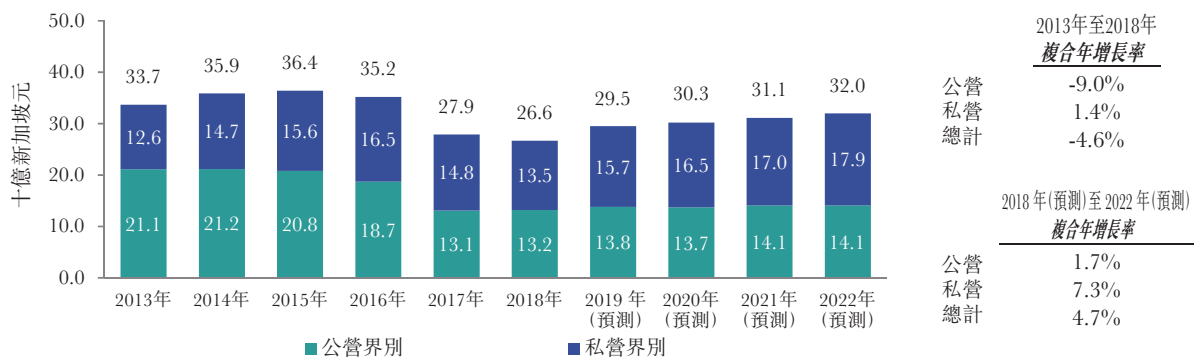
新加坡建築行業大致可分為土木工程及樓宇建築工程。於2013年至2018年期間，樓宇建築工程為新加坡整體建築行業的主要推動力，平均佔建築總值逾70%，而土木工程則佔約27%。

## 行業概覽

新加坡建築行業錄得由2013年的337億新加坡元增長至2015年的364億新加坡元，這一增長由公營住宅行業、公營工業行業及土木工程的大量現場建築活動帶動。然而，經過私人物業市場放緩，加上一些主要公共基礎建設項目(如南北交通廊道(North-South Corridor))重訂，2018年新加坡建築行業減少至266億新加坡元，2013年至2018年的整體概約複合年增長率為-4.6%。

預期2018年至2022年新加坡建築產出總值將由266億新加坡元回升至320億新加坡元，概約複合年增長率為4.7%。這一增長主要受到政府升級公營房屋及醫療設施的措施，加上公營界別開發的多個主要基礎建設項目(包括樟宜機場擴建)及其他陸路運輸項目(如東北線(North-East Line)及湯申—東海岸線(Thomson-East Coast Line))支持；私營界別物業市場住宅整體趨勢好轉乃另一助力。

2013年至2022年(預測)新加坡建築工程產出總值



附註：

- (1) 「(預測)」指預測數字
- (2) 新加坡建築工程產出總值指進行整體建築工程，例如拆卸工程、基礎工程、樓宇建築工程及地盤平整工程等所產出的總值

資料來源：新加坡統計局；益普索報告

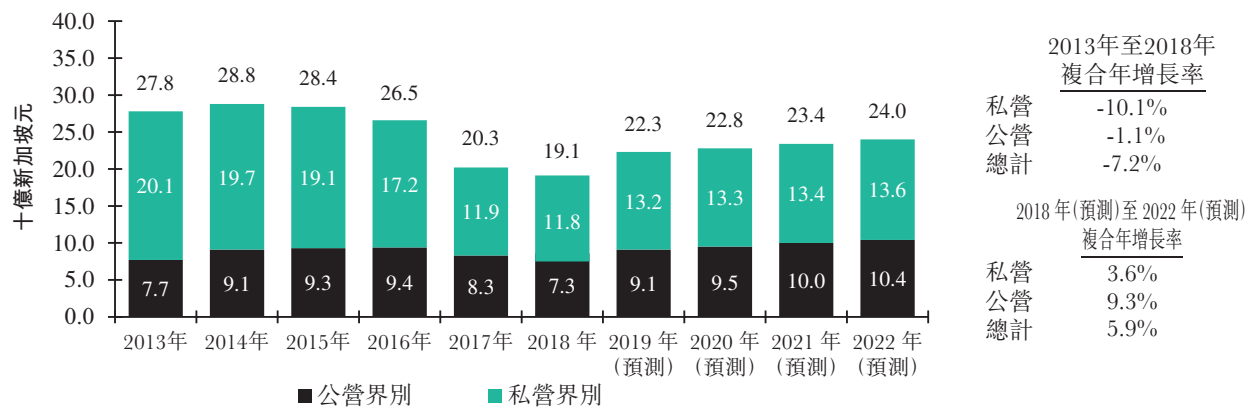
### 樓宇建築工程行業概覽

新加坡的樓宇建築工程指包括以下的活動1)興建、擴建或拆卸樓宇；2)改建、加建或維修樓宇；3)提供、擴建或改建樓宇內或與樓宇相關的任何空調服務或通風系統；及4)就上述目的相關或進行的地盤平整及樓宇操作。

受公營及私營界別影響，樓宇建築工程產出總值由2013年的278億新加坡元下跌至2018年的191億新加坡元，概約複合年增長率為-7.2%。2016年至2018年公營界別下跌主要是由於公營住宅的核實付款額由2016年的43億新加坡元下跌至2018年的30億新加坡元；而私營界別回落主要是由於私人物業市場放緩。隨著私人物業市場有望復甦，而且新加坡政府推出升級公營房屋及醫療設施的措施，預期新加坡樓宇建築產出總值將由2018年的191億新加坡元上升至2022年的240億新加坡元。

## 行業概覽

2013年至2022年(預測)新加坡樓宇建築工程產出總值



附註：「(預測)」指預測數字

資料來源：新加坡統計局；益普索報告

### 加建及改動工程行業概覽

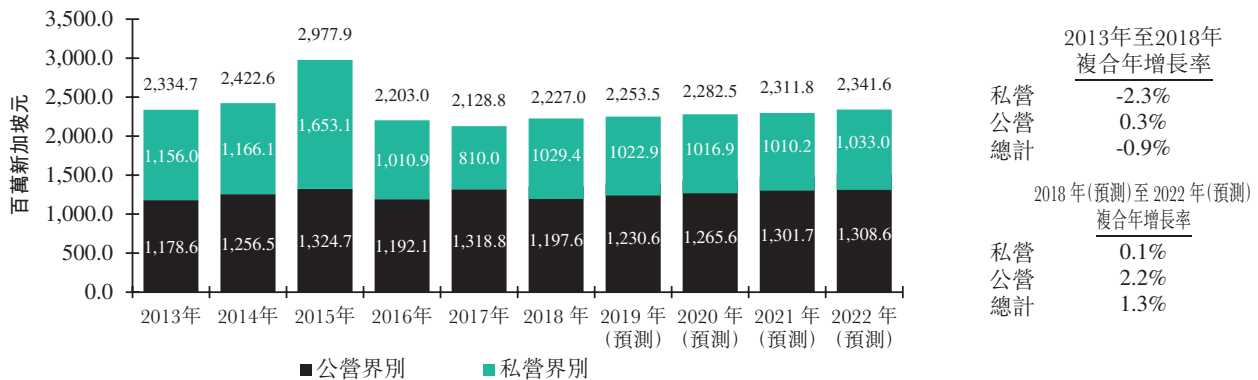
根據新加坡市區重建局，加建及改動工程界定為對地面物業進行的小型工程、總樓面面積增加少於核准總樓面面積的50%、所移除的外牆不超過核准外牆的50%、所更換或重建的現有樓板少於現有樓板的50%、整個屋頂改建(不論所加建高度，前提為不會加建樓層，而所加建閣樓小於總樓面面積的50%)。

公營及私營界別對加建及改動工程需求相當甄切。新加坡加建及改動工程產出總值由2013年的2,334.7百萬新加坡元增長至2015年的高峰2,977.9百萬新加坡元，此後於2018年回到2,227.0百萬新加坡元的一般水平，錄得整體概約複合年增長率-0.9%。一般而言，新加坡加建及改動工程行業得到公營界別的大力支持，2013年至2018年的概約複合年增長率為0.3%。然而，於2015年，私營界別的高價值私營工業及機構項目激增，故私營界別表現超越整體加建及改動工程行業，於2014年急升41.8%。

預期由2018年至2022年加建及改動工程將由2018年的2,227.0百萬新加坡元溫和增長至2022年的2,341.6百萬新加坡元，概約複合年增長率為1.3%。由於公共支出增加，預期公營界別加建及改動工程將繼續超越私營加建及改動工程。新加坡總理宣佈，建屋發展局將繼續升級全新加坡的組屋公寓，並將範圍擴大至1987年至1997年建成的組屋公寓。預期私營加建及改動工程將從過去的下降趨勢逆轉至約0.1%的正數複合年增長率，由2018年的1,029.4百萬新加坡元增長至2022年的1,033.0百萬新加坡元。預期此一增長乃受工業、商業及住宅界別所推動。具體而言，公司往往平均每5至7年搬到新辦公室，商業辦公室空間將推動加建及改動工程行業的增長。

## 行業概覽

2013年至2022年(預測)新加坡加建及改動工程產出總值

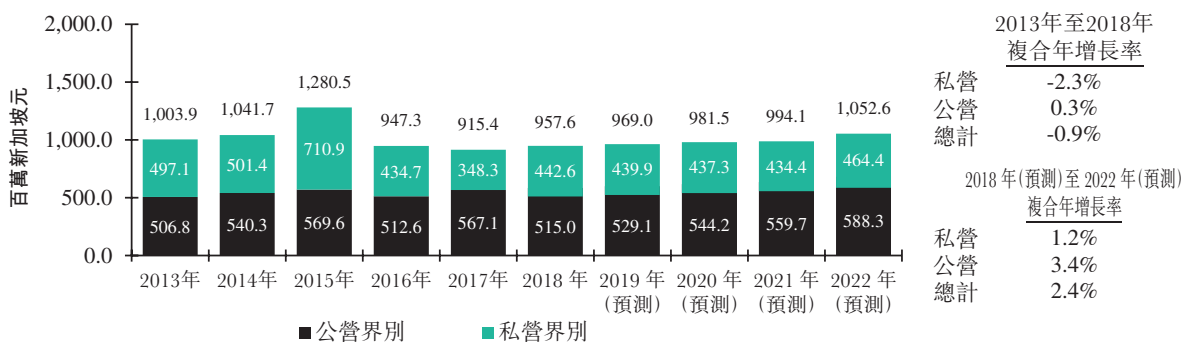


附註：「(預測)」指預測數字

資料來源：新加坡統計局；益普索報告

機構加建及改建工程佔新加坡加建及改建工程行業逾40%，是新加坡加建及改建工程行業總額的重要板塊。典型機構加建及改動工程包括公營及私營教育機構、醫院、公共社區中心、體育設施等。與整體加建及改動工程行業的情況相若，機構界別加建及改動工程由2013年的1,003.9百萬新加坡元增長至2015年的高峰1,280.5百萬新加坡元。2015年產出總值激增乃由私營界別數個高合約總額項目貢獻，其中包括兩個合約金額為50百萬新加坡元至100百萬新加坡元的項目及一個合約金額超過100百萬新加坡元的私營學校加建及改動工程項目。此後，機構加建及改動工程產出總值於2018年回到957.6百萬新加坡元的一般水平，整體概約複合年增長率為-0.9%。機構加建及改動工程將由2018年的957.6百萬新加坡元增長至2022年的1,052.6百萬新加坡元，概約複合年增長率為2.4%。新加坡總理已宣佈於2020年至2023年升級並改善全新加坡現有綜合診所，以提供價格合理、交通便利及優質的基礎保健。此外，到2020年，小學、中學及初級學院合併，加上新加坡政府宣佈幼兒園與小學會共置，會提供多個加建及改動工程項目商機。一般而言，公營學校亦需每8至10年進行一次升級與加建及改動，以納入科技轉變，配合新的學習教學方法及修復建築物老化破損。因此，教育界別會一直提供機構界別加建及改動工程商機。

2013年至2022年(預測)新加坡機構加建及改動工程產出總值



附註：「(預測)」指預測數字

資料來源：新加坡統計局；新加坡建設局；益普索報告

## 行業概覽

### 樓宇建築工程行業的競爭格局

根據益普索報告，於2019年8月16日，新加坡樓宇建築行業競爭激烈且分散，超過1,800個樓宇建築承包商根據建設局所管理的一般樓宇承包商註冊制度—CW01類別下進行註冊，而新加坡有91個承包商在CW01工種一般建造項下獲得A1等級。根據益普索報告，五大承包商(按2018年新加坡樓宇建築工程行業的市場份額計算)及其各自的背景如下：

排名	承包商	公司背景	概約市場份額
1	公司A	公司A是一家在全國和海外開展業務的總承包商。該公司專門從事大型海濱工程和土地複墾，以及興建住宅、商業和工業大樓。	4.2%
2	公司B	公司B是新加坡最大的私營建築和土木工程承包商之一。該公司涵蓋住宅和商業建築領域。	3.8%
3	公司C	公司C是一家建築、土木工程和總承包公司。集團在新加坡的建築項目主要涵蓋辦公室，醫療，教育和文化領域。	1.6%
4	公司D	公司D涵蓋建築、房地產開發和投資業務。該集團的建築項目主要包括公營及私營界別的商業及住宅項目。	1.0%
5	公司E	公司E是新加坡最大的上市建築和土木工程承包商之一。該公司的主要業務是房地產開發業務以及興建住宅、商業和工業大樓。	1.0%
			<u>11.6%</u>

(註：排名將在所有主要參與者的2018年度報告發布後進行更新。)

資料來源：益普索報告

### 本集團於新加坡樓宇建築工程行業的市場份額

根據益普索報告，新加坡樓宇建築工程行業於2018年的總收益為191億新加坡元。本集團截至2018年6月30日止年度的總收益為53.9百萬新加坡元。基於此等數字，估計本集團於新加坡樓宇建築工程行業的市場份額為0.3%。

## 行業概覽

### 加建及改動工程行業的競爭格局

根據益普索報告，五大承包商(按2018年新加坡加建及改動工程行業的市場份額計算)及其各自的背景如下：

排名	承包商	公司背景	概約市場份額
1	公司A	公司A是設計、工程和施工領域的領先公司，提供高科技設施、工廠和製造廠。	7.4%
2	公司B	B公司是新加坡最大的室內裝修和加建及改動工程承包商之一。該公司在住宅和商業領域都有業務。	6.2%
3	公司C	公司C是一家建築、土木工程和總承包公司。集團在新加坡的建築項目主要包括辦公室、醫療、教育和文化領域	4.1%
4	公司D	公司D是一家提供工程、採購、施工和保養服務的公司。	2.8%
5	公司E	公司E的建築部門承包許多住宅、商業、工業、酒店和保護及資產增值項目，包括傳統的僅限構建以及設計和構建安排。	2.2%
			<u>22.7%</u>

(註：排名將在所有主要參與者的2018年度報告發布後進行更新。)

資料來源：益普索報告

### 本集團於新加坡加建及改動工程行業的市場份額

根據益普索報告，新加坡加建及改動工程行業於2018年的總收益為22億新加坡元。本集團截至2018年6月30日止年度源自提供加建及改動工程的收益為34.0百萬新加坡元。基於此等數字，估計本集團於新加坡加建及改動工程行業的市場份額為1.5%。

### 樓宇建築與加建及改動工程行業的競爭分析

#### 競爭因素

##### 1. 採用先進技術

建設局於2010年首次引入建築信息模型(BIM)路線圖，旨在減少依賴外籍建築工人，提高建築行業的生產力。為了在樓宇建築工作成功實施建築信息模型，建築人員必須具備

---

## 行業概覽

---

BIM 相關的技能、知識及專長，再將資源用於提供培訓及研討會。隨著新加坡政府計劃將新加坡建築行業轉化為一個技術為本行業，承包商如能展示有能力及資源以建築信息模型技術執行及管理建築項目，將較大機會獲得建築項目。

### 2. 行業聲譽及良好往績記錄

主承包商的聲譽基於過往項目的往績記錄，此等記錄計及準時交付與否、工作質量、安全及環保要求的遵守情況。在公營界別，承包商尤其須在建設局監管的承包商註冊系統註冊。建設局將註冊承包商分為七個級別，A1 為最高級別。一般而言，建設局屬意 A1 承包商，因為與其他行業參與者相比，A1 承包商視為較按照建設局質量標準執行項目，且較準時完成建築工程。因此，具有良好聲譽及可靠度的主承包商能夠獲得客戶信任，更大可能獲得項目。

### 3. 技術及項目管理經驗

於項目管理的技術專長及經驗為達到項目時間表、質量及預算的重要因素。經驗豐富的項目管理團隊對樓宇建築行業(包括加建及改動工程行業)擁有良好的技術理解，承包商有此團隊便能處理於項目執行期間可能產生的不同問題，於項目過程預測潛在問題。承包商的經驗亦決定其能否有高效率地管理分包商的工作及分配資源(包括工人、原材料及機械)，從而在具競爭力的預算內準時完成工程。

## 行業推動因素及未來機遇

### 1. 人口老化加劇

新加坡現正面臨人口老化的挑戰。根據 2018 年預算案，到 2030 年，長者人數將增加近一倍，達 90,000 名以上。為容納長者，新加坡政府已推出一些計劃，包括增加老人院、公營醫院、綜合診所數目，開設更多療養院。預期樓宇建築(包括加建及改動工程)的需求將受到推動。

### 2. 公共支出增加

預期 2020 年至 2023 年多個項目的公共支出將介乎 160 億新加坡元至 190 億新加坡元，項目包括新建築工程及升級現有設施。根據 2013 年支持新加坡未來人口的土地使用計劃(Land Use Plan to Support Singapore's Future Population)，可供入夥的公共住宅單位數目預期在未來幾年會大幅上升，原因為政府計劃在 2030 年前推出至少 700,000 個新房屋單位，推動新加坡建築工程的需求。此外，社團、巴士站及建築物的維修及改善工程持續進行，已令加建及改動工程的需求增加。家居裝修計劃(Home Improvement Programme)已擴大至 1987 年至 1997 年建成的組屋公寓，預期約 230,000 個組屋公寓將受惠於裝修工程。預期上述計劃將推動新加坡加建及改動工程的需求。

---

## 行業概覽

---

### 准入門檻

#### 1. 與客戶、分包商、原材料供應商及工人建立關係

私營界別樓宇建築項目通常以選擇招標程序批出標書。客戶通常根據過往工作關係記錄選擇承包商。並無該等工作關係的新進者或難以獲得合約。此外，樓宇建築承包商與原材料供應商、分包商及工人關係穩固，則可較競爭對手在議價、分配資源及執行項目方面有較大靈活性。擁有較長經營歷史的公司擁有較穩固的工作關係。另一方面，並無該等工作關係的新進者或難以與歷史悠久的承包商競爭。

#### 2. 擁有經驗豐富的合資格人員

樓宇建築(包括加建及改動工程)承包商必須聘請經驗豐富人員管理並執行項目，準時完成當中的複雜工作。由於新加坡建築行業競爭環境，加上此行業依賴低技術外籍工人，承包商不容易在項目時間表限期內聘請一支經驗豐富的項目經理及熟練工人做出優質工作，尤其是新加入承包商。因此，擁有並維持一支經驗豐富的團隊為樓宇建築(包括加建及改動工程)行業新進者有效處理項目的一大障礙。

### 威脅及挑戰

#### 1. 缺乏熟練勞工

建築行業一般為勞工密集型行業，且尤其依賴外籍工人。因此，進一步對外籍工人徵稅或削減工人進入新加坡的配額會對新加坡作為區域商業中心的競爭力產生負面影響。建築行業勞工短缺成為樓宇建築(包括加建及改動工程)行業的難題，公司因此難以維持業務。

#### 2. 外國參予者競爭加劇

儘管新加坡建築行業是該區結構及管理最完善的體系之一，但此體系後來受到中國及日本等國家其他建築公司增長並加入所威脅。因此，新加坡的樓宇建築以及加建及改動工程公司／承包商得一直適應當地乃致外國公司的競爭。



## 行業概覽

### 主要成本組成部分的價格趨勢

本集團業務的主要成本組成部分(其中)包括砂混凝土、花崗石、鋼筋及直接勞工成本。

原材料	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	複合年 增長率
砂混凝土(每噸新加坡元)	23.0	23.3	22.7	18.3	17.1	18.6	-4.1%
花崗石(每噸新加坡元)	20.6	22.5	19.7	15.4	16.1	17.2	-3.5%
鋼筋(每噸新加坡元)	766.9	653.9	501.4	500.5	688.8	786.4	0.5%
建築業工資變動(%)	5.2	3.8	3.1	2.1	2.0	2.8	-11.7%

資料來源：新加坡統計局；新加坡人力部；益普索報告

砂混凝土的價格由2013年的每噸23.0新加坡元波動至2018年的每噸18.6新加坡元。砂混凝土價格上漲反映新加坡的產出總值及建築工程的需求。

花崗石的價格由2013年的每噸20.6新加坡元波動至2018年的每噸17.2新加坡元，主要受新加坡建築行業需求以及馬來西亞及中國內地此等主要進口來源國家的花崗石供應所影響。

相反，鋼筋的批發價呈大致下跌趨勢，由2013年的每噸766.9新加坡元下跌至2016年的每噸500.5新加坡元。批發價下跌亦歸因於在此期間下游行業對鋼鐵生產的需求下降。根據2018年World Steel的數字，中國自2007年以來一直是最大粗鋼出口國。於2017年，中國的粗鋼產量佔全球總產量的49.2%。因此，新加坡鋼鐵價格頗受中國粗鋼產量影響，而鋼鐵價格下跌是中國鋼鐵傾銷的直接後果。為緩解中國鋼鐵行業產能過剩的問題，中央政府於2016年開始鼓勵鋼鐵減產以保護虧損鋼廠。鋼鐵順利減產導致鋼鐵價格於2016年下半年開始回升，新加坡鋼鐵價格上漲。隨著全球經濟復甦，鋼筋平均批發價由2016年的每噸500.5新加坡元上漲至2018年的每噸786.4新加坡元。

### 新加坡建築行業的工資變動

新加坡建築行業的工資於2013年至2018年持續增長，增長率介乎2.0%至5.2%。新加坡建築行業相當依賴外籍建築工人，當地新加坡工人的參與率相對較低。平均而言，於2013年至2018年，新加坡約21.0%的建築工人為當地新加坡人。因此，建築行業的工資多年來一直上調，以吸引更多人才加入建築行業。

工資總額變動呈下跌趨勢，主要是由於所獲建築項目減少導致建築工人需求減少。此外，新加坡政府大力投資建築技術，務求減少建築工序所需工人數量。

## 行業概覽

### CONQUAS

建築質量評估系統(或通常稱為CONQUAS)乃建設局與主要公共界別機構及各領頭行業專業機構、組織及公司共同制定的標準質量體系，用於衡量建築項目質量，並計量建築工程工藝標準及規格質量。我們於2013年至2018年的平均CONQUAS評分一直高於行業平均CONQUAS評分。雖然我們於2015年的平均CONQUAS評分略有下跌，但該評分仍然維持在90.0以上。

於機構行業，我們於2018年在新加坡承包商之中位列第四名，平均機構CONQUAS評分為95.5分。

本公司平均CONQUAS評分與行業平均CONQUAS分数的比較

