

行業概覽

除另有指明外，本節下文的資料及統計數字摘錄及取材自益普索報告。我們相信本節所載資料及統計數字的來源為該等資料及統計數字的適當來源，並在摘錄及轉載有關資料及統計數字時已採取合理審慎態度。我們並無理由相信有關資料及統計數字存在錯誤或誤導，或遺漏任何事實而致使有關資料及統計數字存在錯誤或誤導。本節的資料並未經獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、我們或彼等各自的任何聯屬人士、董事或顧問或參與[編纂]的任何其他人士或各方(除益普索亞洲有限公司外)獨立核實，概無就其完整性、準確性或公平性發表聲明。故此，閣下不應過分倚賴本節所載資料。

資料來源及可靠性

益普索的背景

我們委聘益普索(Ipsos)對香港外牆工程行業進行分析及編製報告，費用為588,000港元，董事認為有關費用反映市場價格。益普索為一家獨立市場研究公司，由Ipsos Group S.A.全資擁有。Ipsos Group S.A.於1975年在法國巴黎創立，1999年在巴黎紐約泛歐交易所(NYSE Euronext Paris)公開上市，並於2011年10月收購Synovate Limited，在全球88個國家僱用約16,000名員工。Ipsos Group S.A.對市場情況、市場規模、份額及細分分析、分佈及價值分析、競爭對手追蹤及企業情報進行研究。益普索商業諮詢為益普索的一個分部，在對聯交所上市公司進行首次公開發售時就不同行業進行市場研究方面擁有豐富經驗。

研究方法

益普索報告的資料來自多種數據及資訊的收集：(a)通過與主要資訊領導者深入的電話交談及面對面訪談進行初步研究；(b)通過收集背景資料進行間接案頭研究，為事實提供支撐並確定行業趨勢；及(c)進行客戶諮詢以推進研究，包括客戶的內部背景資料(如本集團的業務)。本節所載資料及統計數字乃摘錄自益普索報告。

行業概覽

益普索報告所使用的假設及參數

益普索報告的市場規模估算及預測模型使用以下基準及假設：

- 假設全球經濟於2019年至2023年期間保持穩定增長；
- 假設於2019年至2023年外部環境並無將會影響香港外牆工程供求的衝擊，如金融危機或自然災害。

益普索報告的市場規模估算及預測模型使用以下參數：

- 香港於2014年至2018年的本地生產總值及本地生產總值增長率，以及2019年至2023年的預測。
- 2014年至2018年於香港施工現場所進行建築工程的總產值，以及2019年至2023年的預測。
- 2014年至2018年鋁於香港的過往價格趨勢，以及2019年至2023年的預測。
- 2014年至2018年鋼材於香港的過往價格趨勢，以及2019年至2023年的預測。
- 2014年至2018年玻璃於香港的過往價格趨勢，以及2019年至2023年的預測。
- 2014年至2018年與香港外牆工程有關的直接勞工過往平均每日工資，以及2019年至2023年的預測。
- 2014年至2018年於香港外牆工程行業的總產值，以及2019年至2023年的預測。

董事經合理審慎考慮後確認，於最後實際可行日期，自益普索報告日期以來市場資料並無發生任何可能引致本節所載資料產生保留意見、互相抵觸或受到影響的不利變動。

除另有註明外，本節所載所有數據及預測乃來自益普索報告。

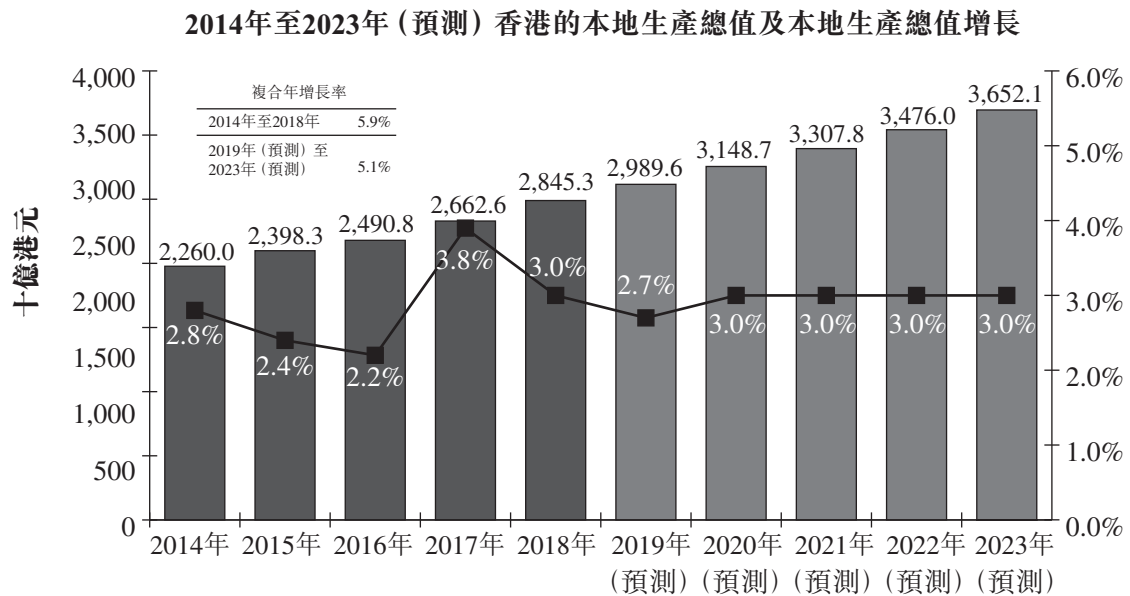
行業概覽

香港的宏觀經濟環境

香港的本地生產總值價值由2014年的約22,600億港元增加至2018年的約28,453億港元，複合年增長率約為5.9%。有關增加乃主要由於政府加大基礎設施的投資，以及金融、旅遊及房地產行業穩健發展。

2019年至2023年期間，香港本地生產總值價值預期將由約29,896億港元增長至約36,521億港元，複合年增長率約為5.1%。預測本地生產總值增長獲中國內地資本投資的增長潛力，以及建成連接香港與周邊地區的港珠澳大橋及廣深港高速鐵路等帶來的基礎設施發展所支持。

下圖載列香港的本地生產總值及本地生產總值增長率。



附註：

- 1 GDP指本地生產總值，為目前價格；本地生產總值增長率以固定價格計算；
- 2 F表示預測。

資料來源：香港特區政府統計處；國際貨幣基金組織；益普索研究及分析

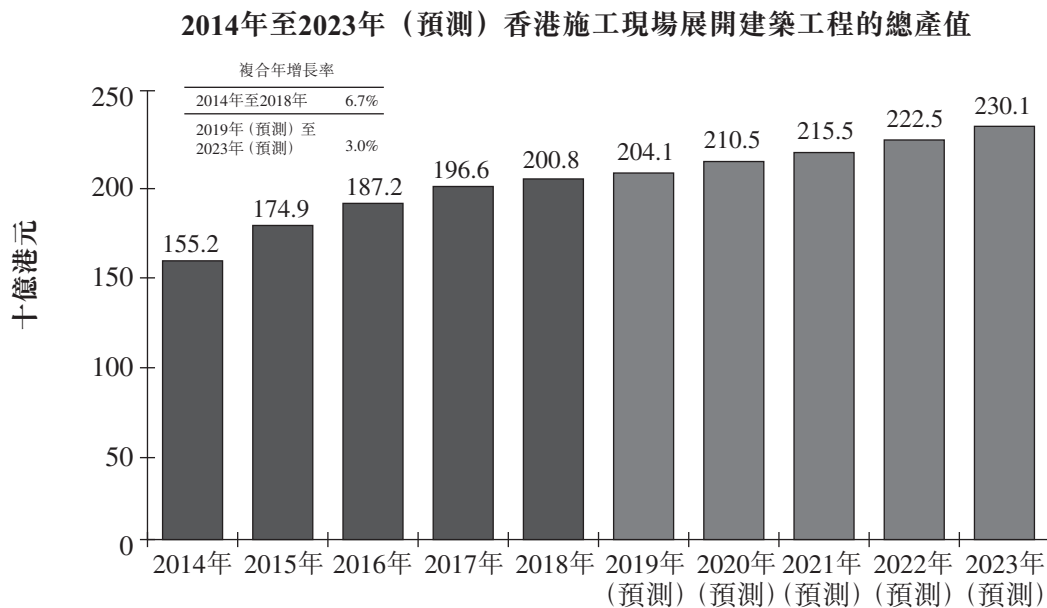
行業概覽

香港的建築行業

香港施工現場展開建築工程的總產值由2014年的1,552億港元增加至2018年的2,008億港元，複合年增長率約為6.7%。

香港施工現場展開工程的總產值預期將由2019年的2,041億港元增加至2023年的2,301億港元，複合年增長率約為3.0%。預期增長將繼續因政府增加公屋供應、私人住房及商業樓宇的土地供應以及目前動工及即將動工的基礎設施項目等新措施推動。

下圖載列香港施工現場展開建築工程的總產值。



附註：資料指主承判商及次承判商於施工現場展開建築工程的名義總產值。

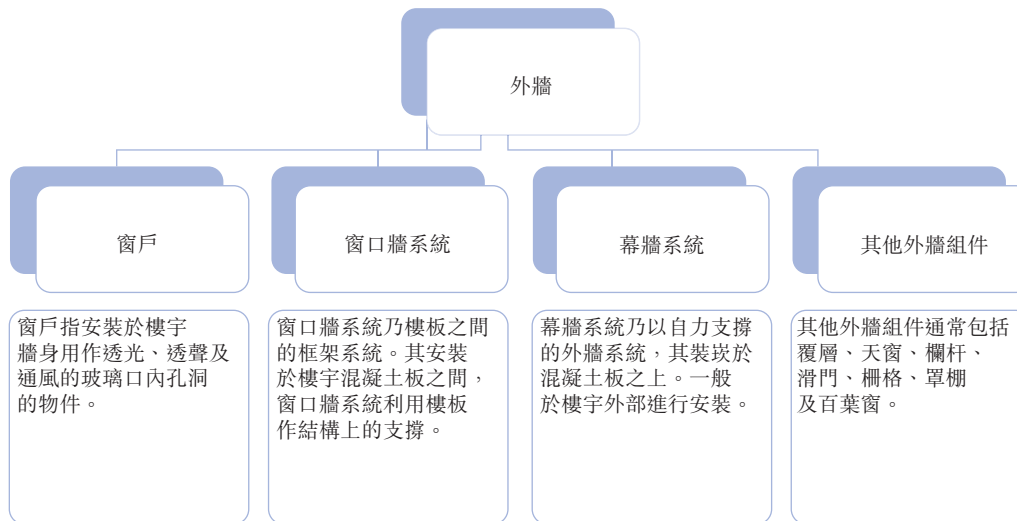
資料來源：香港特區政府統計處；香港特區建造業議會；益普索研究及分析

行業概覽

香港的外牆工程行業

外牆通常指樓宇的外表面。樓宇的外表面可由玻璃、花崗岩及其他塗層物料等不同材料或多種材料相結合製造而成。視乎工程的要求及複雜程度，一般外牆工程項目範圍包括(但不限於)設計、提供及安裝幕牆、窗口牆、覆層、鋁窗、天窗、欄杆、滑門、柵格、單棚及百葉窗。上述外牆工程的元件可分成四個類別：(i)窗戶、(ii)窗口牆系統、(iii)幕牆系統及(iv)其他外牆組件。

下圖載列外牆工程的分類。



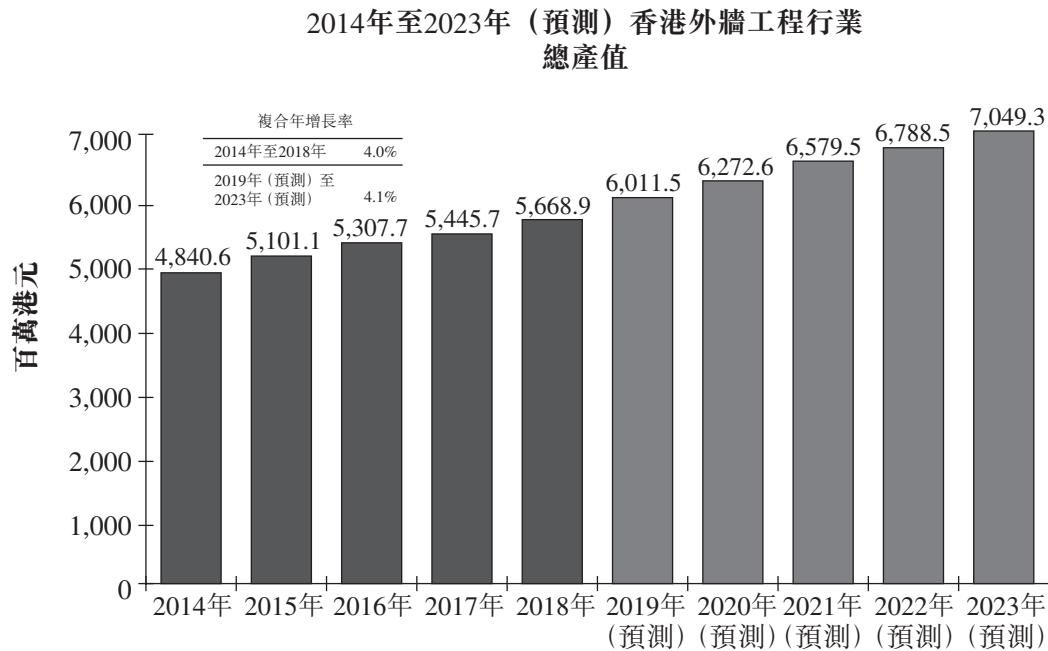
在新建設項目中，外牆工程通常被視為樓宇建築工程的一部分。為開展樓宇建築工程，開發商或政府將挑選主承判商負責項目管理及現場施工。選出主承判商後，將進一步根據其專業領域就不同的次承判商進行招投標，如地基、場地平整及樓宇建設工程包括外牆工程。在此情況下，外牆工程承判商由建築項目的主承判商委聘，並被視作國內次承判商。然而，在部分情況下，外牆工程承判商由建築項目的最終開發商指定，成為指定次承判商。國內次承判商及指定次承判商均會與主承判商簽訂合約。

對於裝修及維修工程而言，開發商或業主遵循與新樓宇項目類似的工序流程。彼等可直接委聘外牆工程承判商或透過招投標委聘主承判商，獲選的主承判商再選擇外牆工程次承判商進行外牆裝修及維修工程。

行業概覽

就新樓宇項目而言，客戶扣押每期進度付款的10%作保證金乃行業慣例。主承判商可要求其次承判商購買由銀行或保險公司發出的書面保證(亦稱為履約或追索即付保證)亦為慣例。保證價值一般相等於項目合約金額的10%。主承判商或不需其次承判商購買書面保證，視乎彼等的關係及過往合作經驗而定。此亦為業務磋商的一部分。

下圖載列香港的外牆工程行業的收益。



資料來源：香港特區政府統計處；益普索研究及分析

外牆工程行業的總產值由2014年的4,840.6百萬港元增加至2018年的5,668.9百萬港元，錄得正數複合年增長率約4.0%。增長乃由於對基礎設施項目的需求不斷上升。需要展開外牆工程的基礎設施項目日益增加，帶動了行業需求，例如在「起動九龍東」計劃下，屬啟德郵輪碼頭外圍結構一部分的外牆工程，以及在西九龍文化區發展計劃下建造的博物館及劇院，需要展開外牆工程。再者，政府通過將政府物業轉為私人住宅及商業用地增加土地供應。

此行業的總產值的上升勢頭預期將會持續，由2019年的6,011.5百萬港元上升至2023年的7,049.3百萬港元，複合年增長率約為4.1%。該增長由新界東北新發展區發展計劃下公私營

行業概覽

住宅樓宇的土地供應增加及政府物業轉為商用所推動。新界持續發展或將為香港的外牆工程行業帶來商機。

香港外牆工程行業使用的主要材料

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 預測	2020年 預測	2021年 預測	2022年 預測	2023年 預測	2014年至 2018年 複合年 增長率	2019年至 2023年 複合年 增長率
鋁(每噸港元)(附註1)	16,461.7	14,479.5	13,755.1	13,985.1	15,671.0	16,321.3	16,504.3	16,687.2	16,870.2	16,954.1	-1.2%	1.0%
鋼材(每噸港元) (附註2)	10,592.9	10,360.9	10,162.4	12,192.1	14,244.0	13,452.5	13,624.5	13,801.7	13,963.0	14,118.7	7.7%	1.2%
玻璃(每平方米港元) (附註3)	153.4	157.0	157.0	157.0	161.0	160.2	162.3	164.2	166.1	167.8	1.2%	1.2%

附註：

- 1 上述鋁指進口香港的鋁合金；
- 2 上述鋼材價格計及(i)鋼板、(ii)鋼角及(iii)鋼平板的平均批發價；
- 3 上述玻璃指5毫米厚透明玻璃板。

資料來源：香港特區政府統計處；益普索研究及分析

鋁

鋁的價格由2014年的每噸16,461.7港元減少至2018年的每噸15,671.0港元，錄得負數複合年增長率約1.2%。香港鋁價格減少乃主要由於需求下降所致。香港鋁進口由2014年的10,874.6噸減少至2018年的5,167.7噸，錄得負數複合年增長率約17.0%。儘管其他行業的鋁需求不穩，於2014年至2018年期間，鋁製窗戶、幕牆、樓頂及外部覆層對鋁的需求卻依然穩建。於2019至2023年，與世界銀行預測的上升趨勢一致，由於生產成本和持續需求增長，預期鋁價格將按複合年增長率約1.0%溫和增長。

鋼材

鋼材的價格有所波動，由2014年的每噸10,592.9港元普遍增加至2018年的每噸14,244.0港元，按約7.7%的複合年增長率上升。鋼材價格於2014年至2016年間下跌乃主要由於中國的鋼材產量上升所致。根據國家統計局，中國的鋼材產量由2014年的1,125.1百萬噸增加至2016年的1,134.6百萬噸，按約0.4%的複合年增長率上升。鋼材價格由2016年的每噸10,162.4港元

行業概覽

回升約20.0%至2017年的每噸12,192.1港元並於2018年持續以同比16.8%增長。升幅乃主要歸因於中國工業產能過剩削減政策出台以限制過度生產。雖然鋼材的價格在2017至2018年之間大幅增加，但部分由於全球需求疲弱，自2018年末鋼鐵價格開始下降。預期在2019至2023年，鋼鐵價格將恢復到正常水平，並將按複合年增長率約1.2%增長。

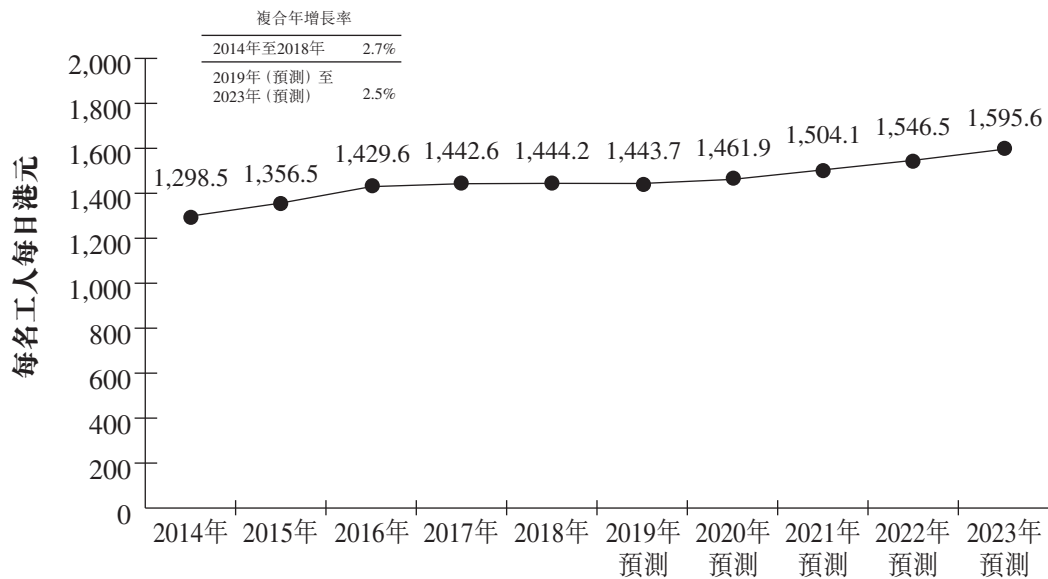
玻璃

玻璃價格由2014年的每平方米153.4港元輕微上漲至2018年的每平方米161.0港元，複合年增長率約為1.2%。由於香港主要自中國進口玻璃，故其價格受中國的玻璃產量及價格變動大幅影響。價格輕微上升主要歸因於包括外牆工程的建築活動產生的持續需求。預期在2019至2023年，玻璃價格將保持上升趨勢，並按複合年增長率約1.2%增長。

直接勞工的平均每日工資

以下載列香港外牆工程行業直接員工的平均每日工資。

2014年至2023年預測香港外牆工程行業直接勞工的平均每日工資



資料來源：香港特區政府統計處；益普索研究及分析

行業概覽

外牆工程的相關直接勞工的平均每日工資由2014年的1,298.5港元上升至2018年的1,444.2港元，按約2.7%的複合年增長率上升。平均每日工資上升乃主要由於外牆工程行業的勞工供應不足所致。隨著人口老化問題及年輕人投身建築行業的意欲下降，建築工程各類直接勞工的供應減少。由於外牆工程相關的直接勞工供應不足，為吸納更多人士加入勞動人口並執行相關工程，行業因而提供更高的每日工資。預期2019至2023年，隨著外牆工程行業穩步增長，外牆工程勞工的平均每日工資將按複合年增長率約2.5%增長。

香港外牆工程行業競爭激烈

外牆工程行業被視為十分成熟及集中度較高。於2018年，約30至40家大型公司進行外牆的工程。在外牆工程行業中，市場參與者可專門從事特定外牆類別，例如窗戶及窗戶系統、裙樓外牆或幕牆，或視乎彼等自身業務發展及策略，採納相當多元化的產品組合，以參與各個外牆類別。本集團為其中一個市場參與者，專注於窗戶工程超過10年。五大參與者佔外牆工程行業市場份額的50.9%。截至2019年3月31日止年度，本集團的收益約為233.0百萬港元，佔2018年香港外牆工程行業市場份額4.1%。

排名	公司	總部位置	2018年 估計收益 百萬港元	佔行業總 收益份額 %	涵蓋業務	狀況
1	A	香港	1,016.9	17.9%	專注於香港及中國幕牆系統 設計、供應及安裝	上市
2	B	香港	613.0	10.8%	專注於在中國作為生產基地 的香港幕牆系統供應及建 造	私人
3	C	中國內地	476.2	8.4%	專注於香港及中國幕牆系 統、窗戶及窗口牆系統設 計及建造	上市
4	D	意大利	414.8	7.3%	專注於建築物外殼及標誌性 建築的室內系統設計、建 造及安裝	私人

行業概覽

排名	公司	總部位置	2018年 估計收益	佔行業總 收益份額	涵蓋業務	狀況
			百萬港元	%		
5	E	香港	365.4	6.5%	專門從事香港幕牆系統(例如裙樓外牆)	上市
	其他		2,782.6	49.1%		
	總計		5,668.9	100%		

附註：五大外牆工程承判商的收益根據我們於三大資訊渠道提取的資料而作出估計，即：(i)上市承判商於財務報告內公佈的公開資料；(ii)行內利益相關者在採訪中分享的意見及數據；及(iii)相關承判商於實地工作期間分享的工作參考資料，以及益普索核實及評估程序。

資料來源：益普索研究及分析(附註)

市場驅動因素及商機

對外牆工程的需求由公私營界別的住宅、辦公及商業樓宇建設，以及新界東北新發展區及啟德發展等政府發展計劃所推動。新界及九龍東的發展計劃將帶動該等地區建設新辦公樓宇。由於部分新建樓宇需要安裝外牆，故住宅、商業及辦公樓宇建設將為外牆工程行業帶來商機。

建造住宅樓宇一直作為外牆工程的主要驅動因素。窗戶被視為建築結構中不可或缺的部分，可供照明及通風之用。安裝窗戶一直為香港住宅樓宇建築工程的重要組成部分。根據香港法例第123F章建築物(規劃)規例第30條，每間起居或用作辦公室或廚房的房間，均須設有自然照明及通風。該等自然照明及通風須以一個或多於一個窗戶的方式設置，而該等窗戶的構造須使(i)窗戶玻璃的總表面面積不少於房間(「指定窗戶」)面積的十分之一；及(ii)窗戶的開啟面積相等於樓層面積至少十六分之一，而每扇窗戶的開啟的頂部須至少高於樓層高度的兩米，或如屬獨立式及半獨立式建築物，則高出樓層高度不少於1.9米，且滿足指定窗戶條件的窗戶須直接面對外部空氣。因此，除來自以窗戶及窗戶系統作核心外牆組合的持續及新住宅發展項目的大量需求外，安裝幕牆的住宅樓宇的廚房及其他起居空間的最小通風口亦需安裝窗戶。(i)私人房屋單位自2014年至2018年按複合年增長率7.5%由15,719個單位增加至20,968個單位及(ii)公共房屋單位自2014年至2018年按複合年增長率約28.1%由9,938個單位增加至26,779個單位的增長已推動2014年至2018年窗戶安裝的需求。未來，即將開展的新城開發計劃，例如啟德及九龍東、即將進行的新城發展計劃，例如啟德及九龍東的持續發

行業概覽

展、古洞北新發展區域、粉嶺北新發展區域及東涌新市鎮擴展預期將於近期開始進行，以滿足香港對住宅單位的迫切需求並提高房屋條件。此外，基於地政總署的最新發佈，與屯門、啟德、元朗、將軍澳、深水埗及半山區的住宅發展有關的共8,185住宅單位的23項申請已於2019年9月底獲處理，其中(i)119間單位預計於2019年完工；(ii)560間單位預計於2020年完工；(iii)5,303間單位預計於2021年完工及(iv)2,203間單位預計於2022年完工。開始建立住宅單位預計將繼續推動香港幕牆工程行業對窗戶安裝工程的需求。香港已竣工商業空間的全年總樓面面積由2014年的57,100平方米整體增加至2018年的125,000平方米，複合年增長率約為21.6%。

另外，政府一直努力推廣節能樓宇。由於幕牆系統(尤其是採用低輻射玻璃)可降低熱力流失及漏風以達致節能，故對外牆工程的需求或會上升。

威脅及挑戰

外牆工程的承判商一直面對建築成本上漲的問題。建築成本上漲乃歸因於勞工短缺造成建築工人工資不斷上升的趨勢。香港外牆工程行業的直接勞工的平均工資由2014年每日約1,298.5港元上升至2018年每日約1,444.2港元，複合年增長率約為2.7%。另一個威脅為勞動力老化。根據香港建造業議會，60歲以上的註冊工人比例由2017年1月的15.6%上升至2019年3月的18.3%。此外，年輕人不太願意進入建造業造成勞動力短缺問題惡化。

行業門檻

外牆工程行業的次承判商仍需要大量資本，因為在收到客戶的進度款之前，新項目通常會產生前期成本，如建築材料成本、分包成本及／或保險費，除此之外，次承判商亦需要繼續為現有項目提供資金。根據上市同業的公開資料，外牆工程項目的前期成本將一般介乎

行業概覽

各合約金額約5%至30%。前期成本的變動可能受很多因素影響，包括(i)項目規模、(ii)項目性質、(iii)用料規格、(iv)客戶、相關次承判商及材料供應商之間的合約條款及條件，以及(v)客戶或供應商對付款期限的要求。

良好往績記錄乃新入行者進軍有關行業的另一門檻。在挑選外牆工程承判商時，發展商或主承判商會在工程質量、設計能力及項目管理能力方面考慮外牆工程承判商的往績記錄及商譽。礙於可用以向客戶展示其能力的過往項目經驗有限，新入行者可能難以獲得項目。