

行業概覽

本節載有摘錄自政府官方刊物及行業資料來源的若干資料以及由弗若斯特沙利文編製的委託報告。我們相信，資料來自適當的來源，並且我們在摘錄及轉載資料時已採取合理審慎態度。我們並無理由相信資料在任何重大方面屬虛假或誤導，或遺漏任何事實致使資料虛假或誤導。我們、保薦人、[[編纂]]、[[編纂]]、[編纂]或彼等的任何聯屬人或顧問或參與[編纂]的任何其他人士(弗若斯特沙利文除外)並無獨立核實該等資料，亦不就其準確性發表任何聲明。董事經合理審慎考慮後相信，市場資料自刊發弗若斯特沙利文報告之日後並無重大不利變動而可能令本節所載資料受到限制、有所抵觸或受到影響。

資料來源

我們已委聘獨立市場研究及諮詢公司弗若斯特沙利文就中國內地及香港於2014年至2024年期間的建築市場及模板服務市場進行分析及編纂報告。我們已向弗若斯特沙利文支付650,000港元的費用，我們認為此費用反映此類報告的市場價格。

我們已於本文件載入弗若斯特沙利文報告中的若干資料，乃由於我們認為有關資料有助準投資者瞭解中國內地及香港的建築市場及模板服務市場。弗若斯特沙利文的獨立研究包括自多種來源取得的有關中國內地及香港的建築市場及模板服務市場的初級及次級研究。初級研究涉及深度訪談領先行業參與者及行業專家。次級研究涉及審閱來自弗若斯特沙利文自身研究數據庫的公司報告、獨立研究報告及數據。

在編撰及編製研究報告時，弗若斯特沙利文假設相關市場的社會、經濟及政治環境於2019年至2024年預測期間很可能保持穩定。此外，弗若斯特沙利文根據以下基礎及假設編製預測：(i)中國內地及香港的經濟於未來十年很可能維持穩定增長；(ii)國家及地區的社會、經濟及政治環境於預測期間很可能維持穩定；及(iii)基於主要行業驅動因素(包括下游需求旺盛及強勁的資金支持)，中國內地及香港的建築市場及模板服務市場預期將增長。

行業概覽

有關弗若斯特沙利文之資料

弗若斯特沙利文創立於1961年，已在全球設立超過40間辦事處，擁有2,000多名行業顧問、市場研究分析師、技術分析師及經濟學家。弗若斯特沙利文的服務涵蓋技術研究、獨立市場研究、經濟研究、企業最佳實務顧問、培訓、客戶研究、競爭情報及企業策略。弗若斯特沙利文自20世紀90年代以來服務已遍及中國市場。弗若斯特沙利文在中國設有四個辦事處，可直接聯繫建築市場的知名專家和市場參與者，其行業顧問平均擁有超過三年經驗。

董事確認

董事已確認，經作出合理審慎處理後，自弗若斯特沙利文報告刊發日期以來市場資料並無出現可能受限制、有所抵觸或影響本節所載資料的不利變動。

建築市場概覽

緒言

一般而言，建築項目通常經過數個步驟，包括業務發展、項目規劃、項目接納及建設施工。建築項目可根據最終用途分為住宅項目及非住宅項目，住宅項目包括住宅單位，而非住宅項目主要包括部門建築、運輸及配套設施、辦事處、工業物業及娛樂設施等等。與此同時，建築項目亦可根據不同工程類別分類，一般包括樓宇建設、土木工程、樓宇服務及維護以及其他專門建築活動。此外，根據進行建築工程的工地之不同類別，建築工程亦可分別分為公營及私營界別。

香港的建築市場

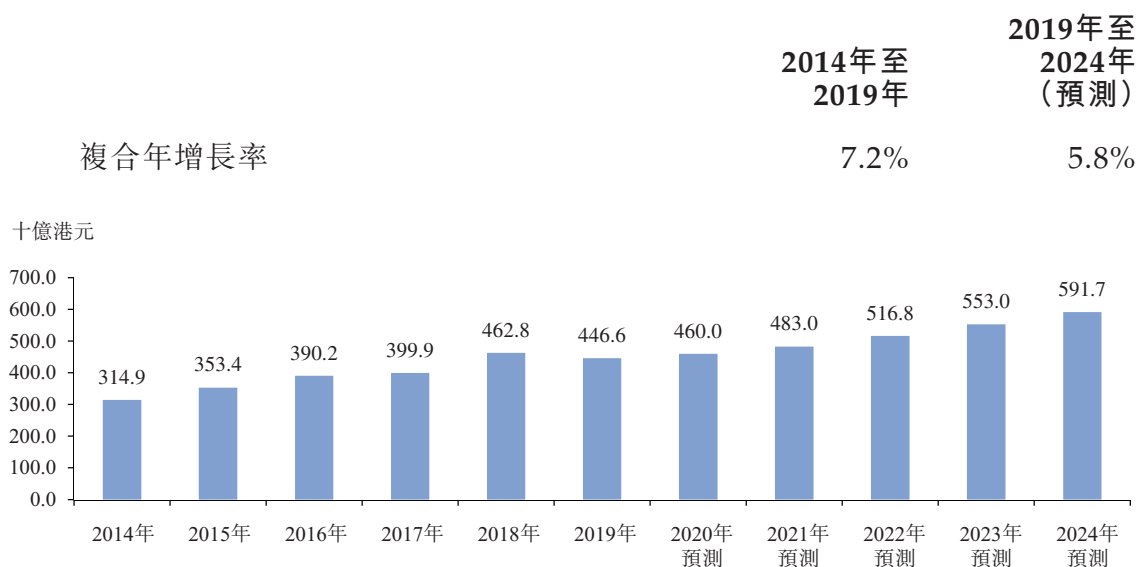
建築行業的市場規模

按總價值計，香港建築行業的市場規模由2014年約3,149億港元增加至2019年的4,466億港元，複合年增長率約為7.2%，乃由於在2016年開展大型發展項目，例如中環灣仔繞道及擴建東涌新市鎮等等。

憑藉政府努力改善基建設施，例如興建沙中線以擴展鐵路網絡及增加住屋供應，預期香港的建築市場於可見將來將維持穩定增長，於2019年至2024年按約5.8%的複合年增長率增長，並於2024年完結前達約5,917億港元。

行業概覽

2014年至2024年(預測)建築市場(香港)按總價值計的市場規模



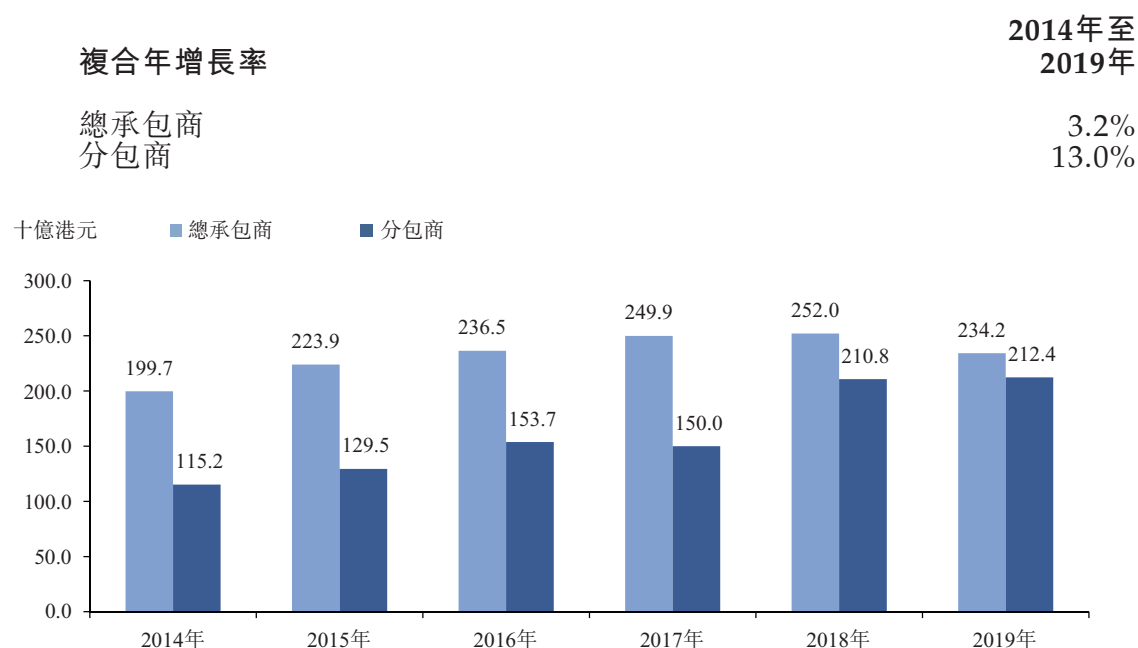
資料來源：香港特別行政區政府統計處；弗若斯特沙利文

市場規模明細

總承包商的總價值於2014年至2019年期間一直增長，而分包商的總價值於同期則以約13.0%的較高複合年增長率攀升，總承包商及分包商於2019年的總價值分別達約2,342億港元及2,124億港元。

分包商分部相對快速的增長顯示總承包商傾向有意欲將專業工程及服務分判予專門分包商，以確保項目效率及成本效益。

2014年至2019年建築市場(香港)按總價值計的市場規模明細



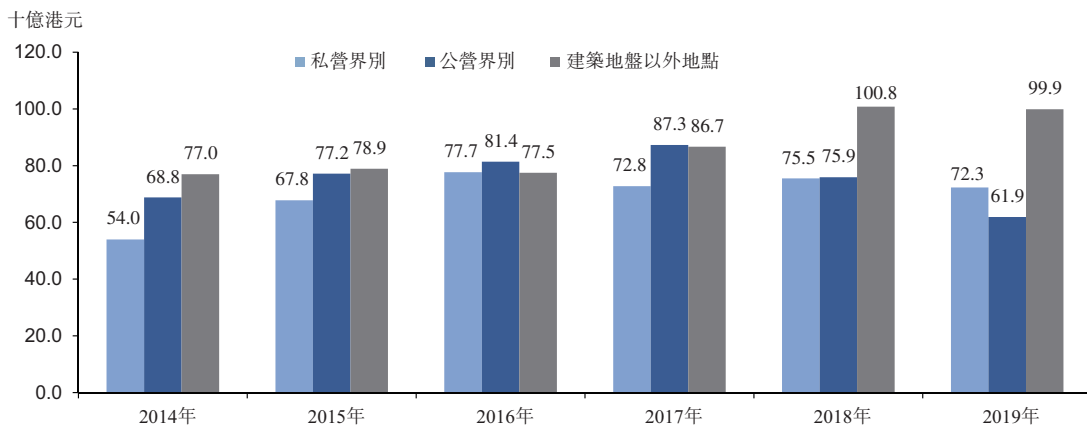
資料來源：香港特別行政區政府統計處；弗若斯特沙利文

行業概覽

總承包商於私營界別的總價值由2014年約540億港元增加至2019年的723億港元，複合年增長率約為6.0%，而總承包商於公營界別的總價值於同期下降。於2018年及2019年下降乃因2019年後期受示威活動影響，令建築工程暫停。

於建築地盤以外位置的建築工程包括小型新建築活動以及樓宇裝修、維修及維護；及電子設備安裝及維護工程。此分部的總價值於2014年至2019年按約5.3%的複合年增長率增長。

| 複合年增長率 | 2014年至 2019年 |
|---------|-----------------|
| 私營界別 | 6.0% |
| 公營界別 | -2.1% |
| 於地盤以外位置 | 5.3% |



資料來源：香港特別行政區政府統計處；弗若斯特沙利文

市場驅動因素分析

- 持續住屋供應

私營界別及公營界別於滿足社會的住屋需求方面均擔當重要角色。根據運輸及房屋局，物業發展商於2016年開始建設合共25,500個私人單位，為自2000年以來的最高年度數字，同時於2014年12月16日宣佈建設更多公共租住房屋單位的長遠房屋策略已成功實施。此外，根據政府於2018年12月的公佈，公／私營房屋比例將為70:30。強勁的住房供應意味對樓宇建設的需求強勁，從而帶動香港的建築市場相應進一步增長。

行業概覽

- 建造業2.0

為確保香港建築市場持續發展以應對巨大需求，香港政府實施「建造業2.0」，概述生產力、監管、品質保證及安全等等。此外，一筆10億港元的基金已獲成立，以鼓勵採納創新技術進一步協助提升行業效率及生產力，從而為整個建築行業帶來動力。

未來趨勢及機遇分析

- 向創新及科技發展

憑藉先進的技術及工業技術的發展，預期香港的建築市場亦將採納自動化技術，以改善其長遠的競爭力。例如，為改善建築安全及成本效益以及加強對環境的保護，預計機械預製件模組化建築系統將得以採納。此外，承包商於建築項目的初步可行性研究階段至後期的建設階段對BIM(建築資訊模型)等資訊科技技術的應用將與日俱增。

- 自動化及機器人化

面對高勞工成本，承包商愈來愈歡迎採用有助達致高生產力的機械。新航拍技術已於建築項目中進行測試，以監察及記錄項目進度。此外，機器人研發亦經歷急速發展。其可用於危險環境，以降低人身傷害的潛在風險。透過提升建築效率以及降低風險及錯誤，自動化及機器人化將為香港的建築市場開創新局面。

- 培訓計劃

就建築行業而言，香港建造學院提供獲資歷架構認證的計劃，以吸引更多年輕人材。計劃提供廣泛的建築相關課程，涵蓋建築、土木及結構工程、樓宇工程、機械及電子服務等範疇。年輕人獲鼓勵參與專業課程，預期長遠而言將會有更多年輕人才為香港建築市場帶來貢獻及推動市場發展。

行業概覽

模板服務市場概覽

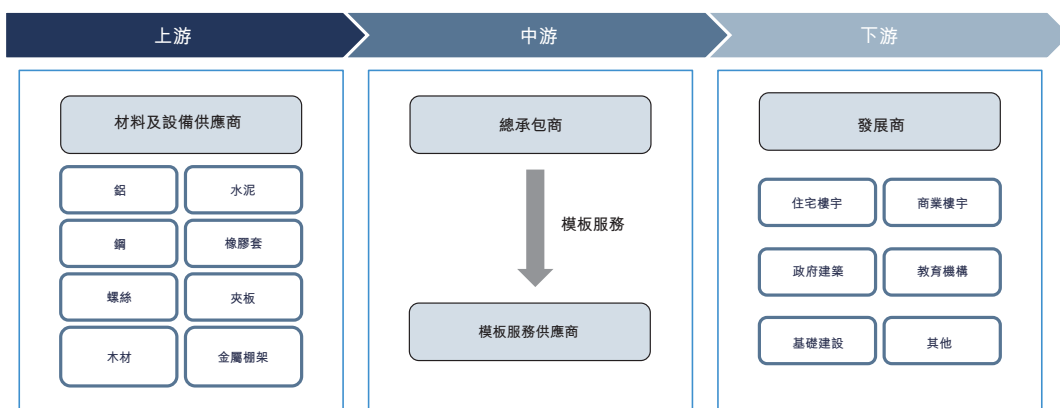
緒言

模板為用於建築項目的一種臨時結構，其可透過灌入混凝土塑型。由於新鮮混凝土需時硬化及成型，故需要用以盛載混凝土的混凝土結構。模板應由專業人士（例如混凝土工及模板木工）豎立及設計，以確保混凝土組件的強度將足以承受內裡混凝土的重量。模板服務被視為建造混凝土結構不可或缺的一部分，對順利執行建築項目亦至關重要。一般而言，模板可分為兩個主要類別，即一般使用木材及夾板的傳統模板以及一般使用鋁及鋼等金屬的預製模板。

香港的模板服務市場

行業價值鏈分析

於香港，一般由政府部門及項目擁有人開展建築項目（包括樓宇建築項目）。政府部門從認可承包商名單內委聘總承包商時亦須進行招標程序。經過招標程序後，總承包商會將建築项目的不同部分分判予專門的分包商，即委聘模板服務供應商進行模板工程。總承包商需要確保項目按時完成，並達到質量及數量要求。分包商就彼等負責的模板工程採購合適材料，包括鋁、木材及設備。大型建築項目於市場的數量有限，當中大部分的合約價值高，故建築項目頗為集中於若干合約擁有人。因此，模板服務供應商依賴少量客戶屬常見情況，導致香港的模板服務市場出現客戶集中的現象。



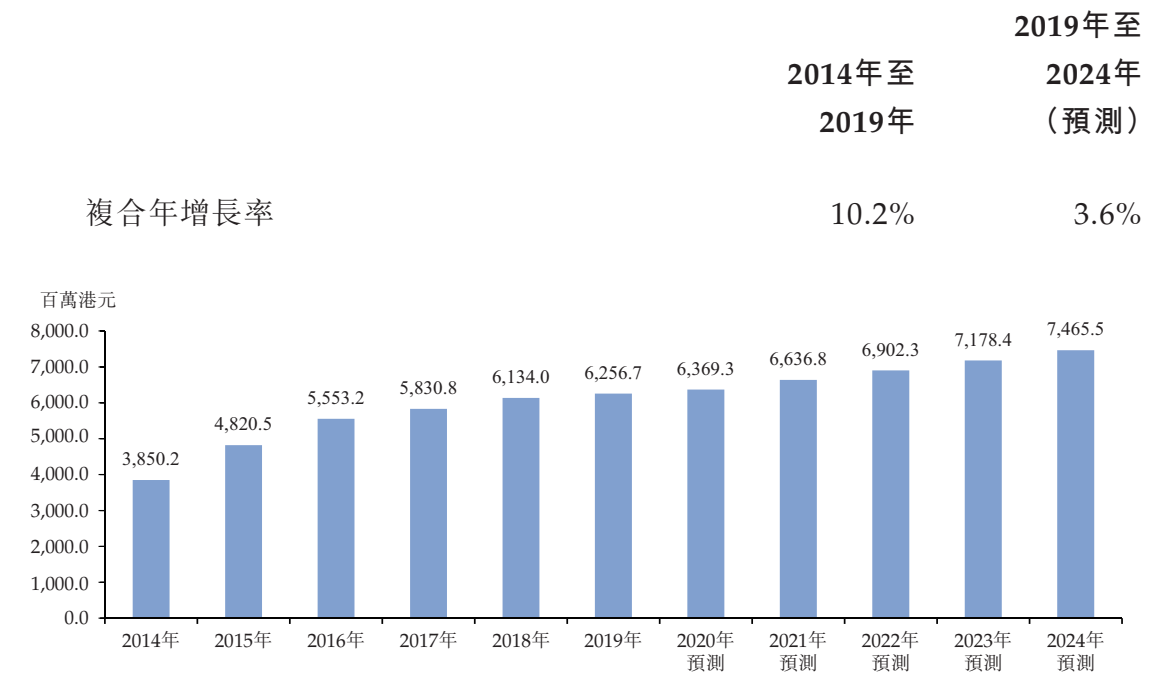
資料來源：弗若斯特沙利文

行業概覽

模板服務行業的市場規模

香港模板服務市場按收益計的市場規模由2014年約3,850,200,000港元增加至2019年的6,256,700,000港元，複合年增長率約為10.2%。過去數年市場持續增長，乃主要由於十大基建項目以及政府決議透過建設更多公共租住房屋穩定住宅物業市場。在有關情況下，預計模板服務於可見未來維持增長，總價值由2019年約6,256,700,000港元增加至2024年的7,465,500,000港元，複合年增長率約為3.6%，乃藉著長遠房屋策略及開展連串樓宇項目（例如數碼港等）而得以持續發展。香港模板服務市場於2019年至2024年的收益增長預計放緩，乃由於香港十大基建項目逐步完成，故此，模板服務市場作為大型基建項目中不可或缺的一環，估計將見證增長減慢的趨勢。

2014年至2024年（預測）模板服務市場（香港）按收益計的市場規模



資料來源：弗若斯特沙利文

市場驅動因素分析

- 持續實施新發展區項目

由政府開展推動的新發展區項目亦為香港模板服務市場的主要推動力。東涌新市鎮擴展項目目前正在進行，而其他工程（包括主要項目的平整及基礎建設工程）預期將按原先時間表開展。因此，持續實施目的為增加住屋土地供應的新發展區項目相應地刺激香港模板服務市場的發展。

行業概覽

- 政府的有利政策

香港政府一直致力增加居民的住屋供應，以協助減輕香港於過去數年住屋需求緊張的問題。根據2020-21年度財政預算案措施，未來五年的估計公共房屋產量為10,000個單位，而合共18,500個私人住宅單位已於2019年落成，較上一年僅增加100個。於有關情況下，大量建築項目造就市場對模板服務的需求持續，推動香港的模板服務市場的發展。

機遇分析

根據最近期的預算案演辭，政府將繼續分配足夠資源，以支持住屋及土地供應的長遠增加，並已相應實施連串措施及政策。例如，於2020年2月，香港政府宣佈2020-21年度的賣地計劃，包括合共15個可提供約7,500個單位的住宅地盤及6個商業地盤。預期連串房屋的建設將為香港的模板服務市場帶來無數機遇。

未來趨勢分析

- 持續增加鋁於模板中的使用量

為保護環境，越來越多的承包商會使用鋁模板逐步替代由木材及夾板等其他材料製成的模板，而此已成為模板服務市場的趨勢。此外，鋁具有不發光及較強承載力的特質，有助於減少模板服務所需時間，從而進一步為整個建築項目帶來時間效益及成本減省的長期優勢。

- 持續增加模板服務的出口

近年，中國與香港之間的合作備受鼓舞，於未來數年亦將進一步加強此類合作，且得到粵港澳大灣區發展計劃的支持，大力推廣該地區的經濟及行業方面的合作機會。此外，「一帶一路倡議」及「中國國民經濟和社會發展第十三個五年發展規劃綱要」亦標誌著香港的參與。扶持性政策乃進一步推動香港經濟及社會發展的新引擎。於此環境下，模板服務供應商預計將共同善用彼此的優勢以探索更多的市場機遇。

行業概覽

成本分析

- 香港模板工人的平均日薪

香港模板工人的平均日薪於過去數年呈現升勢，由2014年的1,561.7港元升至2016年的1,704.3港元，其後於2019年微跌至1,679.5港元，於2014年至2019年按複合年增長率約1.5%上升。

勞工成本於2014年至2016年期間持續上升，乃主要由於政府致力增加住屋供應及開展一系列基建項目，在此情況下市場正面對勞動力不足的問題。從事香港模板服務市場的工人之平均日薪於2016年至2018年期間微跌，乃由於政府致力增加勞工供應，以緩和香港整個建築業(包括模板服務市場)的勞工短缺問題。

入行門檻分析

- 項目質量及準時交付的一致性

項目質量的穩定性乃總承包商在選擇分包商時考慮的另一個因素。對於模板結構而言，其乃建築項目基本及不可或缺的一部分，模板服務供應商完成高質量項目及維持服務質量的能力至關重要，原因是任何過失都可能對樓宇建築項目的整體結構工程產生負面影響或延誤，亦將進一步導致總承包商產生虧損。因此，承包商強大的質量控制能力往往會增加彼等在香港模板服務市場的聲譽。

- 與客戶及供應商的良好關係

憑藉在模板服務市場的豐富經驗，模板服務供應商傾向與大客戶或總承包商建立穩固的關係，而該良好關係往往會因模板服務供應商已贏得客戶認同而增加獲批合約的機會。此外，與材料供應商建立長期合作關係亦屬重要，原因是模板服務供應商在採購價及下訂單方面可能享有更大的靈活彈性。

行業概覽

- 良好往績記錄

良好的聲譽及出色的行業實踐經驗被視為模板服務供應商的重要元素，原因是將模板服務外判予分包商的總承包商傾向於根據模板服務供應商的往績記錄以評估彼等的的能力，故經驗豐富的模板服務供應商取得項目的可能性更高。然而，新晉業者可能無法在短時間內積累豐富的經驗。

香港模板服務市場的競爭分析

競爭概覽

按從業的承包商數量計，香港的模板服務市場被視為分散。截至2020年5月，共有860名承包商於建造業議會的混凝土模板類別下註冊。於2019財政年度，五大行內企業佔香港整個模板服務市場約44.0%，為市場貢獻約2,697,700,000港元的收益。本集團於市場表現卓越，於2019財政年度香港的模板服務市場排名第三。

透過形成規模經濟及與大型客戶的良好關係，行內大型企業一般較小型企業展示相對更強的經營表現。主要成功因素在於模板服務供應商的口碑及信譽，而此乃建基於過往項目經驗及與主要客戶及材料供應商建立的關係，此乃由於與總承包商的良好及穩定關係能增加中標的機會。

| 排名 | 公司名稱 | 公司類型 | 簡介 | 2019財政年度的收益，百萬港元 | 2019財政年度的市場份額 |
|----|------|------|---------------------------------------|------------------|---------------|
| 1 | 公司A | 上市公司 | 公司成立超過22年，為於香港進行模板服務的分包商。 | 850.6 | 13.9% |
| 2 | 公司B | 上市公司 | 公司於香港模板服務市場累積超過24年經驗。 | 602.8 | 9.8% |
| 3 | 本集團 | 私營公司 | 本集團於香港模板服務市場累積超過30年經驗，與分包商建立起穩固合作關係。 | 525.2 | 8.6% |
| 4 | 公司C | 上市公司 | 公司於香港建築市場營業超過25年，主要向香港的私營及公營界別提供模板服務。 | 399.9 | 6.5% |
| 5 | 公司D | 私營公司 | 公司成立於20世紀90年代，從事於香港提供模板服務。 | 319.2 | 5.2% |
| 五大 | | | | 2,697.7 | 44.0% |
| 總計 | | | | 6,134.0 | 100% |

資料來源：弗若斯特沙利文

附註： 2019財政年度指2018年4月1日至2019年3月31日期間。