
行業概覽

除非另有指明，本節所呈列之資料取自各種官方政府刊物及其他刊物，以及我們委聘的弗若斯特沙利文編製之沙利文公司報告。我們相信該等資料取自合適之來源，我們已合理謹慎地選取及複製有關資料。我們並無理由相信該等資料在任何重大方面屬虛假或誤導，或曾忽略任何事實而導致該等資料在任何重大方面屬虛假或誤導。我們、保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商或我們或彼等各自之任何聯營公司、顧問、董事、高級職員或代表或參與股份發售的任何其他人士並無獨立驗證該等資料。本集團、保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商或我們或彼等各自之任何聯營公司、顧問、董事、高級職員或代表或參與股份發售的任何其他人士並無就有關取自官方政府刊物的該等資料之準確性、完整性或公平性作出任何陳述。

取自沙利文公司報告的資料反映基於採樣的市場狀況估計，主要作為市場研究工具而編製。引述弗若斯特沙利文不應被視為弗若斯特沙利文就有關可能投資於我們的股份或本集團所提供的意見。董事相信取自沙利文公司報告的資料來源為該等資料之合適來源。我們並無理由相信該等資料屬虛假或誤導，或曾忽略任何重大事實而導致該等資料屬虛假或誤導。董事經合理注意後確認，自沙利文公司報告之日起，該等市場資料並無不利變化。

沙利文公司報告所載資料的可靠性

董事經合理審慎考慮後認為，自沙利文公司報告日期起，市場資料並無出現任何可能限定、與之衝突或影響當中所載資料的不利變動。

資料來源

本集團已委任獨立市場調查公司弗若斯特沙利文就二零一零年至二零二零年期間香港的ELV綜合服務行業進行分析及報告。沙利文公司報告所載資料及分析乃由弗若斯特沙利文獨立評定，弗若斯特沙利文包括其所有附屬公司、部門及單位（統稱為「弗若斯特沙利文集團」）與本集團並無任何關連。弗若斯特沙利文就編製及使用沙利文公司報告向我們收取總費用約400,000港元，而董事認為有關費用與市場費率一致。

行業概覽

本研究的市場研究過程透過仔細一手研究進行，當中涉及與業內龍頭公司及專家對業內狀況的討論。間接研究涉及審閱公司報告、獨立研究報告及弗若斯特沙利文本身的研究數據庫的數據。預測市場總規模乃由根據宏觀經濟數據編製的過往數據及特定行業相關驅動因素綜合所得。

弗若斯特沙利文為全球獨立顧問公司，於一九六一年在紐約成立，提供行業研究及市場策略，並提供增長諮詢及公司培訓。其於中國涉足的行業包括汽車及運輸、化工產品、物料及食品、商業航空、消費產品、能源及電力系統、環境及樓宇技術、保健、工業自動化及電子、工業及機械以及技術、媒體及電訊。

除非另有指明，本節所載所有數據及預測皆取自沙利文公司報告、各種官方政府刊物及其他刊物。

沙利文公司報告所用的假設

- 假設香港經濟於預測期間保持穩定增長
- 香港的社會、經濟及政治環境於預測期間較有可能維持穩定
- 香港的名義GDP、人口穩步增長、人均可支配收入增加及香港房地產市場繼續發展等市場推動力預計帶動香港的ELV綜合服務市場增長
- 假設於預測期間內概無金融危機或自然災害等外部衝擊影響樓宇服務的需求及供應

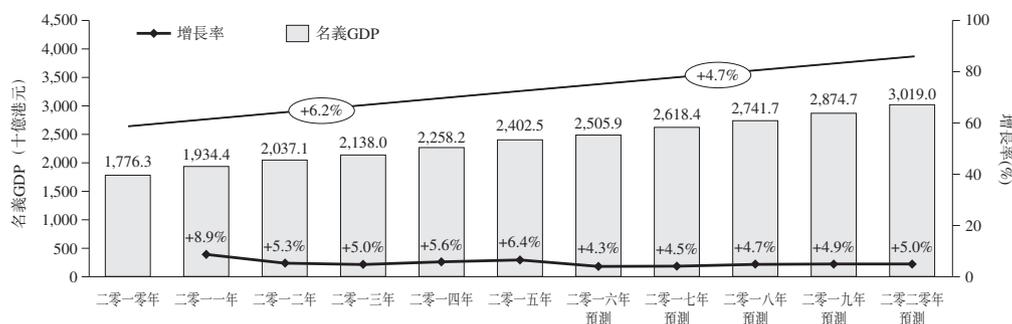
沙利文公司報告所用參數

- 香港自二零一零年至二零一五年的GDP價值及GDP增長率
- 香港自二零一零年至二零一五年的人均GDP價值及人均GDP增長率
- 香港自二零一零年至二零一五年的人口及增長
- 香港自二零一零年至二零一五年的ELV綜合服務市場收益
- 香港自二零一零年至二零一五年ELV綜合服務市場按客戶劃分的收益
- 自二零一零年至二零一五年ELV綜合服務市場相關專業人士的平均薪金

香港的宏觀經濟環境

近年來香港經濟發展穩定，主要由於諸多亞洲經濟體增長迅速，歐洲及美國經濟溫和復甦，使香港的外貿維持競爭力。增長亦得益於國內市場不斷擴張，此乃因為區域間生產活動增加，來自中國的遊客數量增加。根據香港政府統計處資料，香港的名義GDP由二零一零年約17,763億港元增至二零一五年約24,025億港元。根據國際貨幣基金組織（「國際貨幣基金組織」），預計香港的名義GDP於二零二零年將達30,190億港元，二零一五年至二零二零年的複合年增長率約為4.7%。

香港自二零一零年至二零二零年的名義GDP價值及GDP增長率

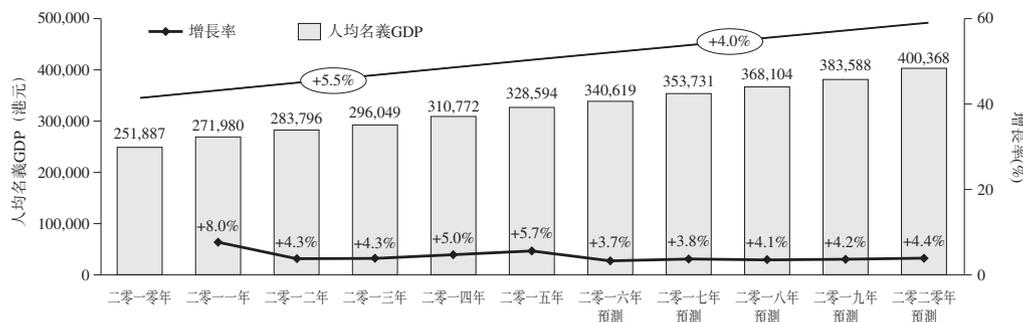


來源：香港政府統計處；國際貨幣基金組織（二零一六年四月）及沙利文公司分析

行業概覽

如下表所述，香港人均名義GDP由二零一零年約251,887港元增至二零一五年約328,594港元，二零一零年至二零一五年的複合年增長率為5.5%。根據國際貨幣基金組織，預計香港的人均GDP將於二零二零年達400,368港元，二零一五年至二零二零年的複合年增長率為4.0%。

香港自二零一零年至二零二零年的人均名義GDP



來源：香港政府統計處；國際貨幣基金組織（二零一六年四月）及沙利文公司分析

樓宇服務市場概覽

樓宇服務包括設計、安裝、操作及監控樓宇內及周圍的各種機械系統、電子系統及其他系統及設備，為住戶提供安全舒適的環境。樓宇服務為樓宇的住戶提供：

- 安全的住宅及辦公場所，絕無盜竊及火患。
- 舒適健康的室內環境，配備充足光源、冷氣及通風等。
- 環境宜居，交通便利，電訊及自動化系統包括升降梯、扶手電梯、電話服務及樓宇自動系統。

現在，20%至60%的樓宇成本用於樓宇服務。由於如今人們認為樓宇系統及設備是否安全、舒適及便利十分重要，開發商更加大力開發更優樓宇服務，尤其在開發智能ELV系統時。

香港ELV綜合服務行業市場概覽

ELV在香港使用及應用廣泛。ELV指電力供應的電壓範圍，用以預防觸電。ELV綜合服務是一種可用於各類別商業及工業物業的樓宇基礎設施安裝的電力服務。ELV綜合服務供應商為其客戶提供分期付款方式乃屬ELV綜合服務市場的行業慣例。分期付款方式可讓客戶在一段時間內分期還款或按月還款。ELV綜合服務市場分期付款方式的償還期通常為48個月。

ELV綜合服務應用包括如下：

一般分類	類別	功能
電訊及廣播服務	電話通訊系統	實現電話通訊功能，包括傳真機、視訊電話等。
	本地網絡系統	實現辦公室自動化及為多種數據傳輸建立網絡基礎。
	音樂／廣播系統	用安裝於定點（商場、飯店、走廊等）的喇叭播放音樂並透過麥克風廣播。
	有綫電視信號分配系統	向樓宇住戶平均分配有綫電視信號。
	安全監察系統	安裝攝像機及紅外線入侵偵測器監控並警報樓宇入口及一些重要場所。

行業概覽

一般分類	類別	功能
中央控制及監察系統	火警系統	監控物理量因素如煙霧、熱量及火焰預防火災。
	門禁系統	使用智能卡門鎖及智能讀卡器控制、錄製及監控入口。實現對樓宇入口的一體化管理。
	停車收費管理系統	用感應通話感應車輛進入。實現電子路障自動收費及控制。
	樓宇自動化系統	偵測、監控及控制樓宇內及周圍的環境參數及設備(空氣質量、採光及升降梯)。實現樓宇資源適當分配及管理。

來源：沙利文公司分析

收益增長

ELV綜合服務行業的收益增長巨大，由二零一零年約207.4百萬港元增至二零一五年約430.5百萬港元，複合年增長率約15.7%。增長的主要原因為香港房地產市場增長、樓宇投資持續增加以及樓宇自動化使用不斷變多。預計香港的ELV綜合服務市場於未來數年將維持快速增長，市場收益預期將於二零二零年達728.5百萬港元，複合年增長率達11.1%。

香港自二零一零年至二零二零年ELV綜合服務市場收益



來源：沙利文公司研究及分析

行業概覽

於二零一五年，香港ELV綜合服務的私營界別佔市場總收益69.8%。得益於新落成樓宇數目增加，ELV綜合服務升級，香港ELV綜合服務市場的私營地盤收益預計將於二零二零年達521.6百萬港元，複合年增長率為11.7%。同時，香港ELV綜合服務市場的公營界別值於二零一五年達130.0百萬港元，相當於市場總收益30.2%。於二零二零年，該分部可能約佔香港ELV綜合服務市場總價值28.4%。

	公營界別		私營界別		總計	
	收益 (百萬港元)	佔總額 百分比 (%)	收益 (百萬港元)	佔總額 百分比 (%)	收益 (百萬港元)	佔總額 百分比 (%)
二零一零年	65.3	31.5	142.1	68.5	207.4	100.0
二零一一年	73.6	31.1	163.2	68.9	236.8	100.0
二零一二年	86.5	30.8	194.2	69.2	280.7	100.0
二零一三年	96.0	30.5	218.8	69.5	314.8	100.0
二零一四年	113.6	31.3	249.8	68.7	363.4	100.0
二零一五年	130.0	30.2	300.5	69.8	430.5	100.0
複合年增長率 (二零一零年至 二零一五年)(%)	14.8%		16.2%		15.7%	
二零一六年預測	150.0	30.1	348.9	69.9	498.9	100.0
二零一七年預測	164.6	29.2	399.1	70.8	563.7	100.0
二零一八年預測	178.4	28.7	442.2	71.3	620.6	100.0
二零一九年預測	193.7	28.7	482.0	71.3	675.7	100.0
二零二零年預測	206.9	28.4	521.6	71.6	728.5	100.0
複合年增長率 (二零一五年預測至 二零二零年預測)(%)	9.7%		11.7%		11.1%	
複合年增長率 (二零一零年預測至 二零二零年預測)(%)	12.2%		13.9%		13.4%	

附註：私營界別包括主要由土地擁有人或物業開發商開發及管理的樓宇，公營界別包括主要由政府或半官方開發及管理的樓宇

來源：沙利文公司分析

香港對於ELV綜合服務行業的需求

對於更優及智能生活環境的需求

於二零一五年，香港人均名義GDP達328,594港元，且有望於二零二零年達400,368港元，自二零一五年起複合年增長率為4.0%。隨著生活水平提高，人們更加關注生活環境，尤其在人口密度居高，摩天大廈密集在香港。因此，城市居民需要高自動化水平的樓宇，驅動智能ELV綜合服務系統的需求。

行業概覽

香港建築市場進一步發展

自二零一零年起至二零一五年，主要承建商的建築工程總價值由1,113億港元增至2,185億港元，複合年增長率為14.4%。於二零二零年，市場有望增至3,335億港元，二零一五年至二零二零年的複合年增長率為8.8%。同時，根據二零一六至二零一七財政年度政府預算案，香港政府可能出售29幅住宅用地，可供興建19,000個單位及8幅商業或業務用地，可提供540,000平方米樓面面積。因此，隨著香港建築市場繼續發展，大量樓宇尤其是智能樓宇需要ELV綜合系統。

保養及升級舊樓

目前，香港有大量舊樓，該等樓宇內的ELV綜合系統需要管理及保養。若干淘汰系統需要升級以確保住戶舒適、便利及安全。因此，對於專業ELV綜合服務存在大量需求。

香港人口增加

香港人口於二零一五年末達約7.3百萬，二零一零年約為7.1百萬。於二零二零年，香港人口數量可能達到7.5百萬。因此，預計人口持續增長將增加對於住宅物業的需求。

海外市場及中國內地的貨幣供應量增長

美國的貨幣政策例如量化寬鬆導致大量資金流動及流入亞洲（如香港），有助於拉高房地產市場價格。此外，近年中國內地買家湧入香港房地產市場，以此從中國轉移資金，導致房地產價格急速膨脹。

政府採取的措施

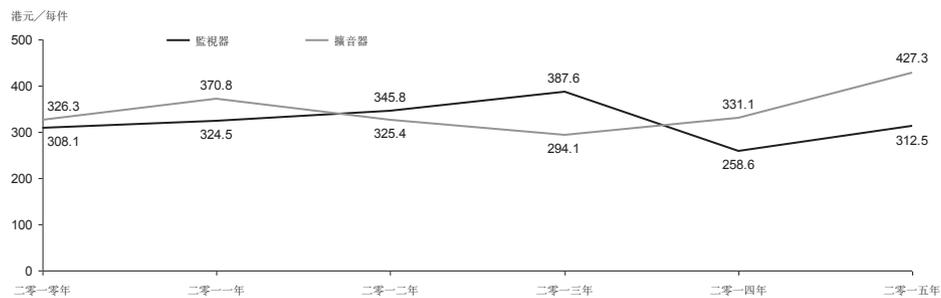
香港政府自二零一二年起實施若干措施控制價格增長，包括將印花稅及房地產交易稅翻番。實際上，從長遠來看，該等措施能夠穩定房地產價格並促進香港房地產市場健康發展。

ELV綜合服務市場行業歷史關鍵成本因素

監視器及擴音器

下表載列香港ELV綜合服務市場監視器及擴音器的歷史平均價格：

自二零一零年至二零一五年監視器及擴音器的平均價格



來源：香港政府統計處及沙利文公司分析

作為保安系統及監控系統重要組成部分之一，監視器的價格對ELV綜合服務供應商的成本產生重大影響。監視器的價格自二零一零年至二零一五年有所波動，複合年增長率為0.3%。自二零一零年至二零一三年，監視器的價格呈上升趨勢，二零一三年的價格達每件387.6港元。然而，由於受到生產成本及若干出口商匯率的影響，監視器的價格於二零一四年跌落至每件258.6港元，並於二零一五年回升至每件312.5港元。

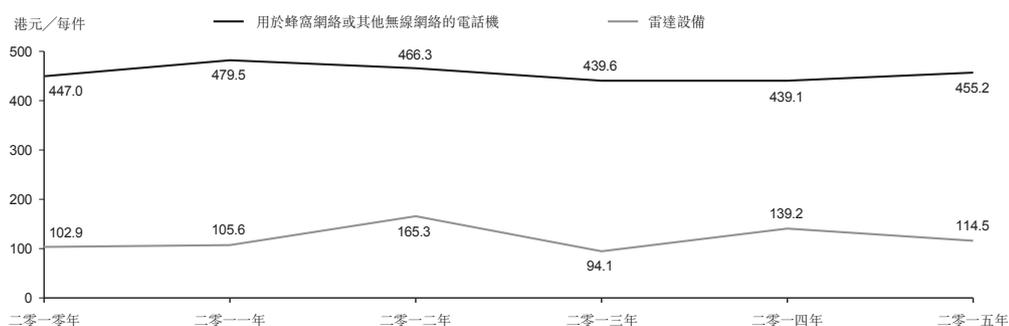
擴音器通常用於警報系統及門禁系統。其價格於二零一三年下滑後有所回升，於二零一五年達每件427.3港元。自二零一零年至二零一五年，擴音器價格的複合年增長率適中，為5.5%。

行業概覽

用於蜂窩網絡或其他無線網絡的電話機及雷達設備

下表載列香港ELV綜合服務市場用於蜂窩網絡或其他無線網絡的電話機及雷達設備的歷史平均價格：

自二零一零年至二零一五年用於蜂窩網絡或其他無線網絡的電話機及雷達設備的平均價格



來源：香港政府統計處及沙利文公司分析

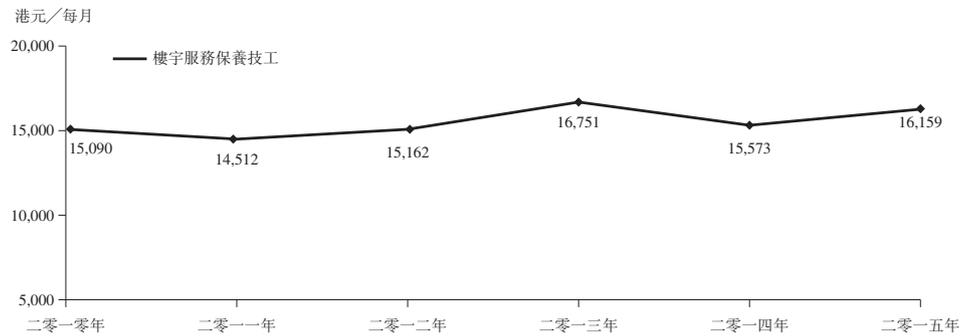
作為電訊廣播服務系統的主要原材料，用於蜂窩網絡或其他無線網絡的電話機及雷達設備的價格自二零一零年至二零一五年期間呈上升趨勢。自二零一零年至二零一五年，用於蜂窩網絡或其他無線網絡的電話機價格的複合年增長率為0.4%，於二零一五年達每件455.2港元。同期，雷達設備價格的複合年增長率為2.2%，於二零一五年達每件114.5港元。近期，用於蜂窩網絡或其他無線網絡的電話機及雷達設備的價格預期穩步上升。

行業概覽

工資

下表載列香港ELV綜合服務市場有關專業人士的歷史平均薪金趨勢：

自二零一零年至二零一五年ELV綜合服務市場有關專業人士的平均薪金



來源：香港政府統計處

樓宇服務保養技工為香港ELV綜合服務市場中具高技術要求的職業，其平均薪金水平於近五年呈上升趨勢。樓宇服務保養技工的平均薪金自二零一零年至二零一五年的複合年增長率為1.4%。於二零一五年，樓宇服務保養技工的平均月薪達16,159港元。實際上，由於相關勞工尤其是經驗豐富的勞工的老齡化問題及勞動力減少，ELV綜合服務市場勞動力不足。預期香港對於ELV綜合服務市場相關勞工的需求將於未來有所增長。同時，老齡化、職業錯配、培訓限制等可能是導致未來數年嚴重的人手不足形勢的主要因素。因此，香港的樓宇服務保養技工的平均薪金水平於未來數年可能維持增長趨勢。

競爭形勢

於二零一五年，ELV綜合服務市場錄得總銷售收益約430.5百萬港元。香港ELV市場競爭相對集中於五大競爭者，彼等的總銷售收益一共約佔72.3%的市場份額。本公司於二零一五年約佔行業收益14.5%。下表載列二零一五年五大ELV綜合服務供應商所賺取收益之明細。

行業概覽

香港於二零一五年ELV綜合服務行業首五大主要承建商

排名	公司名稱(總部)	佔行業 總收益 (%)	主營業務
1	A公司(香港)	15.3%	<ul style="list-style-type: none">• 提供可靠的保安系統及解決方案• 設計綜合保安及防火系統並安裝
2	B公司(香港)	15.0%	<ul style="list-style-type: none">• 提供保安系統、通訊系統及智能自動化系統服務，滿足樓宇開發商、住戶及物業管理者的需求
3	C公司(香港)	14.7%	<ul style="list-style-type: none">• 提供類型廣泛的服務，包括建築諮詢、基礎建設的營運及保養服務以及ELV解決方案
4	本公司	14.5%	<ul style="list-style-type: none">• 提供多種ELV解決方案，包括樓宇管理系統比如保安系統、停車場系統及會所管理系統；電訊廣播服務系統例如公共天線系統及衛星電視共用天線系統
5	D公司(香港)	12.8%	<ul style="list-style-type: none">• 提供保安監控系統的多項服務
	其他	27.7%	
總計		100.0%	

來源：沙利文公司面談及分析

行業概覽

八達通系統可用於控制及監控會所、住宅建築及商業樓宇、辦公室、建築地盤、禁區的入口情況，並可用於停車場 (ELV綜合服務市場組成部分)。八達通卡為香港最普遍的智能卡，可通過八達通卡運行系統。目前，八達通系統有22家授權承建商，用於會所、停車場及門禁系統。目前不再審批新的八達通授權承建商。

香港於二零一五年八達通系統市場銷售收入首五大競爭者市場份額

排名	公司名稱	市場份額 (%)	主要業務
1	E公司	21.3%	<ul style="list-style-type: none">• 運營香港地鐵• 專注於香港的物業開發• 投資世界各地鐵路
2	F公司	13.1%	<ul style="list-style-type: none">• 提供停車場管理、停車場諮詢服務、停車場內部設計及停車場設備採購
3	A公司	12.5%	<ul style="list-style-type: none">• 提供可靠的保安系統及解決方案• 設計綜合保安及防火系統並安裝
4	C公司	11.7%	<ul style="list-style-type: none">• 提供類型廣泛的服務，包括建築諮詢、基礎建設的營運及保養服務以及ELV解決方案
5	G公司	11.2%	<ul style="list-style-type: none">• 提供警報監控服務、智能卡系統服務、ELV解決方案及保養
不適用	本公司	10%	<ul style="list-style-type: none">• 提供多種ELV解決方案，包括樓宇管理系統；及電訊廣播服務系統例如公共天線系統及衛星電視共用天線系統
前五名小計		69.8%	

來源：沙利文公司分析

於二零一五年，八達通卡系統市場達85.4百萬港元，該市場的競爭相對集中。前五名競爭者的市場份額約佔整體銷售收益69.8%。

競爭因素

專業人才

ELV綜合服務市場中，現場勞工及設計團隊直接影響進行中的項目質量。然而，尋找合資格人才十分不易，因其需具備多方面綜合知識，如電工及硬件組裝，並具備安裝領域的豐富經驗。同時，由於相關勞動力短缺，公司僱傭充足勞工需具備良好的支付往績記錄，從而確保項目營運（尤其是大型項目）。

強大的設計能力

設計乃ELV綜合服務市場的核心部分之一。為滿足消費者不同要求及應用於不同情形，需要用心定制產品及解決方案。設計能力不僅依賴專業人士應用高科技的能力，更加在於對本地環境的熟悉度及深入了解客戶需求。因此，強大的設計能力能夠提升產品多樣化並建立良好聲譽。

服務及時

若干ELV綜合產品例如保安警報系統、門禁系統功能一但運作不良，將嚴重影響人們的日常生活。因此，及時保養在此方面十分重要。需要廣泛分配並及時提供充足員工以防需要緊急維修。

項目管理經驗豐富

從初步產品購買、設計、安裝環節到保養，各個環節都需要詳細計劃、有效執行及嚴格監督才能得到成功的結果。因此，倘企業缺乏項目管理經驗，則在項目進程中可能遇到若干難題，例如設計錯誤、安裝延遲、成本超支及其他。

機遇

- (1) 未來數年香港的ELV綜合服務市場將快速發展
- (2) 香港ELV綜合服務市場的私營界別的需求增加
- (3) 天線系統分部增長潛力巨大
- (4) 保養工程數量增加

威脅

- (1) 潛在市場競爭者進入價值鏈各方面
- (2) 香港的勞動力成本及其他營運成本上升
- (3) 原材料成本尤其是硬件成本增加

入行門檻

1) 資格

為進入ELV綜合服務市場，新競爭者必須獲取資格證。例如，營運保安系統的公司必須獲得保安牌照，營運電子系統的公司須獲取電力牌照。在香港八達通卡使用廣泛，總人口中99%均使用。然而，使用八達通系統應獲得不同類型的相關牌照，例如停車牌照。於該等資格證中，部分資格證更難獲取。

2) 與客戶建立長期關係

對於進入香港ELV綜合服務市場的公司而言，與客戶建立良好的長期關係至關重要。為獲取客戶信任，公司需要提供相應的長期服務記錄證明其可靠且能夠提供後續服務。另一方面，一旦有關公司的能力獲得客戶認可，為維持項目穩定及品質，客戶將不會輕易替換公司。因而新入行者與客戶在短期內建立長期互相依賴的關係十分困難。

3) 可靠的供應商

對於香港ELV綜合服務市場的公司而言，找到可靠的供應商十分重要，有關供應商能夠以固定低價及較短供應期為其供應優質原件如芯片、傳感器、讀卡器。新入行者短期內與供應商建立互信的關係較為困難。

4) 充足的經驗豐富的員工

一些具高利潤率的大型項目需要充足且經驗豐富的員工。此外，需要保養部分產品時必須有充足員工待命。因此，對於香港ELV綜合服務市場的公司而言，配備充足具經驗的員工十分重要。新入行者缺乏時間證明其支付信譽，因而無法在短期內僱傭充足且經驗豐富的勞工。