

本節及本招股章程其他章節呈列的若干事實、統計數字及數據部分來自政府官方刊物，我們相信就有關資料而言乃屬可靠及恰當。然而，我們無法保證該等資料來源的質量或可靠性。我們並無理由相信該等資料為虛假或有誤導成分，亦並無理由相信當中遺漏任何事實，致使該等資料為虛假或有誤導成分。儘管董事已採取一切合理措施確保相關事實及統計數字準確轉載自政府官方刊物，惟我們、保薦人、包銷商、彼等各自的聯屬公司、董事及顧問或參與股份發售的任何其他人士概無獨立查核該等事實及統計數字，且彼等概無就該等資料的準確性或完整性發表任何聲明。該等資料未必與其他可得資料一致亦未必準確，故不應過分依賴。

若干資料及統計數字乃摘錄自益普索報告。摘錄自益普索報告的資料反映根據Ipsos Hong Kong Limited的研究及分析對市況作出的估計。摘錄自益普索報告的資料不應被視為由Ipsos Hong Kong Limited提供的投資依據，對益普索報告的提述亦不應被視為Ipsos Hong Kong Limited對本公司任何證券的價值或是否建議投資於本公司的意見。儘管我們於摘錄、編撰及轉載該等資料及統計數字時已採取合理的謹慎措施，惟我們、保薦人、包銷商、彼等各自的聯屬公司、董事或顧問，或參與股份發售的任何人士概無獨立查核自政府官方刊物直接或間接取用的該等資料及統計數字，且該等人士概無就該等資料及統計數字的準確性發表任何聲明。該等資料及統計數字未必與其他人士所編撰的其他資料及統計數字一致。

IPSOS HONG KONG LIMITED所編製的報告

本集團委託Ipsos Hong Kong Limited就二零零九年至二零一八年期間的香港屋宇設備工程行業(包括電力安裝工程、空調安裝工程及消防安裝工程)進行分析及作出報告。益普索報告所載的資料及分析乃由Ipsos Hong Kong Limited獨立評定，Ipsos Hong Kong Limited(包括其所有附屬公司、部門及單位)與本集團並無任何關連。Ipsos Hong Kong Limited就編製及使用益普索報告向我們收取總費用約288,000港元，而董事認為有關費用反映市場費用水平。

Ipsos Hong Kong Limited為益普索集團全球多個辦事處之一，專門就各行各業進行研究，包括旅遊業、金融服務業、化妝品、區域奢侈品及高淨值研究。

益普索報告使用了下列假設：

- 假設預測期間並無金融危機或天災等外在衝擊影響屋宇設備工程行業的需求與供應。
- 預期屋宇設備工程的供應將因政府推動市區重建及活化舊樓等項目而增長(附註)。

附註：舊樓指樓齡逾30年的樓宇。

益普索報告的市場規模及預測模型已考慮以下參數：

- 二零零九年至二零一八年香港的本地生產總值及本地生產總值增長。
- 二零零九年至二零一三年主承建商及分包商於香港建築地盤所進行的建築工程產出總值。
- 二零零九年至二零一三年香港樓宇建築項目的總投資額。
- 二零零九年至二零一三年香港屋宇設備工程的產出總值。
- 二零零九年至二零一三年香港基建的公共開支。
- 二零零九年至二零一八年香港竣工及在建建築物業的產出值。
- 二零零九年至二零一三年香港每項屋宇設備工程項目的平均費用。
- 二零零九年至二零一三年香港的主要物料價格趨勢。
- 二零零九年至二零一三年香港屋宇設備工程行業的註冊工人估計數目。

香港建造業的市場概覽

影響香港建造業的宏觀經濟因素

隨著香港經濟復甦，建造業正以較快步伐擴張，主要是由於對住宅及商業樓宇的需求不斷上升所致。

對住宅樓宇的需求上升

由二零零九年至二零一三年，租住公屋輪候冊的申請人數由約114,400人上升至約228,400人，複合年增長率約為18.9%。一般申請者的平均輪候時間約為2.7年，而長者一人申請者則約為1.5年。因此，隨著政府致力縮短租住公屋申請者的平均輪候時間，規劃興建額外住宅單位將推動香港建造業增長。

企業數目上升

新註冊本地公司數目創下新高，由二零零九年約109,424間升至二零一三年約174,031間，複合年增長率約為12.3%；而新註冊非香港公司則由二零零九年約683間升至二零一三年約780間，複合年增長率約為3.4%。鑒於物流、倉庫、後勤辦公室及其他輕工業和商業活動對香港的工商面積仍然需求殷切，預期未來會繼續有大量需求，繼而刺激對優質多層商廈的公共及私人投資。

影響香港建造業的政府政策

政府已實施多項政策，推動香港建造業發展。

公共基建開支不斷上升

根據二零一四至一五年預算案演辭，政府預期會將公共基建開支總額提升至約781.65億港元，較二零一三至一四年的基建支出增加約4.8%。啟德發展計劃及廣深港高速鐵路等大型項目將為香港未來商業用地的重大來源。預計自二零一六至一七年起未來三年，將分階段提供約140萬平方米的商業樓面面積（包括酒店用地）。

物色建屋用地的措施

根據二零一四年施政報告，政府已識別150幅住宅用地，希望於未來五年提供210,000個公共及私人單位。此外，重建公共屋邨將於未來五年提供約11,900個額外租住公屋及居者有其屋計劃單位。二零一四至一五年度賣地計劃中有34幅住宅用地，可提供約15,500個單位；於34幅住宅用地當中有24幅為新增用地。因此，恢復賣地計劃將繼續推動建造業以至屋宇設備工程行業的發展。

建築物能源效益條例標誌著向綠色香港邁進一大步

於二零一二年九月引入的建築物能源效益條例（「建築物能源效益條例」）為新建建築物及進行主要裝修工程的現有建築物制定電力及空調等屋宇設備工程安裝的能源效益標準。建築物能源效益條例亦規定商業建築物的擁有人須進行能源審核以找出能源管理機會。由於建築物佔香港總耗電量約90%，故改善建築物的能源效益不僅有助提升整體能源效益，亦對減少本港的溫室氣體排放有重大影響。

香港屋宇設備工程行業的市場概覽

香港屋宇設備工程行業的近期發展

香港屋宇設備工程行業正朝著為建築物設計及安裝更複雜及更具能源效益的系統的方向發展。公眾對能源效益、室內空氣質素及可持續發展的意識日漸提高，致使屋宇設備工程行業的承建商需要建造更佳的暖氣、通風及空調系統，從二零一三年約60%的屋宇設備工程開支乃用於電力設計及通風系統的安裝便可見一斑。

香港十大基建中部分項目（如西九文化區、啟德發展計劃及新界東北新發展區）令對屋宇設備工程的需求增加。智能大廈（如香港中央圖書館及環球貿易廣場等）日漸普及亦於業內發揮作用。該等建築物採用更先進的技術，透過優化結構、系統、裝備及管理提供符合成

本效益的建築環境，務求以最低的生活成本發揮最大的用戶效益，令資源得以有效管理。因此，智能大廈屋宇設備工程的設計及安裝工序亦更為複雜。

此外，於二零一三年香港約有11,000幢樓齡超過30年的樓宇，而有關數目將於10年內增至20,000幢，樓宇維修及翻新工程屬意料之內，勢將進一步推高於可見將來對屋宇設備工程供應的需求。

香港的屋宇設備工程服務供應

截至二零一四年六月，有(i)超過6,000名私營類別的註冊承建商、超過120名公營類別的註冊承建商及27名公共房屋類別的註冊承建商提供電力及特低壓安裝工程；(ii)174名私營類別的註冊承建商及64名公營類別的註冊承建商提供空調及通風系統安裝工程；及(iii)超過300名私營類別的註冊承建商、55名公營類別的註冊承建商及15名公共房屋類別的註冊承建商提供消防安裝工程。

香港屋宇設備工程行業的註冊承建商傾向專注於一或兩類而非提供全面的屋宇設備工程

截至二零一四年六月，在眾多註冊承建商當中，僅約13名註冊承建商於下列各項均有註冊或同時在下列名單上：建築事務監督的專門承建商名冊(通風系統工程類別分冊)；發展局的認可物料供應商及專門承造商(空調裝置工程)、認可物料供應商及專門承造商(電氣裝置工程)及認可物料供應商及專門承造商(消防裝置工程)；機電工程署的電業承辦商註冊證明書(電氣裝置工程)；以及消防處的註冊消防裝置承辦商。

此外，截至二零一四年六月，房屋委員會的消防裝置及水泵承辦商名單以及電業承辦商名單上僅分別有15名及27名承辦商。租住公屋老化數字及新建租住公屋數目均不斷上升，或會導致屋宇設備工程的供應不足。

香港的屋宇設備工程服務需求

主承建商乃屋宇設備工程行業的主要客戶

主承建商向政府或物業發展商競投屋宇項目，而政府或物業發展商正是屋宇設備工程行業的最終消費者。香港建築物業的主要類別為住宅、商業及工業樓宇，以及公共設施。

按已竣工建築物業數量計算，商業樓宇一直是屋宇設備工程行業的最大貢獻類別，於二零零九年至二零一三年的平均市場佔有率約為69.3%，其次是公共設施、工業樓宇及住宅樓宇，同期的平均市場佔有率分別約為24.1%、6.2%及0.4%。

按在建建築物數量計算，商業樓宇亦一直是最大類別，於二零零九年至二零一三年的平均市場佔有率約為66.1%，其次是公共設施、工業樓宇及住宅樓宇，同期的市場佔有率分別約為23.0%、10.7%及0.2%。

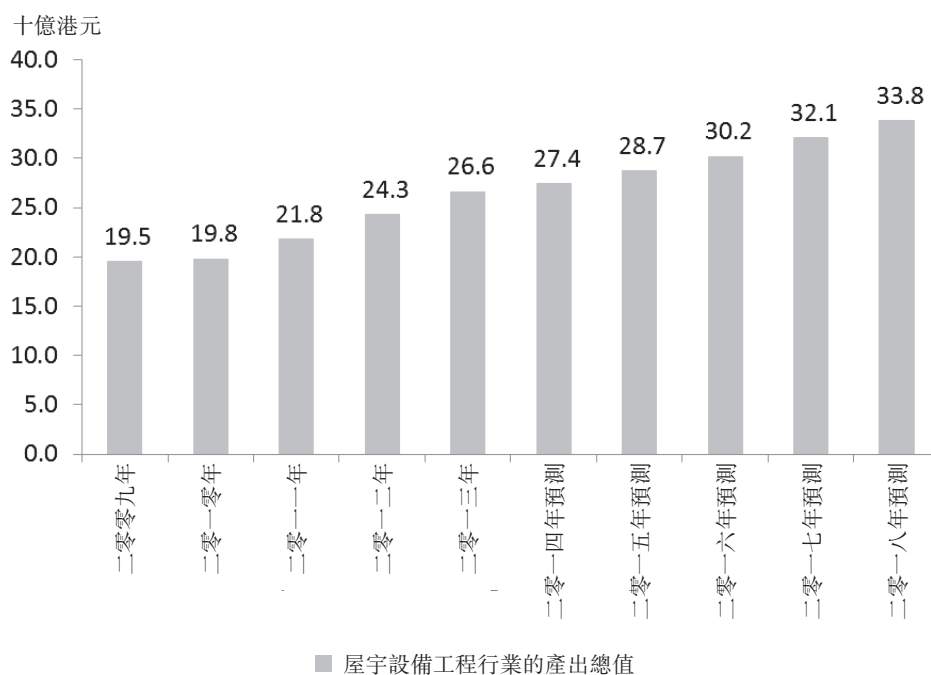
屋宇設備工程行業按工程種類劃分的主要收入來源為消防、空調以及電力及特低壓安裝工程。於二零零九年至二零一三年，電力及特低壓安裝工程一直是屋宇設備工程行業的最大收入來源，其次是消防及空調安裝工程。有關種類於二零零九年至二零一三年的平均市場佔有率分別約為82.4%、10.6%及7.0%。

主承建商需要屋宇設備工程承建商的專業知識及專業技能以完成建築項目

建築項目經常需要屋宇設備工程承建商於消防、空調、電力及特低壓安裝工程方面的專業技能。於二零一三年，電力及特低壓安裝工程佔行業產出值逾66.4%，為屋宇設備工程行業最重要的收入來源。電力安裝工程指電路的設計及集成、發電設備，以及配送及安全控制，而特低壓安裝工程則指數據網絡的設計及集成、內部通訊系統、影音電子系統、廣播疏散系統，以及衛星／電視訊號配送。

香港屋宇設備工程行業的產出總值

二零零九年至二零一八年香港屋宇設備工程行業的估計及實際產出總值



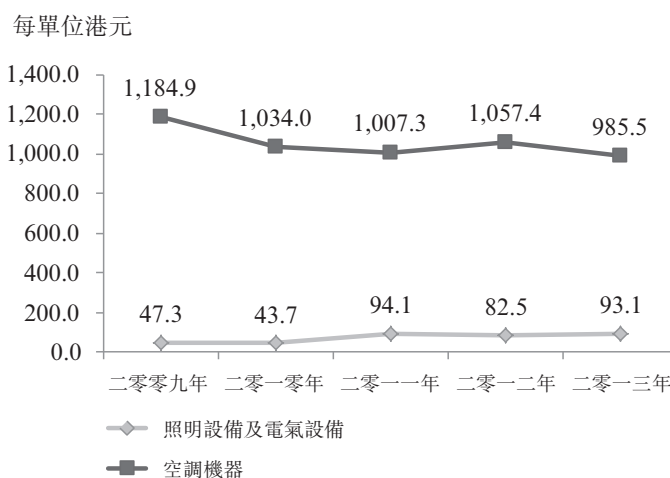
資料來源：香港特別行政區建造業議會、益普索研究及分析

於二零零九年至二零一三年期間，屋宇設備工程行業的產出總值由估計195億港元增加至估計266億港元，複合年增長率約為8.1%。香港屋宇設備工程行業產出總值大幅增長乃受基建項目、發展更高效的屋宇系統及舊樓維修工程所推動。

於二零一四年至二零一八年期間，屋宇設備工程行業的產出總值預期將按複合年增長率約5.4%進一步增長。整體而言，於二零零九年至二零一八年期間，屋宇設備工程行業的複合年增長率預期為6.3%，主要受公營項目所推動。屋宇設備工程行業的產出總值將於二零一四年、二零一五年及二零一六年達到高峰，原因為政府承諾直至二零二四年將每年提供穩定的公營房屋供應，因此基建項目將於有關期間接近高峰期並於其後轉趨穩定。

香港屋宇設備工程行業主要物料的過往價格趨勢

二零零九年至二零一三年香港主要物料的價格趨勢



資料來源：香港特別行政區政府統計處；益普索研究及分析

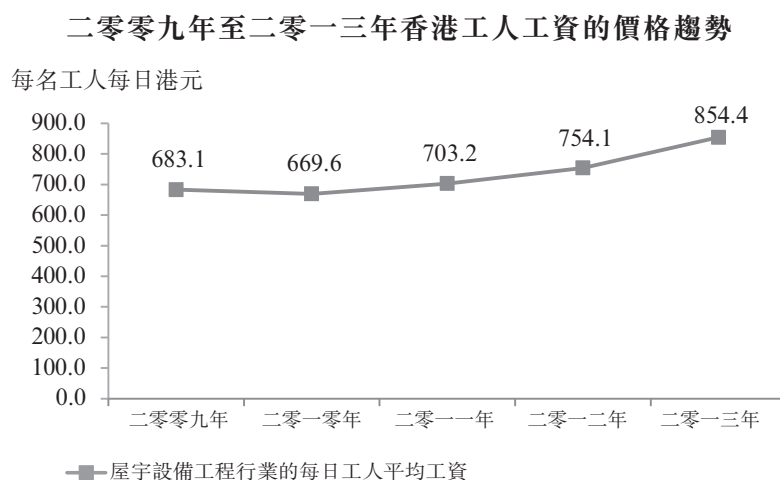
附註：

- (1) 照明設備指電燈及照明裝置。
- (2) 空調機器包括窗口或掛牆式、內藏的空調機器。
- (3) 電氣設備乃用作於電力線路的轉換、保護、連接電路或於電路內連接。

於二零零九年至二零一三年的照明設備及電氣設備的價格急升，乃由於失去規模經濟效益直接導致。照明設備及電氣設備的進口量由30,400,000公斤下跌至21,400,000公斤，速率達-29.6%。

於中國內地的電器製造商所享有於生產上的規模經濟效益令價格持續下滑。價格越趨合理亦與進口量大增的情況吻合，進口空調台數由657,300台上升至1,004,600台。因此，由二零零三年至二零一二年，電器進口價值佔中國內地進口總值的比例亦由13.2%增加至21.4%。

香港屋宇設備工程行業工人工資的過往價格趨勢



附註：(1)資料由主承建商呈報。(2)資料乃計至每年十二月。(3)資料包括電氣裝配員、機械裝配員、空調工程師、消防工程師、屋宇設備工程保養技工及電纜接駁員。

資料來源：香港特別行政區政府統計處；益普索研究及分析

屋宇設備工程行業的每日工人平均工資由二零零九年約683.1港元增加至二零一三年約854.4港元，複合年增長率約5.8%。有關增幅部分源於在二零一一年實行最低工資條例(香港法例第608章)，將法定最低時薪設為28港元，並於二零一三年向上修訂為30港元，更可能建議於二零一四年底向上修訂為32港元。

此外，在有大量建造工程進行的期間內，整體建造業勞力供應短缺，僱主冀調升工資以吸引具備才能的青年加入該行業及誘使具經驗人士重投該行業。

香港屋宇設備工程行業的未來趨勢及發展

香港屋宇設備工程行業未來將向更為環保及高效的屋宇系統方向發展。

致力成為更環保及更注重安全的行業

自一九七零年代以來，香港的樓宇設計及建築出現明顯轉變，大廈業主及佔用人積極改善樓宇的環境衛生、舒適程度及能源效益，令智能大廈得以普及。社會、經濟及技術的發展令公眾對可持續發展問題，特別是氣候變化、室內環境質素、減廢以及公眾健康及安全有更高的關注及期望。引入更環保高效的屋宇系統(例如更廣泛應用磁浮軸承、無線感應器及控制器、低足跡智能空調系統、智能電網、低碳生命週期照明等)及實施更完善的公眾健康及安全政策將會推動屋宇設備工程行業的未來發展。

電力工程行業將隨香港經濟轉強而增長

電力工程行業的發展相對平穩，對經濟影響的適應力較強。政府的基建及建造項目以及私營項目始終需要合資格人士對各類電力系統進行定期保養、維修及檢查，以符合法例規定。因此，對電力工程專才的需求一直存在。由於近年香港經濟復甦，故對電力及機械工程人員的需要有所增加。預期有關項目將會創造大量電力工程職位，推動行業不斷增長。

屋宇系統設計電腦軟件程式的發展

用於協助屋宇系統設計及分析的電腦軟件程式的最新趨勢為使用3D或4D的建築信息模擬。3D建築信息模擬服務實現了建築視像化及建築結構預覽，而4D建築信息模擬服務則可提供更詳盡資料以作出決定，同時令設計師與建築人員取得更佳協調，而時間正是任何樓宇建築項目的重要一環。

香港屋宇設備工程行業的競爭形勢

競爭狀況

香港屋宇設備工程行業整體有數千名註冊承建商，競爭極為分散。承建商如持有不同部門的註冊登記可於競投屋宇設備工程時享有優勢。在香港屋宇設備工程行業內，有超過6,000名電力及特低壓安裝工程註冊承建商、約200名空調安裝工程註冊承建商，以及約300名消防安裝工程承建商。經驗豐富的高級管理人員及項目管理團隊、與客戶、供應商及分包商的長期合作關係，以及獲國際標準化組織的系統認證均為本集團於香港屋宇設備工程行業的競爭優勢。

於二零一三年，香港屋宇設備工程行業的五大註冊承建商（包括本集團）佔香港屋宇設備工程公司總收入約29.8%或約79.034億港元。

競爭因素

交付優質工程項目的往績記錄

業內的龍頭企業通常是擁有最優良往績記錄的公司。在以工程質量及交付時間判斷成績的行業中，過往表現為日後表現的最佳指標。因此，主承建商對往績記錄良好的承建商準時完成優質工程的能力較有信心，故較大機會將項目判予該等承建商。

經驗及實力

儘管屋宇設備工程行業的承建商數目眾多，但僅約20間公司於不同類別均持有政府部門的所有牌照。承建商持有的牌照數量越多，表示其進行不同規模工程項目的經驗越豐富及實力越強，原因為申請有關牌照一般需要符合先決條件。主承建商亦較喜歡選用能夠圍繞整

個項目範圍提供一站式服務的屋宇設備工程承建商，以減少主承建商的管理工作及盡量減低協調成本。

透過與供應商及分包商建立長期關係以控制成本

透過建立穩健的供應商及分包商網絡，承建商在向主承建商提供服務報價時將更加靈活，令彼等更具競爭力。同時，穩定的網絡亦可減少物料短缺或延誤項目交付令工程中斷的風險。除於成本方面更加靈活外，穩健的供應商及分包商網絡將有助承建商減少延誤所造成的索償。

香港屋宇設備工程行業的入行門檻

歷年多個優質項目所建立的可靠往績記錄

是否向屋宇設備工程承建商授出項目不僅取決於承建商的實力，還要視乎其往績記錄。作為屋宇設備工程行業的新晉企業，缺乏可靠的往績記錄會令主承建商於發出投標邀請時卻步，因為對主承建商而言新承建商的工程質量無從考究。在以質量及交付時間等為首要條件的行業中，主承建商與行業內的成熟企業合作所承受的風險較低，因此新晉企業較難獲委聘項目。

吸納經驗豐富的合資格技術人員

為向屋宇設備工程行業內的有關部門註冊及承辦項目工程，承建商必須擁有足夠的技術人員。於屋宇設備工程行業中，可靠性乃主承建商委派工程予屋宇設備工程承建商時所考慮的主要因素，而擁有一支經驗豐富的技術人員隊伍在評估承建商是否可靠時起着關鍵作用。因此，為提高可靠性，新晉企業必須聘用擁有豐富經驗的人員，而在人力資源本已短缺的行業中此舉更是難上加難。

就不同類型的工程取得不同部門所要求的註冊

為符合資格登記並列入不同類別屋宇設備工程的相應名冊或登記冊，承建商須符合不同類型的要求。例如，為符合資格登記成為發展局認可供應商及專門承造商名冊組別III內的承建商，承建商必須符合若干先決條件，於工作經驗方面的先決條件有「申請者須提交兩份於過去三年內完成的合約以便實地視察，而合約金額須超過組別II招標上限的180%」；於技術人員方面的先決條件有聘請至少兩名技術員、四名地盤監工、兩名繪圖員等；於廠房設備方面的先決條件有配備至少兩台電腦輔助設計（「CAD」）終端機；於辦公室設施方面的先決條件有擁有至少100平方米的寫字樓面積及至少25平方米的工場。於達致有關規定的過程中，部分規定決定了承建商必須經歷不同組別階段，方可競投價值較高的合約。

香港屋宇設備工程行業的機遇

環保意識不斷提高為行業提供創新機遇

屋宇設備工程越趨複雜以提高樓宇的整體能源效益，可讓屋宇設備工程承建商透過設計及技術創新於一眾競爭對手中突圍而出。有能力設計及實施更具能源效益的屋宇系統的承建商將於業內獲得更高的市場佔有率。

隨著香港的摩天及高樓大廈增加，消防工程將越趨重要

作為屋宇設備工程行業內其中一個界別，消防工程從業員一直積極參與各項基建計劃。在改善樓宇的消防安全方面，業內的從業員(包括工程師、技術員及熟練工人)均為建設香港付出不同程度的努力。日後香港將會有更多新落成的高樓大廈，而對消防裝置及設備的需求將會繼續變化。行業亦需因應情況不斷作出改進，意味消防工程行業將會承擔更大責任。

未來十年的穩定項目量

增加公營房屋土地供應的承諾及恢復賣地計劃將於每年帶來穩定的住宅單位供應。有關措施將於未來十年為屋宇設備工程行業注入更多項目並為行業帶來穩定增長。此外，需要維修的舊樓數目不斷增加以及香港各區的工廈活化計劃亦將為承建商帶來機遇，增加於維修及樓宇建築項目的市場佔有率。

香港屋宇設備工程行業的威脅

項目報價及交付時限乃基於估計而作出

於每個項目中，承建商均需要估計工程時間及成本以釐定費用。然而，無法保證施工過程的實際工程時間及成本將不會超出估計，而承建商無法控制的外在因素亦可能對彼等的估計產生不利影響，例如勞工短缺、物料及勞工成本攀升等。因此，未能根據規格及質量標準完成交付工程可能引致糾紛、合約終止、法律責任，或令回報低於預期。

依賴供應商及分包商交付工程

由於屋宇設備工程承建商實際上不會進行實體安裝工程，彼等依賴供應商以採購物料建造彼等所設計的系統，並依賴分包商進行項目安裝。此外，分包商的監督通常無法盡善盡美，因此，分包階段的任何阻礙均可能導致承建商須延遲交付工程或以較高的價格另覓服務供應商。

承建商的成功取決於其吸引及挽留熟練員工的能力

屋宇設備工程承建商的人力資本在於其員工，彼等透過設計提供解決方案，以滿足客戶的要求及規格。因此，如重要員工流失且不能及時招聘合適的替代人員，則可能對承建商的長遠穩定及競爭力構成不利影響。

二零一三年香港五大屋宇設備工程公司

下表載列有關二零一三年香港五大屋宇設備工程公司(包括本集團)的資料：

排名	公司名稱	總部地點	二零一三年收入 (百萬港元)	佔行業總 收入份額 (%)	主要業務範圍
1	競爭者A	香港鰂魚涌	2,403.0	9.1	屋宇設備工程、水管和排水設施
2	競爭者B	香港長沙灣	1,868.2	7.0	屋宇設備工程、保安系統、敷設水管
3	競爭者C	香港柴灣	1,845.9	7.0	屋宇設備工程、機械廠及設備安裝
4	競爭者D	香港葵涌	1,204.8	4.5	屋宇設備工程、保安系統、敷設水管、環境工程
5	本集團	香港紅磡	581.5	2.2	屋宇設備工程
	其他		<u>18,656.6</u>	<u>70.2</u>	
	總計		<u><u>26,560.0</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	

資料來源：公司年報；益普索訪問及分析

附註：

- (1) 二零一三年總收入為二零一三年香港整個屋宇設備工程行業產生的總收入。
- (2) 本集團於上表披露的收入為截至二零一四年三月三十一日止年度的收入。

於二零一三年，按收入計算，本集團是香港五大屋宇設備工程公司之一，市場佔有率約為2.2%。