

## 行業概覽

本節及本文件其他部分所載若干事實、統計數字及數據乃部分摘錄自多份政府官方刊物以及委託獨立第三方IPSOS編製的報告。儘管董事已合理審慎地確保自此等官方政府來源準確轉載相關事實及統計數字，惟本集團、售股股東或其各自的任何聯屬人士或顧問、保薦人、賬簿管理人、牽頭經辦人、包銷商或其任何聯屬人士或顧問或參與[編纂]的任何其他各方並無獨立核實此等事實及統計數字。董事無理由相信，本節所呈列的事實、統計數字及數據屬虛假或具誤導性，亦無遺漏任何事實，致使有關事實、統計數字及數據屬虛假或具誤導性。在本節內，除IPSOS報告外，關於相關行業的資料乃轉載或摘錄自若干文章、報告或刊物，而並非由本集團委託撰寫或提供資金編製。董事經合理審慎考慮後確認，自IPSOS報告以來，市場資料並無出現可能使本文件內本節的有關資料存在保留意見、相抵觸或對有關資料產生重大影響的不利變化。

### 資料來源

我們委託獨立市場調查諮詢公司IPSOS對香港於二零零九年至二零一八年期間的岩土工程行業進行分析並就此編製報告。我們已就IPSOS報告的編製向IPSOS支付總費用378,000港元。IPSOS報告乃由IPSOS編製，而不受本集團的影響。本節所載資料及統計數字乃摘錄自IPSOS報告。有關金額的支付並非以本集團成功上市或IPSOS報告的結果為條件。

IPSOS參與多項關於在香港進行首次公開發售的市場評估項目。IPSOS為一家公司集團的一部分，在全球85個國家聘請員工數目約16,000人。IPSOS對市場概況、市場規模及市場份額進行調查，並進行分部分析、分銷及價值分析、競爭對手追蹤及提供公司情報。

IPSOS報告載有關於香港岩土工程行業的資料。IPSOS報告所載資料來自各種數據及情報收集，包括：(i)案頭研究；及(ii)基本調研，包括訪問主要持份者及業內專家，包括香港岩土工程公司、總承建商、發展商、建築師、行業專家及政府職員及協會等。

IPSOS收集的資料乃運用IPSOS的內部分析模型及技術進行分析、評估及驗證。根據IPSOS的資料，此方法保證全面及多層面的資料搜尋過程，所搜集的資料可以互相參照以確保準確性。

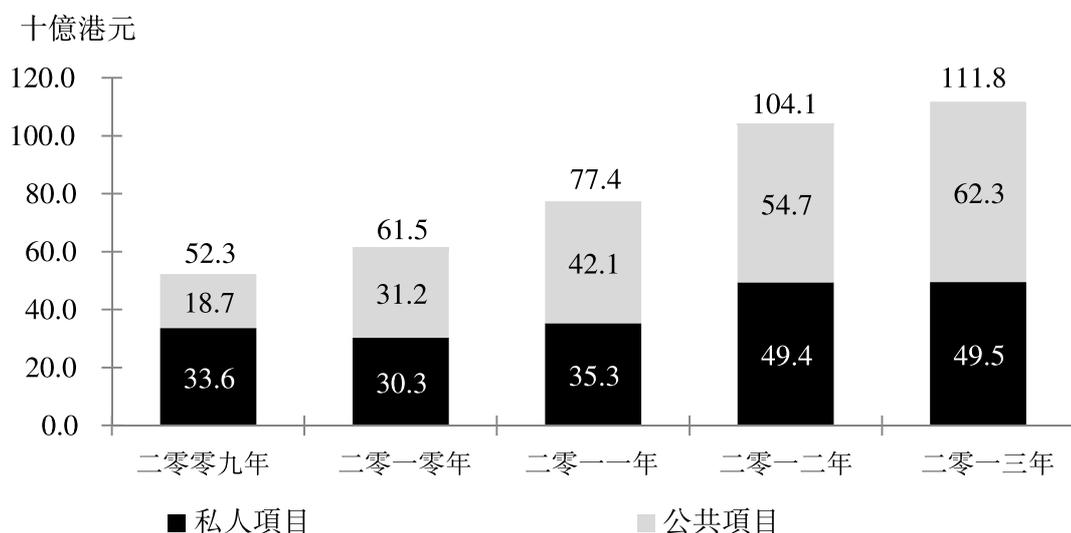
## 行業概覽

所有統計數據乃基於IPSOS報告日期可獲得的資料。政府、商會或市場參與者等其他資料來源亦為數據分析提供了若干資料基礎。

IPSOS按以下基準及假設進行其估計或預測：(i)假設提供建設服務(包括工程設計及諮詢服務，以及岩土工程承包服務)於預測期內表現穩定；及(ii)假設於預測期內香港並無面對會影響建築服務供需(包括岩土工程服務)的外在沖擊(如金融危機或大規模爆發疾病)。

### 香港建築業

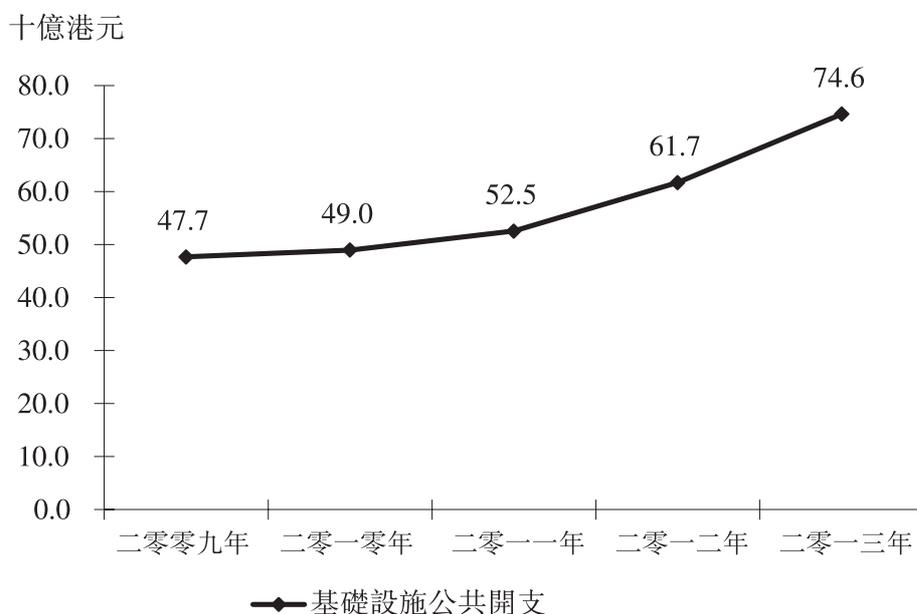
於二零零九年至二零一三年期間，建築業佔香港本地生產總值約3.2%至3.6%。香港總承建商承建的建造工程的總產值由二零零九年約523億港元增至二零一三年約1,118億港元，複合年增長率約為20.9%：



資料來源：IPSOS報告

## 行業概覽

近年來，香港基礎設施的公共開支增加尤其促進了建築業的發展。香港基礎設施的公共開支按約11.8%的複合年增長率由二零零九年約477億港元激增至二零一三年約746億港元：



資料來源：IPSOS 報告

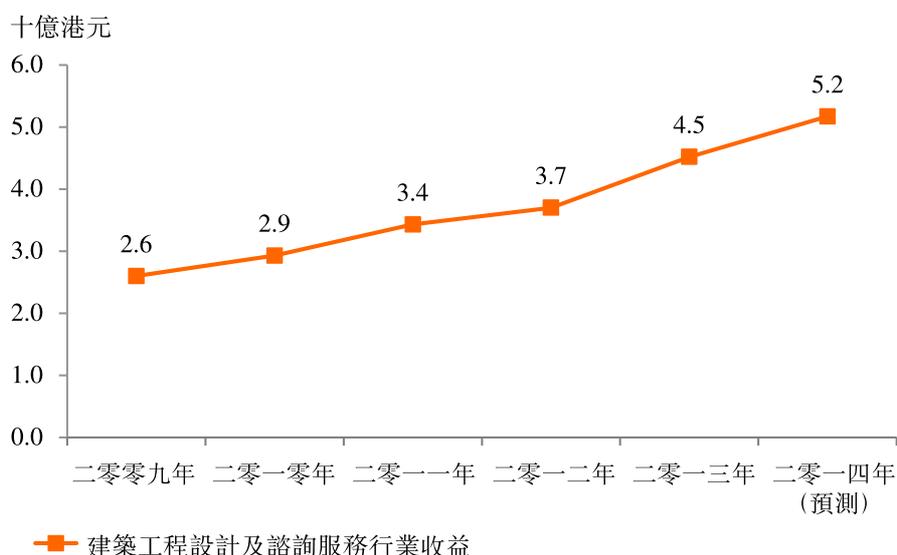
香港建築項目一般源自物業開發商或土地所有人以及政府或其相關組織或團體。物業擁有人可委聘工程諮詢公司(如本集團)就建築工程的各個方面(如岩土工程方面)編製工程設計。部分工程諮詢公司可受聘為整個項目提供工程設計，並可進一步委聘其他工程諮詢公司(如本集團)就項目的若干特定方面(如岩土工程方面)提供工程設計。

項目公司亦可邀請承建商(如本集團及我們的客戶)提交開展建築工程的標書以及建議工程設計。提交標書前，承建商可委聘工程諮詢公司(如本集團)協助編製工程設計。獲得合約後，承建商可進一步將工程分包予其他承建商(如本集團或我們委聘的其他分包商)，亦可能需要從外部公司(如本集團)獲得項目管理服務支援。

## 行業概覽

### 香港岩土工程諮詢行業

香港建築工程設計及諮詢服務行業的總收益由二零零九年約26億港元增至二零一三年約45億港元，複合年增長率約14.8%，及預測將於二零一四年達52億港元：



資料來源：IPSOS 報告

該增長主要由於(i)過去五年香港大型綜合多功能樓宇項目(包括購物中心、辦公樓宇及會所)增加；及(ii)近期公共基礎設施開支上升，主要受交通項目(包括港珠澳大橋、廣深港高速鐵路、西港島線及沙田至中環線等鐵路網絡擴大，以及屯門至赤鱸角連接路及東區走廊連接路等新公路)推動。

截至二零一三年，約有145名建築工程服務供應商專門從事建築工程設計及諮詢服務，其中五大供應商共同佔二零一三年香港建築工程設計及諮詢服務行業總收益約26.1%。按照本集團工程諮詢業務於二零一三財政年度及二零一四財政年度的收益分別約31.3百萬港元及約39.1百萬港元計算，估計本集團於香港建築工程設計及諮詢服務行業內的市場份額低於1%。

香港專門從事建築工程設計及諮詢服務的建築工程服務供應商就(其中包括)(i)提供優質及具成本效益的工程設計及諮詢服務的能力；及(ii)與發展商及承包商的關係進行競爭以獲取新業務。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作修改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

---

## 行業概覽

---

有關香港建築工程設計及諮詢服務行業新加入者的主要准入門檻包括(i)缺少行業經驗及提供優質服務的往績記錄；及(ii)缺少與香港發展商及承包商的良好關係。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作修改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 行業概覽

### 香港岩土工程承包及項目管理行業

香港岩土工程承包及項目管理服務行業的總收益由二零零九年約83億港元增至二零一三年約232億港元，複合年增長率約25.1%，及預測將於二零一四年達約295億港元：



資料來源：IPSOS 報告

該增長主要由於在二零零九年至二零一三年香港對一般樓宇及土木工程項目的需求不斷增加的支撐下，對地基、地盤平整、地盤勘探及相關服務的整體需求上升所致。該等項目包括淨化海港計劃，建造天水圍醫院及港鐵南港島線建設。

按照本集團承包及項目管理服務業務於二零一三財政年度及二零一四財政年度的收益分別約13.8百萬港元及約24.1百萬港元計算，估計本集團於香港岩土工程承包及項目管理服務行業內的市場份額為約0.1%。

有關香港岩土工程承包及項目管理服務聲譽新加入者的主要准入門檻包括(i)缺少行業經驗及往績記錄；及(ii)岩土工程知識及經驗不足。

---

## 行業概覽

---

### 行業推動因素

董事認為，岩土工程諮詢、承包及項目管理服務的需求水平取決於香港建造及土木工程項目的供應，原因是建造及土木工程項目通常包含岩土工程(如地基及地盤平整工程)，而此類工程需要工程顧問提供工程設計，需要承建商開展地盤工程及需要項目經理管理及監督地盤工程。

根據IPSOS報告，由於(其中包括)下列主要推動因素，預期香港的建造及土木工程項目的供應於未來幾年將會增長：

### 十大建設計劃及政府基礎建設的支出

在二零零七年政府施政報告中「十大建設計劃」的宣佈是香港基礎建設的公共支出持續增長的主要推動因素。為提升香港的競爭力及助力香港經濟的繁榮發展，該等計劃項目促進香港建造的需求及創造就業機會。

「十大建設計劃」包括南港島線、落馬洲河套區、沙田至中環線、西九文化區、屯門至赤鱗角連接路及屯門西繞道、啟德發展計劃、廣深港高速鐵路、港珠澳大橋、新界東北新發展區及港深西部快線。

近年來，政府的基建投資維持在較高水平，多個建造及交通項目同步推進。二零零九年至二零一三年，基建項目的價值佔總建造價值的比例由約23.7%升至約47.0%，主要是由於「十大建設計劃」所致。此外，根據二零一四年至一五年財政預算案，除正在推進的「十大建設計劃」外，於二零一四年至二零一五年間政府還將在基礎建設方面投入約782億港元。

由於該等項目尚未達到頂峰，預期建築業的服務需求將持續增長。

### 增加住宅用地供應的舉措

由於香港人口增多及物業價格的不斷上漲，政府致力於增加住宅用地供應，以穩定住宅物業價格。

---

## 行業概覽

---

自二零一零年以來，政府已重啓賣地計劃，增加住宅用地供應，以維持穩健且可持續的物業市場。在二零一四年至一五年賣地計劃中，約34塊住宅地盤將可提供約15,500個單位；具體而言，34塊住宅地盤中約24塊為新地盤。

在二零一一年至一二年政府施政報告中，政府宣佈在未來十年每年預留平均20,000個住宅單位的土地。此項政策在二零一四年政府施政報告中作為中短期措施延續，二零一四年政府施政報告指出政府批准增加住宅供應的提議，目標是在未來十年合共提供470,000個單位(其中60%為公屋)。

根據二零一四年政府施政報告，政府已確定新界北部大片具有發展潛力的未發展土地。之後，在未來十年每年將提供20,000個公租屋單位及8,000個居屋計劃單位，在之前所承諾的公屋供應的基礎上增加供應約36%。此外，亦有額外80塊綠帶地盤及「政府、機構或社區」地盤將重新分區作住宅用途，於二零一四年至二零一八年將提供約89,000個單位。此外，政府計劃發展新界東北新發展區及洪水橋新發展區。

此等政府將繼續為香港建築業主要增長推動因素之一。

### 企業數量猛增

香港企業數量的增多強化日益增長的辦公空間需求，原因是本地及境外企業熱衷於在香港設立分支機構。新註冊的本地企業數量於二零零九年約為109,424家，二零一三年達到歷史新高，約為174,031家，複合年增長率約為12.3%；而新註冊的非香港公司由二零零九年約683家增至二零一三年約780家，複合年增長率約為3.4%。因此，商業及工業物業的租金價格上漲。自二零零九年十二月以來，商業物業租金指數(設定一九九九年為100)已由約138.4升至二零一三年十二月約208.1，升幅約50.4%。工業物業租金指數(設定一九九九年為100)已由約248.0上升約162.6%至同期約651.2。

在二零一三年政府施政報告中，政府推出措施轉型政府辦公樓宇及地盤作商業用途及活化工業樓宇，政府已分別批准13項及49項重建及大規模轉型申請。此外，在二零一四年政府施政報告中，政府計劃在啓德發展區提供樓面面積約430,000平方米作寫字樓用途。商業及工業物業供應的預期增加將推動香港建築業的發展。

### 零售銷售不斷增長

由於地域相鄰及有利的貨幣匯率，青睞在香港購物的內地遊客的涌入推動零售銷售值的強勁增長。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作修改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 行業概覽

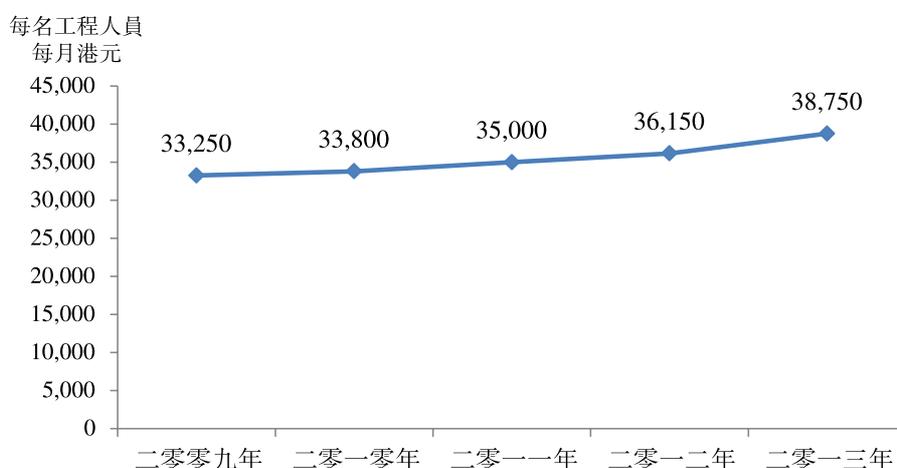
二零零九年至二零一三年，零售銷售值由約2,747億港元增長至約4,945億港元，複合年增長率約為15.8%。需求的增長亦令多家零售商擴大及開設更多更大的商舖，進而促使零售物業租金指數（設定一九九九年為100）由二零零九年十二月約225.9升至二零一三年十二月約502.9，升幅約122.6%。預期二零一四年及二零一五年零售銷售值將分別按估計11.0%及10.0%的複合年增長率進一步增長，零售空間需求預期亦將有所增加。對更多零售空間需求的增長帶動零售值的不斷增長，從而推動香港建築業的發展。

### 潛在挑戰

#### 香港工程人員的供需

我們的工程諮詢、承包及項目管理業務的其中一項最大成本為員工成本，主要包括支付予我們工程人員的薪金及福利。

香港的建築工程設計及諮詢服務行業成本高企，原因是工程人員的平均薪金勞工成本不斷攀升。香港工程人員的平均薪金由二零零九年的估計每月33,250港元增至二零一三年的估計每月38,750港元，複合年增長率約為4.0%：



資料來源：IPSOS報告

工程人員的每月平均薪金大幅增長主要是由於中國及澳門市場對經驗豐富及合資格工程人員的競爭加劇。未來數年預計香港工程人員的每月平均薪金將進一步增加。

## 行業概覽

### 建造成本不斷上漲

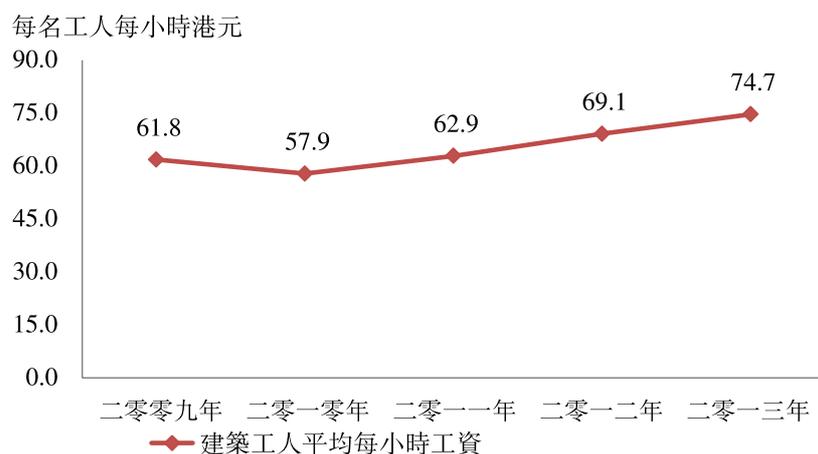
就我們的承包業務而言，我們並無為現場工程的實施配備直接人工或機械，而是根據我們編製的工程設計委聘分包商開展工程。分包商收取的費用取決於多項因素，一般包括其自身的勞工成本及建築材料成本。

### 勞工成本

根據IPSOS報告，香港建築業正面臨勞工短缺，該狀況因勞動人口老齡化及缺乏技術人才而加劇。截至二零一四年五月，建築業僅有約21.9%的活躍註冊勞動者，加上勞動人口老齡化，故二零一三年約有43.8%的註冊工人超過50歲。

建築工人的工資亦受法定最低工資影響。就最低工資條例而言，自二零一三年五月起，法定最低工資額已修訂至每小時30港元，於二零一四年底可能上調至每小時約32港元。由於訂明每小時最低工資額於二零一三年五月生效，故收入低於最低工資水平的工人及本來收入高於該水平的工人均獲得工資增長。因此，勞動工資上漲將導致香港建築業的勞工成本上升。

香港建築工人的平均工資由二零零九年估計每小時61.8港元增長至二零一三年估計每小時74.7港元，複合年增長率約4.9%：



資料來源：IPSOS報告

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作修改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

---

## 行業概覽

---

建築工人工資大幅增加歸因於(i)建築行業不斷發展；及(ii)由於許多熟練工人臨近退休年齡而年輕人不願意加入建築行業，經驗豐富及技能熟練的勞工短缺。

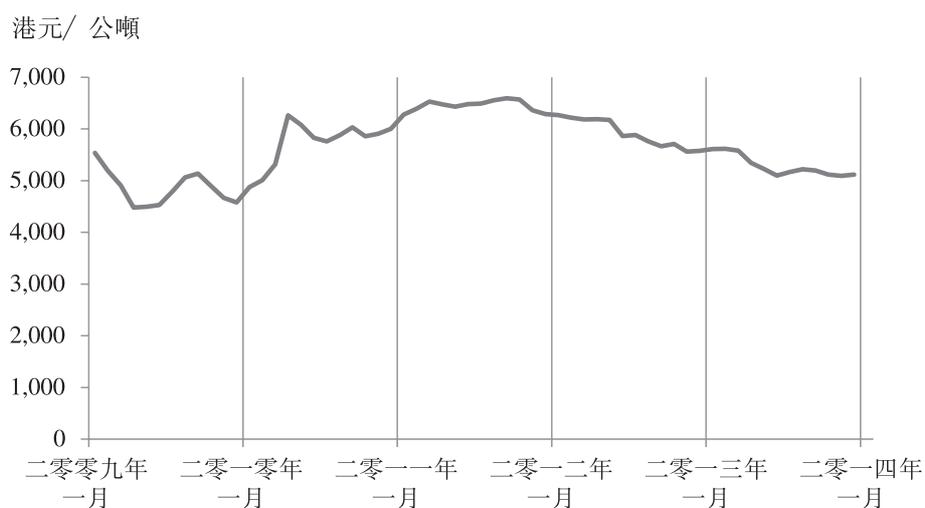
## 行業概覽

儘管上文所述，立法委員會已撥資約320百萬港元支持香港建造業議會加強其培訓地方建築人員的職責。強化建造業人力訓練計劃旨在於二零一四年底前培訓約6,000名半熟練工人。此外，香港建造業議會亦推出「在職培訓補助計劃」，該計劃將有助於提高已完成強化建造業人力訓練計劃的工人的生產力水平。另外，大部分承建商亦須支付更高的起薪吸引年輕人進入此行業，並提供可觀的薪金增幅以留住經驗豐富的專業人員，該等人員可能被澳門及中國更高的薪金所誘惑。因此，薪金增長、新培訓舉措及建築業形象的提升使得該行業的活躍勞動者人數不斷增加，這將可能成為勞工短缺及建造成本不穩定等問題的解決方案。

### 建築材料

岩土工程所需的主要建築材料包括鋼筋、水泥及混凝土。

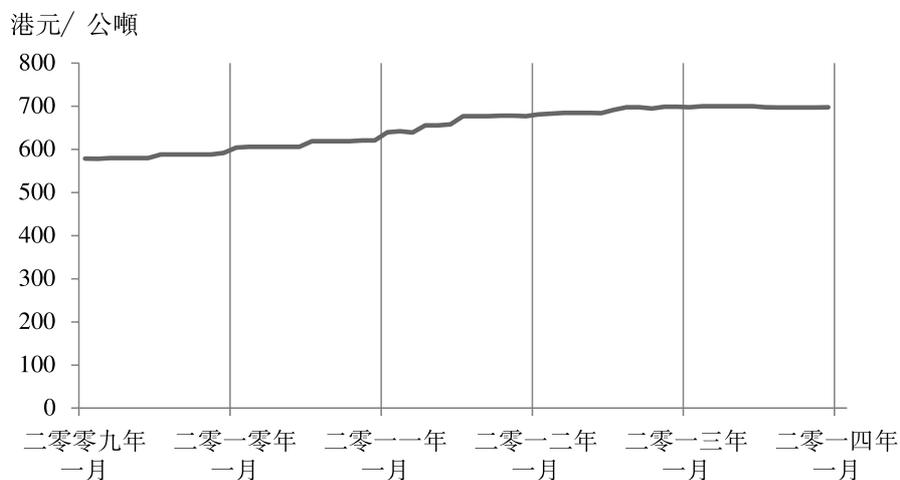
香港鋼筋的平均批發價由二零零九年的每公噸約4,857港元增至二零一三年的每公噸約5,282港元，複合年增長率約為2.1%：



資料來源：IPSOS 報告

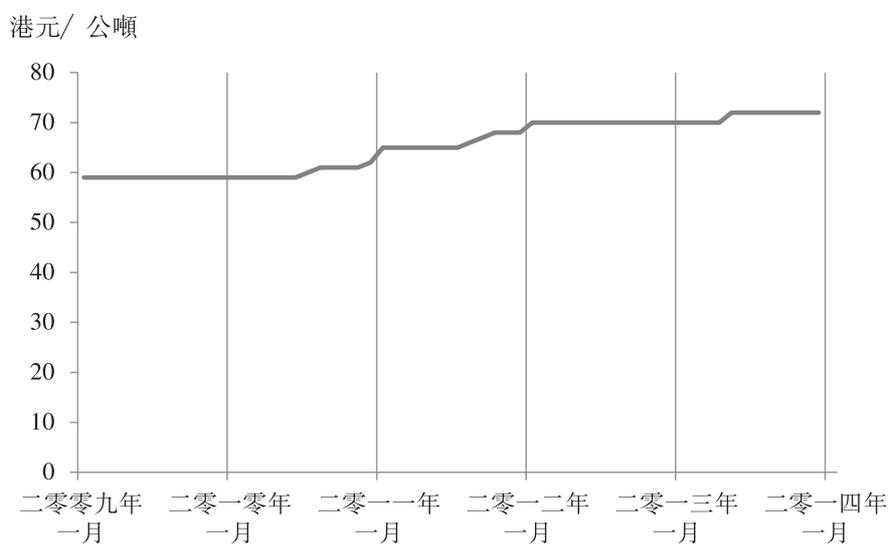
## 行業概覽

香港水泥的平均批發價由二零零九年的每公噸約584.1港元大幅增至二零一三年的每公噸約698.5港元，複合年增長率約為4.6%：



資料來源：IPSOS報告

香港混凝土塊的平均批發價由二零零九年的每公噸約59.0港元增至二零一三年的每公噸約71.0港元，複合年增長率約為4.9%：



資料來源：IPSOS報告

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作修改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

---

## 行業概覽

---

建築材料價格的普遍上漲受到(其中包括)香港、澳門及中國強勁建設需求的影響，可能會令日後我們的分包開支增加，從而對我們造成潛在威脅。