

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配售的任何其他各方並無獨立核實此等事實及統計數字。董事並無理由相信，本節呈列的事實、統計數字及數據屬虛假或具誤導成分，或遺漏任何事實，致使有關事實、統計數字及數據屬虛假或具誤導成分。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報告日期以來，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編製IPSOS報告向其支付總費用378,000港元。IPSOS報告乃由IPSOS獨立編製，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。有關金額並非待本集團成功上市或IPSOS報告發表結果後支付。

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為一個公司集團的一部分，在全球85個國家聘請員工約16,000人。IPSOS對市場概況、市場規模及市場佔有率進行調查，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)基本研究，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。

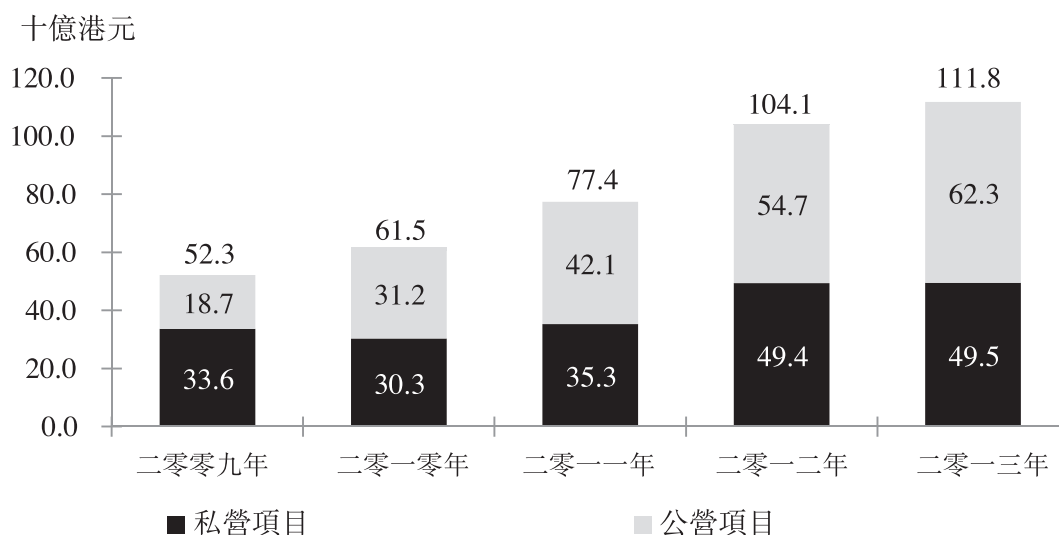
行業概覽

所有統計數字乃根據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分析或數據提供了若干資料依據。

IPSOS按以下基準及假設進行其估計或預測：(i)假設預測期內的建築服務(包括工程設計及顧問服務，以及岩土工程承包服務)供應穩定；及(ii)假設預測期內香港並無面對會影響建築服務供求(包括岩土工程服務)的外在沖擊(如金融危機或大規模疾病爆發)。

香港建築業

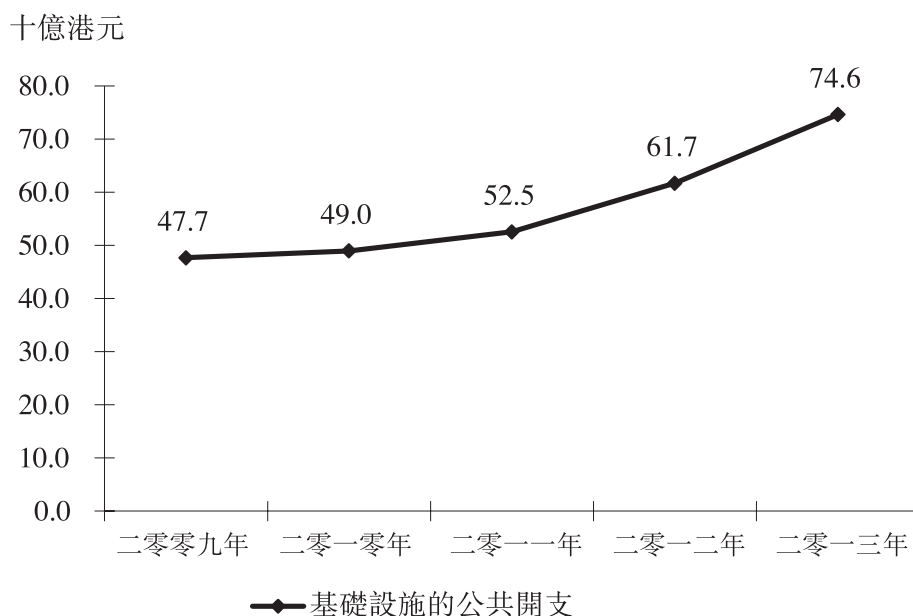
於二零零九年至二零一三年期間，建築業佔香港本地生產總值約3.2%至5.3%(按照香港總承建商承建的建造工程的總產值)。香港總承建商承建的建造工程的總產值由二零零九年約523億港元增至二零一三年約1,118億港元，複合年增長率約為20.9%：



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由二零零九年約477億港元以約11.8%的複合年增長率激增至二零一三年約746億港元：



資料來源：IPSOS報告

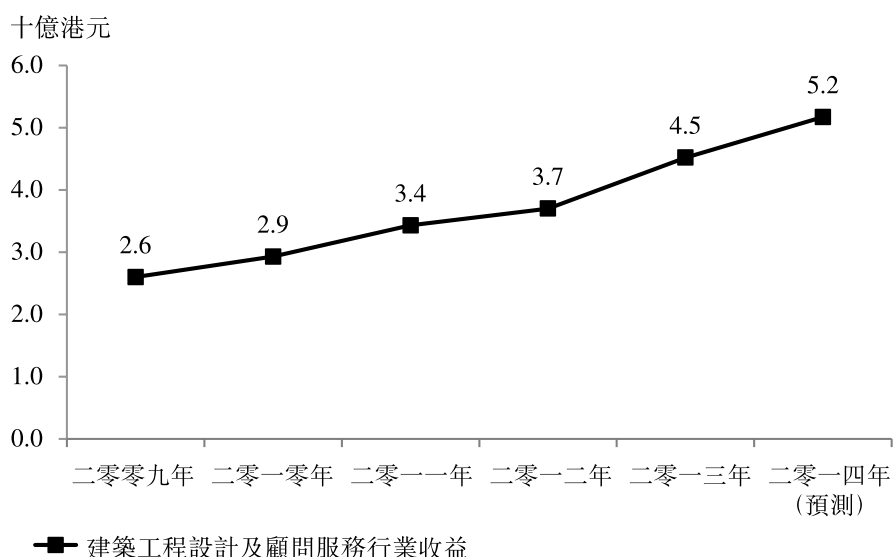
香港建築項目一般由物業發展商或地主以及政府或其相關組織或法團發起。項目擁有人可委聘工程顧問公司(如本集團)就建築工程各個環節(如岩土工程環節)製作工程設計。部分工程顧問公司可受聘為整個項目提供工程設計，並可進一步委聘其他工程顧問公司(如本集團)就項目的若干特定環節(如岩土工程環節)提供工程設計。

項目擁有人亦可邀請承建商(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，承建商可委聘工程顧問公司(如本集團)協助製作工程設計。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)，亦可能需要外界公司(如本集團)提供項目管理服務支援。

行業概覽

香港岩土工程顧問行業

香港建築工程設計及顧問服務行業的總收益由二零零九年約26億港元以約14.8%的複合年增長率增至二零一三年約45億港元，並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)近期基礎設施公共開支上升，主要受交通項目(包括港珠澳大橋、廣深港高速鐵路、西港島線及沙中線等鐵路網絡擴充，以及屯門至赤鱗角連接路及東區走廊連接路等新公路)帶動。

截至二零一三年，約有145間建築工程服務供應商專門從事建築工程設計及顧問服務，其中五大供應商共同佔二零一三年香港建築工程設計及顧問服務行業總收益約26.1%。按照本集團工程顧問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顧問服務行業的市場佔有率低於1%。

行業概覽

IPSOS報告載列而我們的董事同意，鑒於截至二零一三年於香港專門從事工程設計及顧問服務領域的服務供應商有約145間，香港的工程設計及顧問服務行業屬分散。下表載列根據IPSOS報告的資料，二零一三年業內五大供應商的背景及市場佔有率：

排名	公司	市場佔有率
1	一間提供工程規劃、顧問、建築及工程設計，以及項目及建築管理服務的跨國供應商，業務遍佈全球(包括美洲、亞洲太平洋、中東及歐洲)	8.2%
2	一間擁有設計師、規劃師、工程師、顧問及技術專家的跨國公司，提供廣泛的專業服務，包括建築設計、經濟與規劃、基礎設計、管理顧問及專業技術服務	6.4%
3	一間為全球公營機構及私營公司提供工程、建築及技術服務的跨國供應商，提供全面的項目管理、規劃、設計及工程、系統工程及技術協助、建築及建築管理、營運及保養、管理及營運、資訊科技，以及退役及關閉服務	5.4%
4	一間提供技術專業及建築服務的跨國供應商，於北美及加勒比海、歐洲、中美及南美、亞洲太平洋、非洲及中東經營業務	3.8%
5	一間以香港為基地從事多種領域的公司，提供全面的規劃及工程技能以及項目管理、品質保證、成本控制、民間、海事、基建及環境項目的服務	2.3%
		<hr/> <hr/> 26.1%

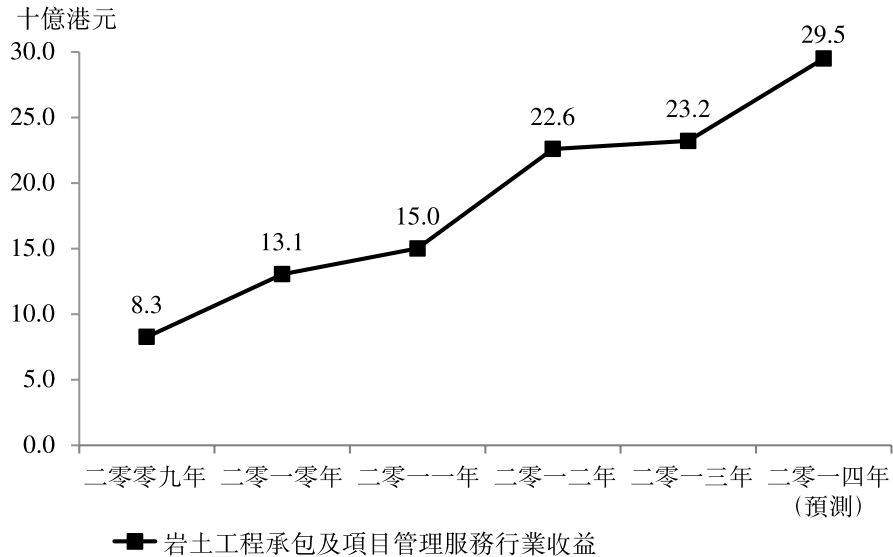
香港專門從事建築工程設計及顧問服務的建築工程服務供應商就(其中包括)(i)提供優質而具成本效益的工程設計及顧問服務的能力；及(ii)與發展商及承建商的關係進行競爭以獲取新業務。

有關香港建築工程設計及顧問服務行業新加入者的主要准入門檻包括(i)欠缺行業經驗及提供優質服務的往績記錄；及(ii)與香港發展商及承建商欠缺良好關係。

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83億港元以約25.1%的複合年增長率增至二零一三年約232億港元，並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，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，興建天水圍醫院及建造港鐵南港島線。

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行業的市場佔有率約為0.1%。

有關香港岩土工程承包及項目管理行業新加入者的主要准入門檻包括(i)欠缺行業聲譽及往績記錄；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，岩土工程顧問、承包及項目管理服務的需求水平取決於香港建築及土木工程項目的供應，原因是建築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。

於往績記錄期，本集團承接私營及公營項目，而我們於上市後將繼續尋找私營及公營項目(請參閱本文件「業務－我們的服務－私營及公營項目」)。根據IPSOS報告，由於(其中包括)下列主要推動因素，預期香港的私營及公營建造及土木工程項目的供應於未來年間將會增長：

十大基建項目及政府基建支出

二零零七年在政府施政報告中宣佈「十大基建項目」是香港基建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工程的需求及創造就業機會。

「十大基建項目」包括南港島線、落馬洲河套區、沙田至中環線、西九文化區、屯門至赤鱸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進行。二零零九年至二零一三年，基建項目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「十大基建項目」所致。此外，根據二零一四年至一五年財政預算案，除正在進行的「十大基建項目」外，政府於二零一四年至二零一五年間還將在基建方面投入約782億港元。

由於政府在基建方面的支出增加及「十大基建項目」，預期在私營項目方面的投資亦會增加。隨著公營基建的發展，城市交通更為便捷，遙遠區域或偏遠地區因此得以發展。由於對該等新發展地區的公營及私營住宅樓宇以及商業樓宇需求殷切，故預期將投資至該等配備基建發展地區的樓宇建設。

由於該等項目尚未達到頂峰，預期建築業對服務需求將持續增長。

行業概覽

增加住宅用地供應的措施

由於香港人口持續增多及物業價格不斷上漲，政府致力增加住宅用地供應，以穩定住宅物業價格。

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，以維持穩健而可持續的物業市場。在二零一四年至一五年賣地計劃中，約34個住宅地盤將可提供約15,500個單位；具體而言，34個住宅地盤中約24個為新地盤。

政府在二零一一年至一二年施政報告中宣佈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施政報告中以中短期措施延續，二零一四年施政報告亦載述政府批准增加住宅供應的建議，目標是在未來十年合共提供470,000個單位，當中60%為公屋。

根據二零一四年施政報告，政府已確定新界北部大片具有發展潛力的未發展土地。因此，其目標是在未來十年每年提供20,000個公屋單位及8,000個居屋計劃單位，將先前承諾的公屋供應增加約36%。此外，亦有額外80個綠化地帶地盤及「政府、機構或社區」地盤將重新劃作住宅用途，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。

此等政策將繼續為香港建築業的主要增長動力之一。

企業數目飆升

香港企業數目持續上升鞏固了日益增長的寫字樓需求，原因是本地及外國企業熱衷於在香港設立分支機構。於二零零九年，新註冊的本地企業數目約為109,424間，於二零一三年達到約為174,031間的歷史新高，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間增至二零一三年約780間，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。

在二零一三年施政報告中，政府推出措施將政府辦公大樓及地盤轉型作商業用途，並活化工業樓宇，就此，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

行業概覽

一四年施政報告中，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，喜愛在香港購物的內地遊客湧入，帶動零售銷售值的強勁增長。

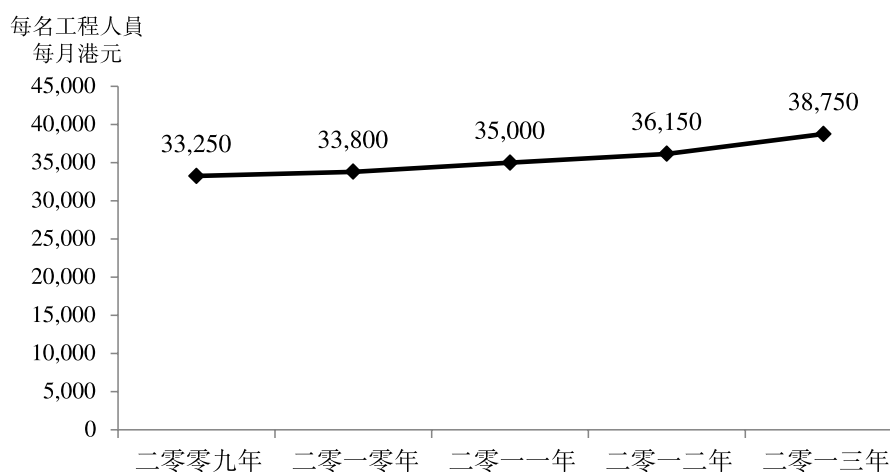
二零零九年至二零一三年，零售銷售值由約2,747億港元增至約4,945億港元，複合年增長率約為15.8%。需求增長亦令多間零售商擴充及開設更多更大商舖，並推高零售物業租金指數(設定一九九九年為100)，由二零零九年十二月約225.9升至二零一三年十二月約502.9，升幅約122.6%。預期二零一四年及二零一五年零售銷售值將分別按估計11.0%及10.0%的複合年增長率進一步增長，預期零售空間需求亦將有所增加。對更多零售空間需求的增長帶動零售值不斷增長，並將繼續帶動香港建築業的發展。

潛在挑戰

香港工程人員的供求情況

我們的工程顧問、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顧問服務行業成本高企，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

行業概覽

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資深的合資格工程人員的競爭加劇。預計未來數年香港工程人員的每月平均薪金將進一步增加。

建築成本不斷上漲

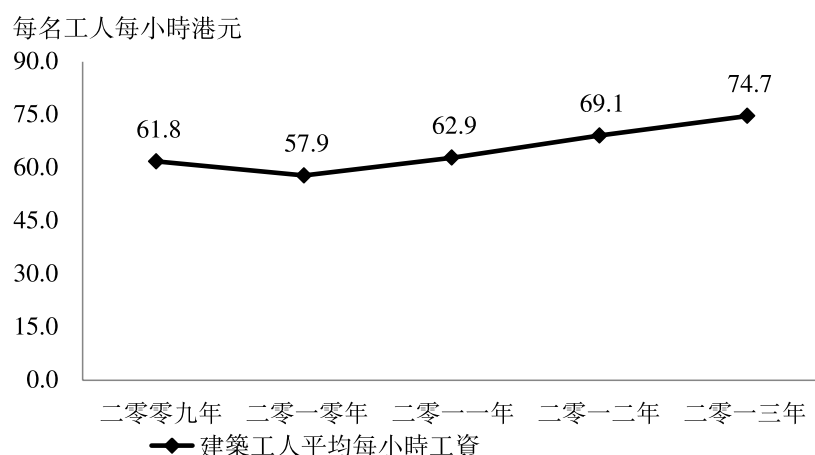
就我們的承包業務而言，我們並無為施行地盤工程僱用直接人工或配備機械，而是根據我們制定的工程設計委聘分包商施行工程。分包商收取的費用取決於多項因素，一般包括其本身的勞工成本及建築材料成本。

勞工成本

根據IPSOS報告，香港建築業正面臨勞工短缺，該狀況因勞工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%的註冊工人就業，加上勞工人口老齡化，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。由於規定的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，勞工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，複合年增長率約為4.9%：



資料來源：IPSOS報告

行業概覽

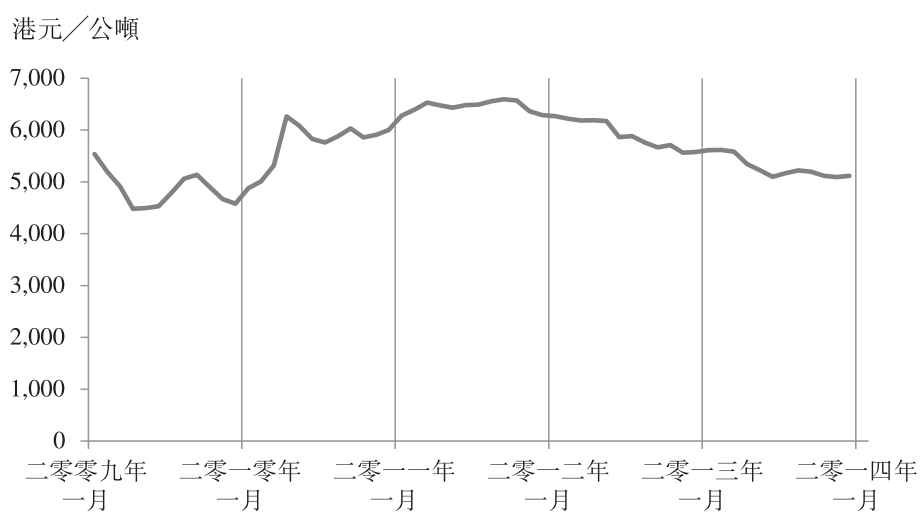
建築工人工資大幅增加是由於(i)建築行業不斷發展；及(ii)由於許多熟練工人臨近退休年齡而年輕人不願意加入建築行業，導致資深及技能熟練的勞工短缺。

儘管上文所述，立法會已撥資約320百萬港元支持香港建造業議會加強其培訓本地建築人員的職責。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「在職培訓津貼計劃」，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專業，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吸引。因此，薪金增長、新培訓措施及建築業形象的提升使業界的就業勞工人數不斷增加，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

岩土工程所需的部分主要建築材料包括鋼筋、水泥及混凝土塊。

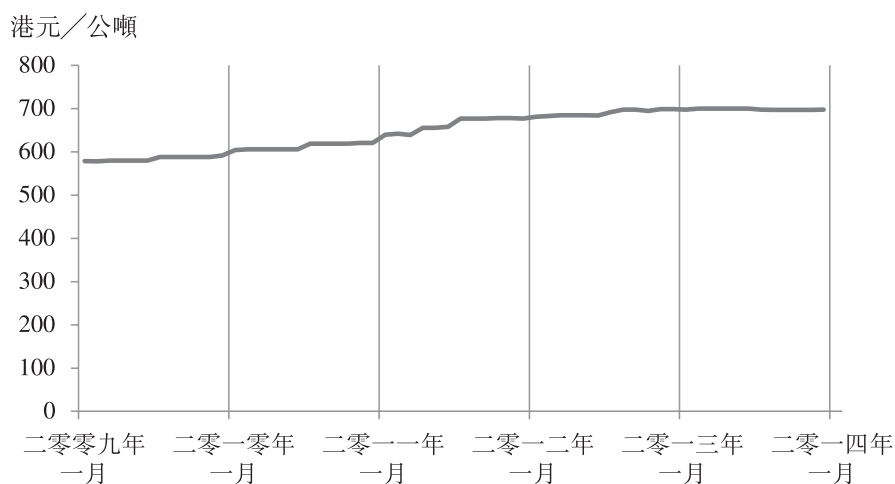
香港鋼筋的平均批發價由二零零九年每公噸約4,857港元增至二零一三年每公噸約5,282港元，複合年增長率約為2.1%：



資料來源：IPSOS報告

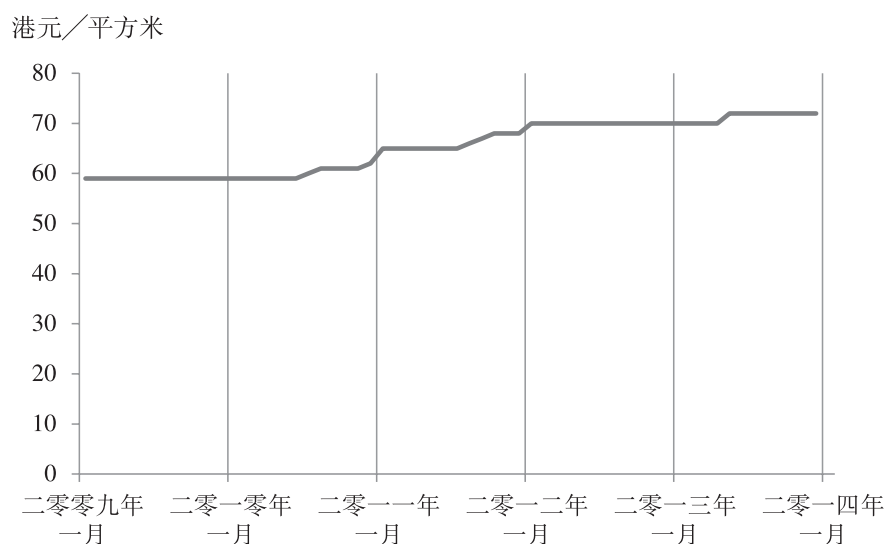
行業概覽

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



資料來源：IPSOS報告

香港混凝土塊平均批發價由二零零九年每年平均每平方米約59.0港元增至二零一三年每平方米約71.0港元，複合年增長率約為4.9%：



資料來源：IPSOS報告

建築材料價格整體上漲受到(其中包括)香港、澳門及中國強勁建築工程需求的影響，可能會令日後我們的外包開支增加，因而對我們造成潛在威脅。