

## 行業概覽

本節及本文件其他部分內的若干資料及統計數字乃摘錄自Ipsos報告。摘錄自Ipsos報告之資料反映根據Ipsos之研究及分析而對市況作出之估計。摘錄自Ipsos報告之資料不應被視為Ipsos所提供之投資基準，而對Ipsos報告之提述不應被視為Ipsos對本公司任何證券之價值或是否建議投資於本公司之意見。儘管我們於摘錄、編撰及轉載該等資料及統計資料時已採取合理審慎態度，惟我們、保薦人、包銷商、彼等各自之聯繫人、董事或顧問、或參與[編纂]之任何各方概無獨立查核自政府官方刊物直接或間接取用之該等資料及統計資料，且該等人士概無就該等資料及統計資料之準確性作出任何聲明。該等資料及統計資料未必與其他人士所編撰之其他資料及統計資料一致。

### 委託IPSONS編製的報告

本公司委託獨立市場研究公司Ipsos就香港土木工程行業進行分析及報告。Ipsos收取的總費用為288,000港元，保薦人認為此費用反映市場水平。

我們的董事確認，Ipsos(包括其所有附屬公司、部門及單位)獨立於且與本集團無任何關連。Ipsos已同意我們在本文件中引用Ipsos報告以及使用該報告中所載的資料。

Ipsos SA於一九七五年在法國巴黎創辦，並自一九九九年於巴黎交易所上市，Ipsos SA隨後於二零一一年十月月收購思緯市場資訊有限公司。合併後，Ipsos成為世界第三大研究公司，在全球85個國家僱傭約16,000名全職員工。Ipsos就市況、市場規模、份額及分部分析、分銷及價值分析、競爭對手追蹤及企業信息進行研究。

Ipsos報告所載資料乃通過數據及情報收集方法取得，該等方法包括：(i)文案研究及(ii)通過與香港主要利益攸關者及行業專家(包括但不限於香港的土木工程公司、總承包商、開發商、建築師、行業專家、政府官員(例如發展局)及商會(例如香港建築商會)等)面談而取得第一手調查。所收集的情報已透過採用Ipsos的內部分析模式及技術進行分析、評估及驗證。

Ipsos報告中已使用以下假設：

- 假設預測期間全球經濟仍穩定增長。
- 假設預測期間並無影響土木工程行業需求及供應的外部衝擊如經濟危機或自然災害。

## 行業概覽

### 資料的可靠性及IPSOS報告的未來預測

我們認為，本節所用自Ipsos報告摘錄的資料來源可靠且無誤導成分，原因是Ipsos為獨立知名專業研究機構，擁有其專業方面的豐富經驗。

部分摘錄自Ipsos報告的分析結論涵蓋未來預測。該等參數在Ipsos報告的市場規模估算及預測模式中予以考慮：

- 二零零九年至二零一八年香港的本地生產總值增長率。
- 二零零九年至二零一四年香港的基建設施公共開支。
- 二零零九年至二零一八年主要承包商在香港施工場地所開展的整體建築工程的總產值。
- 二零零九年至二零一八年香港土木工程行業的預計總產值。
- 二零零九年至二零一四年(截至五月)香港主要原材料的價格趨勢。

獨家保薦人及我們考慮到以下因素後，認為該等資料為可信、準確且並無誤導成分：

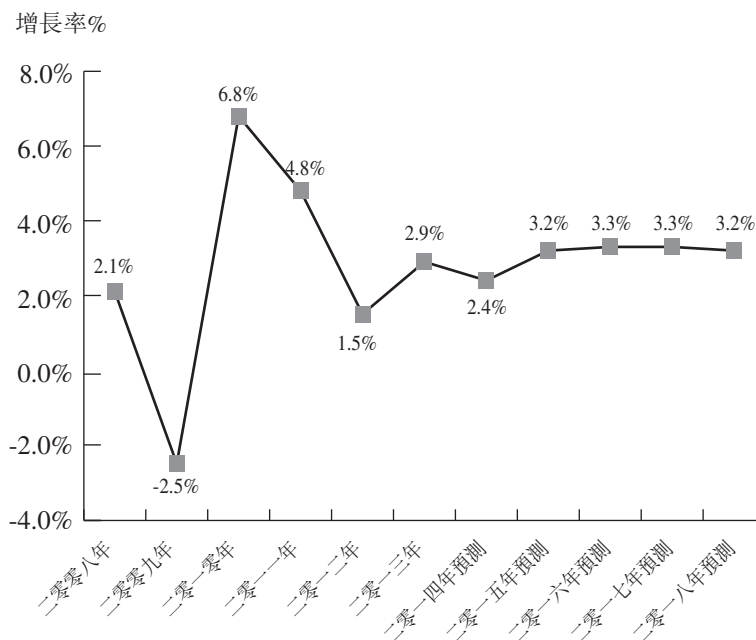
- (a) Ipsos為獨立知名專業研究機構，擁有其專業方面的豐富經驗；及
- (b) 儘管Ipsos報告載有香港土木工程行業的發展預測，但並不載有本公司的表現預測。

我們的董事經採取合理的審慎後確認，就彼等所知，自Ipsos報告日期後市場資料並無重大不利變動，可能限制、反駁或影響本節所載資料。

## 行業概覽

### 香港的宏觀經濟環境

香港經濟於二零一零年自二零零八年底發生的全球經濟危機中反彈。該增長主要由於一系列由美國政府推出的經濟刺激方案及中國經濟蓬勃增長令商品出口及訪港旅客增加所致。下表載列香港於二零零八年至二零一八年的國內生產總值增長率：



附註：

1. 「預測」代表預測數據。

資料來源：香港特別行政區政府統計處；Ipsos 報告

國內生產總值增長率放緩至於二零一一年約4.8%及二零一二年約1.5%，主要是受二零一一年爆發的歐債危機以及中國的經濟於二零一一年及二零一二年放緩的陰霾所影響。另一方面，國內生產總值增長率由二零一二年約1.5%上升至二零一三年約2.9%，主要是由於全球經濟前景好轉，包括歐洲的財務狀況漸趨穩定、中國的刺激方案的正面影響及環球貿易得到改善。預期香港與中國的經濟夥伴關係將繼續於二零一五年至二零一八年支持香港的經濟增長。另外，市場已預測美國政府將於二零一五年提高利率。此外，由於高估香港樓市，於未來幾年可能發生如未決房地產崩盤等風險。上述共同影響導致自二零一五年至二零一八年介乎3.2%的溫和國內生產總值增長率。

## 行業概覽

### 香港建築業的市場概覽

香港建築業可分為三類：樓宇建築、土木工程及構築物建築及裝修建築。香港樓宇建築行業主要分為三類：商業、住宅及工業。

### 影響香港建築業的宏觀經濟因素

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。

#### 零售上升

來自中國消費者的旺盛需求已推動香港零售的強勁增長，因香港被稱為世界各地遊客的購物聖地。零售值由二零零九的約2,747億港元增至二零一三年的約4,945億港元，標識約15.8%的複合年增長率。零售值預期於二零一四年進一步按預計11.0%增長及於二零一五年按估計的10.0%增長。零售增長已推動新購物中心更多零售空間的需求，故而提高租金。因此，推動建築業及商業物業市場更多投資。

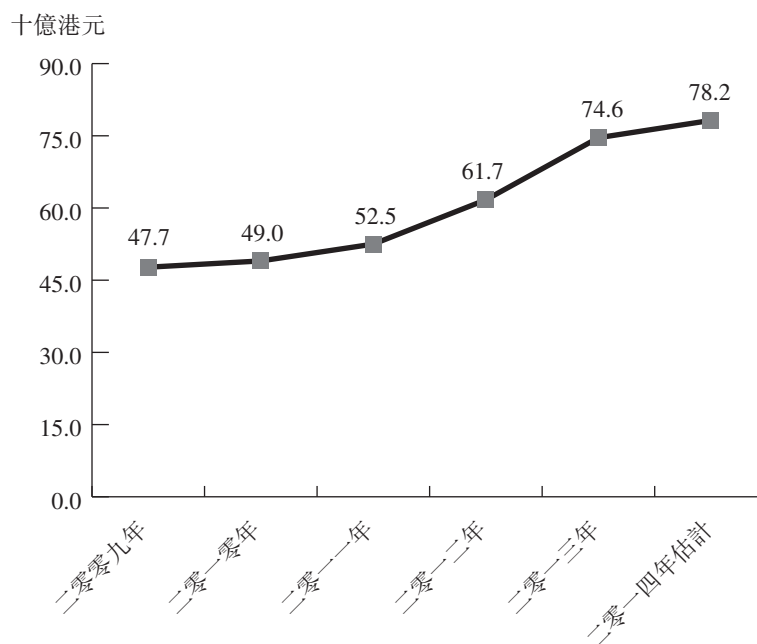
## 行業概覽

### 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

下圖載列自二零零九年至二零一四年香港的基建公共開支：



附註：

1. 「估計」代表估計數據。

資料來源：香港特別行政區二零一四至一五年預算；香港特別行政區政府統計處；Ipsos報告

香港基建公共開支按約11.8%的複合年增長率增長，由二零零九年的約477億港元增至二零一三年的約746億港元。香港基建公共開支持續增長主要由於二零零七年至二零零八年施政報告公佈「十大基建項目」。

「十大基建項目」包括南港島線、落馬洲頭、沙田至中環線、西九龍文娛藝術區、屯門至赤鱸角連接及屯門西繞道、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速軌道。

根據二零一四至一五年預算案演辭，政府預期二零一四年及二零一五年間會將公共基建開支總額(包括「十大基建項目」)提升至約782億港元，較二零一三至一四年的基建支出增加約4.8%。

## 行業概覽

### 恢復賣地計劃

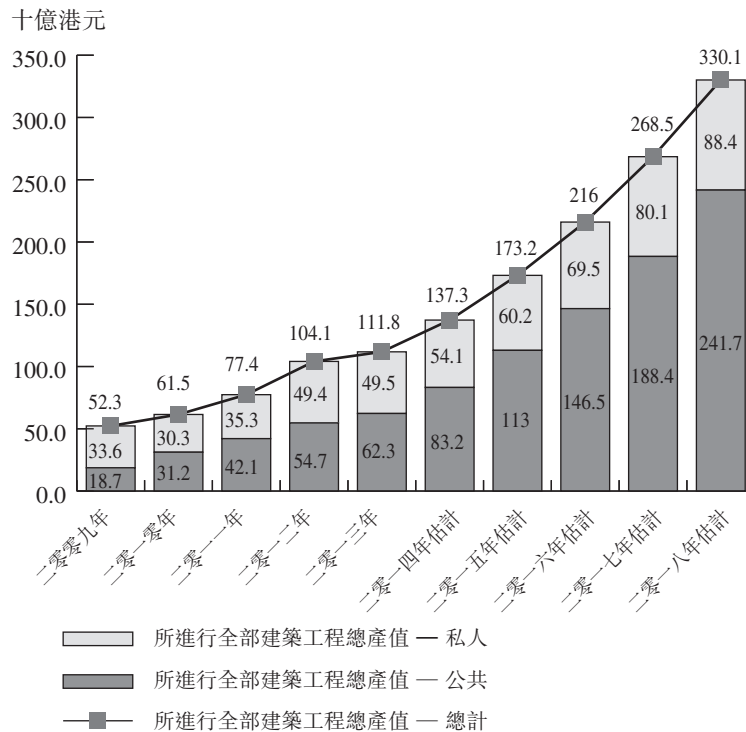
自二零一零年起，政府已恢復向開發商賣地以增加住宅土地供應，遏止房地產市場過熱，並維持一個穩定健康的房地產市場。二零一四至二零一五年賣地計劃中約34個宅基地可提供約15,500個單位，尤其是，34個住宅用地中24塊為新地盤。因此，重啟賣地計劃將為建築業發展作出極大貢獻。

### 物色住宅用地的措施

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個租住公屋單位及8,000個居屋計劃單位，將先前承諾的公屋供應增加約36.0%。此外，各區亦有額外約80個綠化地帶地盤及「政府、機構或社區」地盤(總面積逾150公頃)將重新劃作住宅用途，以便二零一四年至二零一八年期間提供約89,000個單位。

### 香港建築地盤主承包商所進行全部建築工程的總產值

下圖載列自二零零九年至二零一八年香港建築地盤主承包商所進行建築工程的總產值：



附註：

1. 「估計」代表估計數據。
2. 「預測」代表預測數據。

資料來源：香港特別行政區政府統計處；Ipsos報告

## 行業概覽

自二零零九年開始於過往五年，香港建築業佔二零零九年至二零一二年本地生產總值總額的約3.2%至3.6%，顯示大幅增長。香港建築地盤主承包商所進行建築工程的總產值由二零零九年的約523億港元增至二零一三年的約1,118億港元，相當於複合年增長率約20.9%。該增長乃由於政府舉措推出更多建築項目以提供建築業僱傭機會作為一項措施支持二零零八年全球金融危機後香港經濟的復甦。自二零一零年開始，公眾機構較私營機構開始為建築業發展貢獻更多。此乃由於公共房屋發展計劃及推出「十大基建項目」項下項目集約化。香港建築地盤主承包商所進行建築工程的總產值預計由二零一四年至二零一八年按約30.6%的複合年增長率增長，房屋署所產生公共租住單位數目預期增長以加大公眾保障住房及在建「十大基建項目」。

### 香港土木工程行業的市場概覽

土木工程包括涵蓋設計、建築及基建維護(包括道路、橋樑、運河、水壩及發電廠)若干類工程。根據發展局牌照類型，香港土木工程可分類為(i)海港工程；(ii)道路及渠務；(iii)地盤平整；及(iv)水務。

### 近期歷史發展

由於政府基建開支上升，土木工程需求於過往幾年一直發展。土木工程與居民生活息息相關，因土木工程涉及公共基建，包括運輸、橋樑、樓宇及供水系統。

於過往幾年，政府公共基建(尤其「十大基建項目」)上升，土木工程的需求一直增長。於二零一三年，香港土木工程行業收入最高達到約616億港元，於過往五年按約45.4%的複合年增長率大幅增長。香港主及分包商所進行建築工程總額的土木工程總產值百分比達約45.5%。

## 行業概覽

### 香港土木工程供應

下表概述截至二零一四年十一月就若干類公共工程於發展局工務科登記認可土木工程承包商數目。

發展局工務科登記土木工程 承包商類別	認可合同價值組別／狀況登記承包商數目 (附註2)：
海港工程	甲組：0 乙組：12 丙組：22 總計：34
道路及渠務	甲組：41 乙組：50 丙組：58 總計：148
地盤平整	甲組：0 乙組：47 丙組：34 總計：81
水務	甲組：21 乙組：10 丙組：38 總計：69

附註：

1. 承包商為發展局工務科登記提供上文所列公共工程類別。若干承包商為登記提供多種公共工程。
2. 有關各組別／狀況類別詳情，請參閱本文件「法律及法規—C.認可承包商發牌制度—發展局工務科存置的承包商名冊」。

建築地盤從事土木工程的工人數量已由二零零九年的約11,449人增至二零一四年的約28,135人。然而，土木工程工人需求已大幅增長，經土木工程行業總產值由二零零九年的約138億港元躍至二零一四年估計795億港元。因此，儘管人數增長，但香港土木工程行業已經歷勞工短缺，與香港建築行業其他領域類似。該短缺在土木工程行業以若干方式體現，包括推高香港的平均建築工人工資，由於二零零九年估計每天802.9港元增至二零一四年(截至八月)估計每天1,244.4港元。此外，接近退休階段工人數目不斷增長，此將進一步加劇勞動力短缺問題。



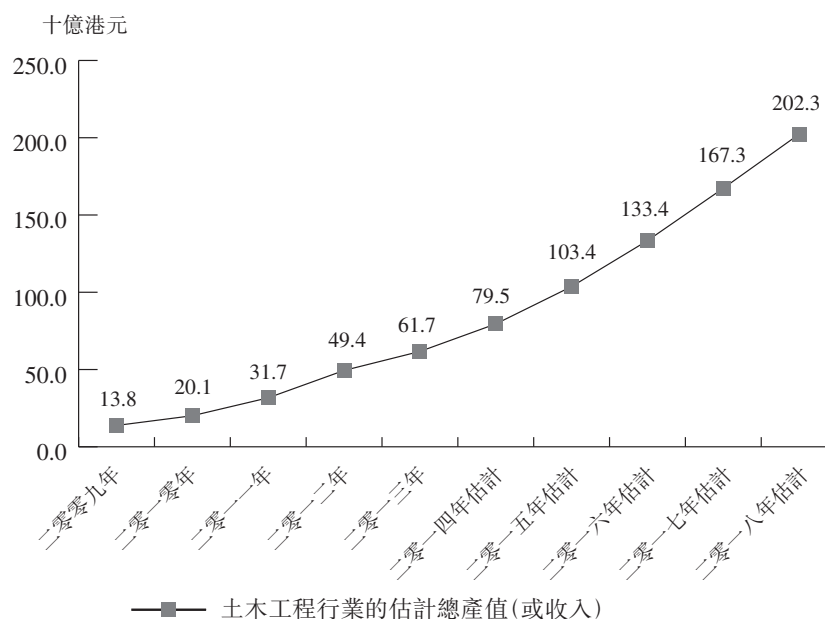
## 行業概覽

### 香港土木工程需求

政府部門(如建築署、路政署、渠務署及CEDD)及非政府機構(如香港房屋委員會及香港鐵路有限公司)及私營機構物業開發商為土木工程行業的主要客戶部門。政府部門及非政府公共機構取得土木工程招標而私人開發商自政府收購土地後，須準備進行土地相應建築工程如地盤平整工程。技術專長及高質量工作為香港土木工程行業客戶的主要要求。

### 香港土木工程行業的估計總產值

下圖載列二零零九年至二零一八年香港土木工程行業的估計總產值：



附註：

1. 數據指主承包商及分包商於建築地盤以一般條款進行的土木工程總產值。
2. 「估計」代表估計數據。
3. 「預測」代表預測數據。

資料來源：港特別行政區政府統計處；Ipsos 報告

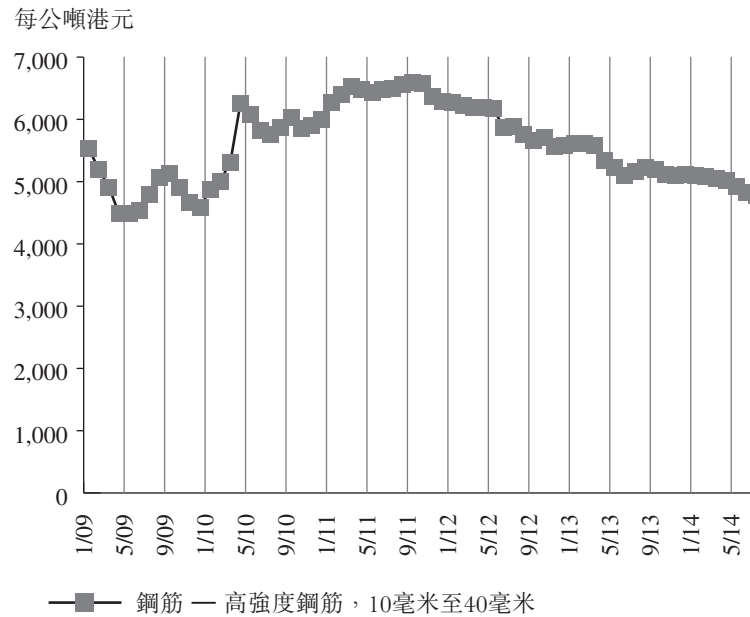
香港土木工程行業的收入按約45.4%的複合年增長率由二零零九年的約138億港元增至二零一三年的約617億港元。大幅增加主要由於土木工程項目數目上升及所進行

## 行業概覽

項目合同值增加。香港土木工程行業收入預期按二零一四年至二零一八年每年約26.3%的平均增長率大幅增長。上揚勢頭主要得益於正在進行的「十大基建項目」、新開發區建設推出城市重建項目及政府致力增加住宅單元。

### 香港土木工程行業主要材料的過往價格趨勢

下圖載列自二零零九年至二零一四年(截至五月)香港鋼材價格趨勢：

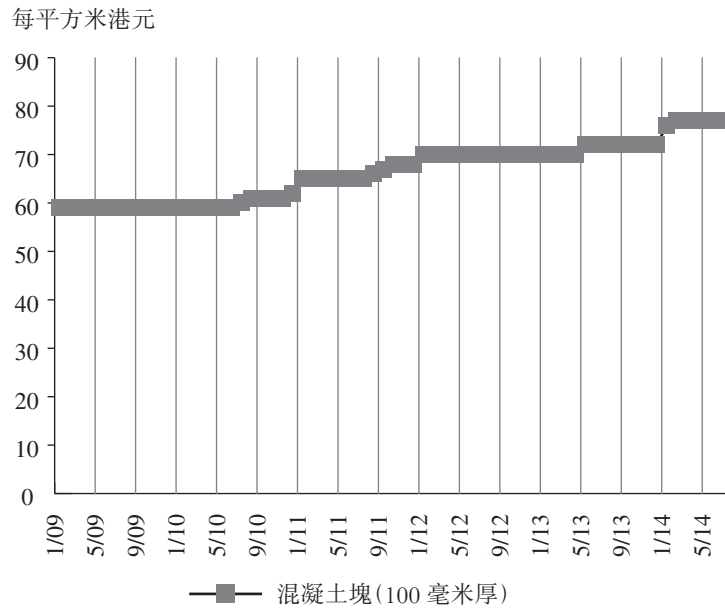


資料來源：香港特別行政區政府統計處；Ipsos 報告

日趨激烈的歐債危機，加上中國通脹上升及貨幣政策收緊帶來融資困難，此阻礙下游產業鋼筋需求，尤其是出口及工業生產需求。因此，香港鋼筋平均價格由二零一一年十月每公噸約6,571.0港元持續下跌至二零一三年十二月的約5,118.0港元，下降約22.1%。

## 行業概覽

下圖載列自二零零九年至二零一四年(截至五月)香港混凝土塊的價格趨勢：



資料來源：香港特別行政區政府統計處；Ipsos 報告

香港混凝土塊的平均批發價由二零零九年的約每平方米59.0港元增至二零一三年的每平方米72.0港元，複合年增長率約5.1%。由於多數混凝土塊自中國進口，價格上升趨勢乃主要由於人民幣升值，導致商品價格高企，以及香港通脹速度加快及香港、澳門及中國強勁建築需求。水泥平均價格不斷上升亦推動混凝土塊價格上升，因混凝土由約10%至15%的水泥組成。

---

## 行業概覽

---

### 香港土木工程行業的未來趨勢及發展

香港土木工程行業的未來趨勢及發展包括土木工程顧問服務出口不斷增加、土木工程承包商地域擴張及運輸相關建設。

香港土木工程公司已不斷增加出口海外土木工程顧問服務。

香港土木工程以其質量聞名於世。香港土木工程承包商已於亞洲(特別是中國)新興市場出口項目管理及工程顧問服務。中國基建發展水平正上升，直接有利香港土木工程行業。

香港土木工程承包商擬擴大彼等於新興市場的業務範圍。

新興市場(如印度及印度尼西亞)有很大基建需求，如道路建設、海港工程及城市規劃。相關政府允許更多外國土木工程承包商參閱該等項目管理。

由於中國快速城市化，基建投資水平一直呈上揚趨勢。中國政府宣佈於《十二五規劃》進一步投資道路、鐵路、機場、住房及發電設施。土木工程承包商已開始擴大地域以把握該等機會。

運輸相關建設將為推動香港土木工程行業發展的主要項目。

運輸業將仍為香港土木工程行業最大終端用戶組。「十大基建項目」大多為運輸項目。於不久將來，基建工程將仍通常與建築業相關，如持續建設港珠澳大橋相關香港項目及港深快線。運輸業將仍為香港土木工程行業的主要推動力之一。

## 行業概覽

### 香港土木工程行業的競爭分析

#### 競爭形勢

截至二零一四年十月就進行私人建築工程於屋宇署登記有約673名一般建築承包商，而截至二零一四年十一月就進行私營機構地盤平整工程於屋宇署登記有169名土木工程承包商。就公共機構而言，截至二零一四年十一月有約34名港口工程類持牌土木工程承包商、約148名道路及渠務類持牌承包商，約81名地盤平整類持牌公司及約69名水務類持牌承包商。

五大土木工程承包商佔香港土木工程行業總市場份額的約53.9%，反映該等領先業者的主導角色。

#### 二零一三年香港五大土木工程公司

排名	公司名稱	總部所在地	二零一三年 佔總行業		主要業務範圍
			收益 (百萬港元)	收益的份額 (%)	
1	競爭對手A	法國	17,830	28.9%	海港工程、道路及渠務、地盤平整、水務工程
2	競爭對手B	中國香港	8,852	14.4%	海港工程、道路及渠務、地盤平整、水務工程
3	競爭對手C	中國北京	2,811	4.6%	海港工程、道路及渠務、地盤平整、水務工程
4	競爭對手D	中國北京	1,905	3.1%	海港工程、道路及渠務、地盤平整、水務工程
5	競爭對手E	中國香港	1,835	3.0%	道路及渠務、地盤平整、水務工程
	其他		<u>28,440</u>	<u>46.1%</u>	
	合計		<u><u>61,673</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	

資料來源：Ipsos 報告

土木工程行業就技術水平及總產值而言仍不斷增長。因此，土木工程行業被認為處於發展階段。

---

## 行業概覽

---

### 競爭因素

#### 必要的土木工程牌照及資格

土木工程承包商有必要取得進行香港建築業土木工程的若干牌照。土木工程承包商須於屋宇署相關土木工程承包商登記冊登記。就公共工程而言，土木工程承包商須根據該公司於發展局專業認可的工程申請海港工程、道路及渠務工程、水務工程及地盤平整牌照。憑藉足夠項目經驗及營運資金，土木工程承包商可排名上升及承接更高價值公共工程。

#### 技術專長

土木工程承包商須擁有進行不同類土木工程的必要專長。具備該等知識的土木工程承包商在競爭項目時更有競爭力。

#### 工程質量

工程質量在建築業土木工程行業中至關重要。低質量土木工程將導致嚴重問題，包括爆管、地基工程困難(特別是淺基)。具工程質量良好聲譽的土木工程承包商更可能贏得項目。

#### 香港土木工程行業的准入門檻

#### 知識不足為新入行者的障礙

土木工程為香港建築業的專業分部，其中土木工程承包商須擁有進行土木工程的專業知識，包括海港工程、道路及渠務、地盤平整及水務工程。為成為各土木工程類專家，通常需數年時間學習及實踐。因此，短期內潛在新入行者具備競爭力充滿挑戰。故此，不具備希望從事土木工程類專業知識的土木工程承包商可能發現很難進入土木工程行業。

## 行業概覽

足夠財務能力為從事土木工程的首要條件。

土木工程承包商須達到合資格從事土木工程不同註冊的若干最低資本規定。例如，地盤平整、海港工程、水務工程及道路以及渠務工程認可承包商名冊所列最低營運資金介乎2,100,000港元至18,800,000港元。除最低資本規定外，建築機械投資重大。新入行者可能不具備足夠資金克服財務門檻。

未建立聲譽阻礙新入行者招攬業務。

潛在入行者為市場新手及尚未樹立彼等於土木工程行業的聲譽，彼等難於佔得市場份額，因客戶青睞具良好聲譽的土木工程承包商，聲譽經常在工程質量及整體承包商表現方面給予慰藉。此外，於所有投標土木工程承包商中選擇時，相關項目若干過往記錄為高度評價標準。於此階段，新入行者缺乏成功的項目記錄可能被視為不適合項目。

### 香港土木工程行業的機遇

政府計劃於基建及新開發領域的高公共消費預期推動土木工程的需求。

正在進行的「十大基建項目」乃由政府於二零零七至零八年施政報告中首次提出，如灣仔及新界區發展及地鐵擴建項目，一直為香港土木工程行業的主要推動力。預期政府仍將對土木工程項目維持高額開支。於二零一四至一五年預算案演辭，政府提高公共開支至約78.2百萬港元用於基建，高於二零一三至一四年預算案演辭約4.8%。鐵路及道路基建如港鐵沙中線及啟德站的建設將為香港土木工程行業提供機遇。隨著持續實施「十大基建項目」設想進一步發展香港土木工程行業，公共機構將繼續為主要貢獻者。

### 政府計劃增加住房供應

此外，於二零一四年，政府已建立一個五年計劃，通過提供更多土地供住宅物業開發(如用於公租房政府供應土地)以適應不斷的人口增長。此外，為應對不斷增長的住宅物業需求，約150塊地盤已識別作住宅用途及將自二零一四年起未來五年重新規劃。此估計提供約210,000個公共及私人單位，因而將帶動如地盤平整工程及水務工程等相關土木工程的需求。上述可能會產生配套設施如運輸及道路工程需求以支持地盤開發。因此，該等政策將繼續推動香港的土木工程行業。

## 行業概覽

自過往十年城區改造一直為香港土木工程的主要推動力。

城區改造為發達城市(如香港)的主要部分之一。政府已促進城區改造發展以應對舊區城市老化問題。自二零一三年至二零一七年，城市重建局將根據其開發項目供應總計約4.9公頃土地，此將主要用於住宅發展。估計可提供約4,700單位，此將為建築業以及香港土木工程行業提供機會。

中國強勁需求已為土木工程承包商提供可獲取的巨大機遇。

毗鄰市場如中國及澳門土木工程有強勁需求。中國二零一四至二零年城市化規劃將城市人口比例由二零一三年約53.7%增至截至二零二零年約60.0%。將推動香港土木工程服務的需求。可獲取強勁發展歸於內地及香港關於建立更緊密經貿關係的安排(CEPA)，據此，香港土木工程承包商可較其國外同行更易於中國建立全資或合營企業。隨著中國城市化規劃及其於公共基建、住房及運輸網絡建設領域土木工程服務不斷增長的需求，預期香港土木工程承包商將通過CEPA所提供更容易准入平台進一步進軍中國市場。

### 香港土木工程行業的威脅

無足夠經驗及熟練勞工可能威脅香港土木工程行業的發展。

未解決勞工短缺將阻礙土木工程行業的快速發展。根據二零一四年二月頒佈的「香港建築業人力調查報告」，預計於未來四年將需要逾30,000名額外建築工人，其中逾20,000名熟練工人。倘預計土木工程強勁增長，將更大需求大量土木工程工人。然而，進入建築行業(包括土木工程行業)年輕人數量一直下降，畢業學員僅半熟練工人需時間提高其技能以達到熟練工人的生產力水平。無足夠經驗及熟練勞工問題可能阻礙香港土木工程行業的發展。

建築成本增加或損及土木工程承包商的盈利能力。

材料及勞工成本的持續增加或降低土木工程承包商的毛利率(倘成本不能轉嫁予客戶)。根據建築工程投標價格指數(由建築署提供所承接新建築工程標價的定價水平的指標)，指數從二零零九年至二零一四年增長約60.0%。同時，土木工程合同綜合勞



---

## 行業概覽

---

工工資的指數從二零零九年九月至二零一四年九月增長約43.0%，反映了建築工人的薪資上漲。除了勞工成本，材料成本上漲亦導致整體建築成本增加。倘成本增加不能在很大程度上與客戶分攤，則建築業會面臨盈利能力的可能下滑。

環境及文化保護的意識加強或會導致項目延遲或者甚至可能完全停工。

香港社會一直非常注重土木工程項目引起的文化因素及環境影響。公眾對建築項目的日趨劇烈及加重的憂慮或會導致原項目延遲或修正，進而增加整體成本。例如，環保人士反對興建港珠澳大橋香港段工程項目，原因是伴隨而來的棲息地空氣污染及破壞危及此地區附近的粉紅色海豚。再者，遺產保護人士反對興建沙田至中環的新港鐵線路，原因是該地附近的古代遺跡會受破壞。據預計，當非財產因素與土木工程項目之間有衝突，有可能會面臨更多普通大眾的反對聲音。