

行業概覽

本文件下文一節及其他部分的資料部分取自各種公開的政府來源、市場數據提供商及其他獨立第三方來源。此外，本節及文件其他章節所載資料摘錄自由益普索編製供載入本文件的委託報告（「益普索報告」）。本集團及獨家保薦人認為，本節資料來源乃有關資料的合適來源，並已合理審慎地摘錄及複製有關資料。本集團及獨家保薦人並無理由認為，有關資料存在虛假或具誤導性，或遺漏任何事實造成有關資料存在虛假或具誤導性。董事、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]及包銷商或任何參與[編纂]的各方並無獨立核實有關資料，亦無對其準確無誤及完整發表任何聲明。資料或會與其他人士所編製之其他資料不相符。因此，投資者切勿對本節所載資料及統計數據過份加以依賴。董事經採取合理審慎措施後確認，自益普索報告日期以來市場資料概無發生可能限制、否定本節的資料或對其造成影響的不利變動。

有關本節的資料

一般資料

本節載有摘錄自益普索報告的資料，益普索報告即由益普索於[編纂]編製的「香港地基行業的市場概況及競爭分析」研究報告，益普索為具豐富經驗的獨立市場研究公司，所進行之市場研究遍及各行各業，包括建築業、金融服務業、化妝品業、地區奢侈品及高淨值研究。益普索(香港)有限公司為益普索全球多個辦事處之一，專門就於聯交所首次公開發售的上市公司的各行各業進行研究。此益普索報告由益普索編製，總費用約288,000港元加實際費用支出。

研究方法

益普索方法結合下列數據及信息收集，以確保編製益普索報告所用假設、參數、數據及統計數據的可靠性：

- 案頭調查 – 政府統計數據、期刊、財務報告等；及
- 主要研究 – 訪問香港主要持份者及業內專家，包括地基工程公司、總承建商、開發商、建築師、業內專家及行業協會等。

行業概覽

上述方法可確保進行全方位及多層次的資料收集程序，由此收集的資料可交叉核對，從而確保資料的準確性。此外，所收集的情報使用益普索內部分析模型及技術進行分析、評估及驗證。

增長假設及預測

在益普索報告中已採用以下假設：

- 假設於預測期間並無發生將影響地基行業的供求的外在衝擊，如金融危機或自然災害等；及
- 由於實施政府項目如十大基建項目，市區重建項目等，地基工程供應預期增長。

在益普索報告的市場規模及預測模型已考慮下列參數：

- 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率；
- 二零零九年至二零一四年，於香港建築地盤的總承建商及分包商進行的建築工程的總產值；
- 二零零九年至二零一四年，香港基建設施的公共開支；
- 二零零九年至二零一四年，香港房屋委員會提供的公共租住房屋單位總數目；
- 二零零九年至二零一四年，香港新落成的私人住宅單位的總數目；
- 二零零九年至二零一四年，香港新落成私人樓宇建築項目的總數目；
- 二零零九年至二零一四年，香港建築行業地基部門所涉工人估計數目；及
- 二零零九年至二零一四年，香港建築工人工資及材料（如鋼筋、水泥及柴油）的價格趨勢。

我們於香港主要從事(i)提供地基工程及(ii)提供現場土地勘測工程。地基乃樓宇及建築物的重要承托部分及地基工程為整個建築流程的首個步驟。對地基行業的需求高度取決於受公營及私營部門所推動的整個建築行業的興旺程度。公營部門一般指香港政府部門、法定機構及相關機構，包括但不限於建築署、土木工程拓展署、

行業概覽

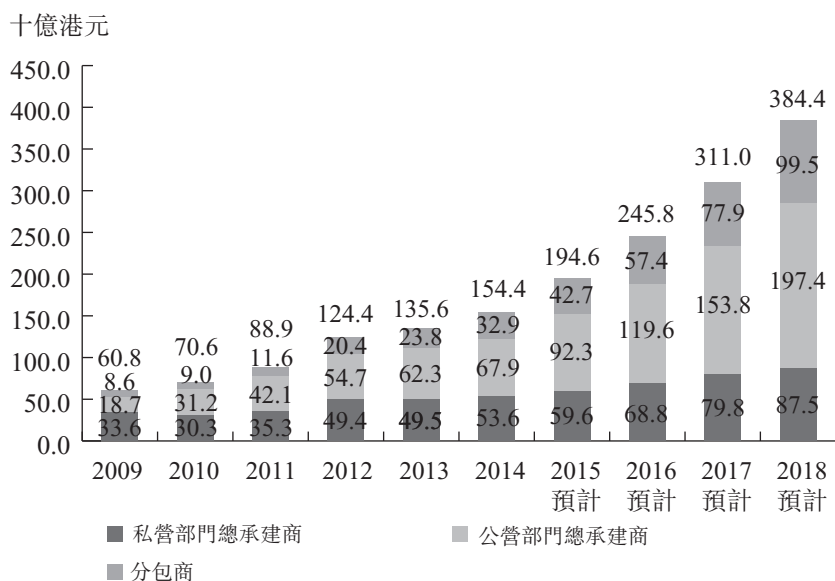
房屋委員會及香港鐵路有限公司，而公營部門以外的其他各方被視作私營部門，主要為物業開發商。

香港建築行業市場概覽

建築行業對香港本地生產總值的經濟貢獻

二零零九年至二零一三年期間，建築行業為香港本地生產總值貢獻約3.2%至3.9%。總承建商及分包商於建築地盤進行的建築工程總產值由二零零九年的約608億港元增至二零一四年的約1,544億港元，複合年增長率約20.5%。

總承建商及分包商實施的公營及私營部門建築工程總值



資料來源：香港特區統計處、益普索報告

總承建商

總承建商自包括土地擁有人或物業開發商在內的私營部門及公營部門（如建築署及房屋委員會）獲得建築項目，進行不同性質的建築工程，如地盤平整、打樁、拆卸、建造上蓋、結構改建。

於私營部門，總承建商於建築地盤實施的建築工程總產值由二零零九年約336億港元增加至二零一四年約536億港元，複合年增長率約9.8%。預計總產值將由

行業概覽

二零一五年約 596 億港元進一步增加至二零一八年約 875 億港元，複合年增長率約 13.7%。該增長預期將主要受自二零一零年重啟的賣地計劃所推動，增加私人住宅單位供應，旨在穩定本地過熱的物業市場。

於公營部門，總承建商於建築地盤施工的建築工程總產值由二零零九年約 187 億港元增至二零一四年約 679 億港元，複合年增長率為約 29.4%。據預測，總承建商施工的建築工程總產值將進一步由二零一四年約 923 億港元增至二零一八年約 1,974 億港元，複合年增長率為約 28.8%。該增長預期將主要受香港房屋委員會建造的公共租住房屋（公屋）單位及居者有其屋計劃單位數目預測增長所推動，與二零一四年施政報告對住房的社會需求作出的回應一致。

分包商

總承建商將建築項目部分外判予分包商乃常規，原因為總承建商未必能進行項目所有工程。公營部門及私營部門建築行業的繁榮亦增加對分包商服務的需求。分包商實施的建築工程總產值由二零零九年約 86 億港元增加至二零一四年約 329 億港元，複合年增長率約 30.8%。預計分包商實施的工程總產值將由二零一五年約 427 億港元進一步增加至二零一八年約 995 億港元，複合年增長率約 32.6%。

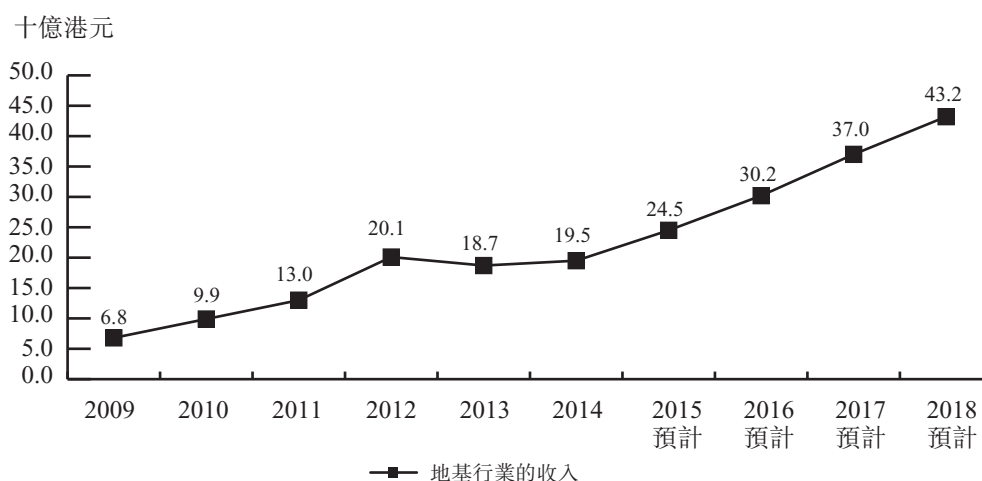
行業概覽

香港地基行業市場概覽

香港地基行業市場

地基行業為香港建築行業專業領域之一，主要涉及建築地盤底部樓宇及建築物承托層的建築。鑽孔灌注樁、插座式工字樁及微型樁乃香港常用的地基工程方法。有關地基工程詳情，請參閱本文件「業務－我們的工程」一段。地基行業在香港建築行業起關鍵作用，其總收入佔總承建商及分包商於二零一四年香港建築地盤施工項目總產值約12.6%。

香港地基行業的收入



資料來源：香港特區統計處、益普索報告

香港地基行業的收入自二零零九年的約68億港元顯著增加至二零一四年的約195億元，複合年增長率約23.5%，乃主要由於實施政府自二零零七年公佈的十大基建項目。然而，由於十大基建項目的部分地基工程（包括廣深港高速鐵路）已於二零一三年初完成，地基行業收入於二零一三年輕微下降。自二零一四年起，新項目已啓動，且該等項目為二零一四年的收入帶來輕微增長。

地基行業的收入預期將由二零一五年的約245億港元增至二零一八年的約432億港元，複合年增長率為約20.8%，乃由於基建公共開支預期於有關期間增長所致。由於十大基建項目的地基工程逐步完成，收入增長率預期於二零一五年至二零一八年將放緩至約76.3%，而二零零九年至二零一四年期間的增長率約為186.8%。然

行業概覽

而，新界東部及北部新開發區域、灣仔發展計劃、新港鐵線及港鐵延線項目產生的地基工程尚未達到頂峰，預期將抵銷二零一五年至二零一八年的負面影響並支持地基行業的增長。

影響香港地基行業需求的因素

公營及私營房屋發展的政府政策

政府為香港主要業主。公營及私營房屋發展的政府政策直接影響公營及私營部門對建築及地基承包服務的需求。

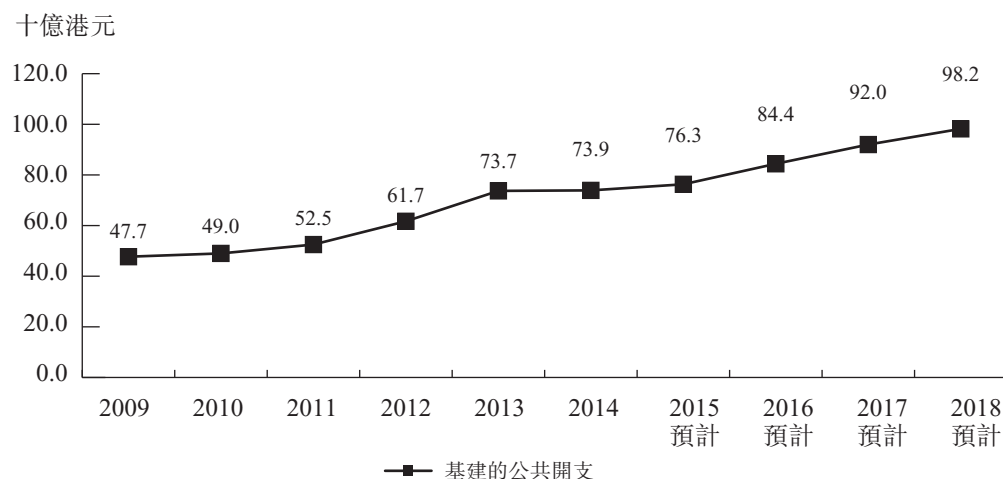
於公營部門，政府已實施其於二零一四年施政報告所提交之房屋發展項目，且政府已認定新界北大片未開發土地具開發潛力。政府旨在增加公共房屋供應，因此，於未來十年每年提供約20,000個公屋單位及約8,000個居者有其屋計劃單位。於二零一五年施政報告中，香港政府重申位於洪水橋、元朗南及新界北大片未開發土地的重新發展計劃。於私營部門，政府已恢復賣地計劃以擴大住宅土地供應，旨在穩定自二零一零年起過熱的物業市場。香港賣地由二零零九年的約46,000平方米增至二零一四年約369,000平方米，複合年增長率約51.7%。根據二零一四至一五年度賣地計劃，將自約34幅住宅用地提供合共約15,500個單位，該34幅住宅用地中有24幅為新用地。此外，新完成私人住宅單位總數預期將於二零一八年達約19,210個，而二零一四年約為15,720個，複合年增長率約為5.1%。

行業概覽

大型基建投資項目

根據益普索報告估計，香港基建的公共開支將由二零零九年約477億港元增至二零一四年約739億港元，複合年增長率為約9.2%，並預期將由二零一五年的約763億港元進一步增至二零一八年的約982億港元，複合年增長率為約8.8%。

基建的公共開支



資料來源：二零一五年至一六年香港政府財政預算案、香港特區統計處、益普索報告

於二零一五年至二零一六年財政預算案中，除持續進行的10項主要基建項目外，香港政府於二零一五年至二零一六年在基礎設施上投資約763億港元。尤其是，約700億港元將用於包括發展交通、醫療及教育基礎設施在內的資本工程上，為進一步改善香港社會經濟環境及生活質素不懈努力。

對商業樓宇的需求增加

香港新註冊公司總數由二零零九年109,424間激增至二零一四年167,280間，持續刺激對辦公場所的需求，並因此增加高端商業樓宇的建築工程及地基工程。

對零售店面的需求增加

自二零零九年至二零一四年，香港旅遊業迅速發展及優質零售店面供應有限推動租金價格按複合年增長率約10.1%上升。預計二零一五年的零售值增加約5%，將提升對零售店面建築及地基服務的需求。

行業概覽

地基行業供應

於香港，所有建築工程(包括地基工程)須遵守屋宇署建築物條例的規例。所有地基工程須由屋宇署的地基工程註冊專門承建商進行。於二零一四年十二月，屋宇署有134名地基工程註冊專門承建商，其中約81.3%位於香港。

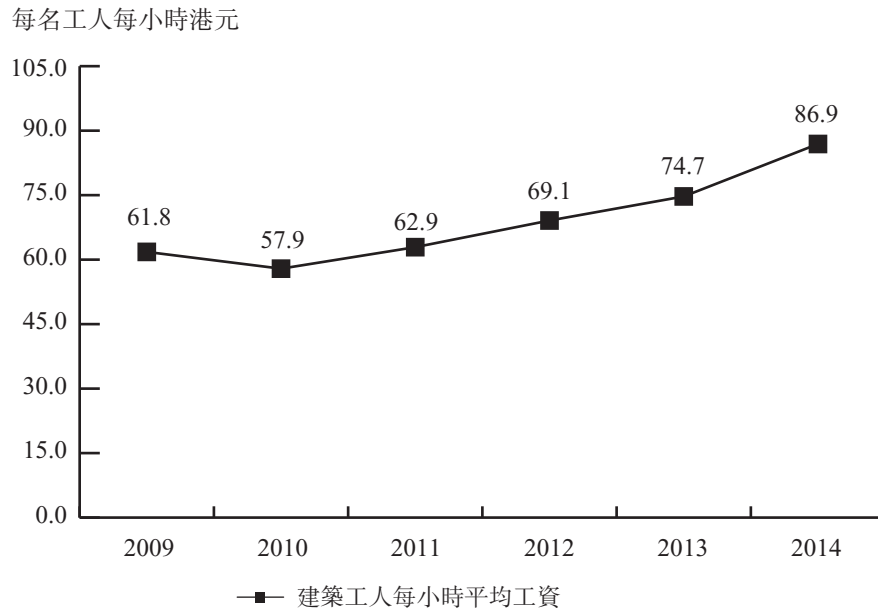
公營及私營部門的地基項目有不同註冊要求。對於私營部門的地基工程，地基承建商須為於屋宇署註冊的地基工程註冊專門承建商。除為屋宇署的地基工程註冊專門承建商，公營地基項目一般要求地基總承建商名列發展局的土地打樁名冊。然而，法律顧問表示，只要總承建商就項目持有公共工程認可專門承建商資格或作為於屋宇署適當分類註冊的註冊專門承建商監督工程及與建築事務監督聯絡，分包商無須於發展局及屋宇署作出與總承建商相同的註冊。此外，為符合資格參與包括機場管理局、發展局及房屋委員會在內的若干政府部門及法定機構委託的公共項目，地基分包商須為建造業議會的分包商註冊制度的註冊分包商。房屋委員會委託的地基項目亦要求地基總承建商須名列房屋委員會打樁承建商名冊。於二零一四年十二月，41間公司名列發展局土地打樁項下認可物料供應商及專門承建商名冊，約20名專門承建商合資格從事預鑽孔嵌岩式工字鋼樁及微型樁，而本集團為其中之一。此外，於二零一四年十二月，9間公司名列房屋委員會打樁承建商名冊(撞擊式打樁類別)及10間公司名列房屋委員會打樁承建商名冊(大直徑螺旋鑽孔樁類別)。於二零一四年十二月，約287間公司名列建造業議會註冊分包商名冊(結構及土建基礎及打樁類別)。

行業概覽

地基行業的主要成本及建築材料

地基工程主要成本主要包括工人工資及建築材料(如水泥、柴油及鋼材)成本。下表說明二零零九年至二零一四年歷史及勞工成本及建築材料價格。

建築工人平均每小時工資

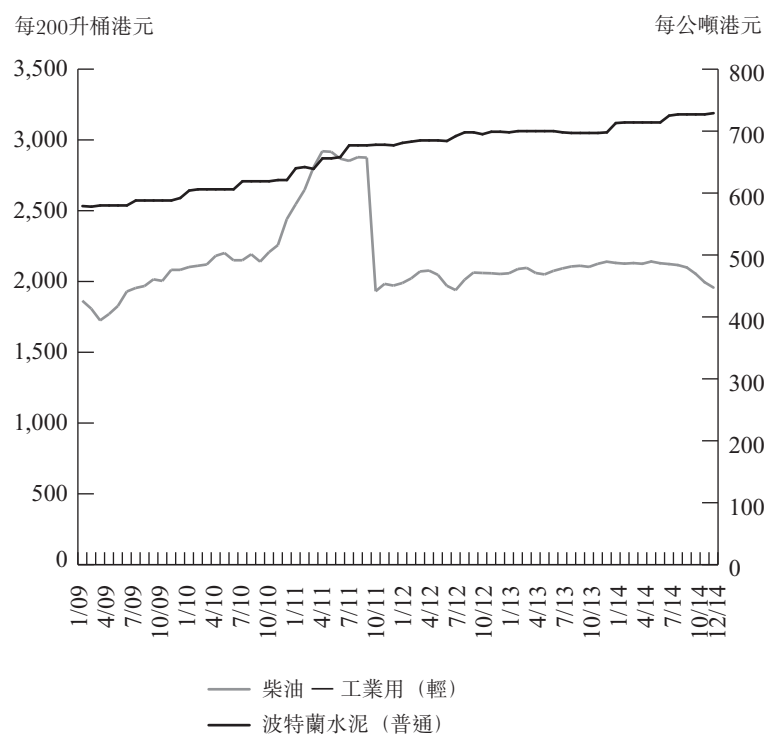


資料來源：香港特別行政區政府統計處、益普索報告

建築行業工人平均每小時工資自二零零九年約61.8港元增至二零一四年86.9港元，複合年增長率約7.1%。建築工人工資顯著增加主要由於加入該行業人數減少，導致有經驗及熟練勞工短缺所致。預期建築工人平均時薪將於未來幾年因對建築工人的穩定需求而激增。此外，勞工短缺因許多熟練建築工人接近退休年齡而年輕人不太願意加入建築行業而惡化。

行業概覽

香港水泥及柴油價格趨勢



資料來源：香港特別行政區政府統計處、益普索報告

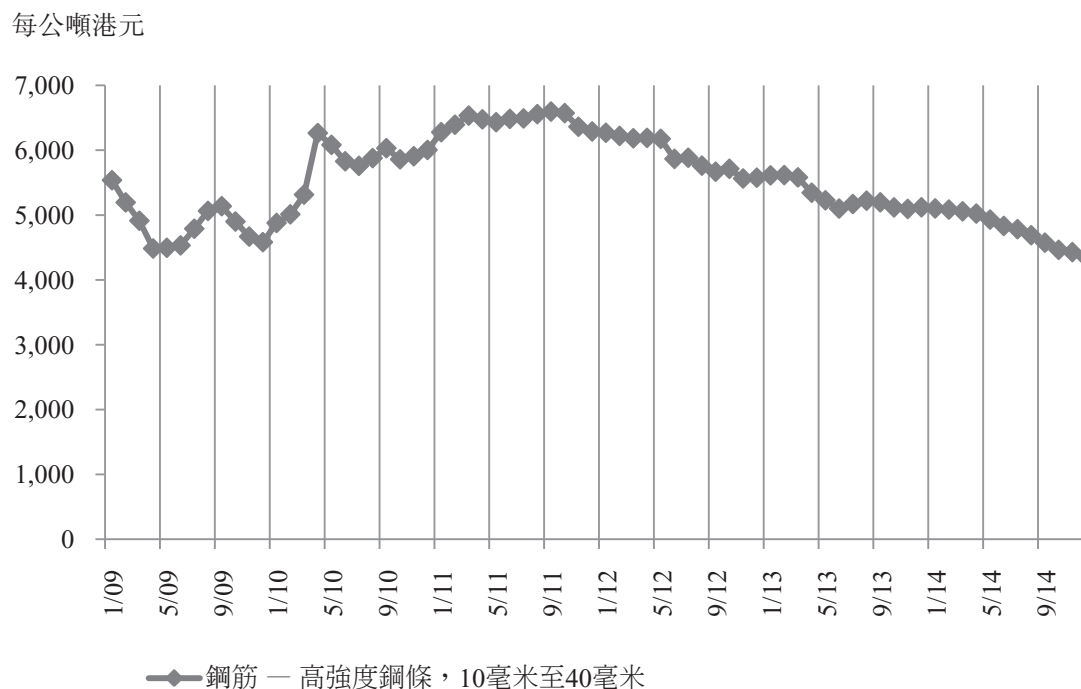
自二零零九年至二零一四年，水泥及柴油價格分別自每公噸約584港元增至約720港元及自每200升桶1,919港元增至2,094港元，複合年增長率分別約為4.3%及1.8%。

於過去五年水泥價格不斷增加部分由於人民幣升值、香港通脹率加速以及香港、澳門及中國的強勁市場需求所致。

香港柴油平均批發價因自二零零九年起全球經濟復甦於二零零九年至二零一一年逐漸增加，而柴油批發價於二零一一年年末因歐洲債務危機大幅下跌。自此，柴油平均批發價因利比亞於二零一四年恢復其柴油輸出至戰前水平而趨於更穩定。

行業概覽

香港鋼材價格趨勢



資料來源：香港特別行政區政府統計處；益普索報告

鋼筋平均批發價由二零零九年平均每公噸約4,857港元降至二零一四年平均每公噸約4,775港元。於二零一一年九月，由於香港建築需求強勁，錄得鋼筋平均價格達到頂端，為每公噸約6,595港元。二零一一年十月至二零一四年底，歐債危機加劇以及中國通脹上漲及貨幣政策收緊削弱對鋼材的需求，鋼筋平均價格開始持續下跌約33.8%。

香港地基行業競爭分析

競爭格局

香港地基行業由五大地基工程承建商統一，彼等為可提供地基工程的總承建商，佔二零一四年香港地基行業市場份額約95億港元或48.5%。鑒於項目的範疇，總承建商可能因若干原因無法開展項目的所有工作，例如分包商進行的項目成本效益、缺乏若干領域的專業知識、因大型項目規模及緊迫的截止時間而分佔項目工作量。因此，作為分包商的本集團視總承建商為客戶。

行業概覽

儘管如此，市場對於本集團運營的地基分包商而言相對分散，五大地基分包商於二零一四年佔香港地基行業市場份額約7.9%。與地基總承建商類似，地基分包商可能視其內部資源水平、成本效益及工作複雜程度進一步分包工作予再分包商。再分包商通常規模更小且不如分包商擁有必需的牌照。因此，分包商與再分包商之間不存在直接競爭。

私營及公營部門的支持性政府住房政策、因人口漸增帶動住房需求增加、基礎設施開支增加及香港經濟繁榮提升了對零售店面及商業樓宇需求均為帶動香港地基行業的主要市場增長動力。然而，地基承建商及分包商亦面臨因原材料成本上漲造成建築成本上漲的市場威脅以及缺乏有經驗及熟練勞工使平均每小時勞工工資上漲。

競爭因素

聲譽及往績記錄

交付及時性、工程質量、創新設計能力、安全記錄及環境規定均為地基行業客戶重視的特質。具有強大聲譽及信譽的地基承建商增加了自公營及私營部門贏得項目的可能性。

與客戶關係

與總承建商、物業開發商及政府部門擁有良好關係的地基承建商於獲取其客戶信任方面擁有優勢。

靈活性

具備較高的資源分配能力(包括熟練的工人和機械)的地基承建商更易履行其客戶設定的時間表。準時交付乃客戶委聘地基承建商的主要因素之一。

價格

價格為物業開發商及總承建商的重要因素。一般而言，客戶會委聘提供最低價格但具備質量保證及工程服務價值的地基承建商。

行業概覽

准入門檻

充足的行業實踐經驗

技術資格(例如登記為屋宇署地基工程註冊專門承建商)為於香港進行若干地基工程項目的先決條件。地基行業的實踐經驗及良好聲譽僅可通過成功完成項目來獲取。這可能成為不具備香港地基行業專業知識及技術資格的新入行者的准入門檻。

巨大的現金流要求

地基工程承建商可能需要足夠的現金流，以便在獲上游客戶(通常為總承建商)付款之前支付其下游供應商(例如建築工人及建築材料供應商)。充足的現金流量可能成為新入行者的門檻，原因為彼等可能難以遵循地基行業的上述付款慣例。

專門機械的重大資本投資

需投資大量資金購買及操作用於地基工程的專門機械，例如履帶式起重機、空氣壓縮機及液壓履帶鑽孔機，以加強地基承建商達致總承建商設定的期限的靈活性。有關重大資本投資金額可能阻礙新地基工程承建商進入該行業。

市場份額

我們的市場份額(按收入(定義為產生自香港的營業額)佔香港地基行業總收入計算)於二零一四年於香港約為1.9%。

行業概覽

下表載列香港地基行業五大地基分包商的資料：

排名	公司名稱	總部所在地	二零一四年 收入 (百萬港元)	分佔行業 總收入 (%)	主要業務範圍
1	競爭者A	香港	554	2.8%	插座式工字樁、微型樁、小型樁、預嵌岩鋼樁
2	宏基工程	香港	363	1.9%	插座式工字樁、微型樁、豎樁及起重柱
3	競爭者B	香港	286	1.5%	插座式工字樁、微型樁、板樁、鑽孔灌注樁、打入樁、小型樁、截水牆
4	競爭者C	香港	241	1.2%	插座式工字樁、微型樁、磨擦樁、預嵌岩工字樁
5	競爭者D	香港	116	0.6%	插座式工字樁、微型樁、鑽孔灌注樁、板樁、管樁
其他			17,928	92.0%	
總計			19,488	100%	

資料來源：益普索報告