

行業概覽

下文一節的資料部分取自多個公開的政府來源、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載有摘錄自一份供載入本文件的Ipsos報告的資料。見本節下文「資料來源」一段。我們並無理由相信，有關資料在任何重大方面屬虛假或具誤導性，或遺漏任何事實而致使有關資料在任何重大方面屬虛假或具誤導性。除Ipsos對Ipsos報告中所載資料進行獨立核實外，董事、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商或彼等各自的董事、聯屬人士、顧問、高級職員或代表或任何參與[編纂]的人士並無對有關資料進行獨立核實，且並無對其公平性、正確性及準確性發表聲明。因此，閣下不應過度依賴有關資料或統計數據。

摘錄自Ipsos報告的資料反映根據樣本估計的市場狀況，主要作為市場調查工具而編製。凡提及Ipsos不應視為Ipsos就任何證券價值或投資於本集團是否可取而發表的意見。董事相信摘錄自Ipsos報告的資料來源為有關資料的適當來源，並且在摘錄及轉載有關資料時已合理審慎行事。

資料來源

我們委聘Ipsos（一家獨立市場研究公司及諮詢公司）對香港及澳門於二零零九年至二零一九年期間的一般樓宇及土木工程建築行業的行業、發展趨勢及競爭格局進行分析及作出報告，費用為718,000港元。我們認為，支付委聘費用並不會影響Ipsos報告所得結論的公平性。董事認為本節所載資料可靠及並無誤導，因資料乃摘錄自Ipsos報告而Ipsos為業內擁有廣泛經驗的獨立專業市場研究公司。Ipsos為Ipsos SA的一部分，而Ipsos SA於一九七五年在法國巴黎成立，並自一九九九年九月在巴黎證券交易所(NYSE Euronext Paris)上市。於二零一一年十月，Ipsos SA收購思緯市場資訊有限公司，並成為全球第三大研究公司，於全球85個國家聘用約16,000名員工。Ipsos對市場情況、市場規模、份額及分部分析、分佈及價值分析、競爭對手追蹤及企業情報進行研究。

Ipsos報告所載資料乃透過收集數據及情報的方式取得，包括：(i)文案研究；及(ii)一手研究，即訪問香港主要持份者及行業專家(包括香港及澳門的一般樓宇建築工程公司、土木工程公司、主要承建商、發展商、建築師、行業專家、政府官員(如發展局)及商會(如香港建造商會)等)。此外，所得情報經已利用Ipsos內部分析模型及技術作出分析、評估及核實。

行業概覽

Ipsos報告採用如下假設：

- 假設全球經濟於二零一四年至二零一九年預測期間保持穩定增長
- 於二零一四年至二零一九年預測期間概無會影響一般樓宇服務及土木工程服務需求及供應的外部衝擊，例如財務危機或自然災害

Ipsos報告的市場規模及預測模型考慮以下參數：

- 二零零九年至二零一四年的香港本地生產總值增長率
- 二零零九年至二零一四年香港的總承建商所完成建築工程的生產總值
- 二零零九年至二零一九年香港(i)一般樓宇；及(ii)土木工程總承包行業的生產總值
- 二零零九年至二零一四年香港；及(ii)二零零九年至二零一四年澳門的基建公共開支
- 二零零九年至二零一四年香港已落成公營及私營房屋單位總數
- 二零零九年至二零一四年香港鋼筋、水泥及建築工人工資的價格走勢

市場資料並無不利變動

董事經合理審慎考慮後確認，就彼等所知，自Ipsos報告日期或Ipsos報告所載相關資料的日期起，市場資料並無出現任何限制、抵觸或影響本節所載資料的重大不利變動。

香港經濟環境概覽

香港經濟

受歐洲主權債務危機的爆發及中國經濟放緩的影響，於二零零九年至二零一四年，香港經濟表現波動。於二零一零年，香港經濟呈顯著增長，本地生產總值增長率升至近二零一零年6.8%高位。對中國的出口貿易表現理想，佔出口總額約52.7%，推動有關增長。

行業概覽

於二零一三年，有利就業及收入狀況促進消費支出增加，從而推動本地生產總值增長率爬升至約2.9%。預期於二零一五年至二零一九年，香港經濟進入穩步增長階段，原因是全球貿易有所改觀及歐洲主權債務危機觸底好轉，帶來極為有利的影響，從而促進建築業發展。

對香港建築業造成影響的宏觀經濟因素

住宅樓宇需求

隨著香港人口不斷增長加上物業市場交投活躍，香港政府致力增加房屋土地供應，務求令住宅物業價格穩定。在二零一五年施政報告中，香港政府宣佈一系列措施(如增加土地供應、土地用途分區變更、加快住宅發展項目及相關行政審批程序)增加及加快房屋供應，以未來十年供應合共480,000個公營及私營單位為目標。該等政策將繼續成為香港建築業主要增長動力來源之一。

企業數目激增

過去數年間，基於香港理想的營商環境及穩健的經濟狀況，在香港成立辦事處的本地及海外公司數目呈上升趨勢，因此令寫字樓面積需求持續上升，促進香港建築業的發展。

對香港建築業造成影響的政府政策及規例

基建公共開支增加

在二零一五至一六年財政預算案中，香港政府推出增加基建公共開支總額計劃，較二零一四至一五年實際基建支出增加約3.3%至約763.3億港元。主要項目如啟德發展計劃及連接廣州與深圳的廣深港高速鐵路，將會是香港未來商業用地的重要來源。據預測，於二零一六年至二零一七年及其後三年，將分階段提供約140萬平方米的商業樓面面積(包括酒店)。

恢復賣地計劃

自二零一零年起，香港政府已恢復賣地計劃來增加建屋土地供應，藉以冷卻過熱樓市並維持健康穩定的物業市場。在二零一四至一五年度賣地計劃中約34塊住宅地盤將可提供約15,500個單位；尤其是在34塊住宅地盤中約24塊為新地盤。因此，恢復賣地計劃將持續有助香港建造業發展。

行業概覽

獲取住宅供應土地的措施

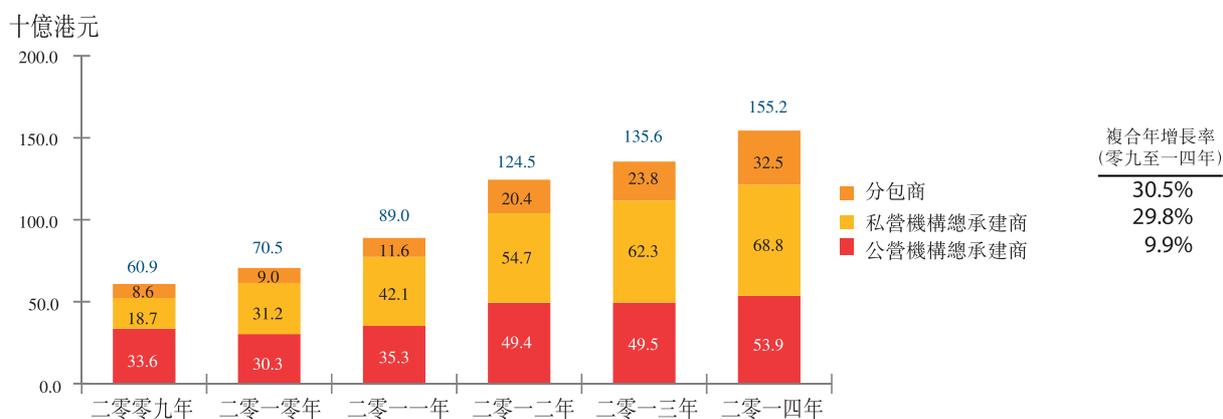
在二零一五年施政報告中，香港政府重申計劃重新開發洪水橋、元朗南和新界北等廣袤未開發土地。根據二零一四年施政報告，計劃在未來十年每年提供20,000個租屋單位及8,000個居屋單位，將先前承諾的公屋供應增加約36%。在此基礎上，另有80幅將重新區劃為住宅用途的綠化地帶和政府、機構或社區（「政府、機構或社區」）地盤在未來五年可提供約89,000單位。

將推動香港建築業發展的措施

在二零一四年施政報告中，政府亦已提出將政府、機構或社區地盤轉為商業用途及活化工廈等措施，藉此透過活化工廈措施的105項租賃修訂及特別豁免申請已獲批准。而在二零一五年施政報告中，政府再次強調活化九龍東的措施，將九龍東用於為香港藝術、文化及創意產業提供空間。因此，商業及工業物業供應增加的預期將推動香港建築業發展。

香港建造業市場概覽

二零零九年至二零一四年香港的總承建商及建築地盤分包商
所完成建築工程的生產總值



附註：數據指總承建商及建築地盤分包商所完成建築工程的名義總值。

資料來源：香港政府統計處及Ipsos

香港的總承建商及分包商所完成建築工程的生產總值，由二零零九年約609億港元飆升至二零一四年約1,552億港元，複合年增長率約為20.6%。總承建商所完成公營機構建築工程的總產值，由二零零九年約187億港元增至二零一四年約688億港元，複合年增長率約為

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改，本文件所載資料須與本文件首頁「警告」一節一併閱讀。

行業概覽

29.8%。由於建屋及基建的需求不斷增長，預期香港的總承建商所完成建築工程的需求將會增加。

建造業競爭十分激烈。於二零一五年八月，屋宇署一般建築承建商名冊上約有685名承建商。同時，有約270名承建商名列認可公共工程承建商名冊，可進行包括樓宇、道路及排水、海港工程、地盤平整及水務工程等發展局工程。而該270名承建商中僅16名名列認可公共工程承建商的所有五個類別名單。鑒於基建項目的公共開支及房屋需求不斷上升，建造業將持續迅速增長。

物料價格

我們的業務使用的主要材料是混凝土及鋼材。由於水泥是生產混凝土所用主要成分，故水泥市價關係混凝土市價。

二零零九年至二零一四年香港鋼筋及水泥的價格走勢



資料來源：香港政府統計處

香港的水泥年均批發價已由二零零九年的約每公噸584.1港元增至二零一四年的約每公噸720.4港元，複合年增長率約為4.3%。水泥價格上漲趨勢主要是由於人民幣增值導致大宗商品價格上升，香港通脹步伐加速及香港、澳門及中國建築需求強勁。鋼筋的年均批發價由二零零九年的約每公噸4,856.9港元增長到二零一一年九月達到峰值約每公噸6,595.0港元，但又逐漸跌至二零一四年的約每公噸4,775.2港元，複合年增長率約為-0.3%，乃由於歐洲債務危機與中國縮緊貨幣政策所致。

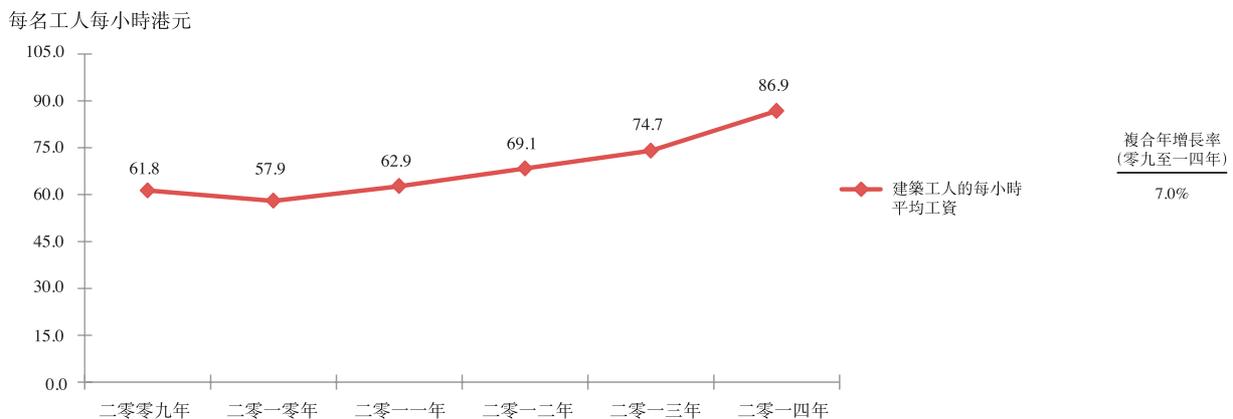
本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改，本文件所載資料須與本文件首頁「警告」一節一併閱讀。

行業概覽

勞工

由於建造業的需求強勁，香港的勞動力供應出現短缺。為增加建築工人的供應，大部分承建商已開始增加工資來吸引年輕人投身香港建造業。此外，香港政府已在培訓新建築工人方面提供更多支援。由於香港建造業勞動力供給不足及工人老齡化問題，承建商及香港政府均在致力吸引新人加入建造業。

二零零九年至二零一四年香港建築工人工資的價格趨勢



資料來源：香港政府統計處

香港建築工人的每小時工資中位數亦由二零零九年61.8港元增至二零一四年86.9港元，複合年增長率約為7.0%。香港建築工人的平均時薪增長反映出對建築工程的強勁需求及香港建造業的興旺程度。

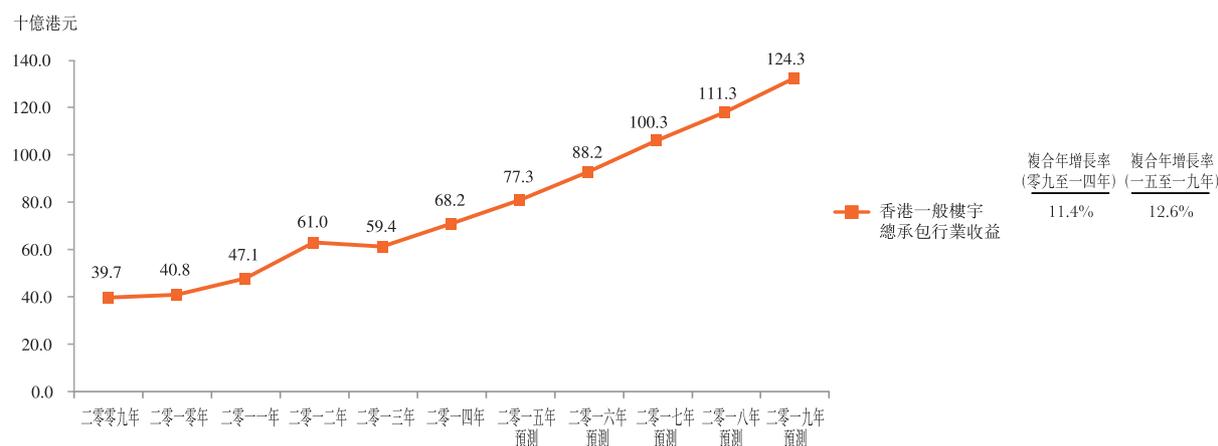
香港的一般樓宇總承包行業市場概覽

一般樓宇建築是香港建造業的重要部分。於二零一四年，香港十大一般樓宇總承包公司佔有總市場份額約35.0%。

行業概覽

對一般建築總承包工程的強勁需求同時來自公營機構及私營機構，因而香港的一般樓宇總承包行業收益由二零零九年約397億港元增長至二零一四年約682億港元，複合年增長率約為11.4%。建築行業的快速增長顯示香港住房供應增加帶來建築工程需求提高。

二零零九年至二零一九年香港的一般樓宇總承包行業收益



資料來源：香港政府統計處及Ipsos

香港面積約為1,104平方公里，但二零一四年人口卻超過700萬人。香港被稱為世界上人口最稠密城市之一，二零一四年每平方公里約有6,650人。人口增長推動政府及物業發展商在香港興建新的住宅及商業樓宇。由於預計香港人口將會增長，至二零三六年中將達到約830萬人，意味著房屋需求將進一步增加，推動香港的一般樓宇總承包行業增長。

香港的土木工程總承包行業市場概覽

土木工程亦是香港建造業的一部分。土木工程與人們的生活息息相關，因為其對包括運輸、橋樑、建築，供水系統等公共基建運用工程設計原則。業內前五名土木工程總承建商於二零一四年佔市場總份額約50.0%。香港土木工程總承包行業的主要客戶為香港政府部門及私營機構的物業發展商。

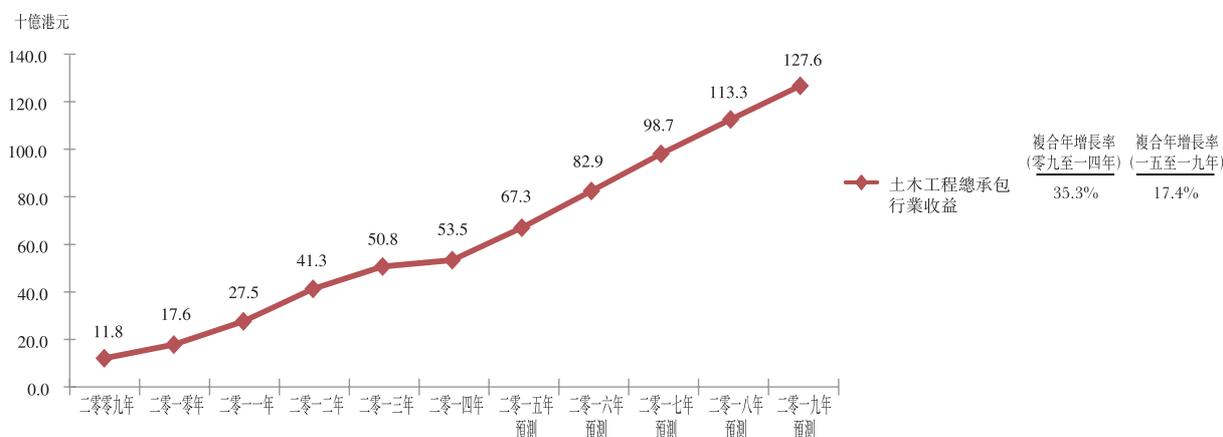
本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改，本文件所載資料須與本文件首頁「警告」一節一併閱讀。

行業概覽

二零零九年至二零一四年，香港的土木工程總承包行業收益由約118億港元增加至約535億港元，複合年增長率約為35.3%。有關增長乃由於香港土木工程項目數目增加。從合約價值而言，該等項目一般屬大型。例如，啟德發展計劃－啟德明渠重建及改善工程可值約19億港元；擴展大埔濾水廠及附屬原水和食水輸送設施－第2部分可值約33億港元；蓮塘／香園圍口岸地盤平整及基建工程－合約3可值約25億港元。

香港土木工程總承包行業的收益預期於二零一五年至二零一九年將按每年約17.4%的平均增長率大幅增長。

二零零九年至二零一九年香港的土木工程總承包行業收益



資料來源：香港政府統計處及Ipsos

香港的施工總承包行業的競爭格局

在香港的一般樓宇總承包行業中，截至二零一五年八月，發展局有約156名註冊公共建築承建商；房屋委員會有約41名註冊公共房屋承建商(新工程)；屋宇署一般建築承建商名冊上有約685名合資格承建商。

影響競爭的因素

必要的工程牌照及資格

總承建商必須取得必要的建築及土木工程項目牌照，並取得競投香港的公共建築及土木工程項目的相關資格。

行業概覽

工程質素

在建造業，工程質素受到高度重視。質素低劣的建築及土木工程會影響樓宇安全性及水電供應等其他設施。因此，香港政府及私人發展商往往與可提供高質素工程的總承建商合作。優質工程是在行業內投得施工項目的重要因素。

與私人發展商有良好關係

建築及土木工程行業的總承建商若與香港大型發展商有穩固關係，會有較大機會取得私營合約。有別於公共工程，私營工程通常不會在報章刊登及作出公佈。私人發展商在招標時有其承建商名單。因此，與主要發展商有良好關係，會提高建築及土木工程總承建商在私人投標中被列入名單及中標的機會。

香港建造行業的進入門檻

缺乏行業經驗

在建造業，只能通過長期積累方可獲得豐富經驗及良好信譽。這對於並無足夠知識執行香港建造業中項目的新入行者可能會造成進入障礙。取得相關牌照及註冊資格，例如被列入發展局認可公共工程物料承造商名冊，是競投公共建築項目的先決條件。尤其是，政府招標一般以公式評審或計分評審方式評估，據此，投標者的過往工作經驗及過往表現將成為評核準則之一。在已積累一定合約總值及經驗後，一般承建商可以提升等級，進行更高合約總值的工程。若缺乏足夠經驗，新入行者可能難以競投高價值的招標項目。

現金流量不足

在香港的建造業，總承建商在未獲客戶(如私人發展商)預先付款情況下可能需要有充足現金流量就勞工成本及／或建築物料向其供應商及／或分包商付款。因此，此等總承建商必須有雄厚的財務背景來應付現金流缺口。因新入行者可能會難以在此行業模式下為其經營提供資金，現金流量不足可能會成為其入行障礙。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改，本文件所載資料須與本文件首頁「警告」一節一併閱讀。

行業概覽

香港建造業的市場增長動力

政府的公共基建政策

十大基建項目如灣仔及新界發展區以及港鐵支線項目已帶動土木工程承包行業增長。於二零一五至一六年財政預算案中，香港政府重申其對基建投資的承諾。

政府的住宅物業政策應付需求不斷增長

政府已訂定一套5年計劃，提供更多用於住宅物業開發的土地以應付需求不斷增長，例如供應政府土地進行市區重建局及港鐵項目。此外，約150個地盤已確定為住宅用途並將於未來5年重新規劃。這估計可提供約210,000個公共及私營單位。此等政策將會持續推動香港的建築及土木工程總承包行業雙雙發展。

物業市場投資不斷增加

中國政府已推出措施，對多次置業作出限制及提高息率，藉以冷卻中國房地產市場。此等措施已推動中國內地投資者在海外開發及購置物業；因位置相鄰且是自由港，香港因而成為最熱門目的地。這情況為香港的物業投資產生有利投資環境。因此，這將會增加對住宅物業的需求並同時帶動香港的建築及土木工程總承包行業發展。

香港建造業面對的威脅

缺乏足夠經驗豐富且技術熟練的勞工從事該行業

建築及土木工程行業對經驗豐富且技術熟練的建築工人的需求均一直上升，主要是因為該等經驗豐富且技術熟練的勞工因種種誘因離開香港前往中國及澳門進行持續大規模的建設項目。此外，投身香港建造業的年輕人數目不斷下降，而經驗豐富且技術熟練的工人又退休，進一步加劇香港建造業的勞工短缺問題。二零一四年十二月，336,002名從事建築業逾10年的註冊工人中約44.4%已年過五旬。

經驗及熟練勞工不足可能會增加項目延期的可能性，並可能威脅到香港建造業的發展。

行業概覽

建築成本不斷上升已增加施工總承建商的總建築成本並最終降低其利潤率

勞工短缺亦造成行業的勞工成本持續增加。香港建築工人的平均工資由二零零九年的估計每小時61.8港元上升至二零一四年的估計每小時86.9港元，複合年增長率約為7.0%。另一方面，水泥的平均批發價由二零零九年每公噸約584.1港元大幅增長至二零一四年每公噸720.4港元，複合年增長率約為4.3%。建築成本增加可能會對建造總承包行業整體造成威脅。

按收益計算高踞前列的香港一般建築總承建商

排名	公司名稱	總部地點	二零一四年 收益	分佔總 行業收益
			(百萬港元)	(%)
1	競爭者A	北京	7,642	8.9
2	競爭者B	香港	3,704	4.3
3	競爭者C	香港	3,031	3.5
4	競爭者D	香港	2,999	3.5
5	競爭者E	香港	2,378	2.8
6	競爭者F	香港	2,358	2.7
7	競爭者G	香港	2,291	2.7
8	競爭者H	香港	2,146	2.5
9	競爭者I	香港	1,920	2.2
10	本公司	香港	1,692	2.0
其他			56,103	65.0
合計			86,264	100.0

資料來源：Ipsos訪問及分析

按收益計算高踞前列的香港土木工程總承建商

排名	公司名稱	總部地點	二零一四年 收益	分佔總 行業收益
			(百萬港元)	(%)
1	競爭者J	法國	15,606	23.1
2	競爭者C	香港	7,003	10.4
3	競爭者F	香港	5,165	7.6
4	競爭者A	香港	5,066	7.5
5	競爭者I	香港	4,039	6.0
6	競爭者K	香港	2,945	4.4
7	競爭者B	香港	2,027	3.0
8	競爭者E	香港	1,820	2.7
9	競爭者L	香港	1,596	2.4
10	競爭者M	香港	1,121	1.7
不適用	本公司	香港	1,000	1.5
其他			20,232	29.9
合計			67,620	100.0

資料來源：Ipsos訪問及分析

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改，本文件所載資料須與本文件首頁「警告」一節一併閱讀。

行業概覽

我們於二零一四年按收益計在香港所有一般樓宇總承建商中排名第十，此乃有賴於我們所建立超過20年經營歷史及大型項目驕人往績的良好聲譽，而且管理團隊經驗豐富，我們約30%的管理團隊成員擁有超過20年經驗及各種資格，使我們能夠承接所有五個公共工程類別的項目。

澳門建造業市場概覽

澳門的建造業關係著澳門的博彩及酒店業發展，以及澳門政府致力改善基建以應付博彩及酒店業以及增長中旅遊業的發展。

二零零九年至二零一四年，澳門基建總公共開支由約15.456億港元增至約41.898億港元，複合年增長率約為22.1%。由於政府持續致力進行澳門基建升級，如在氹仔及路環興建主要道路及進行填海，以及在氹仔北興建新公共房屋，預計澳門基建總公共開支將繼續增長。於二零一四年，澳門的建造業約有105名一般樓宇總承建商及約100名土木工程總承建商。澳門一般樓宇及土木工程總承包行業為分散行業，二零一四年，專注於一般樓宇承建工程及土木工程的前五名總承建商分佔澳門市場收益約31.3%。

澳門政府按經驗水平將工程總承建商分為三個級別，其中最資深級別的總承建商方可就高價值建築工程進行投標。

基於我們的經驗及預期澳門就基建公共開支的增長，董事認為澳門的建造業日後可能會為本集團帶來商機。