

行業概覽

除非另有指明，本節及本文件其他部分所呈列之日期及資料取自各種官方政府刊物及其他刊物，以及我們委聘的灼識諮詢編製之市場研究報告。董事相信該等資料及統計數據的來源為合適，並已合理謹慎地選取及轉載有關資料及統計數據。董事及獨家保薦人並無理由相信該等資料在任何重大方面屬虛假或誤導，或曾忽略任何事實而導致該等資料在任何重大方面屬虛假或誤導。我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]或我們或彼等各自之任何聯營公司、顧問、董事、高級職員或代表或參與[編纂]的任何其他人士並無獨立驗證該等資料。本集團、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]或我們或彼等各自之任何聯營公司、顧問、董事、高級職員或代表或參與[編纂]的任何其他人士並無就有關資料及統計之準確性、完整性或公平性作出任何聲明。

資料來源

我們委託市場研究顧問公司及獨立第三方灼識諮詢，就二零一二年至二零二一年期間的香港地基行業進行分析及作出報告。就編製灼識諮詢報告應付灼識諮詢的費用為550,000港元，而我們認為有關費用反映類似服務的市場費用水平。灼識諮詢為一間於香港成立的顧問公司，就各行各業提供專業行業諮詢服務。灼識諮詢的服務包括行業顧問服務、商業盡職審查及策略諮詢服務等。

董事認為基於有關資料取自灼識諮詢報告，而灼識諮詢為獨立專業市場研究公司，於其專業內有豐富經驗，故載於本節的資料乃可靠及不具誤導成份。灼識諮詢所搜集的資料及數據，已經灼識諮詢內部分析模式及技術進行分析、評估及驗證。一級研究以訪問主要業界專家及行業翹楚的方式進行。次級研究涉及分析從多個公開數據來源(如香港政府統計處及行業協會)取得的市場數據。灼識諮詢所用的方法乃以從多層面搜集得來的資料為依據，且該等資料可互相參照以確保其屬可靠及準確。在此基礎下，我們認為有關數據及統計數字乃為可靠。

灼識諮詢報告列載由以下主要假設所得出的各種市場預測：(i)預計香港整體社會、經濟及政治環境在預測期間保持穩定；(ii)在預測期間，香港經濟大致保持穩定增長的軌跡，以及城市化進程持續；(iii)相關的主要行業推動因素，大概會在整個預測期間推動香港地基行業持續增長，其中包括香港政府大量的大型公共基建項目、香港高層建築物及摩天大樓數量迅速增加、香港住宅物業項目數量上升，以及香港政府高度重視舊樓重建計劃；(iv)沒有極端的不可抗力或不可預見的行業規定，導致市場可能受到劇烈或根本性的影響。

行業概覽

除非另有說明，本節中所載的一切數據和預測均取自灼識諮詢報告。

灼識諮詢報告使用的參數包括：

- 1) 香港的名義本地生產總值；
- 2) 香港本地固定資本形成總額；
- 3) 香港建築業投資支出；
- 4) 香港主要承建商所進行建築工程的總產值；及
- 5) 香港主要承建商所進行打樁及相關地基工程的總產值。

灼識諮詢報告主要針對香港市場(即本集團業務的主要所在地)。董事確認，據彼等所深知，經合理考量後，自灼識諮詢報告所載有關資料之日期起，市場資料並無可能導致本節所載資料附有保留意見、有所抵觸或受到影響的重大不利變動。

香港建造業的市場概覽

香港建造業總產值由二零一二年的約1,614億港元，增至二零一六年的約2,364億港元，而二零一二年至二零一六年期間的複合年增長率約達10.0%。香港的經濟和人口在過去數年持續穩步增長，推動對基礎設施、住宅樓宇和商業樓宇的需求。有關需求因而刺激了建造業的不斷擴張。例如，根據香港政府的預測，公營房屋供應量預計會在未來繼續增加，這將進一步推動建造業的增長。另一方面，十大建設計劃等基礎設施項目亦為香港建造業提供了增長動力。由於部分相關項目正在進行當中，預計公營部門將一直振興香港的建造業。除了香港政府的公共開支外，建造業亦受一直其他因素影響，包括整體經濟的週期性趨勢、利率波動以及私人機構新項目的數量。預計到二零二一年，香港建造業的總產值將約達3,461億港元，而二零一六年至二零二一年的複合年增長率則約為7.9%。

二零一二年至二零二一年(估計)期間香港總承建商所履行建造工程的總產值



註：數據是指以名義價值計算的建造工程總產值。

資料來源：香港政府統計處、灼識諮詢

行業概覽

香港地基行業的市場概覽

概覽

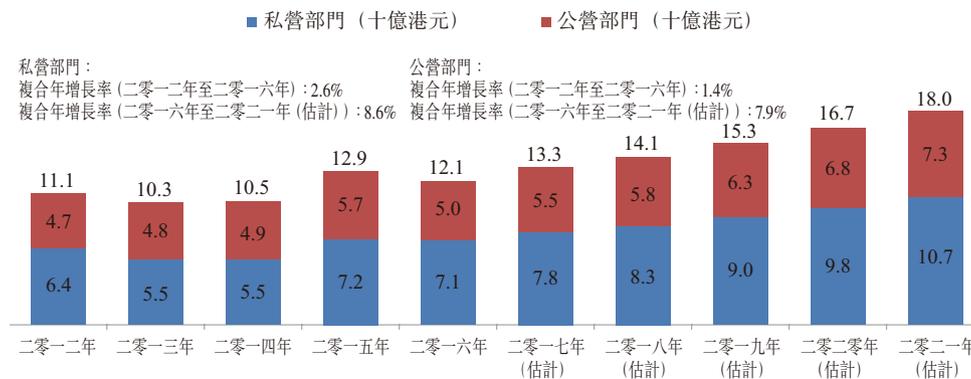
地基是大部分建築工程最主要的承托基礎。因此，地基的質量及完整對確保樓宇安全存在基本的重要性，因為會直接在該地基上興建上蓋結構。地基工程的初步興建階段包括打樁、樁帽及ELS工程等。

香港地基行業總產值由二零一二年的約168億港元，增至二零一六年的約173億港元，同期複合年增長率約為0.6%。香港住宅單位的需求日益增長，加上香港政府增加公營房屋供應的計劃，攜手協助地基行業不斷增長。預計二零二一年的香港地基行業總產值將進一步達至約240億港元，而二零一六年至二零二一年期間的複合年增長率約為6.8%。

分包商所進行地基工程的總產值

香港地基行業分包商所進行地基工程的總產值，由二零一二年的約111億港元增至二零一六年的約121億港元，同期複合年增長率約為2.1%。分包是建造業的常見做法。總承建商通常自行進行打樁工程，同時將地基工程的其他部分(如樁帽和ELS)轉包給分包商。招聘分包商日漸成為香港總承建商普遍採納的方案，藉以提高工作效率，以及更完善地處理勞工成本上漲的問題。在香港地基業中，大約70%的地基工程獲分包。此外，從二零一二年到二零一六年期間，分包商所履行地基工程之總產值的增長速度，比總承建商更快，複合年增長率約為0.6%，因此總承建商傾向將更多工作分包，以控制成本及投放勞工進行專門工作。這種做法很有可能會在預測期內持續下去。香港分包商所履行地基工程的總產值，預計將於二零二一年進一步達到約180億港元，而二零一六年至二零二一年的複合年增長率約為8.3%。

二零一二年至二零二一年（估計）期間香港分包商所履行地基工程的總產值



資料來源：香港政府統計處、灼識諮詢

行業概覽

香港地基行業的註冊

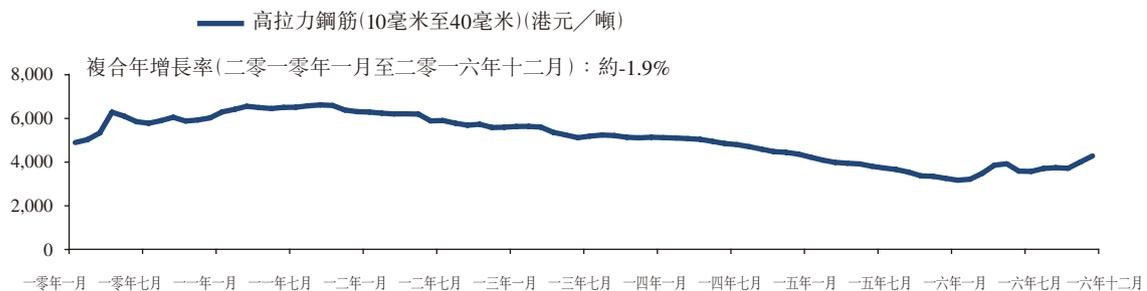
除基礎元件的穿透深度不超過3米者外，所有地基工程均為地基工程類別的專門工程。於二零一七年四月三十日，香港註冊專門承建商名單上共有149名地基工程承建商。上述地基工程的認證工作範圍僅包括打樁工程和其他相關工程，以及就地基工程在不同建築階段進行的服務，例如地下排水系統、ELS工程和樁帽，並不需要進行具體的認證，因此，該等工程可由一般承建商或分包商承接。

香港地基行業的原料價格分析

鋼筋

在二零一零年一月至二零一六年十二月期間，香港鋼筋價格由每公噸4,877港元，下降至每公噸4,264港元，複合年增長率約為負1.9%。鋼筋價格下降主要是由於中國鋼鐵產量過剩和全球鋼鐵需求疲弱造成。然而，由於原材料供應商保持強大的談判能力，鋼筋價格下降並無對建築物建造成本帶來顯著影響。

二零一零年一月至二零一六年十二月期間香港高拉力鋼筋(10毫米至40毫米)的價格

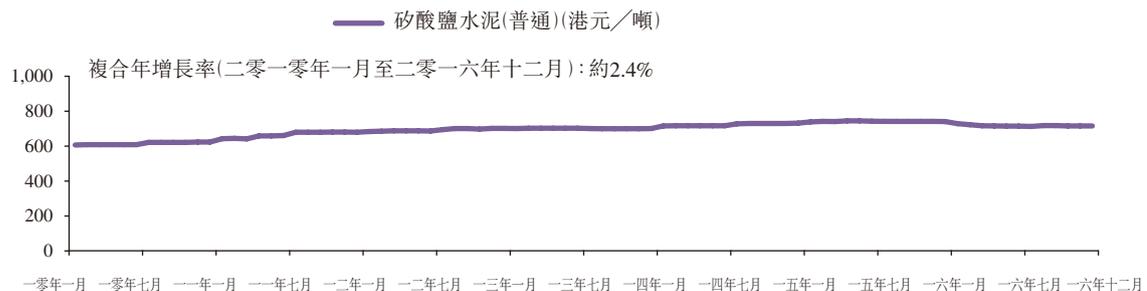


資料來源：香港政府統計處

矽酸鹽水泥

在二零一零年一月至二零一六年十二月期間，香港矽酸鹽水泥(普通)的價格由每公噸604港元微升至每公噸713港元，複合年增長率約為2.4%。香港建造業對水泥的需求同時受政府推行多項建造計劃(包括十大建設計劃及公共房屋計劃)所推動，而這是令矽酸鹽水泥的價格在過去五年提高的因素之一。

二零一零年一月至二零一六年十二月期間香港矽酸鹽水泥(普通)的價格



行業概覽

資料來源：香港政府統計處

柴油燃料

柴油燃料價格自二零一二年起維持於相對穩定的水平。在二零一六年至二零二一年間，柴油燃料價格大多保持在低位，並有可能進一步下跌。柴油燃料價格偏低將對建造成本產生影響，並很可能會在市場的合約價格上反映。

二零一零年一月至二零一六年十二月期間香港工業用輕質柴油燃料的價格

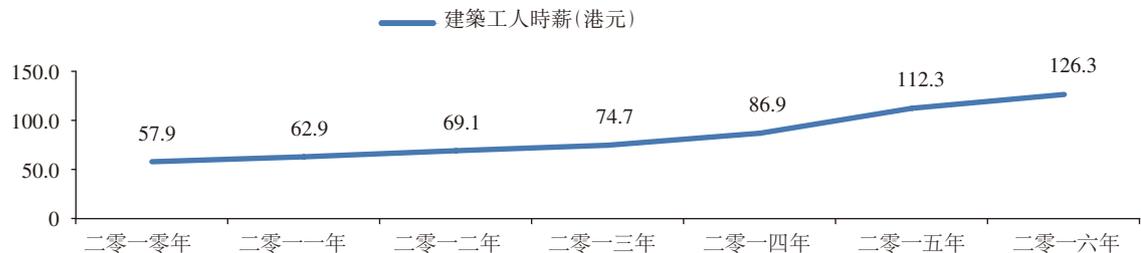


資料來源：香港政府統計處

香港地基行業的勞工成本分析

在二零一零年至二零一六年期間，香港建造業工人的平均工資，由每小時57.9港元增至每小時126.3港元。由於香港政府禁止輸入外勞，加上建造業存在勞動力老化的問題，建築工人短缺已成為日益嚴重的難題。香港建造業的勞工供應量相對較低，是勞工工資水平上漲的主因。為了解決勞工短缺的問題，香港政府已經推出各種措施，包括提供全新培訓計劃和提高最低工資。不過，鑒於香港的公私營新建項目數量仍處於高水平，預料香港建造業工人的平均工資將於二零一六年至二零二一年間持續上漲。

二零一零年至二零一六年香港建造業工人平均時薪(港元)



資料來源：香港政府統計處

香港地基行業的競爭格局

香港地基行業承建商競爭格局概覽

香港建築公司普遍存在客戶集中的情況。對銷費安排在香港建築行業亦十分常見。二零

行業概覽

一六年，五大地基工程承建商(亦名列專門承建商名冊)佔香港整體地基行業約55.8%。在香港地基行業，主要承建商均同時專注於私營和公營部門。

二零一六年香港地基行業五大承建商的排名及所佔市場份額

排名	公司名稱	總部位置	主要服務	二零一六年 香港地基 工程收益* (百萬港元)	二零一六年 所佔市場份額
1	公司A	香港	地基打樁、物業開發、 機械租賃	2,869.5	16.6%
2	公司B	香港	地基打樁、建築基務、 土木工程	2,637.8	15.3%
3	公司C	香港	地基打樁、設計、管理 及建築服務、土木工程	1,573.4	9.1%
4	公司D	香港	地基打樁、機械租賃	1,286.5	7.5%
5	公司E	香港	地基打樁、調查、地盤 平整	1,261.7	7.3%

資料來源：灼識諮詢

香港地基工程行業分包商競爭格局概覽

於二零一六年，香港地基工程分包行業呈現較為分散的競爭格局，皆因進行包括ELS工程、樁帽建築以及地下排水系統建造等的地基配套工程並不需要證明書或在政府部門註冊。在香港地基行業，分包商一般不會跟總承建商直接競爭。多層分包形式在香港建築業中相當普遍。由董事及／或股東提供履約保證金或個人擔保，在香港建築業界亦屬常見現象。於二零一六年，香港地基工程行業的五大分包商約佔總體市場16.0%的份額。本集團於二零一六年地基工程分包業務錄得約396.9百萬港元收益，佔總體市場份額3.3%。

行業概覽

二零一六年香港地基工程行業五大分包商的排名及所佔市場份額

排名	公司名稱	總部位置	主要服務	二零一六年 香港地基 工程收益 (百萬港元)	二零一六年 所佔市場份額
1	公司F	香港	ELS工程、樁帽建築、下層結構建築、機械租賃	667.0	5.5%
2	本集團	香港	ELS工程、樁帽建築、地下排水系統建造	396.9	3.3%
3	公司G	香港	ELS工程、樁帽建築	394.4	3.3%
4	公司H	香港	ELS工程、樁帽建築、建築廢料處理	262.3	2.2%
5	公司I	香港	ELS工程、道路及渠務工程、一般土方工程、隧道挖掘工程	212.9	1.8%

附註：

1. 收益僅包括由不具備專門承建商(地基工程)註冊資格的分包商所履行的香港地基工程。
2. 收益屬於截至二零一七年三月三十一日止年度。

資料來源：灼識諮詢

本集團的競爭優勢

(i) 經營歷史悠久和聲譽良好

承包商的聲譽和可靠的行業實際經驗，是在香港地基行業競爭的重要因素。憑藉多年來在行內營運的經驗，本公司建立了良好的聲譽，並累積了豐富的實際經驗，兩者成為了本公司最重要的競爭優勢。鑒於本公司歷史悠久和聲譽昭著，回頭客戶經常選擇再次與本公司合作。此外，本公司在行內的營運歷史較長，意味著本公司已採用先進技術(例如最新的機器及BIM系統)，而這正是任何希望中標的承建商所考慮的重要因素。

(ii) 往績可靠

本公司已在香港圓滿完成大量項目。憑藉可靠的往績記錄，本公司應可在招標過程中取得競爭優勢，因為總承建商通常會在評估新項目的潛在分包商時審查候選者的往績記錄。此外，由於擁有可靠的往績記錄，本公司應大有機會勝過規模較小的競爭對手和新晉業者。

行業概覽

(iii) 網絡完善

本公司與總承建商及分包商建立了強大而完善的網絡。通過該網絡關係，本公司可以從各總承建商接獲更多招標項目，皆因這些通常是非公開招標項目。此外，本公司可以從與分包商的長期合作中獲益，皆因香港建造業勞工持續短缺，因此從分包商獲得額外的勞動力越來越重要。

(iv) 大量自有機械

本公司另一主要競爭優勢是擁有大量自有機械。由於本公司已擁有大部分所需的機械，因此可獨立地進行工作，而毋須就租賃機械與其他公司訂立合同。這樣本公司可在投標過程中提供更具競爭力的定價方案，最終提高了覓得新項目的機會。

香港地基行業的准入門檻

(i) 資金需求

從事地基行業的公司，需要就機械作出重大的前期資本投資，並須投入大量營運資金以繼續立足市場。普遍而言，項目產生的收入將按月留存。在某些情況下，物業擁有人可能要求處理地基工程不同部份的公司在投標前提交其財務報表，以確保其日後能妥善開展任何項目。因此，對於有意進軍市場的企業來說，資本需求形成了不易跨越的准入門檻。

(ii) 相關牌照和登記

為了競投並進行各類地基行業的工程，各公司首先需要登記相關牌照，其中包括就打樁工程申領香港特別行政區屋宇署專門承建商(地基工程類別分冊)牌照，以及就分包工程(包括樁帽及ELS)而根據建造業議會的分包商註冊制度作出登記。由於新晉業者需要花費大量時間和資金，才能成功取得相關牌照及登記，因此取得這些許可證的程序形成另一主要准入門檻。此外，各級別的牌照會按不同分類授予參與項目的公司。因此，在競投大型項目時，只具有較低級別牌照的新晉業者，實難與行內具規模的大型企業匹敵。

(iii) 圓滿完成項目的可靠往績記錄

為了在招標過程中脫穎而出，成為客戶的可靠之選，各公司需要提供圓滿完成項目的可靠往績記錄。由於這類往績記錄要經年累月才能建立，因此仍然成為香港地基和一般建築工程行業新晉業者的主要准入門檻。

(iv) 技術門檻

由於不同類型的地基工程或在不同建築階段的地基工程提供的有關服務繁複，牽涉對地理位置、地面情況、當地狀況及環境規定的認識，因而香港地基行業的技術門檻相對較高。大部分項目甚至要求各公司在投標前首先提供一套詳細的設計圖。當新成立及經驗不足的企業有意進軍香港建造工程市場時，能否掌握地基工程的技術訣竅，成為了該行業的准入技術門檻。

行業概覽

香港地基行業發展的驅動因素

(i) 香港政府開展大量的大型公共基建項目

香港政府公佈的十大建設計劃，為香港的地基和一般建築工程行業提供了莫大的推動力，因為這些項目規模龐大，需要進行大量地基工程和相關的一般建築工程，以吻合高水平的投資。預計在預測期間會有更多項目開始施工，因此香港的地基和一般建築工程行業預料將因而進一步興旺，最終長遠地從這些大型公共基建項目獲益。

(ii) 香港的高層建築物和摩天大樓數量急增

鑒於香港地少人多，高層建築物及摩天大樓在香港廣受歡迎。目前，香港共有約8,000幢高層建築物和摩天大樓，而且數量不斷增加。由於這些建築物需要投入大量的地基工程，以滿足建築要求，預計香港的地基行業，將受重點興建高層建築物和摩天大樓的新項目數量增多所刺激。

(iii) 香港的住宅物業項目增加

香港政府計劃增加公營和私營房屋住宅用地的供應量，以滿足新房屋需求的增長，並試圖穩定現時過熱的樓市。根據二零一六至一七年度財政預算案，香港政府已訂下供應280,000個公屋單位的目標，以應付不斷增長的需求，為二零一六至一七年度至二零二五至二六年度之間的十年期間提供更多土地。香港政府亦會為市區重建局和地鐵公司推出的項目供應公共土地。這些政策將推動香港的地基和一般建築工程行業，而地基和一般建築工程的需求預計會在未來五年繼續增加。

(iv) 香港政府的舊樓重建計劃

除了新樓的建造工程外，香港還有一些計劃中的舊樓重建項目。由於大部分舊樓位於人口稠密的市中心，因此進行地基工程將需應用特殊技術，例如採用噪音和振動較小的摩擦型預鑽孔H形工字樁，以便相對減輕對環境的影響。

香港地基行業的未來趨勢

(i) 地基行業將繼續沿用分包的做法

分包是建造業的常見做法。總承建商通常自行進行打樁工程，同時將地基工程的其他部分（如樁帽和ELS）轉包給分包商。此外，領先的分包商通常側重於地基項目的相同部分，並在這些領域擁有豐富的經驗。因此，目前與分包有關的行業做法，可能會在整個預測期內持續。

(ii) 承包商提供現場培訓

地基工程需要運用技術型勞工，才能成功開展項目。然而，香港勞工短缺已形成日益嚴峻的挑戰，其中以技術型建築工人尤甚。為了克服地基及一般建築工程行業技術型勞工短缺所帶來

行業概覽

的挑戰，香港的地基工程及一般建築工程承包商已開始聘請經驗較少的工人，並選擇向他們提供更多支援及現場培訓。

(iii) 技術進步

為達致更佳成本效益，地基行業的企業不斷尋求提升技術能力的方法，以滿足客戶更嚴格的要求。舉例而言，用於開展地基工作的先進機器已引進市場，這些新機器具備數個主要優點，包括更環保及成本效益較高。預計這些技術的採用，將成為香港地基行業的主要趨勢。

(iv) 採用產生較少噪音和振動的打樁機

先進的小直徑樁機日漸受香港地基行業青睞，皆因這些機器在運作時產生較少噪音和振動。一般來說，倘若環保署接獲公眾對地基工程產生噪音和振動的投訴，則有關地基工程必須停止。因此，項目的進程可能會面臨延誤，而承包商可能需要負責承擔任何相關費用。因此，業界偏向使用產生較少噪聲和振動的打樁機，有助承包商避免任何不必要的項目延誤。

香港地基行業的主要挑戰

(i) 建造業工人老化及勞工短缺

工人老化及勞工短缺，被視為香港地基及一般建築工程行業面臨的主要威脅。受聘工人數目與為應付地基及一般建築工程需求增長所需的工人數目存在差異，這可歸因於該行業在招募新員工時面臨重大障礙。此外，有些工人甚至可能被招攬到澳門和中國大陸工作，從而獲得比本地公司更優厚的待遇，這讓業界更難以填補工人數目的差距。

(ii) 成本增加

地基項目需要投入大量勞動力及資金。由於勞工和材料成本上漲，整體成本不斷增加。隨著香港建造業工人的平均工資，從二零一零年的每小時約57.9港元增至二零一六年的每小時約126.3港元，勞工成本變得尤其沉重。這些成本與日俱增，可能導致目前從事建造業的地基工程公司之利潤率下降。

(iii) 地基工程的環境規定愈益嚴格

地基工程的施工場地可能對環境產生滋擾，不僅影響現場工作人員，也影響附近建築物的住戶和公眾。鑒於部分項目位於市中心，預計未來的環境標準將日益嚴格，對減少過量噪音和振動的規定也越來越多。為了在招標過程中保持競爭力，各企業可能因而發現有必要獲取先進的技術。