

本節及本招股章程其他部分所呈列若干事實、統計資料及數據部分取自多項政府官方刊物，我們相信有關資料來源對有關資料而言乃屬可靠及恰當。然而，我們無法保證有關資料來源之質量或可靠性。我們並無理由相信有關資料屬虛假或誤導，或遺漏任何事實致使有關資料屬虛假或誤導。儘管董事已採取所有合理審慎方式以確保相關事實及統計資料乃以準確方式轉載自政府官方刊物，惟該等事實及統計資料尚未經我們、保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自之聯屬人、董事及顧問或參與股份發售之任何其他人士獨立查核，且彼等概無就該等資料之準確性或完整性作出任何聲明，有關資料未必與其他公開資料一致及未必準確，故不應予以依賴。

若干資料及統計數據乃摘錄自Ipsos報告。摘錄自Ipsos報告的資料反映基於Ipsos Hong Kong Limited的研究及分析對市場狀況作出的估計。摘錄自Ipsos報告的資料不應被認為是Ipsos Hong Kong Limited提供的投資基準，而對Ipsos報告的提述，亦不能被視為Ipsos Hong Kong Limited對任何證券價值或投資於本公司是否可取的意見。儘管本公司已合理審慎地摘錄、編撰及轉載該等資料及統計數據，我們、保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的聯屬人、董事或顧問，或參與股份發售的任何一方並未獨立核實該等直接或間接摘錄自官方政府刊物的資料及統計數據，且該等各方對彼等的準確性亦無發表任何聲明。有關資料及統計數據可能與其他各方編撰的其他資料及統計數據不符。

資料來源

我們已就股份發售聘用獨立第三方Ipsos Hong Kong Limited (「Ipsos」) 對香港及澳門的地基行業進行分析及作出報告。Ipsos為Ipsos集團環球辦事處之一，Ipsos集團為於紐約證券交易所及巴黎泛歐交易所(Euronext Paris)上市的全球性顧問集團，具備為不同行業的聯交所上市公司的首次公開發售進行市場研究的經驗，包括(但不限於)基建承包、地基及全面建築服務。

Ipsos已根據(i)向客戶諮詢；(ii)案頭研究；及(iii)一手研究(包括與主要持份者及行業專家(如地基工程公司、總承建商、發展商、建築師、行業專家及協會等)進行面談／電話訪問，於香港及澳門進行研究及資料搜集，藉以了解及測試自二手途徑所搜集的資料、建立行業統計數據，及釐定競爭對手的排名。此外，所搜集到的情報會利用Ipsos內部的分模型及技術進行分析、評估及核實。

Ipsos報告所載的資料及分析經Ipsos(包括其所有附屬公司、部門及單位)獨立評估，與本集團並無關連。我們同意就編製Ipsos報告支付368,000港元的費用，有關費用於本招股章程日期經已支付。

行業概覽

Ipsos報告中使用下列假設：

- 假設全球經濟於整個預測期間內保持穩定增長
- 假設於預測期間內並無可影響香港及澳門地基服務供需的外部動盪事件(如金融危機或大規模爆發疫症)
- 香港及澳門的地基服務需求預期會因政府加大基建項目投資，以及香港及澳門對住宅及商業樓宇的需求不斷上升而有所增加

Ipsos報告中釐定市場規模時及所採用的預測模式曾考慮以下參數：

- 香港及澳門於二零零六年至二零一八年間的本地生產總值增長率
- 香港及澳門於二零零六年至二零一三年間的企業數目增長
- 香港及澳門於二零零六年至二零一三年間的旅客數目增長
- 香港及澳門於二零零六年至二零一三年間的基建公共開支增長
- 香港及澳門於二零零九年至二零一三年間的建築成本(包括原材料及人工)
- 香港政府推出「五年期計劃」保留約150幅用地作住宅用途，有關政策將提供約210,000個公營及私營單位。此外，重建公共屋村亦可額外提供約11,900個公屋單位及居者有其屋計劃單位
- 澳門政府透過升級城市去水系統及醫療設施改善基建的政策。此外，澳門政府致力藉興建連接澳門、中國及香港的大橋及隧道改善與中國的聯繫。

本集團向私營及公營機構提供地基工程及附屬服務。於往績記錄期間，本集團完成的項目計有私營機構建築項目的地基工程及香港公營機構基建項目的地基工程。此外，本集團於截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止兩個年度各年亦已取得來自澳門建築項目的地基工程及附屬服務的收入。

緒言

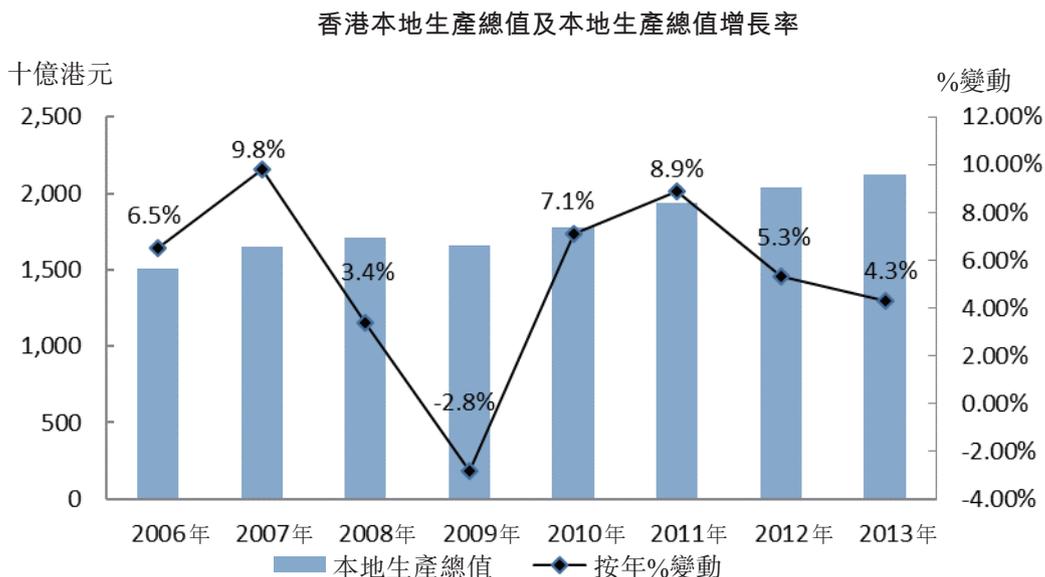
建築項目大致可分為公營項目及私營項目。本集團將由政府部門、法定團體或有關機構或機構團體作為最終僱主的合約分類為公營機構工程，而上述以外作為最終僱主的合約則分類為（其中包括）私營機構工程。公營機構市場受港府政策及預算影響，而私營機構市場則受經濟前景、土地供應及物業市場需求等因素影響。

香港建造業的市場概覽

香港的經濟

香港的經濟狀況對建造業及地基行業有一定影響。過往，於經濟強勁增長的期間，公營及私營機構均有對建造業進行投資。除二零零九年外，香港的本地生產總值於二零零六年至二零一四年間均錄得增長，主要由於中國經濟增長或受其影響。本地生產總值由二零零九年約16,590億港元上升至二零一三年約21,250億港元，複合年增長率約為6.4%。由於中國刺激經濟的措施及溫和的財務擴張政策預期對香港經濟有正面影響，因此自二零一零年起出現的增長動力預期將會持續。考慮到未來的人口分佈及外部挑戰，香港經濟於二零一五年至二零一八年間的年增長率預期為3.5%。

下表載列香港於二零零六年至二零一三年間的本地生產總值及本地生產總值增長率：



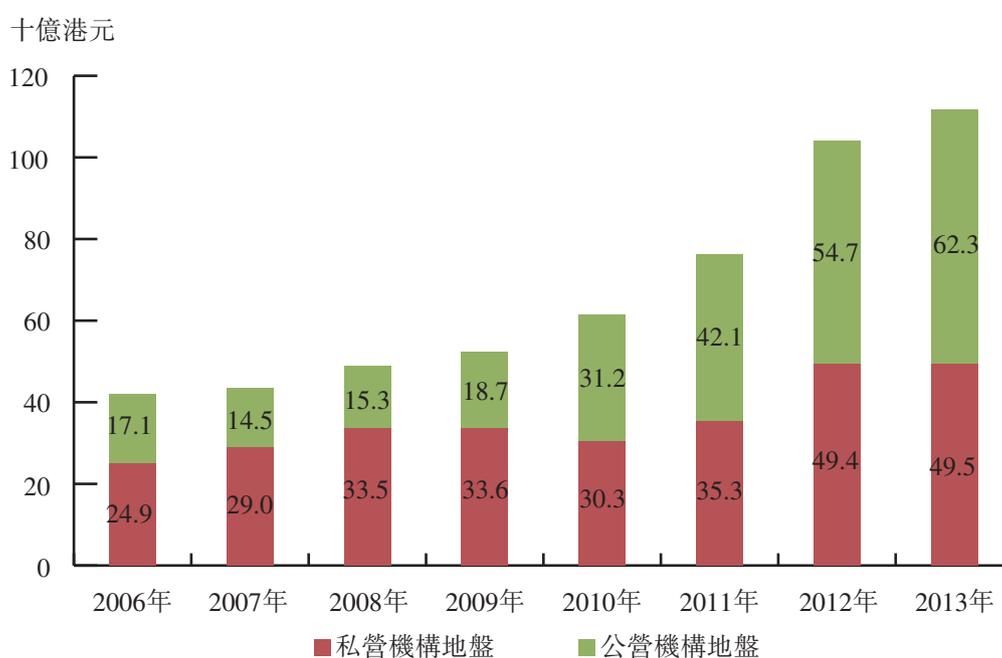
資料來源：香港政府統計處

香港建造業在經濟中的角色

於二零零九年至二零一二年，香港建造業佔本地生產總值約3.0%至3.5%，於有關期間內錄得強勁增長。香港主要工程承建公司所進行的建築工程的總輸出值由二零零九年合共約523億港元，上升至二零一三年合共1,118億港元，複合年增長率約20.9%。這主要由於公營機構於二零零九年至二零一三年間進行的建築工程總值上升。香港總承建商所進行的私營建築工程的總值由二零零九年的336億港元，上升至二零一三年的約495億港元，複合年增長率約10.2%。香港總承建商進行的公營建築工程總值由二零零九年約187億港元，上升至二零一三年的約623億港元，複合年增長率約35.1%。私營機構對香港建造業的貢獻由二零零九年佔約64.2%，下降至二零一三年的44.3%。另一方面，來自公營機構的貢獻則由二零零九年佔約35.8%，上升至二零一三年的約55.7%。

下表載列由二零零六年至二零一三年香港總承建商進行的地基工程總值：

香港總承建商承接地基工程的總值



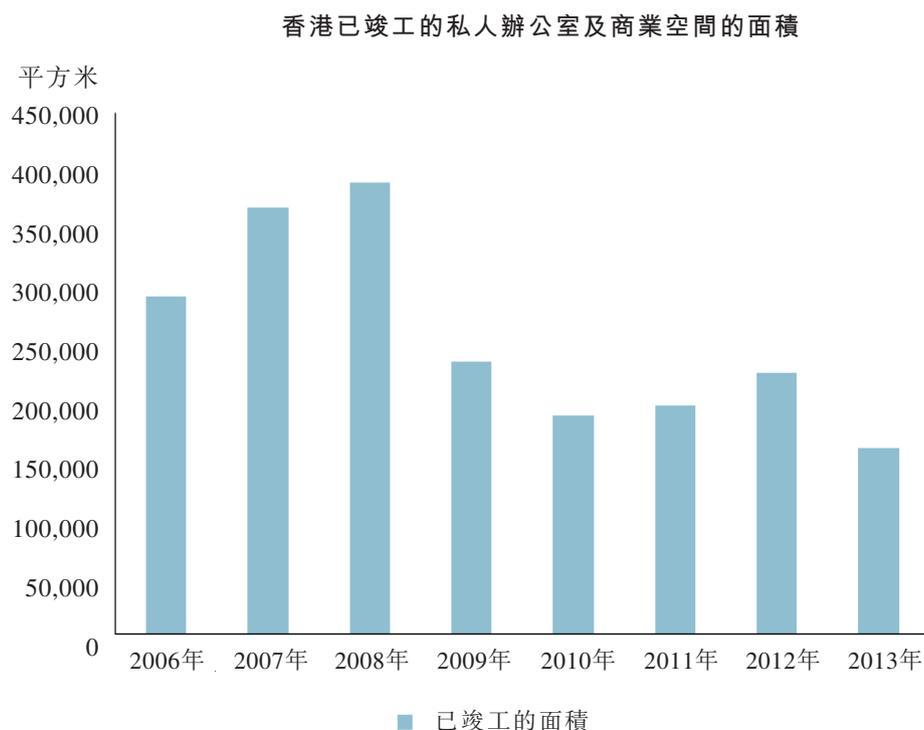
資料來源：香港政府統計處

影響香港建造業的宏觀經濟因素

商業樓宇及零售空間的需求

香港奉行自由企業、自由貿易及低稅率的政策，加上與全球各地緊密連接，以及擁有受高度規管的金融體系，令香港成為受中國及海外公司垂青的地方。上述因素將繼續帶動二零一五年至二零二零年間的商業寫字樓及零售空間的需求。此外，零售貿易為香港經濟的主要支柱之一，主要由來自中國及世界各地的旅客所帶動。於二零一三年落成的私人辦公室及商業空間合共約161,100平方米，於二零一二年至二零一三年間按年減少約28.6%。於二零一二年至二零一三年間，由於旅遊業增長及可用的零售空間有限，令零售空間的每平方米售價上升約3.0%，而每平方米租金亦上升約6.0%。

下表載列二零零六年至二零一三年間香港已竣工的私人辦公室及商業空間的面積：



資料來源：香港差餉物業估價署

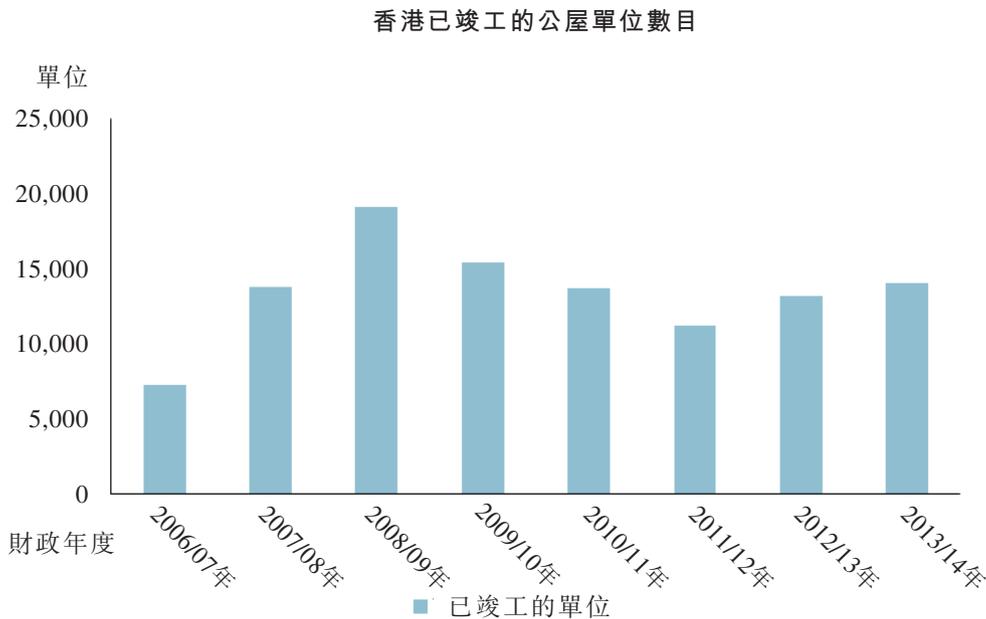
住宅樓宇的需求

公營及私營機構對住宅樓宇的需求成為香港建造業的主要推動力。截至二零一三年十二月底，在公共租住屋邨輪候冊的配額及記分制下約有121,100個一般申請人及122,200個非長者個人申請人，平均輪候時間分別約為2.7年及1.5年。由於港府實行縮短公共租住屋邨申請人平均輪候時間的措施，故預期住宅樓宇的供應將會增加。

行業概覽

房屋委員會提供公屋單位滿足低收入家庭的住屋需求。於二零一一／一二年財政年度，房屋委員會推出一個以五年為期並逐步開展的公屋建設計劃，提供75,000個公屋單位。公屋單位落成數量由二零一一／一二年財政年度約11,200個，增加至二零一三／一四年財政年度14,100個，複合年增長率約12.2%。

下表載列由二零零六／零七年財政年度至二零一三／一四年財政年度公屋單位的落成情況：

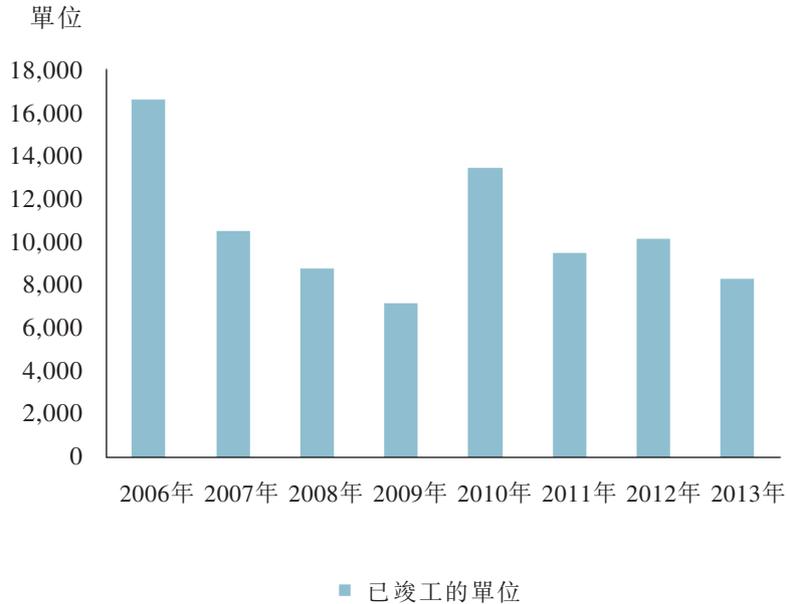


資料來源：香港房屋委員會

私人物業市場受惠於低息環境及香港及中國的強勁經濟基調。由於對私人住宅物業的需求，每平方米中位價由二零零九年的80,000港元，上升至二零一三年的130,000港元，複合年增長率約為12.9%。已竣工的私人住宅單位數目由二零零九年約7,200個，上升至二零一三年的8,300個，複合年增長率約為3.6%。

下表載列二零零六年至二零一三年期間已竣工私人住宅單位的情況：

香港已竣工的私人住宅物業單位數目



資料來源：香港差餉物業估價署

影響香港建造業的港府政策及規例

港府的基建投資

香港基建方面的公共開支已由二零零九年約477億港元，上升至二零一三年的746億港元，複合年增長率約為11.8%。預期港府於二零一五年對基建的開支將約為782億港元，預期於二零一四年至二零一五年期間將按年增長約4.8%。

「十大基建項目」預期將可加強香港與珠三角西部的連繫，並可透過建造需求及創造職位推動香港經濟。

行業概覽

於二零一四年四月香港「十大基建項目」預期竣工日期及預計成本如下：

基建項目	預期竣工日期	預計成本
啟德發展計劃	二零二零年	401億港元
南港島線(東段)	二零一五年	9億港元 ^(附註1)
廣深港高速鐵路香港段	二零一七年	668億港元
港珠澳大橋	二零一六年	648億港元
沙中線	二零二零年	798億港元
港深機場鐵路	計劃中	未有提供
落馬洲河套區	計劃中	未有提供
新發展區	計劃中	未有提供
屯門至赤鱸角連接路及屯門西繞道	二零一八年	467億港元
西九文化區	二零一五年	216億港元

資料來源：日期為二零一四年四月三十日的香港立法會，發展局局長陳茂波先生

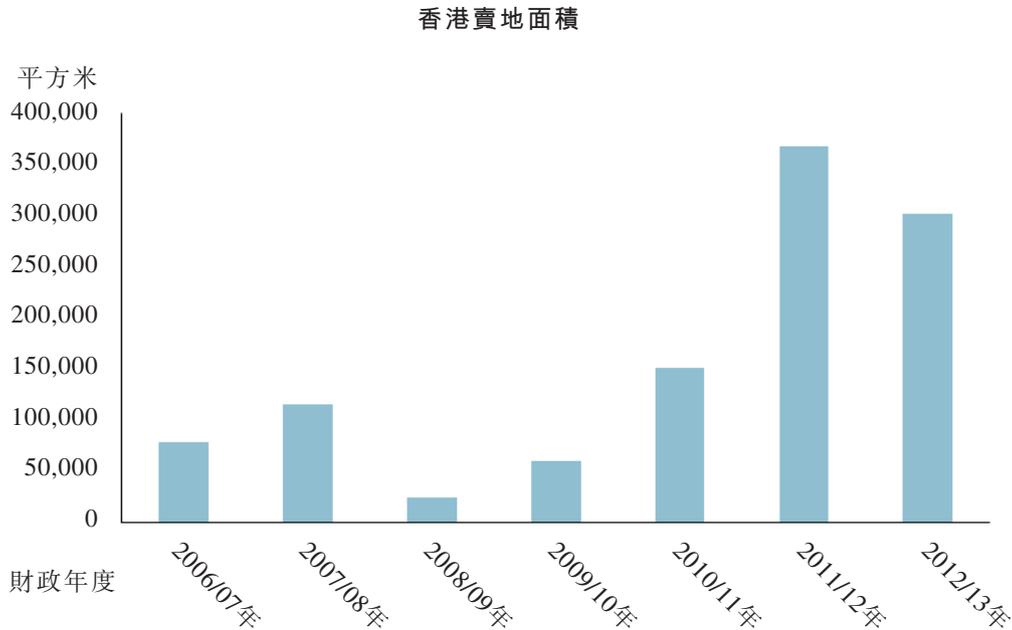
附註：

(1) 僅包括由港府注資的大型公營基建項目。

恢復賣地計劃

自二零一零年起，賣地計劃一直帶動香港建造業及地基行業的增長。港府已制定增加房屋土地供應的計劃，藉以維持物業市場的穩定。港府已將賣地面積由二零零八／零九年財政年度約24,600平方米，增加至二零一二／一三財政年度的301,500平方米，複合年增長率約為87.1%。根據二零一四／一五年度賣地計劃，共有34幅住宅用地可供出售，將可提供約15,500個住屋單位，另有七幅作商業或商貿用途的土地，相當於合共約230,000平方米樓面面積或約1,100個酒店房間。

下表載列二零零六／零七年財政年度至二零一二／一三年財政年度的總賣地面積：



資料來源：香港政府財政預算案

補充勞工計劃

香港建造業出現勞工短缺可歸因於多個因素。勞工短缺主要由於加入建造業的工人數目下降、現職工人退休，以及香港進行的建築項目規模及數目令對勞工的需求上升。由於熟手勞工持續出現短缺，港府遂為在本地招聘合適工人遇到困難的地基及建造公司僱主推出補充勞工計劃。根據補充勞工計劃，倘公司於刊登招聘廣告後四個星期仍未能僱用足夠工人，彼等將獲准於香港以外招聘技術員級別或以下的勞工。本計劃預期可減少香港建造業(包括地基工程)的空缺數目，並增加相關的勞工供應。

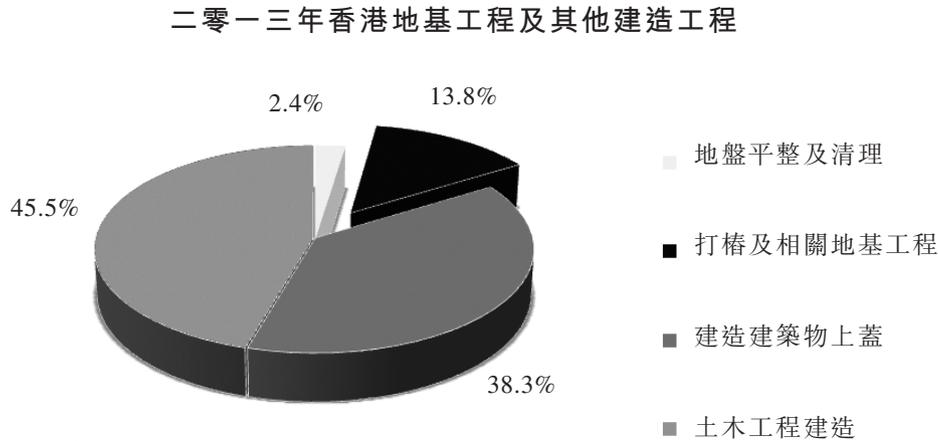
香港地基行業的市場概覽

地基行業為香港建造業的主要部分。鑽孔樁、插座式工字樁、預製預應力混凝土樁及微型樁在香港的地基工程中十分常用。下層結構及上蓋工程均以地基工程作承托。下層結構可以為簡單的地基、地庫或架空地基，以至較複雜的建構物(如隧道或地下通道)等，而上蓋則在下層結構上興建。地基工程的質量對建築物安全而言是至關重要。因此，對地基工程的需求與對建造工程的需求成正比。

行業概覽

分包在香港的建造業及地基行業十分常見。總承建商將多項建造工作外判予分包承建商。典型的建造工程涉及四個主要工程範疇，分別為(i)地盤平整及清理；(ii)打樁及相關地基工程；(iii)建造建築物上蓋；及(iv)土木工程建造。

下列圖表載列二零一三年上述四大工程各自在香港建築地盤中建築工程總值的比重：



資料來源：香港政府統計處

於二零一三年，打樁及相關地基工程佔香港建築地盤建築工程總值約13.8%。

近期發展

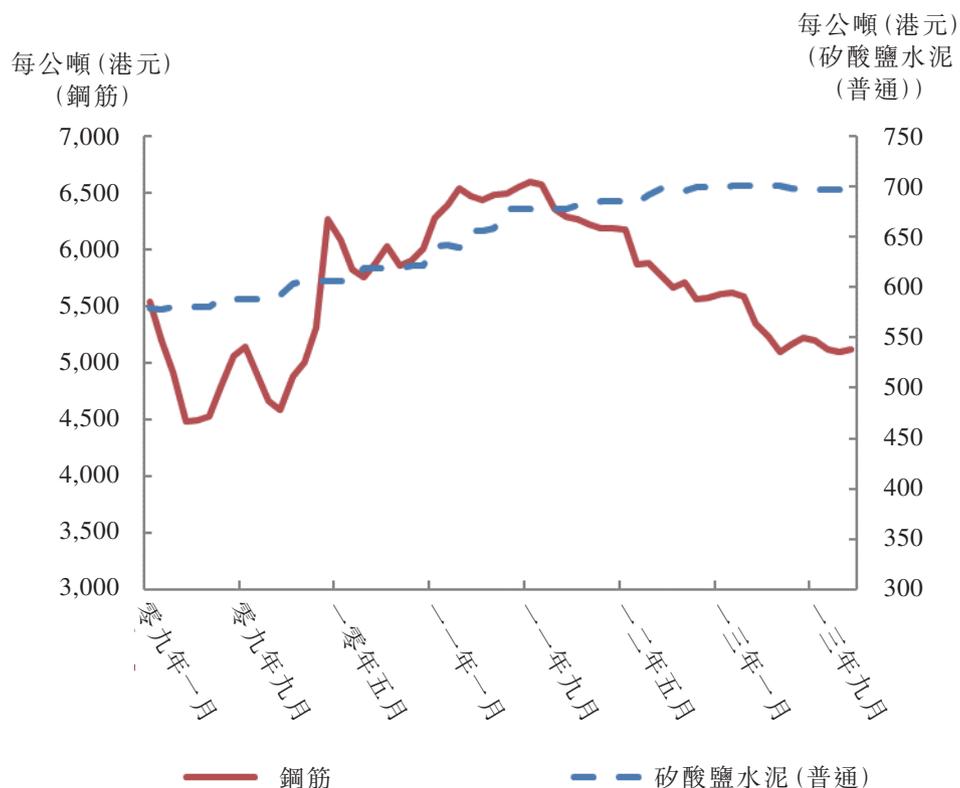
原材料價格

地基工程行業使用的主要材料為混凝土及鋼筋。由於水泥為生產混凝土的主要原料，水泥市價與混凝土市價具有相關性。由於水泥及鋼筋的定價不受項目行業類別的影響，我們認為原材料價格反映香港的水泥及鋼筋整體市價的走勢。

行業概覽

下表載列二零零九年至二零一三年期間香港公營建築項目的矽酸鹽水泥(普通)及鋼筋價格：

香港矽酸鹽水泥(普通)及鋼筋的價格



資料來源：香港政府統計處

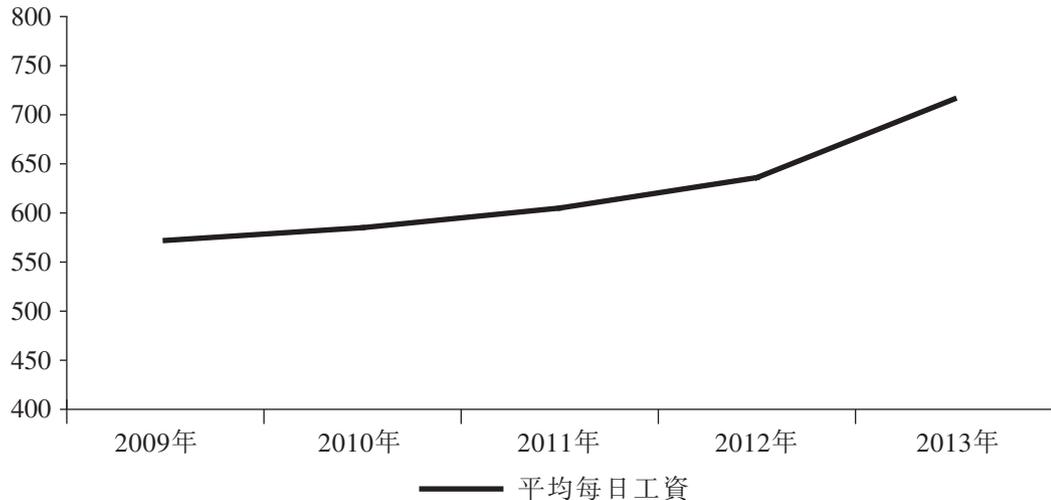
矽酸鹽水泥(普通)的價格由二零零九年一月每公噸約579港元，上升至二零一三年十二月的每公噸698港元，增長約20.6%。香港鋼筋的價格由二零零九年一月每公噸約5,536港元下降至二零零九年六月每公噸約4,531港元，其後於二零一一年六月增加至每公噸約6,482港元。由二零零九年六月至二零一一年六月的增幅相當於約43.1%的增幅。由二零一一年六月至二零一三年十二月，鋼筋的價格由每公噸約6,482港元下降至每公噸約5,118港元，相當於約21.0%之減少。

勞工

雖然向屋宇署登記的工人數目由二零零九年約268,000人上升至二零一三年的322,000人，但截至二零一四年五月，當中僅有約21.9%之已登記工人為活躍於市場的工人。此外，建造業正面臨新入職者不足及工作人口老齡化的問題。於二零一三年，於5,500名報讀由建造業訓練局所舉辦的不同建造業課程的學徒中，僅有約58.2%修畢課程。有關畢業生亦需要時間於業內發展必要的技能及吸收經驗。此外，年齡在50歲以上的工人比例由二零零九年約36.6%，上升至二零一三年約44.8%。因此，香港正面臨熟手勞工短缺的問題，對建造業的工資造成壓力。

下表載列於二零零九年至二零一三年間在香港從事公營建築項目的一般工人及勞工平均每日工資。

在香港從事公營建築項目的一般工人及勞工平均每日工資



資料來源：香港政府統計處

在香港從事公營建築項目的一般工人及勞工的平均每日工資由二零零九年約570港元增至二零一三年約716港元，過去五年的複合年增長率約為5.9%。董事注意到，隨著香港建築工程總值於近年上升，建築工人的工資於近年亦有所上升。

主要增長動力

回應人口上升的房屋政策

預期到二零三六年時，香港的人口將約達8,600,000人。人口增長預期將會帶動香港的住房需求。港府已制定一個五年計劃，透過向市區重建區及香港鐵路有限公司(港鐵)項目提供港府的土地，以及物色約150幅作未來住宅用途的土地以解決人口上升的問題。預期有關措施將可提供約210,000個公私營單位。

公營基建的強勁需求

由港府進行的「十大基建項目」將繼續作為香港地基業未來的增長動力。於二零一四／一五年預算案公佈中，港府重申其將進一步投資於基建的承諾。

住宅及商業物業的需求上升

中國政府透過限制擁有多套住房及調高利率等措施為物業市場降溫。有關措施令中國投資者於海外開發及購買物業。由於香港毗鄰中國，加上擁有知名國際金融中心的美譽，因而成為該等投資者的熱選。此外，人民幣升值亦為香港物業投資創造出利好的投資環境。

香港地基行業的競爭格局

地基服務的供應

於二零一三年，按行業收入總額計算，香港地基行業中五大公司的市場佔有率約為41.0%。於最後實際可行日期，向屋宇署登記進行私營地基工程的承建商共有134間、向發展局登記為打樁工程專門類別的公司共有41間，而向房屋委員會登記為打樁承建商的公司則有13間。

影響競爭的因素

強制註冊及名單

希望於香港進行私營地基工程的承建商必須向屋宇署註冊為專門承建商(地基工程)。而希望進行公營地基工程的承建商則必須名列於發展局土地打樁類別，或為房屋委員會的地基工程承建商(視乎將進行的指定項目)。

已註冊專業承建商

下表總括於最後實際可行日期有關不同種類的工程已向屋宇署註冊的專業承建商數目：

向屋宇署註冊的專業承建商類別	已註冊的承建商數目
地基	134
拆卸	101
工地平整	175
通風	173
土地勘測工作	40

附註： 承建商向屋宇署註冊提供上述所列出的不同種類的工程。若干承建商已註冊提供多種不同的工程。

聲譽及往績記錄

一間承建商的聲譽及可效性為其往績記錄有關項目完成的時間性、工程的質素及安全性以及環境要求的直接指標。因此，工程的質素成為日益重要的業務工具。承建商於行內擁有良好聲譽至為重要，以致能夠成功競投位於香港的地基合約。

價錢

價錢於建造業內為客戶重要的考慮。傳統上，該等承建商能夠有效提供最低的價錢，惟保持高質素的工程最具競爭力。

市場門檻

資金

香港地基行業的承建商需要足夠的資金確保有能力支付不同的開支，如建築材料、租賃機械、專家的薪酬以及向分包承建商付款。此外，任何延期付款均可能對公司聲譽造成負面影響。新進入者倘缺乏資金，可能難以在市場內競爭。

專業機械

儘管大部分機械及設備均可租用，但擁有或管控專業機械能夠讓地基工程彈性地進行，並且在所需期限及標準內完成。然而，購買機械包括履帶吊機、液壓搖管機、轉動機、反循環鑽機、打樁機、潛孔錘及其他相關的設備需要大量資金。使用大量資金購置所需的專業機械導致新參與者難以競投需要指定專業機械進行所需地基工程的合約。

與客戶的關係

在香港建造業內，關係對於總承建商及分包承建商獲批合約至為重要。客戶偏向於過往合作完成項目的承建商批出項目。此外，由於許多投標者乃透過推薦而獲引進，因此與客戶建立良好關係亦為重要。另外一項重要因素為行業內主要地基承建商容易得知許多即將進行的項目，因此，與推薦、建議及邀請報價的承建商建立良好關係猶其重要。

專家知識

加入香港的地基行業，承建商需要擁有(其中包括)地理、打樁方法及結構性工程學方面的專業知識。擁有上述知識的個別人士在市場內大受歡迎，由於供應短缺及彼等要求更高薪酬，當中許多均被行內著名的承建商聘用。此外，地基承建商須根據《房屋條例》擁有專業知識以提供定期監察及專業工程。未能聘請所需技術的員工或缺乏專業知識的地基承建商可能難以競爭。

香港五大地基承建工程公司

香港五大地基工程承建商佔市場總佔有率約41.0%，而餘下的地基承建工程公司則佔二零一三年香港地基業務收入市場總佔有率約59.0%。

下表載列二零一三年香港五大地基承建工程公司：

排名	公司名稱	總部	二零一三年收入 (百萬港元)	總行業收入 的佔有率 (%)	二零一三年 項目數目
1	競爭者A	香港	2,284	12.3	16
2	競爭者B	北京	1,855	10.0	15
3	競爭者C	香港	1,534	8.2	11
4	競爭者D	香港	1,056	5.7	9
5	競爭者E	香港	900	4.8	7
	其他		10,974	59.0	
	合計		18,603	100.0	

資料來源：Ipsos報告

附註：

- (1) 本圖表旨在顯示於市場內具有與本集團類似的業務模式、工程性質及客戶來源的地基承建商之間的競爭。
- (2) 18,603,000,000港元之總收入指二零一三年香港整個建築行業所產生的總收入，包括地基總承建商及地基分包承建商所產生的總收入。

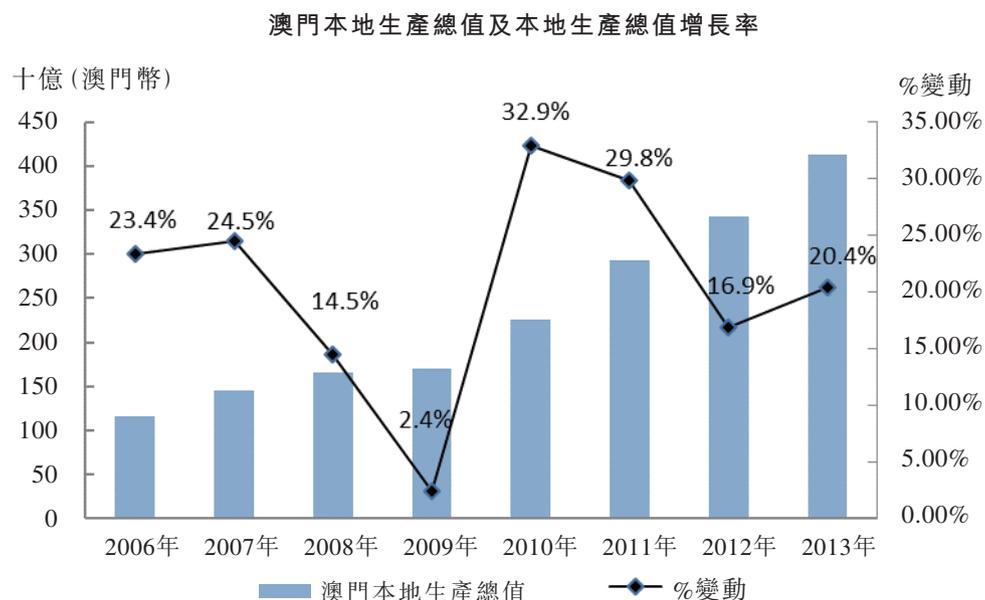
澳門建造業的市場概覽

澳門建造業與澳門的賭博業及酒店業，以及澳門政府就賭博業及酒店業的增長及旅遊業的增長而進行的基建投資息息相關。

澳門賭博業於一九九九年合法化，促進度假村及賭場由二零零二年至二零零九年不斷發展，包括永利澳門、新濠天地、澳門新葡京及銀河澳門一期。該等發展帶動澳門建造業由二零零二年至二零零九年增長強勁。與此同時，興建大量高尚住宅迎合高端物業買家及投資者，如澳門迎湖、曼克頓及壹號湖畔。私營機構於二零零二年至二零零九年期間為澳門建造業主要的增長推動力。

由二零零九年至二零一四年，澳門政府一直增加其基建發展的投資，以補助上述私營機構開支的增加。本地生產總值由二零零九年約澳門幣1,700億增加至二零一三年約澳門幣4,130億，相當於二零零九年至二零一三年期間的複合年增長率約24.8%。澳門政府於二零零九年至二零一三年期間進行超過80項基建改善項目，包括澳門各處的全面污水及去水系統建設、路氹金光大道、澳門輕軌系統、澳門國際機場載客量增加、氹仔客運碼頭、連接中國及澳門的橫琴新區及港珠澳大橋。澳門的本地生產總值由二零零六年至二零一三年錄得約19.8%的複合年增長率。

由二零零六年至二零一三年澳門本地生產總值及本地生產總值增長率：



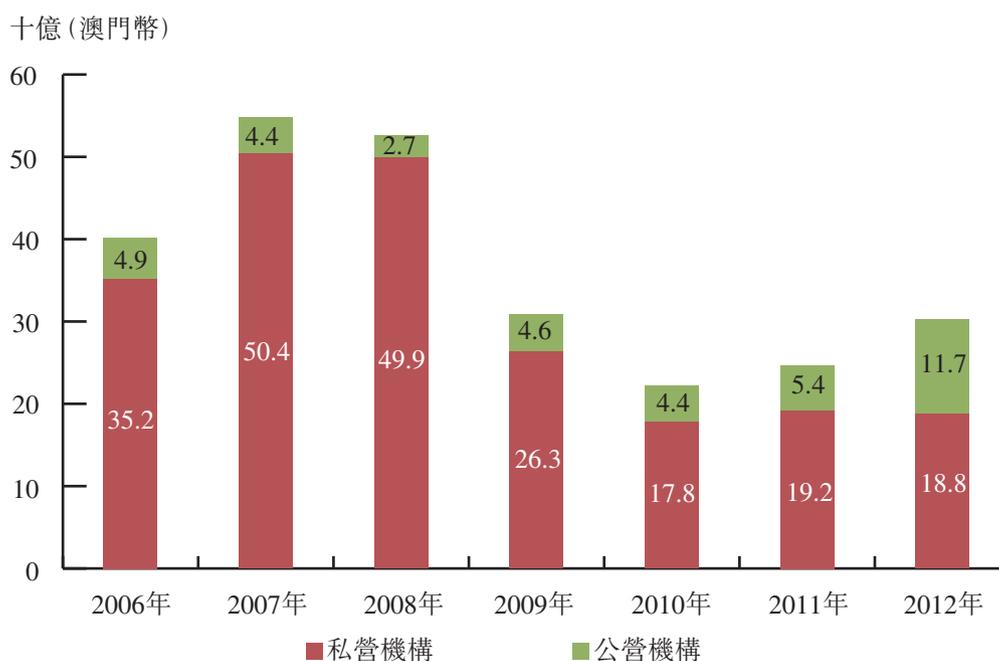
資料來源：澳門特別行政區政府統計暨普查局

澳門建造業在經濟的角色

建造業佔二零一三年本地生產總值約4.7%。澳門主要建築承建工程公司承接的建築工程輸出總值由二零零九年約澳門幣309億減少至二零一二年約澳門幣305億，相當於約0.4%之負複合年度增長率。澳門總承建商承接的私營建築工程總值由二零零九年約澳門幣263億減少至二零一二年約澳門幣188億，相當於約10.6%之負複合年度增長率。澳門總承建商承接的公營建築工程總值由二零零九年約澳門幣46億增加至二零一二年約澳門幣117億，相當於約36.5%之複合年度增長率。私營機構佔澳門建築工程總額由二零零九年約85.1%減少至二零一二年約61.6%。此外，公營機構的佔有比率由二零零九年約14.9%增加至二零一二年約38.4%。

下表載列由二零零六年至二零一二年澳門總承建商承接的地基工程的總值：

澳門總承建商承接地基工程的總值



資料來源：澳門特別行政區政府統計暨普查局

未來趨勢

澳門建築承建工程公司承接的建築工程輸出總值預期由二零一五年至二零一九年繼續上升。以私營資金建造的主要高尚酒店(包括金沙中國的巴黎人及美高梅中國控股有限公司的酒店項目)、澳門政府新基建投資(如廣東—澳門跨境口岸以及在氹仔北部增加公營房屋的政策)將繼續為澳門建造業帶來增長。

行業概覽

下表載列澳門主要已計劃及在建中的私營發展項目：

項目名稱	擁有人	展開日期	(預計) 竣工日期
巴黎人	金沙中國有限公司	二零一二年	二零一五年
銀河二期	銀河娛樂集團有限公司	二零一二年	二零一五年
銀河三期及四期	銀河娛樂集團有限公司	二零一四年	二零一八年
美高梅路氹項目	美高梅中國控股有限公司	二零一二年	二零一六年
Wynn Palace	Wynn Resorts, Limited	二零一二年	二零一六年
Wynn Diamond (路氹二期項目)	Wynn Resorts, Limited	二零一三年	二零一六年
新濠影匯	新濠博亞娛樂有限公司	二零一二年	二零一五年
新濠天地(第五期 酒店路氹項目)	新濠博亞娛樂有限公司	二零一三年	二零一七年
路易十三酒店賭場	路易十三集團有限公司	二零一三年	二零一六年
回力球娛樂場	澳門博彩控股有限公司	二零一三年	二零一四年
上葡京	澳門博彩控股有限公司	二零一四年	二零一七年

資料來源：Ipsos研究及分析

由於澳門居民的可支配收入增加，私營高尚住宅的需求亦見上升。澳門人均本地生產總值由二零零九年約308,000港元增加至二零一三年677,000港元，相當於約21.8%之複合年度增長率。澳門可使用地方的住宅單位每平方米平均價格由二零零九年約21,000港元增加至二零一三年78,000港元，相當於約38.8%之複合年度增長率。澳門住宅單位的每平方米平均價格增長率反映高尚住宅的需求上升。

澳門政府政策及規定

公營房屋計劃

於二零零八年，澳門政府宣佈計劃興建19,000個住屋單位，「19,000個單位」建築項目已於二零一三年底竣工，並於二零一四年澳門政府施政報告當中宣佈落實其「19,000個單位後」項目的計劃階段。此項目亦要求改善周圍環境，如(其中包括)交通、教育及保健設施。

保健制度

根據澳門二零一四年施政報告指出，為強化現有服務及加強老人服務支援，澳門政府計劃加快興建新長者房屋以及擴展現有長者房屋。此外，第二間公營醫院一期及二期及離島區醫療大樓預期於二零一七年前竣工。

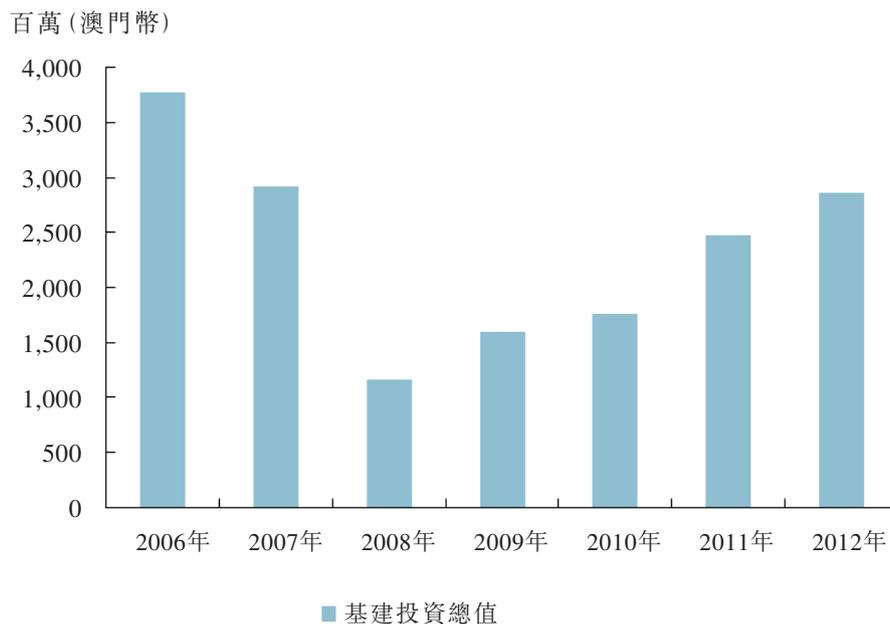
基建發展

澳門政府決意發展城市基建，以配合日後經濟增長。由二零零九年至二零一三年期間，多項建築項目包括興建社區中心、道路、監獄、消防局、廟宇、排污系統、山坡及醫院已完成。進一步發展現正籌備當中。例如：二零零三年草擬的大型基建項目澳門輕軌系統，旨在提供澳門半島、氹仔及路氹之間的交通樞紐，兩個階段分別完成沿途合計21個車站。此外，新廣東－澳門跨境口岸項目第一期建築工程預期於二零一五年開始。澳門政府將繼續透過多個跨境基建項目與中國合作。

澳門政府的基建投資總額由二零零九年約澳門幣16億增加至二零一二年澳門幣29億，相當於約21.9%之複合年度增長率。澳門政府提出的日後基建發展將繼續推動建造業增長。

下列圖表載列由二零零六年至二零一二年澳門政府基建投資的總值：

澳門政府基建投資的總值



資料來源：澳門特別行政區政府統計暨普查局

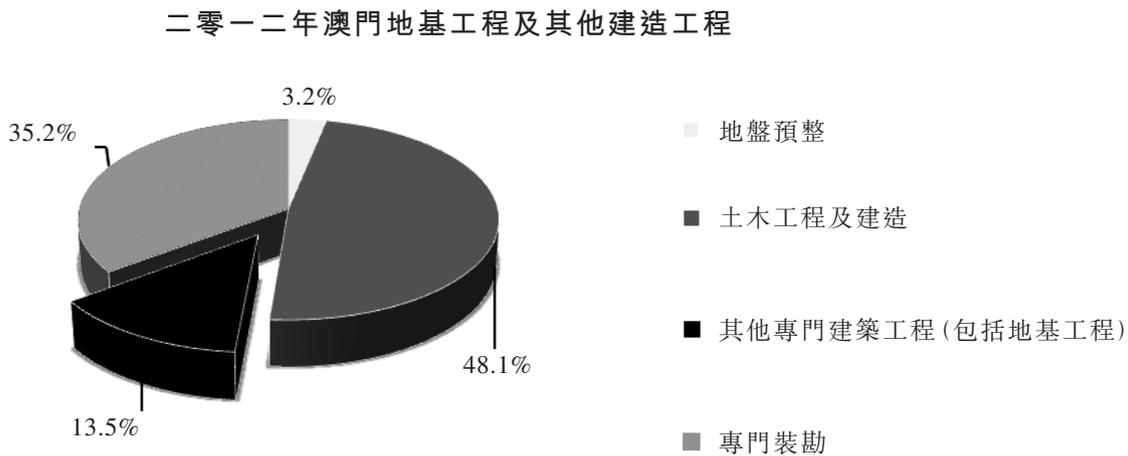
澳門地基行業的市場概覽

澳門地基行業受賭博及酒店業帶動，如路氹金光大道上的賭場及酒店，為地基行業主要集中力。澳門半島西部的市區維修及重建以及氹仔及路環的市區發展帶動該等地區住宅樓宇及基建需求上升。澳門地基行業輸出總值由二零零九年約41億港元增加至二零一三年約48億港元，即約4.0%之複合年度增長率。

混凝土樁、預應力混凝土樁及工字樁為澳門地基行業所採用的傳統主要地基。然而，由二零零五年至二零一四年期間，業間已採用旨在減少噪音污染的環保地基，如鑽孔樁。

已向土地工務運輸局註冊而總部設於香港的建築承建商約有800間。澳門大型地基項目已由香港承建商承接。該等承建商主要聘用澳門及香港的工人。

下列圖表載列二零一二年期間上述澳門四大主要工程的建築地盤建築工程總值的各自佔有率，即：



資料來源：澳門特別行政區政府統計暨普查局

其他專門建築工程包括佔二零一二年澳門建築地盤建築工程總值約13.5%的地基工程。

牌照及資格

為了承接澳門建築及地基工程，承建商須向澳門商業及動產登記局及澳門財政局進行商業登記，以及向土地工務運輸局註冊。由於沒有特別牌照或資格專為進行地基工程而設，故地基承建商須取得與建築承建商相同之牌照及資格。

最近發展

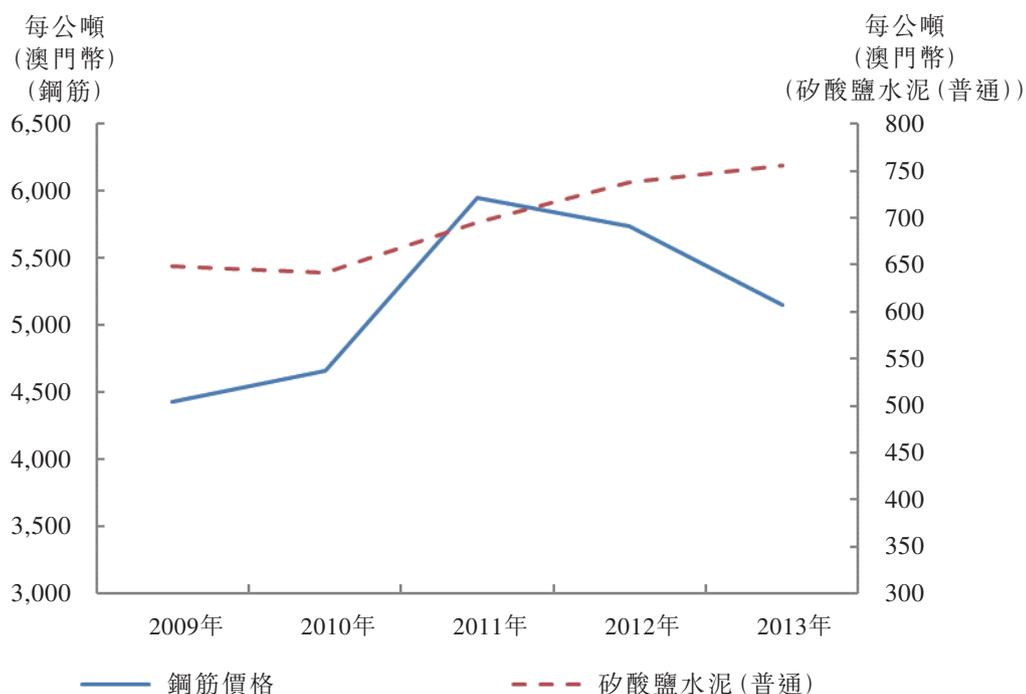
原材料價格

中國為鐵礦主要市場，自二零零八年金融危機起，一直維持大量鋼鐵需求。然而，全球市場鋼鐵供應過多，已對價格造成下調的壓力。矽酸鹽水泥(普通)如於香港所經歷般受價格壓力影響。矽酸鹽水泥(普通)平均價格由二零零九年每公噸約澳門幣649增加至二零一三年每公噸約澳門幣755，相當於約3.9%的複合年度增長率。

於澳門，由二零零九年至二零一一年，鋼筋的平均價格由每公噸約澳門幣4,429上升至每公噸約澳門幣5,949，相當於上升約34.3%。由二零一一年至二零一三年，鋼筋的平均價格由每公噸約澳門幣5,949下降至每公噸約澳門幣5,151，相當於下跌約13.4%。

下表載列由二零零九年至二零一三年期間澳門矽酸鹽水泥(普通)及鋼筋平均價格：

澳門矽酸鹽水泥(普通)及鋼筋平均價格

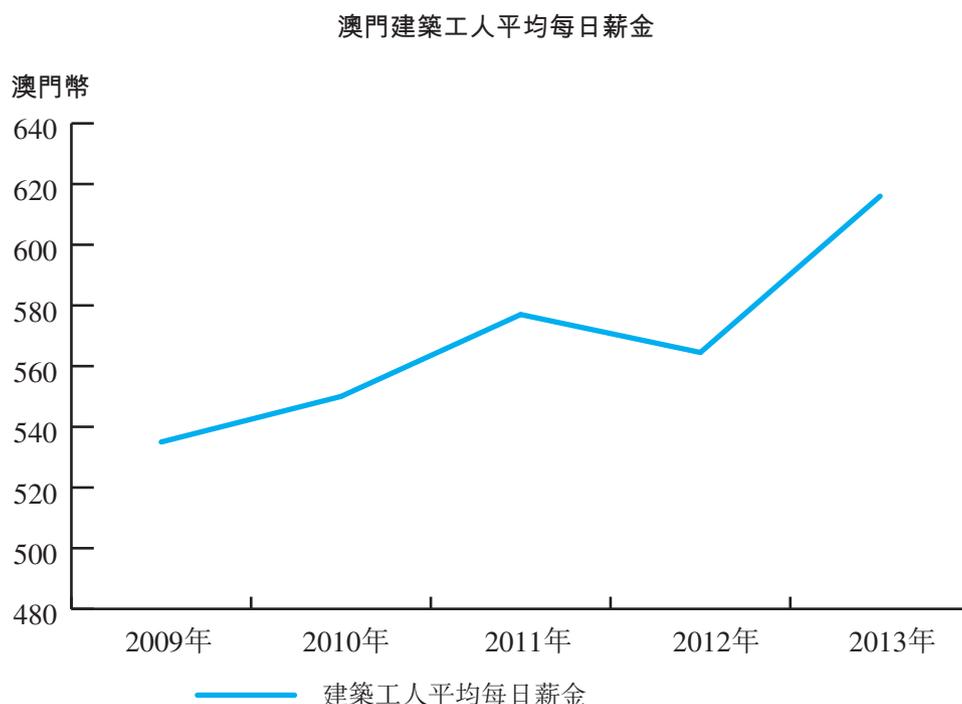


資料來源：澳門特別行政區政府統計暨普查局

勞工

由於建造行業增長，澳門建造業最近出現技術及非技術勞工競爭加劇的情況。澳門建築工人平均日薪由二零零九年約澳門幣535增加至二零一三年約澳門幣616，相當於約3.6%之複合年度增長率。

下表載列由二零零九年至二零一三年期間澳門建築工人的平均每日薪金：



資料來源：澳門特別行政區政府統計暨普查局

主要增長動力

旅遊業

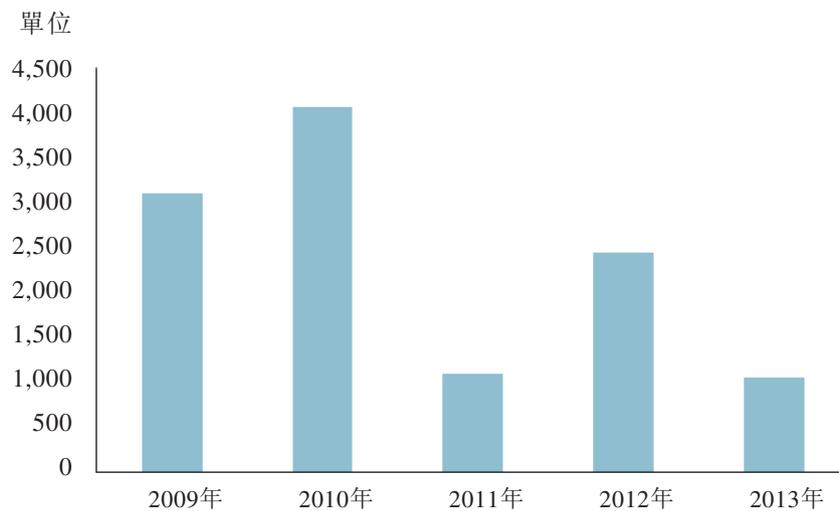
往澳門旅遊的遊客總數由二零零九年約21,800,000人次增加至二零一三年約29,300,000人次，相當於約7.7%之複合年度增長率。該增加主要由於二零零三年七月落實擴充個人遊計劃，若干城市的中國居民可到香港及澳門旅遊。自二零零九年四月，深圳居民獲准申請多次簽發入境到香港及澳門旅遊。自二零一零年三月，廣東省所有21個城市的居民以及其他28個城市(其中包括北京、上海、天津、重慶、南京、蘇州、無錫、杭州、寧波及台州)居民可以個人遊身份到香港及澳門旅遊。由於個人遊計劃地理範圍擴充，中國旅客遊覽澳門的數目由二零零九年約11,000,000人次增加至二零一三年約18,600,000人次，相當於約14.0%之複合年度增長率。

人口上漲

住宅樓宇建築傳統上為澳門建造業一大主要分部。由於人口上漲，住宅樓宇需求進一步增加。澳門住戶數目由二零零九年約542,200人增加至二零一三年607,500人，相當於約2.9%之複合年度增長率。該增加主要由於期內由中國遷往澳門的移民數目增加。人口增加將繼續帶動住宅樓宇需求上升，繼而帶動澳門地基行業。

下表載列由二零零九年至二零一三年期間澳門已竣工的私營住宅單位：

澳門已竣工的私人住宅物業單位數目



資料來源：澳門特別行政區政府統計暨普查局、Ipsos研究及分析

澳門新落成的私營住宅單位數目由二零零九年約3,096個減少至二零一三年1,055個，相當於約負23.6%之複合年度增長率。該減少主要由於澳門政府為了冷卻物業市場而實施的措施所致。

行業概覽

下表載列由二零零八／零九年至二零一二／一三年的財政年度已竣工的公營住宅單位：

澳門已竣工的公營住宅物業單位數目



資料來源：澳門特別行政區政府統計暨普查局、Ipsos研究及分析

澳門公營房屋單位數目由二零零九年約1,136個增加至二零一三年約9,515個，相當於約70.1%之複合年度增長率。該增加乃由於澳門政府決意增加澳門房屋供應所致。公營房屋增幅上升乃由於上文「行業概覽－澳門政府政策及規定：公營房屋計劃」一段所述的「19,000個單位」項目所致。

澳門地基行業的競爭格局

影響競爭的因素

進行公營地基工程所需的牌照

為了承接澳門地基工程，承建商須向澳門商業及動產登記局及澳門財政局進行商業登記，以及向土地工務運輸局註冊。因此，競爭只限於獲牌照的建築公司。

聲譽及往績記錄

由於延期可能導致承建商及客戶蒙受虧損，獲取澳門地基項目的一大因素為按時完成項目的能力。鑑於並無特別牌照或資格顯示承建商的工程質素及能力，客戶乃按其往績記錄評估承建商的能力。其他考慮因素包括工程的質素、價格、安全性及環境影響。成功的往績記錄可增加競投項目的可能性。

市場門檻

專業機械

不同的打樁機械應用於不同的打樁工程。由於打樁工程按各項目的土壤及地理狀況而不同，增加不同種類的打樁機械的重大投資需要充裕的初始資金，以達到競標需求。此外，承建商將要求足夠的資金，以達致維持足夠的機械完成不同項目的要求及期限。對於新地基承建商而言，可能會造成障礙。

保養成本

地基行業要求專業機械及設備。機械製造商主要來自歐洲、美國及日本。機械的長期保養、更換或維修以確保工程在限期前完成，需要大量的資本投資，對於新成立地基公司而言，資金要求可能是進入門檻的一大障礙。

與澳門客戶的關係

誠如上文「行業概覽－澳門地基行業的競爭格局－影響競爭的因素：進行公營地基工程所需的牌照」一段所言，承建商毋須就進行澳門地基工程取得任何特別牌照或資格，承建商只須向商業及動產登記局及澳門財政局進行商業登記及向土地工務運輸局註冊。因此，與客戶建立良好關係對於地基承建商競投項目至為重要。澳門五大地基承建商佔二零一三年市場的超過35%。此外，私營發展商邀請承建商投標報價。一眾總承建商與主要物業發展商有所聯繫，增加該等承建商及物業發展商日後合作的可能性。新加入者因初次進入市場與發展商關係薄弱或無任何關係導致難以競投合約。

市場機遇及威脅

基建投資

澳門政府的基建開支由二零零九年約澳門幣16億增加至二零一二年約澳門幣29億，相當於複合年增長率約21.9%。誠如上文「行業概覽－澳門建造業的市場概覽」一段的數據及澳門經濟所經歷的增長所言，澳門政府的基建投資日後將繼續增加。

澳門居民數目

由於澳門本地人口自然增長、新移民及外來民工導致澳門居民數目增加，因此住宿需求亦有所增加。鑑於酒店及賭場數目增加，創造就業機會，故吸引外來工人前往澳門。隨著外來工人，連同移民入境人士及本地人口增加，持續帶動房屋需求上升，促使澳門政府及私營發展商於澳門興建更多住屋，這將有利澳門建造業發展。

勞工供應

誠如上文「行業概覽－澳門地基行業的市場概覽－最近發展：勞工」一段所言，建築工人人手不足自二零一一年成為澳門建造業一大憂慮，建造服務需求日益增加（包括打樁及相關地基服務）持續為建築成本帶來壓力。

澳門建造業依賴私營項目

現時位於路氹金光大道之建築項目（如巴黎人、美高梅酒店項目及上葡京）預期將於二零一九年前竣工。緊隨該等大型私營建築項目完成後，澳門建造業將依賴公營建築項目維持增長率。

澳門五大地基承建工程公司

按二零一三年收入計算，已向澳門商業及動產登記局及澳門財政局登記，以及向土地工務運輸局註冊的澳門五大地基承建工程公司佔市場總份額約38.1%，而餘下的地基承建工程公司則佔二零一三年市場總份額的餘下61.9%。

行業概覽

下表載列二零一三年澳門五大地基承建工程公司：

澳門五大地基承建工程公司

排名	公司名稱	總部	二零一三年收入 (百萬港元)	總行業收入 的佔有率 (%)	二零一三年 項目數目
1	競爭者A	香港	595	12.4	3
2	本集團	香港	426 (附註2)	8.9	1
3	競爭者F	香港	389	8.1	2
4	競爭者G	香港	211	4.4	2
5	競爭者H	香港	204	4.3	1
	其他		2,958	61.9	
	合計		4,783 (附註3)	100.0	

資料來源：Ipsos報告

附註：

- (1) 該表旨在顯示於市場內具有與本集團類似的業務模式、工程性質及客戶來源的地基承建商之間的競爭。
- (2) 收入數字乃基於曆年(即自一月一日至十二月三十一日)，不同於本集團的財政年度(即自四月一日至三月三十一日)。
- (3) 4,783,000,000港元之總收入指二零一三年澳門整個建築行業所產生的總收入，包括地基總承建商及地基分包承建商所產生的總收入。