

行業概覽

本節載有若干統計數字、業內數據或其他資料，均源自政府、官方或其他公開資料來源。我們相信該等資料的來源屬有關資料的適當來源，並已合理審慎地摘錄及轉載有關資料。我們並無理由相信該等資料屬虛假或有誤導成份，或遺漏任何事實導致該等資料屬虛假或有誤導成份。我們、保薦人、聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人、聯席賬簿管理人、包銷商或任何彼等各自的董事、高級職員、聯屬公司、顧問或代表或參與全球發售的任何其他各方並無獨立核實該等資料，而對其準確性概不發表任何聲明。我們、保薦人、聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人、聯席賬簿管理人、包銷商或任何彼等各自的董事、高級職員、聯屬公司、顧問或代表或參與全球發售的任何其他各方概不就該等資料的準確性、完整性或公平性發表任何聲明。因此，不應過份依賴該等資料。

概覽

香港的建造業

根據香港政府統計處，於過去八年，香港於二零一零年的國內生產總值由二零零三年約12,348億港元增至約17,439億港元，複合年增長率約為5.06%，呈現穩健的增長趨勢。下表列示香港自二零零三年至二零一零年的國內生產總值及其人均國內生產總值：

	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
國內生產總值 (十億港元)	1,234.8	1,291.9	1,382.6	1,475.4	1,615.6	1,677.0	1,622.2	1,743.9
人均國內生產總值 (千港元)	183.4	190.5	202.9	215.2	233.3	240.3	231.6	246.7

資料來源：香港政府統計處

在政府於二零零七年宣佈十大基建項目的推動下，建築業的國內生產總值由二零零七年約406億港元增加95億港元至二零零九年的501億港元，複合年增長率約為11.1%，顯著超過同期的香港國內生產總值的複合年增長率。

地盤建造工程

於建築地盤進行的建造工程主要包括兩類：(i)屋宇；及(ii)建築物及設施。近年來，住宅屋宇興建已成為屋宇建造總值的主要增長因素。誠如二零一一年至二零一二年施政報告所述，政府擬確保土地供應充足，務求可每年興建約40,000個單位。此外，政府將持續增加土地供應來穩定物業的市場價格。因此，預期住宅屋宇的興建將有所增長。於二零一零年，

行業概覽

運輸建築物及設施的建造總值由二零零九年約36億港元增至二零一零年約109億港元，複合年增長率約為203%，同時佔二零一零年構建物及設施的總建造總值的50%以上。鑒於十大基建項目已逐步開展，預期建築物及設施的建造於未來數年將會顯著增長。

下表列示自二零零五年至二零一零年由主承建商於建築地盤進行的建造工程總值(按最終用途類別分析)：

百萬港元	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
屋宇	34,005	29,680	33,353	37,900	39,742	40,839
住宅	16,945	15,518	16,064	20,613	22,804	22,588
商業	8,652	6,890	10,927	9,954	7,368	7,979
工業及儲存	1,180	2,058	1,080	797	359	993
服務	7,228	5,213	5,282	6,537	9,211	9,279
建築物及設施	14,686	12,311	10,123	10,934	12,516	20,683
運輸	9,813	8,148	5,803	5,178	3,595	10,852
其他公用設備及廠房	1,076	1,148	1,220	2,088	2,666	2,658
環境	3,141	2,505	1,870	2,502	4,461	5,758
體育及娛樂	656	510	1,230	1,167	1,794	1,415

資料來源：香港政府統計處

下表列示自二零零五年至二零一零年由主承建商進行的建造工程總值(以面值計算)：

百萬港元	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
由主承建商進行的建造						
工程總值	90,851	90,230	92,866	99,599	100,944	111,274
— 私人機構的建築地盤 ⁽¹⁾	26,356	24,855	28,973	33,495	33,606	30,306
— 公營機構的建築地盤 ⁽²⁾	22,334	17,135	14,503	15,339	18,653	31,216

資料來源：香港政府統計處

附註：

(1) 私人機構建築地盤：

包括由私人開發商委託進行的項目及私人機構參建居屋計劃項下的項目；

(2) 公營機構建築地盤：

包括由香港特別行政區政府、地鐵有限公司及機場管理局委託進行的項目。由房屋委員會委託進行的居者有其屋計劃項下的項目亦包括在內；

非地盤建築工程

政府與公眾日益關注香港老化樓宇的安全問題。政府持續向不合規格的老化樓宇業主下發強制修葺令。根據改善樓宇安全綜合貸款計劃，香港政府甚至向不合規格的老化樓宇業主撥款以進行維修及保養工作。於二零一零年初發生的馬頭圍道屋宇倒塌事件更進一步引起公眾對愈來愈嚴重的樓宇老化問題的關注。

近年來，一般交易繼續成為由主承建商進行的建築工程的主要部分。一般交易包括裝修、維修及保養，以及於小型工地進行的建築工程，例如地盤勘探、清拆及結構性改建及加建工程。於二零一零年，按名義價值計算的由承建商進行的建築工程一般交易約佔建築工程總值的32.1%。下表列示自二零零五年至二零一零年由主承建商進行的建築工程一般交易的總值(以名義價值計算)：

百萬港元	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
建築工程一般交易總值	28,485	36,289	37,422	37,618	34,427	35,695
佔建築工程總值百分比	31.4%	40.2%	40.3%	37.8%	34.1%	32.1%

資料來源：香港政府統計處

經濟增長十大基建項目

1) 南港島線

該工程為長達七公里的鐵路線工程，將於二零一一年動工，造價超過70億港元。南港島線將不遲於二零一五年投入服務。

2) 沙田至中環線

沙中線將經九龍東部貫通新界東北部及香港島。根據二零一一年至二零一二年的政府預算，建築工程預計將於二零一二年施工，項目總成本預計超過600億港元。

3) 屯門西繞道及屯門至赤鱸角連接路

屯門西繞道及屯門至赤鱸角連接路的工程造價預計超過200億港元，並將不遲於二零一六年投入使用。竣工後，將會提供一條直接通道連通深圳灣口岸、新界西北部及香港國際機場。

4) 廣深港高速鐵路

廣深港高速鐵路香港段將香港連接到總長度達16,000公里的「四縱四橫」國家高速鐵路網，並實現香港與珠江三角地區一小時生活圈的構想。香港段的終點站將設置在西九龍。建築工程已於二零一零年動工，並預計於二零一五年完成。

5) 港珠澳大橋

擬建的港珠澳大橋位於珠江口伶仃洋水域，為一座連接香港、廣東省珠海市及澳門的大型跨海通道。大橋項目由國內水域的主橋、三地各自口岸設施及連接道路所組成。建築工程已於二零零九年年底動工，並預計於二零一六年完成。項目總成本預計超過700億港元。

6) 港深空港合作

於二零零八年，政府與深圳市政府簽訂有關香港國際機場與深圳機場緊密合作的多項協議。根據該等協議，雙方政府將啟動主要基建項目加強香港國際機場與深圳機場的聯繫。

7) 港深共同開發落馬洲河套區

落馬洲河套地區(連深圳河舊河道)合共面積約100公頃。河套區因深圳河治理而形成，現時位於香港境內在深圳福田商業區以南，正北面以深圳河為邊界，圍繞該區的魚塘及濕地均具有很高的生態價值。於深圳河治理期間，河套區用作堆放深圳河疏浚剩下的受污染及未污染淤泥。

落馬洲河套區的發展專注於可鞏固雙邊競爭優勢並製造共同利益的地區。為符合保護生態環境、促進經濟及社會和諧發展的原則，計劃應屬於可持續發展。根據二零零八至二零零九年施政報告，行政長官指出，落馬洲河套區具備長期開發的巨大潛力。於二零零八年香

港及深圳規劃局已就河套區的未來發展向公眾作出諮詢。於各項建議土地用途當中，高等教育、高新科技研發以及文化創意產業在兩地均得到廣泛支持。

8) 西九文化區

西九文化區是一幅面積約40公頃，位於西九龍填海區南端的優質海旁土地，計劃將發展成為一個具備世界級文化藝術設施、優秀人才、地標性建築及優質節目的綜合文化藝術區，具有必須到此一遊的吸引力。工程造价約為0.22億港元，並已獲西九文化區管理局批准。核心文化藝術設施建造工程將於二零一三年年初展開，其中12個演藝場地作為西九文化區開發項目的首期工程將於二零一五年落成。餘下設施須待二零一五年經檢討後，方會於二零二六年完工。

9) 啟德發展計劃

啟德發展計劃是一個規模龐大且多元化的開發項目，面積超過320公頃，在維多利亞港畔提供一幅最遼闊的土地，聯繫市民與海港，並為大約86,000名居民提供優質生活環境，使九龍城、黃大仙及觀塘等鄰近地區再展活力姿彩。

根據環境影響評估條例，環境影響評估報告已經提交。報告顯示於實施緩解措施後，在啟德發展計劃的建設及運營階段均符合相關環境標準、法律及法規。該環境影響評估報告已於二零零九年三月四日獲得批准。建築工程已開始動工。

10) 新發展區

為緩解已發展地區的壓力，以及應付人口增長帶來的土地需求，政府決定規劃新發展區。新發展區的規模將較小，不及屯門及沙田等現有新市鎮的四分之一大小。新發展區將提供土地作住屋、就業、高增值及無污染工業等用途。政府計劃於古洞北、粉嶺北、坪輦、打鼓嶺、洪水橋等新發展區恢復規劃及工程研究。

要投標政府工程合約，承建商必須名列承建商名冊。承建商名冊分為五個類別，即：道路及渠務、海港工程、水務、建築及地盤平整。每個工程類別再分為三組（按低至高排列），即甲組（海港工程及地盤平整類別無甲組承建商則除外）、乙組及丙組，其中丙組為最高級

行業概覽

別。有關發牌制度的進一步資料載於本招股章程「法律及法規」中「香港C.承建商發牌制度」一節。

根據發展局工務科，於最後實際可行日期，已納入承建商名冊的核准丙組承建商(建築)數目及試用丙組承建商(建築)數目分別為42間及16間。

澳門的建造業

澳門自二零零二年博彩業開放以來，已成為亞洲經濟增長最快的地區之一。經濟快速增長推動澳門建造業迅速發展。根據二零零九年澳門統計年鑒及二零一零年建築統計報告，自二零零八年爆發全球金融災難開始，住宅及商業樓宇的總建築面積大幅增長。於二零一零年，住宅及商業樓宇的總建築面積分別由二零零八年的147,482平方米及39,864平方米升至515,304平方米及41,908平方米。

下表列示自二零零七年至二零一零年已竣工的住宅及商業樓宇的總建築面積：

平方米	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
已落成住宅樓宇	265,266	147,482	483,631	515,304
已落成商業樓宇	19,871	39,864	29,185	41,908

資料來源：二零零九年建築統計報告，以及二零一零年建築統計報告(澳門)

澳門是中國境內唯一可合法經營博彩業務的地區。澳門在亞洲屬最受歡迎的博彩目的地之一，賭場數目較亞洲任何其他地區為多。近年來，遊客數量一直維持在高水平，故酒店房間的數目也相應增加。根據澳門統計年鑒資料，供應的酒店及房間數目逐漸增加。

下表列示自二零零七年至二零一零年供應的酒店及房間數目：

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
酒店數目	82	84	90	91
供應房間數目	16,148	17,533	19,259	20,091

資料來源：二零零九年及二零一零年澳門統計年鑒資料

本集團董事相信，酒店業的迅速發展為主承建商提供了建築工程機遇，與此同時，亦會在不久的將來為裝飾工程及維修工程提供了重大的機遇。

澳門即將進行的主要項目

為滿足澳門快速城市發展所帶來的需求，澳門政府已準備一份就主要基建、交通及運輸，以及其他城市發展項目的長遠計劃，旨在提升該等設施及社區生活質素。

(1) 國務院批准填海造地

於二零零九年十一月，國務院批准澳門政府就填海361.65公頃發展新市區。根劇發展藍圖，有一半的已獲批土地將被用作公共交通、公共場所、改善環境及其他公共設施。根據發展多元化經濟的政策，會預留充足土地作工業及興建公共住房之用。

(2) 珠港澳大橋奠基建設

珠港澳大橋的建設工程於二零零九年十二月十五日正式動工，將會成為橫跨伶仃洋海灣的主架構。該大橋代表著地區基礎建設整合取得突破，從而將加快人流、物流及信息流的運輸及傳遞。珠港澳大橋的主體建設預算(包括一條將由三方共同興建的海底隧道)合共為347.2億澳門幣。

(3) 澳門輕軌交通系統的計劃

鑒於土地資源貧乏，澳門急需一套城市鐵路運輸網絡，從而全面提升供道路使用者使用的現有交通系統。經過多年的公界諮詢及收集民意，澳門政府於二零零九年十月中旬宣佈建設澳門輕軌交通系統第一期。輕軌交通系統第一期工程約21公里長，並設有21個站。整體計劃及提升設施、設備及服務需求經修訂後，輕軌交通系統建設的投資額將由42億澳門幣(於二零零七年公佈)增加至75億澳門幣。主幹線及車站的建設將於運輸基建辦公室就輕軌原材料及系統進行國際招標後及列車規格獲確認後啟用。澳門輕軌交通系統預期將於二零一四年開始投入運營。

(4) 石排灣的公共房屋

為配合長期公共房屋戰略，澳門政府於二零零九年九月中旬宣佈路環石排灣都市化規劃，當中涉及的土地面積達300,000平方米。初步計劃將石排灣目前的蝴蝶谷工業區及石礦

行業概覽

場保留作興建造公共房屋，約6,800個公共住宅單位。此目標為將石排灣改造成可容納60,000名居民的綠色生活社區。

於新加坡的建造業

新加坡的人口近年來有所增加。其已從二零零五年的約4.3百萬增加至二零一零年的約5.1百萬。為與人口增長保持一致，私人住宅物業已從二零零五年的約229,356個單元增加至二零一零年的約258,243個單元，除私人住宅物業外，同期商業及工業屋宇亦大幅增長。下表載列自二零零五年至二零一零年不同類別樓宇落成情況：

千平方米	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
落成辦公大樓	43	162	32	132	215	271
落成商場建築	6	204	58	77	242	143
落成工廠大廈	329	619	748	1,020	1,412	844
落成倉庫建築	130	233	288	346	268	105

資料來源：二零一一年新加坡統計年鑒

行業概覽

根據二零一零年新加坡統計年鑒，近年來，經工程分部及類別核證的進度收益大幅增加。尤其是，由私人機構分部產生的經核證進度收益總額由二零零五年的60億新加坡元增加至二零一零年的162億新加坡元，複合年增長率為21.98%。下表列示自二零零五年至二零一零年經工程分部及類別核證的進度收益：

百萬新加坡元	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	所有分部					
樓宇工程	9,135	9,993	14,930	21,480	24,796	21,061
— 住宅	3,240	3,419	4,487	6,873	8,119	9,312
— 商業	973	1,258	2,198	3,923	6,044	4,487
— 工業	2,398	3,159	6,160	8,125	7,765	4,503
— 其他	2,524	2,158	2,085	2,559	2,869	2,760
土木工程	3,086	2,945	2,942	4,737	6,097	5,917
總計	12,221	12,938	17,872	26,217	30,894	26,979
	私人機構					
樓宇工程	5,431	6,859	11,670	17,324	19,758	15,419
— 住宅	2,261	2,448	3,314	5,063	5,389	6,101
— 商業	827	1,184	2,130	3,789	5,911	4,408
— 工業	1,858	2,726	5,665	7,871	7,645	4,022
— 其他	484	502	561	600	813	889
土木工程	582	746	687	1,121	993	778
總計	6,013	7,605	12,357	18,444	20,751	16,198
	公營機構					
樓宇工程	3,704	3,134	3,259	4,157	5,038	5,642
— 住宅	979	971	1,173	1,810	2,729	3,211
— 商業	146	74	68	134	133	79
— 工業	540	433	494	254	120	481
— 其他	2,040	1,655	1,523	1,959	2,056	1,871
土木工程	2,504	2,200	2,255	3,616	5,104	5,139
總計	6,208	5,334	5,515	7,773	10,143	10,781

資料來源：二零一一年新加坡統計年鑒