

## 行業概覽

本節所載之資料及統計數字乃摘錄自多項已發表的官方資訊及其他業內的資訊，其中包括(i)香港政府；(ii)房屋委員會；(iii)澳門政府；(iv)國際貨幣基金組織；及(v)香港建造商會。除了來自香港建造商會只供其企業會員查閱的行業資訊外，所有其他資料均為公開資料。來自以上來源的資料及統計數字並非由本集團委託完成。我們相信，就該等資料而言，有關資料乃取自恰當來源，於摘錄及轉載有關資料時已採取合理審慎的措施。本集團並無理由相信該等資料為虛假或有誤導成分，亦並無理由相信當中遺漏任何事實，致使該等資料為虛假或有誤導成分。相關資料尚未由我們、聯席牽頭經辦人、保薦人、包銷商或任何其他參與上市的人士獨立核實，且無就其準確性作出任何聲明。

### 香港的建造業

#### 緒言

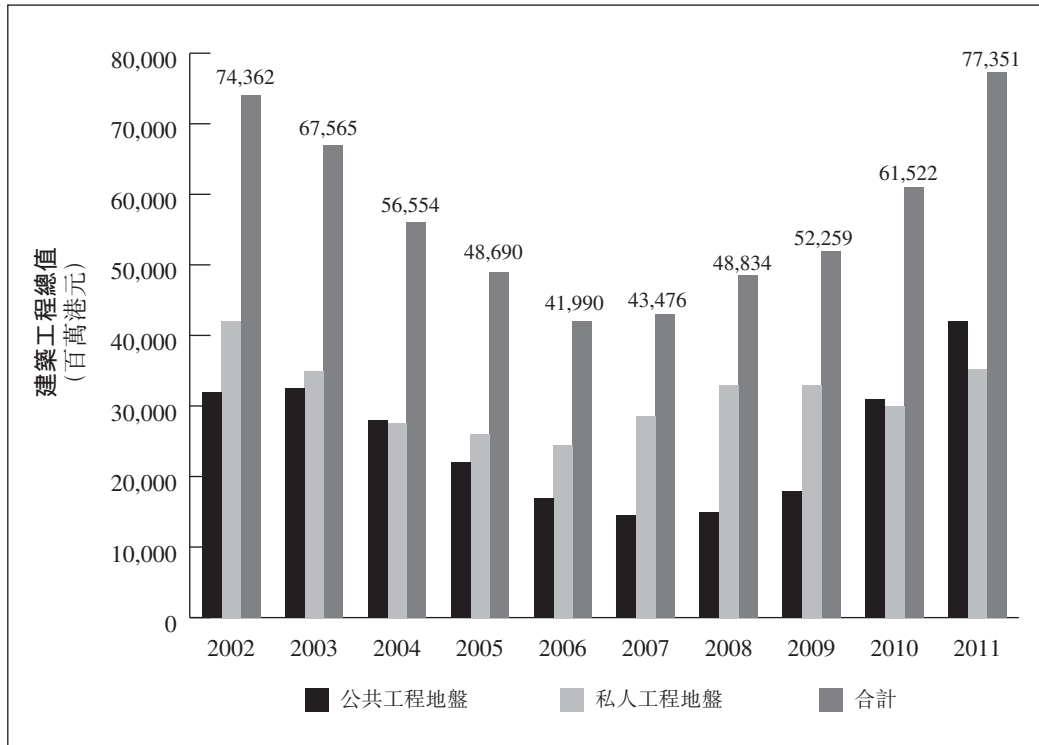
地基是大部分樓宇建造項目及部分基建建築項目不可或缺之部分。在香港，眾多高層建築物(例如多層樓宇，包括住宅、商業或工業大樓或公共設施)或基礎建設(例如公路及橋樑)均需地基承托。一般而言，地基工程是主要的建造程序，也是大部分項目必要的工序，包括公營部門(即香港政府和其他公共機構(包括房屋委員會))提倡或推行的公共項目及私人物業發展商或其他私營實體推行的私人項目。

香港的所有建造項目大致可分為公共項目和私人項目。公共項目包括公共房屋、資助樓宇、公共設施樓宇或建築物，以及由香港政府或香港公共機構發起、提倡或推行的其他土木工程項目的建設。私人項目包括私人住宅、商業或工業樓宇的建設。香港大部分的公共或資助房屋項目均由房屋委員會推行。香港的公共項目市場乃視乎香港政府或其他公共機構提倡或撥款進行的建屋或建築工程的數目、大小及規模而定。換言之，公共項目市場是由政府或其他公共機構的政策及預算釐定。私人項目由多個私人物業發展商發起。私人項目建築市場受多項因素的影響，例如經濟前景、土地供應及香港物業的整體需求。

## 行業概覽

下圖載列按香港公共工程地盤及私人工程地盤分析的建築產量價值：

香港主要承建商於建築地盤進行的  
的建築工程總值



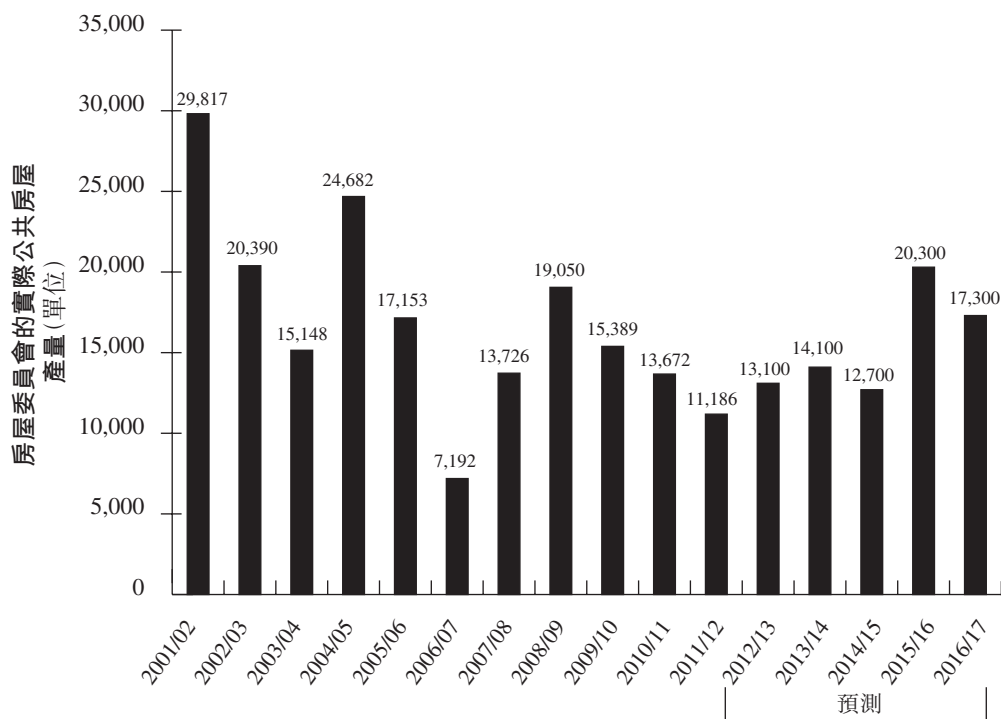
資料來源：香港政府統計處於二零一二年五月十五日的官方網站，及建築產量季度調查報告(2012年第一季)

如上圖所列，公共工程建築市場及私人工程建築市場的發展趨勢各異。於二零零六年至二零零九年期間，公共工程市場淡靜，主要承建商的建築產量價值降至200億港元以下，是過去十年以來的最低水平。由於私人工程建築市場回落，加上私人工程地盤的建築工程需求疲弱，主要承建商的建築產量總值於二零零六年降至約420億港元。此後，建築市場逐步呈現復甦跡象，主要承建商的建築產量總值由二零零六年約420億港元增至二零一一年約774億港元。自二零一零年起，全賴香港政府推行多項措施增加建造業的就業機會及推動經濟增長，基建公共開支大幅增加，以致主要承建商的公共工程地盤及所有地盤的整體建築產量均有所改善，分別超過300億港元及600億港元。自二零一零年起，公共工程已成為香港建築業增長的主要推動力。

## 公共項目

房屋委員會是負責發展及推行香港公共房屋計劃的主要公共機構。房屋委員會每年平均為出租公營房屋建造超過10,000個單位。房屋委員會在推行房屋建造計劃時，會聘請建築公司負責建造公共房屋，因此，房屋委員會是香港建築業的主要客戶之一。下圖載列房屋委員會的公共房屋產量：

**房屋委員會的公共房屋產量**



資料來源：香港政府房屋委員會於二零一二年五月十五日及二零一二年九月二十一日之官方網站

上圖顯示，房屋委員會生產的單位數目不時轉變，於2001/02年度約29,800個單位至2006/07年度約7,200個單位之間徘徊，而大部分年度錄得超過10,000個單位的實際產量。於2001/02年度至2010/11年度期間，房屋委員會生產的平均單位數目約為每年17,000個單位，預期2012/13年度至2016/17年度期間每年公共房屋產量將較為穩定，平均年產量約為15,500個單位。

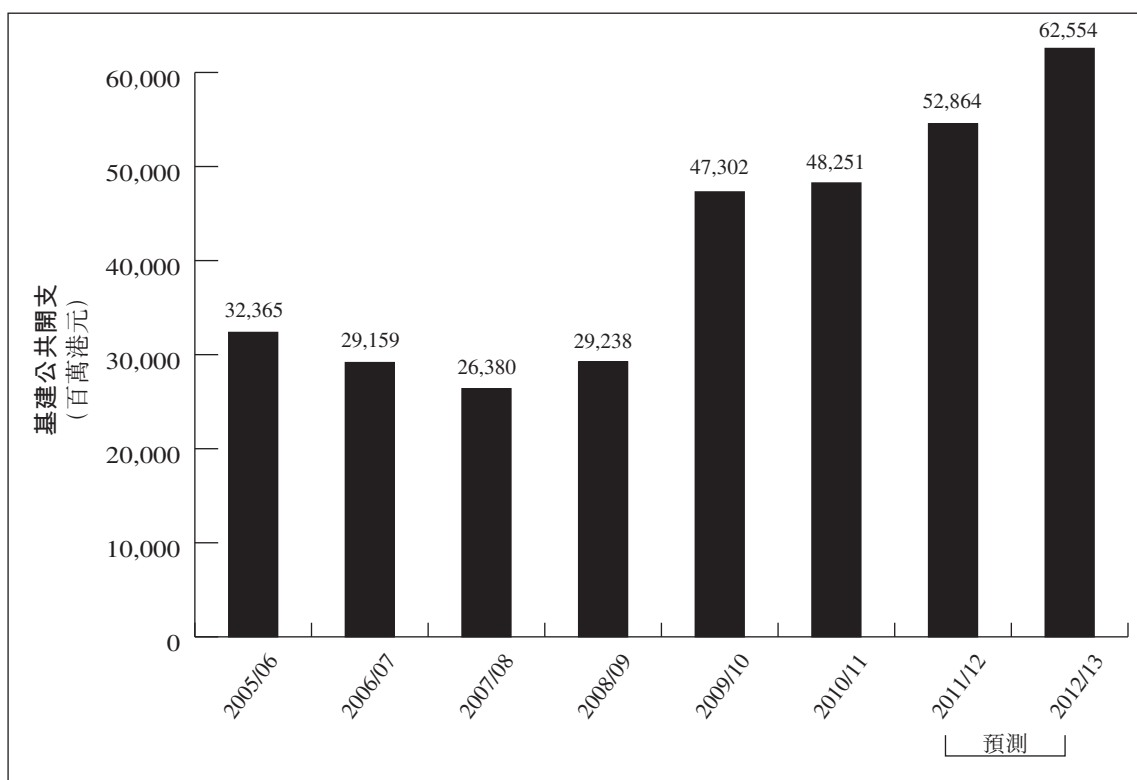
此外，香港政府於2011-12年度施政報告內宣佈，計劃恢復居者有其屋計劃。根據該項措施，香港政府計劃自二零一六至二零一七年起之四年提供超過17,000個單位，年產量界乎2,500個至6,500個單位。香港政府現任行政長官於二零一二年三月發表政綱，行政長官重新恢復居者有其屋計劃，作為其政策平台。於二零一二年八月四日，香港政府運輸及房屋局局長公佈新居者有其屋計劃單位將最早於2016-2017年推出，並將根據現有計劃於首三至四年提供土地以供應17,000個單位。此外，香港政府已於二零

## 行業概覽

一二年八月三十日公佈十項新措施，以促進銷售資助及私人住宅單位以滿足公眾需求。該等新措施包括(i)合共2,650個私人單位將於政府賣地計劃(十月至十二月)出售，而香港政府將增加住宅土地(如需要)；(ii)長沙灣一幅開放空間將轉為興建2,300個公眾租用單位；及(iii) 36個政府、機構及社區地區將再分區以提供11,900個公眾及私人單位。此外，香港政府已於二零一二年八月三十日公佈10項新措施，以促進銷售資助及私人住宅單位以滿足公眾需求。該等新措施包括(i)合共2,650個私人單位將於政府賣地計劃(十月至十二月)出售，而香港政府將增加住宅土地(如需要)；(ii)長沙灣一幅開放空間將轉為興建2,300個公眾租用單位；及(iii) 36個政府、機構及社區地區將再分區以提供11,900個公眾及私人單位。香港政府對公共房屋的承諾是推動香港建築業持續及長遠發展的重要因素。

除了房屋委員會生產的公共房屋外，香港政府也推行多個種類的基建項目。下圖顯示香港基建的實際及估計公共開支：

香港基建的公共開支



資料來源：香港統計年刊2011年及2012/13年度香港政府預算案

香港政府在其預算案內宣佈，近年用於基建項目的開支將會增加，藉此刺激建築業的就業機會及促進經濟增長。根據香港統計年刊2011年及香港政府預算案2012/2013年，估計用於基建的公共開支將於五年內增加一倍，由2007/08年度約264億港元增至

## 行業概覽

2012/13年度約626億港元。香港政府於2012/13年度預算案亦估計，未來數年各年的資本工程開支將會超過700億港元，原因是部分主要基建項目及其他項目即將進入建築高峰期。

於2007–08年度香港政府施政報告內，香港政府承諾推行十大基建項目。這十大基建項目包括南港島綫、廣深港高速鐵路香港段、港珠澳大橋、西九文化區及啟德發展計劃等，橫跨多個土木工程及樓宇建築物種類，例如鐵路、公路、橋樑、新市區及新市鎮發展。這些不同種類的基建項目將讓建築業中的多個領域受惠。十大基建項目當中，相信(i)港深共同開發落馬洲河套區、(ii)西九文化區、(iii)啟德發展計劃，及(iv)多個新發展區將涉及大量需要進行地基工程的樓宇結構，而香港的地基行業亦將受惠於十大基建項目。

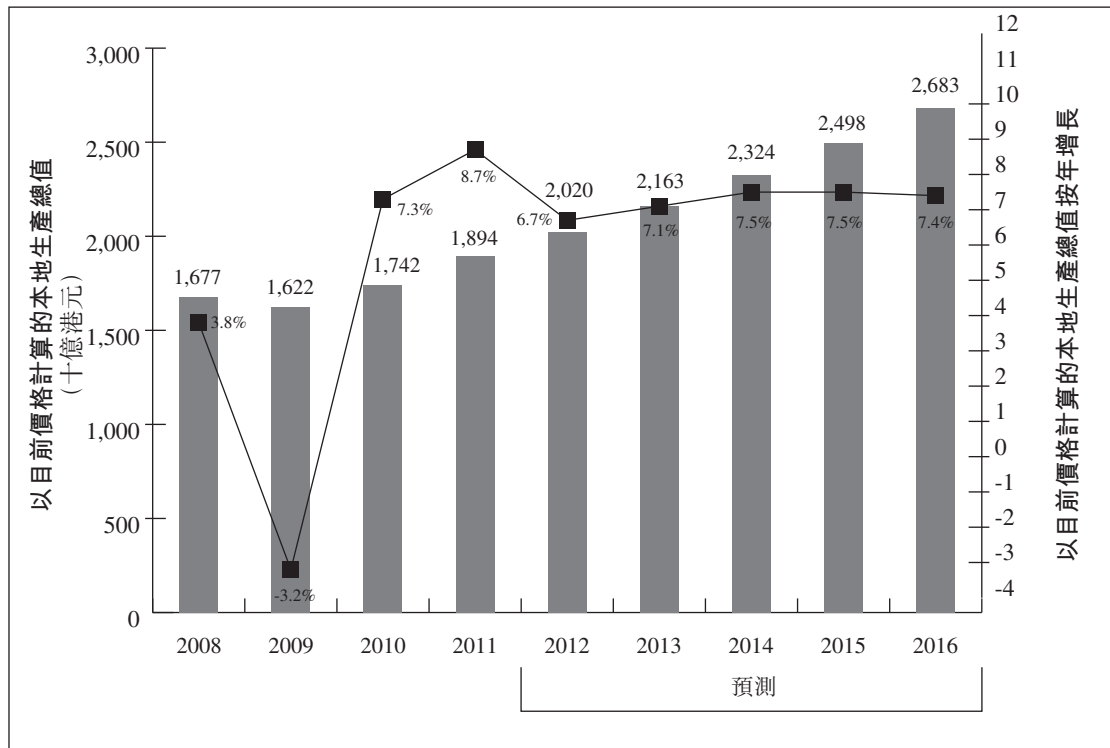
隨著基建公共開支大幅增加及多項大型基建項目推出，預期將於未來數年為香港建築業帶來龐大商機。

## 行業概覽

### 私人項目

私人項目主要由多個私人物業發展商發起。私人物業發展商於考慮多項因素(當中包括香港的土地供應、經濟前景及物業的整體需求)後作出投資決定，發展或重建住宅、商業或工作建築項目。下圖展示香港本地生產總值的預期增長：

香港本地生產總值及本地生產總值增長



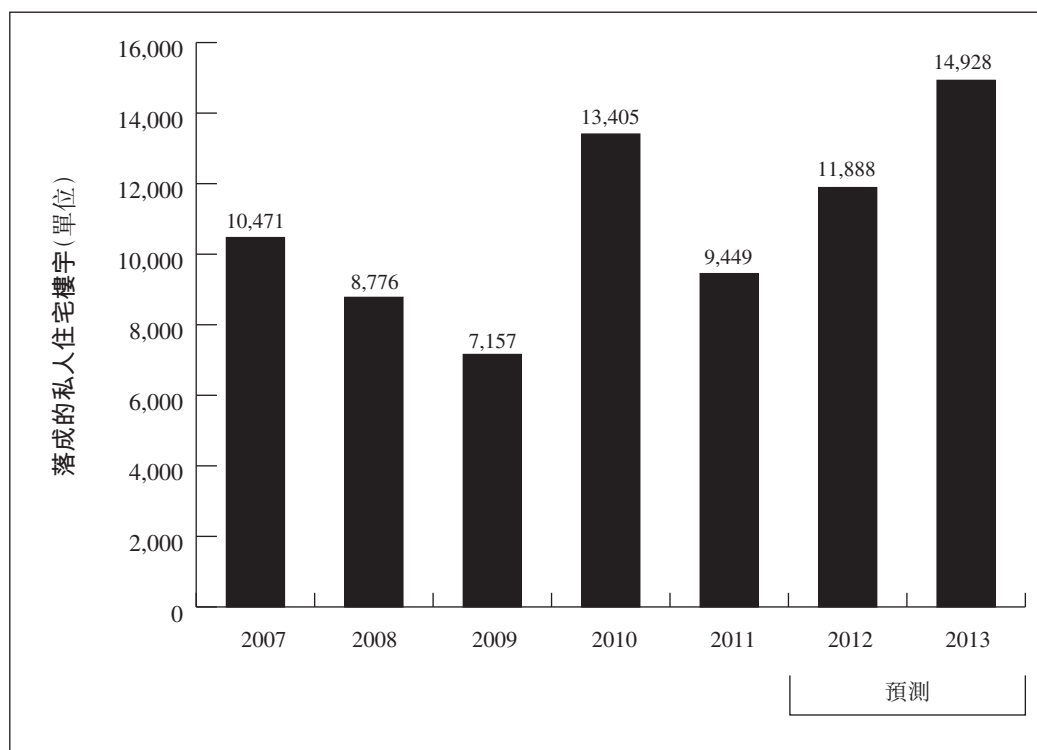
資料來源：世界經濟展望(2012年4月)，國際貨幣基金組織

## 行業概覽

根據國際貨幣基金組織預測，香港本地生產總值預計由二零一一年約18,940億港元增長至二零一六年26,830億港元，年複合增長率約為7.2%。根據國際貨幣基金組織作出的相同預測，按香港目前價格水平計算的本地生產總值預計由二零一零年約18,230億港元增長至二零一六年的22,140億港元，年複合增長率約為4.0%。儘管香港物業市場及建築市場亦依賴其他經濟及非經濟因素(例如香港的土地供應)，本地生產總值預期會穩定增長，相信香港整體經濟環境亦會穩定，而未來數年香港的物業建築投資將會持續。

香港政府透過拍賣或招標出售土地，是香港物業發展商購買土地作物業發展的主要方法之一。各類物業發展當中，住宅物業是物業市場及建築市場的主要領域之一。有見香港住宅單位的土地供應有限，香港政府於二零一零年在2010/11年度施政報告內表示，計劃在未來十年提供土地每年興建20,000個私人住宅單位。香港政府其後於二零一一年宣佈多項具體措施，透過出售更多土地，增加香港的土地及私人樓宇供應。下圖顯示於過去數年落成及預計於二零一一年及二零一二年落成的私人住宅樓宇數目：

落成的私人住宅樓宇



資料來源：香港物業報告(2012年)，香港政府差餉物業估價署

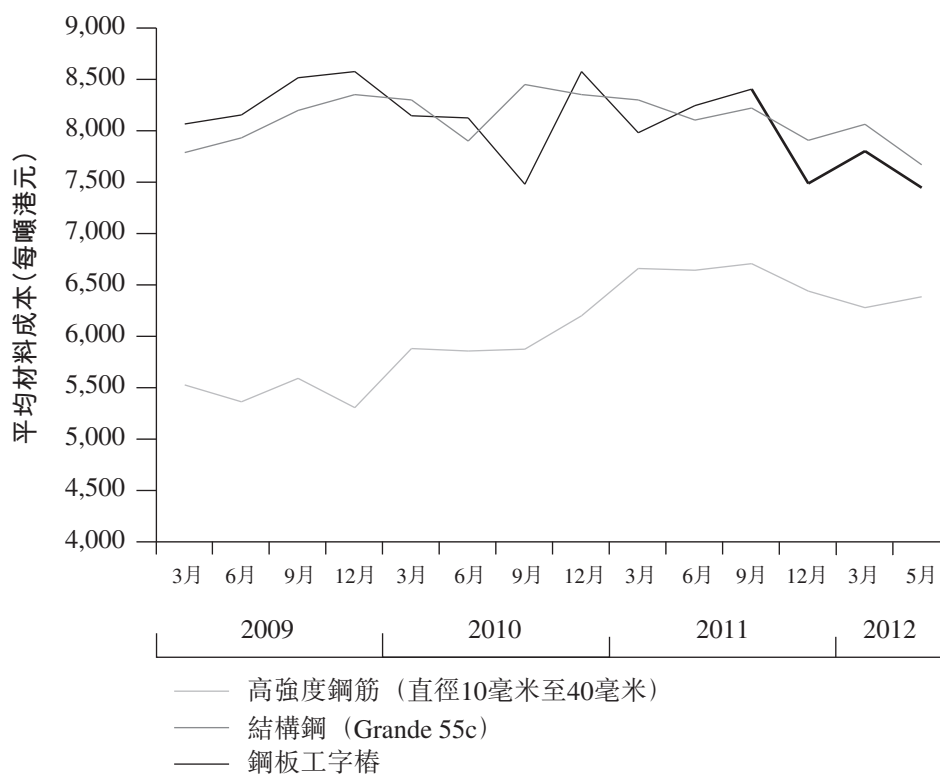
## 行業概覽

二零零七年至二零一一年間，每年平均只有約9,900個私人住宅樓宇單位落成。預計於二零一二年至二零一三年間，私人住宅樓宇落成的平均數目為每年13,400個單位。於二零一一年，香港政府宣佈將於2011/12年度推出約35,000個住宅單位。隨著香港政府推出多項措施增加香港的土地供應，假如香港政府有關私人住宅單位落成的目標能夠達到，相信於二零一二年後住宅樓宇落成的數目極有可能會增加。香港的私人住宅樓宇發展項目增加，將於未來數年為香港建築業帶來大量新建築項目和商機。

### 材料價格

建築公司進行建築項目時使用多種建築材料。建築項目需要多種建築材料，例如鋼和水泥，以建造樁柱、支撐結構、牆壁和外牆。這些建築材料的價格受到多種因素的影響，包括對本地材料需求、建築工程的規模和密度、國際商品價格和匯率波動。下圖顯示我們董事認為地基項目常用的部分建築材料的平均材料成本：

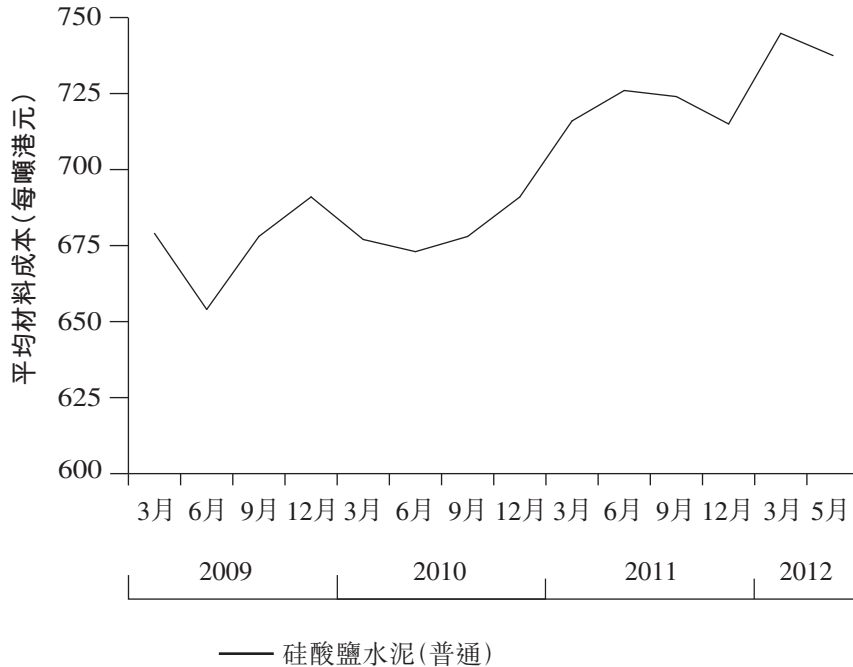
建築材料成本



資料來源：香港建造商會



## 行業概覽



資料來源：香港建造商會

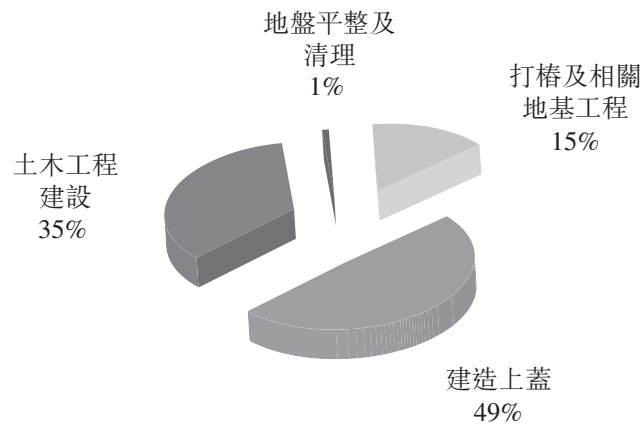
這些建築材料(包括鋼及水泥)的平均成本於過去兩年大幅波動。高強度鋼筋(直徑10毫米至40毫米)成本由二零一零年十二月每噸約6,200港元大幅上升，於二零一一年六月錄得每噸約6,600港元的近年高位。硅酸鹽水泥(普通)成本整體呈現上升趨勢，由二零一零年十二月每噸約690港元增至二零一一年六月每噸730港元。整體而言，部分重要建築材料成本不時變動，或於過去兩年大幅上漲。

於二零一一年九月至二零一二年五月，若干主要材料價格變動趨勢不定。根據香港建造商會刊發的材料價格統計數字，高強度鋼筋(直徑10毫米至40毫米)、結構鋼(Grande 55c)及鋼板工字樁的平均價格由二零一一年九月的每噸7,778港元下跌約7.9%至二零一二年三月的每噸7,381港元，而硅酸鹽水泥(普通)的價格由二零一一年九月的每噸724元下跌約2.9%至二零一二年三月的每噸745港元。

## 香港的地基行業

建築項目一般包括以下工作範疇：地盤平整及清理、打樁及相關地基工程、建造上蓋及土木工程建設。下圖顯示二零一一年香港進行之各類建築工程按合約總值之比重。根據下圖，主要承建商於二零一一年在建築地盤進行的打樁及相關地基工程總值達到112.39億港元，相當於該年主要承建商建築地盤的建築工程總值(約772.11億港元)約15%。

二零一一年香港主要承建商建築地盤的建築產量比重



資料來源：建築產量季度調查報告(2011年第四季)，香港政府統計處

## 行業概覽

下表闡述各項工種之競爭程度，顯示認可承建商或專門承造商之數目(如發展局提供的認可承建商相關名冊所列)及根據建築物條例註冊的承建商數目：

### 發展局的認可承建商名冊所列的公共工程認可承建商或專門承造商數目

類別	認可承建商或 專門承造商數目
地盤平整	78
土地打樁(附註)	35
建屋	147

附註：於二零一二年九月十七日，有六名專門承造商合資格按以下的所有打樁方式承接打樁工程：(i) 大口徑鑽孔樁(擴底)；(ii)預鑽孔內之岩石套接鋼板工字樁；(iii)鋼板工字樁及(iv)微型樁。

資料來源：發展局於二零一二年九月十七日的官方網站

### 根據建築物條例註冊的承建商總數

承建商註冊	承建商數目
註冊專門承造商(地盤平整工程)	170
註冊專門承造商(地基工程)	129
註冊一般屋宇承建商	647
註冊專門承造商(拆卸工程)	102
註冊專門承造商(場地勘測工程)	42

資料來源：屋宇署於二零一二年九月十七日的官方網站

本集團主要在香港從事地基業務及機器租賃業務。本集團很多項目涉及不同工程組合，包括土地打樁、地盤平整及建築工程。對於該等工程，劃分每類工程各自所佔的金額及百分比並不可行。於業績記錄期間，本集團承接的46個主要項目當中，三個主要項目涉及土地打樁及地盤平整工程，一個主要項目涉及土木工程，一個主要項目涉及地盤平整，39個主要項目涉及土地打樁工程，兩個主要項目涉及建築工程。倘承建商擬承接發展局轄下香港政府部門的打樁工程，必須名列於發展局工務科轄下有關打樁系統之「土地打樁」類別下之專門承造商名冊內。為符合資格承接香港私人項目的地基工程，承建商必須向屋宇署註冊為地基類別下之註冊專門承造商。本集團的新利

## 行業概覽

及實力均名列於發展局工務科轄下「土地打樁」類別下之專門承造商名冊內，而根據建築物條例彼等各自為屋宇署轄下地基類別下之註冊專門承造商。本集團亦提供配套服務，例如地盤地基及地盤勘測，而本集團亦於業績記錄期間承接兩個主要項目，其涉及建屋工程。本集團具備進行以上服務之相關許可證，有關詳情載於本招股章程「業務」一節「主要資格、認證、獎項及合規」一段。

發展局的認可承建商名冊顯示，於二零一二年九月十七日，只有35名土地打樁工程的認可專門承造商。這些專門承造商獲准承接發展局轄下多個香港政府部門或公營部門的打樁工程。誠如第一個列表所示，於二零一二年九月十七日，分別有78及147個地盤平整工程及建屋工程的認可承建商，數目遠多於土地打樁工程的認可專門承造商數目。此外，只有六名專門建造商符合資格以董事認為業界常用的所有四個方法承接打樁工程：(i)大口徑鑽孔樁(擴底)；(ii)預鑽孔內之岩石套接鋼板工字樁；(iii)鋼板工字樁；及(iv)微型樁。由於土地打樁工程的認可專門承造商只有35名，而符合資格以所有四個常見方法承接打樁工程而競逐香港公營項目所有打樁及相關地基工程的專門承造商更少之又少，因此，公營項目地基行業的競爭較建築行業其他領域為低。

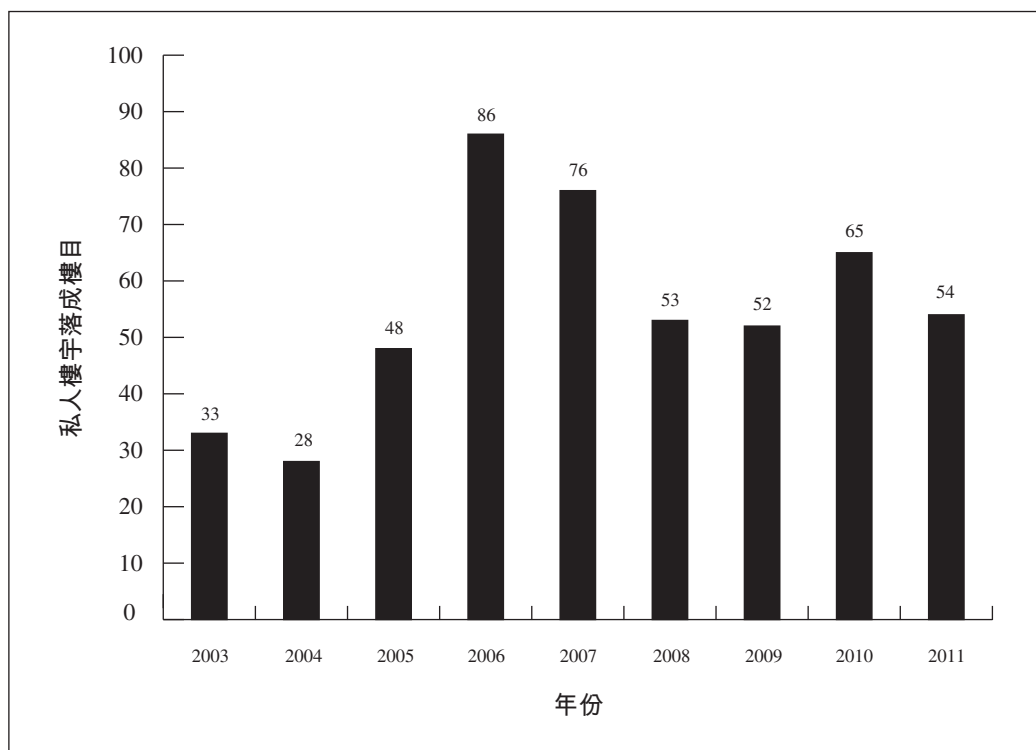
根據統計處發表的《建築產量季度調查報告(2012年第一季)》所載主要承建商於建築地盤進行的打樁及相關地基工程總值及本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之建築合約收入，本集團佔香港整體打樁及相關地基工程市場之一部分，本集團於截至二零一二年三月三十一日止年度的建築合約收入佔香港主要承建商於建築地盤進行的打樁及相關地基工程總值約2.5%。

## 澳門建築業

### 私人項目

下圖載列澳門私營類別落成樓宇的數目：

私營類別落成樓宇總數



資料來源：於二零一二年五月二十二日澳門政府統計暨普查局官方網頁

如上圖所示，澳門建築市場趨勢由二零零三年至二零一一年一直變動。由二零零三年至二零零五年期間，落成率維持低水平，並於二零零六年突然跳升至86幢樓宇。該跳升可能受到暢旺經濟導致高需求，並於二零零七年數字維持在高位。於二零零八年，全球金融危機一併推倒澳門經濟及建築市場，導致下跌30%至53幢樓宇(相比二零零七年的76幢樓宇)。於二零一零年，落成量仍然受到金融危機的負面影響，而數目則躍升至65。然而，增長趨勢無以為繼，於二零一一年回落至54幢樓宇。

## 行業概覽

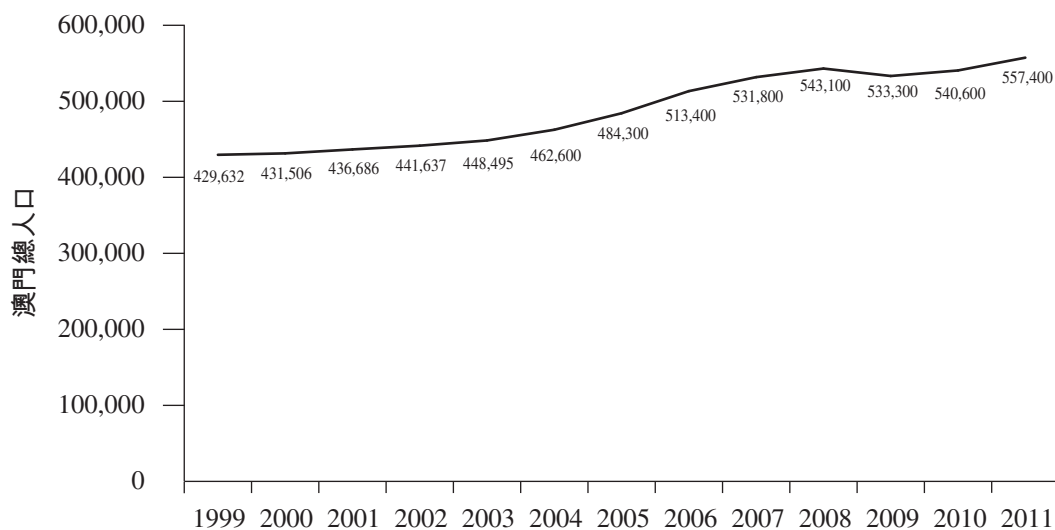
下表顯示有關於二零零三年至二零一一年於澳門落成的樓宇細分：

	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	二零一一年
住宅/商住									
兩用	17	19	29	47	32	34	32	38	34
商業	9	4	3	7	13	6	5	10	2
辦公室	—	—	1	1	1	1	1	—	3
工業	2	1	—	5	1	2	2	—	3
其他	5	4	15	26	29	10	12	17	12
總數	<u>33</u>	<u>28</u>	<u>48</u>	<u>86</u>	<u>76</u>	<u>53</u>	<u>52</u>	<u>65</u>	<u>54</u>

資料來源：於二零一二年五月二十二日澳門政府統計暨普查局官方網頁

上列統計，顯示住宅或商住兩用樓宇於過往九年構成於澳門已完成樓宇總數的大部份。此外，主要歸因該類別的樓宇，所以落成總數於二零零六年提升至新高。儘管於二零零七年至二零零八年期間經濟受金融危機打擊，但該類別的落成率能抵禦巨大負面衝擊。有見及此，相信住宅及商住兩用樓宇將維持相對平穩，並鑑於如下圖所示過往12年總人口大體上不斷增長，所以有可能成為新建築的增長來源：

一九九九年至二零一一年期間澳門總居住人口



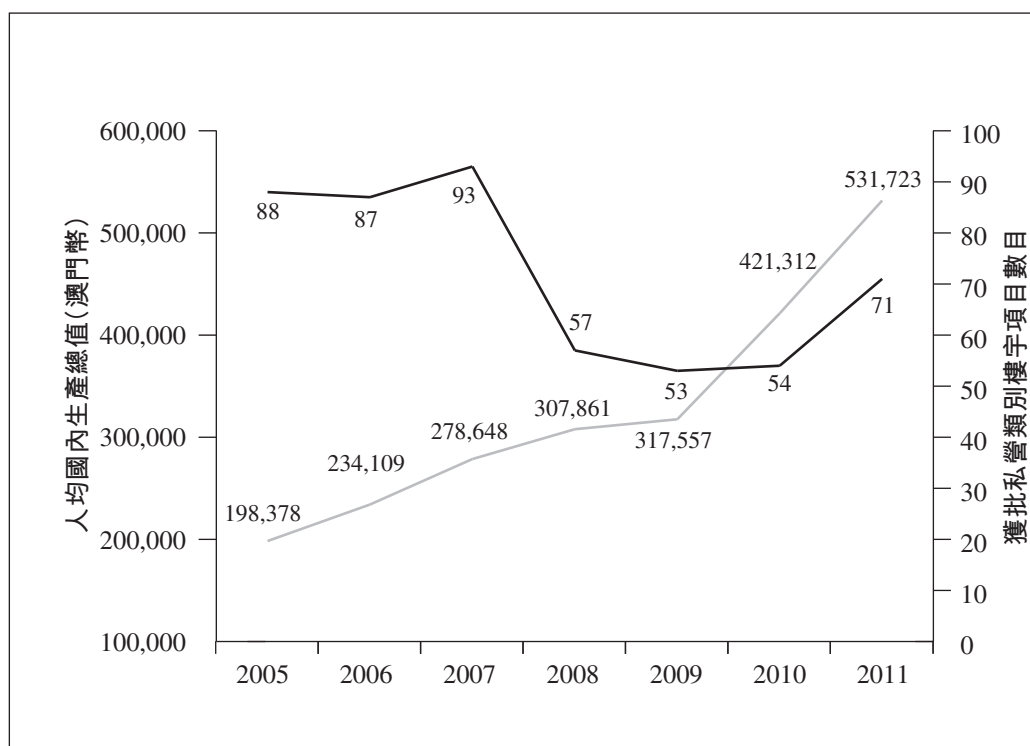
資料來源：澳門政府統計暨普查局二零一一年人口統計、二零零八年人口統計及二零零三年人口統計

## 行業概覽

澳門的居住人口以平均年複合增長率2.14%增加，由一九九九年429,632人增加至二零一一年557,400人。由於外來工人於金融危機期間流走，所以升趨於二零零八年於金融危機期間停頓，並於二零一零年回復。二零一一年總人口提升16,800，較二零一零年增長3.1%。該人口趨勢將為住宅或商住兩用樓宇提高需求，並於往後日子可能為地基建業的穩定增長帶來商機。

下圖載列二零零五年至二零一一年期間澳門房屋局批出私營類別項目(所有樓宇種類)的數目及澳門人均國內生產總值：

獲批私營類別樓宇項目總數及人均國內生產總值



—— 獲批私營類別樓宇項目數目  
—— 人均國內生產總值

資料來源：於二零一二年五月二十二日澳門政府統計暨普查局官方網頁

於二零零八年，由於經濟下挫，所以獲批項目總數大幅下跌。由於市場情緒小心謹慎，所以獲批率經過數年低位徘徊，並於二零一一年有顯著增加。由二零一零年54幢樓宇增加31.5%至二零一一年71幢樓宇，意味物業或建築市場處於有利市場環境，應付上升中的需求。

## 行業概覽

上圖顯示，儘管有全球金融危機，但二零零五年至二零一一年期間澳門人均國內生產總值一直在增加。二零零九年後，於危機過後的各年，數字更暴漲至更高水平，顯示澳門目前經濟暢旺，並能維持其穩定性及抗衡負面經濟環境。因此相信澳門一般有良好的經濟基礎，有助建築業市場於未來幾年增長。