

行業概覽

除另有說明外，本節所載若干資料摘錄自政府官方刊物及其他刊物以及本公司委託IPSOS編製的市場研究報告。我們相信，該等資料來自適當來源且合理審慎摘錄及轉載相關資料。我們並無理由懷疑相關資料虛假或誤導，或遺漏任何重大事實導致相關資料虛假或誤導。相關資料並無經本集團、獨家保薦人、獨家協調人、獨家賬簿管理人、獨家牽頭經辦人、包銷商或任何我們或彼等各自聯屬人士、顧問、董事、行政人員、或代表或任何其他參與[編纂]人士獨立核實。本集團、獨家保薦人、獨家協調人、獨家賬簿管理人、獨家牽頭經辦人、包銷商或任何我們或彼等各自聯屬人士、顧問、董事、行政人員、或代表或任何其他參與[編纂]人士亦無就政府官方刊物的相關資料的準確性、完整性或公平性發表任何聲明。

摘錄自IPSOS受委託報告的資料反映根據抽樣估計的市場狀況，主要作為市場調查工具而編製。凡提及IPSOS之處不應視為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。本集團董事認為摘錄自IPSOS受委任報告的資料來源為有關資料的適當來源且合理審慎摘錄及轉載相關資料。我們董事確認，在合理情況下，自IPSOS報告日期以來市場資料並無發生不利變動。

資料來源

我們已委託IPSOS（一間獨立市場調查公司）對（其中包括）自2009年至2018年期間香港建築行業（包括一般屋宇、地基及土木工程行業）的趨勢進行分析及報告，費用為398,000港元，我們的董事認為該等費用反映市場費率。為對上述市場進行分析，IPSOS結合了以下數據及搜集情報方法：(a)提供客戶顧問服務以協助進行研究，包括本身之客戶背景資料，例如本公司之業務；(b)進行桌面研究以採集背景資料及取得業內之有關資料及統計數字；及(c)與香港展覽相關人士中之主要持份者及業內專家進行深入訪問，包括面談及電話訪問。本節內所載之資料及統計數字乃摘錄自IPSOS報告。

IPSOS SA於1975年在法國巴黎創辦，並自1999年起於紐約泛歐巴黎交易所上市，IPSOS SA隨後於2011年10月收購思緯市場資訊有限公司。合併後，IPSOS成為世界第三大研究公司，在全球85個國家僱用約16,000名員工。IPSOS就市況、市場規模、份額及部分分析、分銷及價值分析、競爭對手追蹤及企業信息進行研究。IPSOS獨立於本公司，概無董事或其聯繫人於IPSOS中擁有任何權益。

行業概覽

我們的董事確認，IPSOS (包括其所有附屬公司、部門及單位) 獨立於且與我們無任何關連 (具有上市規則賦予的涵義)。IPSOS 已同意我們在本文件中引用 IPSOS 報告以及使用該報告中所載的資料。

除另有註明外，本節所包含的所有資料及預測均來自 IPSOS 報告，各種政府官方刊物及其他刊物。

IPSOS 報告所用假設及參數

IPSOS 報告中的分析乃根據以下假設：

- 於預測期內，建築服務 (包括地基、土木工程及一般屋宇工程) 的供應保持穩定。
- 於預測期內概無金融危機或自然災害等外部衝擊影響建築服務 (包括地基、土木工程及一般屋宇工程) 的需求及供應。
- 香港建築業的增長與經濟增長，包括通貨膨脹、人民幣升值等明確相關。
- 收益 (總產值) 數據指公營及私營機構建築工地的總承建商及分包商名義上開展的工程價值。除另有指明者外，該假設適用於整個 IPSOS 報告。
- 表 2 至表 7 中 2013 年開展的項目數量數據指總承建商及分包商於建築工地為公營及私營機構開展的項目。
- 本集團的收益及貢獻數據指 2014 財年數據，指截至 2014 年 3 月 31 日止年度期間。

IPSOS 報告的市場規模及預測模式乃計入以下參數：

- 由 2009 年至 2018 年香港的國內生產總值以及國內生產總值增長率。
- 由 2009 年至 2013 年，於香港建築工地的總承建商及分包商實施的建築工程的總產值。
- 由 2009 年至 2013 年，香港的基建設施的公共開支。
- 由 2009 年至 2013 年，香港房屋委員會提供的公共租賃住房總數目。
- 由 2009 年至 2013 年，香港新落成的私人住宅單位 (指發出佔用許可證) 的總數目。

行業概覽

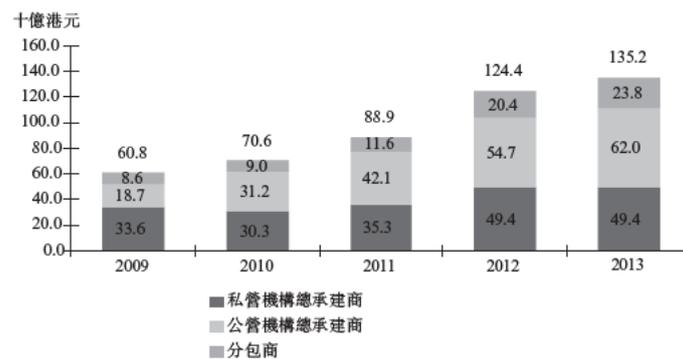
IPSOS報告資料的可靠性

我們董事認為，本節所使用資料的來源可靠，乃由於相關資料節選自IPSOS報告。我們董事認為IPSOS報告可靠，且無誤導，乃由於IPSOS為獨立專業研究機構，在其行業內具備豐富經驗。

香港建築業概覽

香港建築工程總產值：

於香港建築工地的建築工程總產值由2009年的約608億港元激增至2013年的約1,352億港元，年複合增長率約為22.1%。



圖表1. 由2009年至2013年，於香港建築工地的總承建商及分包商實施的建築工程的總產值

來源：香港特別行政區政府統計處《建造工程完成量按季統計調查報告》；IPSOS報告

於過往五年，總承建商於建築工地施工的公營機構的建築工程總產值由2009年的約187億港元大幅增長67.4%至2010年的約312億港元。該增長主要由於政府投放更多的建築項目以增加建築業的就業機會，從而支持2008年全球金融危機後香港經濟的復甦。另一方面，私營類別項目的穩健增長主要由於經濟復甦以及香港住宅物業的需求不斷增長。

於2010年及2013年期間，總承建商於建築地盤進行的公營機構的建築工程總產值約為98.7%。該等巨大增長乃由於發起更多的建築項目所致，尤其是政府進行中的「十大基建項目」。此亦推動分包工程的需求，因而2010年及2013年期間分包商於建築地盤進行的建築工程總產值增加約164.4%。相較於公營類別，同期總承建商於建築地盤進行的私營類別建築工程總產值增幅稍弱。此乃主要由於大部分私營項目（如基建項目及公共租金屋宇項目）規模較公營項目而言相對較小。

行業概覽

於建築行業(包括地基、土木工程及一般屋宇工程分部)，僱主(即總承建商的開發商以及分包商的總承建商)通常向承建商發出授予函作為一種約束合約(如同正式合約)，如獲承建商接納，則構成授予函發出後對承建商開始施工的有效合約。承建商通常於接獲授予函後開工。

除上述行業常規外，於建築工程過程中，因下列因素(包括但不限於)意外事故、不利天氣條件，因存檔、寄存及／或申請符合相關政府程序、規則及／或規定出現的意外時間消耗、施工過程中的意外技術困難及原計劃變更不時出現延誤。倘出現任何延誤，總承建商或會負責向僱主(業主)賠償或承擔罰款；相反，分包商或不會對賠償或罰款負責。然而，其很大程度上基於總承建商與分包商之間簽訂的協議。開發商及總承建商更傾向於與延遲率較低的總承建商及分包商合作。

市場展望：

建築業(包括地基、土木工程及一般屋宇工程分部)供應方

勞工成本及建築材料成本為影響香港建築業供應方的主要因素。

隨著建築業勞動力短缺，公營及私營類別建築項目的數量不斷增加導致勞工成本及建築成本增加。香港一名建築工人的平均時薪由2009年的約61.8港元增加約20.9%至2013年的約74.7港元。此外，分包乃香港建築業的常規。隨著勞工成本不斷上漲，預期分包成本將出現大幅增長。

同時，建築業受常用建築材料價格波動的影響。鋼筋(高強度鋼筋，10毫米至40毫米)、硅酸鹽水泥(普通)及柴油(工業用；輕質)的平均批發價格由2009年至2013年分別以年複合增長率2.1%、4.6%及2.2%增長。常用建築材料平均批發價格的增長已導致建築成本增加。

建築業(包括地基、土木工程及一般屋宇工程分部)需求方

於過往五年，旅客數目不斷增加帶動對酒店及零售空間的需求。為接待訪港旅客，需要更多的酒店屋宇，過夜訪港旅客由2009年的1,690萬增至2013年的2,570萬；需要更多的零售空間，尤其是高端奢侈品牌的零售空間，透過吸引更多海外及大陸消費者增加銷售額。該市況進一步推動香港建築業的需求。

行業概覽

此外，人口不斷增長使得對住宅、鐵路及道路基礎設施的需求增加，因此，於最近十年對建築業的需求相應增加。香港人口由2009年的約700萬增至2013年的約720萬，年複合增長率約為0.8%，預期至2041年估計為850萬。人口增長導致對私有及公共住宅、鐵路及道路基礎設施，包括公路及隧道的需求不斷增長，因而推動香港建築業的發展。

利率乃影響建築業需求的另一個關鍵因素。高利率水平將抑制購房者及投資者，而低利率則鼓勵購房者及投資者籌集更多借款。由於美國貨幣政策正常化，預期利率將有所上升。

於2013年2月，政府宣佈調整印花稅條例中的從價印花稅制度。政府旨在使繁榮發展的房地產市場降溫。此外，於2014年5月初，政府提呈新的調控措施，即倘第二次購房者購買的房屋仍在建造中，則寬限期可最多延長至三年。然而，據財經事務及庫務局局長稱，未來物業市場的部分降溫措施或會放鬆，此舉將會緩解因新印花稅制度對建築行業需求的不利影響。

香港政府於其2007-08政策議程首次發起的「十大基建項目」的持續規劃，如落馬洲頭、新界東北新發展區、以及洪水橋新發展區將於未來三至五年提供且將繼續為香港建築業帶來機遇。

市場競爭

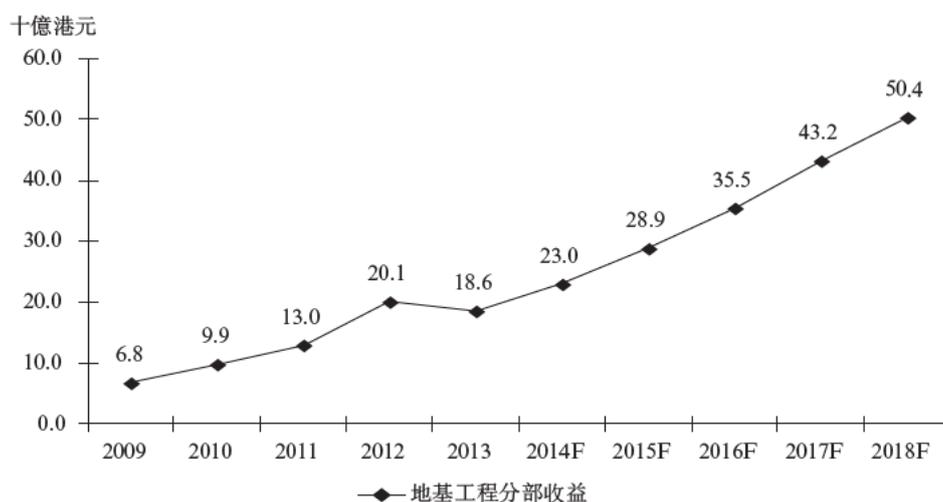
根據政府統計處刊發的「屋宇建築、建造及地產業的業務表現及營運特色的主要統計數據(2012年版)」取得的最新資料，於2012年，香港建築業較為統一，22,309間香港建築公司的97.8%為中小型公司(即該等公司僱員人數少於50)，多間大型承建商被視為市場領導者。於2013年，香港建築工程的總產值約為1,352億港元。

香港地基工程分部概覽

香港地基工程分部的收益

香港建築業地基工程分部的收益由2009年的約68億港元大幅增至2013年的約183億港元，年複合增長率約為28.5%。

行業概覽



圖表2. 自2009年至2018年，香港建築業地基工程分部收益

來源：香港特別行政區政府統計處《建造工程完成量按季統計調查報告》；IPSOS報告

地基工程，如打樁工程為多數其他建築工程的先導，為於任何建築工程開工後進行的工程。因此，地基分部的增長反映總體建築業的增長趨勢。由2010年至2013年間，地基工程的增長主要得益於公營機構。加上「十大基建項目」的工程數量，於該期間進行的地基工程數量增加，地基工程收益錄得大幅增長。部份基建項目(如「十大基建項目」之一的廣深港高速鐵路)的地基工程已於2013年初完工，令2013年地基工程分部收益略微下降。

預期地基工程分部的收益將繼續以年複合增長率約21.6%增長，由2014年的約230億港元增至2018年的約504億港元。隨著十大基建項目的逐漸完工，未來五年的預期收益增長率將由2009年至2013年間的年平均增長率28.2%下降至平均每年約22.1%。

市場展望：

由2009年至2013年，地基工程分部的增長主要得益於私營及公營住宅屋宇及商業屋宇的需求增長以及「十大基建項目」。預期該等因素將持續推動地基工程分部。

私營及公營住宅屋宇及商業屋宇的需求增長主要由於人口的增長、訪港旅客人數增加及中小企業(「中小型企業」)數量增加，推動香港地基分部增長。

此外，對基礎設施(如鐵路、道路基礎設施)的強勁需求，加快了香港地基分部的增長。對基礎設施不斷增長的需求主要由於新界東部及北部的新開發區、灣仔發展計劃、新地鐵線路、地鐵擴建項目以及持續的十大基建項目。

行業概覽

市場競爭：

承建公共地基工程的承建商須於工務科或房屋委員會登記以開展公共住房項目，而該等承建私人地基工程的承建商須於屋宇署登記。

項目	類型	描述	申請
1	註冊專門承建商(地基工程)	根據資格及經驗要求，於屋宇署登記	所有的地基工程，除地基部份，穿透深度不超過三米
2	土地打樁 <ul style="list-style-type: none"> ● 第一組 ● 第二組 	根據資格、經驗要求及財務評估，於工務科登記	公共地基工程 <ul style="list-style-type: none"> ● 第一組 合約／分包合約最多340萬港元 ● 第二組 無限定價值的合約／分包合約
3	打樁承建商 <ul style="list-style-type: none"> ● 大口徑鑽孔樁類別 ● 打樁類別 	根據資格、經驗要求及財務評估，於房屋委員會的打樁承建商名冊登記	房屋委員會發起的地基工程

表1. 香港地基工程公司的牌照及資格

來源：IPSOS報告

截至2014年3月，約131間於屋宇署註冊的地基公司符合資格從事私營地基工程。根據工務科資料，截至2014年3月，約有41間授權專業打樁公司。地基工程分部主要由少數大型公司引導。於2013年，至少持有上述牌照其中一種牌照的五大公司佔據市場總份額的約41.0%，而餘下公司佔據剩下的59.0%。

於2014財年，本集團為香港2013年地基工程收益貢獻約8,190萬港元或(透過推斷假設與2013年曆年相同)約0.44%。

排名	公司名稱	總部位置	2013年收益 (百萬港元)	佔行業 總收益的份額 (%)	於2013年 已開展的 項目數目
1	A公司	香港	2,284	12.3	16
2	B公司	北京	1,855	10.0	15
3	C公司	香港	1,534	8.2	11
4	D公司	香港	1,056	5.7	9
5	E公司	香港	900	4.8	7
	其他		<u>10,974</u>	<u>59.0</u>	
	總計		<u><u>18,603</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	

表2. 於2013年香港五大地基工程公司

來源：IPSOS報告

行業概覽

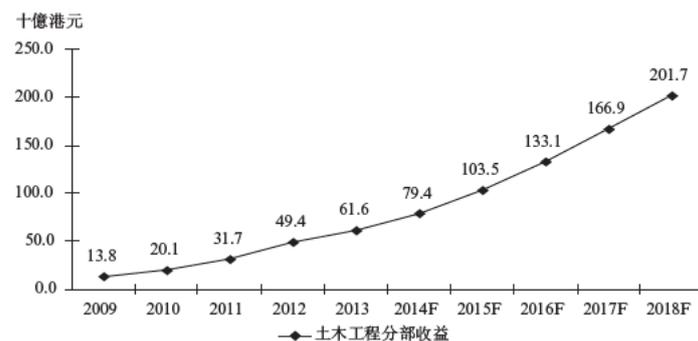
香港土木工程分部概覽：

為開展香港私營機構的土木工程(例如地盤平整工程)，承建商須於屋宇署註冊為專業承建商(如專門承建商名冊(地盤平整工程分類分冊))。

開展公營機構土木工程工作有更多規定要求，例如，分包商須於工務科名冊註冊。

香港土木工程分部收益

於2009年至2013年期間，香港建築行業土木工程分部收益以年複合增長率約45.4%增長，由約138億港元增至約616億港元。



圖表3. 自2009年至2018年香港建築行業土木工程分部收益

來源：香港特別行政區政府統計處《建造工程完成量按季統計調查報告》；IPSOS報告

自2010年至2011年，土木工程分部收益於過去五年大幅增長約57.2%，並於2013年達到約616億港元。土木工程分部收益的巨大增長主要由有關期間於土木工程項目數量的增加，以及所進行項目合約價值的增加所致。於期內所進行的具有重大合約價值的土木工程建築項目包括(i)價值19億港元的「啟德發展計劃——重建及改造啟德明渠」；(ii)價值33億港元的「擴充大埔水處理工程及輔助未淨化水及淡水轉化設施——第2期工程」；及(iii)價值25億港元的「蓮塘／香園圍口岸及相關工程——第3期」。

香港建築行業土木工程分部收益預期於2014年及2018年間以每年約26.3%的平均比率大幅增長。

市場展望：

自過去十年來，城市基礎設施的更新及改善需求乃為香港土木工程分部的主要驅動力。

行業概覽

城市改造成為發展地區(例如香港)社會發展的必要部份。政府一直推動城市改造發展以處理老城區城市衰落問題，而新的地鐵線路及地鐵擴展項目、隧道及公路已納入城市規劃範圍。鐵路及道路基礎設施(如沙田中環線啟德站等)因城市發展而產生的需求為將香港土木工程行業提供商機。可以預想進行中的十大基建項目將進一步為香港土木工程分部帶來增長，而公營機構將繼續成為主要驅動者。

市場競爭：

公共土木工程涉及海港工程、道路及排水工程、水利工程及地盤平整；然而，地盤平整為私營類別進行的主要土木工程類型。截至2014年3月，有約169間已註冊土木工程公司進行私營類別地盤平整工程。就公營類別而言，截至2014年3月，有約34間授權土木工程公司從事海港工程類別、約148間授權公司從事道路及排水類別、約80間授權公司從事地盤平整類別及約67間授權公司從事水利工程類別。五大有牌照工程公司佔香港建築行業土木工程分部總市場份額的約54.1%，反映該等最大公司的主導角色。

於2014財年，本集團為2013年香港土木工程收益貢獻約6,520萬港元或(透過推斷假設與2013年曆年相同)約0.11%。

排名	公司名稱	總部位置	於2013年收益 (百萬港元)	佔行業總收益 的份額 (%)	於2013年已 開展的項目 數目
1	F公司	法國	17,830	29.0	20
2	C公司	香港	8,852	14.4	6
3	B公司	北京	2,811	4.6	8
4	G公司	北京	1,905	3.1	3
5	H公司	香港	1,835	3.0	3
	其他		<u>28,352</u>	<u>45.9</u>	
	總計		<u>61,585</u>	<u>100.0</u>	

表3. 於2013年的香港五大土木工程公司

來源：IPSOS報告

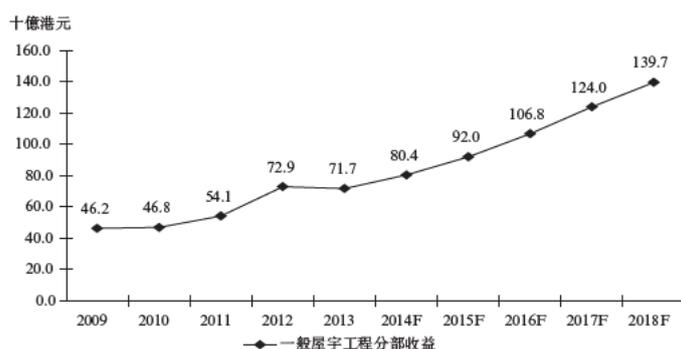
行業概覽

香港一般屋宇工程分部概覽

香港一般屋宇工程分部收益

為開展香港私營機構的一般屋宇工程，承建商須於屋宇署註冊為一般屋宇承建商。註冊一般屋宇承建商承建一般屋宇工程及街道工程，該等工程不包括任何註冊專門承建商指定的任何專業工程。

香港建築行業一般屋宇工程分部收益以年複合增長率約11.6%增長，由2009年的約462億港元增長至2013年的約711億港元。



圖表4. 自2009年至2018年香港建築行業一般屋宇工程分部收益

來源：香港特別行政區政府統計處《建造工程完成量按季統計調查報告》；IPSOS報告

於過去五年，自2011年至2012年期間，一般屋宇工程分部收益錄得最大增幅約34.6%，最高達729億港元。於2011年及2012年的大幅增長主要歸因於之前暫停的一般屋宇工程項目因香港經濟在2008年至2009年金融危機後復甦而重新開始，特別是住宅及商業屋宇工程。一般屋宇工程的普遍減緩使得香港新完工的私營住宅單位（即已發行估用許可證的單位）由2012年的10,144個單位減少至2013年的8,250個單位。此外，因全球金融危機令市場缺乏信心，私人投資者停止對新的建築項目進行投資；直至該等新建築項目於2011年至2012年變得活躍，預期該等項目將於2014年之後完成。因此，香港建築行業一般屋宇工程收益於2013年略微下降1.6%，而新完成住宅屋宇的估計產值由2012年至2013年下降約13.6%。商業分部的情況與之類似，新完成商業屋宇的估計產值同期下降約40.8%。預期香港建築行業一般屋宇工程收益將出現大幅增長，由2014年的約804億港元增長至2018年的約1,397億港元，年複合增長率約為14.8%。

行業概覽

市場展望：

隨著住宅屋宇及商業屋宇(包括酒店屋宇及辦公室屋宇)需求因人口增長、於香港旅遊的遊客數量增長及中小企業數目的增長而增長，一般屋宇類別預期保持堅挺。

於下一個五年，城市改造項目(包括更新及維護)及住宅屋宇項目將於一般屋宇工程分部扮演主要角色。

城市改造乃由於政府為處理老城區城市衰落問題及滿足住宅屋宇需求而發起。城市改造倡議預期將推動香港一般屋宇類別發展。

政府著力於增加土地供應，於2013年及2017年各年增加約40,000套本港公共住宅單元，以及於2014年至2017年期間，居者有其屋計劃約增加17,000套本港住宅單元，該等舉措將為一般屋宇類別提供商機。

市場競爭：

於2013年，五大承建商佔香港一般屋宇類別市場份額總額約32.8%。其為地基、土木工程及一般屋宇工程分部中合資格建築公司的分部。截至2014年3月，屋宇署私營屋宇工程的註冊一般屋宇承建商約為663名，截至2014年3月工務科公共屋宇工程的合資格承建商約為147名。

於2014財年，本集團為2013年香港一般屋宇工程收益貢獻約3.159億港元或(透過推斷假設與2013年曆年相同)約0.44%。

排名	公司名稱	總部位置	於2013年收益 (百萬港元)	估行業總收益 的份額 (%)	於2013年已 開展的項目 數目
1	B公司	北京	4,910	14.6	30
2	H公司	香港	4,161	5.8	14
3	C公司	香港	3,078	4.3	3
4	I公司	香港	2,951	4.1	10
5	J公司	香港	2,880	4.0	18
	其他		<u>53,734</u>	<u>67.2</u>	
	總計		<u><u>71,714</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	

表4. 於2013年的香港五大一般屋宇工程公司

來源：IPSOS報告

行業概覽

香港建築業競爭分析

- 香港建築業承建商持有的牌照區分承建商可投標及施工的建築工程範圍及類型。同時，該等牌照監管承建商可從事的項目類別（公營或私營，或公營及私營）。不同類別的牌照以及不同級別的牌照（如第I組及第II組等）表明特定承建商的服務範圍及能力，因而各排名表中所選擇的承建商可資比較。

此外，由於牌照蘊含著承建商的能力，因此儘管屋宇署並無於承建商可承建的私營項目合約價值施加限制，其亦成為私營開發商及總承建商邀請承建商提交標書時考慮的主要選擇標準之一。此乃由於私營開發商及總承建商有意根據項目規模及承建商所持的牌照水平聘任承建商（例如，第C組或第II組承建商進行大型項目）。因此，較持類似牌照的承建商能夠更好地反映香港建築行業的競爭狀況。

按牌照排名：

- 屋宇署註冊地基承建商、工務科土地打樁第I及／或第II組承建商以及房屋委員會確認的撞擊式打樁承建商

排名	公司名稱	總部位置	於2013年 的收益 (百萬港元)	佔行業 總收益的份額 (%)	於2013年 已開展 的項目數量
1	A公司	香港	2,284	25.4	16
2	B公司	北京	1,855	20.6	15
3	C公司	香港	1,534	17.0	11
4	D公司	香港	1,056	11.7	9
5	E公司	香港	900	10.0	7
	其他		<u>1,373</u>	<u>15.3</u>	
	總計		<u>9,002</u>	<u>100.0%</u>	

表5. 於2013年的香港五大地基工程公司

附註：(1)該表包括於屋宇署註冊為地基承建商之承建商、取得工務科土地打樁第I及／或第II組牌照以及就撞擊式打樁獲房屋委員會確認牌照之承建商。(2)於工務科土地打樁第II組註冊的承建商獲許可取得無限額合約／分包合約；而工務科土地打樁第I組註冊的承建商獲許可就土地打樁工程取得最高340萬港元的合約／分包合約。

來源：IPSOS報告

行業概覽

- 屋宇署註冊地盤平整承建商、工務科防止山泥傾瀉經確認及／或試用承建商以及工務科「道路及排水」B組及／或BP組以及地盤平整B組及／或BP組承建商

排名	公司名稱	總部位置	於2013年 的收益 (百萬港元)	佔行業 總收益的份額 (%)	於2013年 已開展的 項目數量
1	K公司	香港	1,056	89.7	6
2	創業工程建設有限公司 (本集團)	香港	65	5.5	4
3	L公司	香港	56	4.8	1
	其他		0	0	
	總計		1,177	100.0	

表6. 於2013年的香港五大土木工程公司

附註：(1)該表包括於屋宇署註冊為地盤平整承建商之承建商、取得工務科斜坡／擋土牆之防止山泥傾瀉／修築工程經確認及／或試用牌照以及工務科「道路及排水」B組及／或BP組牌照以及地盤平整B組及／或BP組承建商。(2)「P」指於所示類別的試用狀態。(3)工務科B組的承建商獲許可取得價值高達1.85億港元的合約。

來源：IPSOS報告

於2014財年，本集團為香港土木工程收益貢獻約6,520萬港元或(透過推斷假設與2013年曆年相同)香港2013年土木工程(由持有本表頭所述牌照的承建商承建的工程)收益約5.5%。

- 屋宇署註冊一般屋宇承建商、工務科屋宇B組承建商以及房屋委員會新工程I或II組承建商

排名	公司名稱	總部位置	於2013年 的收益 (百萬港元)	佔行業 總收益的份額 (%)	於2013年 已開展的 項目數量
1	M公司	香港	348	42.6	1
2	N公司	香港	235	28.8	3
3	O公司	香港	233	28.6	2
	其他		0	0.0	
	總計		816	100.0	

表7. 於2013年的香港五大一般屋宇工程公司

附註：(1)該表包括於屋宇署註冊為一般屋宇承建商之承建商、工務科公共工程屋宇(B組)認可承建商以及房屋委員會屋宇承建商屋宇新工程(第NW2組)。(2)「P」指於所示類別的試用狀態。(3)工務科B組承建商獲許可獲得價值最高1.85億港元的合約。

行業概覽

來源：IPSOS報告

本集團的競爭優勢

透過持有多種牌照，本集團可透過提供各類建築服務抓住商機及減輕季節性影響。

- 本集團乃香港建築業土木工程分部發展局道路及排水工程(B組)、地盤平整工程(BP組)、及斜坡／擋土牆之防止山泥傾瀉／修築工程註冊承建商，且為屋宇署地盤平整工程承建商。本集團為有資格及有能力承建合約金額最高達1.85億港元的多類土木工程合約的三大公司之一。因此，該等多樣資格使得本集團透過承建多種中型項目享有抓住商機及滿足其客戶需求的優勢。
- 鑒於屋宇及基建開發項目的性質及技術程序，當建築行業興旺時，首先獲益的分部為土木工程(如地盤平整)，其次為地基工程，然後才是一般屋宇工程。就此而言，如基建行業蕭條，當基建工程減少時仍會有一般屋宇工程機會，而土木工程通常相對穩定，因為該分部更依賴於公營機構開支。

准入壁壘

建築 — 缺乏行業經驗及充足的現金流量

- 於建築業的豐富經驗及良好聲譽僅能透過長期積累方可獲得。這或會成為香港建築業進行的項目不具備足夠行業建築知識新入者的准入壁壘。技術資格為進行特定類型建築項目的先決條件。沒有足夠的經驗，新入者對獲取較高級別的技術資格(如土地打樁第II組)會有難度。
- 於香港建築業，建築承建商或會於其上游(如物業開發商)尚未支付款項的情況下，需要較充足的現金流量以支付其下游(如分包商)。該等建築承建商傾向於與彼等的下游建立並維持良好關係，因此更多資源充足的承建商可不依賴于僱主而快速付款。缺乏充足的現金流量或會成為新入行者的壁壘，彼等或會在支付款項時面臨困難。
- 就不同的建築工程項目，政府授予的不同牌照規定的資本需求不同。該等資本要求或會對擬進入建築業的新入者形成壁壘(不考慮彼等從事的分部)。

地基工程 — 初始及持續資本不充足

- 香港的地基承建商或會須具備大量初始及持續資本，以保證向專業人士(如工頭、機械操作人員和技術人員)支付薪酬以及支付地基分包商和原材料供應商的款項以及購買或租賃地基工程專門機械的款項。因初始及持續的資本不充足而導致地基工程計劃的延

行業概覽

誤亦或會導致信譽下降。倘無充足的初始及持續資本，地基項目新進入行者將難以於市場生存。

- 另外，地基承建商進行不同的登記須滿足各種最低的資本要求。例如，工務科土地打樁第II組營運資本最低為860萬港元。該等資本要求或會對新入者造成壁壘。

土木工程 — 知識和資格欠缺及財務能力欠缺

- 土木工程為香港建築業的一個專門分部，土木工程承建商須具有專門知識進行土木工程，包括海港工程、道路及排水、地盤平整及水利工程。因此，倘土木工程承建商不具備其擬從事的土木工程類別專門知識或會難以進入土木工程類別。
- 地基工程類別面臨類似的情況，土木工程承建商進行不同的登記須滿足各種最低的資本要求。例如，工務科防止山泥傾瀉／斜坡修築工程／擋土牆的最低營運資本為860萬港元。除該等最低資本要求外，對機械的投資需要巨額資本。例如，一台吊機須耗費1,000萬港元以上。新入者通常或不具備有效競爭所需的財政能力。

一般屋宇工程 — 與現有一般屋宇承建商及物業開發商、總承建商或分包商建立良好關係

- 香港建築業許多總承建商隸屬於物業開發商。這密切關係可增加總承建商及物業開發商項目合作的可能性。與總承建商及物業開發商維持良好關係有助於一般屋宇承建商贏得一般屋宇工程項目；與分包商建立長期良好關係有助於一般屋宇承建商於向分包商外包任務時擁有更多可信賴合作夥伴。這或會對新成立的一般屋宇承建商設置較高的准入門檻。
- 就資本需求而言，為保持入列工務科公共工程認可承建商名冊，各承建商須維持最低水平的可動用資本及營運資本，第C組的確認牌照持有人的營運資本約為1,880萬港元。

市場威脅

建築 — 建築業成本增加及缺乏熟練勞動力

- 主要屋宇材料成本，如鋼筋、硅酸鹽水泥及柴油（工業用）的價格由2009年至2013年分別增長8.8%、19.6%及9.0%。除屋宇材料成本增加外，勞工成本亦有所增長。香港一

行業概覽

名建築工人每小時的平均工資由2009年至2013年增加約20.9%。屋宇材料價格及工資的增加使得總建築成本有所上漲，且或會降低建築承建商的毛利率。

香港建築行業勞工成本上漲曾經是並將繼續為影響建築行業的主導因素，乃由於上升的勞工成本影響承建商的利潤率。香港建築工人的平均工資由每小時約61.8港元增加至每小時74.7港元，年復合增長率為約4.8%。香港建築工人每小時的平均工資預期於未來幾年將會飆升。此乃歸因於對香港建築工人的需求穩定，而許多技術嫺熟的建築工人接近退休年齡，且許多年輕人不願意加入建築行業。此外，中國大陸及澳門建築業的強烈需求及投資吸引香港建築業熟練勞動力及專業人才。香港熟練勞動力及專業人才的日益缺乏或會威脅香港建築業。上升的勞工成本亦將會驅動分包商成本及建築行業總成本的增長。

地基工程 — 建築成本不斷增長

- 與香港整體建築業情況相似，地基承建商亦須面臨建築成本的不斷增加。地基工程的主要建築材料，如硅酸鹽水泥及工業用柴油由2009年至2013年分別以年復合增長率4.6%及2.2%增長。地基工程材料成本的增加以及地基工人工資的上漲使得地基承建商的總建築成本有所上漲，且或會壓縮地基承建商的毛利率。

土木工程 — 有經驗和熟練的勞動力不足

- 土木工程類別涉及海港工程、道路及排水、地盤平整及水利工程，要求土木工程承建商須具備專業知識。然而，由於從事建築行業(包括土木工程行業)的年輕人人數下降，熟練及有經驗的勞動力不足威脅著香港土木工程行業的發展。

一般屋宇工程 — 與當地及國外一般屋宇承建商的競爭

- 香港一般屋宇類別業競爭激烈，香港的一般屋宇承建商須與當地及國外一般屋宇承建商競爭。此乃由於國外一般屋宇承建商於進入香港私營一般屋宇類別並無正式限制。此外，當地及國外一般屋宇承建商均可就公營機構的項目進行投標，惟彼等擁有充足財務能力、牌照及良好的往績記錄。