

## 行業概覽

本節及本文件其他各節所載資料及統計數據乃摘錄自多份政府官方刊物、可供查閱的公開市場調查資料來源及獨立供應商的其他資料來源。此外，本集團委聘獨立行業顧問國富浩華編製獨立市場行業報告。

本集團認為，該等資料及統計數據來源屬恰當且本集團已合理謹慎摘錄及轉載有關資料及統計數據。本集團無理由相信，該等資料及統計數據於任何重大方面屬虛假或有所誤導或遺漏有關資料的任何部份致使有關資料屬虛假或有所誤導。

該等資料及統計數據並未經本公司、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、參與[編纂]的任何其他人士或彼等各自董事、顧問及聯屬人士獨立核實，因此，本公司、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、參與[編纂]的任何其他人士或彼等各自董事、顧問或聯屬人士概無就本文件所載資料及統計數據之正確性或準確性發表任何聲明。國富浩華報告的可靠程度可能受國富浩華就香港室內設計及裝修行業之市場預測、行業趨勢及未來發展考慮的相關假設及因素的準確性所影響。由於該等資料及統計數據或會不準確、不完整、過時或與香港境內或境外編撰的其他資料不一致，故不應過分依賴本節所載資料。

### 資料來源

本集團委託獨立香港行業顧問國富浩華對（其中包括）二零一零年至二零一九年期間香港室內設計及裝修行業進行市場分析及提供研究報告。國富浩華提供行業研究及諮詢服務。本節所載之若干資料乃摘錄自國富浩華報告。國富浩華報告並未受本集團所影響。國富浩華已就國富浩華報告之研究及編製收取總佣金250,000港元。有關款項之支付並非以本集團成功[編纂]或國富浩華報告之研究結果為前提。

國富浩華報告乃基於由上至下的方法編製，利用初級及次級研究，以及務求以交叉核對的方式確保各重要定論與各來源的資料一致可信。彼等的初級研究包括實地視察、管理層會面及諮詢行業專家，以核實來自第三方來源以及數據收集及整理的資料。彼等的次級研究包括互聯網搜尋及文章、刊物及知識庫研究。國富浩華報告中的

## 行業概覽

任何預測均綜合利用定性及定量分析作出。在適當時，該公司會將一系列歷史數據當作預測基準，隨後會在必要時為預測及確保數據的相關性而作出調整。

國富浩華報告內已使用以下假設：

- 並無政治、行政事件發展或自然災害等重大事故導致經濟狀況與預測顯著不同或對香港室內設計及裝修行業及房地產市場產生不利影響。
- 香港經濟近期不會經歷顯著及實質性衰退。

除另有注明者外，本節所載之所有數據及預測乃摘錄自國富浩華報告。本集團董事經合理考慮後確認，彼等並不知悉自國富浩華報告日期起市場資料發生任何不利變動，從而可能限制、抵觸或影響本節所披露之資料。

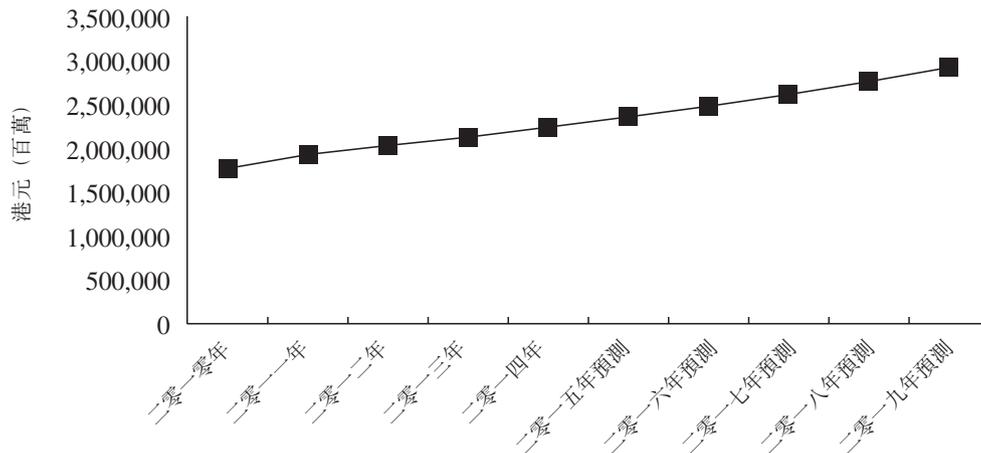
### 香港宏觀經濟概覽

#### 生產總值(GDP)及GDP增長率

自二零一零年至二零一四年，香港經濟處於健康發展週期，生產總值(GDP)穩步上升，即使在二零一零年爆發歐洲債務危機後亦如此，因為香港經濟從中國經濟強勁增長中獲益良多。於二零一零年至二零一四年，即使美國及歐洲國家的經濟深受金融海嘯及歐洲債務危機的影響，但中國GDP仍保持強勁增長。香港整體經濟增長的主要驅動因素是來自中國的消費支出。中國二零一二年之整體GDP增長為5.4%。儘管二零一二年外部環境不利及年內對外貿易有所下降，但內需穩定。於二零一五年，香港GDP增長為2.4%。中國經濟及美國貨幣政策逐漸收緊將繼續影響全球宏觀經濟。另一方面，新興市場持續增長及若干主要發達經濟體（包括歐洲及日本）之貨幣寬鬆政策為促進全球經濟復甦之主要因素。因此，預期香港GDP增長率將維持不變且GDP將穩定增長。

## 行業概覽

香港生產總值（二零一零年至二零一九年）



資料來源：香港調查統計部；國富浩華

於二零一四年，香港名義生產總值合共為22,457億港元，二零一零年至二零一四年複合年增長率為6.2%。服務出口強勁增長以及內需不斷增長乃回顧期間經濟表現改善之主要促進因素。

### 香港物業市場概覽

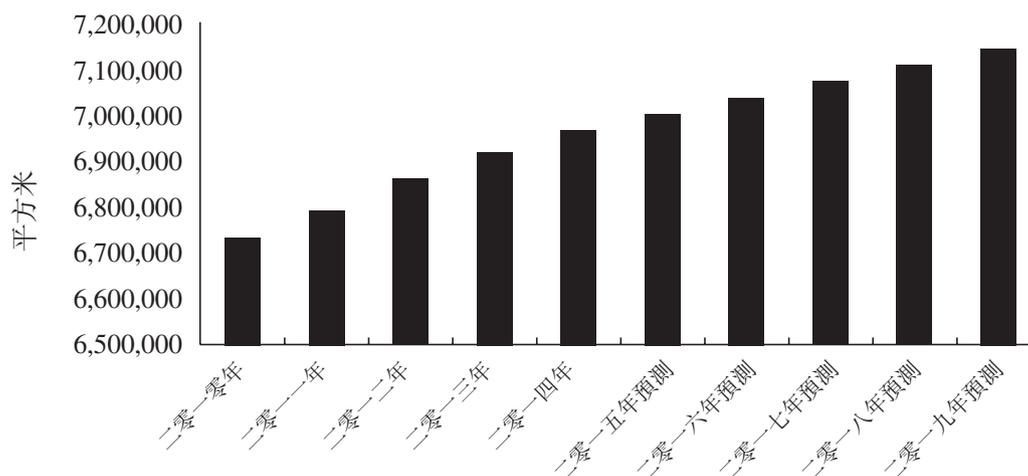
#### 香港按星級劃分之辦公室供應

根據評估部刊發的技術報告，辦公室可分為三個等級，分別為甲級、乙級及丙級。甲級辦公室的特徵包括現代化氣息、裝潢精緻、佈局靈活、樓層面積大、寬敞、大堂及通道裝修富麗堂皇、有效的中央空調系統、客貨電梯分開之優質電梯服務、專業管理及泊車設施一般可供使用。乙級辦公室的特徵包括設計一般、精緻裝潢、佈局靈活、樓層面積中等、大堂適中、中央或獨立式空調系統、充足的電梯服務、良好管理、基本沒有泊車設施。丙級辦公室的特徵包括簡單、基本裝潢，佈局不夠靈活、樓層面積小、基本大堂，通常不附設中央空調系統，電梯服務勉強夠用或不夠用、低至基本水平之管理及無泊車設施。

二零一零年至二零一四年，甲級辦公室、乙級辦公室及丙級辦公室供應佔辦公室土地供應總額的分配百分比保持相同，分別為63%、23%及14%。預期二零一四年後不同星級辦公室的分配百分比將大致保持不變。就甲級辦公室而言，供應總額由二零一零年的6,734,070平方米穩定增加至二零一四年的6,968,241平方米，複合年增長率為0.86%。預期於二零一四年後甲級辦公室的供應總額將每年增加約0.5%，並將於二零一九年達至7,144,198平方米。

## 行業概覽

甲級辦公室供應總額（二零一零年至二零一九年）



資料來源：香港評估部；國富浩華

### 香港零售商舖供應

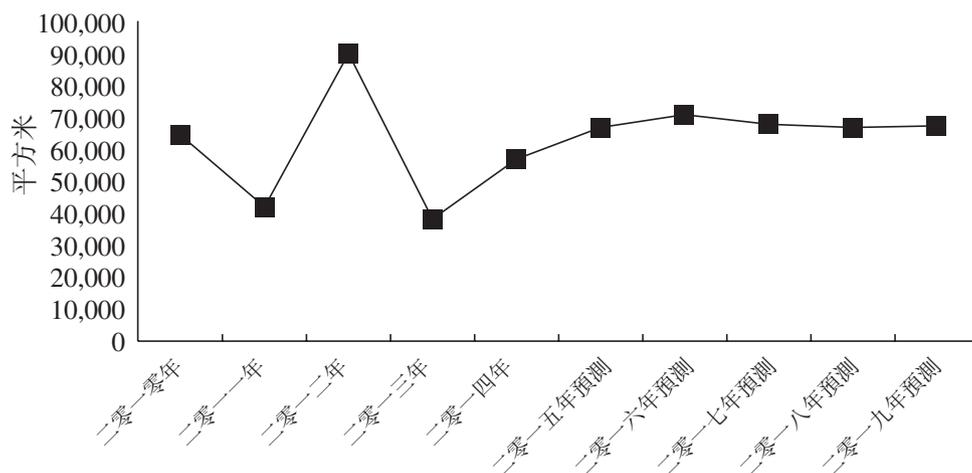
於過去數年，由於來自中國內地的遊客已促進香港入境旅遊增長，海外品牌及奢侈品接踵湧入香港。新進入者為取得黃金購物地段的最佳場館出價高於他人或現有租戶，導致零售商舖租金及價格飛漲。

然而，內地遊客訪港人數於二零一五年下半年有所減少。中國中央政府製定的反腐行動已影響內地遊客之支出。由於此現象，黃金地段街舖租金及價格均有所下調。因此，租戶組合及租期自二零一五年下半年起已開始改變，尤其是在黃金地段。業主現在開始為續租提供相對有競爭力之條款及擬提供更短之租期，以吸引更多潛在租戶。

自二零一零年至二零一四年，香港零售商舖整體供應呈現週期性，供應量由二零一零年之64,600平方米跌至二零一一年之42,200平方米。然而，供應量於二零一二年反彈至90,100平方米，錄得二零一零年至二零一四年的歷史新高。此後，供應量於二零一三年大幅跌至38,400平方米，甚至低於二零一一年。二零一三年至二零一四年香港整體零售商舖供應不斷增長顯示出對來自室內設計及裝修行業的支持及服務需求復甦（而二零一三年需求減少）。該需求增長主要來自需要提升店舖形象以吸引國內外顧客的境內及國際零售商。然而，由於訪港內地遊客數量減少，預期零售商舖整體供應之增長率將放緩。預期自二零一五年至二零一九年，零售商舖整體供應將趨於穩定及按年穩步增長約0.5%。

## 行業概覽

香港零售商舖整體供應（二零一零年至二零一九年）



資料來源：香港評估部；國富浩華

### 香港室內設計及裝修行業市場概覽

#### 香港建築行業總值（建築行業的市場規模）

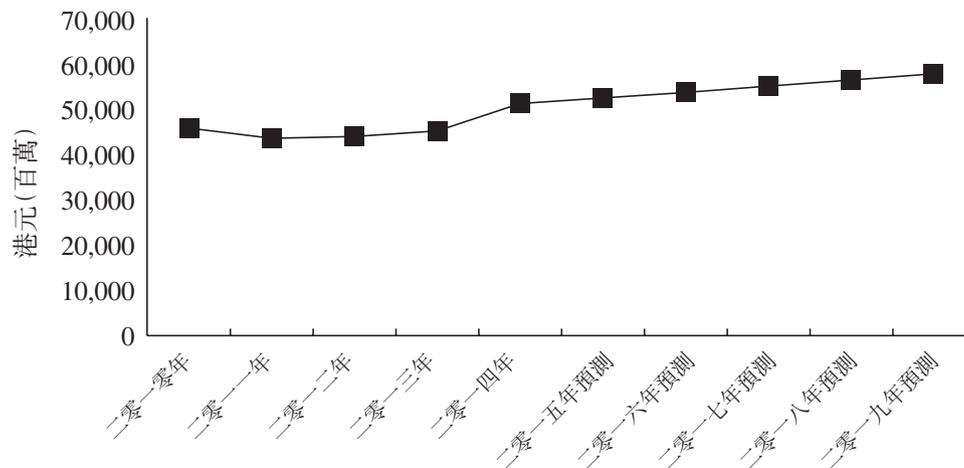
裝修（室內裝修）為建築行業的一部分。在正常情況下，室內設計及室內裝修不可分割。眾多公司設計，亦對室內空間進行翻新。室內設計及裝修行業的增長與建築行業的發展息息相關。倘建築工程增加，對室內設計、項目管理服務及室內裝修工程的需求亦會相應增加。

建築工程分為三類，即(i)私人部門工地之建築工程、(ii)公共部分工地之建築工程及(iii)場所而非施工工地的建築工程。室內設計及裝修行業的承包商進行建築工程屬「場所而非施工工地的建築工程」的範疇。「場所而非施工工地的建築工程」包括少量的建築活動以及樓宇室內裝修、維修及維護以及場所而非施工工地的電氣設備安裝及維護工程。根據香港調查統計部的數據，由於對業務的全球金融影響及公司沒有足夠預算翻新其工作場所及零售商舖，二零一一年建築工程總值略有下降。然而，行業於二零一二年恢復正常，二零一一年至二零一四年建築工程總值實現穩定增長。建築工程總值於二零一四年底創歷史新高，達51,304百萬港元。收益並無季節性影響。然而，該行業於整個年度內若干月份之收益為低，乃由於公眾假期如中國農曆新年。預計室內設計及裝修行業的收益增長將於未來數年內保持穩健的積極態勢。

## 行業概覽

主要承包商於二零一五年首季承接之「場所而非施工工地的建築工程」之總值總額為532億港元，按名義值計算較二零一四年同期增長7.4%。預期有關工程之總值將按預期GDP增長率穩定增長。於二零一九年，預期「場所而非施工工地的建築工程」的總值將達到579億港元。

香港建築工程（工地以外之場所）總額（二零一零年至二零一九年）



資料來源：香港調查統計部；國富浩華

### 香港室內設計公司的總收益

香港室內設計協會（「HKIDA」）已於二零一一年進行調查，以分析香港室內設計市場及目標之一為就香港該行業的未來發展及競爭格局提供深入見解。協會為非盈利非政府組織，由室內建築行業的設計師、供應商、承包商及其他相關機構組成。

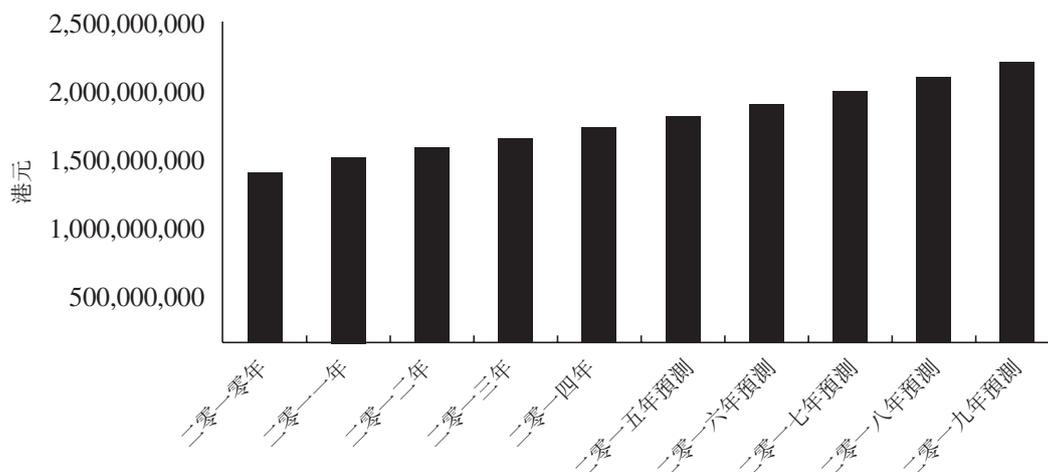
根據國富浩華報告，室內設計及裝修行業二零一五年至二零一九年的若干預測數據乃採訪市場參與者、進行文案研究及經考慮多個資料來源（包括本地宏觀經濟趨勢、香港商業物業市場及室內設計及裝修行業的發展、室內設計及裝修行業之有關政策及HKIDA調查）後而得出。根據與市場參與者之訪談及開展的文案研究，國富浩華在有關調查後認為由於行業比較成熟，行業環境及行業競爭格局並無發生根本性變化。根據國富浩華報告，預期於二零一五年至二零一九年香港室內設計公司產生之總收益將由約80億港元增加至約100億港元。

## 行業概覽

### 香港零售室內設計市場之收益

根據國富浩華報告，二零一零年至二零一九年香港零售室內設計市場的總收益於下圖顯示，該圖顯示香港零售室內設計市場的收益於有關期間穩定增長。預期日後香港零售室內設計市場將持續增長，及估計二零一九年收益金額將達21.90億港元。

香港零售室內設計市場的收益（二零一零年至二零一九年）

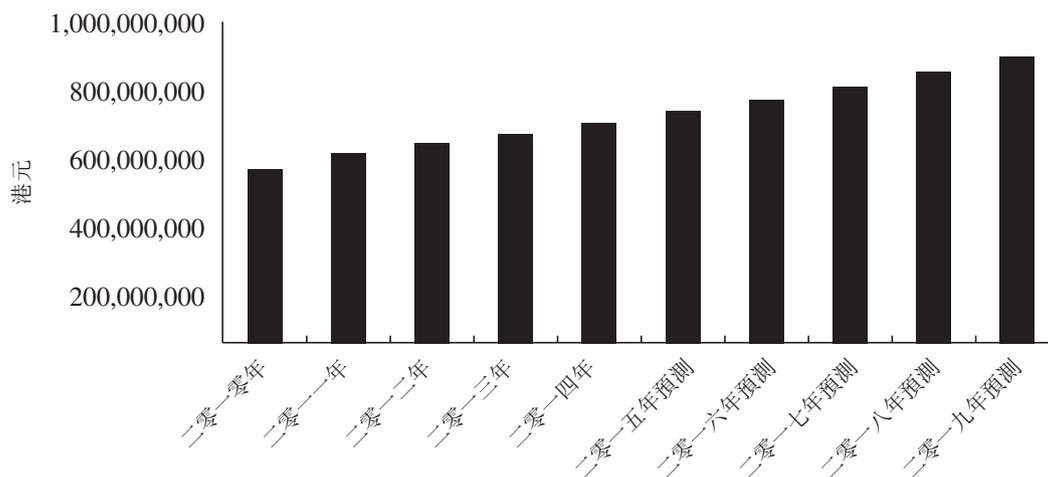


資料來源：香港室內設計協會；國富浩華

### 香港辦公室室內設計市場的收益

根據國富浩華報告，香港辦公室室內設計市場的總收益見下圖，其顯示香港辦公室室內設計市場的收益於二零一零年至二零一九年穩步增長。預期日後香港辦公室室內設計市場將持續增長及估計二零一九年收益將達896百萬港元。於二零一五年至二零一九年，香港辦公室室內設計市場收益之複合年增長率將約為5.5%。

香港辦公室室內設計市場的收益（二零一零年至二零一九年）



資料來源：香港室內設計協會；國富浩華

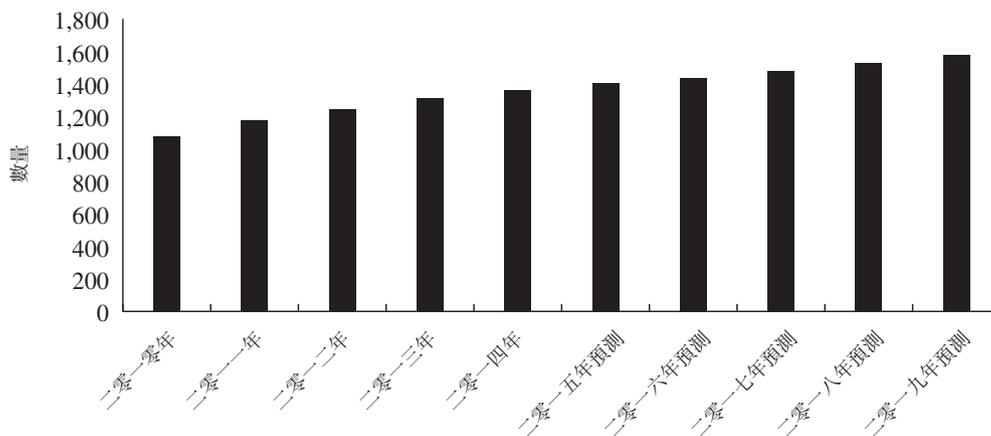
## 行業概覽

香港辦公室室內設計市場收益增長的因素之一為二零一零年至二零一四年香港新界的辦公室市場供應急劇增加。於二零一零年至二零一四年香港島及九龍的辦公室供應總體呈現減少趨勢。然而，減幅低於新界辦公室供應的急劇增長幅度（二零一四年約為22,700平方米）。預期二零一五年至二零一九年新界之整個辦公室供應將持續增長。預期二零一五年至二零一九年香港島之整個辦公室供應將維持平均每年約13,000平方米，而預期二零一五年至二零一九年九龍的辦公室供應將維持平均每年29,000平方米。根據評估部的統計，近年來對新界辦公室供應愈加重視。一般來說，傳統核心商業區辦公室已出現供應不足的問題，因此，大量開發商及投資者將重點轉移至新界。辦公室市場供應整體增加及利用該等辦公室預期將導致辦公室擁有人對辦公室室內設計的投資相應增加。

### 香港室內設計公司數量

根據國富浩華報告，二零一零年至二零一九年香港室內設計公司的數量於下圖載列。室內設計公司數量於二零一零年至二零一九年已經並將穩定增長。預測乃根據經濟環境及前景以及與過往本地經濟表現的關聯等若干因素作出。因此，根據國富浩華近期進行之研究（包括採訪市場參與者及進行文案研究），由於室內設計仍為入駐人所需之核心服務之一，國富浩華假設香港設計公司數量將逐漸增加並符合本地經濟增長及有關市場規模。因而，預測香港室內設計公司數量將由二零一五年的約1,350間增加至二零一九年的約1,650間。

香港室內設計公司數量（二零一零年至二零一九年）



資料來源：香港室內設計協會；國富浩華

## 行業概覽

預期室內設計公司數量日後將隨著室內設計項目需求一同增長，藉以增加室內設計行業之整體產能，以投標及完成來自公共及私人行業之室內設計項目。

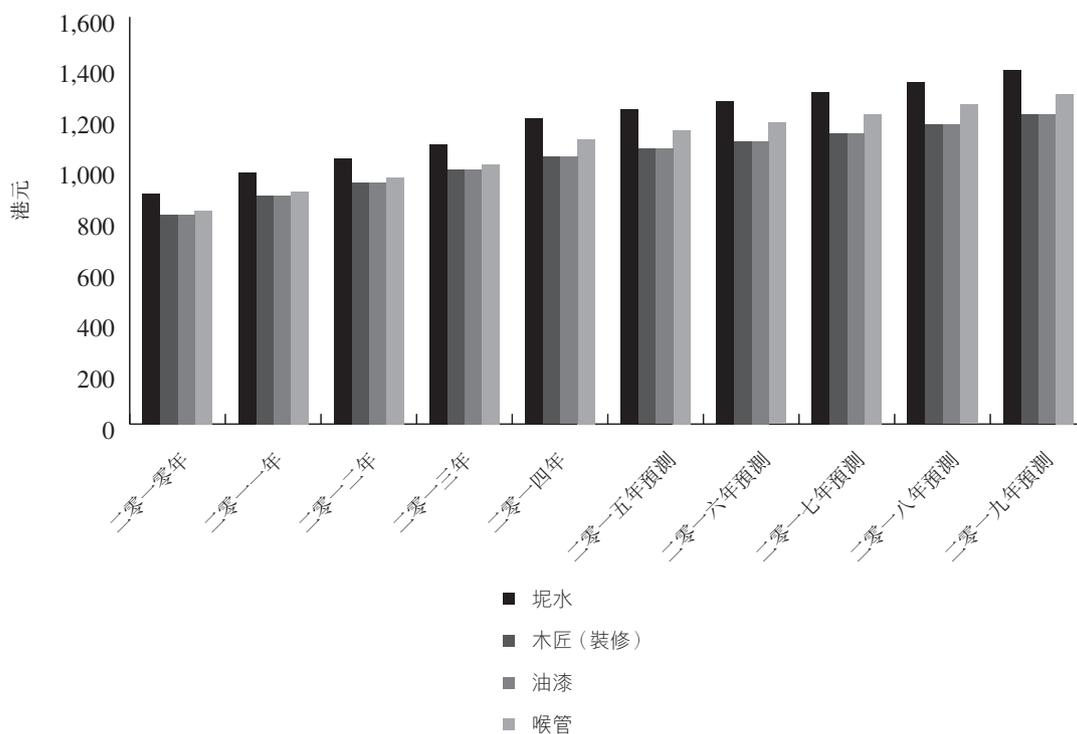
此外，新界辦公室供應增加為室內設計行業擴張提供了機會，並為日後成立更多室內設計公司提供平臺。

### 香港裝修行業熟練勞工日薪

由於「場所而非施工工地的建築工程」增加，從而導致室內設計及裝修項目之數量增加，預期香港裝修行業對熟練工人的需求強勁。對更環保工作場所及更高生活水平之需求，將導致熟練工人日薪增長。

香港工會聯合會（「聯合會」）已於二零一四年進行調查，以分析建築行業的人力資源規定。工會採訪了2,500多名會員及工人。根據聯合會調查，與二零一三年相比，二零一四年所有類型的熟練工人的日薪均有所上漲。裝修行業熟練勞工的日薪按工作類型，即泥水、木匠（裝修）、油漆及喉管，分析如下：

建築工人的日薪（按類型劃分）（二零一零年至二零一九年）



資料來源：香港工會聯合會；國富浩華

## 行業概覽

二零一零年至二零一九年從事泥水、木匠（裝修）、油漆及喉管的建築工人的日薪按香港名義工資指數的增長率計算及於上圖反映。曲線圖顯示，對所有類型的工人而言，日薪將呈增長趨勢。於二零一四年，從事泥水、木匠（裝修）、油漆及喉管的建築工人的日薪分別為1,200港元、1,050港元、1,050港元及1,120港元，預期於二零一九年將分別達1,390港元、1,216港元、1,296港元及1,297港元，複合年增長率為2.98%。

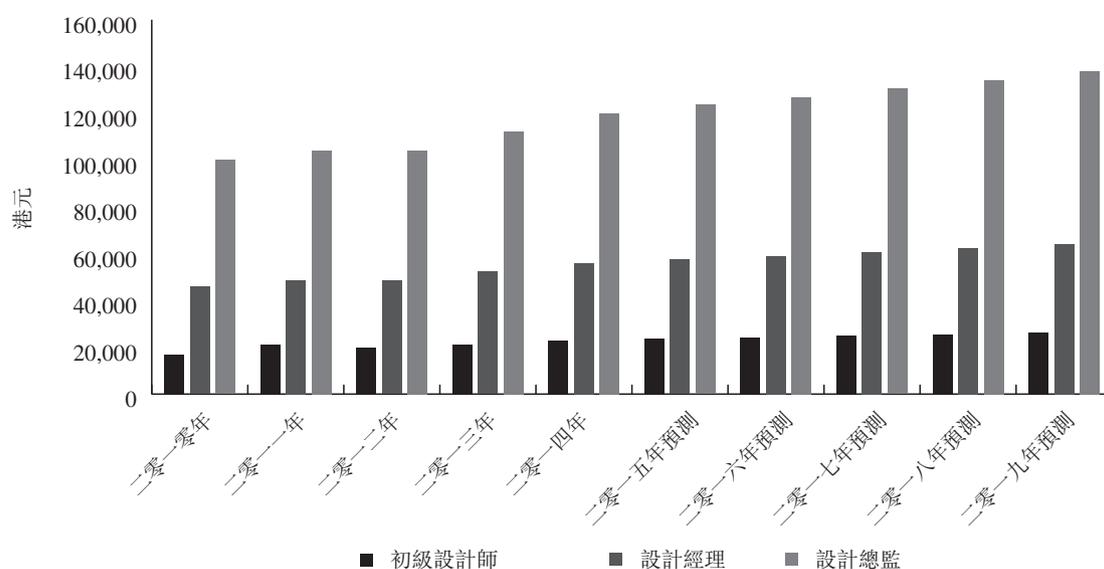
預期日後裝修項目數量將有所增加，導致對處理該等項目的熟練工人的需求增長，該等工人的日薪將相應上漲。

儘管熟練工人的日薪上漲將導致裝修行業的服務成本提高，但此顯示了本行業日後擴張及發展的潛力。同時，項目完成後產生的收益將超過相關成本。

### 香港室內設計行業設計師的月薪

根據香港調查統計部頒發的二零一五年香港統計年鑒中的數據，可以推斷出香港設計師的月薪一直呈逐漸上漲趨勢。初級設計師的月薪由二零一零年的16,650港元上漲至二零一四年的22,748港元，複合年增長率為8.11%，相應年度為5.09%。同期設計經理及總監的月薪按4.65%的複合年增長率上漲。估計日後室內設計行業內所有級別的設計師的月薪將保持適度上漲。儘管薪酬上漲將影響室內設計及裝修行業的業務成本，但有關趨勢表明市場對具備必要技能處理高端客戶的人士的需求更多。行業展望前景樂觀。

香港設計師月薪（二零一零年至二零一九年）



資料來源：香港統計年鑒；國富浩華

## 行業概覽

### 香港室內設計及裝修行業的市場增長驅動力

香港為知名的國際購物天堂及金融中心，吸引商務遊客及過夜旅客進入香港。遊客數量增加導致零售購物中心及酒店的強勁需求。儘管香港旅遊發展局的數據顯示，與二零一四年相比，二零一五年來港遊客數量有所下降，但該人數仍然很高。此外，香港仍保持其作為國際及知名金融中心的地位。因此，對零售商鋪及酒店樓宇的高需求將成為商業市場的主要推動力。就辦公室市場而言，鼓勵振興及重新開發舊工廈之政府政策將增加辦公室供應，從而為室內設計及裝修行業創造機會以及預期自二零一五年至二零一九年甲級辦公室供應總額將會增長，復合年增長率約為0.5%。儘管二零一三年至二零一四年香港整體零售商鋪供應不斷增長顯示出對來自室內設計及裝修行業的支持及服務需求復甦（而二零一三年需求減少），並經考慮旅遊業近期出現放緩趨勢，預期於二零一五年至二零一九年零售商鋪整體供應將維持穩定且按年穩步增長約0.5%。總體而言，總體經濟數據顯示香港商業及零售市場的需求穩定，且對來自室內設計及裝修行業的支持的需求強烈。

### 競爭格局

室內設計及裝修行業高度分散且競爭激烈，包括當地及國際公司。在這樣的行業環境及市場集中度甚低的情況下，本公司的市場份額將不會很大且無法準確釐定。大部分參與者已與主要供應商建立密切聯繫，且有能力帶來設計創新。根據國富浩華報告，室內設計及裝修行業二零一五年至二零一九年的若干預測數據乃採訪市場參與者、進行文案研究及經考慮多個資料及因素（包括本地宏觀經濟趨勢、香港商業物業市場及室內設計及裝修行業的發展、室內設計及裝修行業之有關政策及HKIDA調查）後而得出。根據與市場參與者之訪談及進行的文案研究，國富浩華在有關調查後認為行業比較成熟且行業環境及行業競爭格局並無發生根本性變化。根據國富浩華報告，經審慎查詢後，本集團董事及獨家保薦人認為，HKIDA調查（構成國富浩華報告內所用資料的一部分）對投資者了解行業競爭格局有關並有益。

---

## 行業概覽

---

室內設計及裝修行業所提供的兩項主要服務為設計及室內裝修。業內有兩種從業商。對於更成熟及傳統的公司而言，彼等將提供室內設計、項目管理服務及室內裝修工程，包括設計、室內裝修及採購服務（及採購服務外包）。對於小型或新成立的創業公司而言，彼等可能僅專注於若干特定服務。

個別市場參與者於與他人競爭時均擁有自身核心競爭力及優勢，且導致市場參與者於業內獲得成功的核心競爭力及優勢或各不相同。一般而言，室內設計及裝修行業的市場參與者主要在服務質量、品牌及聲譽、規模經濟及與供應商關係等方面進行競爭。因此，交付綜合優質服務的能力名聲遠揚、有一個良好的企業品牌及有效之規模經濟以及與供應商維持良好的合作關係／聯繫乃在室內設計及裝修行業取得成功的三個主要因素。國富浩華預期未來數年室內設計及裝修市場仍將充滿競爭。

### 進入壁壘

縱觀整個行業，進入壁壘低乃業內激烈競爭的主要原因。該行業不需要較昂貴的機器或設備，故啟動新業務不需要高額資本成本。此外，室內設計及裝修行業勞動力供給充裕且容易物色設計師及工人。由於資本壁壘低及人才容易獲得，市場競爭激烈。