

本節所載資料由獨立全球顧問公司弗若斯特沙利文編製，反映目標集團營運所在市況的估計。董事相信，本節所載資料來源乃該等資料的適當來源，且於轉載有關資料時已審慎行事。董事並無理由相信有關資料失實或含誤導成分，或遺漏任何重大事實致使有關資料失實或含誤導成分。本公司、目標集團、保薦人或者參與收購事項及本公司作出的[編纂]的任何其他各方概未獨立核實由弗若斯特沙利文編製並載於本節的該等資料，除弗若斯特沙利文外，彼等概不會就其準確性作出任何聲明，有關資料不應作為作出或不作出任何投資決定的依據。

資料來源

本集團委託獨立全球顧問公司弗若斯特沙利文就香港室內設計行業提供分析，費用為810,000港元。董事認為，支付委託費不會影響弗若斯特沙利文報告所作出的結論的公平性，並信納本節所載未來預測及行業數據的披露乃屬可靠及並無誤導性。董事經合理審慎行事後認為，自弗若斯特沙利文報告日期以來，市場資料並無出現可能導致本節所載資料出現保留意見、相抵觸或受到影響的不利變動。

弗若斯特沙利文為一家獨立的全球性顧問公司，於一九六一年成立。其提供行業研究及市場策略，並提供增長諮詢及企業培訓。弗若斯特沙利文報告載有有關香港的宏觀經濟、香港室內設計服務市場及行業競爭格局的資料。

弗若斯特沙利文的方法涉及：

- 詳細初級研究（涉及與領先的行業參與者及行業專家討論行業狀況）；
- 二級研究（涉及審閱公司報告、獨立研究報告及基於自身研究數據庫的數據）；及
- 根據宏觀經濟數據從分析歷史數據得出市場總規模估計數據，並考慮若干行業主要驅動因素。

弗若斯特沙利文報告的預計基準及假設包括下列各項：(i)香港的經濟很可能於未來十年保持穩定增長；(ii)香港社會、經濟及政治環境很可能於預測期間保持穩定；及(iii)住宅供應增加、中國公司大量湧入及智能家居興起等市場驅動因素將帶動香港的室內設計服務市場。

除本地室內設計公司外，海外室內設計公司、建築公司、裝修公司及物業發展商均可提供室內設計服務。鑑於香港該行業的動態複雜及目標公司的業務模式，市場規模及分析乃僅基於香港室內設計公司的業務活動得出，即不包括海外室內設計公司、建築公司、裝修公司甚至物業發展商的收益。

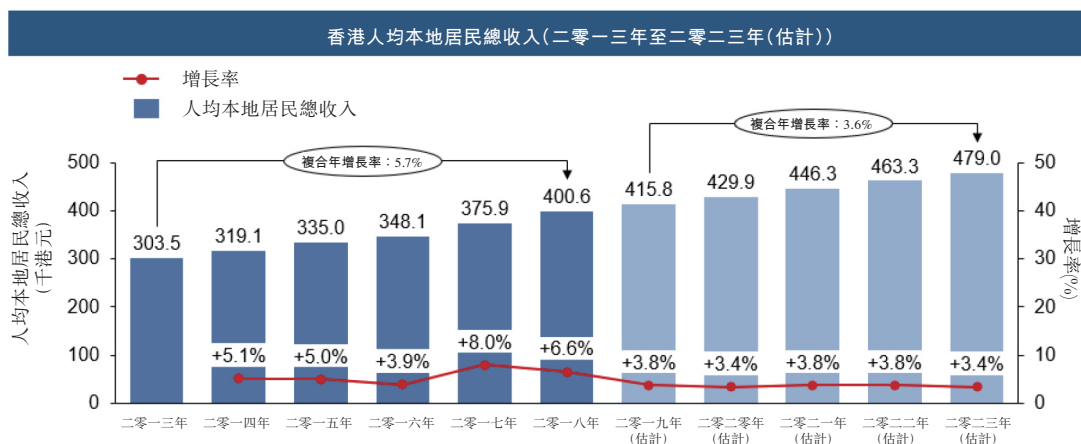
由於缺乏有用資料以釐定香港五大室內設計公司的收益，行業報告內並未載列排名及份額。

香港宏觀經濟環境

香港宏觀經濟狀況於過去幾年內向好。根據國際貨幣基金組織（「國際貨幣基金組織」）的資料，香港名義本地生產總值由二零一三年的約21,383億港元穩定增長至二零一八年的28,453億港元，複合年增長率達5.9%。根據國際貨幣基金組織的資料，預計香港名義本地生產總值將於二零二三年達至約36,521億港元，二零一九年至二零二三年的複合年增長率為5.1%。

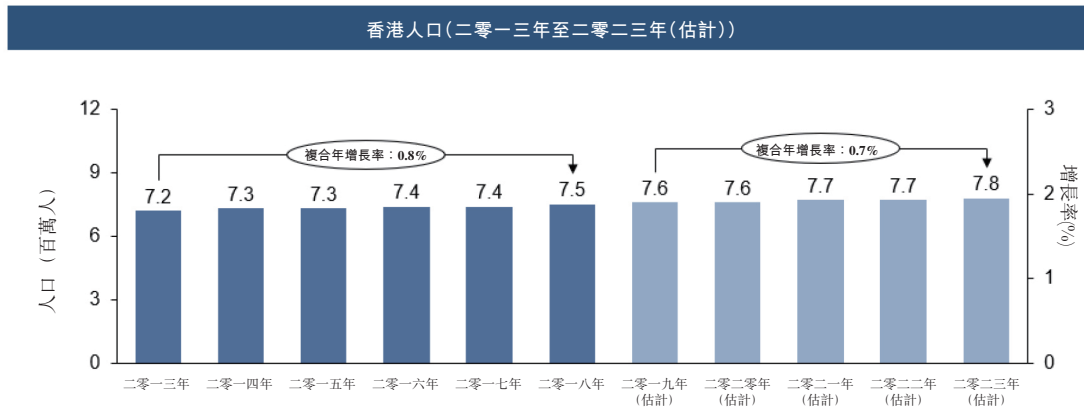
香港人均本地居民總收入於二零一三年至二零一八年持續增長，由二零一三年的303,500港元增加至二零一八年的約400,600港元。由於香港居民賺取的大部分收入乃用於住屋，香港的物業市場持續適度地增長。香港的收入水平持續上升，加上生活質素不斷提升，導致對新物業的室內設計質素有更高要求及需求。

人均本地居民總收入



資料來源：香港政府統計處；弗若斯特沙利文

人口增長

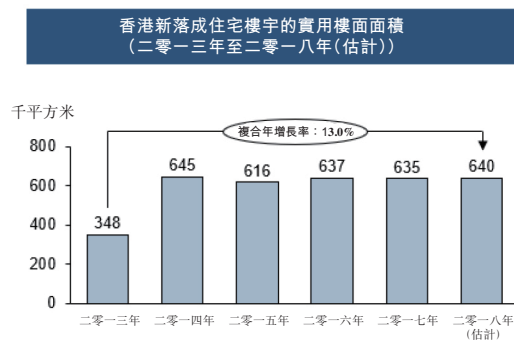
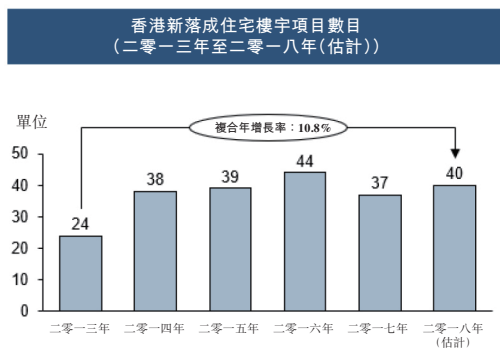


資料來源：國際貨幣基金組織(「國際貨幣基金組織」)、弗若斯特沙利文

香港人口增長穩定，由二零一三年的7,200,000人增長至二零一八年的7,500,000人，複合年增長率為0.8%。於未來五年，預期人口將適度增長，其將持續帶動住宅單位的需求，而新落成住宅的增加將繼續令室內設計行業受惠。

香港房地產市場

住宅物業市場發展

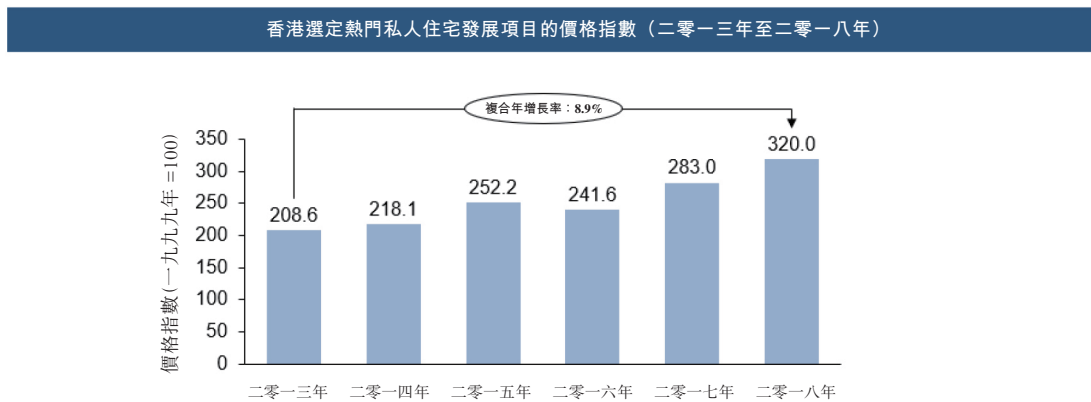


資料來源：香港政府統計處；弗若斯特沙利文

由於住宅單位的需求不斷增加，新落成住宅樓宇項目數目於二零一三年至二零一八年錄得增加，複合年增長率為10.8%。新落成住宅樓宇的實用樓面面積於二零一八年亦達到640,000平方米，二零一三年至二零一八年的複合年增長率為13.0%。香港住宅物業市場正經歷穩健增長，其將令於物業發展過程中扮演重要角色的室內設計行業受惠。

平均家庭人數由二零一三年的2.82人平穩下降至二零一八年的2.73人。相比之下，人均居住面積由二零一三年的13.0平方米增至二零一八年的13.3平方米。平均家庭人數的下降抵銷人均居住面積的微增，並持續帶動香港小型住宅單位的發展趨勢。

私人本地物業價值



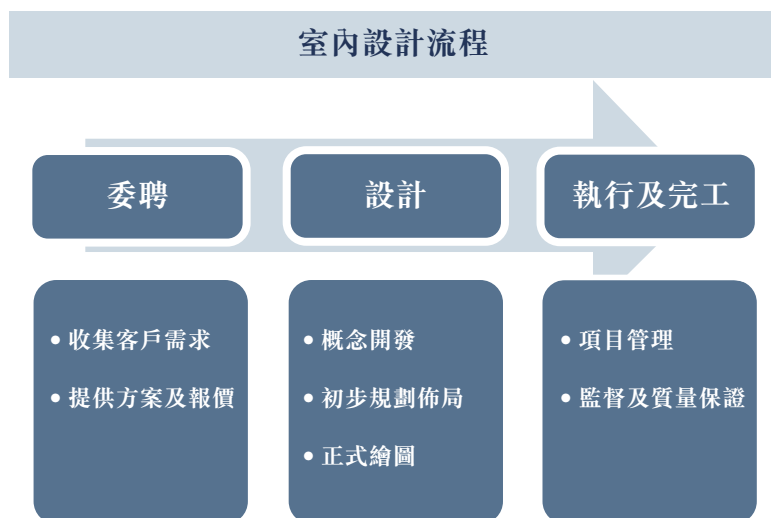
資料來源：香港政府統計處；弗若斯特沙利文

有限的土地及空間供應繼續推高香港的房屋市場。香港作為全球最活躍物業市場之一，有限的私人住宅物業供應及海外投資者的龐大需求已帶動香港的私人住宅物業價格上升。就新落成的私人住宅物業而言，預期室內設計服務的價值佔物業總值的百分比將因應增加。

香港室內設計服務市場

概覽

室內設計乃透過操控空間體量及表面處理，以及透過使用裝置、傢俬及配件就傢俱及功能空間提供意見，從而規劃室內面積體驗的過程。典型的室內設計流程如下：



香港室內設計服務市場的競爭激烈，原因為市場高度分散，國內及國際公司比比皆是。物業發展商主要基於價格、風格、聲譽及創意選擇室內設計師。

就室內設計行業的企業板塊而言，物業發展商將邀請知名室內設計公司就示範單位、售樓處及物業發展項目的室內空間發展提交計劃書。

近幾年來，設計及服務供應更為多變及日趨成熟。由於入行門檻不高，大量規模及服務類別不一的公司競相向物業發展商及公司提供室內設計服務。

分部

1. 住宅項目

住宅項目指裝修設計及翻新住宅樓宇單位。通過實用性、創意及創新以優化整體環境、吊頂設計、地板、門窗安裝、照明裝置等。此分類包括物業發展商的量產設計要求及個別住宅單位的特定設計要求。

2. 示範單位、會所及其他設施

住宅項目配套設施的室內設計為在室內設計界較小眾的分部，承接該等項目者大多為知名室內設計師，彼等多年來與領先物業發展商經常合作，為物業項目設計示範單位、售樓處、會所及大堂。

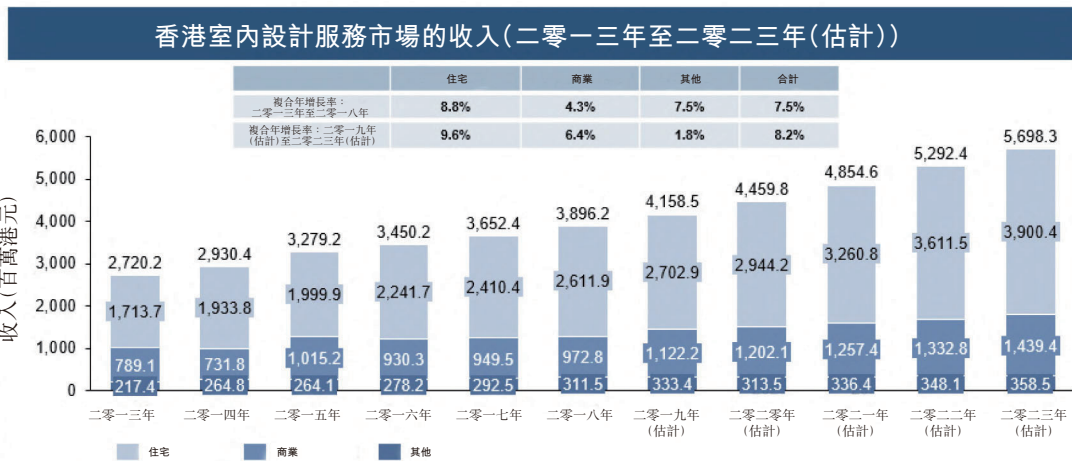
3. 酒店、餐廳及購物中心

酒店、餐廳及購物中心的室內設計乃根據業主的的要求作出，業主嘗試創造獨特的設計以吸引顧客及／或透過於方便及具質素的環境中提供服務促進業務。造訪香港的過夜遊客及商務旅客數量增加推動酒店、餐廳、娛樂中心及零售購物中心的需求增加。

4. 辦公室

辦公室的室內設計目的分為三個層次。第一層為美觀，滿足人們生理上及心理上的需求，創造安全的工作環境。第二層為經濟及實用性，可滿足實際需要並為辦公室職員帶來便利。第三層為獨特性，反映企業的文化。根據香港政府統計處的數據，來自其他地方的駐港地區總部數目為1,401個，其中，中國內地的駐港地區辦公室錄得最大增長，由二零一零年的97個增加至二零一五年的133個。中國公司於香港辦公室市場扮演的角色日益重要。

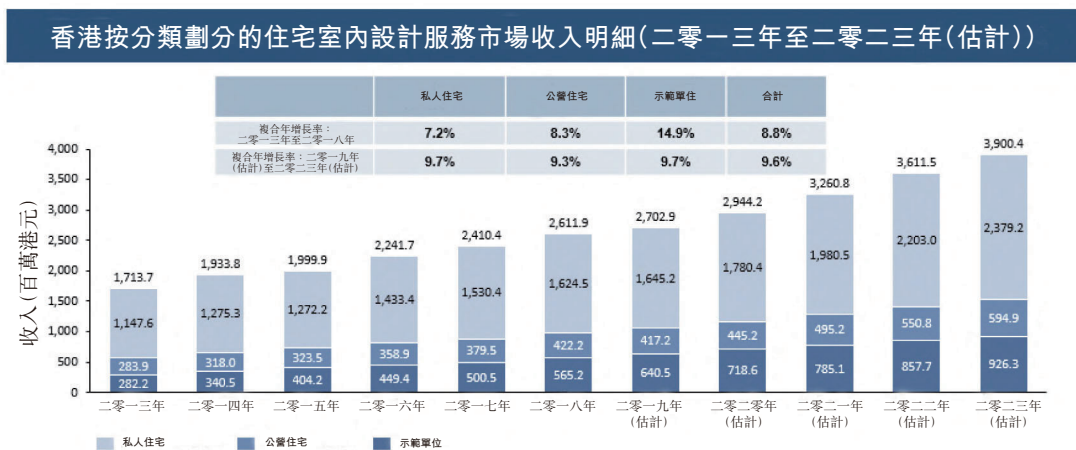
市場表現及預測



資料來源：香港政府統計處；弗若斯特沙利文

香港室內設計服務市場的收入由二零一三年的約2,720.2百萬港元增加至二零一八年的3,896.2百萬港元，複合年增長率為7.5%。有關增加乃由於住宅供應增加、中國公司大量湧入及智能家居興起所致。鑑於住房供應增加及加快土地規劃及開發過程，預期將加快興建新樓宇的步伐及新開發的房地產項目數目將繼續增長，從而帶動室內設計服務的需求增加。

根據二零一七年施政報告，政府將透過改變土地用途及增加發展密度於短中期提供多於380,000個住宅單位。中長期而言，多個新發展區及新市鎮擴展將提供接近200,000個住宅單位及超過8.6百萬平方米的工商業樓面面積。鑑於加速住宅發展的政策，預期香港室內設計服務的需求將增加，並於二零二三年達到約5,698.3百萬港元，二零一九年至二零二三年的複合年增長率為8.2%。預測室內設計服務住宅分部的需求將於二零一九年至二零二三年錄得複合年增長率9.6%，商業分部緊隨其後，複合年增長率為6.4%，而其他分部的複合年增長率則為1.8%。

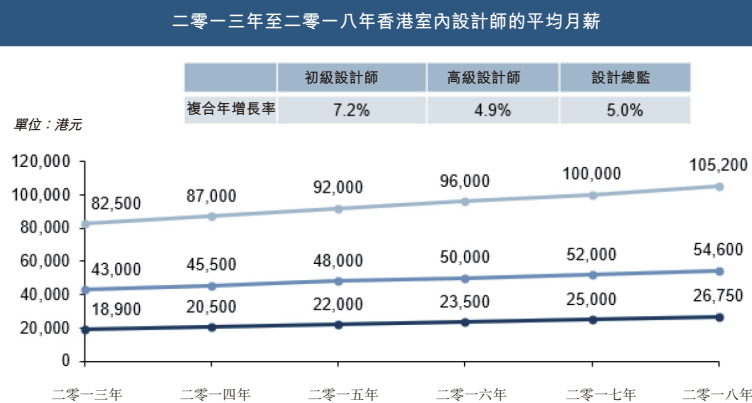


資料來源：弗若斯特沙利文

由於更多香港物業發展項目傾向以豪華住宅作為定位，導致物業發展商加大對示範單位的投資，以此提升住宅發展項目的市場地位。此外，每年新落成的住宅樓宇均帶動整體住宅及示範單位對室內設計服務的需求。私人住宅室內設計服務由二零一三年的約1,147.6百萬港元增加至二零一八年的1,624.5百萬港元，複合年增長率為7.2%。

成本分析

室內設計師的薪金為室內設計行業的主要成本。根據室內設計工作的性質，設計團隊一般可分為三個層級，即初級設計師、高級設計師及設計總監。初級室內設計師主要負責設計圖紙及整理文件，以及處理高級室內設計師指派的臨時工作。高級設計師負責準備及製作圖紙、模型、圖像及有關室內設計的其他文件。設計總監負責管理項目及監督設計團隊的整體運作。室內設計公司的主要成本項目為員工成本。



資料來源：香港政府統計處；弗若斯特沙利文

由二零一三年至二零一八年，室內設計師的平均月薪錄得穩定增長，其乃由於香港室內設計服務的需求增長所致。

競爭格局

香港室內設計服務市場的競爭激烈而市場本身高度分散，擁有超過1,000名市場參與者，且並無單一領先的市場參與者主導市場，表示競爭仍相當激烈。市場參與者傾向以價格、風格及聲譽突圍，以獲得更多業務機會。截至二零一九年三月三十一日止年度，目標集團自香港項目錄得收益約61.5百萬港元，佔香港市場份額約1.5%。

市場趨勢、驅動因素及入行門檻

市場趨勢

挑戰

1. 定製及綜合方案的需求增加

香港的室內設計行業面對客戶要求及期望增加的趨勢，可能包括更度身訂造的設計服務及更高質素的裝修及翻新物料，以及更緊迫的規劃及執行期限，以致令室內設計服務於採購特定物料、與專門承建商協調以至實現概念設計方面更為複雜。預期主要客戶（例如物業發展商）的喜好將轉移至具有更度身訂造及綜合方案的室內設計公司。

2. 室內設計師薪金上升

香港室內設計師的薪金於二零一三年至二零一八年間一直上升。室內設計師對室內設計行業至關重要，而香港室內設計師短缺導致薪金持續上升。因此，室內設計的成本增加可能於項目費用上向客戶反映。受土地供應增加及持續城市更新所推動，預期香港室內設計師的薪金將維持穩定增長。

室內設計行業相對較小且嚴重依賴香港物業市場。該行業主要由房地產開發及政府住房供應及土地規劃政策驅動。倘相關政策或物業發展商的市場預期發生變更、室內設計服務需求將受到直接影響。舉例而言，城市更新項目的加快將推動物業發展商於該區域投資。由於創造的機遇巨大，室內設計服務需求將相應上升。相反，倘政策變更延緩城市更新過程，則會對室內設計行業造成相反的影響。

機遇

1. 物業市場持續發展

香港私人房地產物業落成將刺激室內設計服務市場。政府宣佈於未來三至四年將有超過94,000個私人房地產單位供應，帶來更多新落成樓宇對室內設計的需求。香港室內設計服務市場將受益於住宅供應增加。隨著香港物業價格高漲，就新落成的私人住宅物業而言，室內設計的價值佔物業總值的百分比將相應增加。

2. 示範單位市場拓展

根據交易資料，物業價格的上升趨勢刺激物業發展商對示範單位設計作出更大投資，透過提升住宅的地位及目標市場的期望激起潛在購房者對購置住宅的興趣。預期在每個示範單位室內設計項目上所花費的金錢將於未來三年內增加，原因在於越來越多的物業發展項目以豪華住宅為定位，因而預期將會使用越來越多的高級用料，從而提高在示範單位設計和裝修上所花費的金額。

3. 中國公司大量湧入

受益於香港作為國際金融樞紐及中國門戶的獨特地位，其金融市場吸引大量中國公司湧入香港。以往，跨國公司乃香港辦公室物業市場的主要市場參與者。中國駐港公司數目正在上升，而該等中國公司於辦公室物業市場中扮演日益重要的角色。根據香港政府統計處的資料，母公司位於中國內地的駐港地區辦事處數目由二零一三年的114個增加至二零一八年的197個，複合年增長率為11.6%。有關影響為兩面，分別為重整辦公室物業市場的市場格局及為香港室內設計公司帶來更多機會。

4. 適應靈活的辦公空間

越來越多的公司正採納靈活作業理念，以創造可增加員工產能的靈活工作空間。不同於傳統寫字樓內正式佈局的辦公桌及會議室，靈活作業透過在寫字樓劃分不同的工作區域，創造靈活及高產的環境，員工在辦公室擁有完全自由度及工作靈活性。選擇靈活寫字樓越來越受到創業公司及跨國企業的青睞。另一方面，創業公司及小型企業於共同辦公區域設立寫字樓的勢頭上漲，共同辦公區域的工作環境更為活躍，且租金可予分攤。靈活寫字樓及共同辦公區域的漲勢將重塑寫字樓佈局。

驅動因素

1. 住宅供應增加

於二零一七年預算案演辭中，政府預測香港於未來五年內將有合共約188,000個住宅單位供應。約50%的住宅單位將來自私營界別及其餘將來自公營界別。房屋供應增加將刺激室內設計服務市場的需求，以透過新落成住宅單位的設計度身訂造舒適的居住空間及盡量善用空間。預期住宅供應增加將帶動香港室內設計服務市場。

2. 要求提高

隨著經濟穩定增長及可支配收入增加，對工程質素的要求亦正在提高。為迎合買家的需要，物業發展商正就新落成的住宅單位落實新設計概念，因而提高項目的複雜性及為室內設計服務帶來嚴格的要求。

3. 持續市區更新及重建

面對香港房屋市場需求及供應失衡，政府不斷實施政策以簡化及加快用地規劃及開發過程。翻新及重建項目勢必需要室內設計服務。持續市區更新及重建將帶動香港室內設計服務市場。

入行門檻

1. 行內經驗

儘管進入香港室內設計服務市場的入行門檻相對較低，具備相關經驗（例如為高端住宅單位及商用物業提供室內設計方案）的新晉公司將處於有利位置取得客戶合約。客戶更放心自具備專業設計師及有關往績記錄的資深著名室內設計公司取得服務。不具備有關經驗的新晉公司可能難以吸引客戶。

2. 與業內參與者的關係

室內設計服務供應商一般按照嚴謹的預算及特定的時間表工作。倘未有與供應商及其他專門承建商建立良好關係，則新晉公司未必能就使用建築材料、裝置及傢俬提供意見。此外，未有建立關係可能對與其他方的合作及整體項目管理造成障礙，而該等因素對交付能力及工程質素而言至關重要。

3. 聲譽及信譽

口碑、宣傳及獎項為挑選室內設計服務的關鍵標準。工程質素的可靠往績記錄及於控制預算內及時交付為室內設計公司的關鍵衡量標準。未有從交付室內設計工程的過往經驗中建立良好聲譽的新晉公司將於市場中擁有較低的整體競爭力。

上述各項均需要時間及持續努力，聲譽一旦建立起來，將在客戶中創造不可輕易替代的信任及依賴。目標集團由一支擁有逾20年室內設計行業經驗的強大管理團隊領導。承接多類項目（包括住宅、商業、示範單位、售樓處及展銷廳）的能力及服務質量乃目標集團的核心競爭力。憑藉在香港眾多大型物業項目中的往績記錄，目標集團已透過及時交付及令人滿意的項目執行獲得客戶認可。詳情請參閱文件「競爭優勢」一節。