

行業概覽

本節及本文件其他章節所載若干資料及統計數據乃摘錄自政府及行業資料來源以及我們所委託獨立第三方國富浩華編製的報告。我們相信本節資料來源為有關資料的適當來源，而我們已合理審慎摘錄及轉載相關資料。我們並無理由相信相關資料屬不實或誤導，或遺漏任何事實導致相關資料在任何重大方面屬不實或誤導。資料並無經我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、包銷商或彼等的任何聯屬人士或顧問或參與[編纂]的任何其他人士獨立核實，且並無就其準確性或完整性作出任何聲明。詳情請參閱「風險因素－與[編纂]有關的風險－本文件所載統計數據及事實並無經獨立核實」。投資者切勿過分依賴本節及本文件其他章節所載資料及統計數據。

緒言

就[編纂]而言，我們委託一間獨立市場研究顧問國富浩華評估香港及澳門翻新服務行業由二零一一年至二零二零年止期間的行業發展趨勢、市場需求及競爭勢態。國富浩華過往曾就翻新服務行業的公司編製該性質及類似性質的報告。編製行業報告的協定費用為300,000港元。該等款項付款並非以本集團成功上市或行業報告的結果為條件。行業報告並不受我們所影響。

行業報告乃基於由上至下的方法編製，利用初級及次級研究，務求對各重要定論與多個來源進行交叉核對。國富浩華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清理的資料。國富浩華的次級研究包括互聯網調查及文章、刊物及知識庫查詢。行業報告中的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。

行業報告採用下列主要假設：(a)香港不會發生政治或行政發展或自然災害等重大事件，導致經濟狀況與預測有重大偏差或對翻新服務行業以及房地產市場造成不利影響；及(b)香港及澳門經濟在不久的將來不會出現重大及實質性衰退。

行業報告的市場規模及預測模型中所考慮參數包括：(i)二零一一年至二零二零年香港及澳門的名義GDP值；(ii)二零一一年至二零二零年總承建商為香港私人機構進行的建築工程的總價值；(iii)二零一一年至二零二零年香港辦公室、零售及餐飲（「餐飲」）以及休閒及接待物業的建築面積及酒店數量；(iv)二零一一年至二零二零年於澳門竣工的商業物業及辦公

行業概覽

物業的建築面積；(v)二零一一年至二零二零年香港及澳門翻新服務行業的總值；(vi)二零一一年至二零二零年香港翻新服務行業熟練工人的每日平均工資；及(vii)二零一一年至二零二零年香港翻新服務行業主要材料的成本指數。

除另有說明外，本節所載的所有資料、統計數據及預測均摘錄自或源於行業報告。由於國富浩華為具有廣泛職業經驗的獨立專業研究機構，故董事認為行業報告可靠且不具誤導。董事於作出合理查詢後確認，市場資料自行業報告日期以來概無任何不利變動，以致本節所載的資料可能遭限制、被否定或受到影響。

翻新服務行業簡介

翻新服務涵蓋裝修服務以及改建及加建工程。裝修是令內部空間符合職業要求滿足客戶需要的過程。改建及加建工程並不僅限於建築物內的增建工程，但亦包括對現有建築物毗鄰增建新的建築物或新增樓層或閣樓，以及加建水缸、天棚及遮蓬、空調或其他機器的結構框架、廣告牌的結構支架等。現有及新開發的建築物的改建及加建工程涉及(其中包括)新結構工程設計及／或檢查現有構造的結構足夠性。改裝整幢大廈亦為其中一類改建及加建工程，當中涉及將現有工業大廈用途改裝成新用途。

香港翻新服務行業概覽

香港的名義GDP由二零一一年至二零一五年保持穩健增長，於二零一五年創記錄達至約24,025億港元，複合年增長率約為5.6%。符合GDP增長，亦憑藉香港政府的若干政策，例如政府主動賣地機制，香港建築行業於過去數年呈現需求增長的趨勢。於二零一一年至二零一五年，由總承建商為香港私人機構(主要包括獲私人發展商委聘的項目)進行的建築工程的總價值由約353億港元增至約661億港元，複合年增長率約為17.0%。預期由總承建商為私人機構進行的建築工程的總價值將由二零一六年的約773億港元持續增加至二零二零年的約1,448億港元，複合年增長率約為17.0%，主要歸因於香港政府的長期土地供應策略及推動經濟實惠的公營房屋以及非住宅地區的土地供應預期增加。

在香港，辦公室的供應由二零一一年約10.8百萬平方米增至二零一五年約11.3百萬平方米，複合年增長率約為1.1%。港島傳統商業區的辦公室供應由二零一一年的約6,246,900平方米略增至二零一五年的約6,300,400平方米及九龍辦公室供應由二零一一年的約3,722,900平方米略增至二零一五年的約4,054,200平方米。鑑於傳統商業區的辦公室供應短缺，及由

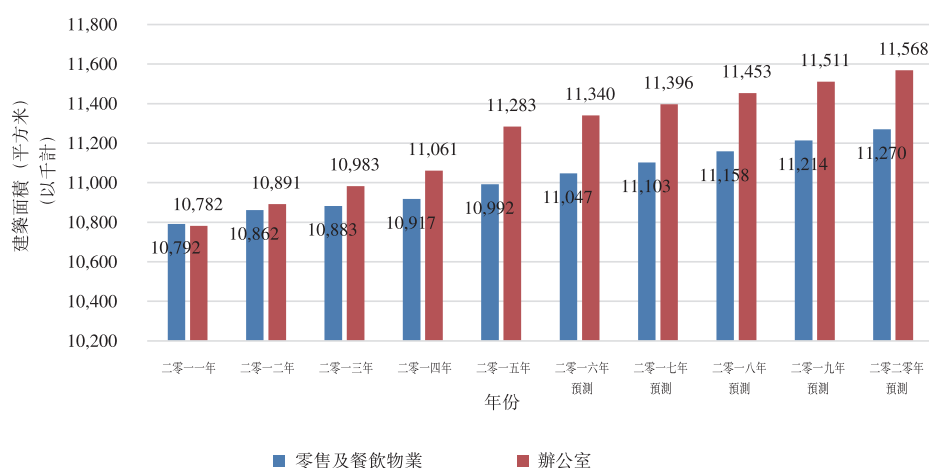
行業概覽

於新界具有低成本及發展空間龐大的優勢，能夠吸引物業發展商及投資者，故辦公室供應增長速度最高，由二零一一年的約762,300平方米增加至二零一五年的約928,600平方米。在香港，由於專業服務行業在香港蓬勃發展，預期對辦公室的需求將高企。受預期的高需求所帶動，以及香港政府致力透過賣地計劃及／或重建項目增加辦公室供應，預期辦公室的供應於未來數年將繼續增加。

根據差餉物業估價署，零售及餐飲物業的供應由二零一一年約10.8百萬平方米輕微增至二零一五年約11.0百萬平方米，複合年增長率約為0.5%。在香港，預期餐飲物業的供應於未來數年將繼續保持穩定。

下表載列於二零一一年至二零一五年辦公室以及零售及餐飲物業在香港的供應以及二零一六年至二零二零年的預測。

香港的辦公室以及零售及餐飲物業的供應(二零一一年至二零二零年(預測))



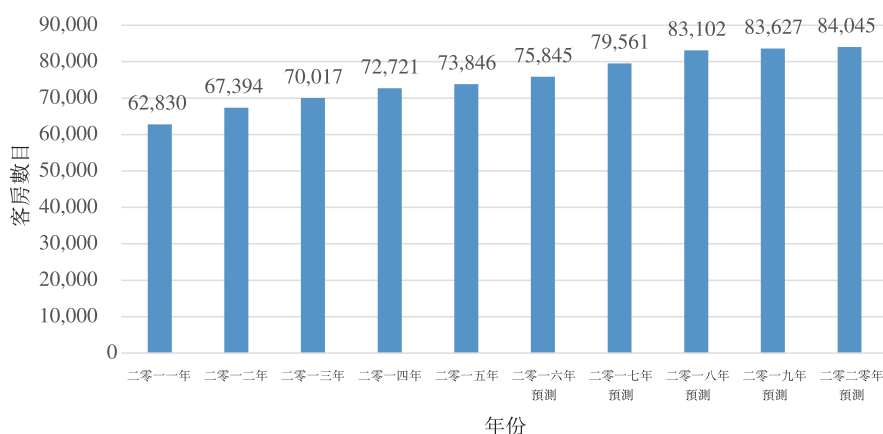
資料來源：差餉物業估價署；國富浩華

於二零一一年至二零一五年，香港的休閒及接待物業供應維持穩定。根據香港旅遊發展局的資料，香港的酒店數目由二零一一年的190間增加至二零一五年的253間，複合年增長率約為7.4%，而酒店客房數目由二零一一年的62,830間增加至二零一五年的73,846間，複合年增長率約為4.1%。預期該趨勢於未來數年將持續。根據香港旅遊發展局的資料，香港政府已於二零一六年至二零一七年賣地計劃的啟德跑道休閑區「酒店帶」中加入三個酒店位置，預期將提供額外2,100間酒店房間。此外，海洋公園已開始興建其第二間酒店，相信該新酒店將使未來的酒店房間供應增加。

行業概覽

根據香港旅遊發展局的資料，於二零一六年三月底，香港有257間酒店，提供74,000間房間。下圖載列二零一一年至二零一五年香港的酒店客房供應以及二零一六年至二零二零年的預測。

香港的酒店客房供應(二零一一年至二零二零年(預測))



資料來源：香港旅遊發展局；國富浩華

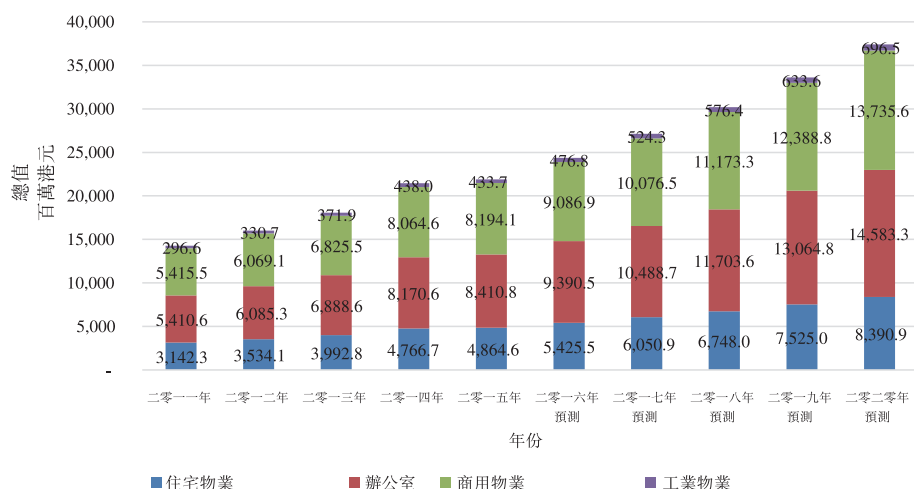
香港翻新服務行業的市場規模

香港翻新服務行業的總值由二零一一年的約14,300百萬港元增加至二零一五年的約21,900百萬港元，複合年增長率約為11.3%。行業總值增長主要是由於住宅物業的交易記錄增加、辦公室、商業及工業物業的高租用記錄以及過去五年九龍東新開發辦公室的數目增加。預期香港翻新服務行業的總值將由二零一六年的約24,400百萬港元持續增長至二零二零年的約37,400百萬港元，複合年增長率約為11.3%，此乃由於新辦公室得以持續興建以及香港僱主對彈性工作間的需求愈來愈高。

下圖載列二零一一年至二零一五年住宅、商業及工業物業以及辦公室翻新服務行業的總值以及二零一六年至二零二零年的預測。

行業概覽

香港翻新服務行業的總值(二零一一年至二零二零年(預測))



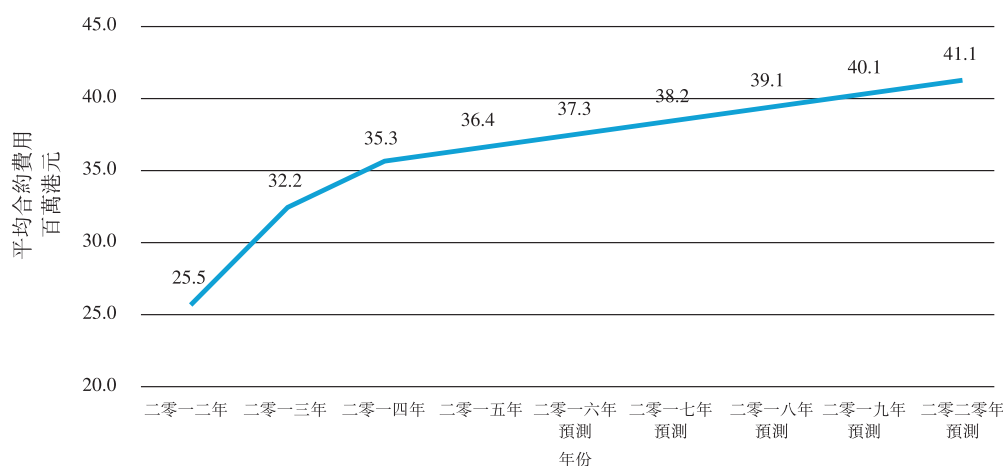
資料來源：統計處；差餉物業估價署；國富浩華

香港翻新項目的平均承包費

香港每個翻新項目的估計平均承包費由二零一二年的約25.5百萬港元增至二零一五年的約36.4百萬港元，複合年增長率約為12.5%，主要是由於過去數年原材料成本及勞工成本持續上漲。預期香港每個翻新項目的估計平均承包費將由二零一六年的約37.3百萬港元增至二零二零年的約41.1百萬港元。

下圖載列二零一二年至二零一五年香港翻新服務行業的平均承包價及二零一六年至二零二零年的預測。

香港翻新項目的平均承包費(二零一二年至二零二零年(預測))



資料來源：國富浩華

行業概覽

翻新服務主要成本趨勢

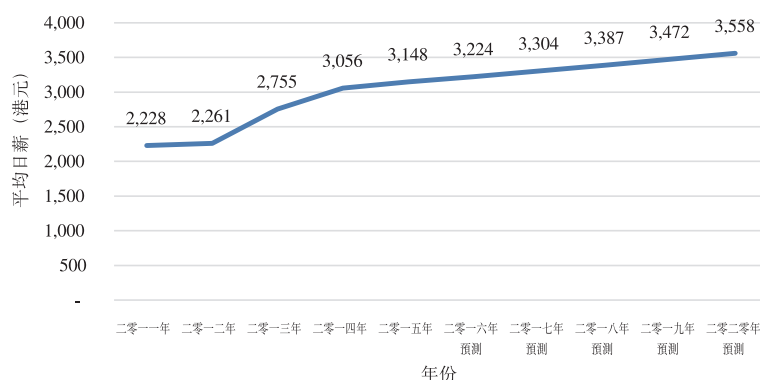
香港翻新服務行業熟練工人的平均工資

由於興建港珠澳大橋、港深兩地合作開發落馬洲河套地區及啟德發展計劃等即將動工的建造項目對熟練技術工人(即特點為擁有高學歷或各自工作技能的專業知識水平的勞動力，當中涉及需要具備特定技能、教育背景、培訓和經驗的複雜任務，並可能會涉及抽象思維)的需求日益上升，加上香港政府自二零一一年起實施法定最低工資，估計建造業熟練技術工人的平均工資會由二零一一年的每名工人每日約1,238港元大幅增加至二零一四年的每名工人每日約1,683港元，複合年增長率約為10.8%。預期熟練技術工人的估計平均工資將由二零一五年的每名工人每日約1,733港元進一步增加至二零二零年的每名工人每日約1,959港元，複合年增長率約為2.5%。

與建造業熟練技術工人的平均工資增長一致，翻新服務行業熟練工人的估計平均工資由二零一一年每名工人每日約2,228港元增加至二零一四年每名工人每日約3,056港元，複合年增長率約為11.1%。預期翻新服務行業熟練工人的估計平均工資將會由二零一五年的每名工人每日約3,148港元增加至二零二零年的每名工人每日約3,558港元。

下圖載列二零一一年至二零一四年香港翻新服務行業熟練工人的估計每日平均工資以及二零一五年至二零二零年的預測。

香港翻新服務行業熟練技術工人的每日平均工資(二零一一年至二零二零年(預測))



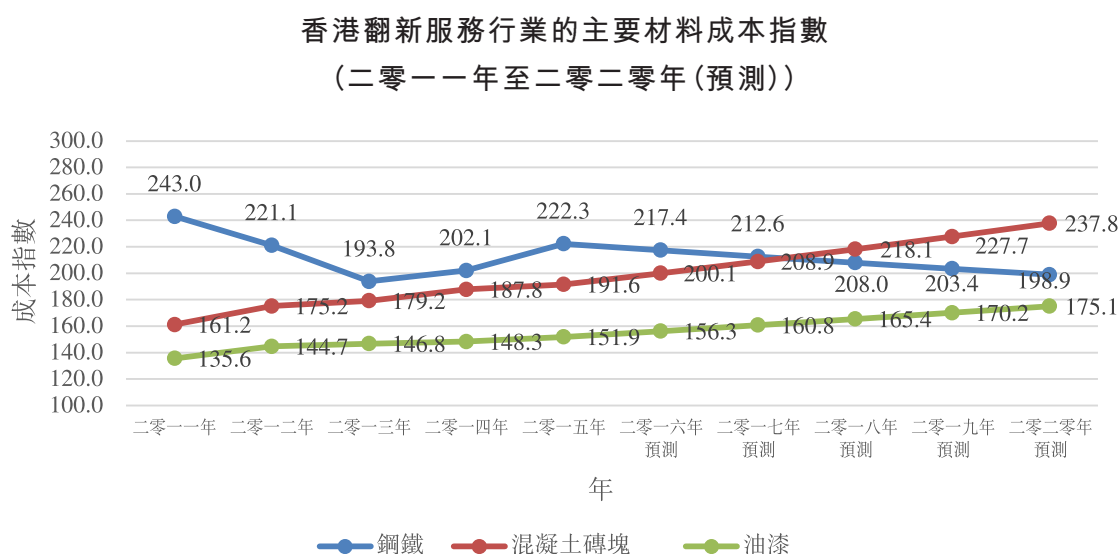
資料來源：統計處；國富浩華

行業概覽

香港翻新服務行業的主要材料成本

翻新工程的主要原材料主要包括鋼鐵、混凝土磚塊及油漆。根據統計處發佈的材料成本指數，鋼鐵平均指數由二零一一年至二零一五年的243.0下跌至二零一五年的222.3，複合年增長率分別約為-2.2%，而混凝土磚塊及油漆的平均數則分別由二零一一年至二零一五年的161.2及135.6增加至二零一五年的191.6及151.9，複合年增長率分別約為4.4%及2.9%。

下圖載列二零一一年至二零一五年香港翻新服務行業主要材料的成本指數，以及二零一六年至二零二零年的預測。



附註：根據差餉物業估價署的資料，二零一三年為相關成本指數的基準年。

資料來源：統計處；國富浩華

香港翻新服務行業的市場增長動力

對酒店及購物廣場的強勁需求

作為國際金融中心及著名的購物天堂，造訪香港的過夜遊客及商務旅客的數量增加過往推動酒店及購物廣場的需求。根據香港旅遊發展局的資料，儘管二零一五年訪港旅客的數目較二零一四年減少約2.5%，訪港旅客的總數仍然高企。香港仍然是具有吸引力的國際金融樞紐及購物天堂，預計繼續對酒店樓宇及零售空間具有殷切需求，因而促進翻新服務行業。根據行業報告的資料，預期香港的酒店數目將以約5.0%的複合年增長率增長，由二零一五年的253間酒店(73,846間房間)增加至二零二零年的310間酒店(84,045間房間)。此外，根據香港政府統計處的資料，二零一五年的零售銷售總值較二零一四年減少約3.7%，而二零一五年的零售銷售總銷量較二零一四年略增約1.0%。

行業概覽

辦公空間的高租金水平及低空置率

由於香港甲級辦公室及乙級辦公室的高租金水平及低空置率，為了提高辦公空間的使用效率，存在租戶或佔用者委聘裝修及／或改建及加建專家重新安排辦公空間佈局的不斷上升的趨勢，以便在同樣有限的辦公空間容納更多僱員。另外，不斷上升的趨勢表明跨國公司傾向於在香港制定靈活的工作場所策略，旨在提供更具活力及激發靈感的工作場所幫助僱員融入公司文化，例如通過細分或重新劃分成不同大小的房間或開放區域。

時裝及奢侈品牌趨於在商業中心區開設旗艦店

過去數年，時裝及奢侈品牌趨於在中環、銅鑼灣及尖沙咀等香港商業中心區開設旗艦店。旗艦店一般有其獨特的裝修及／或改建及加建要求。旗艦店傾向為多層店鋪，擁有豪華的室內外裝修，並較標準店鋪擁有相對大的建築面積，因此通常較其他類型的零售物業涉及更多的翻新工程。因此，該趨勢亦將增加對翻新工程的需求。

有利的政府政策

近年，香港政府推出多項可能為香港翻新服務行業帶來良好影響的政策。香港政府於二零零九年十月公佈多項舊區活化措施以推動舊有工業樓宇重建及大規模改建，旨在提供更多樓面面積供非工業用途，應付不斷轉變的社會及經濟需求。在二零一五年施政報告中，香港政府再次強調計劃透過推行自行提出開展的重建項目及需求主導重建項目先導計劃，重建破舊失修私人樓宇。因此，鼓勵市民遞交改建及加建規劃書以提升樓宇的質量及效益。在二零一六年施政報告中，香港政府表明會繼續推動將九龍東改建成第二個核心商業區。改建計劃包括逐步推行在「九龍灣行動區」重置現有政府設施的計劃及開始研究「觀塘行動區」，以提供更多土地作商業用途。此外，香港政府於二零一二年實施強制驗樓計劃作業守則，規定樓齡30年以上的樓宇須由註冊檢驗人員進行檢查，該名人員將指出須由註冊一般樓宇承建商處理的維修工程。實施該等政策亦將增加市場對翻新服務的需求。

行業概覽

香港翻新服務行業的競爭格局

香港的翻新服務行業分散且競爭相當激烈。於最後實際可行日期，香港有668名註冊一般建築承建商。一般來說，市場並非由單一的市場領導者主導。

根據行業報告的資料，業界公司普遍在市場地位、行業聲譽、往績記錄、與項目擁有人、總承建商及業內專業人士(如項目經理)的關係、以及財務狀況等方面互相競爭。

主要競爭對手

下表載列以二零一五年的收益計香港翻新服務行業前五名承建商的排名。

排名		收益(百萬港元)	市場份額(%)
1	承建商A	1,709.2	7.80
2	本集團 ^(附註)	609.8	2.78
3	承建商B	522.9	2.39
4	承建商C	165.0	0.75
5	承建商D	165.0	0.75
	其他	18,731.3	85.52
	總計	21,903.2	100.00

附註：根據行業報告的資料，已使用截至二零一六年三月三十一日止年度從香港項目所賺取的收益以產生我們於二零一五年的排名及市場份額。

資料來源：聯交所網站；國富浩華

准入門檻

良好行業聲譽及往績

翻新服務行業在很大程度上依賴需時建立的聲譽和可靠性，這可通過多年來所建立的良好工程質量及項目交付的及時性來證明。

龐大資本投資

儘管香港翻新服務行業的准入門檻不高，但往往需要作出龐大資本投資，以向供應商及分包商作出預付款或支付按金並向客戶提供履約保函。因此，新入行者可能難以在欠缺所需財政能力的情況下開展及維持業務。

經驗豐富及專業的技術人員

技術專長是項目擁有人或總承建商批授翻新合約(尤其是金額龐大或高檔物業的合約)時的重要考慮因素。尚未建立良好信譽的新入行者在招募及留住經驗豐富的技術人員時面對更多困難。

行業概覽

機遇及威脅

機遇：

市場對酒店及購物商場的強勁需求、辦公室的高租金水平及空置率低及時尚奢華品牌愈來愈傾向在中心商業區開設旗艦店，以及有利的政府政策，將會為香港翻新工程承建商帶來更多機遇。

主要威脅：

- **實施法定最低工資：**二零一五年，香港法定最低工資上調至每小時30港元至32.5港元，在作出調整前，二零一三年的法定最低工資為每小時28港元至30港元。二零一六年四月，香港政府召開公眾諮詢會議以進一步審核法定最低工資水平。日後最低工資水平如上升將令到香港翻新服務的潛在客戶的成本增加，尤其香港零售商，因此，影響他們對翻新服務的需求或資本投資。
- **中國旅客的零售銷售額及數目下滑：**根據香港旅遊發展局的資料，二零一五年香港遊客人數與二零一四年相比減少約2.5%。此外，隨著中國經濟增長放緩及「一週一行」政策，預期到訪香港的中國遊客將較少。香港零售銷售額由二零一四年約4,933億港元減至二零一五年約4,752億港元。隨著零售銷售額不斷下滑的趨勢及到訪香港的中國遊客不斷減少的趨勢，零售市場將面對價值下跌。
- **因現行法律、法規及政府政策變更產生額外成本：**翻新工程承建商的業務營運受多項法律、法規及政府政策所規管。總承建商的許可規定以及環保及勞工安全規定不時演變，且近年愈趨嚴格。承建商或會就遵守該等規定而產生巨額成本，這將對業務營運產生不利影響。
- **投身行業的年青人數目不斷減少：**翻新項目屬勞動密集型，翻新服務行業勞動力老齡化及退休人數日益增加，成為了翻新服務行業、面對的主要威脅。來自不同行業的工人可能發動工業行動或罷工，要求增加工資、縮短工作時間或爭取更多福利。

澳門翻新服務行業概覽

澳門名義GDP於二零一一年至二零一四年穩定增加，並以最高值約澳門幣4,435億元結束，複合年增長率約為14.6%。澳門名義GDP突然由二零一四年的約澳門幣4,435億元下跌至二零一五年的約澳門幣3,687億元，原因是澳門博彩業低迷及中國經濟增長放緩。

行業概覽

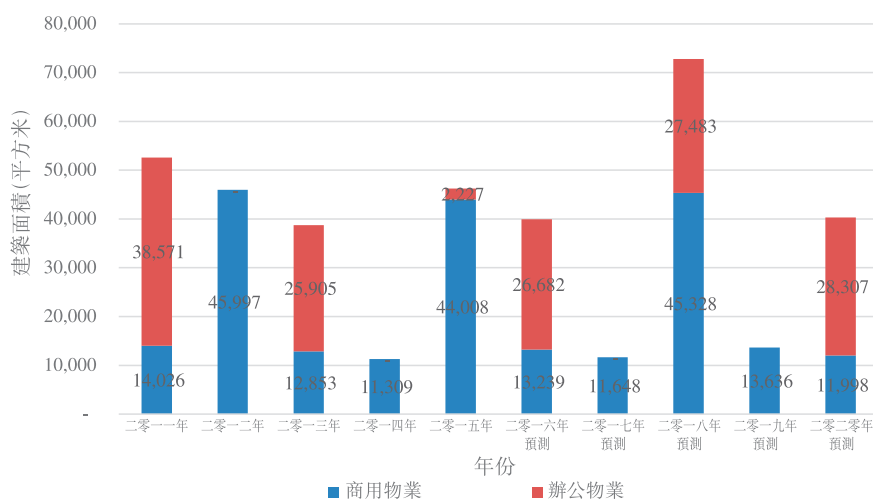
澳門政府已透露，將投入更多財政盈餘以支持經濟發展。歐洲的持續量化寬鬆措施及美國的低失業率亦會給予澳門經濟積極信號。因此，預計二零一六年至二零二零年期間澳門GDP將繼續按介於約5.0%至約7.0%的增長率增長，預計澳門GDP於二零二零年約達澳門幣4,930億元。

澳門的竣工商業物業數量由二零一一年的63個大幅增至二零一三年的116個，複合年增長率約為35.7%，數量之後於二零一四年減少約13.8%至100個，其後於二零一五年回升增加約8.0%至108個。竣工商業物業的建築面積由二零一一年的14,026平方米大幅增加約227.9%至二零一二年的45,997平方米。於二零一三年及二零一四年連續兩年數量下降後，二零一四年，澳門竣工商業物業的建築面積減少至11,309平方米。二零一五年，澳門竣工商業物業的建築面積減少增加至44,008平方米，數量年內增加約289.1%。

在中國實行反腐政策前，澳門一直極其依賴博彩及酒店業。因此，大部分可開發土地均劃作酒店或賭場用途。澳門竣工辦公物業單位數量由二零一一年的168個大幅降至二零一五年的一個，複合年增長率約為-72.2%。竣工辦公物業單位的建築面積亦由二零一一年的38,571平方米減少至二零一五年的2,227平方米，複合年增長率約為-51.0%。由於(i)商業及辦公室行業(尤其是服務業)日後將會進一步發展、(ii)澳門政府已加大努力發展會展行業及零售行業，故澳門將竣工的辦公室數目及建築面積預計會增加。

下圖載列澳門二零一一年至二零一五年的竣工商用物業及辦公物業建築面積以及二零一六年至二零二零年的預測。

澳門竣工商用及辦公物業建築面積(二零一一年至二零二零年(預測))



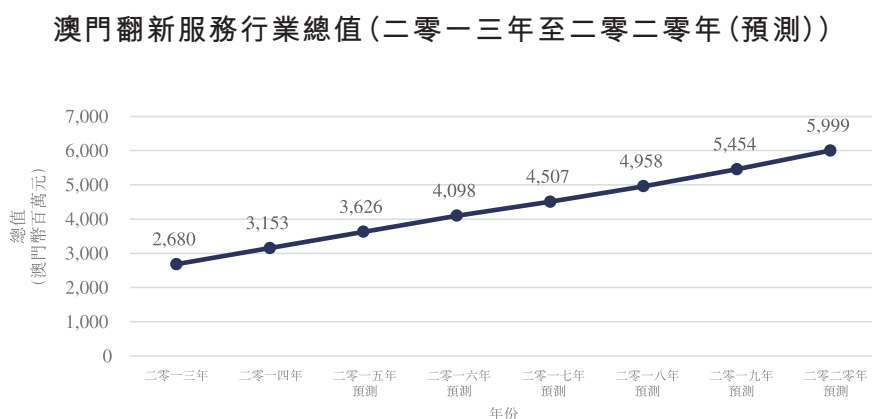
資料來源：澳門政府統計暨普查局(統查局)；國富浩華

行業概覽

澳門翻新服務行業的市場規模

由於過去澳門的博彩及旅遊業暢旺，市場對高檔酒店、賭場及住宅樓宇的需求於過去幾十年一直在不斷增長，這現象惠及翻新工程承建商，尤其是專注於提供豪華住宅、零售店及酒店裝修工程的承建商。此外，更多國際零售品牌亦於澳門開設店舖。因此，澳門翻新服務行業的總值由二零一三年的約澳門幣2,680百萬元增加至二零一四年的約澳門幣3,153百萬元，升幅約為17.7%。澳門博彩行業近期的低迷已對酒店及賭場項目投資造成負面影響，因而可能導致翻新服務行業的增長率下降。由於澳門路氹的住宅樓宇及數個賭場及度假村預期於二零一七年竣工以及因港珠澳大橋如期於二零一七年竣工而預期澳門的旅客數目將有所增加，預計澳門翻新服務行業的總值將由二零一五年約澳門幣3,626百萬元逐漸升至二零二零年約澳門幣5,999百萬元，複合年增長率約為10.6%。預期二零一八年後收益增長將保持相對穩定。

下圖載列二零一三年至二零一四年澳門翻新服務行業總值以及二零一五年至二零二零年的預測。



資料來源：澳門政府統計暨普查局(統查局)

澳門翻新服務行業的競爭格局

澳門翻新服務行業由若干主要承建商支配，當中大多數為香港公司。根據行業報告的資料，業界公司普遍在行業聲譽、往績、與項目擁有人的關係、總承建商及業內專業人士(如項目經理)等方面互相競爭。

與香港翻新服務行業的情況近似，澳門翻新服務行業的准入門檻通常包括良好聲譽及往績、龐大資本投資及富經驗的專業技術人員。

行業概覽

機遇及威脅

機遇

- **港珠澳大橋完工**：隨著港珠澳大橋將如期於二零一七年完工，預期港珠澳三地的遊客人次將會增加，這是因為港珠澳大橋成為三地連接珠江東西兩岸陸路運輸的新通道，從而刺激澳門的零售服務業，造成對翻新工程的市場需求。
- **持續興建酒店**：儘管近期澳門博彩業低迷，豪華酒店及賭場對奢華及高端室內裝修的需求依然存在。
- **澳門的國際品牌零售商增加**：受惠於到訪澳門的遊客人數日益增加，加上澳門享有「東方拉斯維加斯」的美譽，預期會有愈來愈多的國際品牌零售商將業務拓展至澳門。例如，新濠博亞娛樂的新建好萊塢主題度假村新濠影匯，號稱擁有約27,871平方米的零售空間。另外五個大型度假村均擁有自身的非博彩景點，二零一七年將為該城市增加逾297,290平方米的零售空間。預期暢旺的零售業將為翻新服務行業帶來巨大商機。

主要威脅

- **澳門博彩業低迷**：受中國政府推行反腐計劃所影響，二零一五年澳門博彩業陷入低迷狀態。博彩業處於低迷時期將會對澳門的翻新服務行業造成不利影響。
- **原材料成本上漲**：翻新工程所用的主要原材料主要包括鋼材、混凝土磚及油漆。二零一一年至二零一五年，混凝土磚及油漆平均成本的總體趨勢為逐步提高。混凝土磚的平均價格由二零一一年的澳門幣370元增加至二零一五年的澳門幣774元，而油漆的平均價格由二零一一年的澳門幣695元增加至二零一五年的澳門幣859元，複合年增長率分別為20.2%及5.4%。預期二零一六年至二零二零年混凝土磚及油漆的未來價格走勢會依循類似模式。原材料成本增加會導致翻新工程承建商的成本增加。