
行業概覽

本節及本招股章程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、獨家全球協調人、獨家賬簿管理人、獨家牽頭經辦人、包銷商或彼等的任何聯屬人士或顧問或參與股份發售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－與股份發售有關的風險－本招股章程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招股章程其他章節所載資料及統計數據。

緒言

就股份發售而言，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整理的資料。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、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、建築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(包括餐飲(「餐飲」))以及休閒及住宿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原材料的成本指數。

行業概覽

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一般涉及新結構工程設計及／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。

總承建商所承接建築工程總值指就私營部門地盤、公營部門地盤及建築地盤以外的地點按名義計的由總承建商竣工的建築工程價值，這包括翻新工程。於二零一一年至二零一五年，由總承建商為香港私營部門（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678億港元，複合年增長率約為17.7%。預期由總承建商為私營部門進行的建築工程的總價值將由二零一六年的約798億港元持續增加至二零二零年的約1,533億港元，複合年增長率約為17.7%，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，辦公室的建築面積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建築面積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。鑒於傳統商業區的辦公室供應短缺，及由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

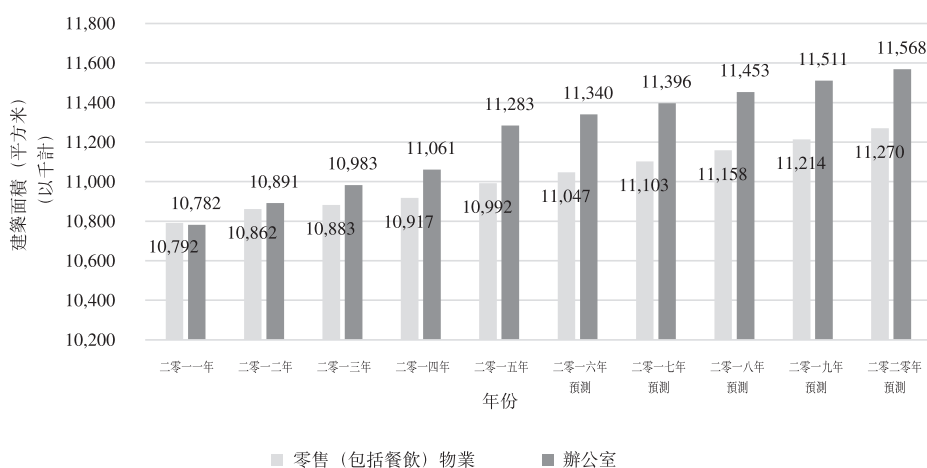
行業概覽

企。受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增加。

根據差餉物業估價署的資料，零售(包括餐飲)物業的建築面積供應由二零一一年約10.8百萬平方米增至二零一五年約11.0百萬平方米，複合年增長率約為0.5%。在香港，預期零售(包括餐飲)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香港的辦公室以及零售(包括餐飲)物業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(包括餐飲)物業供應(二零一一年至二零二零年(預測))



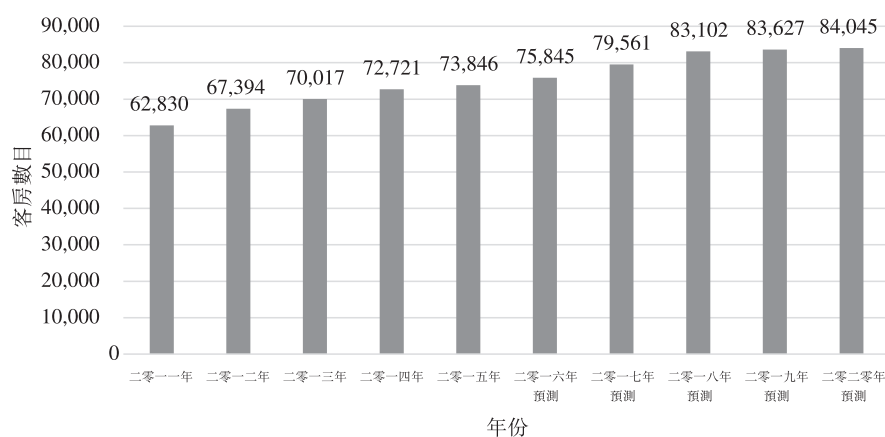
資料來源：差餉物業估價署；國富浩華

於二零一一年至二零一五年，香港的休閒及住宿物業供應維持穩定。根據香港旅遊發展局(「香港旅遊發展局」)的資料，香港的酒店數目由二零一一年的約190間增加至二零一五年的約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約62,830間增加至二零一五年的約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閒區「酒店帶」中加入三個酒店位置，預期將提供額外約2,100間酒店客房。此外，主題樂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客房供應增加。

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，香港有約257間酒店，提供約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

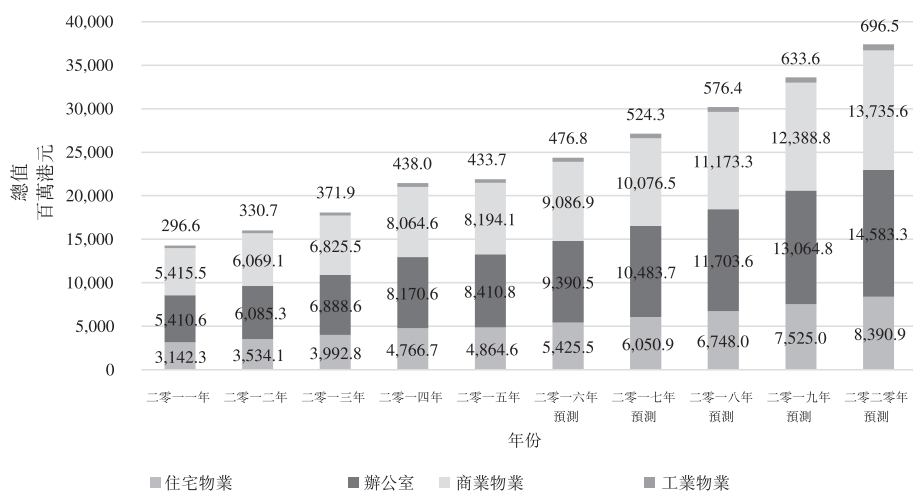
香港翻新服務行業的市場規模

於二零一五年，香港翻新服務行業總值佔香港總承建商承接的建築工程總值的約9.8%。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銷售交易記錄增加、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。

行業概覽

下表載列二零一一年至二零一五年按物業用途劃分的香港翻新服務行業總值以及二零一六年至二零二零年的預測。

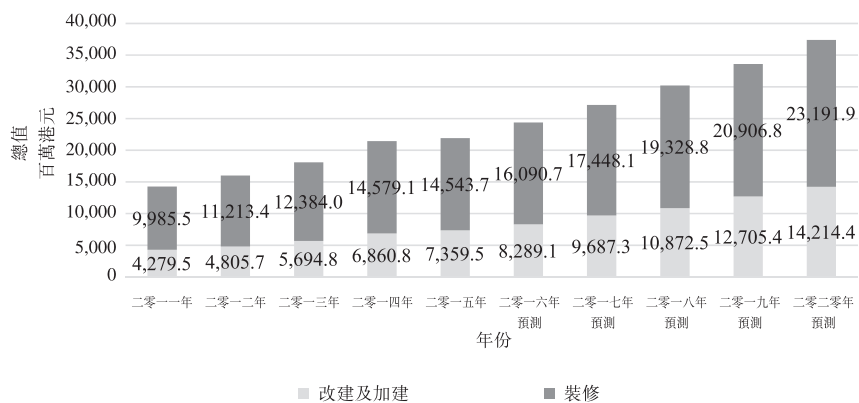
按物業用途劃分的香港翻新服務行業的總值(二零一一年至二零二零年(預測))



資料來源：統計處；差餉物業估價署；國富浩華

下表載列二零一一年至二零一五年按翻新工程類別劃分的香港翻新服務行業總值以及二零一六年至二零二零年的預測。

按翻新工程類別劃分的香港翻新服務行業總值
(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

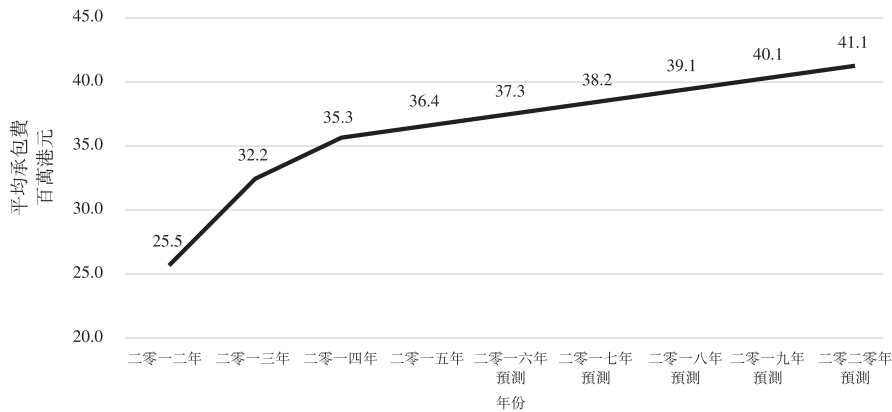
香港翻新項目的平均承包費

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。

行業概覽

下圖載列二零一二年至二零一五年香港翻新項目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^(附註)的平均承包費(二零一二年至二零二零年(預測))



附註：包括主要從事裝修服務及／或改建及加建工程的主要承包商承接的香港不同類型物業(如辦公物業、零售(包括餐飲)物業、住宅物業、休閒及酒店物業)在翻新服務行業的裝修項目以及改建及加建項目。裝修項目主要包括磐石地板、間隔、門、牆、天花裝飾及固定家具的安裝。改建及加建項目主要包括新的結構工程及結構充足度的檢查。裝修項目以及改建及加建項目均包括香港法例第123N章《建築物(小型工程)規例》所訂明的家居項目工程及小型工程。

資料來源：國富浩華

翻新服務主要成本趨勢

香港翻新服務行業熟練技術工人的平均工資

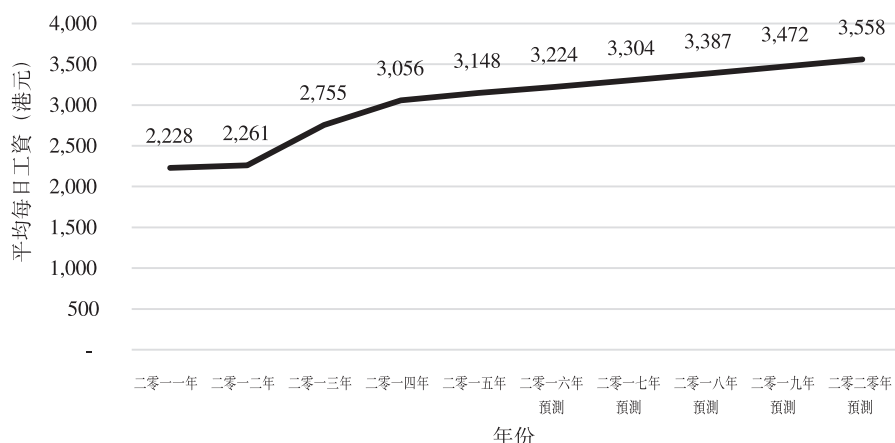
由於興建港珠澳大橋、港深兩地合作開發落馬洲河套地區及啟德發展計劃等即將動工的建造項目對熟練技術工人(即特點為擁有高學歷或各自工作技能的專業知識水平的勞動力，當中涉及需要具備特定技能、教育背景、培訓和經驗的複雜任務，並可能會涉及抽象思維)的需求日益上升，加上香港政府自二零一一年起實施法定最低工資，估計建造業熟練技術工人的平均工資會由二零一一年的每名工人每日約1,238港元大幅增加至二零一四年的每名工人每日約1,683港元，複合年增長率約為10.8%。預期熟練技術工人的估計平均工資將由二零一五年的每名工人每日約1,733港元進一步增加至二零二零年的每名工人每日約1,959港元，複合年增長率約為2.5%。

與建造業熟練技術工人的平均工資增長一致，翻新服務行業熟練技術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技術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。

行業概覽

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技術工人的估計平均每日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平均每日工資(二零一一年至二零二零年(預測))



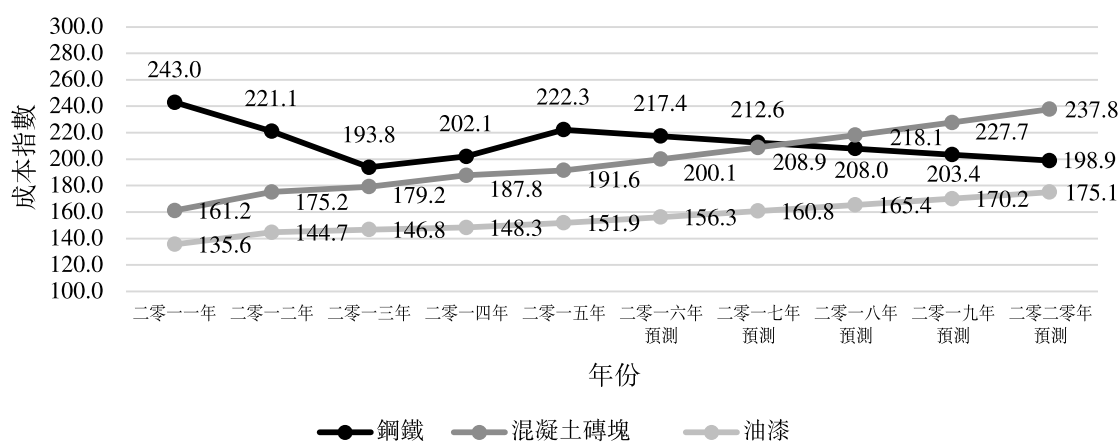
資料來源：統計處；國富浩華

香港翻新服務行業的主要原材料成本

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，鋼鐵平均成本指數由二零一一年約243.0下跌至二零一五年約222.3，複合年增長率約為-2.2%，而混凝土磚塊及油漆的平均成本指數則分別由二零一一年約161.2及約135.6增加至二零一五年的約191.6及約151.9，複合年增長率分別為約4.4%及約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。

香港翻新服務行業的主要材料成本指數
(二零一一年至二零二零年(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

對酒店及購物商場的需求

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在過去已推動酒店及購物商場的需求。根據香港旅遊發展局，儘管於二零一六年上半年到香港的訪客總數較二零一五年同期減少約7.4%，但到香港的訪客的總數仍維持高位。雖然二零一六年上半年來自中國的訪客數量較二零一五年同期減少，但短途市場(包括北亞、南亞、東南亞、台灣及澳門，但不包括中國)及長途市場(包括美洲、歐洲、非洲、中東、澳洲、新西蘭及南太平洋)訪客數量分別增加約4.9%及2.4%。此外，二零一六年上半年短途市場及長途市場過夜訪客數量較二零一五年同期分別增加約10.1%及3.0%。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，因而繼續向翻新服務行業提供業務機會。根據香港旅遊發展局的資料，預期香港的酒店數目將以約5.0%的複合年增長率增長，由二零一五年的約253間酒店(約73,846間房間)增加至二零二零年的約310間酒店(約84,045間房間)。

如二零一六年施政報告所述，有關旅遊業的香港政府政策乃追求平衡、健康及長期發展，並轉向多樣化及高附加值服務。香港政府著重突出香港所提供的獨特及多樣化的體驗以及展現香港美食文化。這亦將向香港推廣文化及創意旅遊、組織宏大活動及吸引更多大會及展覽。為吸引不同國家的訪客，香港旅遊發展局宣佈香港旅遊發展局二零一六年至二零一七年工作計劃，其中有五個主要重點(符合香港政府政策)。該等重點包括：(i)將資源集中於推動高收益過夜旅遊；(ii)維護世界級旅遊目的地的城市形象；(iii)透過夥伴關係加強貿易支持及創造新商機；(iv)推廣MICE(會議、獎勵、大會及展覽)及郵輪旅遊；及(v)加強企業管治。香港旅遊發展局二零一六年至一七年市場推廣預算總額估計約為333.0百萬港元，其中約154.8百萬港元將投入訪客資源市場以推動過夜旅遊。預期該等有關旅遊業的有利政府政策將對香港的零售市場產生有利影響而為香港酒店及購物商場的需求提供持續支持，因此為香港翻新服務行業提供業務機會。

寫字樓的高租金水平及低空置率

由於過往連續五年香港甲級及乙級寫字樓租金水平高而空置率低於10%，根據差餉物業估價署的資料，二零一四年至二零一五年，該等甲級及乙級寫字樓核心區域租金指數增加約7.2%。為了提高辦公空間的使用效率，租戶或佔用者愈來愈趨於委聘裝修及／或改建及

加建專家重新安排辦公空間佈局，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。

時裝及奢侈品牌在商業中心區開設旗艦店的需求

過去數年，時裝及奢侈品牌有在中環、銅鑼灣及尖沙咀等香港商業中心區開設旗艦店的需求。儘管該趨勢受到近期日益惡化的零售市場影響，時裝及奢侈品牌開設旗艦店的需求仍然存在。近期案例包括：(i)於二零一五年末一家國際運動及時裝品牌租賃3層零售店鋪作為其在中環的首個品牌中心；(ii)於二零一五年一家國際時裝品牌擴大其在銅鑼灣的店鋪；及(iii)一家國際時裝品牌將於二零一六年在中環開設2層店鋪。旗艦店一般有其各自獨特的裝修及／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。

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性影響的政策。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改裝整幢大廈，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。

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696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。

行業概覽

根據行業報告的資料，業內公司通常在市場地位、行業聲譽、往績、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696名註冊建築承建商中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⁾	1,709.2	7.81
2 本集團 ⁽²⁾	609.8	2.78
3 承建商B ⁽³⁾	522.9	2.39
4 承建商C ⁽³⁾	165.0	0.75
5 承建商D ⁽³⁾	165.0	0.75
其他	18,731.3	85.52
總計	21,903.2	100.00

附註：

- 數據乃摘錄自承建商A二零一五年年報中的分部業績。
- 根據行業報告，截至二零一六年三月三十一日止年度香港項目產生的收益乃用於編製二零一五年排名及市場份額。
- 數據乃來自國富浩華的訪談及分析。

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長久以來建立的聲譽和可靠性，這可通過多年來一貫良好的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(尤其是大型或高檔物業的合約)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挽留經驗豐富的技術人員時面對更多困難。

機遇及威脅

機遇

對酒店及購物商場的需求、寫字樓的高租金水平及低空置率以及時尚奢華品牌在中心商業區開設旗艦店的需求，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商機。

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，從而影響彼等對翻新服務的需求或資本投資。
- **中國旅客的零售額及數目下滑：**根據香港旅遊發展局的資料，二零一六年上半年香港遊客總人數與二零一五年同期相比減少約7.4%。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。此外，根據政府統計處的資料，二零一六年上半年零售銷售總值及平均零售銷量指數較二零一五年同期分別減少約10.6%及10.1%。隨著零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，零售市場正經歷價值下跌。
- **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改變，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。
- **投身翻新服務行業的年青人數目不斷減少：**翻新項目屬勞動密集型，而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4,435億元結束這一趨勢，複合年增長率約為14.6%。澳門名義GDP由二零一四年的約澳門幣4,435億元急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。

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4,930.0億元。

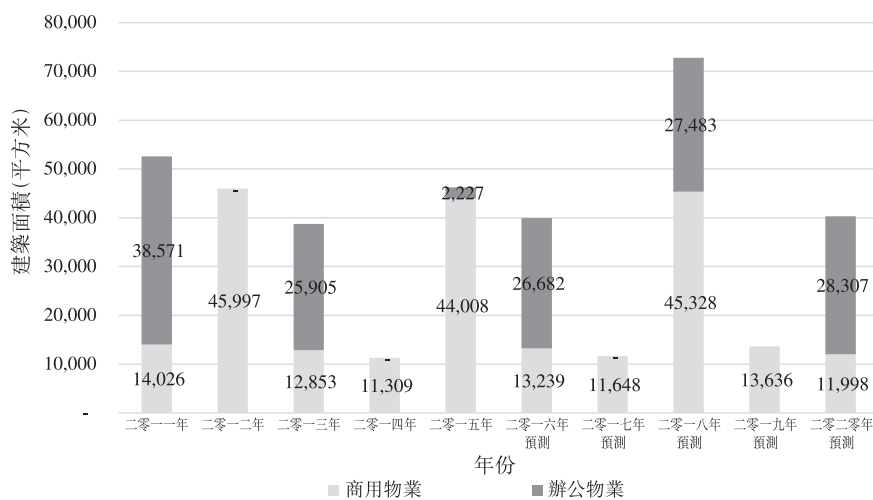
澳門的竣工商業物業數量由二零一一年的約63個大幅增至二零一三年的約116個，複合年增長率約為35.7%，之後於二零一四年減少約13.8%至約100個，其後於二零一五年增加約8.0%至約108個。竣工商業物業的建築面積由二零一一年的約14,026平方米大幅增加約227.9%至二零一二年的約45,997平方米。於二零一三年及二零一四年連續兩年下降後，二零一四年，澳門竣工商業物業的建築面積減少至約11,309平方米。二零一五年，澳門竣工商業物業的建築面積增加至約44,008平方米，相當於增加約289.1%。

行業概覽

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約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約38,571平方米減少至二零一五年的約2,227平方米，複合年增長率約為-51.0%。由於(i)商業及辦公行業(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支持會展行業及拍賣行業，故澳門將竣工的辦公物業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

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，這一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5,371百萬元增加至二零一四年的約澳門幣7,298百萬元，升幅約為35.9%。

澳門博彩業近期的低迷已對酒店及賭博業投資踴躍程度造成負面影響，因而導致翻新服務行業的增長率由二零一四年的約35.9%下降至二零一五年的約17.0%，預期二零一六年的增長率更低，約為14.0%。因此，澳門翻新服務行業的市場規模與澳門博彩業的市場狀況通常呈正相關。

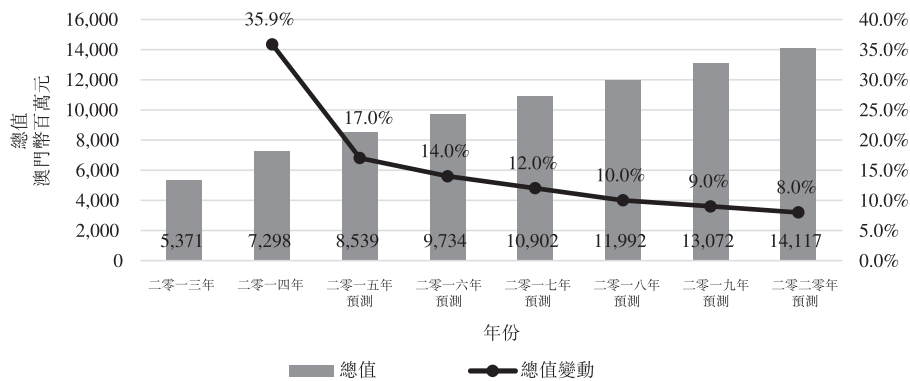
由於澳門路氹的住宅樓宇以及數個賭場及度假村預期於二零一七年竣工且因港珠澳大橋如期於二零一七年竣工而導致澳門的旅客數目預期有所增加，預計澳門翻新服務行業的

行業概覽

總值將由二零一六年約澳門幣9,734百萬元逐漸升至二零二零年約澳門幣14,117百萬元，複合年增長率約為9.7%。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。

澳門翻新服務行業總值(二零一三年至二零二零年(預測))



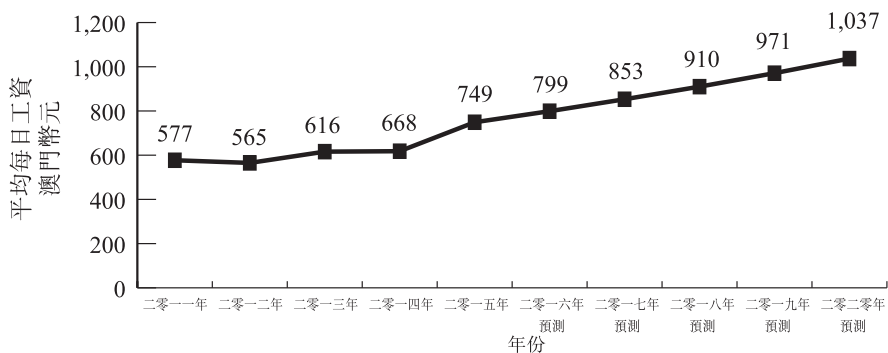
資料來源：澳門政府統計暨普查局(統查局)；國富浩華

澳門翻新服務行業熟練技術工人的平均工資

由於對熟練技術工人的需求日益上升，以及澳門翻新服務行業工人短缺，根據澳門政府統計暨普查局的資料，翻新服務行業熟練技術工人的估計平均每日工資由二零一一年每名工人每日約澳門幣577元增加至二零一五年每名工人每日約澳門幣749元，複合年增長率約為6.7%。估計熟練技術工人的平均每日工資將會由二零一六年的每名工人每日約澳門幣799元進一步增加至二零二零年的每名工人每日約澳門幣1,037元，複合年增長率約為6.7%。

下圖載列二零一一年至二零一五年澳門翻新服務行業熟練技術工人的估計每日平均工資以及二零一六年至二零二零年的預測。

澳門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：澳門政府統計暨普查局(統查局)；國富浩華

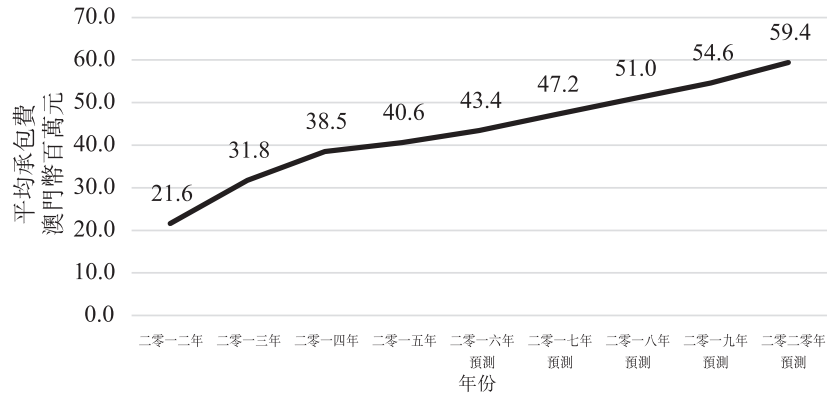
行業概覽

澳門翻新項目的平均承包費

澳門每個翻新項目的估計平均承包費由二零一二年的約澳門幣21.6百萬元增至二零一五年的約澳門幣40.6百萬元，複合年增長率約為17.1%。預期澳門每個翻新項目的估計平均費用將由二零一六年的約澳門幣43.4百萬元增至二零二零年的約澳門幣59.4百萬元。

下圖載列二零一二年至二零一五年澳門翻新服務行業的平均承包費及二零一六年至二零二零年的預測。

澳門翻新項目^(附註)的平均承包費(二零一二年至二零二零年(預測))



附註：包括主要從事裝修服務及／或改建及加建工程的主要承包商承接的澳門不同類型物業(如辦公物業、零售(包括餐飲)物業、住宅物業、休閒及酒店物業)在翻新服務行業的裝修項目以及改建及加建項目。裝修項目主要包括磐石地板、間隔、門、牆、天花裝飾及固定家具的安裝。改建及加建項目主要包括新的結構工程及結構充足度的檢查。裝修項目以及改建及加建項目包括家居項目及小型工程。

資料來源：國富浩華

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，業內公司通常在行業聲譽、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。

下表載列以二零一五年的收益計澳門翻新服務行業前五名承建商的排名。

排名	收益 (澳門幣百萬元)	市場份額 (%)
1 承建商A ⁽¹⁾	2,462.3	28.84
2 承建商B ⁽²⁾	396.5	4.64
3 承建商E ⁽²⁾	219.4	2.57
4 承建商F ⁽²⁾	161.0	1.89
5 本集團 ⁽³⁾	52.9	0.62
其他	5,246.6	61.44
總計	8,538.7	100.00

附註：

- 數據乃摘錄自承建商A二零一五年年報中的分部業績。
- 數據乃來自國富浩華的訪談及分析。

行業概覽

3. 根據行業報告，截至二零一六年三月三十一日止年度澳門項目產生的收益乃用於編製二零一五年排名及市場份額。

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

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。
- **對酒店相關翻新服務的需求**：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相關翻新服務的需求依然存在。事實上，更多的酒店已開始從博彩模式轉向側重觀光的模式（即更側重戲劇、表演、音樂、展覽、娛樂設施，如水舞間）以吸引更多遊客。
- **澳門的國際品牌零售商增加**：儘管澳門博彩業近期低迷，但二零一六年上半年前往澳門訪客人數較二零一五年同期增加約0.1%。受惠於到訪澳門的遊客人數相對穩定，加上澳門享有「東方拉斯維加斯」的美譽，預期國際品牌零售商會繼續將業務拓展至澳門。例如，新建好萊塢主題度假村號稱擁有約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約297,290平方米的零售空間。預期零售業將繼續為翻新服務行業帶來商機。

主要威脅

- **澳門博彩業低迷**：根據澳門政府統計暨普查局刊發的資料，於過去五年，博彩及公款旅遊活動在GDP產業結構中貢獻逾50%。受中國政府推行反腐活動影響，二零一五年澳門博彩業陷入低迷狀態，澳門博彩業收益同比減少約34%，為五年來最低。澳門博彩業低迷或會對澳門酒店、服務型公寓、公款旅遊及賭場的翻新服務需求造成不利影響。
- **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，混凝土磚塊及油漆平均成本的總體趨勢為逐步增加。混凝土磚塊的平均價格由二零一一年的約澳門幣370元增加至二零一五年的約澳門幣774元，而油漆的平均價格由二零一一年的約澳門幣695元增加至二零一五年的約澳門幣859元，複合年增長率分別約為20.2%及約5.4%。預期二零一六年至二零二零年混凝土磚塊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。