

## 行業概覽

本節及本文件其他章節載有本集團經營所在行業的若干資料。本節載列的若干資料及統計數據取材自多個官方公開發佈的資料來源。此外，本節載列的若干資料及統計數據摘錄自本公司委託的獨立市場研究機構弗若斯特沙利文所編製的市場研究報告。董事認為該等資料及統計數據來源適當，在摘錄及轉載該等資料及統計數據時已採取合理審慎的態度。本公司及保薦人並無任何理由認為該等資料或統計數據在任何重大方面為錯誤或具誤導性或遺漏任何事實致使其在任何重大方面為錯誤或具誤導性。然而，本公司、保薦人、獨家賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、任何包銷商、彼等各自的董事及高級職員，或參與[編纂]的任何其他各方並無獨立核實該等資料及統計數據，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明。

### 資料來源

本集團委聘獨立市場研究機構弗若斯特沙利文（提供市場研究諮詢服務）對澳門及香港裝修行業進行詳細分析，費用為420,000港元。弗若斯特沙利文成立於1961年，是一間全球研究與諮詢機構，於全球有45個辦事處。

弗若斯特沙利文報告所載資料及分析乃透過多來源方式獲得，包括(i)通過與行業參與者進行深入電話會談及面談的初步研究；及(ii)通過查閱行業文獻、年度報告、行業刊物，市場數據及弗若斯特沙利文本身研究的二次研究。弗若斯特沙利文收集的資料經使用弗若斯特沙利文內部分析系統及技術分析、評估及驗證。所有統計數據乃基於弗若斯特沙利文報告發出日期可得的資料作出。其他資料來源（包括政府、行業協會或市場參與者）提供的部分信息可能為該分析或數據的依據。本節所載資料及統計數據摘錄自弗若斯特沙利文報告。

弗若斯特沙利文報告所載分析乃基於以下假設作出：

- (i) 概無外界帶來的衝擊（如金融危機或自然災害）而影響澳門及香港裝修行業於預測期間的供求；及
- (ii) 於預測期間行業主要推動力可能持續影響市場。

## 行業概覽

弗若斯特沙利文報告所載預測模型及數據乃基於以下假設作出：

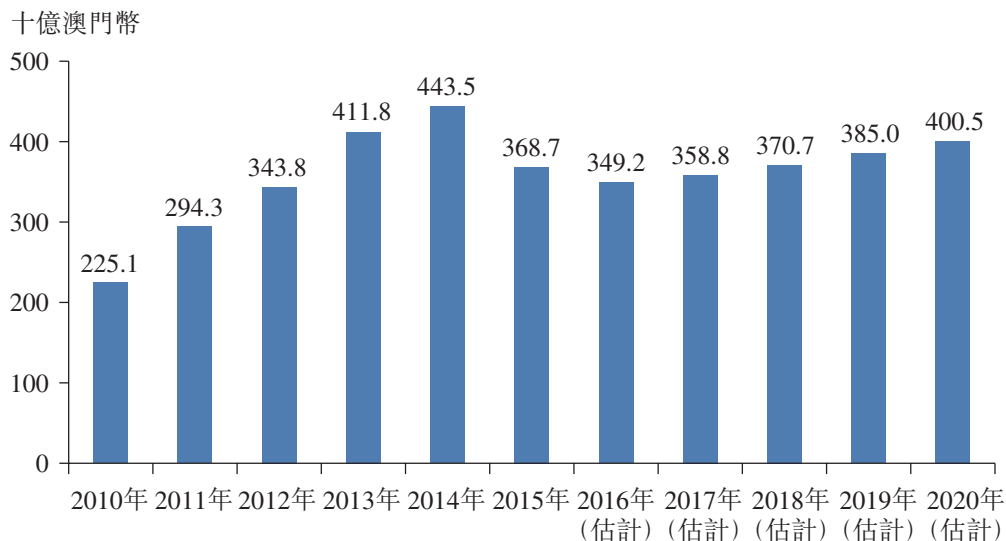
- (i) 2010年至2020年澳門及香港名義本地生產總值及增長率；
- (ii) 2010年至2020年澳門及香港建築工程及其他收入總值及建築項目竣工總數；
- (iii) 2010年至2020年澳門及香港整體裝修業及商業裝修分部的市場規模；
- (iv) 2010年至2020年澳門裝修項目均價；及
- (v) 2010年至2020年於澳門的改建及加建工程及其他收入的價值。

### 澳門裝修市場

#### 澳門建築行業

由於博彩及旅遊業強勁增長，澳門名義本地生產總值由2010年約2,251億澳門幣顯著增至2014年約4,435億澳門幣。2015年，由於中國政府推行反腐政策，來自中國的博彩及旅遊客戶數目下降，導致本地生產總值下滑。然而，預期澳門經濟復甦，2015年至2020年名義本地生產總值將按約1.7%的複合年增長率實現相對穩定增長。

澳門名義本地生產總值

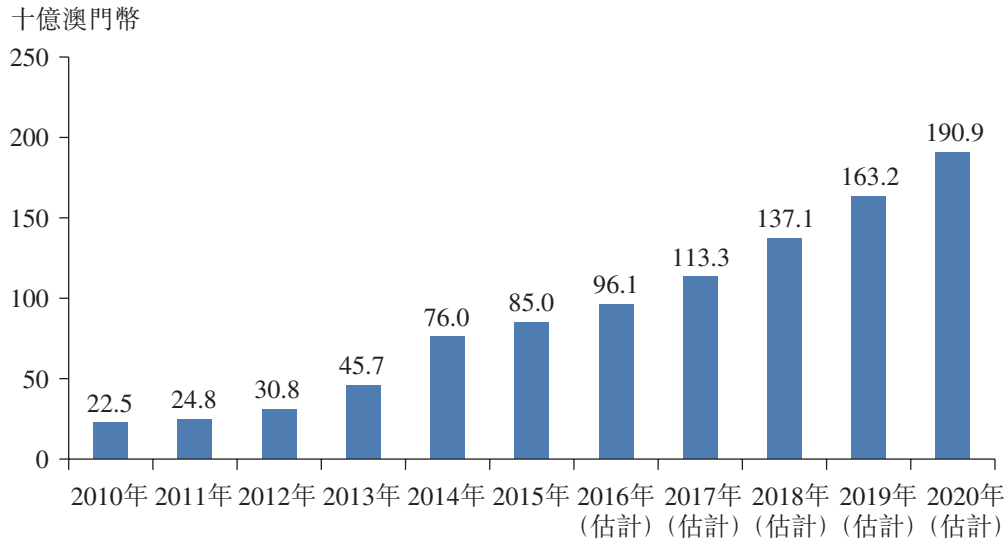


資料來源：國際貨幣基金組織 (IMF)、弗若斯特沙利文

## 行業概覽

受惠於旅遊及博彩業的增長，2010年至2015年澳門建築工程需求強勁。建築工程的總值由2010年的約225億澳門幣增至2015年的約850億澳門幣，複合年增長率約為30.5%。

### 澳門建築工程及其他收入的價值



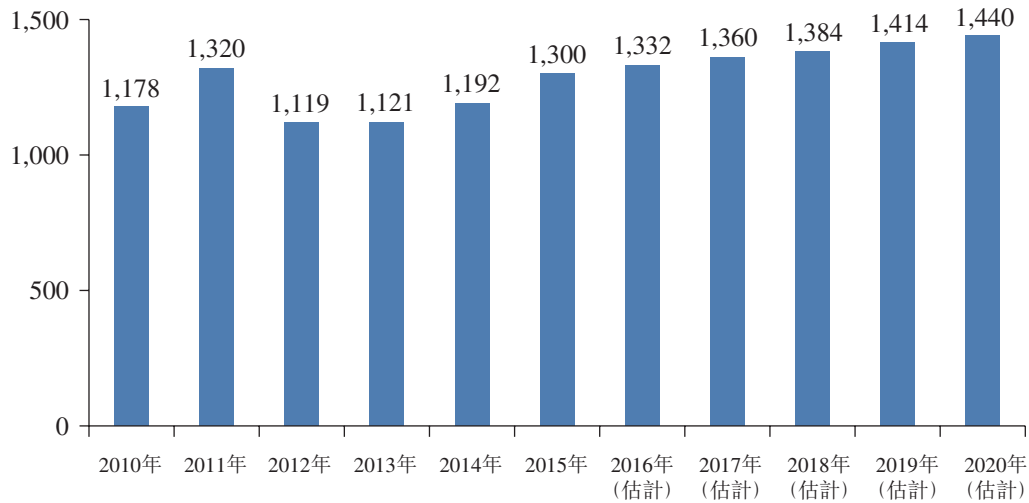
資料來源：澳門政府統計暨普查局 (DSEC)、弗若斯特沙利文

自2015年開始，澳門的博彩業出現了下滑，而旅遊業在促銷活動及相關政策的支持下保持增長。未來數年港珠澳大橋的竣工有望促進澳門旅遊業發展，預計將帶動對酒店、商場及賭場的需求。預計澳門建築市場自2015年起將以較慢複合年增長率約17.6%在2020年增至約1,909億澳門幣。

自2012年以來，已興建多個大型項目（包括酒店及賭場建築）。同時，小型項目（如舊樓維護及翻新）的數量呈下降趨勢。該趨勢使項目的大小及規模增加但使項目數量減少。這就是2015年的項目數量較2011年減少的原因。考慮到大型項目因素，項目數量（尤其是大型項目）自2012年至2015年再次出現增長，乃由於旅遊及博彩業的快速增長。

## 行業概覽

### 澳門的竣工項目數量

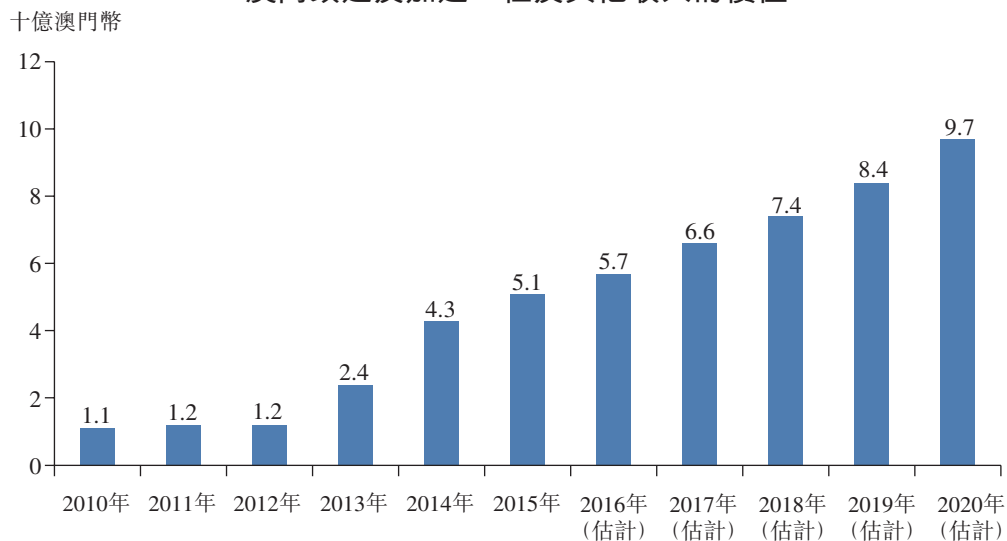


資料來源：澳門政府統計暨普查局(DSEC)、弗若斯特沙利文

隨著旅遊業的穩定增長，預計賭場、商場及酒店的需求將增加，進而推動大型建築項目的發展。預期建築項目的數量將保持穩定增長，由2015年的約1,300個增至2020年的約1,440個，複合年增長率約為2.1%。

此外，越來越多的國際零售品牌進駐澳門，亦為改建及加建承包商提供業務機會。因此，澳門改建及加建行業的收益由2010年的約11億澳門幣增至2015年的約51億澳門幣，複合年增長率約35.9%。

### 澳門改建及加建工程及其他收入的價值



資料來源：澳門政府統計暨普查局(DSEC)、弗若斯特沙利文

## 行業概覽

預計澳門的改建及加建工程及其他收入價值由2015年的約51億澳門幣輕微增至2020年的約97億澳門幣，乃由於預計酒店、賭場及購物商場的翻新工程需求高企以及住宅單元的需求不斷增長。

建築行業的原材料（包括骨料、沙、混凝土、木材及油漆）自2010年至2015年間平均價格有所上漲，主要由於澳門物業市場及建築行業持續增長所致。在所有物料中，混凝土的價格增幅最大，2010年至2015年間複合年增長率約為20.2%，其次為沙的價格，同期複合年增長率約為19.2%。作為建築市場的最常用物料，沙及混凝土的價格錄得高增長率，主要由於2010年至2015年建築市場的價格增長所致。

### 澳門主要原材料的概約價格

原材料	單位	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2020年 估計	2010年 –	2015年 –
									2015年	2020年
									複合年	(估計) 複合
									增長率	年增長率
混凝土	澳門幣/立方米	310.5	369.8	444.0	544.0	666.0	779.3	1,379.4	20.2%	12.1%
沙	澳門幣/立方米	82.0	92.6	119.0	135.4	154.0	197.5	376.9	19.2%	13.8%
乳膠漆	澳門幣/升	24.7	25.7	26.8	27.7	28.4	29.6	33.1	3.7%	2.3%
骨料(礫石 及碎石)	澳門幣/立方米	82.2	83.5	85.6	89.0	93.8	95.3	105.7	3.0%	2.1%
普通木柱	澳門幣/立方米	2,238.5	2,439.5	2,465.0	2,565.8	2,621.5	2,599.3	2,855.7	3.0%	1.9%

資料來源：澳門政府統計暨普查局(DSEC)、弗若斯特沙利文

預期澳門的旅遊及博彩業將於不久的將來有所回暖以支持建築市場的發展，從而將推升原材料的價格。自2015年至2020年，沙及混凝土的價格預期將分別按約13.8%及約12.1%的複合年增長率增長。

### 澳門裝修市場概覽

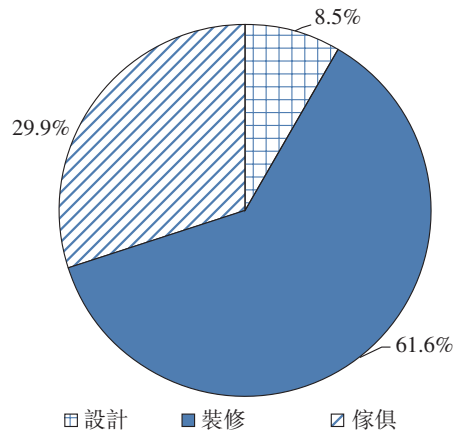
裝修工程即按照設計方案對物業的內部空間進行裝修施工。典型的裝修工程包括水電安裝、泥工、木工及噴漆等。裝修終端應用的範圍視乎有關物業的類型而有所不同。澳門的典型終端應用包括辦公室、酒店、賭場及商場等。

#### (1) 商業模式

室內裝修業包括提供設計、裝修、建築及傢俱的供應商。下圖載列2015年澳門室內裝飾市場的整體規模。在澳門室內設計市場的所有服務中，裝修工程約佔61.6%（為市場的主導），而設計及傢俱業分別佔市場約8.5%及約29.9%。

## 行業概覽

### 2015年澳門室內裝飾市場



資料來源：弗若斯特沙利文

### (2) 澳門裝修市場的整體規模

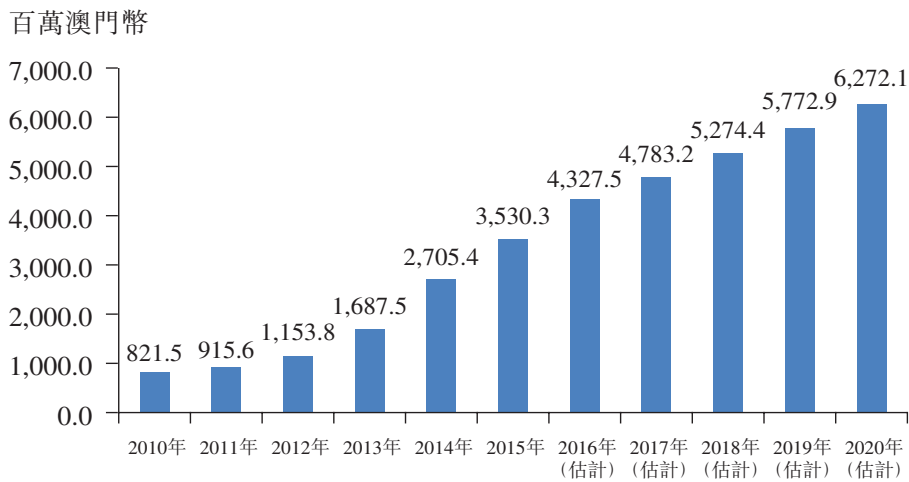
澳門的裝修市場可大致分為兩個分部，即(i)包含辦公室、購物中心、百貨商店、酒店及餐廳的商業分部；及(ii)住宅樓宇分部。裝修行業收益增長迅速，由2010年的約1,522.2百萬澳門幣增至2015年的約6,429.0百萬澳門幣，複合年增長率約為33.4%。儘管2015年澳門博彩業的增長出現下滑，但港珠澳大橋的完工有望於未來數年帶動澳門的旅遊業。此外，按行業慣例，商業建築項目每3至5年翻新其內部裝飾，此乃一項刺激因素，表明2010年至2014年間建成的眾多酒店、零售商舖及辦公室將於2015年至2020年間進行翻新。預計2015年至2020年期間澳門裝修市場按約12.4%的複合年增長率適度增長，並於2020年達至約11,539.3百萬澳門幣。

### (3) 澳門商業裝修市場的規模

澳門商業裝修市場由2010年的約821.5百萬澳門幣增至2015年的約3,530.3百萬澳門幣，複合年增長率約為33.9%，緊跟裝飾市場的增長步伐。隨著全球高端旅遊業的蓬勃發展及中國加快消費升級，澳門商業物業行業趨於維持穩步增長，這將在未來數年促進商業裝修行業的增長，估計該行業的市場規模將於2020年達到約6,272.1百萬澳門幣，複合年增長率約為12.2%。

## 行業概覽

### 澳門商業裝修市場規模



資料來源：弗若斯特沙利文

#### (4) 項目價格

領先承包商進行的裝修項目2015年的平均價格大約為7.8百萬澳門幣，而2010年的平均價格約為1.8百萬澳門幣，複合年增長率約為33.8%。受旅遊及博彩業影響，對高檔酒店及賭場的市場需求增加，對裝修的需求亦隨之增加，提高了項目平均價格。鑒於澳門旅遊業的持續增長及勞工工資上漲，預計項目平均價格將維持上漲。估計澳門裝修工程的平均項目費用將從2015年的約7.8百萬澳門幣增加至2020年的約13.0百萬澳門幣，複合年增長率約為10.8%。

#### (5) 澳門經濟下滑及對裝修市場的影響

澳門的博彩業於2015年出現衰退，導致對酒店及賭場的需求有所減少。酒店客人的數量自2014年的約1,070萬減少至2015年的約1,050萬，遊客數量自2014年的約3,150萬下降至2015年的約3,070萬。

鑒於澳門的博彩業於2015年有所衰退，澳門的基礎設施開發提供了長期的增長機會。澳門的旅遊業預期將於不久的將來有所回暖。預期自2015年至2020年酒店客人的數量及遊客的數量將分別錄得約3.8%及約2.7%的複合年增長率。

---

## 行業概覽

---

### 澳門裝修行業的增長動力

- **新的建築面積驟增。**根據弗若斯特沙利文報告，商業及寫字樓的新增建築面積已由2010年約13,241.0平方米增至2015年的約34,535.0平方米，複合年增長率約為21.1%。澳門政府大力提倡業務多元化，如鼓勵博彩運營商在其酒店及度假村增加非博彩元素。於2014年前十個月，澳門新設4,407家公司，較上一年的前十個月增長約24.2%。隨著越來越多的國際零售品牌開業及新註冊公司的數量不斷增加，預計對裝修工程的需求將增加。
- **總戶數增加。**住宅建築亦為澳門裝修行業不可或缺的應用之一。2010年至2015年澳門的總戶數穩步增加，由約169,700戶增至約192,700戶。澳門住宅裝修市場出現快速增長，由2010年的約700.7百萬澳門幣增至2015年的約2,898.7百萬澳門幣，複合年增長率約為32.8%。不僅日益增加的家庭數量刺激了澳門裝修項目總數的增長，而且平均收入的穩定增長（2010年至2015年的複合年增長率約為11.3%）讓更多家庭使用高價值裝修服務。

### 澳門裝修行業的未來市場趨勢

- **多元化發展。**由於中國對博彩的限制及政策以及反腐敗運動，澳門第一大支柱產業－博彩業最近遭遇瓶頸。澳門政府正重新考慮更多的多元化發展策略，如逐漸減少博彩業對總收益的收入貢獻，鼓勵發展其他第三產業，例如旅遊、會展、零售及餐飲等。所有該等資料意味著將在不久的將來發展多元化產業。預計澳門裝修市場將會開發越來越多的下游應用。
- **智能家居發展。**隨著IoT（物聯網）的迅速發展，智能家居逐漸成為無法迴避的話題。對消費者而言，智能家居產品可通過網絡技術給其帶來便利及不可思議的舒適。對裝修供應商而言，在項目中加入智能家居產品應用有利於提高利潤率及進入壁壘。然而，在不久的將來，預計裝修供應商會融合裝潢技術和網絡技術，為該行業增加更多價值。



## 行業概覽

- **綜合服務。**目前，裝修工程僅為項目的執行部分，無法滿足客戶的所有期望。為在該競爭激烈的行業中提高利潤率，裝修公司正在擴大服務範圍，從裝修工程到綜合一站式服務，包括智能化設計、實物產品及裝修服務。一站式解決方案成為裝修行業的主流之一。對客戶而言，在選擇可提供一站式解決方案的裝修公司時進行質量控制更方便。對裝修供應商而言，一站式解決方案可擴大業務範圍及增加毛利率。

### 澳門商業裝修行業的競爭格局

#### 澳門五大裝修承包商

按收益計，本集團為2015年澳門第二大商業裝修承包商，擁有約6.1%的市場份額。主要承包商在澳門裝修市場佔主導地位。按收益計，2015年五大裝修承包商共同擁有約88.0%的市場份額。下表載列於2015年年底在澳門從事商業裝修工程的五大承包商及2015年的市場份額。

公司名稱	總部所在地	主要業務	2015年商業 裝修工程	
			的收益 百萬澳門幣	市場份額 %
競爭者A	香港	競爭者A為香港及澳門綜合裝修承包商，專業提供住宅物業及酒店項目的裝修工程	2,462.6	69.8
本集團	澳門	本集團於澳門提供(i)裝修工程(作為綜合裝修承包商)；(ii)建築工程(作為總承包商)；及(iii)維修及維護工程服務	216.9	6.1
競爭者B	澳門	競爭者B為澳門酒店及博彩業建築服務供應商，專注於高端零售及酒店住宿環境	185.0	5.2

## 行業概覽

公司名稱	總部所在地	主要業務	2015年商業	
			裝修工程 的收益 百萬澳門幣	市場份額 %
競爭者C	香港	競爭者C為香港、澳門及中國客戶提供室內裝修及改建服務解決方案	135.0	3.8
競爭者D	香港	競爭者D於香港及澳門提供多方面的建築及裝修項目解決方案，專注於優質裝修項目	110.0	3.1
五大承包商			3,109.5	88.0
其他			420.8	12.0
總計			<u>3,530.3</u>	<u>100.0</u>

資料來源：弗若斯特沙利文

### 澳門裝修行業的機遇及挑戰

- **擴大之土地面積擴展潛在市場**

由於島嶼地形及可用建築面積有限，澳門政府繼續聚焦填海造陸以擴大土地面積。根據澳門政府統計暨普查局資料，2014年的總土地面積已由2010年最初的29.7平方公里擴大到30.4平方公里。繼續擴大土地將提高澳門裝修行業的潛力。

- **來自珠海的商機**

作為主要的周邊城市，珠海已在政治及經濟上與澳門建立牢固的合作關係。隨著合作的加深，珠海與澳門之間的界限未來將變得更加模糊。因此，珠海很有可能成為澳門裝修行業的相鄰市場。

- **產業升級**

在快速發展的電子信息技術的推動下，高科技產品不斷滲透傳統的裝修設計市場。若干裝修公司開始將其業務從線下轉到線上以吸引更多客戶的注意及擴大業務範圍。同時，該等產品亦將提高利潤率及設置行業壁壘。

---

## 行業概覽

---

然而，裝修行業亦正面臨若干風險。潛在風險是，來自中國的經驗豐富的裝修競爭者將進入澳門裝修市場，這會導致該行業的競爭更加激烈。此外，澳門經濟嚴重依賴其博彩及零售業。該等傳統支柱產業自2015年以來出現下滑趨勢，裝修工程的市場需求將受到負面影響。由於本地人口有限，建築工程需求強勁，澳門建築市場長期以來一直面臨人力短缺問題。根據澳門政府統計暨普查局資料，2015年所有裝修工人的平均日薪約為773.9澳門幣，而本地裝修工人的平均日薪約為938.1澳門幣。於2010年，所有裝修工人的平均日薪約為587.4澳門幣，而本地裝修工人的平均日薪約為603.4澳門幣。所有裝修工人及本地裝修工人的平均日薪的複合年增長率分別約為5.7%及9.2%。澳門本地及外地建築工人的工資相對高於其他地區，且往後數年會進一步上漲，這將對裝修承包商的利潤率造成不利影響。

### 進入壁壘

- **業務關係及聲譽**

與各方發展緊密的業務合作關係對裝修行業而言至關重要。客戶傾向於與熟悉或聲譽良好的裝修公司合作。澳門的大部分成熟的裝修公司已於該行業的若干子類別建立聲譽及關係，例如豪華酒店、賭場及餐飲等。這些均為新入行者的障礙。

- **專業的行業經驗**

擁有相關項目的驕人往績記錄是獲取客戶信任的最有效的途徑之一。潛在客戶傾向於與擁有類似案例充足經驗的裝修公司打交道。裝修行業中久負盛名及經驗豐富的從業者往往更受客戶青睞，因為彼等豐富的專業行業經驗有助於促進施工流程及保證合理的項目工期及項目毛利率。對於新入行者而言，經驗不足是進入裝修市場的主要壁壘之一。

- **可靠的材料供應商**

裝修項目的質量不僅取決於工作人員的技能，還嚴重依賴裝修材料的質量。經驗豐富的裝修公司通常會與可靠的材料供應商建立長期的合作關係，因此，裝修材料的質量有保證。倘裝修材料的質量不穩定，則有毀掉整個項目及公司聲譽的風險。現有合作關係有利於裝修公司在討論潛在商機時提高議價能力，獲得可靠的材料來源。然而，新的市場入行者不一定有此種合作。

## 行業概覽

### 香港裝修市場

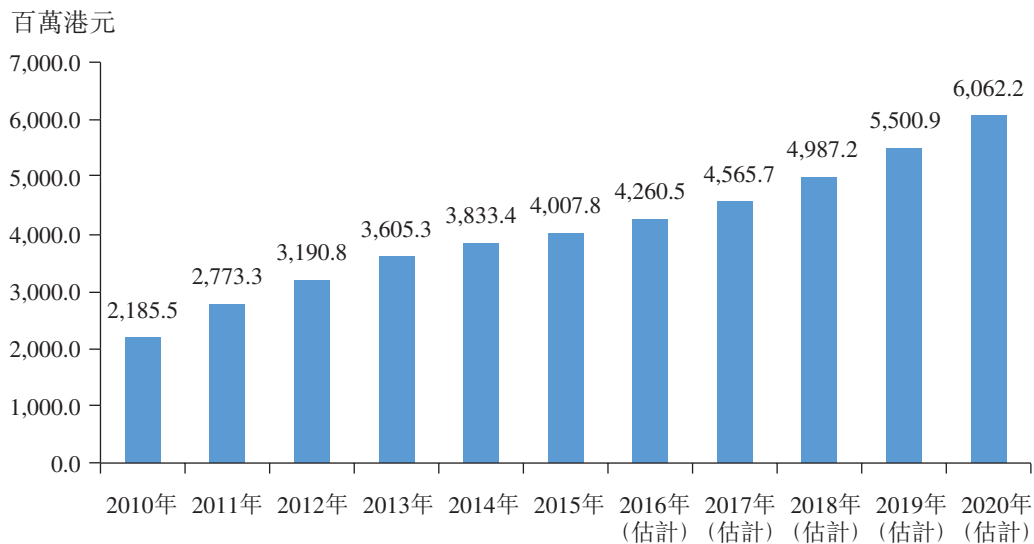
#### 香港建築行業

近年來，香港的名義本地生產總值呈現穩步增長，由2010年的約17,763億港元增至2015年的約24,025億港元，複合年增長率約為6.2%。該增長乃主要歸因於第三產業（包括金融、旅遊等）的穩健發展。預計未來數年的名義本地生產總值將繼續穩步增長，2015年至2020年的複合年增長率約為4.7%。隨著基礎設施投資增加及城市改建推進，建築工程的總值由2010年的約1,798億港元增至2015年的約3,500億港元，複合年增長率約為14.2%。

#### 香港裝修市場概覽

於2010年至2015年，香港的裝修市場由2010年的約3,814.1百萬港元增至2015年的約7,223.8百萬港元，複合年增長率約為13.6%。於未來五年，預計將按複合年增長率約10.2%的相對較低增長率增長，於2020年年底前達約11,741.2百萬港元。裝修市場的持續增長主要受穩定的經濟增長及物業市場的持續升溫刺激。購物商場、住宅單元及城市改造項目的發展為物業市場的推動因素，將提升對裝修服務的需求。

#### 香港商業裝修市場規模



資料來源：弗若斯特沙利文

---

## 行業概覽

---

自2010年起，香港商業裝修市場經歷了約12.9%的複合年增長率，自2010年的約2,185.5百萬港元增至2015年的約4,007.8百萬港元。隨著工業區內辦公室數目的不斷增長及零售商店對翻新工程需求的持續上升，預計香港商業裝修市場保持按約8.6%的複合年增長率穩定增長，由約4,007.8百萬港元增至2020年的約6,062.2百萬港元。

前往香港的過夜遊客及商業訪客數目的增長推動了酒店需求的增長。根據香港旅遊發展局於2015年8月公佈的資料，香港的酒店供應預計將按約5.0%的複合年增長率增長，自2015年6月末的251家酒店73,807間客房增至2019年的合共305家酒店83,857間客房。

### 香港裝修行業未來市場趨勢

- **翻新市場需求不斷增長。**住宅樓宇通常每使用10至20年需要翻新服務，而商業樓宇僅約3至5年則需翻新服務，原因是商業樓宇的公共設施往往易於被客流過度使用。另外，隨著香港與中國的合作加深，預計訪客增多會加重香港樓宇設施的負擔。在該等情況下，將住宅樓宇轉變為商業樓宇或將商業樓宇轉變為酒店會令裝修服務需求增多。
- **住房供應持續增加。**香港房屋署於2014年頒佈長期住房策略。新住房策略的目標是通過穩定土地供應加建公租房、增加補貼出售單位及穩定住宅物業市場。2015年至2024年十年期間住房供應目標為480,000套，公私比例為60:40。因此，預計新建樓宇單位將成為香港建築市場的增長動力，為從事住宅及商業項目的室內設計及裝修公司帶來巨大市場機會。

### 香港裝修行業的競爭格局

香港的裝修行業不同於澳門，因為澳門的裝修工程屬獨立的行業。香港的綜合服務提供商正成為裝修行業的主流，裝修工程、加建及改建及翻新工程逐漸成為一個單一行業，尤其是商業分部。

香港的裝修行業乃屬分散及高度競爭的市場。5,000多家公司提供裝修或相關服務，其中大部分公司為中小型公司。香港中小型公司佔據裝修行業的市場份額分佈均衡。收入方面，五大公司於2015年合共佔據裝修、加建及改建及翻新行業約20%的市場份額。

---

## 行業概覽

---

### 香港裝修行業的機遇及挑戰

- 隨著購買力增加及室內裝修意識加強，預期家居用品及服務開支會持續增長，帶動住宅裝修服務需求不斷上升。就商業裝修分部而言，企業在擴大辦公空間時偏向租用搬遷辦公室周邊的辦公室。香港的租戶現尋求環保且精巧的設計，從而可透過規劃傢俱及佈局優化空間。重新整修成為香港裝修市場新的增長動力。
- 香港裝修行業與中國相比市場標準及項目質素要求更高。此外，考慮到香港先進的裝修工程工藝及設計理念，預計中國經濟的蓬勃發展會推動對具備高質素裝修能力的香港裝修供應商的需求。隨著中國需求不斷增加，預計香港裝修行業的市場機會不斷增多。
- 在香港，裝修、翻新、加建及改建工程行業現時面臨的趨勢是客戶要求及期望上升，可能包括裝修與翻新之設計及材料更花俏、工程工藝更複雜及規劃與實施時間更緊。因此，服務供應商的工程量及開支增多。
- 高企的租金成本成為辦公租戶的沉重負擔，因而彼等減少對室內裝修的預算。另外，房地產市場的不確定性可能導致更為審慎租用新單位，因而降低裝修市場增幅。然而，預算降低亦表明不可避免的尋求其他最適合租戶需求的合適單位，確保持續的裝修需求。辦公室租戶或會考慮重新調整及翻新現有單位而非租賃更貴單位。