

## 行業概覽

本節及本文件其他章節所載的資料乃源自多份普遍被視為可靠的官方政府及其他刊物，以及由我們委託弗若斯特沙利文編製的市場研究報告。我們相信，有關資料及統計數字的來源適當，並已在摘錄及轉載有關資料時採取合理審慎措施。我們並無理由相信有關資料在任何重大方面屬失實或具誤導成分，或遺漏任何事實而可能導致有關資料在任何重大方面屬失實或具誤導成分。我們或任何獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]或任何我們或彼等各自的董事、高級職員或代表或參與[編纂]的任何其他人士均無獨立核實有關資料，亦無就其準確性作出任何聲明。由於收集方式可能具缺陷或無效，或所公佈資料與市場慣例存在差異，本節及本文件其他章節的該等事實及統計數字未必準確，或可能無法與就其他經濟體所編製的事實及統計數字比較。此外，我們無法向閣下保證，該等事實及統計數字乃按與其他司法權區相同的基準或相同準確程度（視情況而定）呈列或編撰。因此，閣下不應過度依賴本文件所載的有關事實及統計數字。

我們委託獨立市場研究員及顧問弗若斯特沙利文編製中國及香港室內設計及陳設服務業報告，費用為人民幣835,000元。弗若斯特沙利文於1961年成立為一家獨立全球諮詢公司，提供行業研究、市場策略、發展諮詢及企業培訓服務，涉足行業包括汽車及運輸、化工、材料及食品、商業航空、消費品、能源及電力系統、環境及建築技術、醫療保健、工業自動化及電子、工業及機械以及科技、媒體及電訊。此次的弗若斯特沙利文報告包括中國及香港室內設計及陳設服務市場數據的資料。

弗若斯特沙利文已進行詳盡的初步研究，當中包括與若干領先行業參與者討論行業的狀況。同時亦已進行次級研究，當中包括審閱公司報告、獨立研究報告及基於其本身研究數據庫的數據。弗若斯特沙利文已經自宏觀經濟數據進行過往數據分析，取得估計市場總規模的數字，並已考慮若干業內的主要推動因素。

於編製弗若斯特沙利文報告時，已採納市場構建預測方法，該方法結合多種預測方法及其市場構建測量系統。其依賴分析師團隊於結合弗若斯特沙利文報告研究階段所調查的關鍵市場元素的專業知識。該等元素包括專家意見預測方法、綜合市場驅動因素及限制、綜合市場挑戰、綜合市場構建測量趨勢及綜合經濟變量。

弗若斯特沙利文報告的預測基礎及假設包括下列各項：(i)社會、經濟及政治環境於預測期內可望保持穩定，此確保中國及香港室內設計及陳設服務市場得以穩定健康地發展；及(ii)相

---

## 行業概覽

---

關行業主要驅動因素（例如可支配收入不斷增加、房地產市場的投資日益增加以及中國及香港的良好生活狀況需求升級等）於預測期內可望帶動室內設計及陳設服務市場。

基於以上所述，董事及獨家保薦人認為支付委託費用不會影響弗若斯特沙利文報告所作結論的公平性，並信納本節所載的未來預測披露及行業數據屬可靠及並無誤導成份。董事經合理審慎考慮後認為，自弗若斯特沙利文報告日期以來，市場資料並無不利變動，以致本節的資料可能附有保留意見、互相抵觸或受到影響。

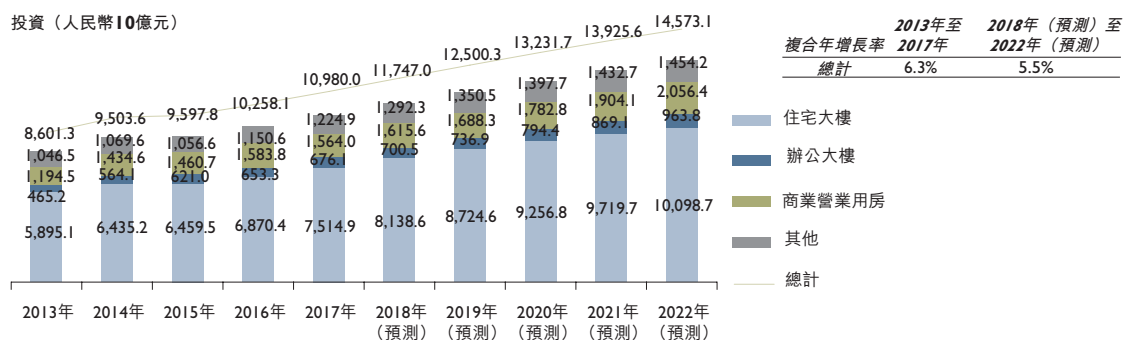
### 中國及香港的宏觀經濟

受益於一系列經濟刺激政策，包括十大產業振興規劃及「一帶一路」政策，中國的名義GDP錄得相對強勁的增長，複合年增長率為8.6%，自2013年的人民幣59.5萬億元增加至2017年的人民幣82.7萬億元。與此同時，中國的人均名義GDP自2013年的人民幣43,700元增加至2017年的人民幣59,500元，錄得複合年增長率8.0%。香港的名義GDP自2013年的21,380億港元逐漸增加至2017年的26,626億港元，複合年增長率為5.6%。弗若斯特沙利文預測，名義GDP在未來5年將會持續穩步增長，自2018年的28,251億港元增加至2022年的33,172億港元，複合年增長率為4.1%。主要受到貨品及服務私人消費不斷上升所帶動，香港人均名義GDP預期由2018年的379,300港元增加至2022年的435,300港元，複合年增長率為3.5%。

中國房地產市場：中國房地產發展投資自2013年的人民幣86,013億元激增至2017年的人民幣109,800億元，複合年增長率為6.3%，主因源於城鎮化的發展進程急速及房地產市場的投資意欲強勁。顯而易見的是，由於政府推行住房限購政策等一系列干預措施，期內的私人住宅投資放緩。展望未來，股市波動加上商品市場浮動，令房地產市場被視為中國其中一個最有保證且增長迅速的投資熱選。預期房地產市場將會穩步增長，自2018年的人民幣117,470億元增至2022年的人民幣145,731億元，複合年增長率為5.5%。隨著房地產投資進一步擴大，室內設計及陳設服務市場在房地產市場前景明朗，且被視為主要受益者之一。

## 行業概覽

### 中國房地產發展投資，2013年至2022年（預測）

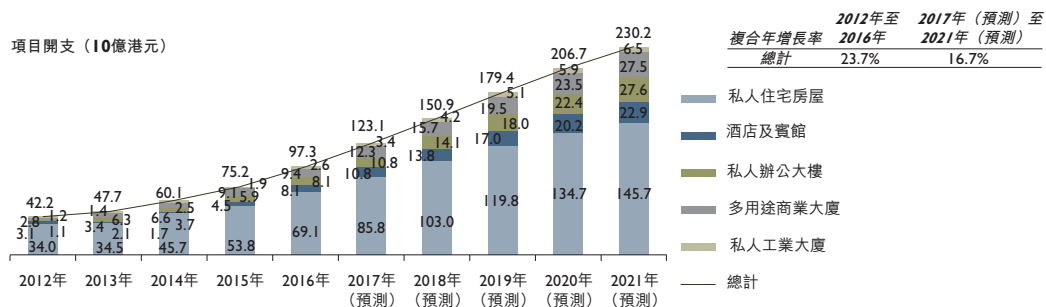


附註：房地產發展項目包括住宅大樓、辦公大樓、商業營業用房（例如餐廳及商場）及其他項目（例如公園及體育館）。

資料來源：中國國家統計局；弗若斯特沙利文

香港房地產市場：香港的私人房地產項目開支增加一倍，自2012年的422億港元增至2016年的973億港元，複合年增長率為23.7%，乃主要受到私人住宅分類的增長所帶動。由於樓宇質量的規定持續地愈趨嚴格，預期香港的私人房地產項目開支總額將由2017年的1,231億港元增至2021年的2,302億港元，複合年增長率為16.7%，為其下游市場（包括室內設計及陳設服務市場）帶來支持，營造了穩定的環境。

### 香港私人房地產項目開支，2012年至2021年（預測）



附註：私人房地產項目包括獲發佔用許可證的已落成私人樓宇，包括私人住宅房屋、酒店及賓館、私人辦公大樓、多用途商業大廈以及私人工業大廈（例如分層工廠及倉庫）。

資料來源：香港政府統計處；弗若斯特沙利文

## 中國及香港室內設計及陳設服務市場

### 定義及分類

室內設計及陳設服務市場意指提供專業室內設計及陳設服務的市場，提升外觀美感及功能性，以完善物業內部空間格調。室內設計及陳設包括由專業設計及陳設從業員進行的特定設

## 行業概覽

計及陳設活動，一般包含製作設計圖及設計方案，以及設計後的諮詢及監督服務。

一般來說，室內設計及陳設服務市場可按照物業類型分為三大分類：(i)住宅項目；(ii)混用用途項目，包括辦公室、商場、餐廳、酒店等；及(iii)私人住宅項目。室內設計及陳設服務通常由兩大部分組成，即室內設計服務及室內陳設服務。市面上的室內設計服務一般指室內空間的設計（物業內傳統的不可移動部分），以打造功能佈局。室內陳設服務一般指利用傢具、裝飾燈具、窗簾、地毯、標示、藝術品及雕塑等可移動傢具、裝置及飾品，透過室內設計服務打造的功能佈局陳設。

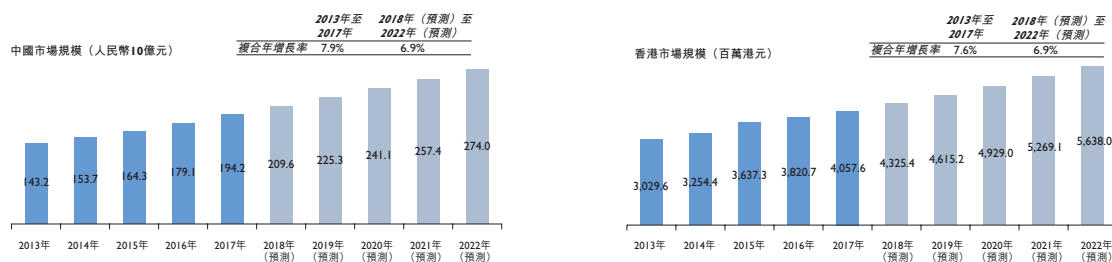
### 室內設計及陳設服務市場的價值鏈

室內設計及陳設服務的價值鏈通常牽涉三名主要持份者，即物業發展商、室內設計及陳設服務公司，以及買家或終端用戶。室內設計及陳設服務公司一般會與物業發展商或終端用戶合作，從而提供定制的室內設計及陳設服務。基於專業化的需要及應客戶要求，在燈飾、機電、建築設計等方面擁有專業知識的分包顧問亦可參與有關過程及與室內設計及陳設服務公司合作。

### 室內設計及陳設服務市場

受惠於中國城市化進程及收入水平不斷提高，人們對房地產的需求、更佳的用戶體驗和美感的的要求日增，帶動了中國室內設計及陳設服務市場的增長，收入由2013年的人民幣1,432億元擴大至2017年的人民幣1,942億元，複合年增長率為7.9%。基於中國房地產市場持續增長以及對翻修項目的需求與日俱增，室內設計及陳設服務市場的增長勢頭預期在2018年至2022年將保持一致。因此，估計中國室內設計及陳設服務市場規模將由2018年的人民幣2,096億元增加至2022年的人民幣2,740億元，複合年增長率達6.9%。

按收入劃分的室內設計及陳設服務市場規模，2013年至2022年（預測）



資料來源：弗若斯特沙利文

## 行業概覽

私人住宅分類佔中國整體室內設計及陳設服務市場規模的52.3%，此乃源於大量新落成私人住宅帶動了龐大的需求，於2017年錄得人民幣1,015億元的價值。此外，餘下約人民幣871億元及人民幣56億元估計將為2017年混合用途及住宅分類的室內設計及陳設服務市場規模，分別佔中國室內設計及陳設服務市場規模總額的44.8%及2.9%。2018年至2022年中國住宅分類的預期複合年增長率為7.3%。

鑒於房地產市場在過去5年穩步增長，香港室內設計及陳設服務市場規模亦相應地由2013年的3,029.6百萬港元穩步上揚至2017年的4,057.6百萬港元，複合年增長率為7.6%。

翻新項目的數目不斷增加，被視為是市場進一步擴大的主要助動力之一。因此，香港室內設計及陳設服務市場的市場規模總額預計將由2018年的4,325.4百萬港元擴大至2022年的5,638.0百萬港元，複合年增長率為6.9%。

於2017年，私人住宅分類錄得2,807.8百萬港元，為香港室內設計及陳設服務市場的最大分類，佔有關市場的69.2%。受惠於香港作為區內主要金融商業樞紐之一，混合用途分類的市場規模為1,107.7百萬港元，佔2017年室內設計及陳設服務市場規模總額的27.3%。受項目數量所限，住宅分類佔室內設計及陳設服務市場規模的3.5%，錄得總值142.0百萬港元。2018年至2022年香港住宅分類的預期複合年增長率為6.8%。

### 2017年按分類劃分的室內設計及陳設服務市場明細

	香港			中國		
	私人住宅	混合用途 (附註)	住宅	私人住宅	混合用途 (附註)	住宅
市場規模	2,807.8 百萬港元	1,107.7 百萬港元	142.0 百萬港元	人民幣 1,015億元	人民幣 871億元	人民幣 56億元
市場份額	69.2%	27.3%	3.5%	52.3%	44.8%	2.9%

附註：混合用途包括商業（如辦公室及商場）及酒店發展（如酒店及餐廳）。

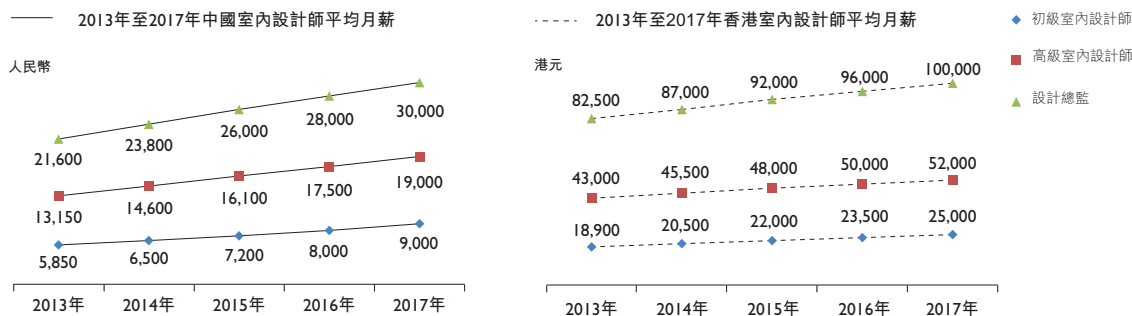
### 中國及香港室內設計師薪金

初級室內設計師主要負責會議安排、整理文件，以及協助高級室內設計師構思設計。初級室內設計師一般具備一至三年的工作經驗。高級室內設計師負責準備及開發圖紙、模型、圖像及有關室內設計的其他文件。彼等亦可能擔任項目經理，在有關項目的事宜上協調設計團

## 行業概覽

隊。高級設計師須具備逾五年室內設計師工作經驗。設計總監負責在多個範疇上管理及監督設計團隊，並確保合規性。彼等與其他部門就定價、安全及交貨保證合作制定室內設計策略。設計總監一般具備逾10年工作經驗。

對室內設計及陳設服務公司而言，與其他經營成本相比，員工成本被視為最重要的成本組成部分。如下表所示，於2013年至2017年期間，中國及香港室內設計師的平均月薪穩步上揚。



資料來源：弗若斯特沙利文

### 中國及香港室內設計及陳設服務價格範圍

視乎客戶的要求，室內設計及陳設服務的平均價格範圍會因應不同項目類別而出現較大的差異。國際室內設計公司通常對高質素的室內設計服務收取高價。本集團一般以高端室內設計及陳設服務市場為對象，一般會就不同類別的項目收取高價。

	中國		香港	
	普通價	高價	普通價	高價
私人住宅	人民幣70至170元／ 平方米	人民幣300至600元／ 平方米	400至800港元／ 平方米	1,500至2,500港元／ 平方米
住宅	人民幣500至950元／ 平方米	人民幣1,500至2,500元／ 平方米	1,000至1,600港元／ 平方米	1,800至2,800港元／ 平方米
餐廳	人民幣450至950元／ 平方米	人民幣1,200至2,700元／ 平方米	800至1,400港元／ 平方米	1,500至2,800港元／ 平方米
商業	人民幣250至500元／ 平方米	人民幣600至1,200元／ 平方米	350至600港元／ 平方米	800至1,500港元／ 平方米



## 行業概覽

### 特殊室內設計及陳設服務市場

室內設計及陳設服務一般為普通物業（如私人住宅、辦公室及商場等）提供服務，而特殊室內設計及陳設服務市場則為專用建築（包括醫院及公共設施，如運輸中心、公園及博物館）提供室內設計及陳設服務。兩個市場相互平行，並根據物業的特定功能而有所區別。

主要受十二五規劃及中國居住質素持續提升所刺激，城市基礎建設發展在過去數年間急速增長。特殊室內設計及陳設服務市場規模由2013年的人民幣115億元增至2017年的人民幣163億元，複合年增長率為9.2%。受整體房地產市場放緩所拖累及主要受中國三、四線城市基礎建設發展需求不斷增長所帶動，預測特殊室內設計及陳設服務的市場規模將由2018年的人民幣178億元緩慢增長至2022年的人民幣244億元，複合年增長率為8.2%。

香港特殊室內設計及陳設服務市場規模由2013年的318.1百萬港元增加至2017年的442.3百萬港元，複合年增長率為8.6%，主要是受市區重建策略發起的公營部門項目以及基礎建設升級的需求日益增加所帶動。展望未來，預測特殊室內設計及陳設服務的市場規模將繼續蓬勃增長，由2018年的475.8百萬港元增加至2022年的642.7百萬港元，複合年增長率為7.8%。儘管投資環境動盪不穩，為長者而設的特殊樓宇翻修項目所帶動的需求仍被視為香港特殊室內設計及陳設服務的最重要推動因素之一。

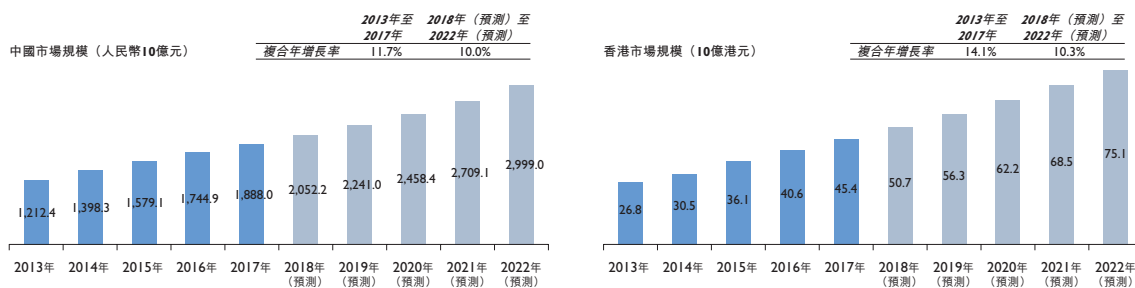
### 室內裝飾產品市場

室內裝飾產品市場連同室內設計及陳列服務市場構成上游行業的兩個平行市場，並指傢具、裝置及飾品零售市場。於2017年，室內裝飾產品市場達到人民幣18,880億元，2013年至2017年的複合年增長率為11.7%。隨著中國商業及房地產市場進一步發展，室內裝飾產品的需求預期會有所增加及愈趨複雜。兼備良好功能及外觀的優質室內裝飾產品預期亦會愈來愈到市場青睞。

## 行業概覽

就產品的整體品質及人們對高級裝飾產品的購買意欲而言，香港室內裝飾產品市場與中國市場相比較為成熟。截至2017年，按銷售價值計，香港市場達到454億港元，並預期於2022年達到751億港元，2018年至2022年的複合年增長率為10.3%。

### 按銷售價值劃分的室內裝飾產品市場規模，2013年至2022年（預測）



資料來源：弗若斯特沙利文

### 中國及香港室內設計及陳設服務市場的競爭環境

中國及香港室內設計及陳設服務市場高度分散且競爭激烈。面對激烈的市場競爭，為了脫穎而出，服務供應商普遍以具創意的室內設計及陳設構思吸引客戶及發展商。具備卓越室內設計能力的龍頭公司能夠提供全面的室內設計服務，包括室內設計及室內陳設服務，從而使彼等能夠從其他競爭者當中脫穎而出，並為該等公司創造競爭優勢，營造更多商機。中國及香港的領先市場參與者包括大型本地及國際室內設計及陳設服務公司。

下表說明中國及香港室內設計及陳設服務市場的領先市場參與者及彼等的相關市場份額。收入包括有關公司產生的室內設計及陳設服務費。此排名並未考慮其他收入來源（例如供應室內裝飾產品及傢具、裝置及飾品的收益，以及產品設計及建築設計服務的版權費及服務費）。於2017年12月31日，按收入計算，中國及香港室內設計及陳設服務市場的五大室內設計及陳設服務公司佔市場總額約0.99%。



## 行業概覽

### 2017財年中國及香港室內設計及陳設服務公司的競爭環境

公司	總部	主要服務	收入 百萬港元	市場份額
1. A	美國	室內設計及陳設服務；建築設計服務； 平面設計服務；藝術諮詢服務	1,194.2	0.49%
2. 本集團	香港	室內設計服務、室內陳設服務及產品設計服務	434.8	0.18%
3. B	英國	室內設計及陳設服務；建築設計服務； 品牌推廣及標誌設計服務	429.1	0.18%
4. C	中國	室內設計及陳設服務；建築設計服務	249.1	0.10%
5. D	香港	室內設計及陳設服務；建築設計服務； 藝術諮詢服務	115.0	0.05%

附註：2017年市場規模總額 = 2,438億港元。收入乃按人民幣1元兌1.2346港元的匯率計算。  
資料來源：公司網站及年報；弗若斯特沙利文

### 市場驅動因素

**城市化加速及收入水平改善：**由於與發達國家80.0%的城市化速度相比相對較慢，中國政府自十二五規劃以來一直致力加快城市化進程，促使城市化速度由2013年的52.6%顯著增長至2017年的57.3%。中國室內設計及陳設服務市場一直受全國房地產市場增長（受大量人口流入城市及不斷增長的收入水平所帶動）所刺激。前瞻未來，為回應中國對生活質素及生活方式的日益關注，預期私人住宅及混合用途發展的室內設計及陳設服務市場會繼續保持增長動力。

**國民熱衷於投資私人房地產：**1998年，中國國務院宣佈全國取消福利分房制度，取而代之的是住房公積金制度，國民因而能夠購買私人房地產物業。由於發展迅速，房地產市場自2003年起被中國國務院視為經濟增長的重要支柱之一。此項政策其後不僅帶動了物業買家，還有物業發展商普遍對私人房地產市場的投資意欲。受私人房地產市場興旺此利好因素牽動，以私人住宅及住宅發展分類（此等分類構成了價值鏈的關鍵組成部分）為對象的室內設計及陳設服務市場已成了國民熱衷投資私人房地產浪潮下的主要受惠者。

## 行業概覽

**龐大及穩定的樓宇翻修市場：**根據香港政府差餉物業估價署，本地逾半樓宇於1990年前建成。由於商業大樓及私人住宅的翻修週期一般分別少於10年及20年，故在香港需要翻修服務的項目數量既龐大又穩定。由於香港的空間有限及收入水平不斷提高，帶動了對精緻室內設計及陳設的需求，樓宇及住宅公寓翻修市場持續活躍已成為室內設計及陳設服務市場的主要推動力之一。

**奢侈品零售業蓬勃發展：**服務品質有所提升及更優惠稅率令價格水平下滑，鼓勵了中國旅客（即香港最大的旅客群組）訪港購買奢侈品牌。本地及中國內地消費者的強大購買力提振了奢侈品零售業的快速增長。網上零售業務蓬勃發展，為了能夠與之競爭，奢侈品牌著力提供優質的服務及客戶體驗，銳意不斷優化店舖的室內設計及陳設。因此，隨著奢侈品零售業興旺，有能力製作精緻花巧及定制設計的優質室內設計及陳設服務市場亦錄得一定增長。

### 進入門檻

**現有參與者與客戶及持份者建立的合作關係：**一般而言，公司客戶及部分個別客戶偏好歷史悠久的室內設計及陳設品牌，全因該等品牌往績彪炳且能夠滿足客戶要求。因此，室內設計及陳設服務項目的客戶轉介在行內十分普遍，這對於擁有強大客戶群的現有市場參與者而言十分有利。此外，室內設計及陳設服務公司與其他持份者（例如物業發展商及承包商）所建立的認可合作關係能在項目進行時提供便利，並為室內設計及陳設服務公司提供潛在的銷售機會。故此，能否與客戶以及價值鏈的持份者建立及維繫良好關係，是有意在市場上爭取承接項目及締造品牌形象的新入行者的其中一個主要進入門檻。

**持續投放大量資金以開展業務：**開設室內設計及陳設業務需要聘請專業的室內設計人士以及購買設備及軟件。部分大型室內設計及陳設服務公司甚至可能擁有自己的研發設施，以創建產品原型及個別陳列室。為保持競爭力市場，持續投入大量財務投資乃至關重要，不但可支持日常營運，亦可提高服務質素及品牌知名度，這被視為市場新晉企業的門檻。

## 行業概覽

### 市場趨勢

**對特殊室內設計及陳設的關注及相關開支日益增加：**在中國及香港，特殊建築物及設施的數目以及相關分類的開支近年均錄得大幅增長。例如，香港及中國醫院的數目分別由2013年的130所及約960,000所大幅增加至2017年的140所及990,000所。同時，由於社會越來越注重高科技及環境分類，中國及香港的研發開支分別由2013年的人民幣11,000億元及156億港元增加至2017年的人民幣18,000億元及195億港元。因此，對特殊行業的關注及相關開支日益增加，帶動了對相關樓宇及室內設計升級的需求，因而無可避免地萌生對特殊的精緻室內設計及陳列服務需求的趨勢。

**綠色建築計劃進一步普及：**基於節能環保的優點，香港及中國已分別自90年代及21世紀起推行綠色建築計劃。中國及香港均已頒佈政策（包括中國《關於加快推動我國綠色建築發展的實施意見》及香港《建築物（能源效率）規例》），規定建築物的能源及材料要求。隨著全球暖化日益受到關注，預期不久將來中國及香港對綠色建築的需求將持續增加，加上建築物擁有人及物業發展商對之愈感興趣，綠色建築的室內設計及陳設因而成為了室內設計及陳設服務市場的熱門對象，可望獲得進一步增長勢頭。

**室內設計及陳設服務市場更均衡發展：**一般而言，室內設計服務的對象是物業內的基本及不可移動物件。由於需兼顧實用性及基本美感，所有市場分類均廣泛需要這項服務。室內陳設服務以用戶體驗及感官享受為主，更著重高端私人住宅、混合用途發展及住宅分類。加上中國及香港的收入水平日漸提高，建築物擁有人及居民更加關注美感吸引力及用戶體驗，從而加快了室內陳設服務市場的發展步伐。由於市場對更佳的用户體驗及感官享受的需求無可避免日漸增多，預期室內設計服務市場及室內陳設服務市場的更均衡發展將成為中國及香港室內設計及陳設服務市場的主要趨勢之一。

---

## 行業概覽

---

**中國及香港人口老化：**據中國國家統計局的最新數字所顯示，65歲以上的人口比例由2013年的9.7%增至2016年的10.9%。與此同時，香港出生率下跌亦造成了人口嚴重老化的問題，而2016年65歲以上的人口比例亦增至15.0%。因此，為了提供更多優質標準的安老服務予長者，有關長者住房的精緻室內設計及陳設服務，愈來愈受物業發展商以至長者和彼等家庭成員歡迎。

**中國對精裝公寓或住房有著龐大需求：**根據中國房地產測評中心，於2013年，僅15.0%新落成公寓或住房於進行商業交易前經過精裝。住房和城鄉建設部頒佈的《商品住宅裝修一次到位實施細則》釐清了發展精裝私人住宅的標準及帶動了全國精裝公寓及住房的供應，尤其是在一線城市。與此同時，國內亦採用省級法規來鼓勵推出精裝公寓。舉例來說，於2008年，深圳市規劃和國土資源委員會頒佈《關於推進住宅產業現代化的行動方案》，以推動精裝私人住宅的銷售，並於深圳全面實現推出精裝公寓。

該等政府政策帶來正面影響，推動更多為私人住宅而設的精緻室內設計及陳設服務，而此現象亦被視為未來趨勢，即物業發展商將會為了吸引顧客而提供具有全面設計及陳設的精裝住宅。受惠於政府的努力以及為買家減少預算的裨益，中國於2017年的精裝公寓或住房佔新落成公寓總數的百分比約達40.0%。隨著政府繼續強調精裝公寓或住房及買家需求不斷增加，估計2022年前中國的精裝公寓或住房的百分比將大幅上升至約70.0%，這被視為中國室內設計及陳設服務市場的重要趨勢，且對於具備規模及有力承接高質量及高效率大型項目的室內設計及陳設服務公司來說亦是重要的增長動力。