

本節及本招股章程其他部分所載若干事實、統計數字及數據部分摘錄自多份政府官方刊物。儘管董事已合理審慎地確保自政府官方來源準確轉載相關事實及統計數字，惟本公司、售股股東、全球協調人、保薦人、牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的聯屬公司、董事、顧問或任何參與全球發售的其他人士並無獨立核實該等事實及統計數字，且彼等並無就該等資料的準確性或完整性作出任何聲明。有關資料未必與其他公開資料相符，亦未必準確，故不應過份依賴。

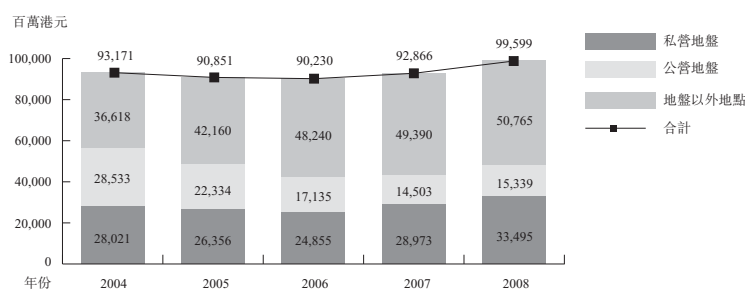
在本節中，除對思緯市場資訊有限公司報告的提述外，有關相關行業的資料乃轉載或摘錄自若干文章、報告或刊物，該等文章、報告或刊物乃一般及／或公開資料，而彼等編製該等文章、報告或刊物並非由我們或保薦人所委託或資助。本節所載列的地理區域與相關資料來源（相關資料自此載述及摘錄）所採用者具有相同涵義。

香港市場

香港建造業概覽

香港政府於二零零七年公佈十大基建項目，為香港建造業帶來積極影響。根據香港政府統計處公佈的統計數字，由公營地盤（包括由香港政府、港鐵公司、機場管理局及房屋委員會委託的項目）總承建商進行的建築工程總值於二零零七年約為145.03億港元，於二零零八年則增加至約153.39億港元，增長率約為5.8%。私營地盤（主要包括由私人發展商委託的項目）方面，由總承建商進行的建築工程總值於二零零七年約為289.73億港元，於二零零八年則增加至約334.95億港元，增長率約為15.6%。下表載列按部門劃分的自二零零四年至二零零八年的建造工程總產值乃摘錄自思緯市場資訊有限公司報告。

建造工程總產值



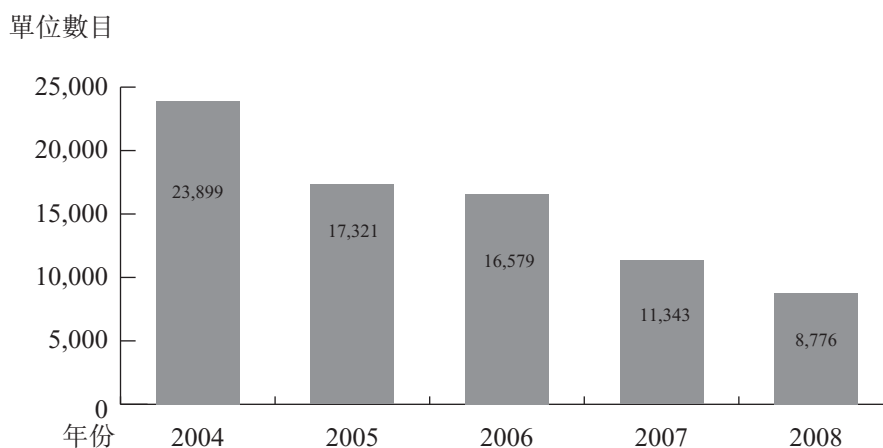
資料來源：香港政府屋宇署、思緯訪問及分析

思緯報告指自二零零六年至二零零八年的建造工程總產值的增加主要由於(i)新酒店工程增加；(ii)為提高售價及於建築物建成時作市場推廣用途而採用較佳物料；及(iii)優質私人住宅房屋及寫字樓新工程增加所致。根據思緯報告，若干大型基建項目正在規劃或建造中，而預期該等項目將使建造工程總產值增加。該等項目包括粵港大橋、啓德重建項目及西九龍文娛藝術區。建築週期一般包括基建及房地產的建築，而房地產發展一般於基建發展後展開，未來前景樂觀。

香港住宅物業市場

於疲弱市況下，發展商一般計劃減慢現有項目的工程進度。建成的住宅房屋單位數目由二零零七年的約11,343間房間下跌至二零零八年的約8,776間房間，減少約22.6%。然而，二零零八年的金融危機導致住宅單位延遲至二零零九年建成，因而為二零零九年帶來非常積極的展望。截至二零零八年底，根據思緯報告，香港住宅物業在建總樓面面積估計約為4,517,000平方米，而非住宅物業的在建總樓面面積約為2,029,000平方米。以下為自二零零四年至二零零八年住宅房屋單位建成數目，乃摘錄自思緯報告。

住宅房屋建成單位數目



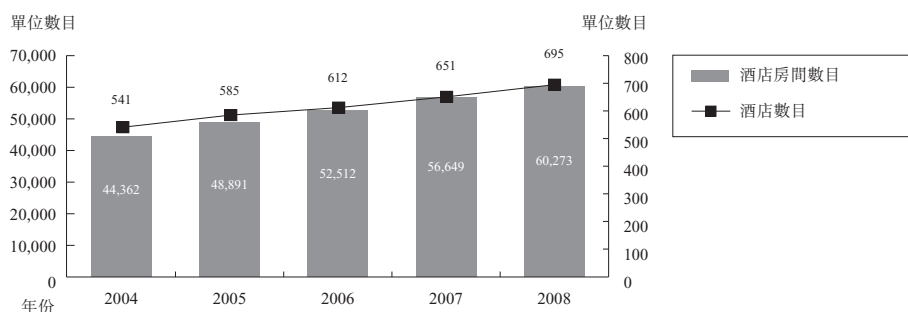
資料來源：香港政府屋宇署、香港政府差餉物業估價署

根據思緯報告，香港住宅市場室內裝潢工程投資由二零零六年至二零零八年持續增加，複合年增長率約為11%。新建住宅房屋室內裝潢工程日益高級及複雜，會所及預配家電成為新建樓宇出售的不可或缺之特徵。現時，室內裝潢工程成本佔包括家電採購及安裝的建造總成本約15%至25%。此外，豪華住宅翻新及室內裝潢工程成本可高達包括家電採購及安裝的建造總成本的40%。過往三年經濟繁榮期間，發展商通常增加於室內裝潢工程方面的投資，以刺激住宅物業的銷量。尤其是，會所及示範單位的複雜內部設計對室內裝潢工程成本會產生重大的影響。

香港酒店業

因應中國內地遊客增加及籌辦二零零九年東亞運動會，香港酒店服務供應量於過往五年有所增加。以下載列自二零零四年至二零零八年現有酒店單位及房間數目，摘錄自思緯報告。

現有酒店單位及相應房間數目



附註：數字包括酒店及賓館的所有樓層

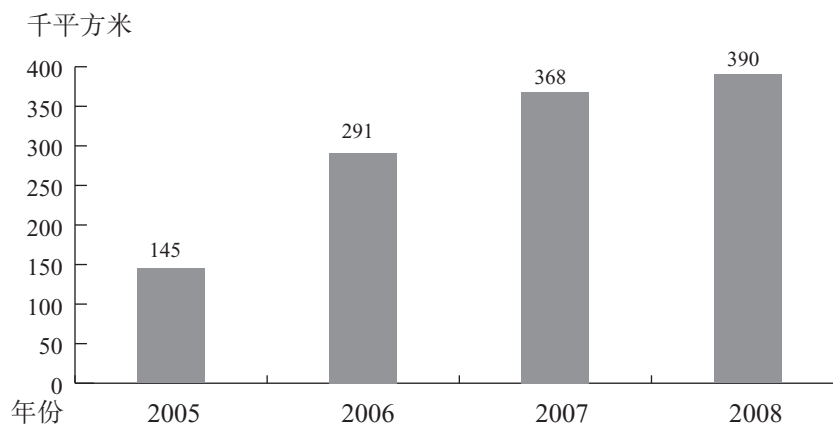
資料來源：香港旅遊發展局

過往五年香港酒店室內裝潢工程投資持續增加，年增長率約為8%。現時，酒店的室內裝潢工程成本通常高於住宅房屋的室內裝潢工程成本。三至四星級酒店的室內裝潢工程成本佔總建造成本（配備所有傢俬及電器）約18%至25%；而五至六星級酒店的室內裝潢工程成本可達總建造成本的30%以上。

香港商用物業市場

如思緯報告所述，自二零零五年至二零零八年，商用物業建成面積以複合年增長率約39%增加，大都來自寫字樓（佔新商業樓宇約87%）。以下載列摘錄自思緯報告自二零零五年至二零零八年商業樓宇的建成總樓面面積。

商業樓宇的建成總樓面面積



附註：商業樓宇的建成總樓面面積包括寫字樓、購物中心等，但不包括工業寫字樓及公用場所

資料來源：香港政府屋宇署、香港政府差餉物業估價署

香港物業市場的翻新／裝飾產值

與住宅及商業樓宇相比，香港酒店的翻新／裝飾產值佔項目總值的比例通常最高。根據思緯報告，住宅樓宇的翻新／裝飾產值佔項目總值的比例約為15%至25%；而酒店則約為18%至30%，商業樓宇則約為10%至20%。

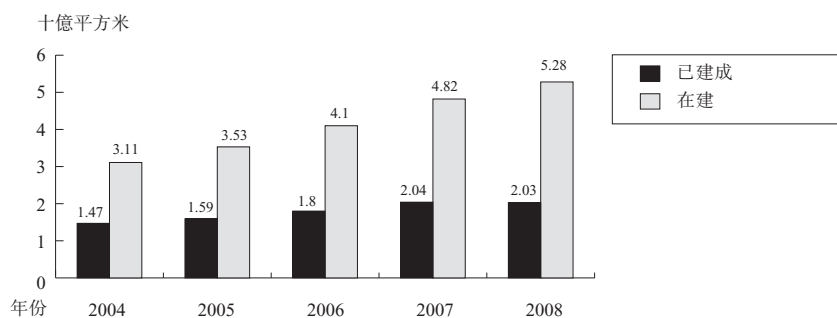
總括而言，香港居民的生活水平不斷提高，使對高質素及豪華住宅物業的需求持續殷切。預期香港經濟稍後復甦將帶動對住宅房屋的更高級及豪華室內裝修及裝飾的需求。此外，環球經濟的復甦，將有利於前來香港的遊客及商務旅客的增長，而這預期將推動酒店及服務式住宅的發展及翻新。

中國市場

中國建造業概覽

於二零零八年前，中國房地產行業大幅增長，已建成及在建總樓面面積不斷增加。於二零零八年，儘管在建總樓面面積增加9.5%，房地產市場已由於全球金融海嘯及控制過熱市場的國家政策而萎縮。以下載列摘錄自思緯報告自二零零四年至二零零八年中國已建成及在建總樓面面積。

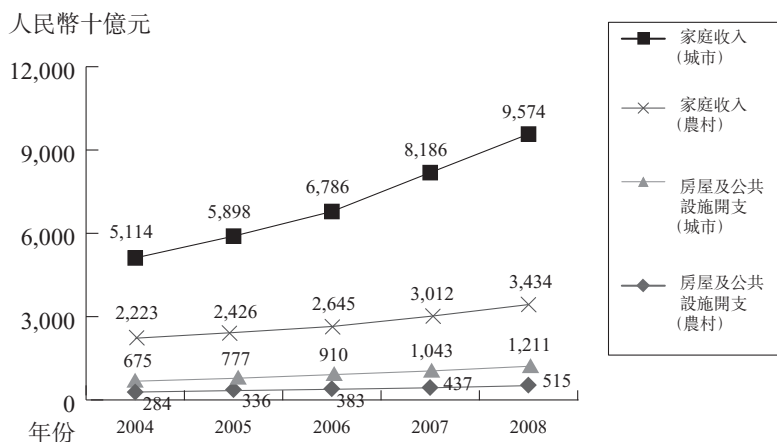
已建成及在建總樓面面積



資料來源：中國國家統計局

中國經濟快速發展，令中國家庭收入快速增長，因此帶動房屋及公共設施開支穩步上升。於二零零八年，城市及農村地區開支總額分別為人民幣1.2萬億元及人民幣5,150億元。以下載列摘錄自思緯報告自二零零四年至二零零八年中國城市及農村地區的每年家庭收入及開支。

中國的收入及開支



附註：

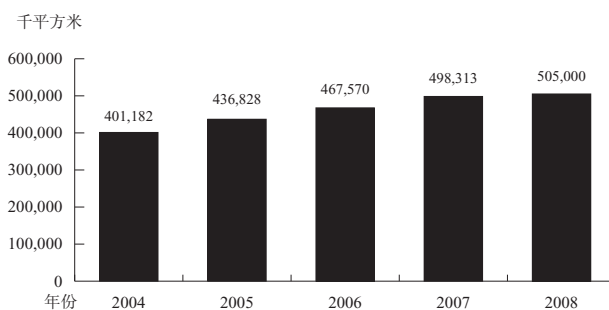
1. 家庭收入(城市)指城市家庭的每年可支配收入總額。家庭收入(農村)指農村家庭的每年淨收入總額。

資料來源：中國國家統計局

中國住宅市場

住宅樓宇於二零零五年急劇增加並保持急速增長至二零零七年。於二零零八年，由於金融海嘯及為過熱樓市降溫的國家政策出台，增長率有所放緩。以下載列摘錄自思緯報告自二零零四年至二零零八年已建成住宅樓宇總樓面面積。

已建成住宅樓宇總樓面面積



資料來源：中國房地產統計年鑒

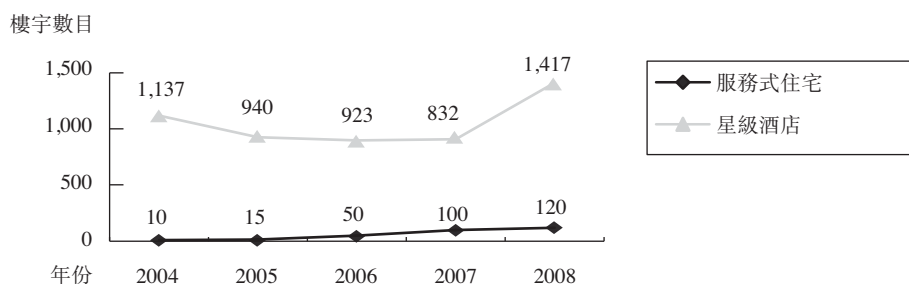
行業概覽

於二零零八年底，中國政府公佈一系列新房屋政策，總體來說是降低了置業成本及月供負擔，並降低向銀行獲得房屋抵押貸款的門檻。該等政策已於二零零九年初帶動銷售量回升。全國商品住宅銷售於二零零九年第一季較二零零八年第一季增長約8.7%至約103,000,000平方米。若干主要城市甚至錄得銷售量大幅反彈。舉例說，二零零九年第一季北京住宅物業銷售約為3,100,000平方米，較二零零八年第一季增加約80%。

中國酒店及服務式住宅

儘管自二零零四年至二零零七年新落成的星級酒店數目持續減少，由於北京奧運會，該數目於二零零八年急劇上升，已建成單位為1,417個。於二零零九年及二零一零年，預期將於中國舉行的主要事件（例如，上海世博會及廣州亞運會）將為酒店業的主要增長動力。中國服務式住宅一直穩定增長，於大城市日益受到青睞，而於二三綫城市的受歡迎程度依然較低。以下載列摘錄自思緯報告自二零零四年至二零零八年中國已建成酒店及服務式住宅數目。

已建成酒店及服務式住宅數目

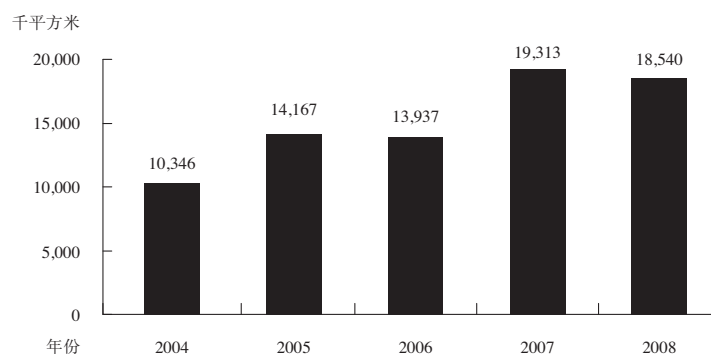


資料來源：中國房地產統計年鑒、思緯分析

中國商用物業市場

於過往數年，按建成面積計，商業樓宇保持整體增長趨勢。以下載列摘錄自思緯報告自二零零四年至二零零八年已建成商業樓宇總樓面面積。

已建成商業樓宇總樓面面積

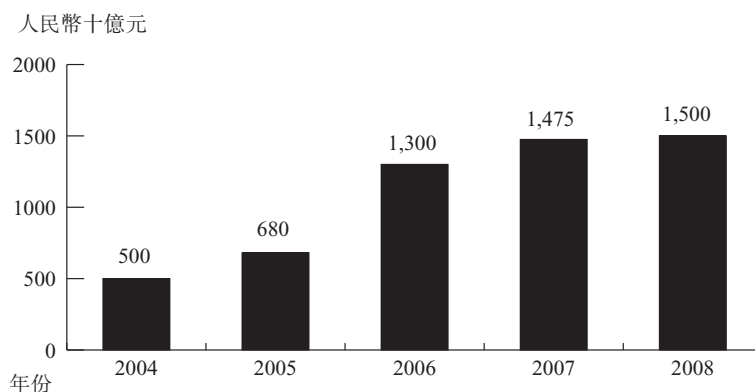


資料來源：中國房地產統計年鑒

中國物業市場的翻新／裝飾產值

《關於進一步加強住宅裝飾裝修管理的通知》頒佈後，所有新建住宅物業於向客戶出售前，鼓勵進行全裝修。住宅樓宇的大規模裝飾將擁有龐大的商業機會。儘管有環球金融危機，裝飾市場預測會按每年20%的增長率增長。根據國務院國有資產監督管理委員會，裝飾總產值於二零一零年將達到人民幣2.1萬億元。以下載列摘錄自思緯報告自二零零四年至二零零八年中國裝飾／翻新總產值。

裝飾／翻新總產值



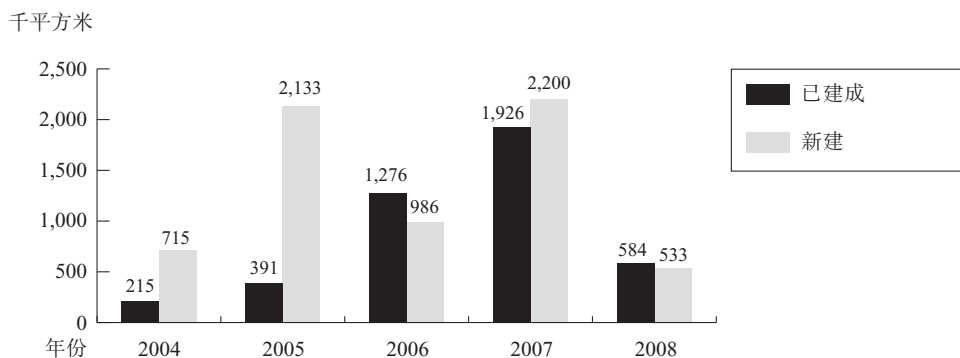
資料來源：中國經濟發展策略委員會

澳門市場

澳門建造業概覽

開放賭業及放寬中國遊客旅遊間接帶動澳門建造業快速增長。澳門的建成總樓面面積於二零零六年急劇增長約226.3%，並顯示自二零零四年至二零零七年複合年增長率約107.7%的增長趨勢。該增幅是由於大型賭場及永利澳門及澳門美高梅金殿等酒店於二零零六年及二零零七年相繼開業。新賭場及酒店有助推動經濟及澳門居民收入的增長，並帶動住宅及商業樓宇的需求。於二零零八年爆發金融海嘯時，許多建築地盤均延長工程進度或甚至暫停工程，導致已建成及在建中的總樓面面積大幅減少。以下載列摘錄自思緯報告自二零零四年至二零零八年澳門已建成及新建總樓面面積。

已建成及新建總樓面面積

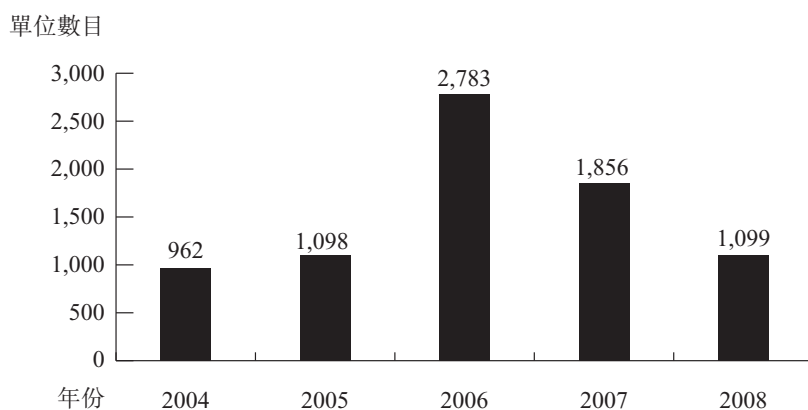


資料來源：澳門特區統計暨普查局

澳門住宅及商用物業市場

澳門住宅地產市場方面，由於完成大型住宅項目，已建成單位數目自二零零四年至二零零六年均有所增加，而其後則出現下跌趨勢。以下載列摘錄自思緯報告自二零零四年至二零零八年澳門住宅房屋已建成單位數目。

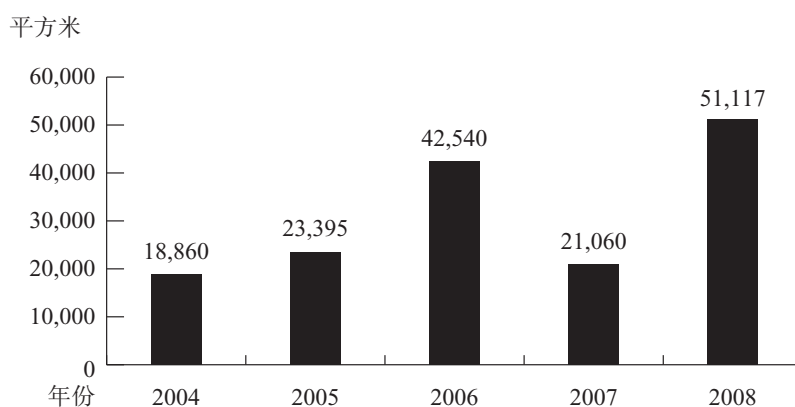
住宅房屋已建成單位數目



資料來源：澳門特區統計暨普查局、美聯澳門

與住宅房屋的趨勢相似，已建成商業樓宇自二零零四年至二零零六年呈增加趨勢而於二零零七年有所下跌。然而，如下圖所示，已建成寫字樓及購物中心為二零零八年帶來上升的趨勢。

商業樓宇已建成總樓面面積

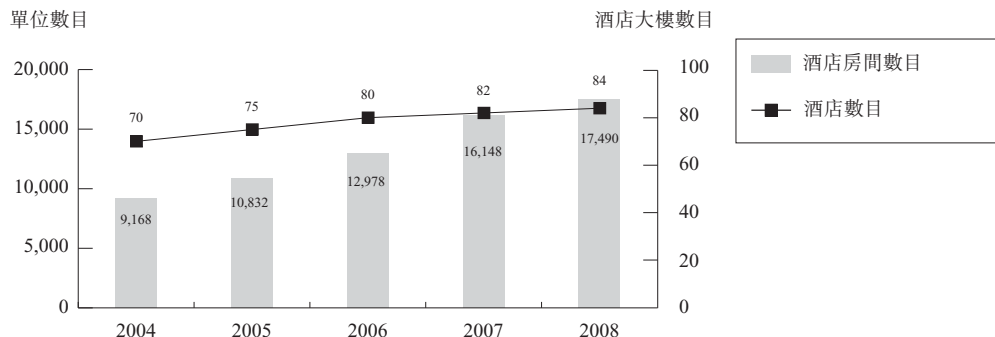


資料來源：澳門特區統計暨普查局、思緯分析

澳門酒店業

由於兩間大型酒店澳門威尼斯人度假村酒店及澳門美高梅金殿開業，現有酒店房間數目於二零零七年大幅增加。然而，由於金光大道若干大型度假村項目已停工，酒店供應增長預期將有所放緩。以下載列自二零零四年至二零零八年澳門現有酒店單位及相應房間數目。

現有酒店單位及相應房間數目



資料來源：澳門特區統計暨普查局、澳門政府旅遊局

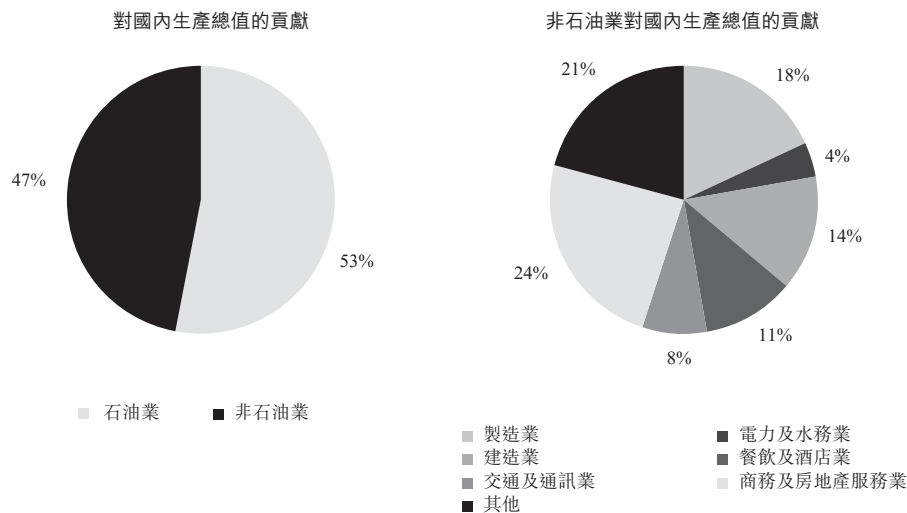
澳門物業市場的翻新／裝飾產值

與住宅及商業樓宇相比，澳門酒店及賭場的翻新／裝飾工程佔項目總值的比例通常最高。根據思緯報告，住宅樓宇的翻新／裝飾產值佔項目總值的比例約為12%至20%；而酒店及賭場則約為18%至50%，商業樓宇則約為8%至15%。酒店及賭場佔較大比例，主要由於外來資金投資的豪華賭場酒店所致。

卡塔爾市場

卡塔爾市場概覽

卡塔爾的經濟倚重石油及天然氣，該行業於二零零八年佔國內生產總值約53%。由於偏重石油業，卡塔爾正面臨由最近原油價格波動所引致的流動性問題。卡塔爾政府嘗試拓展其經濟至非石油業，以實現經濟的可持續發展。除製造業、金融業及房地產業外，卡塔爾政府亦重視發展建造業。下圖載列於二零零八年各行業對卡塔爾國內生產總值的貢獻。

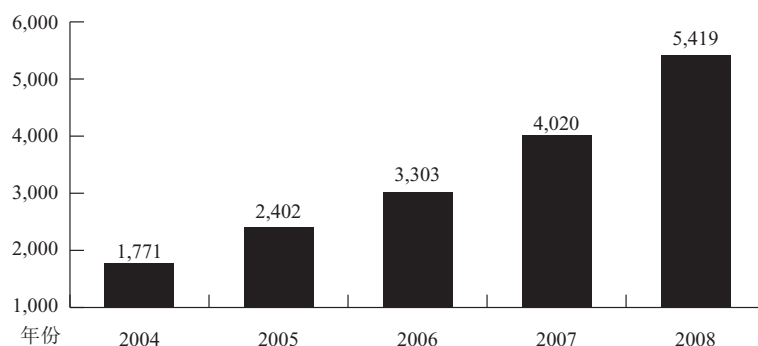


資料來源：Globe Investment House

行業概覽

卡塔爾放寬物業擁有權法例及鼓勵旅遊業，令建造業活動增加，儘管如此，由於環球經濟危機，建造業活動於二零零八年稍微收縮。下表載列摘錄自思緯報告自二零零四年至二零零八年卡塔爾的建造工程總產值。

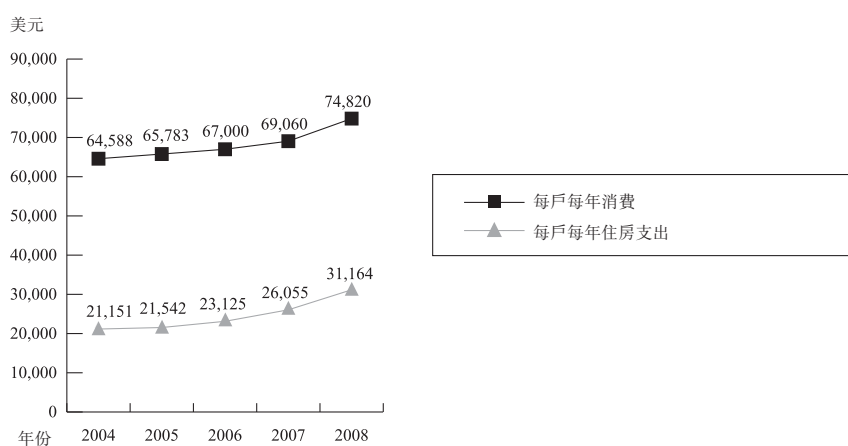
建造工程總產值



資料來源：Planning council of Qatar, IMF

卡塔爾經濟快速發展並且日漸富裕，已導致外來人士湧入，從而帶動人口增長並造成國內房屋及住宅單位嚴重短缺。該現況為房地產發展商帶來商機，以挖掘該潛力。此外，外來人士及工人階級令人口增長，使得家庭平均收入上升，從而提高住房開支。以下載列摘錄自思緯報告二零零四年至二零零八年平均家庭消費及住房開支。

卡塔爾的平均家庭消費及住房開支



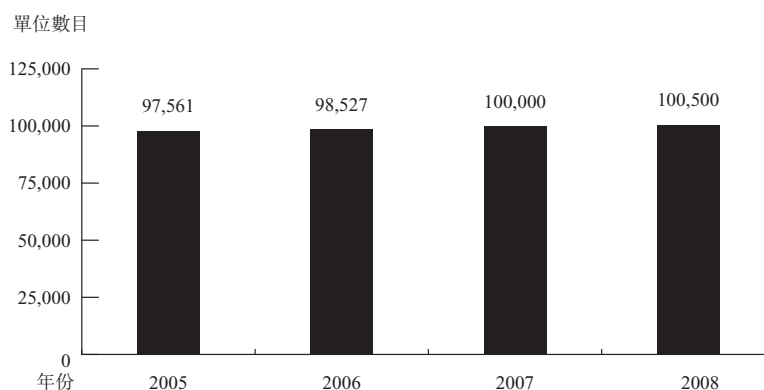
資料來源：Qatar Statistics Authority

過去數年，卡塔爾一直傾向放寬物業擁有權法例。於二零零四年，外來人士獲准以長期租賃方式於卡塔爾 18 個指定地區擁有物業；並獲許可擁有 Pearl Qatar、West Bay Lagoon 及 Al Khor Resort Project 的土地、樓宇及住宅單位，從而鼓勵外來資金投資於卡塔爾房地產。

卡塔爾住宅市場

外來人口湧入導致卡塔爾高人口增長率，令住宅單位短缺，帶動卡塔爾未來住宅項目的增長。以下載列摘錄自思緯報告自二零零五年至二零零八年住宅單位累計數目。

住宅單位累計數目

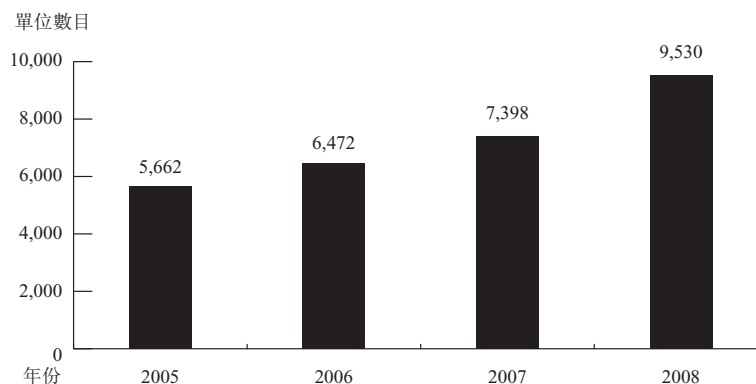


資料來源：Planning Council, Qatar Tourism Authority, 思緯分析

卡塔爾酒店業

卡塔爾一直被推廣為經商、體育及休閒旅遊的遊客首選目的地之一。於二零零六年，卡塔爾曾舉辦二零零六年亞運會。舉辦亞運會使得酒店需求有所增加。以下載列摘錄自思緯報告自二零零五年至二零零八年酒店單位及服務式住宅累計數目。

酒店單位(包括服務式住宅)累計數目

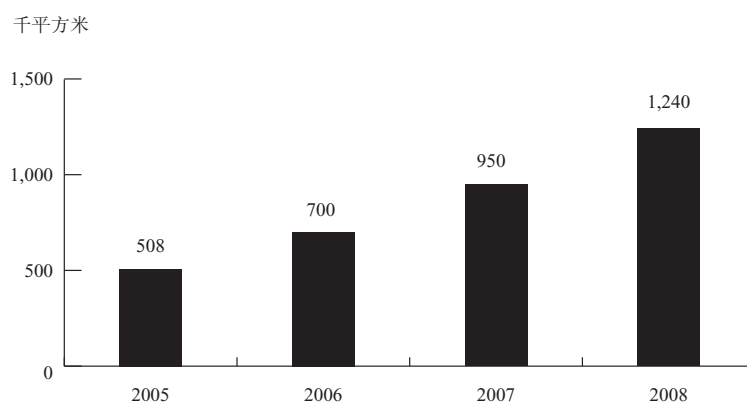


資料來源：Planning Council, Qatar Tourism Authority, 思緯分析

卡塔爾商用物業市場

卡塔爾政府雄心勃勃的項目包括卡塔爾金融中心、卡塔爾科學技術園及能源城市均已帶動商業建築的增長。如思緯報告所述，已建成商用物業總樓面面積自二零零五年至二零零八年以複合年增長率約34.6%增加。以下載列摘錄自思緯報告商業樓宇自二零零五年至二零零八年的建成總樓面面積。

已建成商用物業總樓面面積

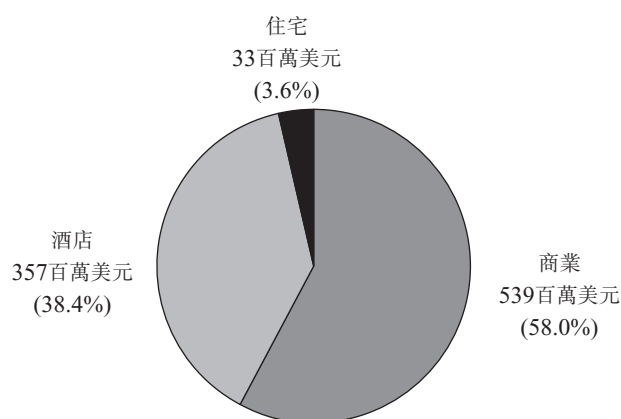


資料來源：Planning Council, Qatar Tourism Authority, 思緯分析

卡塔爾物業市場的翻新／裝飾產值

室內裝飾及翻修市場於二零零八年達929,000,000美元。商業分部(包括寫字樓及商舖)一直是室內裝飾市場的主要分部，佔二零零八年市場規模接近58%。隨著卡塔爾發展大型住宅項目，預期住宅單位的室內裝飾會逐步壯大。以下載列摘錄自思緯報告二零零八年卡塔爾室內裝飾合約市場規模及有關佔比。

二零零八年卡塔爾室內裝飾合約市場規模



資料來源：思緯分析

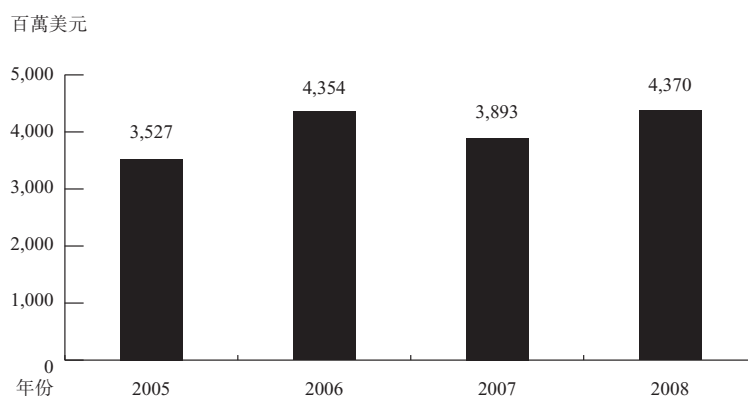
阿布扎比市場

阿布扎比市場概覽

與卡塔爾的情況相似，阿布扎比於二零零八年的國內生產總值約56%來自石油業。其導致國內生產總值及市場流動性倚重油價。阿布扎比政府已採取行動，透過分階段引入外來投資推動房地產業的投資，從而拓展經濟至非石油業。如於二零零八年約20%的急速消費物價指數增長率所示，該增長率主要由於房屋租金及相關項目的高增長率所致，阿布扎比的房地產市場處於短缺狀況。此外，阿布扎比的收入水平上升預期也可為未來發展創造大量機會。

為分散國內生產總值至非石油業，阿布扎比政府已增加基建項目的支出。官方對房地產投資的強大支持亦鼓勵私營機構參與其中，從而使區內的建築活動日愈活躍。以下載列摘錄自思緯報告自二零零五年至二零零八年的建造工程總產值。

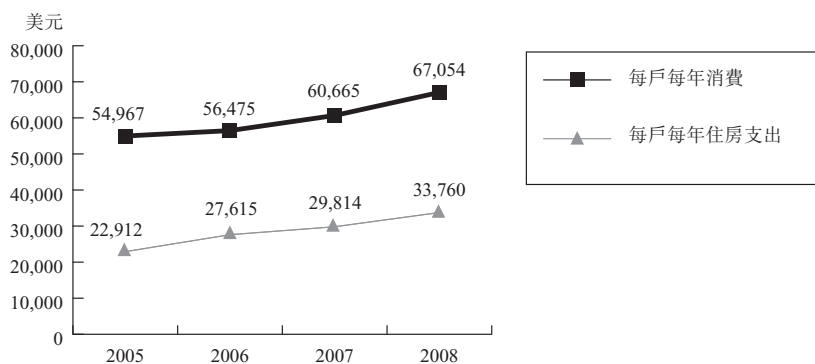
建造工程總產值(按固定價格計算)



資料來源：Abu Dhabi Chambers of Commerce and Industry

房地產的主要增長動力來自外來人士的大量湧入。於二零零四年，阿布扎比政府通過物業法，其准許海灣合作委員會成員國公民擁有阿布扎比指定地區的土地及其他外來人士取得使用物業及興建樓宇的長期權利。放寬監管物業擁有權的法例亦已增加外來投資者對阿布扎比的興趣。其為建造業增長的一個主要原因。此外，收入水平增加及現時優質房屋短缺為未來發展提供大量機遇。以下載列摘錄自思緯報告自二零零五年至二零零八年阿布扎比每年平均家庭消費及住房開支。

每年家庭消費及住房支出

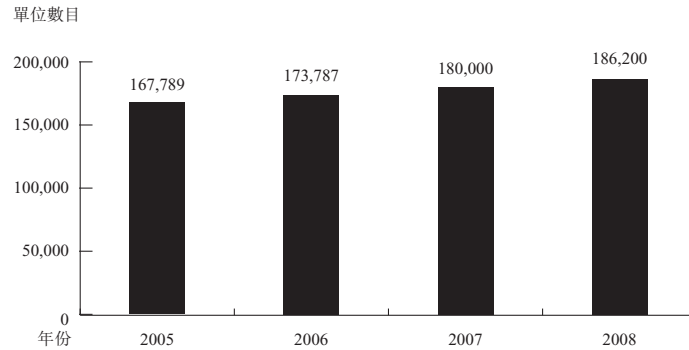


資料來源：International civil service commission

阿布扎比住宅市場

住宅空間短缺及人口（內部及外來人口）日益增加預期將帶動住宅房屋需求。以下載列摘錄自思緯報告自二零零五年至二零零八年住宅房屋建成單位數目。

已建成住宅單位數目

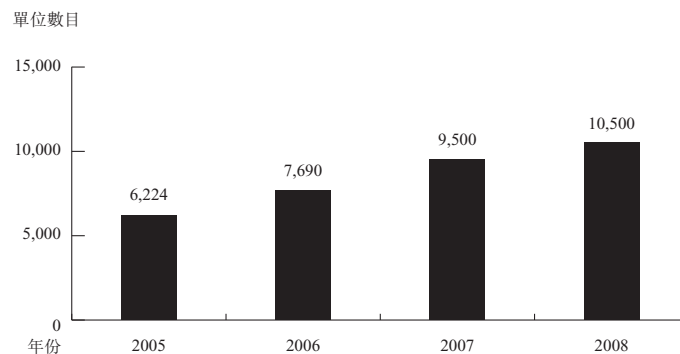


資料來源：思緯報告

阿布扎比酒店業

一級方程式賽事的成功舉辦及世界級博物館的設立令阿布扎比成為遊客的首選目的地。遊客數目增加及酋長國不斷加強推廣阿布扎比為旅遊勝地預計為酒店行業的增長帶來動力。以下載列摘錄自思緯報告自二零零五年至二零零八年建成的酒店及服務式住宅的單位。

已建成的酒店及服務式住宅單位

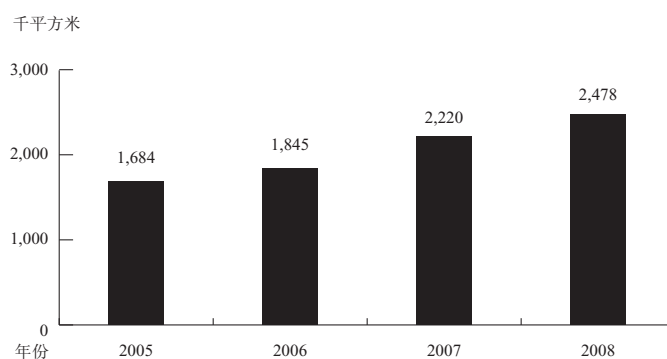


資料來源：思緯報告

阿布扎比商用物業市場

油氣公司及政府部門，連同銀行、金融及保險行業的租用者，帶動了寫字樓的大部分需求。人口日益增長、可支配收入不斷增加以及商鋪的分散正帶動阿布扎比商鋪的發展。以下載列摘錄自思緯報告商業樓宇自二零零五年至二零零八年的建成總樓面面積。

已建成商業樓宇(不包括酒店)總樓面面積

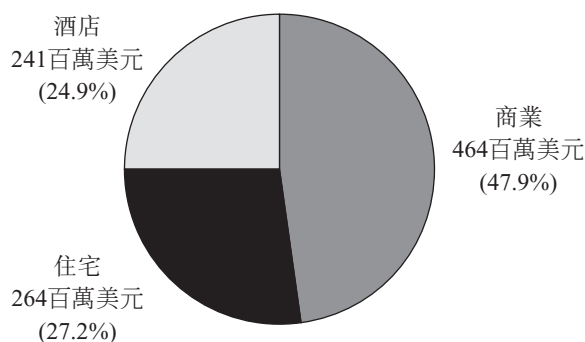


資料來源：思緯報告

阿布扎比物業市場的翻新／裝飾產值

阿布扎比室內裝飾及翻修市場於二零零八年達969,000,000美元。以下載列摘錄自思緯報告二零零八年阿布扎比室內裝飾合約市場規模及所佔比例。

二零零八年阿布扎比室內裝飾合約市場規模



資料來源：思緯分析

行業概覽

如思緯報告所述，酒店分部預期有所增長，以符合於一級方程式賽事期間對酒店房間的需求。此外，商用分部將繼續為室內裝飾市場的主要增長動力，原因為其於寫字樓單位項目產值方面的吸引力。

思緯報告的背景

於二零零九年五月六日，我們委託思緯市場資訊有限公司的業務顧問單位對香港、澳門、中國及中東的室內裝潢工程市場進行研究，費用約為300,000港元。研究載列於思緯報告。董事確認，思緯市場資訊有限公司(包括其所有附屬公司、部門及單位)於各方面均為獨立及與我們並無關連。

思緯市場資訊有限公司(代表其本身、其附屬公司及單位)確認，思緯報告乃於其一般業務過程中編製，其亦已准許我們於本招股章程引用思緯報告及使用載於思緯報告的資料。

思緯報告所載資料乃以數據及信息獲取方法取得，其包括(i)由思緯市場資訊有限公司的業務顧問單位所進行的案頭研究(包括特定行業文獻、政府／規管資料來源、網上資料來源、第三方報告及調查、行業報告及分析報告、行業聯繫及由思緯市場資訊有限公司所維持的數據庫)；以及(ii)透過訪問主要利益相關者及行業專家(包括香港、澳門、中國、卡塔爾及阿布扎比的房地產投資者／發展商、建築經理、建築師／室內設計師、承建商代表及最終客戶)進行初步研究。

據思緯市場資訊有限公司的業務顧問單位表示，思緯市場資訊有限公司於二零零三年成立，為一間於全球擁有接近6,000名僱員的調查機構，其遍及超過62個國家逾100個城市。其為倫敦證券交易所上市公司Aegis Group plc的一間市場調查機構。思緯市場資訊有限公司的業務顧問單位的服務包括市場研究、市場估算、佔有率及分割分析、分佈及價值分析、競爭對手追蹤及企業情報。

本招股章程載有摘錄自思緯報告的部分資料，其分別載於題為「概要」、「行業概覽」、「業務」及「財務資料」一節。